

न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस.

अपील सं०: 15/2019 अन्तर्गत धारा 90-ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

श्री तरुण खत्री पुत्र श्री तीर्थदास निवासी 20, सादुल कॉलोनी, बीकानेर ।

----- अपीलान्ट

--- बनाम ---

सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर

-----रेस्पोंडेंट

उपस्थित :- श्री अशोक कुमार व्यास अभिभाषक अपीलान्ट
श्री सुमेरदान बिठू अभिभाषक नगर विकास न्यास ।

निर्णय

दिनांक: 26.11.19

1. यह अपील राजस्थान नगर सुधार, अधिनियम 1959 की धारा 90-ए(2) के अन्तर्गत सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर के आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15017 दिनांक 8.3.19, जिसके द्वारा अपीलान्ट के नाम से आवासीय भू-खण्ड सं० IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील करने का आदेश पारित किया गया, के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलान्ट के पिता तीर्थदास पुत्र श्री गोमाराम खत्री निवासी बीकानेर के नाम से रिहायसी भूखण्ड सं० IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में दिनांक 7.1.1997 को पट्टा विलेख जारी किया गया । अपीलान्ट के पिता श्री तीर्थदास का देहावसान होने पर नगर विकास न्यास द्वारा उक्त आवासीय भूखण्ड का मृत्यु उपरान्त नामान्तरण पत्र क्रमांक 257 दिनांक 27.5.15 अपीलान्ट तरुण खत्री पुत्र तीर्थदास खत्री IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर के नाम से जारी किया गया । अपीलान्ट तरुण खत्री द्वारा उक्त भूखण्ड सं० IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में नया मकान बनाने हेतु नगर विकास न्यास के समक्ष आवेदन किया जाने पर न्यास द्वारा नियमानुसार राशि जमा करने के पश्चात् उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा दिनांक 5.4.18 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप भूखण्ड निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी तथा निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 483 दिनांक 5.4.18 स्वीकृत किया गया । प्रकरण में क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भवन निर्माण के सम्बन्ध में दिनांक 22.2.19 को तहसीलदार, न.वि.न्यास के समक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी कि अपीलान्ट द्वारा भवन विनियम 2013 के विपरीत एवं स्वीकृत मानचित्र में उल्लेखित फ्रन्ट व साइड व पृष्ठ सैट बैक में निर्माण कार्य किया गया है तथा मौके पर निर्माण की स्थिति अनुसार निर्माण व्यवसायिक प्रयोजनार्थ होना प्रतीत होता है । क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता, की उक्त रिपोर्ट पर तहसीलदार द्वारा नगर सुधार अधिनियम धारा 72 व 73 बी के प्रावधानों का उल्लंघन होना तथा तहसील शाखा के अतिक्रमण प्रभारी व क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा अपीलान्ट को सूचित करना अधिनियम की धारा 80 के अन्तर्गत नोटिस तामील होना मानते हुए निर्माणाधीन भवन का व्यावसायिक उपयोग हेतु निर्माण किया जाना प्रतीत होने का उल्लेख किया जाकर सचिव, नगर विकास न्यास के समक्ष राज०नगर


सुधार अधिनियम 1959(संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित करने पर सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा बाद अनुमोदन माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जनहित याचिका सं0 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम स्टेट में पारित निर्णय दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं0205 एवं स्वीकृत मानचित्र के विपरीत निर्माण अनुज्ञेय नहीं होने का उल्लेख करते हुए राज. नगर सुधार अधिनियम 1959 की (संशोधित 1991) की धारा 90-ए के अन्तर्गत अपीलान्तीन आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15022 दिनांक 8.3.2019 पारित कर निर्माणाधीन भवन को सीज व सील करने का आदेश दिया गया, जिसके विरुद्ध अपीलान्तीन द्वारा यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है ।

