

PART - I

The Bihar Regional Development Authority Act, 1974

[BIHAR ACT 40 OF 1982]¹

An Act to provide for the Development of various regions of the State of Bihar according to plan and for matters ancillary thereto.

Be it enacted by the Legislature of the State of Bihar in the twenty-eighth year of the Republic of India as follows:

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and commencement.—(1) This Act may be called the Bihar Regional Development Authority Act, 1981.

(2) It shall come into force on such date and in such areas as the State Government may, by notification in the official Gazette, appoint.

Comments and case-law

[Comments.]—The Bihar Regional Development Authority Ordinance, 1974 (no.175 of 1974) was promulgated on 19-9-1974. By successive ordinances it was kept alive and finally converted into the present Act of 1982. The list of Ordinances after 175 of 1974 is as follows:

33 of 1975; 92 of 1975; 126 of 1975; 128 of 1975; 59 of 1976; 129 of 1976; 187 of 1976; 40 of 1977; 98 of 1977; 162 of 1977; 207 of 1977; 256 of 1977; 33 of 1978; 98 of 1978; 38 of 1979; 86 of 1979; 113 of 1979; 2 of 1980; 96 of 1980; 116 of 1980; 10 of 1981; 120 of 1981; 191 of 1981 and Act 40 of 1982.

The Act is not the replica of its predecessor ordinances, rather some changes in some sections were introduced while converting it into an Act.

A significant controversy seems to be there in the assignment of 'year' to this Act. While the heading carries the year '1974: in section 1 (1) year '1981' has been assigned.

The text of this Act (40 of 1982) was published in the Bihar Gazette only in Hindi. However, the publishing of substantial portion of the Act in English in this Book could be rendered possible by comparing the text of the Act in Hindi with the text in Hindi of earlier Ordinances and taking the English text of the Ordinances (the Ordinances appeared in both English and Hindi) where the two Hindi texts tallied exactly or where very minor translation was involved.

The purpose of the Act is to plan the town and thus to keep industrial areas away from the residential or commercial areas. *Swastik Rubber Products Ltd. v. Municipal Corporation*, AIR 1981 SC 2022.

A statute providing remedy of appeal only against some decisions of the Town Planning Officer, cannot be held to be discriminative for that reason.

¹ Assented to by the President on 23-01-1982 and published in Bihar Gazette (ext-ord.) dated 25-1-1982.

Prakash Amichand Shah vs. State of Gujrat, AIR 1986 SC 468: (1986) 1 SCC 581.

The scope and authority of a precedent should never be expanded unnecessarily beyond the needs of a given situation, *ibid*.

The effect of non-performance of a duty imposed by a statute in the manner prescribed by the statute is not discovered by a simple answer to the question whether the provision is mandatory or directory. *B.K. Srinivasan vs. State of Karnataka*, (1987) 1 SCC 658.

Where two or more laws operate in the same field each containing a non-obstante clause stating that its provisions will override those of any other law, the conflict has to be decided with reference to the object and purpose of the laws. Where the newly enacted Act, is made nugatory on account of the provisions of the earlier Act, the newly introduced Act will prevail. *Md. Yunus vs. Bibi Phenkani*, 1987 PLJR 65:1986 BBCJ 736.

The restrictions contained in this Act with regard to erection of buildings are mandatory in character. A complete embargo is put on the authorities to grant sanction except in accordance with the "Master Plan". *Doman Paswan vs. State of Bihar*, 1988 PLJR 968.

Laws imposing taxes can amount to restrictions on trade, commerce and inter-State intercourse, if their imposition hampers the free flow of trade and these are not what can be termed to be compensatory taxes or regulatory measure. *West Bengal Hosiery Association vs. State of Bihar*, 1988 PLJR (SC) 96.

A proviso should not provide beyond the field covered by the substantive provision. If the proviso does so, it must be read down. *State of Punjab vs. Kailash Nath*, (1989) 1 SCC 321.

Provisions of Bihar Land Ceiling Act are also applicable to agricultural land, situate within limits of a Municipality or a Notified Area Committee. *Ram Chandra Singh vs. Sub-Divisional Officer*, 1989 PLJR 103.

Blacklisting any person in respect of business ventures has civil consequence for the future business of the person concerned in any event. Even if the rules do not express so, it is an elementary principle of natural justice that parties adversely affected by any order should have the right of being heard and making representation against the order relating to blacklisting, *Raghunath Thakur v. State of Bihar*, (1989) 1 SCC 229. also see *Erusian Equipment and Chemicals Ltd. vs. State of W.B.*, (1975) 1 SCC 70.

Pavement stalls creating congestion and inconvenience can be removed following procedure prescribed by law. Municipal authorities have no legal obligation to provide the pavement squatters alternative shops for their rehabilitation. *Municipal Corporation of Delhi vs. Gurnam Kaur* (1989) 1 SCC 101.

The issuance of the draft notification proposing to exclude certain areas from the territorial limits of the Municipal Corporation or Authority cannot effect the exclusion of those areas. The issue of final notification to that effect is necessary to bring about their exclusion. *Services Housing co-operative Society Ltd. vs. State of Bihar*, 1991 (1) PLJR 21.

If the procedure laid down in the Act, laying down the mode of giving notice to the owner or occupier of the building to furnish certain particulars of the building are not followed by the concerned Authority, the subsequent proceedings may be held to have become vitiated. *Services Housing Co-operative Society Ltd. vs. State of Bihar*, 1990 (2) PLJR 832 (FB).

If there is a bonafide dispute regarding the title of the State Government any property, the State Government cannot take an unilateral decision in its favour that the disputed property belongs to it. Such a dispute must be adjudicated upon by the ordinary course of law. *Smt Rekha Singh vs. State of Bihar*, 1992 (2) PLJR 854.

A declaration of law is binding on all concerned whether a person is party to that proceeding or not. *Bihar Chamber of Testing Stations vs. State of Bihar*, 1993 (1) PLJR 164.

A legislative Act will not be held to be ultra vires for want of valid express guidance given in that regard, if there are any inbuilt safeguards therefor in the Act itself. *Builders Association of India vs. State of Bihar*, 1992 (1) PLJR 1 (F).

Practice adopted in the past cannot override the statute and statutory regulations. *B.P.S.T.E. vs. State of Bihar*, 1993 (1) PLJR 352.

Courts must endeavour to harmonise different provisions of the same Act and where two interpretations are equally possible, prefer an interpretation which will lead to harmonious construction rather than one that will result in inconsistency or make a provision redundant. *Mosst. Pemlo vs. Hiralal Mahto*, 1992 (1) PLJR 858.

There is urgent need for taking effective steps for ensuring prevention of desecration or damage to monuments of historical and archaeological importance. Courts are competent to give directions for shifting industrial units for effectuating this purpose. *Surendra Kumar Singh vs. State of Bihar*, 1991 (2) PLJR 41 (SC).

Authorities are bound by the procedures laid down by them. Unless the procedure laid down is complied with the order passed in violation thereof would be subject to judicial review. *Rajdeo Prasad vs. State of Bihar*, 1990 (2) PLJR 20.

A Corporation may be "State" within the meaning of Article 12 of the Constitution being an instrumentality of State, but an agreement entered into by such Corporation cannot be termed as an agreement by the State so as to attract Article 299 of the Constitution. *Usha Brecco Ltd. vs. State of Bihar*, 1991 (1) PLJR 183.

Auction Purchaser of land or building through open auction bid cannot be equated with allottees under Hire Purchase Scheme of the State Government or any Housing Authority. *Rajendra Prasad Singh vs. State*, 1993 (1) PLJR 361.

The Act has been enacted to provide for the development of various regions of the State of Bihar. By reason of the regulatory measures provided in the Act and its Bye-Laws, the right of an individual to utilise his privately owned land in any manner he may choose has been somewhat restricted. *Uma Shya Parivar Trust vs. State of Bihar*, 1990 (1) PLJR 503.

Development Authority may adopt the mode of draw of lots for making allotment of plots of land to applicants, where number of applicants is much more than the available number of plots of land or housing units. Where such allotments are made from time to time continuously, there is nothing unfair in the Authority asking for payment at the rate prevailing at the time of allotment, with option to the allottee to accept or decline the offer. *DDA vs. P.K. Jain*, 1991 Supp. (3) SCC 494.

A Statutory Authority has no power to review an order, unless the power of review has been conferred upon it expressly or by necessary implication. However all Statutory Tribunals have power of procedural review. *Bigna Ram vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 502.

The Principle of natural justice as a part of procedural law has been applied and extended to quasi-judicial proceedings and administrative matters to ensure that no one is adversely affected without reasonable opportunity and fair hearing. No order can be passed without hearing a person if it entails civil consequences. *U.P. Awasth Evam Vikash Parishad vs. Gyan Devi*, (1995) 2 SCC 326.

Malafide.—A plea of malafide must be clearly alleged and strictly proved. A finding of malafide cannot be recorded on vague allegations unsupported by cogent materials. *R. B.A.G.G.H.C.S. Ltd. vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 164.

Legitimate Expectations.—Fair procedure and just treatment is the core of Indian Jurisprudence. The principle of 'legitimate expectations' applies where a person having no enforceable rights is yet affected or is likely to be affected by order passed by Public Authority, *U.P. Awasth Evam Vikash Parishad vs. Gyan Devi*, (1995) 2 SCC 326.

Taxing Statutes.—Taxing Statutes are to be strictly construed. If the subject matter of tax does not fall within the plain language of the taxing provision, no tax can be imposed. *Puri Municipal Council vs. Indian Tobacco Co. Ltd.*, (1996) 1 SCC 293.]

2. Definitions.—In this Act unless the context otherwise requires:—

- (a) 'amenity' includes road, water-supply, street lighting, drainage, sewerage, public works, housing, play-fields, parks, educational, community and recreational facilities and such other convenience as the State Government may, by notification in the official Gazette, specify to be an amenity for the purposes of this Act;
- (b) 'Authority' means the Regional Development Authority constituted under section 3 of the Act;
- (c) 'building' includes any structure or part of a structure which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes whether in actual use or not, and compound wall or fencing thereof;
- (d) 'building operation' includes erection or re-erection of a building, or any part thereof, roofing or re-roofing of any part of a building, or of any open space, any material alteration or enlargement of a building, any such alteration of a building as is likely to affect an alteration of its drainages or sanitary arrangements or materially affect its security, or the construction of a door opening on any street or land not belonging to the owner.
- (e) "परिचालन सन्निर्माण" से अभिप्रेत है अस्थायी या स्थायी ऐसा कोई सन्निर्माण जो निम्नलिखित किन्हीं सेवाओं के प्रचालन, अनुरक्षण, विकास या निष्पादन के लिए आवश्यक हो—
 - (i) रेलवे,
 - (ii) राष्ट्रीय महामार्ग
 - (iii) राष्ट्रीय जलमार्ग,
 - (iv) प्रहापतन् (बड़े बन्दरगाह),
 - (v) हवाई मार्ग और हवाई अड्डा,
 - (vi) विद्युत के लिए क्षेत्रीय ग्रिड,

- (vii) अन्य ऐसी कोई सेवा जिसे सरकार यदि उसकी राय में ऐसी अन्य सेवा प्रचालन, अनुसंधान, विकास या निष्पादन सामुदायिक जीवन के लिए अनिवार्य अधिसूचना के जरिये उक्त खण्ड के प्रयोजनार्थ सेवा घोषित करें।

स्पष्टीकरण—संदेह के निराकरण के लिये इसके द्वारा घोषणा की जाती है कि इस खण्ड अर्थ के अन्तर्गत निम्नलिखित को सन्निर्माण नहीं समझा जायगा:-

- (i) रेलवे की दशा में, गेट, लाज, अस्पताल, क्लब, संस्था, स्कूल, रेलवे कालो-सड़क, नाली जैसे प्रचालन से सम्बन्धित सन्निर्माण को छोड़कर नये आवास भवनों का सन्निर्माण, और
- (ii) किसी अन्य सेवा की दशा में कोई भवन, नई संरचना या नये अधिष्ठा (इंस्टोलेशन) या उसका विस्तार।
- (f) 'Chairman' means the Chairman of the Authority;
- (g) 'development' with its grammatical variations means the carrying on of building, engineering, mining or other operations in or over or under land or the making of any material change in any building or land and includes re-development and layout and subdivision of any land and 'to develop' shall be construed accordingly;
- (h) 'Development Area' means any area declared to be development area under sub-section(1) of section 8;
- (i) 'engineering operations' include the formation or laying out of street or road or means of access to a road or the laying out of means of water-supply, drainage, electricity, gas, transportation and other public utility services;
- (j) 'Master Plan' means the plan prepared by the Authority under sections 17 and 18;
- (k) 'Khas Mahal land' means land vested in the State of Bihar;
- (l) 'भूमि' पद में भूमि से, और भूमि के साथ संलग्न या भूमि के साथ संलग्न किसी वस्तु के साथ स्थायी रूप से जकड़ी हुई वस्तुओं से उद्भूत फायदे शामिल है।
- (m) 'Local Authority' means any Municipal Corporation, a local body constituted under Bihar and Orissa Municipal Act, 1992 (B. & O. Act VII of 1922) or Panchayat established under the Bihar Panchayati Raj Act (Bihar Act VII of 1948) or any such local body constituted in any region to which this Act applies;
- (n) 'means of access' includes any road or means of access, whether private or public, for vehicles or pedestrians;
- (o) 'Regulation' means a regulation made under this Act by the Regional Development Authority constituted under section 3;
- (p) 'Rule' means a rule made under this Act by State Government;
- (q) 'Region' means any area declared as such under sub-section (2) of section 1 or sub-section(1) of section 8;
- (r) 'Regional Plan' means the plans prepared by the Authority under section 16;
- (s) 'Vice-Chairman' means the Vice-Chairman of the Authority;
- (t) 'Zone' means any one of the divisions in which the Development Area may be divided for the purpose of development under this Act;

- (u) 'Zonal Development Plan' means the plans prepared by the Authority under section 19;
- (v) 'Urban Area' means the standard urban area as defined in the Census Act, 1948. (Act 37 of 1948).

Comments & case-law

[Building means a roofed structure. Mere construction of walls does not constitute a building. *Sewal Lal Khanlia v. State*, 1960 BLJR 489.

The expression "to erect or re-erect" in relation to any building includes the reconstruction of the whole or any part of the external walls of the building. *Akin Nandi vs. State*, 1964 BLJR 520.

Areas included in the "Green Belt" according to Master Plan prepared for the region have got to be kept as such be treated as vacant land within the meaning of the provisions of section 2(Q) (i) *Doman Paswan v. State of Bihar*, 1938 PLJR 968.]

CHAPTER II

THE REGIONAL DEVELOPMENT AUTHORITY AND ITS OBJECT

3. Regional Development Authority.—(1) The State Government shall, at any time after the commencement of this Act, by notification in the official Gazette, constitute for the purposes of this Act, an Authority to be called as Regional Development Authority bearing the name of that Region.

(2) The Authority shall be a body corporate by the aforesaid name, shall have perpetual succession and a common seal with power to enter into contract and to acquire, hold and dispose of property both movable and immovable and shall by the said name sue and be sued.

(3) The Authority shall consist of the following members, namely;—

- (a) a Chairman, who shall be the Minister of the Urban Development Department of the State of Bihar or any person nominated by the State Government and his tenure shall be generally of three years;
- (b) Vice Chairman, to be appointed by the State Government;
- (c) a planning Member who shall be the Chief Town Planner, Bihar, or his nominee not below the rank of Assistant Town Planner (*Ex-officio*);
- (d) क्षेत्रीय प्राधिकारों में पड़ने वाले स्थानीय निकायों के सदस्यों के बीच से तीन प्रतिनिधि जिनमें एक अध्यक्ष; एक अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के सदस्य और एक महिला होगी, जो राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित किए जाएं;
- (e) two other persons to be nominated by the State Government of whom one shall be a person of administrative or technical experience and the other shall be a social scientist;
- (f) Administrator/Chief Executive Officer of the Municipal Corporation or Executive Officer/Special Officer of the Municipality situated at the Headquarters of the Regional Development Authority;
- (g) Chairman, Bihar State Housing Board or his nominee who should not be below the rank of 'Executive Engineer (*Ex-officio*);
- (h) Not more than three members of the Bihar Legislature of the Regional Development Area nominated by the State Government;

- (i) Collector or Deputy Development Commissioner-cum-Chief Executive Officer of the district, to be nominated by the State Government (*Ex-officio*);
- (j) Chief Engineer, Public Health Engineering Department or his nominee not below the rank of Executive Engineer (*Ex-officio*);
- (k) Chief Engineer, Public Works Department or his nominee not below the rank of Executive Engineer (*Ex-officio*);
- (l) Secretary, Urban Development Department or his nominee not below the rank of Deputy Secretary (*Ex-officio*).

(4) The Vice Chairman shall be a whole-time Government servant.

(5) The Vice-Chairman shall be entitled to receive from the funds of the Authority such salaries and such allowances, if any and governed by such conditions of service as may be determined by rules made in this behalf.

(6) Other members specified in clauses (d), (e) and (h) of sub-section (3) may be paid from the funds of the Authority such allowances, if any, as may be fixed by the State Government in this behalf.

(7) The Chairman, if he is a person nominated by the State Government under clause (a) of sub-section (3) of section 3; and the Vice-Chairman shall hold office during the pleasure of the State Government.

(8) Members referred to under clauses (d), (e) and (f) shall hold office for a term of three years from the date of their nomination to the Authority:—

Provided that such term shall come to an end as soon as the member ceases to be a member of the body from which he was nominated.

(9) A member other than an *Ex-officio* Member may resign his office by writing under his hand addressed to the State Government but shall continue in office until his resignation is accepted by that Government.

(10) No act or proceedings of the Authority shall be invalid by reason of the existence of any vacancy in defect in or the constitution of the Authority.

Comments and case-law.

[The State Government has the choice in the matter of nomination of Chairman, either to nominate the Minister-in-charge himself or any other person, ordinarily for a term of three years, at the time of constituting a Regional Development Authority. Once this choice or option has been exercised, the power under sub-section (2) (a) of section 3 is exhausted and cannot be re-exercised. The Chairman's appointment cannot be cancelled by exercising the power conferred by section 3 (7). The Chairman cannot be removed from office before the expiry of the term except under the provisions of section 5. *R.P. Raja vs. State of Bihar*, 1987 PLJR 275.

The doctrine of "pleasure" is merely an empowering one. The exercise of "pleasure" under Article 310 of the Constitution can only be made in the manner indicated in Article 311 of the Constitution and not otherwise. The doctrine of "pleasure" being a service concept, the "pleasure" theory cannot apply to a Chairman of a Regional Development Authority. *Ibid*.

The Chairman of a Regional Development Authority is not an employee working for salary. The Chairman is a statutory authority created by the statute and can in no manner be described as a Government servant or an employee of Government. The doctrine of "pleasure" embodied in Article 310 of the Constitu-

tion is a service concept. There is nothing in the Constitution providing for the extension of the doctrine of "pleasure" to non-service person. *ibid.*

The State Legislature has no authority to legislate on the "pleasure" of the Governor of a State. Sub-section (7) of section 3, in so far as it is made applicable to the case of a Chairman of a Regional Development Authority is *ultra vires*. If the powers conferred by provisions of section 3 (7) are not controlled by section 5, they will be hit by Article 14 of the Constitution of India, as conferring arbitrary, unguided, uncanalised and unbridled power on the State Government. *ibid.* }

4. Disqualification for appointment of a member of the Authority.—(1) A person shall be disqualified for being appointed as and for being a member of the Authority if he—

- (a) has been convicted by a Criminal Court for offence involving moral turpitude, unless such conviction has been set aside;
- (b) is an applicant to be adjudicated a bankrupt or insolvent, or is an uncertificated bankrupt or undischarged insolvent;
- (c) has, directly or indirectly, by himself or by any partner, employer or employee any share or interest, any contract or employment with, by or on behalf of the Authority ;
- (d) is a director, or a secretary, or a manager or other salaried officer of any incorporated company which has any share or interest in any contract or employment with, by, or on behalf of, the Authority : or
- (e) is of unsound mind.

(2) A person shall not be disqualified under clause (c) of sub-section (1) or be deemed to have any share or interest in any incorporated company which has any share or interest in any contract or employment with by or on behalf of the Authority by reason only of his being a shareholder of such company :

Provided that such person discloses to the Government the nature and extent of the share held by him.

5. Removal of the member.—(1) The Government may, by notification, remove any member from office—

- (a) if he has, without the permission of the Authority, been absent from more than three consecutive meetings of the Authority, or
- (b) if he, being a legal practitioner, acts or appears on behalf of any person other than the Authority in any Civil, Criminal or other legal proceeding in which the Authority is interested, either as a party or otherwise, or
- (c) if he has, in the opinion of the Government, contravened the provisions of section 10, or
- (d) if he, in the opinion of the Government, had become physically or mentally unable to act as a member :

Provided that when the Government proposes to take action under sub-section (1) an opportunity of explanation shall be given to the member concerned, and no such action shall be taken except after taking into consideration his explanation, if any, and after recording the reasons therefor.

(2) A member removed under the foregoing provision shall not be eligible for re-election or re-nomination.

Comments & case-law

[The State Government has the choice in the matter of nomination of Chairman, either to nominate the Minister-in-charge himself or any other person, ordinarily for a term of three years, at the time of constituting a Regional Development Authority. Once this choice or option has been exercised, the power under sub-section (2) (a) of section 3 is exhausted and cannot be re-exercised. The Chairman's appointment cannot be cancelled by exercising the power conferred by section 3(7). The Chairman cannot be removed from office before the expiry of the term except under the provisions of section 5. *R. P. Raja vs. State of Bihar*, 1987 PLJR 275.]

The doctrine of "pleasure" is merely an empowering one. The exercise of "Pleasure" under Article 310 of the Constitution can only be made in the manner indicated in Article 311 of the Constitution and not otherwise. The doctrine of "Pleasure" being a service concept, the "pleasure" theory cannot apply to a Chairman of a Regional Development Authority. *ibid.*]

6. **Staff of the Authority.**—(1) The Authority shall have a Secretary, to be appointed by the State Government, who shall exercise such powers and perform such duties as may be prescribed by regulations or delegated to them by the Authority, or the Chairman.

(2) The Authority may, subject to such control and restriction as may be prescribed by rules approved by Government appoint such number of other officers and employees (including experts for technical work such as Economic Planner, Transportation Planner, Health and Education Planner, Data Information System Planner) as may be necessary for the efficient performance of its functions and may determine their designation and grades.

(3) The Secretary, and other officers and employees of the Authority shall be entitled to receive from the funds of the Authority such salaries and such allowances if any, and shall be governed by such conditions of service as may be determined by regulations ;

Provided that appointments to posts with minimum salary of Rs. 500 shall be made on the advice of the Bihar Public Service Commission. The Authority may appoint a person on any post carrying salary above Rs. 500 after approval of the State Government and the total period of such appointment shall in no case exceed six months.

(4) The Authority may appoint a consultant on hire to assist in planning and other tasks, provided that in case a consultation fee exceeds rupees five thousand for a consultant prior approval of State Government shall be necessary.

Comments & case-law

[Where the statutory rules lay down the requirement of approval of Public Service Commission, it is necessary to follow it. The State Government can direct to terminate (u/s 65) the contract of service where the appointment was made in violation of the above requirement, The High Court will not interfere in such a case. *Parbhat Kumar Mukherjee v. State of Bihar*, 1969 PLJR 56 (SC).]

Section 6 (3) of the Act only empowers the Authority to appoint the Secre-

viso is only a breathing elbow power given to the Authority to make temporary appointment so that the work of the Development Authority goes on pending recruitment. *Santosh Kumar Verma vs. State of Bihar, 1997 (2) PLJR, 9, (SC)*

7. Meetings of the Authority.—(1) The Authority shall meet at least six time in each calendar year and there shall not be a gap of more than sixty days between two consecutive meetings.

(2) The conduct of the meetings, quorum, service of notices, agenda, etc., shall be as prescribed by regulations.

8. Establishment of Regional and Development area and alteration of their limits.—(1) The State Government may, by notification in the official Gazette, establish areas for the purposes of this Act by defining their limits, to be known as (i) Region and (ii) Development Area, for which the Authority shall prepare a Master plan and carry out development works therein :

Provided that no Military Cantonment or any part of its area required for military or defence purposes shall be included in such areas without the sanction of the Central Government.

(2) The State Government may, by notification in the official Gazette, alter the limits of the Region and the Development Area, so as to include therein or to exclude therefrom such area as may be specified in the notification.

(3) A Plan showing the boundary of the Region and the Development Area as established under this section shall be available for inspection in office of the Authority, office of the Collector and Local Authorities concerned.

(4) If for purpose of decentralisation and facility of work the State Government sets up a new Regional Development Authority, whose notified area, wholly or partly, overlaps that of an existing Regional Development Authority, the newly set up Authority may function, with the dictates, referred for approval of the existing Authority, so far as it concerns the area overlapping.

9. Constitution of Committees.—(1) The Authority may constitute Committee consisting wholly of members or wholly of other persons or partly of members and partly of other persons for such purpose or purposes as it may think fit.

(2) A Committee constituted under this section shall meet at such time and place and shall observe such rules or procedure in regard to the transaction of business at its meetings as may be determined by regulations made in this behalf.

(3) A Committee constituted under this section, shall have such duties, responsibilities and powers as may be prescribed by the Authority and all its recommendations and acts shall be subject to final confirmation by the Authority.

(4) The members of a Committee shall be paid such fees and allowances for attending its meetings and for attending to any other work of the Authority, as may be determined by regulations made in this behalf.

10. Members of the Authority not to take part in proceedings in which they are personally interested.—(1) A member or person associated with the Authority or a member of any Committee who—

(a) has directly or indirectly, by himself or any partner, employer or employee, any such share or interest in respect of any matter; or

(b) has acted professionally, in relation to any matter, on behalf of person having therein any such share or interest as of

shall not vote or take part in any proceeding of the Authority or any Committee relating to such matter.

(2) If any member or any person associated with the Authority or any member of a Committee appointed under section 9 has, directly or indirectly, any beneficial interest in any land situated in an area comprised in any housing or development scheme framed under this Act or in an area in which it is proposed to acquire land for any of the purposes of this Act—

- (i) he shall at a meeting relating to such area of the Authority or any Committee inform the person presiding, of the nature of such interest which shall be recorded in the minutes of the meeting,
- (ii) he shall not take part in any proceeding relating to such area at a meeting of the Authority or any Committee.

(3) Nothing in sub-section (2) shall prevent any member or any person associated with the Authority or any member of a Committee appointed under section 9 from voting on, or taking part in the discussion of, any resolution or question relating to any subject other than a subject referred to in that sub-section.

11. Objects of the Authority.—The objects of the Authority shall be to promote and secure planned development of Region in general and Development Area in particular and for that purpose the Authority shall have the power to acquire, hold, manage and dispose of land and other property, to carry out building, engineering, industrial, agricultural and other operations, to execute works in connection with transportation, supply of water and electricity, disposal of sewage, drainage, and other services and amenities and generally to do anything necessary or expedient for purposes of such development and for purposes incidental thereto and the Authority shall be the principal agency to provide all infrastructure for the development of the aforesaid areas :

Provided that save as specifically provided in this Act nothing contained therein shall be construed as authorising the disregard by the Authority of any law for the time being in force.

CHAPTER III

RESPONSIBILITIES, POWERS AND FUNCTIONS OF THE AUTHORITY

12. Responsibility of the Authority for planning and execution of schemes relating to the Development areas.—(1) Subject to the provisions of this Act, the Authority shall be responsible for formulation, co-ordination and supervision of the execution of all planning and works relating to the development of area or part thereof and more specifically for—

- (a) land acquisition and development of land;
- (b) general improvement works including laying and relaying or modifying the streets, roads and drainage, disposal of sewage;
- (c) plot reconstitution schemes;
- (d) Housing Schemes including sub-urban and rural housing;
- (e) Slum Clearance and Slum Improvement Schemes;
- (f) Transportation schemes including riverine transport;
- (g) schemes for supplying essential services like water, cooking gas, electricity, etc;
- (h) schemes for provision of community facilities like retail and wholesale trade, hospitals educational and cultural institutions, recreational facilities playgrounds, parks, etc;

- (i) anti pollution schemes;
- (j) afforestation, gardening or any other schemes for improvement of the environmental conditions;
- (k) schemes for industrial business and other commercial activities.

(2) Subject to the provisions of this Act the Authority may from time to time incur expenditure and undertake development works mentioned in sub-section (1) in the development area.

(3) Subject to the provisions of this Act, the Authority shall be responsible for the preparation of a phased programme of development of agriculture, infra-structures and other works essential for the general socio-economic and physical development of rural and urban areas.

(4) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing functions, the Authority shall also discharge the following functions, namely :-

(a) इस अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के उपबन्धों के अधीन या अन्य विधि प्राप्त करना और विनिर्दिष्ट रीति से क्षेत्र के विकास के प्रयोजनार्थ उसका उपयोग प्राप्त करना और विनिर्दिष्ट रीति से क्षेत्र के विकास के प्रयोजनार्थ उसका उपयोग करना;

(b) to specify the development projects for the implementation of which any fund referred to in clause (a) of this sub-section shall, subject to such conditions and restrictions as the Authority may impose, be applied by any Municipal or other authority or body corporate ;

(c) to provide for the setting up of planning information and storage retrieval systems which may be upto-dated frequently ;

(d) to perform such other functions as may be prescribed by the State Government.

(5) The Authority may, on such terms and conditions as may be agreed upon, take over, the execution of any of the aforesaid schemes on behalf of a local Authority, body corporate, co-operative society, an employer or a Department of the Government.