3. अपील प्रस्तुत होने पर अपील अपीलान्तीन दर्ज रजिस्टर की जाकर अपील में रेस्पोंडेंट को तलब किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त किया। अपील में विद्वान अभिभाषक अपीलान्तीन एवं विद्वान अभिभाषक नगर विकास न्यास की बहस सुनी गयी ।
4. अभिभाषक अपीलान्तीन ने अपनी बहस में बताया कि अपीलान्तीन की पट्टे शुदा जायदाद प्लॉट सं0 IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है, अपीलान्तीन के कब्जे में चली आ रही है तथा अपीलान्तीन के नाम से दिनांक 27.5.15 को नामान्तरण पत्र जारी होने के पश्चात अपीलान्तीन ने उक्त भूखण्ड पर अपना मकान बनाने हेतु नगर विकास न्यास के समक्ष आवेदन किया जाने पर नियमानुसार राशि जमा होने के पश्चात् उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा दिनांक 11.8.17 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप भूखण्ड निर्माण की स्वीकृति जारी की गयी तथा नगर विकास न्यास से संशोधित निर्माण निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 483 दिनांक 5.4.2018 स्वीकृति प्रदान की गयी । परन्तु सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्तीन को बिना नोटिस दिये, बिना सुनवाई का अवसर दिये उक्त भू-खण्ड सं0 IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को आदेश दिनांक 8.3.19 द्वारा सीज व सील करने का आदेश पारित कर आवश्यक सामान हटाने के निर्देश दिये गये हैं । उक्त अपीलान्तीन आदेश दिनांक 8.3.19 अपीलान्तीन को आदिनांक प्राप्त नहीं हुआ है। अभिभाषक अपीलान्तीन ने बताया कि धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही करने का अधिकार न्यास को ही प्राप्त है, सचिव, नगर विकास न्यास को सीज का अधिकार प्राप्त नहीं है । इस सम्बन्ध में नजीर एआईआर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया । अभिभाषक अपीलान्तीन ने आगे अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तीन के निर्माण को धारा 72 व 73बी के प्रावधानों के विपरीत निर्माण होना बताया है, उक्त निर्माण के सम्बन्ध में कोई नोटिस नहीं दिया गया और उस निर्माण के सम्बन्ध में कम्पाउण्ड व पैनल्टी के प्रावधान है, फिर भी अपीलान्तीन का भूखण्ड सैटबैक में निर्माण करने एवं मा0 उच्च न्यायालय द्वारा निर्णीत याचिका गुलाब कोठारी प्रकरण का हवाला देकर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है, जिस पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यथास्थिति स्थगन आदेश प्रसारित किया हुआ है। अपीलान्तीन द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड पर कोई व्यवसायिक निर्माण नहीं किया है। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तीन को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है और बाला-बाला तौर पर निर्माणाधीन भूखण्ड को सीज व सील कर अपीलान्तीन को आवासीय भूखण्ड से बाहर निकालने का आदेश दिया, जो प्राकृतिक न्याय का खुला उल्लंघन है। जबकि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित एवम् प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त अनुसार किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध आदेश पारित करने से पूर्व उसको सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये । अभिभाषक अपीलान्तीन ने अपने कथन के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003(4) उच्चतम न्यायालय पेज पेज 509 अवलोकनीय बताया । अभिभाषक अपीलान्तीन ने अपने कथन के सम्बन्ध में एआईआर 2012 उच्चतम न्यायालय पेज 1718 अवलोकनीय बताया एवम् अपील अपीलान्तीन स्वीकार करने हेतु निवेदन किया ।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

5. प्रकरण में नगर विकास न्यास, बीकानेर की ओर से नियुक्त अभिभाषक द्वारा अपनी बहस में बताया कि अपीलान्ट के जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित आवासीय भूखण्ड सं० IV-D-09 के निर्माण की स्वीकृति नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 11.8.17 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप भूखण्ड निर्माण की स्वीकृति जारी की गयी तथा नगर विकास न्यास से संशोधित निर्माण निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 483 दिनांक 5.4.2018 स्वीकृति प्रदान की गयी एवम् अनुमोदित मानचित्र भी दिया गया है । प्रकरण में एकीकृत भवन विनियम 2013 के अन्तर्गत जारी भवन निर्माण स्वीकृति एवम् राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 72 व 73 बी के प्रावधानों के विपरीत निर्माण कार्य होना पाया जाने पर न्यास द्वारा न्यायोचित एवं नियमानुसार कार्यवाही की गयी है । न्यास की ओर से अपीलाधीन आदेश क्रमांक नवि.न्यास/तह./2019/15011 दिनांक 8.3.19 जारी किया जाकर अपीलान्ट के भूखण्ड पर चस्पानगी से तामील करवाया गया है। इसके अलावा तहसील शाखा से अतिक्रमण प्रभारी दस्ते एवं क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु पाबन्द किया जा चुका है, जो अधिनियम की धारा-80 के अन्तर्गत नोटिस तामील सूचना समान है। अपीलान्ट द्वारा भूखण्ड निर्माण में मौके पर सैटबैक के विपरीत एवं सैटबैक को कवर करते हुए निर्माण किया जाना भवन विनियम 2013 का उल्लंघन होने एवं राज० उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा रिट याचिका संख्या 1554/2004 अनवान गुलाब कोठारी व अन्य बनाम राज० राज्य में पारित आदेश दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं० 205 के उपबिन्दु में दिये गये निर्देशों का उल्लंघन होने पर जनहित में निर्माणाधीन भूखण्ड सं० IV-D-09 को सीज व सील करने का आदेश दिनांक 8.3.19 पारित किया गया है । प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास को नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही करने का अधिकार प्राप्त है । यह कि अपीलार्थी द्वारा न्यास के आदेश दिनांक 8.3.19 के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर के समक्ष एसबीसिविल रिट याचिका सं० 7396/2019 दायर की गयी, जिसमें Status-quo के आदेश जारी कर रखे थे । अभिभाषक अपीलान्ट ने मननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत की गयी रिट के तथ्य को न्यायालय के समक्ष प्रकट नहीं किया है । प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा डेलीगेट पॉवर के अन्तर्गत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे ।
6. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्य नजर रखते हुए उलब्ध अभिलेख एवम् प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं मनन किया । अपील प्रकरण में न्यायालय का निष्कर्ष निम्नवत है :-

I. अपीलान्ट का रिहायसी भूखण्ड सं० IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है । उक्त रिहायशी भूखण्ड का नगर विकास न्यास द्वारा प्रथमतः अपीलान्ट के पिता तीर्थदास पुत्र श्री गोमाराम खत्री निवासी बीकानेर के नाम से दिनांक 7.1.1997 को पट्टा विलेख जारी किया गया । अपीलान्ट के पिता श्री तीर्थदास का देहावसान होने पर नगर विकास न्यास द्वारा उक्त आवासीय भूखण्ड का मृत्यु उपरान्त नामान्तरण पत्र क्रमांक 257 दिनांक 27.5.15 अपीलान्ट तरुण खत्री पुत्र तीर्थदास खत्री IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर के नाम से जारी किया गया । अपीलान्ट तरुण खत्री द्वारा उक्त भूखण्ड सं० IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में नया मकान बनाने हेतु नगर विकास न्यास के समक्ष आवेदन किया जाने पर न्यास द्वारा नियमानुसार राशि जमा करने के पश्चात् उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा दिनांक 11.8.17 को निर्माण स्वीकृति जारी की गयी तत्पश्चात् दिनांक 5.4.18 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप भूखण्ड निर्माण की संशोधित स्वीकृति प्रदान की गयी तथा निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 483



 क्षेत्रीय आयुक्त
 बीकानेर

दिनांक 5.4.18 स्वीकृत किया गया। उक्त आवासीय भूखण्ड पर अपीलान्ट्स द्वारा भवन निर्माण के दौरान क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा दिनांक 22.2.19 को मौका निरीक्षण कर आवासीय भूखण्ड सं० IV-D-09 के फ्रन्ट, साइड व पृष्ठ सैट बैक में निर्माण कार्य तथा भवन का निर्माण व्यवसायिक प्रयोजनार्थ होना प्रतीत होने की रिपोर्ट तहसीलदार नगर विकास न्यास के समक्ष पेश की गयी एवम् तहसीलदार द्वारा नगर सुधार अधिनियम की धारा 90-ए के अन्तर्गत सीज व सील की कार्यवाही प्रस्तावित कर सचिव एवं अध्यक्ष नगर विकास न्यास से अनुमोदन पश्चात् सचिव नगर विकास न्यास द्वारा राज०नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के तहत आदेश क्रमांक न.वि. न्यास/तह./2019/15011 दिनांक 8.3.2019 पारित कर निर्माणाधीन भवन को सीज व सील करने का आदेश दिया गया, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है।