Comments & case-law

[Section 12 r/w Articles 243W, 243ZD and 243ZE and Twelfth Schedule of Constitution of India—collapse of habitat planning—urban planning with people's participation is part of the democracy envisioned in the Constitution—development authorities in Bihar have cleverly kept the mandate of the Constitution away from them—elected representatives have been kept at bay from development authorities— this is bad legal architecture to retain power which is mandated to self governing institutions— Constitution speaks of spatial planning, not construction—spatial planning refers to space allocation, the planning of it and reserving these spaces for conforming use of land—violation of these spaces is an illegality which is incurable—phenomenon of 'compounding' has been completely misunderstood— Court proposing the setting up of a committee, completely independent and composed of professionals whose job will be to plan habitat. *R. Usha vs. State of Bihar*, 2002(2) PLJR, 301]

13. Authority may give direction to the local Authorities.—(1) Notwithstanding any thing contained in any other law for the time being in force, the Authority may give such directions with regard to the implementation of any development project, as it may think fit.

(2) The Authority shall so exercise the powers of supervision referred to sub-section (1) of section 12 as may be necessary to ensure that such development project is executed in the interest of the overall development of the area and in accordance with the approved plan.

14. Power of the Authority to implement schemes of other authorities, body corporate and a Department of Government in case of their failure to implement scheme.—(1) Where the Authority is satisfied that any direction given by it under sub-section (1) of section 13 with regard to any development project has not been carried out by the local authority, body corporate and other agencies referred to therein or that any such local authority, body corporate or department of Government is unable to fully implement any scheme undertaken by it for the development of any part of the area, the Authority may itself undertake any works and incur any expenditure for the execution of such development project or implementation of such scheme, as the case may be, and recover the cost thereof from the local authority, body corporate or any other agencies.

(2) The Authority may also undertake any works as may be directed by the State Government and may incur such expenditure as may be necessary for the execution of such work.

(3) Where any work is undertaken by the Authority under sub-section (1), it shall be deemed to have, for the purposes of the execution of such work, all the powers which may be exercised under any law for the time being in force by the Authority referred to in sub-section (1) of section 13.

(4) The Authority may, for the purposes of performing the functions mentioned in section 12 and for carrying out the responsibilities conferred by sub-sections (1) and (2), undertake survey of any area within the development area or the Region and for that purpose it shall be lawful for any officer of the Authority—

- (a) to enter in or upon any land to make survey and to take level of such land;
- (b) to dig or bore into the sub-soil;
- (c) to mark levels and boundaries by placing marks and cutting trenches;
- (d) where the survey cannot be completed, levels cannot be taken and boundaries cannot be marked otherwise, to cut down and clear away any part of any standing crop, fence or jungle;
- (e) to examine works under construction and to ascertain the course of sewers, drains or other utilities;

Provided that before entering upon any land the Authority shall give notice of its intention to do so in such manner as may be specified in the regulations made under this Act.

15. Matters to be provided in the Scheme.—Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, the schemes mentioned in sub-section (1) of section 12 may provide for all or any of the following matters, namely:

- (a) the acquisition by purchase, exchange, lease or otherwise of any property necessary for or affected by the execution of the scheme;
- (b) the laying or relaying of any streets or roads comprised in the

- (c) the distribution or redistribution of sites belonging to owners of the property comprised in the scheme ;
- (d) the closure or demolition of dwellings or portions of dwelling or any type of construction including drains, supply mains, etc. unfit or dangerous for human habitation ; and
- (e) the demolition of obstructive buildings or for portions of buildings or streets or any type of construction.

CHAPTER IV

REGIONAL PLAN, MASTER PLAN AND ZONAL DEVELOPMENT PLAN.

16. Preparation of the Regional Plan.—The Authority shall as soon as may be, carry out Regional Socio-Economic and Geographical Surveys and prepare a Regional Plan which shall indicate the manner in which the land of the region shall be used in broad categories, whether by carrying out thereon development or otherwise, the stages by which any such development is to be carried out, the network of communications and transport, the proposals for conservation and development of natural resources, development of infrastructure for the health, education, rural housing, etc and such other matters as are likely to have important influence on the development of the region, and any such plan in particular, may provide for all or any of the following matters, or for such of the following matters as the State Government may direct, that is to say :—

- (a) allocation of land for different uses, general distribution and general locations of land, and the extent to which the land may be used for residential, industrial, commercial or agricultural purposes or for, Government and other offices or as forest or for mineral exploitation;
- (b) reservation of areas for open spaces, gardens, recreation grounds, zoological gardens, nature reserves, animal sanctuaries, dairies, compost pits and health resorts ;
- (c) transport and communications, such as roads, highways, railways, waterways, canals and airports including their development and extension ;
- (d) water supply, drainage, sewerage, sewage disposal and other public utilities, amenities, and services including electricity and gas ;
- (e) infrastructure for health, education, rural housing, etc;
- (f) reservation of site, for new towns, industrial estates/areas and any other large-scale development or project which is required to be undertaken for the proper development of the region or new town;
- (g) preservation, conservation and development of areas of natural scenery, forest wild life, natural resources and landscaping;
- (h) preservation of objects, features, structure or places of historical, natural, architectural or scientific interest and educational value;
- (i) areas required for military and defence purposes ;
- (j) preservation of erosion, provision of afforestation or deforestation, improvement and re-development for water front areas, rivers and lakes;
- (k) proposals for irrigation, water-supply and hydro-electric works, flood control and prevention of pollution of river and other sources of water supply;

- (l) shifting of population, or industry from over populated and congested areas, and indicating the density of population or concentration of industry and other economic activity to be allowed in any area;
- (m) recommendations to the State Government regarding the directions to be issued to the local authorities in the region and different departments of the State and Central Government in respect of enforcement and implementation of the proposals contained in the Regional Plan.

17. Civil Survey and Master Plan.—(1) Simultaneously with the preparation of the Regional plan or as soon as may be thereafter the Authority shall carry out, socio-economic and physical survey of and prepare a draft master plan for the development area within the basic framework of the Regional Plan.

(2) Master Plan for the entire area or part thereof already approved and notified by the State Government under the provisions of the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951 (Bihar Act V of 1951) before the commencement of this Act, shall be deemed to have been prepared by the Authority and sanctioned by the State Government under the relevant provisions of the Act, till such time as the Authority modifies the Master Plan or prepares a new Master Plan.

(3) The draft master plan shall —

- (a) define the various zones into which the development area is to be divided for the purposes of development and indicate the manner in which the land in each zone is proposed to be used (whether for the carrying out thereon of development or otherwise) and the stages by which any such development shall be carried out, and
- (b) serve as a basic pattern of framework within which the zonal development plans of the various zones are to be prepared.

Comments & case-law

[Vice -Chairman of PRDA directing petitioners to remove installed factor building etc. from the site located in Panta City area as it had been constructed in contravention of provisions of sections 23 and 36. As per section 17 (2), the 'Master Plan' of the entire area or part thereof already approved and notified to the State Government under the Public Improvement Trust Act prior to the enactment of the BRDA Act, is to be deemed to have been prepared under the BRDA Act. Although as per the provisions of section 24, the Authorities are required to revise or alter the Master plan on expiry of every five years, merely because there has been no alteration or revision of the Master plan, it cannot be held that the provisions of the BRDA Act have been rendered redundant. *Raj Krishna Goenka vs. P.R.D.A.* 1996 (1) PLJR, 445.]

18. Contents of Master Plan.—The draft master plan shall generally indicate the manner in which the use of land in the development areas shall be regulated, and also indicate the manner in which the development of land therein shall be carried out. In particular, it shall provide so far as may be necessary for all or any of the following matters, that is to say —

- (a) proposals for fixing the use of land for purposes such as residential, industrial, commercial, agricultural, recreational and other uses;

- (b) proposal for the fixation of land for public purposes, such as schools, colleges, and other educational institutions, markets, social, welfare and cultural institutions, theatres and places of public entertainment or public assembly, museums, art galleries, religious buildings and other amenities;
- (c) proposals for designation of areas for open spaces, play-grounds, stadium, Zoological gardens, green belts, nature reserves, sanctuaries and dairies;
- (d) transport and communications such as roads, highways, park-ways, railway, waterways, canals and airport, including their extension and development;
- (e) water-supply, drainage, sewerage, sewage disposal, other public utilities, amenities and services including electricity and gas;
- (f) preservation, conservation and development of areas of natural, scenery and landscape;
- (g) preservation of features, structures or places of historical, natural, architectural and scientific interest and educational value;
- (h) proposals for flood control and prevention of river pollution;
- (i) the filling up or reclamation of low lying, swampy or unhealthy areas or levelling up of lands;
- (j) proposals for re-development and improvement of existing built up areas;
- (k) proposals for planning standards and zoning regulations for different zones.

19. Preparation of Zonal Development Plan.—(1) Simultaneously with the preparation of the Master plan or as soon thereafter as may be, the Authority shall proceed with the preparation of Zonal Development Plan for each of the zones into which the development areas may be divided,

(2) A Zonal Development Plan may —

(a) contain a site plan and land use plan for the development of the zone and show the approximate locations and extents of land uses proposed in the zones for such things as a public building and other public works and utilities, roads, housing, recreation, industry, business, markets, schools, hospitals, public and private open space and other categories of public and private uses;

(b) specify the standards of population, density and building density and other norms if required;

(c) show every area in the zone which may, in the opinion of the Authority, be required for development or re-development ; and

(d) in particular, contain provisions regarding all or any of the following matters, namely :—

- (i) the division of any site into plots for the erection of buildings;
- (ii) the allotment or reservation of lands or roads, open spaces, gardens, recreation grounds, schools, markets and other public purposes;
- (iii) the development of any area into a township or colony and the restrictions and conditions subject to which such development may

- (iv) the erection of buildings on any site and the restrictions and conditions in regard to the open spaces to be maintained in or around buildings and height and character of buildings;
- (v) the alignment of buildings on any site ;
- (vi) the architectural features of the elevation or frontage of any building to be erected on any site ;
- (vii) the number of residential buildings which may be erected on any plot or site;
- (viii) the amenities to be provided in relation to any site or buildings of such site whether before or after the creation of building and the person or institution by whom or at whose expense such amenities are to be provided ;
- (ix) the prohibitions or restrictions regarding erection of shops, work shops, warehouses or factories or buildings designed for particular purposes in the locality ;
- (x) the maintenance of walls, fences, hedges or any other structural constructions and the height at which they shall be maintained ;
- (xi) the restrictions regarding the use of any site for purposes other than erection of building ; and
- (xii) any other matter which is necessary for the proper development of the zone or any area thereof according to plan and for preventing buildings being erected haphazardly in such zone or area.

20. Submission of plan to the State Government for approval.—(1) In this Chapter the word "Plan" includes the Regional Plan, the Master Plan and the Zonal Development Plan.

(2) Every plan shall, as soon as may be after its preparation be submitted by the Authority to the State Government for approval and the State Government may either approve the plan without modifications or with such modifications as it may consider necessary, or reject the plan, with directions to the Authority to prepare a fresh plan on lines which may be indicated.

21. Procedure to be followed in preparing and approving the plan.—(1) Before preparing any plan finally and submitting it to the State Government for approval the Authority shall prepare a draft Plan and publish it by making a copy thereof available for inspection, and publishing a notice in such form and manner as may be prescribed by rules made in this behalf inviting objections and suggestions from any person with respect to the draft plan before such date as may be specified in the notice, not being earlier than four months from the publication of the notice.

(2) The authority shall after giving adequate opportunity to the concerned persons of being heard and after considering the suggestions, objections and representations, if any, modify the draft plan, if necessary, and submit it to the State Government for approval.

22. Publication of Plan and date of its operation.—Immediately after the Regional Plan is approved by the State Government, the State Government shall publish in such manner as may be prescribed by rules, a notice stating that the Regional Plan has been approved, and naming a place where a copy of the Plan may be inspected at all reasonable hours, and shall specify herein a date

(not being earlier than sixty days from the date of the publication of such notice) on which the Regional Plan shall come into operation.

23. **Restriction on charge of use of land or development thereof.**—(1) No person shall on or after the publication of a draft Plan institute, or charge the use of any land covered by the Plan for any purpose other than agriculture, or carry out any development in respect of any such land without the previous permission in writing of the authority.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, the permission referred to in sub-section (1) shall not be granted otherwise than in conformity with the provisions of the Plan.

Comments & case-law

[Reservation for persons whose land was acquired by the authorities for constructions of the houses, being allotted to applicants by the Authority, appears to be based on sound principles. *I L. Dhingra vs. State of U.P.*, (1987) 2 SCC 533.

Sub-section (2) of section 23 provides for *non-obstante* clause, as a result whereof notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, any permission for use of any land in terms of sub-section (1) thereof cannot be granted otherwise than in conformity with the provisions of the Master Plan. *Dorman Paswan vs. State of Bihar*, 1988 PLJR 968.

The Draft Master Plan in respect of Patna which still survives can only be altered or amended in accordance with the provisions of section 24 of the Bihar Regional Development Authority Act. The schemes framed under the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act should be deemed to have been framed under the B. R. D. Act 1974. The areas shown in the Master Plan as "Green Belt" area cannot be utilized for other purposes. *ibid*.

A person going to be affected by order of removal of encroachment must be asked to produce his right, title and interest over the area, which should be measured by the Government "Amin" and areas not covered by the documents produced by the alleged encroacher alone should be cleared of the encroachment. Affected party may also have his own "Amin". This procedure is applicable in cases of roadside encroachments and not for deciding *inter-se* disputes between two private claimants. *Kalam vs. State of Bihar*, 1989 PLJR 264.

Master Plan.—Development Authority should not seek to charge user of land from "City forest" or "Green area" in the Master Plan and turn it into residential or commercial area. Supreme Court directing Development Authority in the interest of environment control to maintain the area in question as City forest area as shown in Master Plan. *M. L. Sud vs. Union of India*, 1992 Supp (2) SCC 123.

Once the Draft Master Plan has been published, the provisions of section 23 not only provide restrictions on the right of concerned land-holders about user of land but also puts restrictions on the power of the Development Authority itself to sanction a building plan which is not in conformity with the Draft Master Plan. No land can be permitted to be used for purpose other than that shown in the Master Plan. *Srikrishnapuri Boring Road Vyapari Sangh vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 418.

Town Planning.—Notice to tenants in possession not given.—where the

Town Planning Scheme in the official Gazette, 'such persons will be entitled to being provided with Suitable accommodation on rent in suitable locality considering the nature their requirement both residential and for business purposes. *Mansukhlal Jadavji vs. Ahmedabad Municipal Corporation*, AIR 1992 SC 752.

Development Authority.—Arbitrary enhancement of costs of housing at time of delivery of housing unit to the Allottee by the Development Authority is open to interference by Courts. The Development Authority is obliged to explain the reasons for disproportionate enhancement of cost at the time of delivery to the court. However, where the explanation by the Authority for the enhancement of cost is found to be reasonable, the Supreme Court may refuse to interfere. *Indore Development Authority vs. Smt. Sadhna Agrawal*, 1995 (1) All PLR. (SC) 105. (1995) 3 SCC. 1.

Parking place for vehicles.—A Municipal Authority is under no obligation to provide land for being used as parking place. Courts can at the most direct Authority to consider need of persons seeking a parking place in a particular area. *Corporation of the City of Bangalore vs. Fuel Lorry Owner & Merchants Association*, AIR 1994 SC 487.

Housing and Improvement Schemes.—"Approval" and "Permission". Ordinarily the difference between the expressions "approval" and "permission" is that in the former case the action taken in anticipation of "approval" holds good until it is "disapproved", while in the latter case it does not become effective until the "permission is obtained" from the concerned Government. However, permission subsequently granted may validate the previous action. *U. P. Avas am Vikas Parishad vs. Friends Co-operative Housing Society Ltd.* (1995) Suppl. (3) SCC 456.]

24. योजना का उपान्तरण या पुनर्विलोकन—(1) यदि योजना के प्रवर्तन में आने के बाद किसी समय राज्य सरकार या प्राधिकार की राय में योजना का उपान्तरण आवश्यक हो तो राज्य-सरकार प्राधिकार की राय से योजना का उपान्तरण कर सकेगी, लेकिन ऐसा करने में इस अध्याय के पूर्वगामी उपबन्ध, जहाँ तक वे लागू किए जा सकते हैं वहाँ तक, योजना के उपान्तरण पर उसी तरह लागू होंगे जिस तरह योजना की तैयारी, प्रकाशन और अनुमोदन के सम्बन्ध में लागू होते हैं।

(2) अधिक से अधिक पाँच वर्षों के अन्तराल पर योजना का पूर्णतः पुनर्विलोकन और महत्वपूर्ण नीति विषयक बातों का वार्षिक पुनर्विलोकन किया जायगा।

Comments & case-law

[In view of section 30 of the Bihar Housing Board, Act, 1982 the decision of the State Government is to be regarded as final in regard to any dispute relating to the Master Plan of 1952. Section 24 gives the authority under the Act the right to alter the plan for any area. *Smt. Krishna Singh vs. State of Bihar*, 1985 PLJR (NOC) 37.

A. total stranger cannot be permitted to challenge the layout of a Co-operative Housing Society. *ibid*.

Validity of allotment of land to Co-operative Housing Society cannot be assailed again before the High Court when the High Court has already upheld the allotment of that land to the Society in an earlier judgment. *ibid*.

In view of the provisions in section 17, the Master Plan for Patna is still operational. The Supreme Court, therefore, set aside the order of the Patna High

Court and remanded back the matter with certain directions, *Smt. Krishna Singh vs. State of Bihar*, 1985 PLJR (SC) 8.

Supreme Court's direction after remand.—disputed question of fact—in order to get the physical situation clarified, the High Court gave directions for constituting a committee of technical experts as per its directions, and for the implementation of the recommendations of this committee by the P. R. D. A. *Smt. Krishna Singh vs. State of Bihar*, 1986 PLJR 1063.

Master Plan for Patna is operational and has not lost its force after the expiry of the period fixed by the Government. Section 17 provides that the Master Plan would be deemed to be in existence till another Master Plan is prepared or the present one is altered or modified. *ibid*.

Procedures for the formulation of a Master Plan and its subsequent alteration and amendments have been laid down in sections 17 to 24. Any maps not appearing to be prepared in accordance with law cannot be described as amended form of Master Plan or an amendment to the Master Plan. *ibid*.]

25. Date of operation of Master and Zonal Development Plan.—Immediately after a Master/Zonal Development Plan has been finalised, the Authority shall publish it in such manner as may be prescribed by regulations stating therein the date of its coming into operation.

CHAPTER V

ACQUISITION AND DISPOSAL OF LAND.

26. Compulsory acquisition of land.—(1) If in the opinion of the State Government any land is required for carrying out any function of the Authority under this Act it shall be deemed to be required for a "public purpose" and the State Government may acquire such land for the authority in accordance with any law for the time being in force.

(2) Any land either belonging to the State Government or which has been acquired by the State Government for the Authority may be handed over to the authority by the State Government by notification in the official Gazette.

Comments & case-law

[Acquisition of land for Trust—for the purposes of acquiring land for the Trust, the machinery of the Land Acquisition Act, 1894, as modified is contemplated. The Town Planning and Improvement Trust Act, does not exclude the Land Acquisition Act on the contrary it makes it applicable, but subject to modifications and exceptions. The Master Plan has to designate the land which will be subject to compulsory acquisition by the various authorities therein mentioned including the State Government: *Patna Improvement Trust vs. Smt. Lakshmi Devi*, 1963 BLJR 790 (SC).

Persons whose land or house has been acquired by the Trust Authority are displaced persons. Such persons are entitled to get a piece of land and claim priority in allotment of a plot at the appropriate time. This being a legal right for settlement of a plot, it follows that a statutory duty has been cast on the Authority and the same can be enforced by a writ of *mandamus*. *Prem. Shankar Sahay vs. Chairman*, 1982 BBCJ 185.

Principle of determination of compensation payable to owners for the portion of their buildings or lands acquired either under Section 298 or Section 299 of

compensation shall be confined only to the loss sustained or the expenses incurred by the owner, as a consequence of acquisition of his building or land lying within the regular line of the public street. Sub-section (1) of Section 301 as it stands amended, even though specifies the principle of compensation payable for land acquired under either of the Sections 298 or 299 does not require the payment of compensation to be paid thereunder, to include the value of land. The amended sub-section, therefore, makes it clear that the payment of value, that is, market value, as compensation for the acquired land is excluded thereunder. Therefore, principle specified in sub-section (1) of Section 301 for determination of compensation payable to the owners for their lands or buildings acquired under either of the Section 298 or Section 299 thereof, does not warrant determination of compensation according to market value of such building or land. *Municipal Corporation of Greater Bombay vs. Central Bank of India*, (1994) 4 SCC 690 (Under Bombay Act).

For fixing the annual value of the premises, it is the market value of the site and land attached to the house or building which has to be taken note of. Even land taken on lease can have market value. As to what would be the market value, is however, a matter which has to be worked out by the authority concerned keeping in view the restrictive clauses of each of the lease deeds, bearing in mind what has been stated in this regard in *Balbir Singh* case. The national market value shall have to be discounted appropriately as the restriction subject to which leases were granted, would undoubtedly depress the same. *New Delhi Municipal Committee vs. Gymkhana Club Ltd.* (1994) 3 SCC 498.

Since the compensation payable under sub-section (1) of Section 301 of the BMC Act to the owner of the acquired land or building can only be the loss sustained and the expense incurred by the owner because of such acquisition, the compensation should be the amount which is required to be made good to the owner towards reimbursement of his loss sustained, if any, on account of acquisition and his expense incurred, if any, on account of acquisition. Sometimes there may not be any loss sustained and sometimes there may not be any expense incurred. At other times, there may be both loss sustained and expense incurred by the owner. Therefore, depending upon a given situation, what should be the compensation payable under that sub-section, has to be determined. Moreover, the requirement of the proviso to the said sub-section has also to be taken into consideration in determining the amount of such compensation. *Municipal Corporation of Greater Bombay vs. Central Bank of India*, (1994) 4 SCC 690.]

27. Disposal of land by the Authority.—The disposal of land belonging to the Authority or without carrying out development thereon shall be done by the Authority in accordance with the regulations made for the purpose.

Comments & case-law

[Grant of leases of open space inside a public park to various organisations by the State Government violates every concept of urban planning and discipline of law which requires parks to be preserved as parks. Court may order building constructed inside park to be dismantled. *Arun Kumar vs. Nagar Mahapalika*, 1987 All. L. T. 1038.

A Government agency put in possession of certain lands by the State Government for the purpose of developing the land and parcelling the sites and selling them at commercial rates should observe the equality clause and be fair

to the purchasers. Where the Development Authority for unavoidable reasons is not able to deliver possession to the purchasers or allottees of some of the plots of land, it should offer them alternative plots without asking for an exorbitant price. However, the Development Authority cannot be compelled to offer plots at the old price. *Haryana Urban Development Authority vs. Sunita Rekhi*, AIR 1989 SC 1637.

Allotment of residential plots.—Where the State Government had issued advertisement for sale of plots of land, stating that fully developed plots will be provided, the Supreme Court deprecated the failure to provide fully developed plots even after expiry of many years and directed that possession of fully developed plots be given within six months. *Sector 6, Bahadurgarh Plot Holders Association vs. State of Haryana*, (1996) 1 SCC 485.

The Development Authority and State Electricity Board must discharge their statutory liability to provide water and electricity connections to prospective consumers within the area. The High Court may give directions to concerned Authority to provide the water and/or electric connections in terms of proviso to section 53. *Ranchi Regional Development Authority vs. Ranchi Municipal Corporation*, 1995 (1) BLJR 572. : 1995 (2) PLJR 340.]

28. Acquisition of properties by Authority.—The Authority may acquire movable or immovable properties by purchase, exchange, gift, lease, mortgage or by any other method permissible under law.

Comments & case-law

[Notice is not required to be served on an occupier of the premises whose name is not entered in Municipal assessment list. It is unreasonable to assume that a duty has been cast upon the Improvement Trust to serve notice on the occupier of the premises even though his name is not entered in the municipal assessment list. A general notice, which would be a notice to all the owners and occupiers of the premises sought to be acquired for the improvement scheme has been provided for in Section 46 (of 1951 Act), therefore, does not impose such unreasonable restrictions as to attract the provisions of Article 19 (1) (f) of the Constitution of India. *Shivdev Singh vs. State*, 1963 BLJR 254.]

29. Acquisition of land for purposes of this Act.—(1) The State Government may acquire land for purposes of this Act by compulsory acquisition under the Land Acquisition Act, 1894 (Act 1 of 1894) :

परन्तु जहाँ पटना के किसी क्षेत्रीय विकास अधिकार क्षेत्र में अवस्थित किसी भूमि को अधियोजना या संक्षेत्रीय विकास योजना द्वारा, खुली या अनिर्मित स्थान के रूप में रखने की अपेक्षा की गई हो उसे ऐसी अधियोजना/संक्षेत्रीय योजना में अनिवार्य अर्जन के अध्यधीन अनिहित किया गया हो वहाँ, यदि सत्यन्त संक्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन की तारीख से दस वर्ष कीत जाने पर अथवा जहाँ बिना भूमि ऐसी अधियोजना और संक्षेत्रीय योजना के किसी संशोधन द्वारा अपेक्षित या अनिहित हो वहाँ ऐसे संशोधन के प्रवर्तन की तारीख से, वह भूमि अनिवार्य रूप से अर्जित न की जाय तो भूमि का स्वामी इस प्रकार अर्जित की जाने वाली भूमि में अपने हित की अपेक्षा करते हुए राज्य सरकार पर सूचना तथैल कर सकेगा।

(2) If the State Government failed to acquire the land within a period of six months from the date of receipt of the notice, the Master plan or, as the case may be, the Zonal Development plan or the Regional plan shall have effect, after the expiration of the said six months as if the land were not required to be designated as subject to

CHAPTER VI

DEVELOPMENT OF LAND AND BUILDING CONTROL

30. No development of land after commencement of this Act without permission.—The provisions of this Chapter shall apply to such areas or region as may be notified by the Authority from time to time.

No person or body (excluding a department of Central or State Government or local authority) shall institute or change the use of any land or carry out development on any land without obtaining permission in writing from the Authority:

Provided that in the case of a department of Central or State Government or local authority intending to carry out on any land any development other than those covered by the operational constructions as defined in section 2 (e), the concerned department or local authority, as the case may be, shall notify in writing to the Authority of its intention to do so giving full particulars thereof and accompanied by such documents and plans as may be prescribed by the State Government from time to time, at least, one month prior to the undertaking of such development; and where Authority has raised any objection in respect of the conformity of the proposed development either to any development plan under preparation, or to any of the building bye-laws in force at the time, or due to any other material consideration, the department or the local authority as the case may be shall—

- (i) either make necessary modification in the proposals for development to meet the objections raised by the Authority, or
- (ii) submit the proposals for development together with the objections raised by the Authority to the State Government for decision. Where proposals and objections have been submitted, no development shall be undertaken until the State Government has finally decided on the matter.

The State Government on receipt of the proposals for development together with the objections of the Authority shall in consultation with the Development Commissioner either approve the proposals with or without modifications or may direct the concerned department or local authority as the case may be to make such modification in the proposals as they consider necessary in the circumstances :

परन्तु यदि उपर्युक्त आपत्तियों के विचारोपरान्त राज्य सरकार का निर्णय मापित की तिथि से 6 माह के अन्दर प्राप्त न हो सके तो वैसी स्थिति में केन्द्रीय सरकार इत्यादि को अधिकार होगा कि राज्य सरकार को लिखित नोटिस दे सकेगा। उपर्युक्त नोटिस के 6 माह के अन्दर सरकार से कोई उत्तर प्राप्त न हो तो उस विभाग इत्यादि को अधिकार होगा कि प्रस्तावित निर्माण कार्य आरम्भ करें।

Comments and case-law

[Chapter VI of the BRDA Act provides for "Development of land and building control". In terms of the provisions of section 30, an embargo has been put with regard to the development of land by the owner thereof except with the permission of the concerned Authority under the Act. *Uma Shyam Parivar Trust v. State of Bihar*, 1990 (1) PLJR 603.

Enquiry envisaged before amending or revoking the development scheme does not necessarily mean a public enquiry with opportuni-

of hearing extended to citizens. *K. Ramdas, Shenoy vs. State of Karnataka*, 1994 Supp. (2) SCC 516.]

31. Owner's obligation when dealing with land as building sites.—If the owner of any land, including a local authority, a body corporate constituted under any law and a department of the Government utilities, sells, leases out or otherwise disposes of such land, he shall lay down and make a street or streets giving access and right of way to the owners of the plots into which the land may be divided, so as to connect them with an existing public or private street, and also provide other amenities.

Comments and case-law

[Section 31 provides for the land owner's obligation when dealing with land as building sites. *Uma Shyam Parivar Trust vs. State of Bihar*, 1990 (1) PLJ 503.]

32. Lay-out Plan.—(1) Before utilising, selling or otherwise dealing with any land under Section 31, the owner thereof shall apply to the Authority in writing with a lay-out plan of the land showing following particulars, namely :—

- (a) the plots into which the land is proposed to be divided for the erection of buildings thereon and the purpose or purposes for which such buildings are to be used;
- (b) the reservation or allotment of any site for any street, open space, park, recreation ground, schools, markets or any other public purposes;
- (c) the intended level, direction and width of street or streets;
- (d) the regular line of street or streets;
- (e) the arrangements with specification to be made for levelling, paving, metalling, flagging, channelling, sewerage, draining, conserving scrap- ing and lighting street or streets,

Every application under sub-section (1) shall be accompanied by such fee as may be prescribed by regulations:

Provided that no such fee shall be necessary in the case of an application made by a department of the Government, a local authority or body corporate.

(2) The provisions of this Act and the regulations made thereunder as to the planning standards shall apply in the case of lay-out plan referred to in sub-section (1) and all the particulars referred to in that sub-section shall be subject to the sanction of the Authority.

(3) Within sixty days after the receipt of any application under sub-section (1) the Authority after making such enquiry as it may consider necessary in relation to any matter specified in sub-section (2) of Section 19 or in relation to any other matter, shall either accord sanction to the lay-out plan on such conditions as it may think fit or disallow it or ask for further information with respect to it.

(4) Such sanction shall be refused if the application does not conform to the provisions of this Act, regulation, rules or any plan under this Act.

(5) The lay-out plan referred to earlier in this connection, shall, if so required by the Authority be prepared by a Town Planner licensed by the Authorities.

Comments and case-law

[When any site is reserved for public purpose by the private coloniser, the Authority cannot impose a condition for sanctioning the plan that

free of cost, it would not be proper to stretch public interest to create right and title over the property. Transfer of ownership to the Development Authority free of cost is not permissible under law. *Pt. Chet Ram Vashist vs. Municipal Corporation of Delhi* (1995) 1 SCC 47.

Building Plans can only be sanctioned according to the building regulations prevailing at the time of sanctioning of such building plans. In case of any change in building regulations, the new regulations in force on date of actual sanctioning of building plan will be applicable. *Usman Gani J. Khatri vs. Cantonment Board*, (1992) 3 SCC 455.

Town Planning.—In drawing up plan for development of an area, the State Government has complete discretion to draw of development plan without holding public enquiry and providing opportunity of hearing to all persons likely to be affected. *K. Ramdas Shenoy vs. State of Karnataka*, 1994 Supp. (2) SCC 517.

Where Municipal land had been earmarked for "open space" for public use, that is to maintain ecology and hygienic environment, the State Government has no power to sanction lease for house construction over the land. *Virendra Gaur vs. State of Haryana*, (1995) 3 SCC 1: 1995 (1) All PLR (SC) 105.

33. Alteration or demolition of street made in breach of Section 32.—

(1) If any person lays out or makes any street referred to in Section 32, without or otherwise than in conformity with the orders of the Authority, the Vice-Chairman may whether or not the offender be prosecuted under this Act, by notice—

- (a) require the offender to show cause in writing and send to the Vice-Chairman on or before such date as may be specified in the notice why such street should not be altered to the satisfaction of the Vice-Chairman or, if such alteration be impracticable, why such street should not be demolished; or
- (b) require the offender to appear before the Vice-Chairman either personally or by a duly authorised agent on such day and at such time and place as may be specified in the notice and show cause aforesaid.

(2) If any person on whom such notice is served fails to show cause to the satisfaction of the Vice-Chairman why such street should not be so altered or demolished, the Vice-Chairman may pass an order directing the alteration or demolition of such street as he may think fit.

(3) The cost incurred in this connection shall be recovered from the parties concerned as arrears of land revenue.

34. Power of Vice-Chairman to order work to be carried out or to carry out himself in default.—If any private street or part thereof is not levelled, paved, metalled, flagged, channelled, sewered, drained, conserved or lightened to the satisfaction of the Vice-Chairman he may by notice require the owners of such street or part thereof and the owners of the lands and buildings in front of or abutting on such street or part thereof to carry out any work which in his opinion may be necessary, and within such time as may be specified in such notice.

(2) If such work is not carried out within the time specified in the notice the Vice-Chairman may, if he thinks fit, execute it and recover the expenses incurred thereon from the owners referred to in sub-section (1) in such proportion as may be determined by the Vice-Chairman as arrears of tax under this Act.

Comments & case-law

[The authority must ensure that there is sufficient time between the date of advertisement and the date on which auction is to be held. Merely ensuring a higher price than that of the previous auction is not enough. Mere compliance of requirement of issuing advertisement is not enough. The action of Government instrumentality must not only be fair but it also must appear to be fair. *Ganesh Bhandar vs. The State*, 1989 PLJR 299.]

Section 34 empowers the Vice-Chairman to order work to be carried out or to carry out such work himself in default of the land owner. *Uma Shyam Parivar Trust vs. State of Bihar*, 1990 (1) PLJR 503.]

35. Prohibition to building without sanction.—No person shall erect or commence to erect any building, or make any addition or alteration to any building except with the previous sanction of the Vice-Chairman, and in accordance with the provision of this Chapter and the regulations made under this Act;

Provided that the Authority may make separate set of Regulations for different areas or different kinds of areas.

Comments & case-law

[In case of construction made without obtaining prior-sanction of the controlling authority it is not a requirement of law that the complaint be filed by the controlling authority. *State vs. Rajendra Prasad*, 1965 BLJR 520.]

Restrictions imposed upon a person from making any construction without obtaining prior sanction of the Controlling Authority by the provisions of the Act, do not in any way restrict the power of the controlling authority itself to grant sanction to a plan even after the construction is made. The exercise of such power of post facto sanction of a plan is not, in any way, inconsistent with the purpose and object of the statute. *Mosst. Laxmi Jain vs. R. S. Sohini*, 1966 BLJR 963.

Section 35 provides for restrictions upon all persons to erect or commence to erect any building or make any addition or alteration to any building except with the previous sanction of the Vice-Chairman, and in accordance with Chapter VI of this Act and the regulations made thereunder. *Dorman Paswan vs. State of Bihar*, 1988 PLJR 968.

The authorities directed not to demolish such buildings, which have been constructed strictly in accordance with the sanctioned plan. In cases where there is a deviation from the sanctioned plan, the builders to file a detailed representation before the Vice Chairman. The Vice Chairman to hear and pass appropriate orders with reference to the materials on record and also consider regarding the grant of post facto sanction, with the building byelaws, where deviation has been done from the sanctioned plan. *Ravindra Kumar vs. State of Bihar*, 1998 (1) PLJR 927.

A plan for sanction of construction of a building cannot be refused on the ground of non-submission of documents showing mutation of the land owner. *Ajay Kumar Jha vs. State of Bihar*, 2000 (1) PLJR 226.

Approval given by the authorities to a plan for construction of a house except on an area falling in common between the member of the same family. If

struction in the common area demolition can not be ordered by the authorities. The owner of the house directed to file fresh representation before the Vice-Chairman, PRDA for according sanction for the disputed structure alongwith the compromise petition. *Uma Jayaswal vs. Chairman PRDA, 2000 (1) PLJR 125*

— approval given to petitioner except on the area falling common between members of the same family and it was observed that approval for construction on the common area would be given after petitioner has filed a compromise agreement for the common area— order for demolition of such area passed after thereafter a compromise petition filed—in view of the compromise petition, demolition is not required and V.C. directed to accord his approval after the petition filed his application for the same. *Uma Jayaswal vs. Chairman, PRDA, 2000 (1) PLJR, 125.*

Section 35 read with Bye Law 5.3 (v) —a plan for sanction of construction cannot be refused on the ground of non-submission of document showing mutation of the name of the land owner. *Krishna Kumar Giri vs. Vice Chairman, 2001 (1) PLJR 226.*

— sanction of plan for erection, addition or alteration —there is no requirement u/s 36 that the landlord should disclose, while applying for sanction, the occupancy by tenants of the portion which is for sanction of plan—word "and any law" u/s 37 has to be read *ejusdem generis* — non-disclosure of occupancy by tenants in the plan for sanction does not amount to misrepresentation of fraud or eviction of tenant bypassing the B.B.C. Act, 1982. *Vivek Arora vs. Patna Regional Development Authority, 2001 (2) PLJR 798.*

36. Erection of buildings, etc.—(1) Every person, including local authority body corporate constituted under any law and a department of Central or State Government who intends—

- (a) to carry out a development plan or any other development work
- (b) to make any addition or alteration thereto, shall apply for sanction by giving notice in writing of his intention to the Vice-Chairman in such form and containing such information as may be prescribed by regulations made in this behalf.

Provided that no such sanction need be sought if the alteration is to be done internally in a building without affecting the position of bath-room, kitchen and drainage arrangements and further that the proposed internal alteration does not violate the provisions of the building regulations or planning standards then in force.

(2) Every such notice shall be accompanied by such documents and plan as may be prescribed.

(3) Every application under sub-section (1) shall be accompanied by such fee as may be prescribed by regulation made in this behalf:

Provided further that the operational constructions of the Railways, other Central Government Departments, and Departments of State Government may be exempted from the provisions as aforesaid.

In respect of other works of Railways, Central Government Department and departments of the State Government such as construction of new line, new buildings, new structures and new installations and reconstruction of existing lines, buildings, structures and installations for both operational purposes and for extension of services permission of the Authority may be granted or rejected.

latest by three weeks from the date of receipt of notice or proper application by the Authority for the purpose. In case no orders of the Authority are passed and communicated to within the aforesaid time-limit of three weeks at the latest the Railways, Central Government Departments and State Government Departments will be free to go ahead with the constructions. In case the Authority has rejected any proposal in respect of Railways, Central Government or any State Government Department contained in the notice or application as aforesaid an appeal shall lie to the State Government if preferred within a period of thirty days. While disposing of such appeal the State Government shall consult the Central Government or the Department, of the State Government as the case may be.

(4) Where permission is refused under sub-section (2) of Section 37 the applicant or any person claiming through him shall not be entitled to get refund, of the fee paid on the application for permission but the Authority may on an application for refund being made within three months of communications of the grounds of the refusal, direct refund of such portion of the fee as it may deem proper in the circumstances of the case.

(5) The Authority shall keep in such form as may be prescribed by regulations, a register of applications for permission under this section.

(6) The said register shall contain such particulars including information as to the manner in which applications for permission have been dealt with as may be prescribed by regulations and shall be available for inspection to the public at all reasonable hours on payment of such fee, not exceeding rupees five as may be prescribed by regulations.

Comments & case-law

[Section 36 provides that every person including local authority or body corporate constituted under any law for the time being in force is required to apply for sanction for erection of any building, the restrictions imposed are mandatory in character. *Dorman Paswan vs. State of Bihar*, 1988 PLJR 968.

Master Plan.—The requirements of public interest can outweigh the "legitimate expectation" of private persons and the decision of a public body (such as a Development Authority) on that basis in exercise of statutory powers is not assailable. Where Development Authority had changed land use of an area in the Master Plan from "recreational" to "residential" and again from "residential" to "recreational", the first change by the Development Authority does not give rise to a legitimate expectation in a private coloniser owning land in the area that he could develop a housing colony therein merely because the coloniser had submitted a plan for approval to the Development Authority in cases where grant of approval of such plan is not automatic and the statute permits amendment of the Master Plan by change of land use. *Ghaziabad Development Authority vs. Delhi Auto and General Finance (P) Ltd.*, (1994) 4 SCC 42.

Before a space can be held to be a "street" under the Act, there must be a dedication by the owner to the public. In the present case the appellant has dedicated the verandah in dispute to the public use. It is being used for passing and repassing by the public at large and as such is a "street" in terms of Section 3 (13) (a) of the Act. The appellant has, thus, surrendered his rights in the property to the public. The use of the property is and always

dedicated to public by the owner for passing and repassing, partakes the character of a "street" and no longer remains under the control of the owner. The owner has no right at all times to prevent the public from using the same. When the owner of the property has, by his own volition permitted his property to be converted into a "street", then he has no right to claim any compensation when the same property is made a "public street" under Section 171 (4) of the Act. The "Streets" are meant for public use. It is necessary that the "streets" which are being used by the public are frequently repaired and are also saved from public abuse. In the absence of any regulatory control, the hawkers and squatters are likely to occupy the "street" thereby creating nuisance for the public. In a situation like this it is necessary for the Committee to step in and exercise its powers under Section 171 (4) of the Act. The Committee exercises regulatory control and is responsible for the repair and upkeep of the "public streets". The verandah in dispute is a "street". It has been declared as a "public street" for the better enjoyment of the public-right in the said street. When a "street" is declared as "public street" the owner of the property comprising the said "street" has no right to claim compensation. *Gobind Prasad Jagdish Parsad vs. NDM* (1993) 4 SCC 68.

Sections 36 and 37 r/w section 38 —presumption of sanction —sanction for a development plan may or may not be accorded but in either case an information is to be given to the applicant and in case no orders are passed within period of four months, then sanction can be presumed after the lapse of 120 days of a reminder which goes unheeded —sections 36 and 37 are comprehensive in nature and are a complete Code— section 38 is a corollary rather a proviso to section 37. *Rajesh Singh Buddhpriya vs. Panta Reg. Dev. Authority* 2002 (2) PLJR, 263.]

37. Sanction or refusal of application for erection of a building or addition or alteration thereto.—(1) The Vice Chairman shall sanction the erection of a building or addition or alteration thereto if such erection of the building or addition or alteration thereto would not contravene any provision of this Act, any regulation made thereunder.

(2) If the proposed erection or alteration would be in contravention of any provision of this Act, or any regulation made in this behalf or under any other law, sanction of the plan shall be refused.

(3) The Vice-Chairman shall communicate the sanction to the person who has given the notice, and where he refuses the sanction he shall record a brief statement of his reasons for such refusal and communicate the refusal along with the reasons thereof to the person who has given the notice.

(4) The sanction or refusal as aforesaid shall be communicated in such manner as may be specified in the regulation made in this behalf.

(5) If at the expiration of a period of 3 months after application under Section 36 has been made to the Vice-Chairman, no order in writing has been passed by the Vice-Chairman and no notice of the order passed by the Vice-Chairman, in this connection has been sent to the applicant, the applicant shall give a notice under registered post intimating that sanction shall be presumed nothing to the contrary is received or notified in respect of his application within 30 days from the date of receipt of the notice.

Comments & case-law

[Provisions of sub-section (5) of section 37 are mandatory in nature. The fact of participation by a land owner in any enquiry conducted by an Authority under the Act cannot be termed as waiving of the right of the land owner to proceed with the construction after expiry of period of one month's notice given to the Regional Development Authority after it had not disposed of the land owner's application for sanctioning cannot suffer for the delay or laches of authorities under the Act. *Uma Shyam Parivar Trust vs. State of Bihar* 1990 (1) PLJR 503.

Section 37, (5) does not create any right which is capable of being waived. A person has a right to erect a building on his own land subject, of course, to the compliance of existing Building Regulations. The State merely provides for certain consequences once the Authority fails to perform his statutory duty within the time limit fixed by the Legislature. *ibid*.

Section 37 (5) raises a legal fiction as a result whereof the building plan, submitted by the land owner after the expiry of the period prescribed by the Legislature, although not expressly sanctioned, would be deemed to have been sanctioned. *ibid*.

Deemed sanction.—Where the concerned authority had asked for certain clarification and additional information from the person who had submitted a "building plan" for sanction, and instead of furnishing the additional information, the land owner had claimed deemed sanction on expiry of statutory period for sanction of building plan, the benefit of provision of deemed sanction will not be available to the land owner. *Ansal Properties and Industries (P) Ltd. vs. DDA*, 1993 Supp (1) SCC 61.

Sections 37 and 54 —after a plan is sanctioned by PRDA, it is incumbent on them to have watch on the construction so as to frustrate the design of deviations of the developers. *M/s Saket Housing Ltd. vs. Patna Regional Dev. Authority*, 2003 (4) PLJR, 832.]

38. Sanction accorded under misrepresentation.—If at any time after the sanction to erection of any building or addition or alteration thereto has been accorded, the Vice-Chairman is satisfied that such sanction was accorded in consequence of any material misrepresentation or fraudulent statement contained in the notice given or information furnished under Section 37 he may by order in writing and for reasons to be recorded cancel such sanction and erection of any building or addition or alteration thereto shall be deemed to have been done without such sanction :

Provided that before making any such order the Vice-Chairman shall give reasonable opportunity to the person affected to explain as to why such order should not be made.

Comments & case-law

[The authority has no power under this provision to cancel pre-ordinance building permit, sanctioned by the controlling authority under the earlier Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951, *Ranchi Club vs. State*, 1978 BBCJ 511.

Power under Section 38 can only be exercised if application had contained misrepresentation or fraudulent statement, later discovered by authority.

Section 38 —withdrawal of sanction—section 38 clothes the Vice-Chairman with the jurisdiction to recall, revoke or cancel the sanction, if the same is at out come of misrepresentation or fraudulent statement or suppression of materials facts —section 38 does not say that the question beyond what are provided in section 38 can also be considered by the Vice-Chairman—however, in a case of fraud there is no scope for presumption unless the law permits it —the party which complained to the Vice-Chairman, PRDA about pendency of a title suit and stay order passed therein was obliged to prove positively that petitioners had positive knowledge of the pendency of the title suit and the orders passed therein —Vice-Chairman presuming that the petitioners had the knowledge of pendency of suit and stay order without any positive evidence and withdrawing the sanction acted contrary to law—impugned order set aside. *Rajesh Singi Buddhpriya vs. Patna Reg. Dev. Authority, 2002 (2) PLJR, 263.*]

39. Order of stoppage of building in certain case.—(1) Where the erection of any building or addition or alteration thereto has been commenced or is being carried on (but has not been completed) without or contrary to the sanction referred to in Section 37 or in contravention of any condition subject to which such sanction has been accorded or in contravention of any provisions of this Act, or regulations made thereunder the Vice-Chairman may, in addition to any other action that may be taken under this Act, by order, require the person at whose instance the building or the work has been commenced or is being carried on, to stop the same forthwith.

(2) If such order is not complied forthwith, the Vice-Chairman may require any police officer to remove such person and all his assistants and workmen from the premises within such time as may be specified in the requisition and such police officer shall comply with the requisition accordingly.

(3) After the requisition under Sub-section (2) has been complied with, the Vice-Chairman may, if he thinks fit, depute by a written order, a police officer or any officer or other employees of the Authority to watch the premises in order to ensure that the erection of the building or the execution of the work is not continued.

(4) Where a police officer or an officer or other employee of the Authority has been deputed under sub-section (3) to watch the premises, the cost of such deputation shall be paid by the person at whose instance such erection or execution is being continued or to whom notice under sub-section (1) was given and shall be recoverable from such person as an arrear of tax under this Act

Comments & case-law

[Where permission to construct Cinema hall was given by appropriate authorities and no serious objection was raised during the construction of the building, it will be against justice to refuse permission to run the Cinema hall when the building is complete or nearly complete. The doctrine of equitable estoppel will apply against the authorities. *Ram Chandra Jha vs. State, 1977 BLJR 487*

After approval of proposed plan of building by appropriate authority an order of cancellation of permission of construction made without affording an opportunity of hearing to the party concerned is illegal. *ibid.*

The principal that if the encroachment is less than 5 links, it cannot be held with certainty that there is indeed an encroachment cannot be said to be a inflexible rule of universal application. *Haribansh Singh vs. Basist Kumar, 198 PLJR 370 (FB).*

Provisions of sections 39 and 54 read with Rule 9 of Appendix-L of the Bye-laws (as amended by Order No. 75 of 1987 dated 28.2.1987) are attracted to all constructions within the territorial jurisdiction of the Authority under the Act, Patch-work, repair or alteration done in old existing building cannot be said to materially effect the external appearance of such a building. The requirement of "set-back" is not applicable in case of houses built prior to enactment of laws prescribing such requirement. It is proper that post facto sanction of the Building Plan be considered by the concerned Authority. *Sudhist Kumar Purbey vs. Patna Regional Development Authority*, 1991 (2) PLJR 398.

A proceeding under section 39 is maintainable only where the construction is being carried out in contravention of the sanctioned (or deemed sanctioned) plan, *Uma Shyam Parivar Trust vs. State of Bihar*, 1990 (1) PLJR 503].

40. Power of Vice-Chairman to require alteration of work.—(1) The Vice-Chairman may at any time during the erection of or addition or alteration to any building or at any time within six months after the submission of the completion certificate as required under regulation framed for the purpose by a written notice specify any matter in respect of which such erection or execution is without or contrary to the sanction referred to in Section 37 or is in contravention of any of the provisions of this Act or any regulation made thereunder and require the person who gave the notice under Section 36 or the owner of such building or work either—

- (a) to make such alterations as may be specified in the said notice with the object of bringing the building or work in conformity with the said sanction, condition or provisions, or
- (b) to show cause why such alterations should not be made, within a period stated in the notice.

(2) If the person or the owner does not show cause as aforesaid he shall be bound to make the alterations specified in the notice.

(3) If the person or the owner shows cause as aforesaid the Vice-Chairman shall by an order either cancel the notice issued under sub-section (1) or confirm the same subject to such modifications as he thinks fit.

Comments & Case-law

[Section 40 —building in question alleged to have not made as per the sanctioned plan—direction issued to make certain modification in the building—writ filed against such direction—writ disposed of by permitting the petitioner to file representation which will be disposed of by the authority in accordance with law—no representation filed by the petitioner— authority revived the earlier order when no representation filed by the petitioner—allegation that VC did not consider the representation which was filed (filed after the order of revival on the same day) no illegality held to have been committed by the authority. *Indramani Devi vs. State of Bihar*, 2004 (2) PLJR 467.]

41. Use of land and building in contravention of plans.—After the coming into operation of any of the development plans in a zone no person shall use or permit to be used any land or building in that zone otherwise than in conformity with such plan:

Provided that it shall be lawful to continue to use upon such terms and conditions as may be prescribed by regulations made in this behalf any land or building for any purpose to which it is being used upon

42. **Pre-Act building permits.**—If any building permit which had been issued before the commencement of this Act is not wholly completed within a period of three years from the date of such permit, the said permission shall be deemed to have lapsed and fresh permit shall be necessary.

43. **Duration of sanction.**—The sanction once accorded shall remain valid up to three years during which period completion certificate from the registered architect/engineer or a person approved by Vice-Chairman, in the form prescribed in the Building Regulations shall be submitted and if this is not done the permit shall have to be revalidated before the expiration of this period on payment of such fees as may be prescribed. Revalidation shall be subject to the rules and regulations then in force.

Comments & Case-law

[The requirement of section 43 is that Completion Certificate should be presented within three years of the work completed before the expiration of the period of three years, the land owner should apply for revalidation of the sanction. The expression "then in force" as used in section 43 should be construed to mean the Rules and Regulation in force when the original sanction was granted and not those Rules and Regulations which are in force at the time of making revalidation application. *Ram Narain Jhunjhunwala vs. State of Bihar* 1990(1) PLJR 664.

The provisions of section 43 cannot be construed to mean that except for one revalidation of sanction, no further order for revalidation of sanctioned building plan is permissible. Revalidation may continue even after expiry of period of three years provided no deviation from the sanctioned plan takes place. The order passed by the Vice-Chairman forbidding further construction on the ground that revalidation of building plan cannot continue to be operative beyond the period of three years is without jurisdiction and erroneous. *ibid*.

The provisions of this section are regulatory in nature, the object being to ensure that the construction is carried on and completed in accordance with the sanctioned plan and within the stipulated period or the period of revalidation. Even if the construction, alteration or addition has been done in accordance with the sanctioned plan, such construction, alteration or addition will not be illegal notwithstanding the expiry of the stipulated period. *Vice Chairman PRDA, State of Bihar*, 1998 (1) PLJR 714.]

CHAPTER VII

FINANCE, ACCOUNTS AND AUDIT.

44. **Fund of the Authority.**—(1) The authority shall have and maintain its own fund to which shall be credited—

- (a) all moneys received by the authority from the State Government or the Central Government by way of grants, loans, advances or otherwise;
- (b) all moneys borrowed by the Authority from sources other than the State Government or the Central Government by way of loans or debentures;
- (c) all fees including betterment fees and charges received by the

- (d) all moneys received by the Authority from the disposal of lands, buildings and other properties movable and immovable; and
- (e) all moneys received by the Authority by way of rents and profits or in any other manner or from any other source :

Provided that the setting up of the Authority would not involve any additional commitment from the Central Government by way of grants, loans, advances or otherwise.

(2) The Authority shall receive duty on certain transfers of immovable property in accordance with the provisions hereinafter in this section contained—

- (i) The duty imposed by the Indian Stamp Act, 1899 (II of 1899) as modified from time to time in its application to the State of Bihar, on Instruments of sale, gift and usufructuary mortgage of immovable property shall in the case of instruments affecting immovable property situated in the area notified under Sub-section (2) of Section 1 of the Act and executed on or after the date on which the provisions of this Act came into force in such area be increased by five per centum on the value of the property transferred by the instrument or (in the case of an usufructuary mortgage) on the amount secured by the instrument, as set forth in the instrument:

(ii) For the purposes of this section—

- (a) Section 27 of the Indian Stamp Act, 1899 (II of 1899) as modified from time to time shall be read as if it specifically required the particulars referred to therein to be set forth separately in respect of property situated in the area notified under sub-section (2) of Section 1 of the Act.
- (b) Section 64 of the Indian Stamp Act, 1899 (II of 1899) as modified from time to time shall be read as if it referred to the Authority as well as the State Government;
- (iii) All collections resulting from the said increase in stamp duty, shall, after deducting incidental expenses (if any), be paid to the Authority by such time as may be prescribed by rules made by the State Government.

(3) Contributions shall be made from Municipal Funds to the Authority in the manner hereinafter contained —

- (i) All the local bodies of the area notified under sub-section (2) of section 1 of the Act shall pay from their Municipal funds to the Authority on the first day of each quarter, so long as the Authority continues to exist, a sum equivalent to one and a half per centum per quarter on the actual quarterly collection made on the basis of annual ratable valuation determined under the Bihar and Orissa Municipal Act, 1922 (B. & O. Act VII of 1922) and the Patna Municipal Corporation Act, 1951 (Bihar Act XIII of 1952) as the said actual quantity collection stood on the first day of the last preceding quarter; provided that if this Act comes into force during a quarter, the amount of the first of such payment shall bear the same proportion to the amount payable hereunder as the unexpired

(ii) The payments prescribed by clause (i) of sub-section (3) shall be made in priority to all other payments due from the municipality except those referred to in section 67 of the Bihar and Orissa Municipal Act, 1922 (B. & O. Act VII of 1922) and the local bodies shall submit quarterly returns in prescribed form to the Authority within 30 days from the close of the quarter.

(iii) If any payment prescribed by clause (i) of sub-section (3) cannot in the opinion of the State Government, be made without increasing maximum amount authorised by sections 84, 85, 86 or 86A of the Bihar and Orissa Municipal Act, 1922 (B. & O. Act VII of 1922) and Section 89 of the Patna Municipal Corporation Act 1951, then that maximum amount may be increased to such extent as may in the opinion of the State Government, be necessary to secure the due making of such payment.

(4) Contributions may be made from the Panchayat funds, agriculture market yards and other sources such as irrigation and water tax, etc. as approved by the State Government from time to time.

(5) The funds so received by the Authority shall be applied towards meeting the expenses incurred by the Authority in the administration of this Act and for no other purposes:

Provided that the liabilities due to the Centre and State Governments and other bodies incorporated shall be the first charge upon the funds of the Regional Development Authority.

(6) The Authority may keep in current account with the State Bank of India or any other Bank approved by the State Government in this behalf such sum of money out of its fund as may be prescribed by rules and any money in excess of the said sum shall be invested in such manner as may be approved by the State Government.

(7) The State Government may, after due appropriation made by the State Legislature by law in this behalf, make such grants, advances and loans to the Authority as the Government may deem necessary for the performance of its functions of the Authority under this Act; and all grants, loans and advances made shall be on such terms and conditions as the State Government may determine.

45. Power to borrow money.—The Authority may also borrow money in the form of loans or debentures from such sources (other than the State and the Central Government) and on such terms and conditions as may be approved by the State Government.

46. Sinking fund.—(1) The Authority shall maintain a sinking fund for the re-payment of moneys borrowed under section 44 and shall pay every year into the sinking funds such sum as may be sufficient for re-payment within the period fixed of all moneys so borrowed.

(2) The sinking fund or part thereof shall be applied in or towards the discharge of the loan for which such fund was created, and until such loan is wholly discharged it shall not be applied for any other purpose.

47. Budget of the Authority.—The Authority shall prepare every year, in such form and at such time, as may be prescribed by rules, a budget in respect of the financial year next ensuing showing the estimated receipts and

expenditure of the Authority and shall forward to the State Government such number of copies thereof as may be prescribed by rules.

48. Audit.—(1) The audit of the Accounts of the Authority shall be made by such person as may be appointed by the State Government.

(2) The audit shall be made in such manner as may be prescribed by rules.

(3) The auditor shall submit his audit report to the Authority and shall forward a copy thereof to the State Government.

49. Annual Report.—The Authority shall prepare for every year a report of its activities during that year and submit the report to the State Government in such form and on or before such date as may be prescribed by rules.

50. प्रावकलन अनुमोदित करने, डेंडर आमंत्रित करने और संविदाओं का पालन करने की सक्तिर्ण।—प्राधिकार प्रावकलन अनुमोदित करेगा और डेंडर आमंत्रित करेगा तथा ऐसी सभी संविदाओं और उनका पालन करेगा जिन्हें वह इस अधिनियम के किसी प्रयोजन और इसके प्रयोजनर्ण बनाये गये नियम के अनुसार उससे अनुर्णगी बातों का निष्पादन करने के लिए आवश्यक या समीचीन समझे।

Comments and case-law

[*Illegal construction*.—The proviso to section 54 envisages notice of proposed demolition only to owners and not to individual occupiers or tenants of the illegally constructed premises proposed to be demolished. *Srikrishnapuri Boring Road Vyapari Sangh vs. State of Bihar*, 1995 (1) BLJR 269 : 1994 (2) PLJR 418.