II. नगर विकास न्यास अभिभाषक का कथन है कि सचिव, नगर विकास न्यास को नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही करने का अधिकार न्यास बैठक में सचिव, नगर विकास न्यास को पॉवर डेलिगेट किया गया है एवम् सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा डेलीगेट पॉवर के अन्तर्गत अपीलाधीन आदेश पारित कर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है। जबकि अभिभाषक अपीलान्ट का कथन है कि सचिव, नगर विकास न्यास को सीलिंग का अधिकार प्राप्त नहीं है। इस प्रकार मकान सीलिंग के पॉवर डेलीगेट नहीं होते हैं तथा डेलीगेट पॉवर की प्रति न्यास अभिभाषक द्वारा न्यायालय में प्रस्तुत नहीं की गयी है। प्रकरण में अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नजीर ए.आई.आर 1978 राजस्थान पेज 201 के मुख्य अंश निम्न प्रकार है:- Rajasthan urban Improvement Act, 1959, Section 91A, 21, 27, 47 and 75 Removal of unauthorised construction – Delegation of Power – Delegation of power is permissible with the legislative permission- In absence of such legislative permission there can be no delegation of function of the Trust in favour of officer of Trust or its Secretary- Urban Improvement Trust not competent to delegate its power of removal under section 91A in favour of its Secretary – Order passed by Secretary directing removal of certain structure in exercise of his delegated power illegal.

III. न्यायालय के अनुसार सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 अन्तर्गत राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए ((Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत पारित किया गया है। राजस्थान नगर सुधार (anauthorised improvement) Rules, 2011 में सील करने के सम्बन्ध में निम्नप्रकार व्यवस्था दी गयी है : The trust may pass an order in writing for sealing of unauthorised improvement under section 90-A and such order shall be served in the manner provided under section 80. उपरोक्त नियमों में दी गयी व्यवस्था एवम् प्रस्तुत नजीर एआईआर 1978 पेज 201 के अनुसार न्यायालय का निष्कर्ष है कि नियमानुसार सीलिंग कार्यवाही के लिए न्यास को ही अधिकृत किया गया है।

IV. प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास के अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 की तामील अपीलान्ट पर नहीं हुई है तथा जरिये चस्पानगी से अपीलाधीन आदेश की तामील करवाई गयी है, जबकि पत्रावली पर चस्पानगी से तामील करवाने के सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं दिया गया है। प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 के विरुद्ध प्रथमतः एसबीसिविल रिट



संभागीय आयुक्त
बीकानेर

सं0 7396/2019 प्रस्तुत करने पर माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 30.5.19 को यथास्थिति का आदेश पारित किया गया । उक्त रिट पेटीशन अपीलान्ट द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 15.11.19 द्वारा विद्वा खारिज हो चुकी है । अपीलान्ट द्वारा सचिव, नगर विकास न्यास के अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 के विरुद्ध इस न्यायालय में दिनांक 29.8.19 को यह अपील पेश की गयी है । अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील के साथ प्रस्तुत धारा-5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए अपील अपीलान्ट मियाद में शुमार की जाती है । प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट को कोई अवसर नहीं दिया गया है। इसके अलावा प्रकरण में अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 पारित करने से पूर्व ही न्यास सचिव द्वारा तहसीलदार, नगर विकास न्यास के निमित्त पत्र क्रमांक न.वि.न्यास/तह.2019/15012-13 दिनांक 8.3.19 जारी कर निर्णय की अनुपालना में भूखण्ड सं0 IV-D-09 पर निर्माणाधीन भवन को अविलम्ब सीज व सील करने का निर्देश दिया गया है । इस प्रकार अपीलान्ट्स के निमित्त अपीलाधीन आदेश की तामील होने से पूर्व दिनांक 8.3.19 को ही सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा तहसीलदार नगर विकास न्यास को अपीलान्ट्स के आवासीय भूखण्ड को सीज व सील करने का आदेश जारी कर पाबन्द कर दिया है, जो उचित नहीं है ।