It is well settled that the High Court in exercise of its writ jurisdiction may not grant relief if that amounts to perpetuating an illegality. Occupiers of unauthorisedly constructed buildings have no *locus standi* to challenge action of demolition of illegally constructed building. *ibid.*]

CHAPTER VIII

SUPPLEMENTARY AND MISCELLANEOUS PROVISIONS

51. Exclusion of claim for being compensated for injury.—No compensation shall be awarded if and in so far as any property or any right or interest therein is alleged to be injuriously affected by reason of the provisions of this Act or in consequence of the removal of any development work under Section 39 or Section 53.

52. Penalties.—(1) Any person who whether at his own instance or at the instance of any other person or any body (including a local body, body corporate or a Department of Government) undertakes or carries out any development work in contravention of the Regional Development Plan, the Master Plan or the Zonal Development Plan, or without the permission, approval or sanction referred to in Sections 35 and 36 or in contravention of any conditions subject to which such permission, approval or sanction has been granted, shall be punishable with fine which may extend to ten thousand rupees and simple imprisonment for a term of one year and in the case of a continuing offence, with a further fine which may extend to five hundred rupees for every day during which such offence continues after conviction for the first commission of the offence.

(2) Any person who uses any land or building in contravention of the provisions of Section 41 or in contravention of any terms or conditions prescribed by regulations under the proviso to that section shall be punishable with fine which may extend to five thousand rupees and in the case of a continuing offence,

with a further fine which may extend to two hundred and fifty rupees for every day during which such offence continues after conviction for the first commission of the offence.

(3) Any person who obstructs the entry of a person authorised under the Act to enter into or upon any land or building or molests such person after such entry shall be punishable with imprisonment for a term which may extend to six months, or with fine which may extend to one thousand rupees or with both.

(4) Where such development is not discontinued in pursuance of the order under sub-section (1) the Authority or a duly authorised officer of the Authority may require any police officer to remove the person by whom the development has been commenced and all his assistants and workmen from the place of development within such time as may be specified in the requisition and such police officer shall comply with the requisition accordingly.

53. Prohibition of water supply and municipal authorities to give water connection to newly constructed buildings.—Any agency charged with the duty of supplying water and rendering such other services to buildings, or installations in the development area or the region, shall not give water connection or such other services to any newly constructed building in the Development area or region or convert to permanent domestic use any connection already taken unless the application for such connection is accompanied by a certificate from the Authority or the local authority empowered to sanction building plans under this Act:

Provided that temporary water connection for non-domestic use may be given if the application is accompanied by a plan sanctioned by the Authority.

Comments and case-law

[In terms of section 53 of the Act, it is incumbent upon Municipal Authority and other statutory agencies, which also includes the Bihar State Electricity Board, to act in conformity with the provisions of section 53 in respect of water supply and or supply of electrical power to newly constructed buildings in Municipal areas. The BSEB although governed by the Electricity (Supply) Act, is also bound to obey the command of other local laws such as BRDA Act. High Court may give directions to Municipality as well as BSEB to act strictly in accordance with provisions of section 53 in respect of granting new water supply and electric supply connections. *Ranchi Regional Development Authority vs. Ranchi Municipal Corporation*, 1995 (2) PLJR 340 : 1995 (1) BLJR 572.]

Although the BSEB, while considering application for new electrical connection is governed by Central Acts, it is also incumbent upon the BSEB as well as the concerned Municipal Corporation to act in accordance with the mandatory provisions of section 53 of BRDA Act in matters relating to giving electrical and water connections to newly constructed buildings. *Ranchi Regional Development Authority vs. Ranchi Municipal Corporation*, 1995 (2) PLJR 340.]

54. Order of demolition of building.—(1) Where any development or erection of a building has been commenced or is being carried on or has been completed in contravention of the Regional Plan, Master Plan or Zonal Development Plan or without the permission, approval or sanction referred to in sections 35, 36, 37 or in contravention of any conditions subject to which such permission, approval or sanction has been granted, any officer of the Authority empowered by it in this behalf may, in addition to prosecution that may be instituted

under this Act, make an order briefly stating the reasons therefor directing that such erection or development work shall be removed by demolition, filling or otherwise by the owner thereof or by the person at whose instance the erection or development work has been commenced or is being carried out or has been completed within a period of thirty days from the date on which a copy of the order of removal has been delivered to the owner or that person, as may be specified in the order, and on his failure to comply with the order, any officer of the Authority may remove or cause to be removed the erection or development work and the expenses of such removal shall be recovered from the owner or the person at whose instance the erection or development was commenced or was being carried out or was completed, as arrears of land revenue :

Provided that no such order shall be made unless the owner or the person concerned has been given a reasonable opportunity to show cause why the order should not be made.

(2) Any person aggrieved by an order under sub-section (1) may appeal to a Tribunal constituted under this Act against that order within thirty days from the date thereof; and the Tribunal may after hearing the parties to the appeal either allow or dismiss the appeal or reverse or vary the order or any part thereof.

(3) The decision of the Tribunal on the appeal and subject only to such decision the order under sub-section (1) shall be final and conclusive.

(4) The provisions of this section shall be in addition to and not in derogation of any other provisions relating to demolition of buildings contained in any other law for the time being in force.

Comments & case-law

[Notice—A tenant of the building does not come within the purview of the expression "owner or person concerned" to whom notice under section 54 is required to be given before an order under section 54 is passed. Moreover, where the relevant statutory provisions warrant the exclusion of requirement of prior notice and/or opportunity of hearing the Legislature can provide for their exclusion. Only the owner and Builder of an illegal structure which is sought to be demolished may raise objection and put forward such pleas as may be available in law. A private contract between the tenant and the landlord cannot override the statutory provisions which justify order of demolition in the larger public interest in certain cases. *Srikrishnapuri Boring Road Vyapari Sangh vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 418.]

Demolition.—An order of demolition of existing structure cannot be said to be sustainable where the impugned order had been passed on the ground that the structure was unauthorised but the notice in terms of sub-section (1) of section 54 had been served on a person who was neither the owner nor the person recorded as the tax payer of the holding on which the allegedly unauthorised structure had been constructed, in the records of the Municipal Corporation. Order being, illegal is liable to be quashed. However, High Court gave liberty to PRDA to initiate a fresh proceeding and proceed in the matter after proper service of notice in terms of proviso to section 54 (1). *Shyamrishi Singh vs. State of Bihar*, 1995 (2) PLJR 39.

Sections 39 and 54 read with Rule 9 of Appendix-L of the

Patch-work, repair or alteration done in old existing building cannot be said to materially affect the external appearance of such a building. The requirement of "set-back" is not applicable in case of houses built prior to enactment of laws prescribing such requirement. It is proper that post facto sanction of the Building plan be considered by the concerned Authority. *Sudhist Kumar Purbey vs. Patna Regional Development Authority*, 1991 (2) PLJR 398.

Action under section 54 for demolition can be taken even if a building plan had received sanction or deemed sanction if the building plan is not in conformity with the Draft Master Plan or the Master Plan. *Srikrishnapuri Boring Road Vyapari Sangh vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 418.

The principle of waiver connotes issuance of notice and non-response there to. A person who does not make any representation initially on issuance of notice cannot be permitted to turn around, after a Development Scheme reaches finality, as it would amount to putting premium on dilatory and dishonest conduct. *Jaswant Singh Mathura Singh vs. Ahmedabad Municipal Corporation*, 1992 Supp (1) SCC 5.

The notice contemplated in section 54 is required to be issued only to the owner and not to the tenants occupying the building, as they had no role to play in the erection of the offending structures. Only the owner is liable to be prosecuted for the illegal structure. The term owner also includes "the person concerned for purposes of issue of notice under section 54. The doctrine of reasonable expectation has no application as a private contract between landlord and tenant cannot override the statutory provisions providing for demolition of illegal structures. *Sri Krishnapuri, Boring Road Vyapari Sangh vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 418.

Under sub-section (2) of Section 54, any person aggrieved by an order under sub-section (1) of section 54, may prefer an appeal to the Tribunal constituted under the Act within thirty days from the date of the order. The Tribunal may after hearing the parties either allow or dismiss the appeal or reverse or vary the order or any part thereof. However, once the order of the PRDA has attained finality, the PRDA must give effect to its own earlier order for removal of encroachment from public land. *Suroma Pal vs. Patna Regional Development Authority*, 1994 (2) PLJR 672.

The High Court deprecated the failure of PRDA authorities to give effect to its earlier order for demolition of unauthorised construction over public land. The High Court also issued a writ of mandamus commanding PRDA to give effect to its own earlier order. *ibid*.

Demolition.—Where unauthorised constructions are demolished on the force of the order of Courts, the illegality is not taken care of fully inasmuch as the officers of the statutory body who had allowed the unauthorised construction to be made or make illegal allotments should not be allowed to go scot-free. Officers must be punished in accordance with law. *Dr. G. N. Khajuria vs. Dell Development Authority*, (1995) 5 SCC 762

Environment.—Where a large hotel had been constructed without proper approval of "building plan" being obtained, and later application of hotel owner for exemption from operation of statutory restrictions allowed at the Chief Minister's level after overruling the recommendations of the statutory authorities, the High Court may strike down the grant of exemption as being arbitrary and direct demolition of unauthorised construction. Supreme Court declined to interfere with High

Court's order in exercise of power under Article 136 of the Constitution. *Pleasant Stay Hotel vs. Palani Hills Conservation Council*, 1996. (1) PLJR 24 (SC).

Before demolition PRDA is to issue general notice to the house owners of the area where it proposes to increase the width of the road. After notice a measurement has to be done and title deeds, maps etc. is to be verified in the presence of the party concerned. *Prakash Kumar Singh vs. State of Bihar*, 1997 (1) PLJR 21.

The order of demolition given after final verification of sanctioned plan and deviation found in the actual construction work done. Builders are not to object to the demolition of such structure on the mere ground that the building was allowed to be constructed provisionally. *Arun Kumar Mukherjee vs. State of Bihar*, 1997 (1) PLJR 369.

In cases of compoundable deviation in construction from the sanctioned map the PRDA may exercise its discretion but in cases where the deviation is not compoundable the PRDA will not direct the builder not to construct. *Arun Kumar Mukherjee vs. State of Bihar*, 1997 (1) PLJR 369.

A tenant has no *locus standi* to raise an objection of a demolition of a building built on a non sanctioned plan. Only those tenant can raise objection against demolition wherein the construction has been done under the sanctioned plan or where the construction has been made by due permission. *Sisir Kumar Jain vs. PRDA*, 1998 (3) PLJR 676.

Demolition of boundary wall has been done without giving proper and prior notice of hearing. Such action of the authority is against the law. Appropriate writ issued directing the authorities to construct and repair the pillars and the boundary walls or pay cost of construction along with compensation for the mental pain and agony suffered by the petitioner. *Parmottam Pd. Singh vs. State of Bihar*, 1999 (1) PLJR 708.

The authorities are to remove the illegal construction where the owner does not remove the same. The owners are not liable for any compensation for such demolition. *Patna Branch AG Office Housing Co-Opt. Society vs. State of Bihar*, 1999 (1) PLJR 711.

There is a difference between a house constructed without a sanctioned plan and one constructed after obtaining sanction. This section empowers for demolition of a building built without permission, approval or sanction of the authorities. The provision do not empowers the authority to divest the owners of his title to the land. The order of the authorities to the owners to surrender strips of land is without jurisdiction. *Gauri Shankar Verma vs. State of Bihar*, 1999 (3) PLJR 819.

The direction of the authorities to the tenants/shopkeepers to remove their belongings within 72 hours in a case of demolition can not be applied with in case of owners. *Mohan Kumar Singh vs. State of Bihar*, 2000 (3) PLJR 243.

Where the authorities or any other statutory bodies wish to widen the lane the only course open are either to persuade the owner to voluntary surrender or acquire the necessary strips of land or on payment of compensation in accordance with law. *Manorama Devi vs. State of Bihar*, 2000 (1) PLJR 170.

Merely putting red mark on the building by the authorities can not be said

not mere a formality its object is to make the person aware about action to be taken. *Mohan Kumar Singh vs. State of Bihar*, 2000(3) PLJR 243.

Putting of the red mark on the building about three years ago and giving no opportunity to explain, action taken holds no meaning in the eyes of law. *Mohan Kumar Singh vs. State of Bihar*, 2000 (3) PLJR 243.

— where the house has been constructed on the basis of a duly sanctioned plan, it cannot be demolished even if it is situate on a road or lane of width less than 20ft.—Authority if they wish to widen such lane have either to get land from the owner by his volunteer surrender or resort to acquisition by paying compensation— no forcible demolition permissible. *Smt. Manorama Devi vs. State of Bihar*, 2000 (1) PLJR, 170.

— a tenant cannot claim hearing by the authority before passing order of demolition u/s 54. *Vivek Arora vs. Patna Regional Development Authority*, 2001 (2) PLJR 798

— building plan sanctioned in which existing structure shown in set back —existing structure in the occupancy of tenant who were knowing about the plan —demolition order of such portion is valid and cannot be termed as a plea to evict the tenant bypassing the B.B.C. Act, *Vivek Arora vs. Patna Regional Development Authority*, 2001 (2) PLJR 798.

— Authority is a creature of the statute —it has a legal obligation to perform certain functions specified in the Act, but those functions must be performed in the manner laid down in the Act and all its action must, therefore, conform to the provisions of the Act and it is not free to act beyond the parameters of the statute and in a manner not sanctioned by the statute. *Smt. Sudha Devi vs. State of Bihar*, 2002 (4) PLJR 278

— a person who is strictly aggrieved within the meaning of this section, can only seek remedy—petitioner's house not adjacent but separated by 4-5 houses held not aggrieved. *Ramesh Chandra Agrawal vs. Patna Regional Dev.Authority*, 2002 (3) PLJR, 801

— claim that demolition taken up on Fraser Road on the basis of court's order dt. 17.7.2002 in Arun Kumar Mukherjee's case —directions in the Court's order nowhere gave sanction to the Authority to act in a completely lawless manner for the removal of unauthorised constructions — Authority themselves gave assurance to the court in that case that they will start removal of unauthorised constructions itself and they will proceed with the matter within four days— their assurance and court's direction do not even hint that the Authority was free not to follow the procedure prescribed by the law and to act in a manner as it pleases. *Smt. Sudha Devi vs. State of Bihar*, 2002 (4) PLJR 278

— notice published in the newspaper fixing the very next day and time for the owners of the buildings on Fraser Road to keep ready the maps sanctioned for inspection and those not complying or not having sanctioned plans it would be presumed that their structures are unauthorised and action would be taken to remove them —such an action of the Authority does not conform to the provisions of Section 54 — no reasonable opportunity to show cause is given—no order in writing under sub-section (1) of section 54 passed nor period of thirty days to take the order in appeal given —"a reasonable opportunity to show cause" is sine qua non of an order of removal / demolition u/s 54 (1) which

naturally include a proper notice to the concerned person u/s 67— a general notice does not meet the requirement u/s 54 as per which a proceeding can be initiated on the basis of a notice addressed to the concerned individual owner / occupier—therefore, a public notice cannot be said to be an effective substitute for an individual notice— however, instantly even the statutory provision for issuance of a public notice (u/s 68) (for other matters and not for a proceeding u/s 54) was not properly complied with. *Smt. Sudha Devi vs. State of Bihar*, 2002 (4) PLJR, 278

Section 54 r/w proviso 21.2 of Modified Building Bye Laws— multi-storeyed apartment constructed after making major deviation from the sanction plan— against sanction to build upto the height of 6 floors, construction were made upto the height of nine floors— the provisions made in the bye laws either about floor area ratio or the area and height limitations are not without significance — these provisions have been made after taking into consideration various factors like density of population, state of availability of infrastructure and also potential for development— the front set back available instantly is sufficient only for a building of height of 21.0 mt. while the construction of the building had been made more than 31 mt. for which front set back was inadequate —the deviations/ shortfalls cannot be met by acquiring adjacent land since the front and set backs of the building would not change even on obtaining land to rear of the building in question —impugned order for depositing condonation/ compounding fee and also to remove deviations / meet shortfalls upheld. *M/s Saket Housing Ltd. vs. Patna Regional Dev. Authority*, 2003(4) PLJR, 832

Section 54 r/w proviso 10.2 of Modified Building Bye Laws— construction of multistoreyed building made after making major deviation from the sanction plan — proviso 10.2 of the bye laws would not give protection from demolition of the portion of the building beyond sanction plan since the provision is applicable only in case where there has been minor deviations. *M/s Saket Housing Ltd. vs. Patna Regional Dev. Authority*, 2003 (4) PLJR, 832

— demolition of portion beyond sanction plan of a multi -storeyed apartment constructed after making major deviation from the sanction plan —allottees of the apartment have no vested right in the matter and their interest are largely linked with the builder — even considered otherwise, if the structures have been illegally constructed and order u/s 54 of the Act is justified, it makes no difference whether the premises are self occupied or are tenanted premises. *M/s Saket Housing Ltd. vs. Patna Regional Dev. Authority*, 2003 (4) PLJR, 832.]

55. Offences by companies.—(1) If the person committing an offence under this Act is a company, every person, who at the time the offence was committed, was in charge of, and was responsible to the company for the conduct of the business of the company, as well as the company shall be deemed to be guilty of the offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly :

Provided that nothing contained in this sub-section shall render any such person liable to any punishment provided in this Act if he proves that the offence was committed without his knowledge or that he exercised all due diligence to prevent the commission of such offence.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1) where an offence under this Act has been committed by a company and it is proved that the

to any neglect on the part of, any director, manager, secretary or other officer of the company, such director, manager, secretary or other officer shall also be deemed to be guilty of that offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

Explanation.—For the purposes of this section (a) Company's means a body corporate and includes a firm or other association of individuals, and (b) 'director' in relation to a firm means a partner in the firm.

Comments & case-law

[Director, Chairman or General Manager of a Company or Partner of a Firm are vicariously liable for the offence committed by the Company or Firm unless he or they establish their innocence. *Mahmud Ali vs. State of Bihar*, 1986 PLJR 123 (FB).]

Burden of proof is on the Director, Chairman or General Manager of the prosecuted Company or Partner of prosecuted Firm to establish their personal innocence. *Badri Prasad Gupta vs. State of Bihar*, 1986 PLJR 246 (FB).]

56. Fines when realised to be paid to Authority.—All fines realised in connection with prosecution under this Act shall be paid into the funds of the Authority.

57. Composition of offences.—(1) Any offence made punishable by or under this Act may, either before or after the institution of proceedings, be compounded by the authority or any person authorised by the authority by general or special order in this behalf.

(2) Where an offence has been compounded, the offender if in custody, shall be discharged and no further proceedings shall be taken against him in respect of the offence compounded.

58. Direction to the owner or other persons to provide amenities failing which authority to provide amenities itself and recover cost.—(1) If the authority after holding a local enquiry or upon report from any of its officers or other information in its possession, is satisfied that any amenity which, in the opinion of the Authority, is to be provided for any land in a development area or any area other than a development area, has not been provided for such land or that any development of the land for which permission, approval or sanction has been obtained under this Act has not been carried out, it may, after affording a reasonable opportunity to show cause, serve upon the owner of the land or upon the person responsible for providing the amenity or carrying out the development, as the case may be, a notice requiring him to provide the amenity or carry out the development within such time as may be specified in the notice.

(2) If any such amenity is not provided or any such development is not carried out within the time specified in the notice, then the authority may itself provide the amenity or carry out the development or have it provided or carried out through such agency as it may deem fit :

Provided that before taking any action under this sub-section the authority shall afford reasonable opportunity to the owner of the land or to the person responsible for providing the amenity or carry out the development to show cause as to why such action should not be taken.

(3) All expenses incurred by the authority or the agency employed by it in providing the amenity or carrying out the development, together with interest from the date when a demand for the expenses is made until payment at such rate

as the State Government may by order fix, shall be recovered by the authority from the owner or the person responsible for providing the amenity as arrears of land revenue.

59. Power of the authority to require local authority to assume responsibility in certain cases.—(1) When the execution of scheme within the framework of the Master Plan or the Zonal Development Plan or Regional Development Plan has been completed by the authority, the authority may, by a written notice, ask the local authority to take over the maintenance of roads, parks, amenities and of the sewerage, drainage, water-supply, lighting and conservancy systems of any other urban or agricultural infrastructure comprised within the schemes and, if the local authority fails, to comply with the notice within one year of the date of the service of such notice, such roads, etc. and system shall be deemed to have vested in the local authority who shall thereupon be responsible for the maintenance of such roads, etc. and systems.

(2) If any difference of opinion arises between the authority and the local authority in respect of any matter referred to in sub-section (1) the matter shall be referred to the State Government whose decision thereon shall be final.

60. Power of the authority to levy betterment charges.—(1) Where, in the opinion of the authority, as a consequence of any development having been executed by the authority, in any development area, the value of any property in that area or in any area other than the development area which has been benefited by the development has increased or will increase, the authority shall with the consent of State Government, be entitled to levy upon the owner of the property of any person having an interest therein a betterment charge in respect of the increased value of the property resulting from the execution of the development:

Provided that no betterment charge shall be levied in respect of lands owned by the Government, a local body or body corporate within the development area of the authority;

Provided further that where any land belonging to the Government, a local authority or a body corporate has been let out by the Government, the local authority or the body corporate to any person, then that land and any building situate thereon shall be subject to a betterment charge under this section.

(2) Such betterment charge shall be an amount in respect of any property situate in a development area, equal to one third; and in respect of the property situate in any other area not exceeding one-third of the amount by which the value of the property on the completion of the execution of the development scheme estimated as if the property where cost of building exceeds the value of the property prior to such execution estimated in like manner:

Provided that in levying betterment charge on any property under clause (2), the authority shall have regard to the extent and nature of benefit accruing to the property from the development and such other factors as may be prescribed by rules made in this behalf.

Comments & case-law

[Development Authority may charge allottee of land or housing unit the price prevailing on the date of communication of the letter of allotment. It is all-

Though the regulations and bye-laws in respect of buildings, are meant to serve the public interest, but at the same time it cannot be held that in all circumstances the authorities entrusted with the demolition of unauthorised constructions have exclusive power to the absolute exclusion of the power of the court. In some special cases where "jurisdictional error" on the part of the Corporation is established, a suit shall be maintainable. Accordingly :

- (1) The court should not ordinarily entertain a suit in connection with the proceedings initiated for demolition, by the Commissioner, in terms of Section 343 (1) of the Corporation Act. The court should direct the persons aggrieved to pursue the remedy before the appellate tribunal and then before the administrator in accordance with the provisions of the said Act.
- (2) The court should entertain a suit questioning the validity of an order passed under Section 343 of the Act, only if the court is of *prima facie* opinion that the order is nullity in the eyes of law because of any "jurisdictional error" in exercise of the power by the Commissioner or that the order is outside the Act. *Shiv Kumar Chadha vs. Municipal Corporation of Delhi*, (1993) 3 SCC 161.]

61. Assessment of betterment charge by authority.—(1) When it appears to the authority that any particular development scheme is sufficiently advanced to enable the amount of the betterment charge to be determined, the authority may by an order made in this behalf, declare that for the purpose of determining the betterment charge the execution of the scheme shall be deemed to have been completed and shall thereupon give notice in writing to the owner of the property or any person having an interest therein that the authority proposes to assess the amount of the betterment charge in respect of the property under Section 59.

(2) The authority shall then assess the amount of betterment charge payable by the person concerned after giving such person an opportunity to be heard and such person shall, within three months from the date of the receipt of the notice in writing of such assessment from the authority, inform the authority by a declaration in writing that he accepts the assessment or dissents from it.

(3) When the assessment proposed by the authority is accepted by the person concerned within the period specified in sub-section (2) such assessment shall be final.

(4) If the person concerned, does not agree with the assessment or does not furnish the required information within the specified period under sub-section (2), the cost shall be determined by the Tribunal in the manner provided in Section 61.

Comments & case-law

[The expression "shall be heard" means granting an opportunity of personal hearing to an assessee and not merely allowing the presenting of a review application to be considered by the members of the Review committee in assessee's absence. *Jaynarayan Prasad Jaiswal vs. Commissioner of Ranchi Municipality*, 1986 PLJR 943.]

62. Settlement of betterment charges by the Tribunal.—(1) For the determination of the matter, referred to in sub-section (4) of Section 60 the Authority shall refer the matter to the Tribunal or Appeal as specified in Section 89.

(2) The Tribunal shall follow such procedure as may be prescribed by rules made in this behalf.

63. Payment of betterment charges.—(1) The betterment charge levied under this Act shall be payable in such number of instalments and such instalments shall be payable at such time and in such manner as may be fixed by regulations made in this behalf.

(2) Any arrear of betterment charge shall be recoverable as an arrear of land revenue.

64. Mode of recovery of money due to Authority by local authority for special purposes.—(1) Any money due to the Authority on account of fees or charges or proceeds of disposal of lands, buildings or other properties moveable or immovable or by way of rents and profits may, if the mode of recovery thereof is not expressly provided for in any other provision of this Act be recovered by the Authority as charge of land revenue.

(2) The Authority shall be deemed to be a local authority within the meaning of the Bihar and Orissa General Clauses Act, 1917 (B & O. Act I of 1917) for the purposes of the Bihar Buildings (Lease, Rent and Eviction) Control Act, 1947 (Bihar Act III of 1947)¹, the Bihar Money-Lenders Act, 1938 (Bihar Act III of 1938),² the Bihar and Orissa Local Fund Audit Act, 1925 (Bihar and Orissa Act 11 of 1925) and the Local Authorities Loans Act, 1914 (Central Act IX of 1914).

65. Control by State Government.—(1) The State Government may set aside any resolution of the Authority or any order of the Authority, the Chairman, the Vice-Chairman or any officer of the Authority, if in the opinion of the State Government the resolution or order is in excess of the power conferred by law.

(2) The State Government may issue direction to the Authority on matters of general policy.

Comments & case-law

[Government is bound to act in accordance with principles of natural justice before exercising its statutory power to set aside any resolution of the Trust or an order of the Chairman of the trust. A notice has to be given by the Authority to a person who is prejudicially affected by the order which is ultimately made. *Surya Vijay Singh vs. State of Bihar*, 1969 BLJR 1066; AIR 1970 Pat. 213.]

66. Returns.—The Authority shall furnish to the State Government such reports, returns and other informations as that Government may from time to time require.

67. Service of notice, etc.—Every notice, order or other document required by this Act or any rule or regulation made thereunder shall be signed by the Secretary of the Authority with its common seal and shall be deemed to have been duly served upon the party or parties concerned if the service has been effected in any one of the following manners

(i) By personal service :

(ii) By registered post :

(iii) By affixing it at the house or the principal place of business of the party concerned as the case may be :

(iv) By publication in one prominent Hindi and one English daily newspaper published within the area of the Authority in their two consecutive issues. Provided that—

- (a) In case the party to be served is a registered company, a firm of partnership, a body corporate, a local authority, a society or other body, it shall be served upon the principal officer of the said firm or organisation as determined by the Secretary of the Authority in his discretion and it shall then be deemed to have been duly served on each director, partner or member of the said firm or organisation;
- (b) in case the party to be served is a minor or a lunatic it shall be served upon his guardian as determined by the Secretary of the Authority in his discretion
- (c) the manner of service mentioned either in sub-clause (iii) or sub-clause (iv) above shall be resorted to only after attempt at service either under sub-clause (i) or sub-clause (ii) has failed.

68. Public notice to be in writing signed by the Secretary and sealed and widely published in the locality by affixing copies and by beat of drum, by publishing in local English and Hindi daily newspapers.—Every public notice given under this Act shall be in writing under the signature of the Secretary of the Authority with its common seal and shall be caused to be widely known in the locality affected thereby affixing copies thereof at conspicuous public places within the said locality and by publishing the same by beat of drum and also in one prominent local English and one Hindi daily newspaper in their three consecutive issues.

Comments & case-law

[Mere absence of advertisement without any denial of the contract by the authority would not make the suit defective at the instance of an outsider on the plea of absence of advertisement. Absence of advertisement is only a procedural omission which would not make the contract defective as it will be presumed that official act has been properly done. *Bishwanath Prasad Verma vs. Bhagwal Pandey* 1982 PLJR 424 : 1982 BLJR 403.]

69. Notices, etc. to fix reasonable time.—Where any notice, order or other document issued or made under this Act or any rule or regulation made thereunder require anything to be done for the doing of which no time has been fixed in this Act or the rule or regulation, the notice, order or other document shall specify a time not less than one week for doing the same.

70. Authentication of orders and documents of the Authority.—All permissions, orders, decisions, notices and other documents of the authority shall be authenticated by the signature of the Secretary to the Authority or any other officer authorised by the Authority in this behalf.

71. Member and officers to be public servants.—Every member and every officer and other employee of the authority shall be deemed to be a public servant within the meaning of Section 21 of the Indian Penal Code (45 of 1860.)

72. Jurisdiction of courts to try offences.—No court inferior to that of a Magistrate of the First Class shall try any offence punishable under this Act.

73 Sanction of prosecution.—No prosecution for any offence punishable under this Act, shall be instituted except with the previous sanction of the Authority or the Chairman or any officer authorised by the Authority or the Chair-

[No prosecution for any offence punishable under this Act shall be instituted except with the previous sanction of the authority or the Chairman or any other officer authorized by the authority or the Chairman on its behalf. Any prosecution launched without sanction is not maintainable and the judgment and the sanction if passed is fit to be set aside. *Mohan Thakur vs. The State of Bihar* 1999 (3) PLJR 383.

Sections 80 and 81 —fixing of pay scales of the employees of the Authority—control of State Government over the Authority—wide and pervasive and it will be difficult for Authority to take independent decision contrary to the decision and directions of the Government—however, in the matter of fixing the pay scale, the Act vest power in the Authority to make regulation—there is no restriction on the exercise of this regulation making power except that the regulations must be consistent with the Act and the rules made thereunder—if the statute vests power in the Authority to frame such regulations then merely because part of its fund comprise of grants etc. from the Government, would not make it dependent on Government so as to bound by its directive regarding pay scale. *Pramod Kumar Singh vs. P.R.D.A.*, 2002 (4) PLJR, 616.]

74. Protection of action taken in good faith.—No suit, prosecution, or other legal proceeding shall lie against any person for anything which is in good faith done or intended to be done under this Act or any rule or regulation made thereunder.

Comments & case-law

[This provision does not protect a person who knowingly contravenes provisions of the Act. A person who presists in erecting a wall inspite of protests from Trust employees cannot be said to be acting in good faith. *Akin Nandi vs. State*, 1964 BLJR 520.]

75. Power to delegate.—The authority may, by notification in the official Gazette, declare that any power exercisable by it or any of its officers under this Act, except the power to make regulations, may also be exercised by such officer or local authority (or Committee constituted under section 9) as may be mentioned therein in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.

76. Effect of other laws.—(1) The provisions of this Act, and the rules and regulations made thereunder shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law.

(2) Notwithstanding anything contained in any such other law development in any area in accordance with the provisions of this Act or rules and regulations made thereunder shall not be deemed to be unlawfully undertaken or carried out by reason only of the fact that permission, approval or sanction required under such other law for such development has not been obtained.

77. Restriction of power of a local authority to make rules, regulations or bye-laws in respect of certain matters.—Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, no rule, regulation or bye-law which is inconsistent with any provision of the Act or any rule or regulation made under it shall be applicable within the area notified under sub-section (2) of Section

78. Notice to be given to suits.—(1). No suit shall be instituted against the Authority or any member thereof or any of its officers or other employees or any person acting under the directions of the Authority or any member or any officer or other employee of the Authority in respect of any action purporting to have been done in pursuance of this Act or any rule or regulation made thereunder till the expiration of two months from the date on which notice in writing has been in the case of the Authority, left at the office or place of abode, of the person to be and unless such notice state explicitly the cause of action, the, nature of relief sought, the amount of compensation claimed and the name and place of residence of the intending plaintiff and unless the plaint contains a statement that such notice has been so left or delivered.

(2). No suit such as is described in sub-section (1) shall unless it is a suit for recovery of immovable property or for a declaration of title thereto, be instituted after the expiry of six months from the date on which the cause of action arises.

(3) Nothing contained in sub-section (1) shall be deemed to apply to a suit in which the only relief claimed is an injunction of which the object would be defeated by giving of the notice or the postponement of the institution of the suit.

Comments & case-law

[Dispute over title and possession of land—a bonafide buyer of property from an Improvement Trust is not required to prove that the property offered for sale by the Authority belonged to the authority concerned. The onus, lies on the party who claims title and/or possession over the property and that burden has to be discharged by that party. *Bishwanath Prasad Verma vs. Bhagwat Pandey* 1982 PLJR 424 ; 1982 BLJR 403.]

Right to notice is mandatory in nature, but it is always open to the authority concerned to waive its right to such notice. However, this provision does not afford any protection to any body else except the authority concerned and this plea cannot be raised by any other party on behalf of the concerned authority, if it chooses not to offer any challenge, in this regard *ibid.*]

79. Act not to apply to works which affect only the interior of the building and do not materially affect its internal appearances and to work carried out by local authority or corporation of the Government relating to repairing or renewing drains, sewers, mains, pipes, cables, etc.—Nothing in this Act shall apply to—

- (a) the carrying out of work to the maintenance, improvement or other alteration of any building being works which affect only the interior of the building or which do not materially affect the external appearance of the building;
- (b) the carrying out by any local authority or body corporate or by any department of Government of any work for the purpose of inspecting, repairing or renewing any drains, sewers, main pipes, cables or other apparatus including the breaking open of any street or other land for that purposes;
- (c) the erection of a place of worship or a tomb or cenotaph or of a wall enclosing a graveyard, place of worship, cenotaph or *sarnadhi* on land which at commencement of this Act is lawfully occupied

only for the purpose of such worship, tomb, cenotaph, graveyard or *samadhi*:

Provided that the proposed erection and works conform to the land proposals contained in the Master/Zonal and Regional plans and standard for set back, height of the structures and percentage of built up area prescribed in the building regulations;

- (d) the excavations made in the ordinary course of agricultural operations;
- (e) the construction of unmetalled road intended to give access to land solely for agricultural purpose.

30. State Government to make rules.—(1) The State Government may, by notification in the official Gazette, make rules to carry out the purposes of this Act.

(2) Without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely—

- (a) the manner of reconstitution and allotment of land plots;
- (b) the salaries, allowances and conditions of service of the wholetime paid members of the Authority;
- (c) the stage by which the development of any particular features of a zone may be carried out;
- (d) the form and content of the Regional Plan, Master Plan and Zonal Development Plan and the procedure to be followed in connection with the preparation, submission and approval of such plans and the form, and the manner of publication of the notice relating to any such plan in draft ;
- (e) the form and manner in which notice under Sections 21, 22 and 24 shall be published;
- (f) the fee to be paid on an application for permission under sub-section (3) of Section 36 and the fact and circumstances to be taken into consideration in determining such fee;
- (g) the manner in which Khasmahal lands shall be dealt with after development ;
- (h) the procedure to be observed by the Tribunal under Section 61;
- (i) the factors to be taken into consideration in determining the rates of betterment charges in respect of property situate in any area;
- (j) the procedure to be followed by the Tribunal in the determination of the betterment charges;
- (k) the sum of money that may be kept in current account;
- (l) the procedure to be followed for borrowing moneys by way of loans or debenture and their repayment ;
- (m) the form of the budget of the Authority and the manner of preparing the same;
- (n) the form of the balance-sheet and statement of accounts;
- (o) the form of the annual report and the date on or before which it

- (p) the manner of constitution of the pension funds and provident funds for wholetime paid members and officers and other employees of the Authority and the conditions subject to which such funds may be constituted;
- (q) any other matter which is required to be or may be prescribed by rules.

(3) Every rule made under this section shall be laid as soon as may be after it is made, before each House of the State Legislature while it is in session for a total period of fourteen days which may be comprised in one session or in two successive sessions and if, before expiry of the session in which it is so laid or the session immediately following, both the Houses agree in making any modification in the rule or both the Houses agree that the rule should not be made, the rule shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be, so however that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under the rule.

81. Power to make regulations.—The Authority may make regulations consistent with this Act and the rules made thereunder, to carry out the purpose of this Act and without prejudice to the generality of the foregoing power, such regulations may provide for—

- (a) the summoning and holding of meetings of the Authority, the time and place where such meetings are to be held, the conduct of business at such meetings and number of members necessary to form a quorum thereat ;
- (b) the summoning and holding of meetings of a committee constituted under Section 9, the time and place where such meetings are to be held, the number of members necessary to form a quorum thereat and the fees and allowances payable to the members for attending the meetings or any other work of the Authority;
- (c) the powers and duties of officers of the Authority;
- (d) the salaries, allowances, gratuities and conditions of service of the officers and employees of the Authority and disciplinary matters relating to them ;
- (e) the procedure for carrying out of the functions of the Authority under Chapters III, IV and V ;
- (f) the manner of communicating the grounds of refusal of permission for development ;
- (g) the form of the register of application for permission and the particulars to be contained in such register ;
- (h) the management of the properties of the Authority
- (i) the time and manner of payment of betterment charges;
- (j) planning standards, prescribing the building regulation, set backs, specifications, coverage, height restrictions, etc.; and
- (k) any other matter which is required to be, or be prescribed by regu-

CHAPTER IX

DAMAGES, LEGAL PROCEEDINGS AND TRIBUNAL

82. **Damages payable after termination of tenancy.**—(1) Any person who, without any right or written permission of the Authority, continues in possession of a building or any part thereof belonging to the Authority after termination of his tenancy in respect to it shall be liable to pay damage at a rate equal to three times the rate of rent payable immediately before the termination of the tenancy until delivery of possession of the building to the Authority.

(2) Any person who, without any right or written permission of the Authority, continues in possession of vacant land of the Authority after termination of his tenancy in respect of it shall be liable to pay damage at the rate of Rs. 10 per one hundred square meter, per day until delivery of possession of the vacant land to the Authority.

83. **Damage payable by a trespasser.**—Any person who takes possession of any land or building of the Authority without any right or written permission of the Authority shall be liable to pay damage at the rate of Rs. 20 per one hundred square meter per day in the case of land and Rs. 30 per one hundred square, meter per floor per day in the case of a building.

84. **Effect of subletting against the terms of tenancy.**—Where the tenant sublets the building or any part of it in contravention of the terms of the tenancy, his tenancy shall stand terminated with effect from the date of subletting and both the tenant and the sub-tenant shall be liable to pay damages jointly and separately to the Authority at a rate equal to three times the rate of rent payable for the building immediately before the termination until delivery of possession of the building or the part thereof to the Authority.

85. **In suits for recovery of land or building and for damages court shall calculate damages up to the date of delivery of possession to the Authority in the manner laid down in Order 20, Rule 12 of Civil Procedure Code, 1908.**—(1) Whenever any suit is instituted for recovery of land or building in possession of any person without right, authority or written permission of the Authority and for damages the court shall pass a decree for damages up to the date of recovery of possession of the land or the building, as the case may be, and the damages shall be calculated in the manner laid down in Order 20, Rule 12 of the Civil Procedure Code, 1908.

(2) व्यवहार प्रक्रिया संहिता में प्रतिकूल उपबन्ध होने पर भी प्राधिकार के उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत कोई अन्य पदाधिकारी खण्ड 82, 83 तथा 84 के अन्तर्गत चुकसानी (डैमेज) लगाने के लिये सक्षम होंगे।

उपाध्यक्ष एवं प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी इन खण्डों के अन्तर्गत कार्य निष्पादन में व्यवहार न्यायालय समझे जायेंगे।

(3) परन्तु ऐसा कोई आदेश तब तक नहीं दिया जायगा जबतक सम्बन्धित व्यक्ति को ऐसा आदेश नहीं देने कि लिए कारण दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर नहीं दे दिया जाय।

(4) (क) प्राधिकार के उपाध्यक्ष एवं प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत कोई अन्य पदाधिकारी ऐसे व्यक्ति को प्राधिकार की जमीन या भवनों से निष्कासन की आज्ञा दे सकते हैं, जो व्यक्ति प्राधिकार की भूमि या भवन में अनधिकृत रूप से कब्जा किए हुए हों या उसके उपयुक्त कार्य कर रहे हों।

(ख) भवनों से निष्कासन की कार्यवाही में यथोचित परिवर्तन सहित बिहार सरकारी परिसर किराया वसूली तथा निष्पादन अधिनियम, 1956 की प्रक्रिया अपनायी जाय।

(ग) प्राधिकार की जमीन पर से अतिक्रमण को हटाने की कार्यवाही में उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम में निर्धारित प्रक्रिया का अनुसरण करेंगे। प्राधिकार की सभी भू-सम्पत्ति लोक भूमि समझी जायगी और अतिक्रमण का वही अर्थ होगा जो बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम में परिभाषित है।

(घ) प्राधिकार के सभी भवन जो उसके द्वारा निर्मित किये गये हों या जो उसमें निहित हो गये हो वे सभी बिहार सरकारी परिसर किराया वसूली एवं निष्कासन अधिनियम, 1956 के तहत सरकारी परिसर माने जायेंगे।

(ङ) निष्कासन तथा अतिक्रमण हटाने की कार्यवाही में कार्य निष्पादन करने के सिलसिले में उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी व्यवहार न्यायालय समझे जायेंगे।

Comments and case-law

[Use of land—Where the land in question has been kept reserved for "Public or semi-public purpose" under a comprehensive Development Plan by the Municipal Corporation the proposal to lease it for commercial purposes and benefit of a Registered Society cannot be said to be proper. The grant of lease to a private organisation will be bad in law. *H. Kashinath vs. State of Karnataka*, 1995 (2) All PLR (SC) 332..

Where the Development Authority had neither refused to grant permission for sale to the Allottee nor taken any steps for exercising its option to resume the housing unit in terms of Rule 20 of PRDA (Disposal of land) Rules, 1978 for over three years after filing of application for sale and issuing a "No dues certificate" to the owner, it will amount to an implied waiver of the right for the exercise of option to resume the property. The sale of the housing unit cannot be said to be in breach of lease or any statutory provision. The buyer from the lessee cannot be said to be a trespasser or liable to be evicted. However, the transferee is not entitled to make any unauthorised construction. *Sanjay Kumar Singh vs. PRDA*, 1995 (1) All PLR 338 : 1995 (2) PLJR 1.]

85-क. सड़कों, फूटपाथों और सार्वजनिक उपयोगों के अन्य स्थानों पर विदूषण और बाधाओं पर रोक तथा उनको हटाने का आदेश।— कोई भी व्यक्ति बिना उपाध्यक्ष या प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत किसी पदाधिकारी की लिखित अनुमति में वर्णित शक्तों के विपरीत प्राधिकार क्षेत्र में किसी सड़क, फूटपाथ, आगमन के अन्य मार्ग, नाला या गुमटी-भू-गर्भ नाला, सार्वजनिक उपयोग, के किसी अन्य स्थान पर कोई स्टाल, झोपड़ी, गुमटी, कुर्सी, बेंच, बक्सा, नाव, खूंट, पशु, सिढ़ी, साईन बोर्ड या अन्य कोई चीज नहीं रखेगा और उपाध्यक्ष ऐसे किसी अन्य कार्यवाही के अतिरिक्त जो इस अधिनियम या अन्य किसी कानून या नियम के अधीन की जा सकती है, बिना पूर्व सूचना दिये किसी स्थल से विदूषण और बाधाओं को हटाने का आदेश दे सकेगा और किसी पुलिस पदाधिकारी से अपेक्षा कर सकेगा कि वह उस अध्यक्षता में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर ऐसे विदूषण या बाधा को हटा दें और वह पुलिस अधिकारी तदनुसार उस अध्यक्षता का अनुपालन करेंगे।

Comments and case-law

[Vice-Chairman of Development Authority has power to get the encroachment removed even without any prior notice and permit the taking of help of police for the purpose. Where eviction notice was issued following passing of order of eviction, it cannot be contended that the notice must also furnish all details of encroachment and defaults made by the alleged Encroacher. The High Court also rejected the contention that the action of Development Authority in having the writ petitioners forcibly evicted amounted to an infringement, of their right to livelihood guaranteed under Article 21 of the Constitution. *Krishna Kumar Sinha vs. State of Bihar*, 1998(2) PLJR 481.]

36. Court-fee payable over certain suits.—Notwithstanding anything to the contrary contained in the Court-Fees Act, 1870 (VII of 1870), in its application to the State of Bihar the fee payable by the Authority in respect to the following suits and appeals arising therefrom shall be fifteen rupees irrespective of the value of the suit and the claim—

- (a) for declaration of title;
- (b) for declaration of title and recovery of possession of movable or immovable property;
- (c) for recovery of rents, profits, damages, compensation charges and other sums;
- (d) for eviction and recovery of immovable property and damages, compensation and mesne profits or rents, past and future;
- (e) for injunction

Comments & case-law

[Duty imposed by the Indian Stamp Act, 1899 (as modified from time to time in its application to the State of Bihar) not being payable in case of documents executed by registered co-operative societies, the question of increase in stamp duty in accordance with Section 86 on value of property does not arise, *Patliputra Co-operative House Construction Society Ltd. vs. State*, 1977 BBCJ 75.]

37. In suits for injunction by Authority court shall pass interim order of injunction and issue show cause.—Whenever any suit for injunction to restrain any person from doing an act on land or building of the Authority which he is not entitled or permitted to do is instituted, the Court shall on application by the Authority, pass *ad interim* order of injunction restraining the person from doing that act and shall issue a notice calling upon him to show cause why it shall not be made absolute till the disposal of the suit and after hearing the parties pass such order as it thinks fit, and all provisions of Order 39 of the Civil Procedure Code, 1908 shall apply to the order.

38. Power of Vice-Chairman to the institution, composition etc. of legal proceedings and obtaining legal advice.—The Vice-Chairman may, on behalf of the Authority and subject to control by it.—

- (a) institute, defend or withdraw from legal proceedings under this Act or any rule or regulation made thereunder;
- (b) compound any offence under this Act or under, any other law for the time being in force which may be lawfully compounded by the Authority;
- (c) admit, compromise or withdraw any claim made by or against the Authority; and

- (d) obtain such legal advice and assistance as he may from time to time think necessary or expedient to obtain or as he may be desired by the Authority to obtain for any of the purposes referred to in the foregoing clauses of this section or for securing the lawful exercise or discharge of any power duly vested in or imposed upon the Authority or any officer or employee of the Authority.

89. Constitution of Tribunal of Appeal.—(1) The Tribunal of Appeal shall consist of President and two members.

(2) The President shall be appointed by the State Government from the cadre of District Judges of the State Superior Judicial Service.

(3) The State Government shall appoint two more persons as members of the Tribunal, one of whom may be a Civil Engineer not below the rank of Superintending Engineer and the other may be a Chartered valuer or a Civil Engineer with knowledge and experience of town planning and valuation of properties.

(4) The President and the members of the Tribunal shall hold office during the pleasure of the State Government.

(5) All decisions of the Tribunal in exercise of its appellate authority shall be final and shall not be liable to be questioned in any court of law whether in a suit or other proceeding by way of appeal or revision.

Comments & case-law

[Appellate Tribunal.—The provisions of section 89 make it clear that the Appellate Tribunal constituted under this Act has to mandatorily consist of three persons. Any decision by an Appellate Tribunal not constituted in terms of section 89 is liable to be set aside by the High Court and remitted back for re-disposal by the Appellate Tribunal in accordance with law. *Baleshwar Paswan vs. State of Bihar*, 1994 (2) PLJR 358.]

90. The Tribunal to have powers of a Civil Court.—The Tribunal shall for, the purpose of determining any matter referred to them, have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 when trying a suit, in respect of the following matters, namely—

- (a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;
- (b) requiring the discovery and production of documents;
- (c) administering to any party to a proceeding before the Tribunal such interrogatories as may, in the opinion of the Tribunal, be necessary.

Comments & case-law

[Even administrative actions are not out of the scope of principles of natural justice. *K L. Sephard vs. Union of India*, 1988 (1) SLJ 105.]

Admission made in pleading cannot be dissected. Unlike the testimony of a witness, it may be accepted as a whole or not at all. *Governing Body vs. Padmanabha Padhy*, 1988 (2) SLJ 180.

The strict standards applied to authorities exercising judicial power are being increasingly applied to administrative bodies for it is vital to the maintenance of the rule of law in a welfare State. The jurisdiction of

administrative bodies is increasing at a rapid pace. Therefore, the instrumentalities of the State should discharge their function in a fair and just manner. Justice must not only be done but must appear to be done. Mere likelihood of bias affecting the decisions of Authority or Court is objectionable. *Manmohan Lal Bhagat vs. State of Bihar*, 1988 PLJR 12.

If there is a violation of the principles of natural justice, any order passed thereafter becomes a nullity. No appeal or revision lies from an order which is a nullity. The defect caused by denial of opportunity of hearing cannot, therefore be cured by the appellate or revisional authority providing the opportunity of hearing denied earlier. *Ghanshyam Pandit vs. Commissioner*, 1988 PLJR 140.

Statutory functionaries under Municipal Acts must confine their jurisdiction within the four corners of the statute. *Dumraon Properties and Enterprises (P) Ltd vs. State of Bihar*, 1989 PLJR 32.

In an application for condonation of delay, there must be some attempt to explain the cause for such delay. *Union of India vs. Tata Yodogawa Ltd.* 1989 PLJR (SC) 5.]

91. Bar to jurisdiction of Civil Courts.—Save as otherwise provided in this Act no suit shall be brought in any Civil Court to set aside or modify any order made under this Act and no injunction shall be granted by any Civil Court restraining the Authority or its officers or servants from doing any act or exercising any power or performing any duty purported to be done under this Act or rules or regulations framed thereunder.

Comments and case-law

[Decision of the Town Planning Officer determining the amount of compensation in a case where the owner of the original plot is not provided with a plot in the final scheme, is not appealable. The principle for determining the compensation is the same whether the displaced owner of and is given a reconstituted plot or not. Compensation is payable on the basis of market value of the plot on the date of declaration of the intention to make a scheme. *Parkash Ami Chand Shah vs. State of Gujrat*, AIR-1981 SC-1597.

There is no rule that even decision of every officer under a statute should be made appealable and if it is not so made appealable, the statute should be struck down. Unless the court finds that in the absence of provision an appeal is likely to make the whole procedure oppressive and arbitrary, the court does not condemn it as unconstitutional. Such a provision cannot be held to confer uncanalised and arbitrary power on the officer concerned and is therefore not violative of Articles 14, 19 (1) (f) and 31 of the Constitution. *Parkash Amichand Shah vs. State of Gujrat*, (1986) 1 SCJ 106 ; AIR 1986 SC 468. (From Bombay Town Planning Act, 1954 section 32).

No writ of mandamus can be issued ordering reinstatement of an employee to the post where the appointment is a matter of contract and where the period for which the appointment was made has already expired. However the employee may be entitled to a declaration that the order of termination was illegal. *P. K. Mukherjee vs. State of Bihar*, 1969 PLJR 56A (SC)

Matter remanded to High Court by the Supreme Court with direction to

by any or all the plots allotted to any of the respondents in the writ petition disputed question of fact and exercise of writ jurisdiction where Act bars jurisdiction of civil courts—in order to get location of disputed road ascertained afresh by getting the physical situation clarified, the High Court may give direction for constituting a committee of Technical Experts and for the implementation of the recommendations of the committee by the P. R. D. A. forthwith. *Smt. Krishna Singh vs. State of Bihar*, 1986 PLJR 1063.

The Civil Court's Jurisdiction to entertain a Civil suit is not ousted in respect of a dispute regarding the right and title or possession of a person on any piece of land with the Regional Development Authority for the reason that the BRDA does not provide any remedy for adjudicating the right or title or possession of a citizen over a disputed piece of land under Section 91 of the Act. *Smt. Shand Devi vs. Ramchandra Ram*, 1995 (1) All PLR 336, 1995 (2) PLJR 4.

In the event of denial of Civil amenities or non-observance of statutory duties resulting in denial or deprivation of the civic amenities and/or basic necessities of the citizens, it will be open for the public spirited person or body of persons to approach the High Court for issuing necessary direction to the appropriate authority, and the Court may pass such orders as the situation may warrant. *Ram Kishore Prasad vs. State of Bihar*, 1995 (1) PLJR 654.

Even where the Act provides an appellate forum against order of demolition or stoppage of unauthorised construction and bars remedy before Civil Court, a suit questioning the appellate order will be maintainable on ground of jurisdictional error. *D. R. Chawla vs. Municipal Corporation of Delhi*, (1993) 3 SCC 162.

Right of appeal is always statutory. The right to notice in proceedings in court of law or quasi-judicial proceedings are different than the right of appeal. *U. P. Awasth vs. Vikash Parishad vs. Gyan Devi*, (1995) 2 SCC 326.]

CHAPTER X

REPEALS, SAVINGS AND DISSOLUTION

92. Dissolution of the Authority.—(1) Where the State Government is satisfied that the purposes for which the Authority was established under this Act have been substantially achieved so as to render the continued existence of the Authority in the opinion of the State Government unnecessary the State Government may by notification in the official Gazette declare that the Authority shall be dissolved with effect from such date as may be specified in the notification and the Authority shall be deemed to be dissolved accordingly.

(2) From the said date—

- (a) all properties, funds and dues which are vested in or realisable by the Authority shall vest in, or be realisable by the State Government;
- (b) all khasmahal lands placed at the disposal of the Authority shall revert to the State Government;
- (c) all liabilities which are enforceable against the Authority shall be enforceable against the State Government; and

- (d) for the purposes of carrying out any development which has not been fully carried out by the Authority and for the purpose of realising properties, funds and dues referred to in clause (a), the functions of the Authority shall be discharged by the State Government.

23. Repeal and savings.—(1) As from the date of the constitution of the Authority—

- (a) the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951, the Bihar Restriction of Uses of Land Act, 1948 (Bihar Act 23 of 1948) shall cease to have effect within the area notified under sub-section (2) of Section 1, save as provided under Section 30;
- (b) the Improvement Trust as constituted under the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951 shall cease to exist with effect from the date this Act comes into force ;
- (c) the Bihar Regional Development Authority Second Ordinance, 1981 (Bihar Ordinance no. 191 of 1981) is hereby repealed.
- (d) notwithstanding such repeal, any thing done or any action taken in the exercise of any powers conferred by or under the said Ordinance shall be deemed to have been done or taken in the exercise of powers conferred by or under this Act, as if this Act was in force on the day on which such thing or action was done or taken.

(2) Notwithstanding the provisions of sub-section (1)—

- (a) every officer or other employee serving under the Improvement Trust or Town Planning Authority and the Controlling Authority under the Bihar Restriction of Uses of Land Act, 1948 (Bihar Act 23 of 1948) immediately before the date of the constitution of the Authority shall, on and from such date, be deemed to have been transferred to and become an officer or other employee of the Authority with such designation as the Authority may determine and may hold office by the same tenure, at the same remuneration and on the same terms and conditions of service as he would have held if the Authority had not been constituted, and shall continue to do so unless and until such tenure, remuneration and terms and conditions are duly altered by the Authority :

Provided that any service rendered by any such officer or other employee before the constitution of the Authority shall be deemed to be service rendered under it;

- (b) anything done or any action taken (including any appointment, delegation, notification, order, scheme, permission, rule, bye-laws, regulation or form made, granted or issued) under the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951 and the Bihar Restriction of Uses of Land Act, 1948 (Bihar Act 23 of 1948) shall so far as it is not inconsistent with the provisions of this Ordinance, continue in force and be deemed to have been done or taken under the provisions of this Ordinance unless and until

- (c) all debts, obligations and liabilities incurred, all contracts entered into and all matters and things engaged to be done by, with or for the Improvement Trust or Town Planning Authority and the Controlling Authority shall be deemed to have been incurred, entered into or engaged to be done by, with or for the Authority;
- (d) all properties movable and immovable and all rights, title and interest in any property vested in the Improvement Trust or Town Planning Authority shall vest in the Authority, and all properties in possession of the Improvement Trust or Town Planning Authority shall be deemed to be in possession of the Authority ;
- (e) all rents, fees and other sums of money due to the Improvement Trust or Town Planning Authority shall be deemed to be due to the Authority ;
- (f) all suits, prosecutions, and other legal proceedings instituted or which might have been instituted by, for or against the Improvement Trust or Town Planning Authority or the Controlling Authority may be continued or instituted by, for or against the Authority ;
- (g) all sums charged on any property under, the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act, 1951, or the rules framed thereunder shall continue to be charged on that property and the charge shall be enforceable by the Authority ;
- (h) from the date the Authority comes into existence it will have the same right as the Improvement Trust or Town Planning Authority had in all lands within the area notified under Section I which were previously held by the Improvement Trust or Town Planning Authority on lease from the State Government for a certain period or the possession of which had been delivered to Trust or Town Planning Authority ;
- (i) all lands within the area notified under Section I held by any person as lessee from the Improvement Trust or Town Planning Authority under a registered deed or lease for residential purpose (and not for commercial purpose or commercial - cum-residential purpose) shall be deemed to be vested in him as perpetual leases from generation to generation on payment of fee to the Authority at the rate of one rupee per square meter.

Comments & case-law

[The repeal of an Act may not amount to repeal of the Rules framed thereunder, if the Rules are not inconsistent with the provisions of the new Act, until new Rules are framed under the new Act. *Raj Keshwar Prasad Singh vs. State of Bihar*, 1987 PLJR 842.]

The Draft Master Plan in respect of Patna which still survives can only be altered or amended in accordance with the provisions of Section 24 of the Bihar Regional Development Authority Act. The schemes framed under the Bihar Town Planning and Improvement Trust Act should be deemed to have been framed under the B. R. D. A. Act, 1974. The areas shown in the Master Plan as 'Green Belt' area cannot be utilized for other purposes. *Doms Paswan vs. State Of Bihar*, 1988 PLJR 968.]

	25 Metres (82.0 ft.) in built up area	20 metres	25 metres
Width of plot	30 metres (94.4 ft.) New Area 13 metres (42.64 ft.)	30 metres 13 metres	30 metres 13 metres
Width of front built up area			
Road	20 metres (56.6 ft.) in New area	20 metres	20 metres
Set backs			
Front	9 metres (29.52 ft.)	9 metres (29.52 ft.)	9 metres
Rear	4 metres (13.12 ft.)	4 metres	4 metres
Sides	4 metres (13.12 ft.)	4 metres	4 metres
Cars	2% of seats	3% of seats	3.5% seats
Scooters	8% of seats	10% of seats	8% of seats
Cycles	20% of seats	20% of seats	15% of seats

Miscellaneous :

- Each 0.9 sq. metre (or 10 sq.ft.) of floor space of cinema hall including Balcony shall be deemed to be occupied by one person.
- The parking space provided for a car shall not be less than 20 sq.metres area; and for a Scooter and Bicycles the parking spaces provided shall not be less than 3 sq.metres, and 1.4 sq. metres respectively.

Note : Where the Master Plan/Zonal Development Plan provided the minimum proposed right of way where a construction of Cinema is permissible but the existing right of way is narrower than the above standard, a cinema hall may be permitted only if the existing right of way is not less than 10 metres in case of towns with 50,000 population and less and 13 metres in cases of towns with population more than 50,000.