V. प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में तहसीलदार द्वारा अपीलान्ट के निर्माणाधीन भूखण्ड को धारा-90 ए के तहत सीज व सील करने हेतु प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव में क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 के आधार पर निर्माणाधीन भवन सम्भवतः व्यवसायिक उपयोग के लिए निर्माण किया जाना प्रतीत होना बताया है । इस सम्बन्ध में अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा इस भूखण्ड सं0 IV-D-09 पर किसी प्रकार की व्यवसायिक निर्माण नहीं होना बताया ।

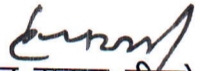
VI. राजस्थान नगर सुधार (anauthorised improvement) Rules,2011 में सील करने के सम्बन्ध में नगर सुधार अधिनियम की धारा 80 में तामील की जो रीतियां दी गयी है, उसकी पूर्ण रूप से पालना नहीं हुई है । प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास के निर्णय दिनांक 8.3.19 की तामील जरिये चस्पानगी से तामील करवाई जाकर सीज व सील की कार्यवाही की गयी, जबकि अपीलान्ट को सुनवाई हेतु कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसील शाखा से अतिक्रमण प्रभारी एवं क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 में भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु पाबन्द किये जाने को राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 80 के अन्तर्गत तामील समान माना गया है । जबकि तहसील के अतिक्रमण प्रभारी की ऐसी कोई रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न नहीं है तथा कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 में नियम विरुद्ध सैटबैक निर्माण नहीं करने बाबत अपीलान्ट्स को पाबन्द किये जाने का कोई उल्लेख उक्त रिपोर्ट में नहीं किया गया है।

7. उपरोक्त विवेचन अनुसार न्यायालय का निष्कर्ष है कि प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलाधीन आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15011 दिनांक 8.3.19 पारित कर अपीलान्ट के निमित्त तामील होने से पूर्व ही तहसीलदार, नगर विकास न्यास को पत्र क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15012-13 दिनांक 8.3.19 जारी कर अपीलार्थी के आवासीय भूखण्ड सं0 IV-D-09 जयनारायण व्यास नगर, बीकानेर को सीज व सील करने का आदेश दिया गया है, जिसमें अपीलान्ट को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है । प्रकरण में अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003 (4) पेज 510 जो माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा नैसर्गिक न्याय सिद्धान्त के बारे में प्रतिपादित किया है, जो इस प्रकरण में पूर्ण रूप से



लागू होता है । नैसर्गिक न्याय का सर्वप्रथम और सर्वोच्च सिद्धान्त है कि दूसरे पक्ष को भी सुनो । किसी भी पक्षकार के विरुद्ध आदेश पारित करने से पूर्व उसको सम्बन्धित मामले में नोटिस दिया जाकर सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाना चाहिये । प्रस्तुत प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्त को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं कर सीधे ही सरसरी कार्यवाही के अन्तर्गत आदेश पारित कर अपीलान्त के भूखण्ड को सीज व सील करने का आदेश पारित किया है, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है । जबकि राज0नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011के तहत न्यास ही सीलिंग कार्यवाही करने हेतु सक्षम है। इसके अलावा राज्य सरकार द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 जो दिनांक 24 अक्टूबर, 2017 से प्रभावशील हो गया है, के अन्तर्गत अपीलान्त को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया एवं विधि द्वारा प्रतिपादित नैसर्गिक न्याय (Audi alterm partem) दूसरे पक्ष को भी सुनो, के सिद्धान्त की अवहेलना हुई है । प्रकरण से यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा समानता के आधार पर कार्यवाही नहीं की गयी है । अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्त्स स्वीकार की जाती है एवम् सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर का आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह. /2019/15011 दिनांक 8.3.19 जिसके द्वारा अपीलान्त श्री तरुण खत्री के आवासीय भूखण्ड सं0 IV-D-09 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को सीज व सील करने का आदेश पारित किया गया, को निरस्त किया जाता है ।

8. तदनुसार अपील अपीलान्त निर्णीत शुमार होकर नम्बर से कम हो । निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो । निर्णय आज दिनांक 26.11.2019 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।


(हनुमान सहाय मीठा)
सम्भागीय आयुक्त
बीकानेर ।