PART - IV

बिहार

क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, 1981

(बिहार अधिनियम 40, 1982)

बिहार राज्य के विभिन्न क्षेत्रों के योजनाबद्ध विकास और उससे आनुसंगिक विषयों का उपबन्ध करने के लिए अधिनियम ।

भारत गणराज्य के अठ्ठाइसवें वर्ष में बिहार विधान-मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हों :-

अध्याय 1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ :- (1) यह अधिनियम बिहार क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, 1981 कहा जा सकेगा ।

(2) यह उस तारीख को और ऐसे क्षेत्र में प्रवृत्त होगा, जिसे राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करेगी ।

2. परिभाषाएँ :- जबतक सन्दर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित न हो, इस अधिनियम में-

(क) "सुख-सुविधा के अन्तर्गत सड़क, जलापूर्ति, बाजार-प्रकाश, जल-निकास, मल-प्रणाली, लोक-निर्माण, शिक्षा, स्वास्थ्य, आवासन, क्रीडास्थल, पार्क, शैक्षिक, सामुदायिक और अमोद-प्रमोदात्मक सुविधाएँ तथा ऐसी अन्य सुविधाएँ भी हैं, जिन्हें राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ सुख-सुविधा के रूप में विनिर्दिष्ट करे;

(ख) "प्राधिकार" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा-3 के अधीन गठित क्षेत्रीय विकास प्राधिकार;

(ग) "भवन-निर्माण" में ऐसी कोई संरचना या किसी संरचना का कोई भाग, जो आवासिक, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के उपयोग में लाए जाने के लिए आशयित हो, चाहे वह वास्तविक उपयोग में हो या नहीं, और उसकी चहारदीवारी या घेरा भी शामिल है ।

(घ) "निर्माण-प्रक्रिया" के अन्तर्गत भवन या उसके किसी भाग की परिनिर्माण या पुनः परिनिर्माण अथवा किसी भवन के किसी भाग या किसी खुली जगह का छत-निर्माण या पुनः छत-निर्माण, किसी भवन में सारवान परिवर्तन या बिस्तार, किसी भवन में कोई ऐसा परिवर्तन जिससे उसके जल-निकास या स्वच्छता व्यवस्था में परिवर्तन सम्भावित हो या उसकी सुरक्षा पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ने की संभावना हो, अथवा ऐसे दरवाजे का निर्माण भी है, जो किसी ऐसी बाजार-सड़क या भूमि की ओर खुलता हो, जो स्वामी की नहीं है;

(ङ) "परिचालन सन्निर्माण" से अभिप्रेत है अस्थायी या स्थायी ऐसा कोई सन्निर्माण जो निम्नलिखित किन्हीं सेवाओं के प्रचालन, अनुरक्षण, विकास या निष्पादन के लिये आवश्यक हो-

(i) रेलवे,

(ii) राष्ट्रीय महामार्ग.

- (iv) महापतन (बड़े बन्दरगाह),
- (v) हवाई मार्ग और हवाई अड्डा,
- (vi) विद्युत के लिये क्षेत्रीय ग्रिड,
- (vii) अन्य ऐसी कोई सेवा जिसे सरकार, यदि उसकी राय में ऐसी अन्य सेवा का प्रचालन, अनुरक्षण, निकास या निष्पादन सामुदायिक जीवन के लिये अनिवार्य हो, अधिसूचना के जरिये उस खंड के प्रयोजनार्थ सेवा घोषित करें।

स्पष्टीकरण—संदेह के निराकरण के लिये इसके द्वारा घोषणा की जाती है कि इस खंड के अर्थ के अन्तर्गत निम्नलिखित को सन्निर्माण नहीं समझा जायगा :-

- (i) रेलवे की दशा में, गेट, लाज, अस्पताल, क्लब, संस्था, स्कूल, रेलवे कोलोनी, सड़क, नाली, जैसे प्रचालन से संबंधित, सन्निर्माण को छोड़कर नए आवासीय भवनों का सन्निर्माण, और
- (ii) किसी अन्य सेवा की दशा में कोई भवन, नई संरचना या नए अधिष्ठान (इंस्टोलेशन) या उसका विस्तार।

(च) “अध्यक्ष” से अभिप्रेत है प्राधिकार का अध्यक्ष :

(छ) अपने व्याकरणिक रूपभेदों के साथ “विकास” से अभिप्रेत है भूमि में या उसके ऊपर या नीचे भवन-निर्माण अभियंत्रण, खनन या अन्य संक्रियायें निष्पादित करना या किसी भवन या भूमि में कोई सारवान परिवर्तन करना तथा उसके अन्तर्गत किसी भूमि का पुनर्विकास और अभिन्यास तथा उप-विभाजन करना भी है और तदनुसार विकास करने का अर्थ भी लगाया जाएगा;

(ज) “विकास क्षेत्र” से अभिप्रेत है धारा-8 की उप-धारा (1) के अधीन विकास क्षेत्र के रूप में घोषित कोई क्षेत्र ;

(झ) “अभियंत्रण संक्रिया” के अन्तर्गत बाजार-सड़क या सड़क की, या सड़क तक पहुँचने का साधन को बनाना या अभिन्यस्त करना अथवा जलापूर्ति, जल-निकास, बिजली, गैस, परिवहन और अन्य लोकोपयोगी सेवा का साधन अभिन्यस्त करना भी है।

(ञ) “अधियोजना” से अभिप्रेत है धारा 17 और 18 के अधीन प्राधिकार द्वारा तैयार की गई योजना ;

(ट) “खासमहल” भूमि से अभिप्रेत है बिहार राज्य में निहित भूमि।

(ठ) “भूमि” पद में भूमि से, और भूमि के साथ संलग्न या भूमि के साथ संलग्न किसी वस्तु के साथ स्थायी रूप से जकड़ी हुई वस्तुओं से उद्भूत फायदे शामिल है ;

(ड) “स्थानीय प्राधिकार” से अभिप्रेत है कोई नगर निगम, बिहार-उड़ीसा नगरपालिका अधिनियम, 1922 (बिहार-उड़ीसा अधिनियम संख्या 7, 1922) के अधीन गठित कोई स्थानीय निकाय, बिहार पंचायत राज अधिनियम (बिहार अधिनियम संख्या 7, 1948) के अधीन स्थापित पंचायत या ऐसा कोई स्थानीय निकाय जो उस क्षेत्र में गठित किया जाय जिसमें यह अधिनियम लागू हो।

(ढ) “पहुँच-साधन” के अन्तर्गत गाड़ियों या पदसाधनों के लिये कोई सड़क या पहुँच का कोई साधन भी है, चाहे वह निजी हो या सार्वजनिक;

(ण) “विनियम” से अभिप्रेत है धारा 3 के अधीन गठित क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा इस अधिनियम के अधीन बनाया गया कोई विनियम ;

(त) “नियम” से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा इस अधिनियम के अधीन बनाया गया

- (द) "क्षेत्रीय योजना" से अभिप्रेत है धारा 16 के अधीन प्राधिकार द्वारा तैयार की गई योजनाएँ ;
- (ध) "उपाध्यक्ष" से अभिप्रेत है प्राधिकार का उपाध्यक्ष ;
- (न) "संक्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसे प्रभागों में से कोई एक प्रभाग जिनमें, इस अधिनियम के अधीन विकास-क्षेत्र का विकास के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जाए;
- (प) "संक्षेत्रीय विकास योजना" से अभिप्रेत है प्राधिकार द्वारा धारा 19 के अधीन तैयार की गई योजना; और
- (फ) "नगरीय क्षेत्र" से अभिप्रेत है जनगणना अधिनियम (सेंसस ऐक्ट) 1948 (संख्या 37, 1948) में यथा परिभाषित मानक नगरीय क्षेत्र ।

अध्याय 2

क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और उसका गठन

3. क्षेत्रीय विकास प्राधिकार :- (1) राज्य सरकार, इस अधिनियम के प्रारम्भ के बाद किसी भी समय शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ "संबद्ध क्षेत्र के नाम से क्षेत्रीय विकास प्राधिकार" गठित करेंगी ।

(2) प्राधिकार पूर्वोक्त नाम से एक निगम निकाय होगा तथा उसे शाश्वत उत्तराधिकार और एक सामान्य मुहर होगी । साथ ही, उसे स्थावर और जंगम, दोनों ही प्रकार का सम्पत्ति अर्जित करने, धारित करने और उसका निपटाव करने तथा संविदा करने की शक्ति होगी और वह उक्त नाम से वाद चलाएगा तथा उस पर वाद चलाया जायगा।

(3) प्राधिकार में निम्नलिखित सदस्य रहेंगे :-

- (क) अध्यक्ष जो बिहार राज्य के नागरिक कार्य विभाग का मंत्री या राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित व्यक्ति होगा, तथा उसकी पदावधि सामान्यतः तीन वर्ष की होगी ।
- (ख) उपाध्यक्ष जो राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाएगा ;
- (ग) योजना-सदस्य जो मुख्य नगर निवेशक, बिहार या सहायक नगर निवेशक से अन्यून पंक्ति का होगा, उसका नाम निर्देशित होगा-पदेन;
- (घ) क्षेत्रीय प्राधिकारों में पड़ने वाले स्थानीय निकायों के सदस्यों के बीच से तीन प्रतिनिधि जिनमें, एक अध्यक्ष, एक अनुसूचित जाति या अनुसूचित जन-जाति के सदस्य और एक महिला होगी, जो राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित किए जाएँ;
- (ङ) दो अन्य व्यक्ति जो राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित किए जायेंगे और जिनमें से एक प्रशासनिक या तकनीकी अनुभव रखनेवाला तथा दूसरा समाज-विज्ञानी होगा ;
- (च) नगर निगम का प्रशासक या मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी अथवा क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के मुख्यालय में स्थित नगरपालिका कार्यपालक पदाधिकारी या विशेष प्राधिकारी ;
- (छ) अध्यक्ष, बिहार राज्य आवास बोर्ड या कार्यपालक अभियन्ता से अन्यून पंक्ति का उसका नाम निर्देशित-पदेन ;
- (ज) राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित उस क्षेत्रीय विकास क्षेत्र के अधिक से अधिक तीन बिहार विधान-मंडल सदस्य ;
- (झ) जिले का समाहर्ता या उप-विकास आयुक्त-सह-मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी जो राज्य सरकार द्वारा नाम निर्देशित किया जायेगा-पदेन
- (ञ) मुख्य अभियन्ता, लोक-स्वास्थ्य अभियंत्रणा विभाग या कार्यपालक अभियन्ता से

(ठ) सचिव, नागरिक विकास विभाग या उप-सचिव के अन्यून पंक्ति का उसका नामनिर्देशिती-पदेत ।

(4) उपाध्यक्ष पूर्णकालिक सरकारी पदाधिकारी होंगे ।

(5) उपाध्यक्ष प्राधिकार की निधियों से कोई ऐसा वेतन और भत्ते पाने के हकदार होंगे और ऐसी सेवा-शर्तों से शासित होंगे जो इस निमित्त बनाये नियमों द्वारा अवधारित की जाए ।

(6) उप-धारा (3) के खंड (घ), (ङ.) और (ज) में विनिर्दिष्ट अन्य सदस्यों के प्राधिकार की निधियों से कोई ऐसे भत्ते दिए जा सकेंगे, जो इस निमित्त राज्य सरकार नियत करेंगे ।

(7) अध्यक्ष, यदि वह धारा 3 की उप-धारा (3) के खंड (क) के अधीन राज्य सरकार द्वारा नामनिर्देशित व्यक्ति है तथा उपाध्यक्ष राज्य सरकार के प्रसाद-पर्यन्त पद धारण करेगा ।

(8) खंड (घ), (ङ.) और (च) में निर्दिष्ट सदस्य प्राधिकार में अपने नामनिर्देशन के तारीख से तीन वर्षों की अवधि तक पदधारण करेंगे ;

परन्तु ऐसी अवधि त्योंही समाप्त हो जायगी ज्योंही वह सदस्य उस निकाय का सदस्य न रह जाय जिससे कि वह नामनिर्देशित हुआ हो ।

(9) पदेन सदस्य से भिन्न कोई भी सदस्य राज्य सरकार को सम्बोधित अपने हस्ताक्षर युक्त लिखित पत्र द्वारा पदत्याग कर सकेगा, किन्तु तब तक पद पर बना रहेगा जब तक उसका त्यागपत्र सरकार स्वीकृत न कर ले ।

(10) प्राधिकार का कोई भी कार्य या कार्यवाही प्राधिकार में कोई रिक्ति या उसके गठ में कोई त्रुटि होने के कारण अधिमान्य न होंगी ।

4. प्राधिकार के सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए अनर्हता :- (1) कोई भी व्यक्ति प्राधिकार के सदस्य के रूप में नियुक्त किए जाने या उसका सदस्य बनने के लिए अनर्हित होगा, यदि वह

(क) किसी ऐसे अपराध कर्म के लिये जिसमें नैतिक असमता अन्तर्ग्रस्त हो दण्ड न्यायालय द्वारा दोषसिद्ध किया गया हो, बशर्ते कि ऐसी दोषसिद्धि अपास्त न कर दी गई हो ;

(ख) दिवालिया या शोधनाक्षम के रूप में न्यायनिर्णीत किए जाने के लिए आवेदक हो या अप्रमाणपत्रित दिवालिया अथवा अनुमोचित शोधनाक्षम हो ;

(ग) प्राधिकार के साथ, उसके द्वारा या उसकी ओर से की गई किसी संविदा या नियोजन में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से, स्वयं या किसी भागीदार, नियोजक या कर्मचारी द्वारा, कोई श्रेयर या हित रहता हो ;

(घ) किसी ऐसे निमित्त कम्पनी का निदेशक या सचिव या प्रबन्धक या अन्य वेतनभोग्य पदाधिकारी हो, जिसका प्राधिकार के साथ उसके द्वारा या उसकी ओर से की गई किसी संविदा या नियोजन में कोई श्रेयर या हित है ; या

(ङ.) विकृतचित हो ।

(2) कोई व्यक्ति केवल उस कम्पनी का श्रेयरधारी होने के कारण उप-धारा (1) के खंड (ग) के अधीन अनर्हित भी नहीं होगा या किसी नियमित कम्पनी में जिसका प्राधिकार के साथ उसके द्वारा या उसकी ओर से की गई किसी संविदा या नियोजन में कोई श्रेयर या हित हो, कोई श्रेयर या हित रखने वाले नहीं समझा जाएगा ।

परन्तु ऐसा व्यक्ति स्वधारित श्रेयरों का स्वरूप और सीमा सरकार को प्रकट कर देगा ।

5. सदस्य का अपसारण :- (1) सरकार अधिसूचना द्वारा किसी सदस्य को पद अपसारित कर सकेगी, यदि वह-

(क) प्राधिकार की अनुज्ञा बिना, प्राधिकार की लगातार तीन से अधिक बैठकों अनुपस्थित रहा हो ; या

(ख) विधि-व्यवसायी होने के नाते, किसी ऐसी सिविल, दांडिक या अन्य विधि कार्यवाही में जिनमें प्राधिकार पक्षकार के रूप में या अन्यथा हितबद्ध हो

(घ) सरकार की राय में सदस्य के रूप में कार्य करने के लिये शारीरिक या मानसिक रूप से असमर्थ हो जाय

परन्तु जब सरकार उप-धारा (1) के अधीन कार्रवाई करने की प्रस्थापना करे, तो सम्बद्ध सदस्य को स्पष्टीकरण देने का अवसर प्रदान किया जायगा और स्पष्टीकरण पर विचार किये बिना तथा ऐसी कार्रवाई के समर्थन में कारण अभिलिखित किए बिना ऐसी कोई भी कार्रवाई नहीं की जायगी।

(2) पूर्वगामी उपबन्धों के अधीन अपसारित कोई सदस्य पुनः निर्वाचन या पुनः नाम-निर्देशन का पात्र नहीं होगा।

6. प्राधिकार का स्टाफ :- (1) प्राधिकार में एक सचिव, राज्य सरकार द्वारा नियुक्त होंगे या विनियमों द्वारा बिहित अथवा प्राधिकार या अध्यक्ष द्वारा प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग और कर्तव्यों का पालन करेंगे।

(2) प्राधिकार राज्य सरकार द्वारा यथाअनुमोदित नियमावली द्वारा विहित नियंत्रण और निबन्धनों के अध्यधीन (आर्थिक योजनाकार, परिवहन योजनाकार, स्वास्थ्य और शिक्षा योजनाकार आकड़े, सूचना और पद्धति योजनाकार जैसे तकनीकी कार्य विशेषज्ञ सहित) उतने अन्य पदाधिकारियों और कर्मचारियों को नियुक्त कर सकेगा जो उसके कृत्यों के दक्षतापूर्ण संपादन के लिये आवश्यक हो तथा उसके पदनाम और श्रेणी अवधारित कर सकेगा।

(3) प्राधिकार का सचिव, अन्य पदाधिकारी तथा कर्मचारी प्राधिकार की निधियों से कोई ऐसे वेतन और भत्ते पाने के हकदार होंगे और ऐसी सेवा शर्तों से शासित होंगे, जो विनियमों द्वारा अवधारित हो।

परन्तु, 500 रु० से अन्यून वेतनवाले पदों पर बिहार लोक-सेवा आयोग की सलाह से नियुक्ति की जायगी। प्राधिकार 500 रु० से ऊपर वेतनवाले किसी पद पर राज्य सरकार के अनुमोदन से नियुक्त कर सकेगी। ऐसी नियुक्ति की कुल अवधि किसी भी दशा में छः महीने से अधिक नहीं होगी।

(4) प्राधिकार योजना और अन्य कार्यों में सहायता पहुँचाने के लिये भाड़े का परामर्श या परामर्शियों की नियुक्ति कर सकेगी। परन्तु यदि परामर्शों को परामर्श-फीस हजार रुपये से अधिक हो, तो राज्य सरकार का पूर्व अनुमोदन आवश्यक होगा।

7. प्राधिकार की बैठक :- (1) प्राधिकार की बैठक हरेक कलेण्डर वर्ष में कम-से-कम 6 बार होगी और दो क्रमवर्ती बैठकों के बीच साठ दिनों से अधिक का अन्तर नहीं रहेगा।

(2) बैठक का संचालन, कोरम पूर्ति, नोटिस के तामीली कार्य सूची आदि वही होगी जो विनियमों में विहित हो।

8. क्षेत्रीय एवं विकास क्षेत्र की स्थापना तथा उसकी सीमाओं में परिवर्तन :- (1) राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ, सीमा परिभाषित करते हुए (i) क्षेत्र तथा (ii) विकास क्षेत्र नामक क्षेत्रों की स्थापना कर सकेगी जिनके लिए प्राधिकार क्रमशः क्षेत्रीय योजना और अधियोजना तैयार करेगा तथा वहाँ विकास-कार्य का निष्पादन कर सकेगा।

परन्तु कोई भी सैनिक छावनी या उसका कोई भाग अथवा सैनिक या प्रतिरक्षा प्रयोजनों के लिये अपेक्षित कोई भी क्षेत्र, केन्द्रीय सरकार की मंजूरी बिना, ऐसे क्षेत्रों में शामिल नहीं किया जाएगा।

(2) राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, क्षेत्र और विकास क्षेत्र की सीमाएँ परिवर्तित कर सकेगी, ताकि अधिसूचना में यथाविनिर्दिष्ट क्षेत्र उसमें शामिल या उससे अलग किया जा सके।

(3) इस धारा के अधीन यथास्थापित क्षेत्र और विकास क्षेत्र की सीमाओं का द्योतक नक्शा प्राधिकार, समाहर्ता और सम्बद्ध स्थानीय प्राधिकारों के कार्यालयों में निरीक्षण के लिये उपलब्ध रहेगा।

(4) यदि विकेन्द्रीकरण और कार्य की सरकरता के प्रयोजनार्थ राज्य सरकार कोई नया

परन्तु इस अध्यादेश में विनिर्दिष्ट रूप से यथा उपबन्धित के सिवा, इसमें अन्तर्विष्ट किसी बात का यह अर्थ नहीं होगा कि इससे प्राधिकार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि की अवहेलना करने के लिये प्राधिकृत किया गया है ।

अध्याय 3

प्राधिकार के उत्तरदायित्व, शक्ति और कृत्य

12. विकास क्षेत्रों से सम्बन्धित स्कीमों के आयोजन और निष्पादन के लिये प्राधिकार का उत्तरदायित्व :- (1) इस अधिनियम के उपबन्ध के अध्यधीन, प्राधिकार विकास क्षेत्र या उसके भाग से सम्बन्धित सभी योजनायें और निर्माण, के निरूपण, समन्वय और निष्पादन के पर्यवेक्षण के लिये तथा अधिक विनिर्दिष्ट रूप से निम्नलिखित के उत्तरदायी होगा :-

- (क) भूमि अर्जन और भूमि विकास,
- (ख) सामान्य सुधार निर्माण, जिसमें बाजार-सड़कों, सड़कों और जल विकास का अभिन्धास, पुनः अभिन्धास या उपान्तरण तथा मल-निर्यास भी शामिल है ;
- (ग) प्लान्ट-पुनर्गठन स्कीमें ;
- (घ) आवास स्कीमें जिनमें उप-नगर और ग्रामीण आवास भी हैं ।
- (ङ) गंदी बस्ती सफाई और गंदी बस्ती सुधार स्कीमें ;
- (च) परिवहन स्कीमें, जिनमें नदी-परिवहन भी है ;
- (छ) जल पाक-गैस, विद्युत आदि आवश्यक-सेवाओं की आपूर्ति के लिये स्कीमें ;
- (ज) खुदरा और थोक-व्यापार केन्द्र अस्पताल, शैक्षिक और सांस्कृतिक संस्थायें तथा आमोद-प्रमोदात्मक सुविधायें, क्रीड़ा स्थल, पार्क आदि सामुदायिक सुविधाओं की व्यवस्था के लिये स्कीमें ;
- (झ) प्रदूषण-निरोध स्कीमें ;
- (ञ) वातावरण में सुधार के लिये वन रोपण, बागवानी या कोई अन्य स्कीम;
- (ट) औद्योगिक और कारबार तथा अन्य वाणिज्यिक क्रियाकलापों के लिये स्कीमें;

(2) इस अधिनियम के उपबन्ध के अध्यधीन समय-समय पर प्राधिकार विकास क्षेत्र में उपर्युक्त उप-धारा (1) में उल्लिखित व्यय कर सकेगा तथा विकास निर्माण हाथ में ले सकेगा ।

(3) इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यधीन प्राधिकार ग्रामीण और नगरीय क्षेत्रों के सामान्य सामाजिक आर्थिक और भौतिक विकास के लिए आवश्यक कृषि, बुनियादी व्यवस्थापना (इन्फ्रास्ट्रक्चर) और अन्य निर्माणों का प्रक्रमबद्ध विकास-कार्यक्रम तैयार करने के लिए उत्तरदायी होगा ।

(4) विशेषकर और पूर्वगामी कृत्यों की व्यापकता और प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्राधिकार निम्नलिखित कृत्यों का भी पालन करेगा :-

- (क) इस अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के उपबन्धों के अधीन या अन्य निधि प्राप्त करना और विनिर्दिष्ट रीति से क्षेत्र के विकास के प्रयोजनार्थ उसका उपयोग प्राप्त करना और, विनिर्दिष्ट रीति से क्षेत्र के विकास के प्रयोजनार्थ उसका उपयोग करना ।
- (ख) इन विकास-परियोजना को विनिर्दिष्ट करना, जिनके कार्यान्वयन के लिए इस उप-धारा के खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट कोई निधि प्राधिकार द्वारा अधिरोपित शक्तों और निबन्धनों के अध्यधीन किसी नगरपालिका या अन्य प्राधिकार या निगम निकाय द्वारा लगाया जाएगा ;
- (ग) आयोजना-जानकारी केन्द्र, भण्डार और सुधार-पद्धति की स्थापना का उपबन्ध

(5) प्राधिकार, तय पाई गई शर्तों और निबन्धनों पर, किसी स्थानीय प्राधिकार, निगम, निकाय, सहकारी समिति और नियोजक या सरकारी विभाग की ओर से पूर्वोक्त किसी स्कीम के निष्पादन के लिए ग्रहण कर सकेगा।

13. प्राधिकार स्थानीय प्राधिकारों को निर्देश दे सकेगा :- (1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होने पर भी प्राधिकार किसी विकास परियोजना के कार्यान्वयन के सम्बन्ध में किसी ऐसे प्राधिकार का, जिसे धारा 12 के अधीन किसी धन का भुगतान किया गया हो, ऐसे निर्देश दे सकेगा, जो वह उचित समझे।

(2) प्राधिकार धारा 12 की उप-धारा (1) में निर्दिष्ट पर्यवेक्षण की शक्तियों का इस तरह प्रयोग करेगा, जो यह सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक हो कि हरेक विकास परियोजना, क्षेत्र के सर्वांगीण विकास के हित में और अनुमोदित नक्शे के अनुसार, निष्पादित की जाती है।

14. किसी अन्य प्राधिकार, निगम, निकाय और सरकारी विभाग द्वारा स्कीमों को निर्देश के अनुसार कार्यान्वित नहीं किए जाने पर उन्हें कार्यान्वित करने की प्राधिकार की शक्ति :- (1) यदि प्राधिकार का समाधान हो जाए कि किसी विकास परियोजना के सम्बन्ध में धारा 13 की उप-धारा (1) के अधीन उसके द्वारा दिये गये किसी निर्देश का उसमें निर्दिष्ट स्थानीय प्राधिकार, निगम, निकाय एवं अन्य एजेंसी द्वारा पालन नहीं किया गया है अथवा ऐसा स्थानीय प्राधिकार, निगम, निकाय या सरकारी विभाग क्षेत्र के किसी भाग के विकास के लिए अपने हाथ में ली गई किसी स्कीम को पूर्णतः कार्यान्वित करने में असमर्थ है, प्राधिकार किसी निर्माण को स्वयं अपने हाथ में ले सकेगा और यथाशक्ति, ऐसी विकास परियोजना के निष्पादन के लिए या ऐसी स्कीम के कार्यान्वयन के लिए व्यय कर सकेगा तथा स्थानीय प्राधिकार, निगम, निकाय एवं एजेंसी से उसका खर्च वसूल सकेगा।

(2) प्राधिकार राज्य-सरकार द्वारा यथानिर्देशित कोई निर्माण भी अपने जिम्मे ले सकेगा और ऐसा खर्च कर सकेगा जो उस कार्य के निष्पादन के लिए आवश्यक हो।

(3) यदि प्राधिकार उप-धारा (1) के अधीन कोई कार्य अपने जिम्मे ले तो, ऐसे कार्य के निष्पादन के प्रयोजनार्थ वह ऐसी सभी शक्तियाँ रखने वाला समझा जाएगा, जिनका धारा 13 की उप-धारा (1) में निर्दिष्ट प्राधिकार द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, प्रयोग किया जा सकता हो।

(4) प्राधिकार धारा 12 में उल्लिखित कृत्यों का पालन करने के प्रयोजनार्थ और उप-धारा (1) तथा (2) द्वारा प्रदत्त उत्तरदायित्वों को निभाने के लिए विकास क्षेत्र या क्षेत्र के भीतर किसी भी क्षेत्र का सर्वेक्षण अपने जिम्मे ले सकेगा और उसके प्रयोजनार्थ प्राधिकार के किसी भी पदाधिकारी के लिए कोई निम्नलिखित कार्य करना विधिसंगत होगा:-

(क) किसी भूमि का सर्वेक्षण और स्तर-मापन करने के लिए उसमें या उस पर प्रवेश करना;

(ख) अधिभूमि को खोदना या उसमें बोरिंग करना;

(ग) स्तरों और चौहदियों को निशान बनाकर तथा खाई खोदकर चिह्नित करना;

(घ) जहाँ सर्वेक्षण पूरा करना, स्तर का माप लेना तथा चौहदियों को चिह्नित करना अन्यथा सम्भव न हो, वहाँ किसी भी लगी फसल, घेरे या जंगल के किसी भाग को काट-साफ करना;

परन्तु किसी भूमि पर प्रवेश करने के पहले, प्राधिकार अपने इस आशय की नोटिश इस अधिनियम के अधीन बनाए गए विनियमों में यथाविनिर्दिष्ट रीति से दे देगा।

15. स्कीमों में व्यवस्थनीय बातें :- तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होने पर भी, धारा 12 की उप-धारा (1) में उल्लिखित स्कीमों में निम्नलिखित किसी या सभी बातों की व्यवस्था की जा सकेगी :-

- (क) स्कीम के निष्पादन के लिए आवश्यक या उससे प्रभावित किसी सम्पत्ति की खरीद, विनिमय या पट्टा द्वारा अथवा अन्यथा अर्जन ;
- (ख) स्कीम में समाविष्ट किसी बाजार-सड़क या सड़क का अभिन्यास या पुनः अभिन्यास ;
- (ग) स्कीम में समाविष्ट सम्पत्ति के स्वामियों के स्थलों का वितरण या पुनः वितरण ;
- (घ) मानव-वास के लिए अनुपयुक्त या खतरनाक वास-गृहों या वास-गृहों के भागों अथवा नालों, ड्रेनस सफाई आदि सहित किसी प्रकार के निर्माण को बन्द करना या ढाहना ; और
- (ङ) बाधा उत्पन्न करनेवाले भवनों या भवनों के भागों या बाजार-सड़कों अथवा किसी प्रकार के निर्माण को ढाहना।

अध्याय 4

क्षेत्रीय योजना, अधियोजना और संक्षेत्रीय योजना

16. क्षेत्रीय योजना का तैयार किया जाना :- प्राधिकार यथाशीघ्र क्षेत्रीय सामाजिक, आर्थिक और भौगोलिक सर्वेक्षण करेगा और क्षेत्रीय योजना तैयार करेगा जिसमें यह वृहद कोटियों में उपदर्शित होगा कि क्षेत्र की भूमि का किस रीति से उपयोग किया जाएगा, उस पर विकास-कार्य निष्पादित करके या अन्यथा ऐसा कोई विकास-कार्य कितने प्रक्रमों में कार्यान्वित किया जाएगा, संचार और परिवहन का जाल, नैसर्गिक स्रोतों के संरक्षण और विकास, स्वास्थ्य, शिक्षा, ग्रामीण आवास-व्यवस्था आदि के लिए बुनियादी अवस्थापना के विकास के लिए प्रस्ताव, और ऐसे अन्य विषय जिनसे क्षेत्र के विकास पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ सकता हो, तथा विशेषकर ऐसी किसी योजना में, निम्नलिखित एक से अधिक या जो विषयों के लिए अथवा राज्य सरकार द्वारा निदेशित निम्नलिखित विषयों के लिए उपलब्ध किया जा सकेगा।

- (क) विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि का आवंटन, भूमि का सामान्य वितरण और सामान्य अवस्थिति, तथा ऐसी सीमा जहाँ तक भूमि का आवासिक, औद्योगिक, वाणिज्यिक और कृषिक प्रयोजनों या सरकारी और अन्य कार्यालयों, वन या खनिज समुपयोजनों के लिए उपयोग किया जा सकेगा ;
- (ख) खुली जगहों, उद्यानों, आमोद-प्रमोद स्थलों, चिड़ियाखानों, आरक्षित प्राकृतिक स्थलों, जीव-जन्तुओं के शरण-स्थानों, गव्यशालाओं कम्पोस्ट गड्ढों और स्वास्थ्य-बिहारों के लिए क्षेत्रों का आरक्षण ;
- (ग) परिवहन और संचार, जैसे कि सड़क, राजपथ, रेलवे, जलमार्ग नहर और हवाई अड्डा (एयरपोर्ट) जिनमें उनका विकास और विस्तार भी शामिल है ;
- (घ) जलापूर्ति, जल-निकास, मल-प्रणाल, मल-निर्वास और अन्य सार्वजनिक सेवाएँ, और सुख-सुविधाएँ तथा सेवाएँ, जिनमें विद्युत और गैस भी है ;
- (ङ) स्वास्थ्य, शिक्षा, ग्रामीण आवास-व्यवस्था आदि।

- (छ) प्राकृतिक दृश्यवाले क्षेत्रों, वनों, वन-प्राणियों, प्राकृतिक साधन स्रोतों तथा भूदृश्य निर्माण के क्षेत्रों का परिरक्षण संरक्षण तथा विकास ;
- (ज) ऐतिहासिक, प्राकृतिक, वास्तुशिल्पीय या वैज्ञानिक तथा शैक्षिक महत्व की वस्तुओं, विशेषताओं, संरचनाओं या स्थानों का परिरक्षण ;
- (झ) सैनिक तथा प्रतिरक्षा प्रयोजनों के लिए अपेक्षित क्षेत्र ;
- (ञ) कटाव से परिरक्षण, वनरोपण या पुनः वनरोपण की व्यवस्था, तटीय (वाटर फ्रान्ट) क्षेत्रों, नदियों तथा झीलों का सुधार और पुनर्विकास ;
- (ट) सिंचाई, जलापूर्ति और पनबिजली निर्माणों, बाढ़-नियंत्रण तथा नदी और अन्य जलापूर्ति स्रोतों का प्रदूषण रोकने के लिए प्रस्ताव ;
- (ठ) अति जनसंख्या वाले औद्योगिक रूप से संकलित क्षेत्रों से आबादी या उद्योग का अन्तर्गण तथा यह निर्दिष्ट करना कि किसी क्षेत्र में जनसंख्या की घनता या उद्योग और अन्य आर्थिक क्रिया-कलाप को किस हद तक अनुमत्त किया जाएगा ;
- (ड.) क्षेत्रीय योजना में अन्तर्विष्ट प्रस्तावों को लागू और कार्यान्वित करने के संबंध में क्षेत्र के स्थानीय प्राधिकारों तथा राज्य और केन्द्रीय सरकार के विभिन्न विभागों को, जारी किये जानेवाले निदेशों के सम्बन्ध में राज्य सरकार के पास सिफारिश।

17. नागरिक सर्वेक्षण और अधियोजना :- (1) क्षेत्रीय योजना की तैयारी के साथ-साथ या उसके बाद यथाशीघ्र प्राधिकार, विकास क्षेत्र का नागरिक सर्वेक्षण करेगा और भूल ढाँचे के भीतर एक अधियोजना का प्रारूप तैयार करेगा ।

(2) इस अधियोजना के प्रारूप के पहले, बिहार टाउन प्लानिंग एण्ड इम्प्लूमेंट ट्रस्ट ऐक्ट 1951 (बिहार अधिनियम 5, 1951) के उपबंधों के अधीन राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित की जा चुकी सम्पूर्ण या आंशिक क्षेत्र की अधियोजना तब तक के लिए इस अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन प्राधिकार द्वारा तैयार और राज्य सरकार द्वारा मंजूर की गयी समझी जायगी जब तक प्राधिकार अधियोजना को उपान्तरित न कर दे, या नयी अधियोजना तैयार न कर लें ।

(3) अधियोजना प्रारूप में -

- (क) ऐसे संक्षेत्र परिभाषित रहेंगे, जिसमें विकास क्षेत्र, विकास के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जा सकेगा तथा उसमें वह रीति उपदर्शित रहेगी, जिस रीति से हरेक संक्षेत्र भूमि का उपयोग (उस पर विकास कार्य करते हुए या अन्यथा) किए जाने का प्रभाव हो और वे प्रक्रम भी उपदर्शित रहेंगे, जिन प्रक्रमों में ऐसा विकास कार्यान्वित किया जाएगा; और
- (ख) अधियोजना उस ढाँचे के मूल नपूने (पैटर्न) का काम करेगा जिसके भीतर विभिन्न संक्षेत्रों की संक्षेत्रीय विकास योजनाएँ तैयार की जा सकेंगी ।

18. अधियोजना की विषयवस्तु :- अधियोजना प्रारूप में सामान्यतः वह रीति उपदर्शित रहेगी, जिस रीति से विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि का प्रयोग विनियमित किया जाएगा तथा उसमें वह रीति भी उपदर्शित रहेगी, जिस रीति से उस विकास क्षेत्र में भूमि का विकास कार्यान्वित किया जाएगा । विशिष्टतः इसमें निम्नलिखित में से सभी या किन्हीं बातों के लिए, जब तक आवश्यक हो, उपबंध रहेगा :-

- (क) आवासिक, औद्योगिक, वाणिज्यिक, कृषिक, आसोद-प्रसोदात्मक आदि प्रयोजनों तथा अन्य उपयोगों के लिए भूमि निर्धारण का प्रस्ताव ;

- (ग) खुले स्थान, खेल स्थान, स्टेडियम, चिड़ियाखाना, हरित क्षेत्र, आरक्षित प्राकृतिक स्थल, शरण स्थानों (सैक्युअरी) प्लेनिटोरियम और (डेर) गव्यशाला के लिए क्षेत्र निर्धारण;
- (घ) परिवहन और संचार, जैसे कि सड़क, राजपथ, पार्क पथ, रेलवे, जलमार्ग, नहर और एयरपोर्ट, जिनके अन्तर्गत इनका विस्तार और विकास भी है ;
- (ङ) जलापूर्ति, जल निकास, मल-प्रणाली, मल-निर्यास, अन्य लोकोपयोगी सुख-सुविधाएँ और सेवाएँ जिनके अन्तर्गत बिजली और गैस भी है ;
- (च) प्राकृतिक दृश्य भूदृश्य वाले क्षेत्रों का परिरक्षण, संरक्षण और विकास ;
- (छ) ऐतिहासिक, प्राकृतिक, वास्तुशिल्पीय और वैज्ञानिक अभिरूचि तथा शैक्षिक महत्व की विशेषताओं, संरचनाओं या स्थानों का परिरक्षण ;
- (ज) बाढ़-नियंत्रण और नदी प्रदूषण रोकने के उपाय ;
- (झ) निम्नस्थ भूमि, दलदल या अस्वास्थ्यकर क्षेत्रों की भराई या आवास कर्षण अथवा भूमि का समतलन ;
- (ञ) विद्यमान निर्मित क्षेत्रों के पुनर्विकास और सुधार के लिए प्रस्ताव ; और
- (ट) विभिन्न संक्षेत्रों के लिए योजना-मानक और संक्षेपण विनियम संबंधी प्रस्ताव;

19. संक्षेत्रीय विकास योजना तैयार करना :- (1) अधियोजना की तैयारी के साथ- साथ या इसके बाद यथाशीघ्र प्राधिकार ऐसे हर संक्षेत्र के लिये जिसमें कि विकास क्षेत्र विभाजित किया जा सकता है, एक संक्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने की कार्यवाही करेगा ।

(2) संक्षेत्रीय विकास योजना में -

- (क) संक्षेत्र के विकास के लिये स्थल, नक्शा और भूमि उपयोग नक्शा शामिल रहेगा तथा संक्षेत्र में सरकारी भवनों और अन्य लोक-निर्माणों एवं उपयोगिताओं, सड़कों, गृह-निर्माण, आमोद-प्रमोद, उद्योग, कारबार, बाजार, विद्यालय, अस्पताल और सार्वजनिक खुली जगहों और अन्य कोटि के सार्वजनिक एवं निजी प्रयोजनों आदि चीजों के लिये प्रस्तावित भूमि उपयोग का लगभग अवस्थापन और सीमा दिखाई जायगी ;
- (ख) जनसंख्या घनत्व और भवन घनत्व का मानक और अपेक्षित होने पर अन्य आदर्श विनिर्दिष्ट किया जायगा ;
- (ग) संक्षेत्रगत ऐसे हरे क्षेत्र को दिखाया जायगा, जो कि प्राधिकार की राय में, विकास या पुनर्विकास के लिये अपेक्षित हो सकता हो ; और
- (घ) खास तौर से, निम्नलिखित किसी या सभी विषयों से संबंधित व्यवस्था अन्तर्विष्ट की जायगी :-
 - (i) भवनों के परिनिर्माण के लिये किसी स्थल का प्लॉटों में विभाजन,
 - (ii) सड़कों, खुले स्थानों, उद्योगों, आमोद-प्रमोद स्थलों, विद्यालयों, बाजारों और अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों के लिये भूमि का आवंटन या आरक्षण,
 - (iii) किसी क्षेत्र का नगर बस्ती या कॉलोनी के रूप में विकास तथा ऐसा विकास हाथ में लेने या उसे कार्यान्वित करने के निबंधन और शर्तें;
 - (iv) किसी स्थल पर भवनों का परिनिर्माण और भवन में या उनके चारों ओर छोड़े जाने वाले खुले स्थानों और भवनों की ऊंचाई तथा स्वरूप से सम्बन्धित निबंधन और शर्तें;

- (vii) किसी प्लांट या स्थल पर परिनिर्मित किये जानेवाले निवास भवनों की संख्या;
- (viii) किसी स्थल या ऐसे स्थल पर स्थित भवनों के संबंध में, भवनों के परिनिर्माण के पहले या बाद, दी जानेवाली सुख-सुविधाएँ और वह व्यक्ति या संस्था जिस द्वारा या जिसके खर्च पर ऐसी सुख-सुविधाओं की व्यवस्था की जायेगी;
- (ix) इलाके में दूकानों, कर्मशालाओं, भंडारगारों या कारखानों अथवा विशिष्ट प्रयोजनों के लिये भवनों के परिनिर्माण के संबंध में प्रतियोगिता या निबंधन;
- (x) दीवालें, घेरों, बाड़ी या किन्हीं अन्य संरचनात्मक या वस्तुमूलक सन्निर्माण का अनुरक्षण और उनकी अपेक्षित ऊँचाई;
- (xi) भवन परिनिर्माण से भिन्न परियोजनाओं के लिये किसी स्थल के उपयोग का सम्बन्ध में निबंधन; और
- (xii) ऐसी कोई अन्य बात, योजना के अनुसार संक्षेत्र या उसके किसी भू-भाग का समुचित विकास और ऐसे संक्षेत्र या उसके भू-भाग के बेततीब (haphazardly) ढंग से भवनों के परिनिर्माण को रोकने के लिये आवश्यक हो।

20. अनुमोदनार्थ राज्य सरकार की योजना का उपस्थापन - (1) इस अध्याय में 'योजना' शब्द में क्षेत्रीय योजना अधियोजना और संक्षेत्रीय विकास योजना सम्मिलित है।

(2) प्राधिकार हर योजना, इसकी तैयारी के बाद यथाशीघ्र अनुमोदनार्थ राज्य सरकार को उपस्थापित करेगा। राज्य सरकार या तो बिना किसी उपान्तरण के या उन उपान्तरणों सहित जो वह आवश्यक समझे, योजना को अनुमोदित कर देगी या प्राधिकार को यह निदेश देते हुए कि वह सांकेतिक सारणी पर नये सिरे से योजना तैयार करे, योजना अस्वीकृत कर देगी।

21. योजना तैयार और अनुमोदित करने में अनुसरणीय प्रक्रिया :- (1) कोई योजना अंतिम रूप से तैयार करने और अनुमोदनार्थ उसे राज्य सरकार को उपस्थापित करने के पूर्व प्राधिकार योजना का एक प्रारूप तैयार करेगा और उसकी एक प्रति निरीक्षण के लिए उपलब्ध कराकर तथा इस निमित्त बनाए गये नियमों द्वारा यथाविहित फॉर्म में और रीति से एक नोटिस प्रकाशित कराकर उसे प्रकाशित करेगा और नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट तारीख से पहले जो नोटिस प्रकाशन की तिथि से चार महीने के पहले की तारीख न होगी, योजना प्रारूप के बारे में किसी भी व्यक्ति आपत्तियाँ अभ्यावेदन और सुझाव आमंत्रित करेगा।

(2) प्राधिकार संबंध प्रक्षकारों को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने और सुझावों, आपत्तियों तथा अभ्यावेदनों पर विचार करने के बाद, यदि आवश्यक हो तो, योजना प्रारूप को उपान्तरित करेगा और उसे राज्य सरकार के समक्ष अनुमोदनार्थ उपस्थापित कर देगा।

22. योजना का प्रकाशन और प्रवर्तन की तारीख :- राज्य सरकार द्वारा योजना अनुमोदित किये जाने के तुरन्त बाद राज्य सरकार नियमावली द्वारा यथाविहित रीति से नोटिस प्रकाशित करेगी जिसमें यह बताया रहेगा कि योजना अनुमोदित हो गई है और एक ऐसे स्थान का नाम दिया रहेगा जहाँ योजना की एक प्रति का भी सभी युक्तियुक्त समय में निरीक्षण किया जा सकता है, साथ ही, राज्य सरकार उसमें एक तारीख भी विनिर्दिष्ट करेगी (जो ऐसी नोटिस के प्रकाशन की तारीख से साठ दिन से पहले की न होगी) जिस तारीख को योजना प्रवर्तित होगी।

23. भूमि के उपयोग में परिवर्तन करने या उसके विकास पर निर्बंधन :- (1) कोई भी व्यक्ति योजना प्रारूप का प्रकाशन होने पर या उसके बाद, किसी कृत्रिम परियोजना से भिन्न योजना द्वारा आच्छादित किसी भूमि के उपयोग में कोई परिवर्तन या स्थापना नहीं करेगा या प्राधिकार

24. योजना का उपान्तरण या पुनर्विलोकन :- (1) यदि योजना के प्रवर्तन में आने के बाद किसी समय राज्य सरकार या प्राधिकार की राय में योजना का उपान्तरण आवश्यक हो; तो राज्य सरकार प्राधिकार की राय से योजना का उपान्तरण कर सकेगी, लेकिन ऐसा करने में इस अध्याय के पूर्वगामी उपबन्ध, जहाँ तक वे लागू किये जा सकते हैं वहाँ तक, योजना से उपान्तरण पर उसी तरह लागू होंगे जिस तरह योजना की तैयारी, प्रकाशन और अनुमोदन के संबंध में लागू होते हैं।

(2) अधिक-से-अधिक पाँच वर्षों के अन्तराल पर योजना का पूर्णतः पुनर्विलोकन और महत्वपूर्ण नीति विषयक बातों का वार्षिक पुनर्विलोकन किया जायेगा।

25. अधियोजना एवं संक्षेत्रीय विकास योजना के प्रवर्तन की तारीख :- किसी अधियोजना या संक्षेत्रीय विकास योजना को अंतिम रूप दिए जाने के तुरंत बाद प्राधिकार विनियमों द्वारा विहित रीति से उसे प्रकाशित करेगा जिसमें प्रवर्तन की तारीख दी रहेगी।

अध्याय 5

भूमि का अर्जन और निबटाव

26. भूमि का अनिवार्य अर्जन :- (1) यदि राज्य सरकार की राय में कोई भूमि इस अध्यादेश के अधीन प्राधिकार के कृत्य पालन के लिये अपेक्षित हो, तो "लोक प्रयोजन" के लिए अपेक्षित माना जायेगा और राज्य सरकार तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अनुसार प्राधिकार के लिये ऐसी भूमि अर्जित कर सकेगी।

(2) किसी भी ऐसी भूमि को जो राज्य सरकार की हो या प्राधिकार के लिये राज्य सरकार द्वारा अर्जित की गई हो, राज्य सरकार शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के जरिए प्राधिकार को सौंप सकेगी।

27. प्राधिकार द्वारा भूमि का निबटाव :- प्राधिकार की भूमि का निबटाव, चाहे उस पर विकास कार्यान्वित हुआ हो या नहीं, इसके प्रयोजनार्थ बनाए गए विनियमों के अनुसार प्राधिकार द्वारा किया जायेगा।

28. प्राधिकार द्वारा संपत्तियों का अर्जन :- प्राधिकार, खरीद, विनिमय, दान, पट्टा और बंधक द्वारा यथाविधि के अधीन अनुज्ञेय किसी अन्य पद्धति में स्थावर या जंगम सम्पत्ति का अर्जन कर सकेगा।

29. इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ भूमि अर्जन :- (1) राज्य सरकार इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (अधिनियम 1, 1894) के अधीन अनिवार्य अर्जन द्वारा भूमि अर्जन कर सकेगी;

परन्तु जहाँ पटना के किसी क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र में अवस्थित किसी भूमि को अधि योजना या संक्षेत्रीय विकास योजना द्वारा, खुली या अनिर्मित स्थान के रूप में रखने की अपेक्षा की गयी हो उसे ऐसी अधियोजना/संक्षेत्रीय योजना में अनिवार्य अर्जन के अन्वधीन अभिहित किया गया हो वहाँ, यदि संबद्ध संक्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन की तारीख से दस वर्ष बीत जाने पर अथवा जहाँ बिना भूमि ऐसी अधियोजना और संक्षेत्रीय योजना के किसी संशोधन द्वारा अपेक्षित या अभिहित हो वहाँ ऐसे संशोधन के प्रवर्तन की तारीख से यह भूमि अनिवार्य रूप से अर्जित नहीं की जाय तो भूमि का स्वामी, इस प्रकार अर्जित की जानेवाली भूमि में अपने हित की अपेक्षा करते हुए राज्य सरकार पर सूचना तामिल कर सकेगा :

(2) यदि राज्य सरकार सूचना पाने की तारीख से 6 (छः) महीने की अवधि के भीतर भूमि

अध्याय 6

भूमि विकास और नियंत्रण

30. इस अधिनियम के प्रारंभ के बाद अनुज्ञा के बिना भूमि का कोई विकास न किया जाएगा :- इस अधिनियम के उपबंध उन इलाकों और क्षेत्र में लागू होंगे जो समय-समय पर अधिसूचित किये जाएँ।

कोई भी व्यक्ति या निकाय (केन्द्रीय या राज्य सरकार के किसी विभाग या स्थानीय प्राधिकार को छोड़) प्राधिकार से लिखित अनुज्ञा प्राप्त किए बिना न तो किसी भूमि का उपयोग शुरू करेगा न उसमें परिवर्तन करेगा और न उसका विकास ही करेगा :

परन्तु धारा 2 (ड.) में यथापरिभाषित परिचालन-सन्निर्माण के अन्तर्गत आने वाले किसी विकास कार्य से भिन्न किसी भूमि पर कोई विकास कार्य कार्यान्वित करने का आशय रखनेवाले केन्द्रीय या राज्य सरकार के विभाग अथवा स्थानीय प्राधिकार की दशा में यथास्थिति संबद्ध विभाग या स्थानीय प्राधिकार विकास कार्य का पूरा ब्योरा देते हुए समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा यथाविधि दस्तावेज और रेखांक साथ लगाकर ऐसा करने में अपने आशय की लिखित सूचना विकास का हाथ में लेने के कम-से-कम एक मास-पूर्व, प्राधिकार को देगा और जहाँ प्राधिकार ने प्रस्तावित विकास कार्य की अनुरूपता के संबंध में तैयार हो रही किसी विकास योजना पर या तत्काल प्रवृत्ति की किसी निर्माण उप विधियों पर अथवा किसी अन्य सारवान तथ्य पर आपेक्ष किया हो वहाँ, यथास्थिति वह विभाग या स्थानीय प्राधिकार-

- (1) प्राधिकार द्वारा उठाई गई आपत्तियों के निराकरण के लिये या तो विकास का संबंधी प्रस्तावों में आवश्यक उपान्तरण करेगा, या
- (2) प्राधिकार द्वारा उठाई गई आपत्ति सहित विकास कार्य संबंधी प्रस्ताव, विनिश्चया राज्य सरकार को भेज देगा। प्रस्ताव और आक्षेप भेज दिए जाने पर तक तक को विकास कार्य हाथ में नहीं लिया जाएगा जब तक उस विषय पर सरकार का अंतिम विनिश्चय न हो जाए।

प्राधिकार के आक्षेप सहित विकास कार्य-संबंधी प्रस्ताव प्राप्त होने पर राज्य सरकार विकास आयुक्त के परामर्श से, या तो उपान्तरण सहित या रहित प्रस्ताव का अनुमोदन कर देगी, या यथास्थिति सम्बद्ध विभाग या प्राधिकार को प्रस्तावों में वैसे उपान्तरण करने का निदेश दे सकेगी जो वह उपरिस्थिति में आवश्यक समझे।

“परन्तु यदि उपर्युक्त आपत्तियों के विचारोपरांत राज्य सरकार का निर्णय, प्राप्त की तिथि से 6 माह के अन्दर प्राप्त न हो सके तो वैसी स्थिति में केन्द्रीय सरकार इत्यादि को यह अधिकार होगा कि राज्य सरकार को लिखित नोटिस दे सकेगा। उपर्युक्त नोटिस के 6 माह के अन्दर सरकार से कोई उत्तर प्राप्त न हो, तो उस विभाग इत्यादि को अधिकार होगा कि प्रस्तावित निर्माण का आरम्भ करें।”

31. भूमि को भवन-स्थल के रूप में निपटाने के समय स्वामी की बाध्यता :- यदि किसी भूमि का स्वामी, जिसके अन्तर्गत कोई स्थानीय प्राधिकार, किसी विधि के अधीन गठित को निगम-निकाय और कोई सरकारी विभाग भी है, ऐसी भूमि का उपयोग करे, उसे बेचे, पट्टे पर दे या अन्यथा निपटावे, तो वह उन प्लॉटों के, जिसमें वह भूमि विभाजित की जा सकती हो, स्वाम को गमन-मार्ग और मार्गधिकार देते हुए बाजार-सड़कें अभिव्यस्त करेगा और बनाएगा ताकि वे किस्म मौजूदा सार्वजनिक या प्राइवेट बाजार-सड़क से संशक्त रह सकें और अन्य सुख-सुविधाओं की व्यवस्था करेगा।

- (क) भूमि में उस पर भवन परिनिर्माण के लिए बनाए जानेवाले प्लॉट तथा ऐसे भवनों का, या के प्रयोजन,
- (ख) बाजार-सड़क, खुली जगह, पार्क विनोद-स्थलों, विद्यालयों, बाजार या किसी अन्य लोक प्रयोजनों के निमित्त किसी स्थल का आरक्षण या आवंटन,
- (ग) बाजार सड़क या बाजार-सड़कों की आशयित सतह, दिशा और चौड़ाई,
- (घ) बाजार-सड़क/सड़कों की नियमित लाइन,
- (ङ) बाजार-सड़क/बाजार-सड़कों के समतलन (लेवेलिंग), खड़जा लगाई (पेविंग), रोड़ा ढलाई (मेटलिंग), पत्थर जोड़ाई (प्लेसिंग), प्रणालन (चैनेलिंग), मल प्रणाली, मलवाहन, बँच्चीकरण और खुरचाई (स्क्रैपिंग) तथा प्रकाश के लिए की जाने वाली व्यवस्था और विनिर्देश।

उप-धारा (1) के अधीन होकर आवेदन के लिए ऐसी फीस देनी होगी जो विनियमों द्वारा विहित हों परन्तु किसी सरकारी विभाग, स्थानीय प्राधिकार या निगम-निकाय द्वारा दिए गये आवेदन के साथ ऐसी फीस आवश्यक नहीं होगी।

(2) योजना-मानकों के बारे में इस अधिनियम और इसके अधीन बने विनियमों के उपबन्ध, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट अभिन्यास-नक्शे के मामले में लागू होंगे और इस उप-धारा में निर्दिष्ट सभी विशिष्टियाँ प्राधिकार की मंजूरी के अध्यक्षीन रहेगी।

(3) उप-धारा (1) के अधीन किसी आवेदन की प्राप्ति के बाद 60 दिनों के भीतर प्राधिकार धारा 19 को उप-धारा (2) में विनिर्दिष्ट किसी बात के संबंध में या किसी अन्य बात के संबंध में ऐसी जांच कर लेने के बाद, जो वह आवश्यक समझे, अभिन्यास नक्शे को उन शर्तों पर, जो वह उपयुक्त समझे, मंजूर करेगा या नामंजूर कर देगा अथवा उसके संबंध में और भी जानकारी की मांग करेगा।

(4) यदि आवेदन इस अधिनियम, विनियम, नियम के उपबंधों या इस अधिनियम के अधीन किसी नक्शे के अनुरूप न हो ऐसी मंजूरी अस्वीकृत कर दी जायगी।

(5) इस संबंध में पहले निर्दिष्ट अभिन्यास-नक्शे को, यदि प्राधिकार ऐसी अपेक्षा करे तो प्राधिकार से लाइसेंस-प्राप्त कोई नगर निवेशक तैयार करेगा।

33. धारा 32 के उल्लंघन में बनाई गई बाजार-सड़क को परिवर्तित करना या तोड़ना:—
(1) यदि कोई व्यक्ति प्राधिकार के आदेश के बिना या उसके प्रतिकूल धारा 32 में निर्दिष्ट कोई बाजार-सड़क अभिन्यास करे या बनाए, तो उपाध्यक्ष चाहे अपराधकर्मी को इस अध्यादेश के अधीन अभियोजित किया जाए या नहीं नोटिस के जरिए निम्नलिखित अपेक्षा कर सकेगा कि—

(क) अपराधकर्मी, नोटिस में यथानिर्दिष्ट तारीख को या उससे पूर्व उपाध्यक्ष को लिखित रूप में हेतुक दर्शित करे कि उक्त बाजार-सड़क को उपाध्यक्ष के समाधान के अनुरूप परिवर्तित क्यों नहीं किया जाय अथवा यदि ऐसा परिवर्तन अव्यवहारिक हो, तो ऐसी बाजार-सड़क क्यों नहीं तोड़ दी जाये, या

(ख) अपराधकर्मी से उपाध्यक्ष के समक्ष स्वयं या सम्यक् रूप से प्राधिकृत किसी एजेंट के जरिये ऐसे दिन, ऐसे समय और स्थान पर जो नोटिस में विनिर्दिष्ट हो हाजिर होकर यथापूर्वकित हेतुक दर्शित करे।

(3) यदि ऐसा कोई व्यक्ति जिस पर ऐसी नोटिस तामील की जाय, उपाध्यक्ष के समाधान

(4) इस संबंध में किया गया खर्च संबद्ध पक्षकारों से भू-राजस्व के बकाये के रूप में जमा होगा।

34. उपाध्यक्ष को निर्माण-कार्य निष्पादित करने का आदेश देने या व्यतिक्रम पर स्वयं उसे निष्पादित कराने की शक्ति :- (1) यदि किसी प्राइवेट बाजार-सड़क या उसकी किसी भाग में संतुलन, खड़जा लगाई (पेविंग), रोड़ा ढलाई (मेटलिंग) पत्थर जोड़ाई (प्लेसिंग) प्रणाल (चैनेलिंग), मल-प्रणालन (सवरिंग), जल-निष्कासन (ड्रेनिंग), मलवाहन (कजवि) (सुरक्षित) या प्रकाश की व्यवस्था उपाध्यक्ष के समाधान के अनुसार न की जाए तो, वह बाजार-सड़क या उसके भाग के स्वामियों को तथा ऐसी बाजार-सड़क या उसके किसी भाग में अग्रस्थ या संशक्त भूमियों और भवनों के स्वामियों को नोटिस देकर उनसे ऐसा कोई निर्माण, उसकी राय में आवश्यक हो और ऐसे समय के भीतर जो नोटिस में निर्दिष्ट हो, करने की आज्ञा कर सकेगा।

(2) यदि ऐसा निर्माण नोटिस में निर्दिष्ट समय के भीतर निष्पादित न किया जाय, तो उपाध्यक्ष यदि उचित समझे तो, इसे स्वयं निष्पादित करायेगा और उप-धारा (1) में निर्दिष्ट स्वामियों से इस मद में हुए खर्च को इस अधिनियम के अधीन बकाया कर के रूप में उस अनुपात में वसूल सकेगा जो उपाध्यक्ष अवधारित करे।

35. मंजूरी के बिना भवन-निर्माण का प्रतिषेध :- कोई भी व्यक्ति उपाध्यक्ष की पूर्व-परम से, और इस अध्याय के उपबंधों तथा इस अधिनियम के अधीन बनाए गए विनियमों के अनुसार ही किसी भवन का परिनिर्माण या भवन परिनिर्माण का आरम्भ करेगा, भवन में परिवर्तन/परिवर्तन करेगा, अन्यथा नहीं।

परन्तु प्राधिकार विभिन्न क्षेत्रों और विभिन्न प्रकार के क्षेत्रों के लिए पृथक् विनियमावली बना सकेगा।

36. भवन आदि का परिनिर्माण :- (1) किसी स्थानीय प्राधिकार, विधि के अधीन या किसी निगम-निकाय और किसी विभाग के सहित हरेक व्यक्ति जो-

(क) कोई विकास योजना या कोई अन्य विकास कार्य करना चाहे,

(ख) किसी भवन का परिनिर्माण, या

(ग) उसमें कोई परिवर्द्धन/परिवर्तन करना चाहें, अपने इस विचार की लिखित नोटिस देकर उपाध्यक्ष के पास इस निमित्त बनाए गए विनियमों द्वारा यथाविहित फॉर्म और जानकारी देते हुए मंजूरी के लिये आवेदन करेगा।

परन्तु ऐसी मंजूरी लेने की कोई जरूरत न होगी, यदि परिवर्तन स्मान्तर, रसोई-घर, जल-निकास व्यवस्थाओं को प्रभावित किए बिना भवन के अन्दर किया जाए और प्रस्तावित आन्तरिक परिवर्तन से तत्समय प्रवृत्त भवन-विनियमों या योजना-मानकों के उपबंधों का उल्लंघन न हो।

(2) ऐसी हरेक नोटिस के साथ ऐसे दस्तावेज और नक्शे दिये जायेंगे, जो विहित किए जायेंगे।

(3) उप-धारा (1) के अधीन हरेक आवेदन के साथ ऐसी फीस दी जाएगी जो इस निमित्त के बनाए गए विनियम द्वारा विहित हो।

परन्तु रेलवे, केन्द्रीय सरकार के पर्यटन एवं उड्डयन विभागों तथा बिहार राज्य सरकार के विभागों के परिचालन सन्निर्माण का यथापूर्वांकित उपबंधों से छूट दी जा सकेगी।

रेलवे, केन्द्रीय सरकार के विभागों तथा बिहार राज्य सरकार के विभागों के परिचालन सन्निर्माण कार्यों को छोड़कर अन्य निर्माण कार्यों से संबंधित योजनाओं के बारे में प्राधिकार की अनुज्ञा, सूचना

सन्निर्माण-कार्य आगे बढ़ाने के लिए युक्त होंगे। यदि प्राधिकार ने यथापूर्वोक्त सूचना या आवेदन में अंतर्विष्ट रेलवे या केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के सन्निर्माण संबंधी किसी प्रस्ताव को नामंजूर कर दिया हो तो राज्य सरकार के पास अपील हो सकेगी वशत कि वह तीस दिनों के भीतर की जाए। ऐसी अपील का निपटारा करते समय राज्य सरकार, रेलवे या केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के सम्बन्धित विभाग से परामर्श करेगी।

(4) जहाँ धारा 37 की उप-धारा (2) के अधीन अनुज्ञा नामंजूर कर दी जाय, वह आवेदक या उसके माध्यम से दावा करने वाला कोई व्यक्ति अनुज्ञा के लिए किये गये आवेदन पर चुकाई फीस की वापसी पाने का हकदार नहीं होगा, किन्तु नामंजूरी की आधारों की संसूचना मिलने की तारीख से तीन महीनों के भीतर फीस वापसी के लिए आवेदन दिये जाने पर प्राधिकार फीस के ऐसे भाग की वापसी के लिए निदेश दे सकेगा, जो वह मामले की परिस्थितियों को देखते हुए उचित समझे।

(5) प्राधिकार इस धारा के अधीन अनुज्ञा के लिये आवेदन का रजिस्टर ऐसे फॉर्म में रखेगा, जो विनियमों द्वारा विहित हो।

(6) उक्त रजिस्टर में, अनुज्ञा के लिए दिए गए आवेदनों को जिस रीति से निपटाया गया हो, उसके बारे में जानकारी सहित ऐसी विशिष्टियाँ दी रहेगी जो विनियमों द्वारा विहित की जाए और वह विनियमों द्वारा पद विहित 5 रु० से अधिक फीस चुकाने पर जन-साधारण के निरीक्षणार्थ सभी समुचित अवसरों पर उपलब्ध रहेगी।

37. किसी भवन के परिनिर्माण या उसमें परिवर्तन-परिवर्द्धन के लिए आवेदन की मंजूरी या नामंजूरी :- (1) उपाध्यक्ष किसी भवन के परिनिर्माण या उसमें परिवर्तन-परिवर्द्धन की मंजूरी दे देगा बशर्त कि ऐसे भवन परिनिर्माण या परिवर्तन-परिवर्द्धन से इस अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए विनियमों के उपबन्धों का उल्लंघन न हो।

(2) यदि प्रस्तावित परिनिर्माण या परिवर्तन-परिवर्द्धन से इस अध्यादेश अथवा इस निमित्त या किसी अन्य विधि के अधीन बनाए गए किसी विनियम के उपबन्धों का उल्लंघन होता हो, तो नक्शे की मंजूरी अस्वीकृत कर दी जाएगी।

(3) उपाध्यक्ष अपनी मंजूरी उस व्यक्ति को संसूचित करेगा जिसने नोटिस दी हो, और जहाँ वह मंजूरी देने से इनकार करें वहाँ ऐसी नामंजूरी के कारणों का एक संक्षिप्त विवरण अभिलिखित करेगा तथा उस व्यक्ति को कारण सहित नामंजूरी संसूचित करेगा जिसने नोटिस दी हो।

(4) उपर्युक्त मंजूरी या नामंजूरी उस रीति से संसूचित की जायेगी जो इसके निमित्त बने विनियम में विनिर्दिष्ट हो।

(5) यदि धारा 36 के अधीन उपाध्यक्ष के पास आवेदन किए जाने के तीन महीनों की अवधि बीत जाने के बाद उपाध्यक्ष उस पर कोई आदेश न दे और इस संबंध में उपाध्यक्ष द्वारा दिए गए आदेश की कोई नोटिस आवेदक को नहीं दी जाय, तो आवेदक रजिस्ट्रीकृत डाक से एक नोटिस देगा जिसमें यह प्रख्यापित रहेगा कि यदि इस नोटिस की प्राप्ति की तारीख से 30 (तीस) दिनों के भीतर उसके आवेदन के संबंध में कोई प्रतिकूल बात प्राप्त या अधिसूचित न हुई तो मंजूरी की उपधारणा कर दी जाएगी।

38. दुर्व्यपदेशन के अधीन दी गई मंजूरी :- यदि कोई भवन परिनिर्मित करने या उसमें कोई परिवर्तन-परिवर्द्धन न करने की मंजूरी दी जाने के बाद किसी भी समय उपाध्यक्ष का समाधान हो जाए कि ऐसी मंजूरी धारा 37 के अधीन दी गयी नोटिस या प्रस्तुत जानकारी में किसी सारवान दुर्व्यपदेशन या कपटपूर्ण कथन के फलस्वरूप दी गई थी, तो यह लिखित आदेश द्वारा और अधिलिखित

परन्तु ऐसा कोई आदेश देने के पहले उपाध्यक्ष प्रभावित व्यक्ति को इस बात की सुनवाई के लिये व्यक्तिगत अवसर देगा कि ऐसा आदेश क्यों न दिया जाए।

39. कतिपय मामलों में भवन-निर्माण रोकने का आदेश :- (1) जहाँ धारा 37 में निर्दिष्ट मंजूरी के बिना या प्रतिकूल अथवा ऐसी मंजूरी जिस शर्त पर दी गई हो उसका उल्लंघन करते हुए अथवा इस अधिनियम या इसके अधीन बने नियमों के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करते हुए किसी भवन का अथवा उसमें कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन आरम्भ किया गया हो या किया जा रहा हो (किन्तु पूरा न हो सका हो) उपाध्यक्ष ऐसा किसी भी अन्य कार्रवाई के अतिरिक्त, जो इस अध्यादेश के अधीन की जा सकती है, आदेश द्वारा उस व्यक्ति से जिसकी प्रेरणा से उक्त भवन का निर्माण कार्य आरम्भ किया गया हो या किया जा रहा हो अपेक्षा कर सकेगा कि उसे तुरंत रोक दिया जाए।

(2) यदि ऐसे आदेश का तुरंत अनुपालन न किया जाए तो, उपाध्यक्ष किसी पुलिस पदाधिकारी से अपेक्षा कर सकेगा कि वह उस अध्यादेश में यथानिर्दिष्ट अवधि के भीतर उस परिसर से उस व्यक्ति को तथा उसके सहायकों और कामगारों को हटा दें, तथा वह पुलिस पदाधिकारी तदनुसार उस अध्यादेश का अनुपालन करेगा।

(3) उप-धारा (2) के अधीन अध्यादेश का अनुपालन हो जाने के बाद, उपाध्यक्ष यदि उचित समझे तो लिखित आदेश द्वारा किसी पुलिस पदाधिकारी को या प्राधिकार के किसी पदाधिकारी या अन्य कर्मचारी को उस परिसर की रखवाली के लिये प्रतिनियोजित करेगा ताकि भवन का परिनिर्माण या निर्माण का निष्पादन जारी न रखा जा सके।

(4) जहाँ कोई पुलिस पदाधिकारी या प्राधिकार का कोई पदाधिकारी या अन्य कर्मचारी परिसर की रखवाली के लिये उप-धारा (3) के अधीन प्रतिनियोजित किया जाए वहाँ ऐसे प्रतिनियोजन का खर्च उस व्यक्ति द्वारा चुकाया जायगा जिसकी प्रेरणा से ऐसा परिनिर्माण या निष्पादन जारी किया गया हो या जिसको उप-धारा (1) के अधीन नोटिस दे दी गई हो और इस अधिनियम के अधीन कर के बकाए के रूप में ऐसे व्यक्ति से वसूलनीय होगा।

40. निर्माण में परिवर्तन कराने की उपाध्यक्ष की शक्ति :- (1) उपाध्यक्ष किसी भवन के परिनिर्माण अथवा उसमें परिवर्तन या परिवर्द्धन के दौरान किसी समय, अथवा इसके प्रयोजनार्थ को विनियम के अधीन यथापेक्षित पूर्ति प्रमाण-पत्र के उपस्थापन के बाद 6 (छः) मास के भीतर किसी भी समय लिखित नोटिस द्वारा ऐसी कोई बात विनिर्दिष्ट कर सकेगा, जिसके संदर्भ में ऐसा परिनिर्माण या निष्पादन धारा 37 में निर्दिष्ट मंजूरी के बिना या प्रतिकूल अथवा ऐसी मंजूरी की किसी शर्त के अथवा इस अधिनियम या इसके अधीन बने किसी विनियम के उपबन्धों के उल्लंघन में न हो, और उस व्यक्ति से, जिसने धारा 36 के अधीन नोटिस दी हो या जो ऐसे भवन के निर्माण का स्वामी हो, अपेक्षा कर सकेगा कि वह-

(क) उक्त नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट परिवर्तन इस प्रकार कर दे कि वह भवन या निर्माण उक्त मंजूरी, शर्त या उपबन्धों के अनुरूप हो जाए, या

(ख) नोटिस में उल्लिखित अवधि के भीतर हेतुक दर्शित करे कि ऐसा परिवर्तन क्यों न किया जाय।

(2) यदि वह व्यक्ति या स्वामी पूर्वोक्त रीति से हेतुक दर्शित न करे तो वह नोटिस में विनिर्दिष्ट परिवर्तन करने के लिए आबद्ध होगा।

(3) यदि वह व्यक्ति या स्वामी पूर्वोक्त रीति से हेतुक दर्शित न करे तो वह नोटिस में विनिर्दिष्ट परिवर्तन करने के लिए आबद्ध होगा।

(भोगबन्धक की दशा में) लिखत द्वारा प्रतिभूत रकम का जैसा कि वह लिखत में दर्ज हो, पाँच प्रतिशत की दर से दिया जायेगा।

(ii) इस धारा के प्रयोजनार्थ-

(क) इंडियन स्टाम्प ऐक्ट, 1899 (संख्या 2, 1899) की समय-समय पर यथाउपान्तरित धारा 27 इस प्रकार गठित होगी, मानो उसमें निर्दिष्ट विशिष्टियों को इस अधिनियम की धारा 1 की उप-धारा (2) के अधीन अधिसूचित क्षेत्र में अवस्थित संपत्ति के बारे में अलग से दर्ज करना अपेक्षित है;

(ख) समय-समय पर यथाउपान्तरित इंडियन स्टाम्प ऐक्ट, 1899 (संख्या 2, 1899) की धारा 64 इस प्रकार पठित होगी, मानो इससे इस प्राधिकार का तथा राज्य सरकार का निर्देश होता है।

(iii) स्टाम्प शुल्क में उक्त वृद्धि में प्राप्त सभी तहसीलें कोई प्रासंगिक खर्च काटकर, ऐसी अवधि के भीतर जो राज्य सरकार द्वारा बनाये गये नियमों के अनुसार विहित की जाय, प्राधिकार को चुका दी जायेगी।

(3) नगर-निधि से प्राधिकार को इसमें आगे अन्तर्विष्ट रीति से अंशदान किया जायगा :-

(i) अधिनियम की धारा 1 की उप-धारा (2) के अधीन अधिसूचित क्षेत्र के सभी स्थानीय निकायों जब तक यह प्राधिकार बना रहे, तब तक हरेक तिमाही की पहली तारीख को अपनी नगर-निधि से प्राधिकार ऐसी रकम दिया करेंगे, जो बिहार ऐण्ड उड़ीसा म्युनिसिपल ऐक्ट, 1922 (बि० ऐण्ड ओ० ऐक्ट संख्या 7 सन् 1922) और पटना म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन ऐक्ट, 1951 (बिहार अधिनियम संख्या 13, 1952) के अधीन अवधारित वार्षिक आनुपातिक मुल्यांकन के आधार पर वास्तविक तिमाही तहसील के, जैसा कि उक्त वास्तविक तिमाही तहसील ठीक पूर्ववर्ती तिमाही की पहली तारीख को रही हो, डेढ़ प्रतिशत के बराबर होगी।

परन्तु यदि यह अधिनियम किसी तिमाही के बीच में पड़े तो ऐसे प्रथम भुगतान की रकम का अनुपात इसके अधीन भुगतने रकम के साथ वही होगा जो उस तिमाही के अनवसित भाग का पूरी तिमाही के साथ होता हो।

(ii) उप-धारा (3) के खंड (i) द्वारा विहित भुगतान, बिहार ऐण्ड उड़ीसा म्युनिसिपल ऐक्ट, 1922 (बि० ऐण्ड ओ० ऐक्ट संख्या 7, 1922) की धारा 67 में निर्दिष्ट भुगतानों को छोड़ नगरपालिका द्वारा देय अन्य सभी भुगतानों से पहले किये जायेंगे और स्थानीय निकाय तिमाही की समाप्ति के दिन से 30 दिनों के भीतर एक विहित फॉर्म में तिमाही विवरणी प्रस्तुत किया करेंगे।

(iii) यदि राज्य सरकार की राय में उप-धारा (3) के खंड (i) द्वारा विहित कोई भुगतान बिहार ऐण्ड उड़ीसा म्युनिसिपल ऐक्ट, 1922 (बि० ऐण्ड ओ० अधिनियम संख्या 7, 1922) की धारा 84, 85, 86 या 86-ए और पटना म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन ऐक्ट, 1951 की धारा 89 द्वारा प्राधिकृत अधिकतम रकम में वृद्धि किये बिना सम्भव नहीं हो, तो उस अधिकतम रकम को उस हद तक बढ़ाया जा सकता है, जो राज्य सरकार की राय में ऐसा भुगतान सुनिश्चित करने के लिये आवश्यक हो।

(4) पंचायत निधियों, कृषि बाजार क्षेत्रों एवं अन्य स्रोतों से, यथा सिंचाई एवं जलकर आदि जैसा कि नियम के अन्तर्गत प्रावधान हो जो समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित हों, अभिदान किया जा सकेगा।

परन्तु केन्द्र और राज्य सरकार तथा अन्य निकायों को शोध्यदायित्व क्षेत्रीय विकास प्राधिकार की निधियों पर प्रथम प्रभार होंगे।

(6) प्राधिकार अपनी निधि में से ऐसी धनराशि जो नियमों द्वारा विहित की जाए स्टेट बैंक ऑफ इंडिया या इस निमित्त राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किसी अन्य बैंक के चालू खातों में रख सकेगा तथा उक्त राशि से अधिक किसी धन का उस रीति से विनिवेश कर सकेगा जो राज्य सरकार अनुमोदित करे।

(7) राज्य सरकार इस निमित्त विधि के जरिए विधान-मंडल द्वारा सम्यक विनियोग किये जाने के बाद प्राधिकार को ऐसे अनुदान अग्रिम और ऋण दे सकेगी जो वह उस अधिनियम के अधीन प्राधिकार के कृत्यों के पालन के लिये आवश्यक समझे तथा दिए गए सभी अनुदान, ऋण और अग्रिम ऐसे निबंधनों और शर्तों के अध्वधीन होंगे, जो राज्य सरकार अवधारित करेगी।

45. उधार लेने की शक्ति :- प्राधिकार (राज्य और केन्द्रीय सरकार से भिन्न) ऐसे श्रोतों तथा ऐसे निबंधनों और शर्तों पर जो राज्य सरकार अनुमोदित करे ऋण के रूप में या डिबेंचर के जरिए भी धन उधार ले सकेगा।

46. निक्षेप निधि :- (1) प्राधिकार धारा 69 के अधीन उधार लिए गए धन की अदायगी के लिये एक निक्षेप-निधि रखेगा और उस निधि में प्रतिवर्ष ऐसी राशि डालता जाएगा जो इस प्रकार उधार लिये गए सभी धनों की नियत अवधि के भीतर अदायगी के लिए पर्याप्त हो।

(2) निक्षेप-निधि या उसका कोई अंश ऐसे ऋण की पूर्णतः या अंशतः चुकौती में लगाया जाएगा, जिसके प्रयोजनार्थ वह निधि सृजित की गई हो और जब तक उक्त ऋण की पूर्णतः चुकौती नहीं हो जाए, तब तक उसका उपयोग किसी अन्य प्रयोजन में नहीं किया जाएगा।

47. प्राधिकार का बजट :- प्राधिकार प्रतिवर्ष नियमों द्वारा विहित प्रारूप में और समय पर, ठीक आगामी वित्त-वर्ष के सम्बन्ध में एक बजट तैयार करेगा जिसमें प्राधिकार की प्राक्कलित आय और व्यय दिखाये जायेंगे तथा राज्य सरकार को उसकी उतनी प्रतियाँ अग्रसारित करेगा, जो नियमों द्वारा विहित की जाए।

48. अंकेक्षण :- (1) प्राधिकार के लेखाओं का अंकेक्षण ऐसे व्यक्ति से कराया जाएगा, जिसे राज्य सरकार नियुक्त करेगी।

(2) अंकेक्षण उस रीति से किया जाएगा, जो नियमों द्वारा विहित हो।

(3) अंकेक्षक अपनी अंकेक्षण रिपोर्ट प्राधिकार के पास प्रस्तुत करेगा और उसकी एक प्रति राज्य सरकार को अग्रसारित कर देगा।

49. वार्षिक रिपोर्ट :- प्राधिकार प्रतिवर्ष उस वर्ष के दौरान अपने कार्य-कलापों की रिपोर्ट ऐसे प्रारूप में तैयार करेगा और उसे ऐसी तारीख को या उसके पहले राज्य सरकार के पास प्रस्तुत करेगा जो नियमों द्वारा विहित हो।

50. प्राक्कलन अनुमोदित करने, टेडर आमन्त्रित करने और संविदाओं का पालन करने की शक्तियाँ :- प्राधिकार प्राक्कलन अनुमोदित करेगा और टेडर आमन्त्रित करेगा तथा ऐसी सभी संविदाएँ करेगा और उनका पालन करेगा, जिन्हें वह इस अधिनियम के किसी प्रयोजन और इसके प्रयोजनार्थ बनाये गए नियम के अनुसंगी बातों का निष्पादन करने के लिये आवश्यक या समीचीन समझे।

अध्याय 8

अनुपूरक और प्रकीर्ण उपबंध

51. शक्ति के लिये प्रतिकर के दावे का अपवर्जन :- यदि इस अधिनियम के उपबंधों के अन्तर्गत धारा 39 या धारा 53 के अधीन किसी विकास कार्य के अपसरण के फलस्वरूप

52. शास्तिर्यो :- (1) यदि कोई व्यक्ति स्वप्रेरणा से या किसी अन्य व्यक्ति या किसी निकाय की (जिसके अन्तर्गत स्थानीय, नियमित निकाय या कोई सरकारी विभाग भी है) प्रेरणा से क्षेत्रीय विकास योजना, अधियोजना या संक्षेत्रीय विकास योजना के उल्लंघन में अथवा धारा 53 और 36 में निर्दिष्ट अनुज्ञा, अनुमोदन या मंजूरी के बिना, अथवा किसी ऐसी शर्तों के उल्लंघन में जिनके अध्वधीन ऐसी अनुज्ञा, अनुमोदन या मंजूरी दी गई हो, कोई विकास कार्य अपने हाथ में ले या निष्पादित करे तो वह दस हजार रुपये तक जुर्माने से एवं एक वर्ष की साधारण कैद के भागी होगा और अपराध-कर्म जारी रहने की दशा में, प्रथम अपराध-कर्म में दोष-सिद्धि के बाद अपराध-कर्म जारी रहने के दौरान प्रत्येक दिन के लिए पाँच सौ रुपये तक अतिरिक्त जुर्माने से दंडित होगा।

(2) यदि कोई व्यक्ति धारा 41 के उपबन्धों के उल्लंघन में या उक्त धारा के परन्तुक के अधीन विनियमों द्वारा यथाविहित किन्हीं शर्तों या निबन्धनों के उल्लंघन में किसी भूमि या भवन का उपयोग करे तो वह पाँच हजार रुपये तक जुर्माने से और अपराध-कर्म जारी रहने की दशा में प्रथम अपराध-कर्म में दोष सिद्धि के बाद अपराध-कर्म जारी रहने के प्रत्येक दिन के लिये दो सौ पचास रुपये तक अतिरिक्त जुर्माने से दंडित होगा।

(3) यदि कोई व्यक्ति इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि पर या भवन में प्रवेश के लिये प्राधिकृत किसी व्यक्ति को उस भूमि पर या भवन में प्रवेश करने में बाधा डाले या प्रवेश के बाद ऐसे व्यक्ति से छेड़-छाड़ करे, तो वह छः महीने तक कारावास या एक हजार रुपये तक जुर्माने अथवा दोनों से दंडित होगा।

(4) जहाँ उप-धारा (1) अधीन आदेश के अनुसार ऐसा विकास कार्य रोका नहीं जाए, वहाँ प्राधिकार या प्राधिकार का सम्यक रूप से प्राधिकृत पदाधिकारी किसी पुलिस पदाधिकारी से अपेक्षा कर सकेगा कि वह उस व्यक्ति को जिसके द्वारा विकास शुरू किया गया है, और उसके सभी सहायकों तथा कामगारों को उस अध्यक्षता में विनिर्दिष्ट समय के भीतर विकास-थल से हटा दे और उक्त पुलिस पदाधिकारी तदनुसार अध्यक्षता का पालन करेगा।

53. नवनिर्मित भवनों में जल कनेक्शन देने के लिये जलापूर्ति और नगरपालिका प्राधिकारियों की प्रतिबंध :- ऐसी कोई एजेंसी, जिसे विकास क्षेत्र के मकानों या अधिष्ठानों में जलापूर्ति या अन्य सेवाओं की व्यवस्था करने का काम सौंपा गया हो, तब तक नवनिर्मित मकानों को जल कनेक्शन नहीं देगी या सेवाओं की व्यवस्था नहीं करेगी अथवा पहले से प्राप्त किसी कनेक्शन को स्थायी घरेलू व्यवहार के लिए परिवर्तित नहीं करेगी, तब तक ऐसे कनेक्शन के लिये, दिए गए आवेदन के साथ इस प्राधिकार अथवा इस अधिनियम के अधीन भवन नक्शों को मंजूर करने के लिए सशक्त किसी स्थानीय प्राधिकार से प्राप्त प्रमाण पत्र अनुलग्न न हों।

परन्तु यदि आवेदन के साथ प्राधिकार द्वारा मंजूर नक्शा अनुलग्न हो तो गैर घरेलू व्यवहार के लिये अस्थायी जल कनेक्शन दिया जा सकेगा।

54. भवन बाहने का आदेश :- (1) जहाँ कोई विकास या भवन परिनिर्माण क्षेत्रीय योजना, अधियोजना या संक्षेत्रीय विकास योजना के उल्लंघन में अथवा धारा 35, 36 और 37 में निर्दिष्ट अनुज्ञा, अनुमोदन या मंजूरी के बिना अथवा किसी ऐसी शर्त के उल्लंघन में जिसके अध्वधीन ऐसी अनुज्ञा, अनुमोदन या मंजूरी दी गयी हो, आरम्भ किया गया हो या निष्पादित किया जा रहा हो, या पूरा कर लिया गया हो, तो इस निमित्त प्राधिकार द्वारा सशक्त उसका कोई पदाधिकारी इस अध्यादेश के अधीन संस्थानीय किसी अभियोजन के अतिरिक्त, संक्षेप में कारण बताते हुए यह आदेश-निर्देश दे सकेगा कि उसका स्वामी या वह व्यक्ति, जिसकी प्रेरणा से उक्त परिनिर्माण या विकास कार्य आरम्भ किया गया हो या किया जा रहा हो अथवा पूरा कर लिया गया हो उस परिनिर्माण

या विकास-कार्य को अपसारित कर सकेगा या करा सकेगा और उस प्रकार अपसारित कराने का खर्च प्रत्येक स्वामी या उस व्यक्ति से जिसकी प्रेरणा से निष्पादन या विकास-कार्य आरम्भ किया गया हो, किया जा रहा हो या पूरा कर लिया गया हो भू-राजस्व के वकाये के रूप में वसूलनीय होगा;

परन्तु ऐसा कोई आदेश तब तक नहीं दिया जायगा जबतक स्वामी या सम्बद्ध व्यक्ति को ऐसा आदेश न देने के लिए हेतुक दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर न दे दिया जाए।

(2) उप-धारा (1) के अधीन दिए गए आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति उस आदेश की धाराओं से तीस तीनों के भीतर इस अध्यादेश के अधीन गठित अधिकरण के पास अपील कर सकेगा और अधिकरण अपील के पक्षकारों की सुनवाई कर लेने के बाद उस अपील को मंजूर या खारिज कर सकेगा अथवा आदेश को उठा सकेगा या उसके किसी भाग में फेरफार कर सकेगा।

(3) अपील पर अधिकरण का विनिश्चय, और केवल ऐसे विनिश्चय के अध्याधीन उप-धारा (1) के अधीन दिया आदेश अन्तिम और निश्चायक होगा।

(4) इस धारा के उपबन्ध तत्काल प्रवृत्त किसी अन्य विधि में भवनों के ढाहने से सम्बन्धित किसी अन्य उपबन्ध के अतिरिक्त होगा, न कि उसके अलंकरण में।

55. कम्पनियों द्वारा अपराध कर्म :- (1) यदि इस अधिनियम के अधीन कोई अपराध-कर्म करने वाला व्यक्ति कोई कम्पनी हो, तो ऐसे हरेक व्यक्ति को, जो अपराध-कर्म किए जाने के समय कम्पनी के कारवार संचालन के लिए कम्पनी का प्रभारी और उसके प्रति जिम्मेदार हो, उस कम्पनी को भी उस अपराध-कर्म का दोषी समझा जाएगा और उसके विरुद्ध तदनुसार कार्यवाही चलाई जा सकेगी तथा उसे दण्ड दिया जा सकेगा।

परन्तु इस उप-धारा में अन्तर्विष्ट किसी बात से ऐसा कोई व्यक्ति अधिनियम में उपबन्धित किसी दण्ड का-भागी न होगा, यदि वह यह सिद्ध कर दे कि अपराध कर्म बिना उसकी जानकारी के किया गया या उसने इस प्रकार का अपराध-कर्म रोकने के लिए सर्वथा तत्परता बरती थी।

(2) उप-धारा (1) में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहाँ तक इस अधिनियम के अधीन कोई अपराध कर्म कम्पनी द्वारा किया गया हो और यह सिद्ध हो जाए कि अपराध-कर्म किसी निदेशक, प्रबन्धक, सचिव या कम्पनी के किसी अन्य पदाधिकारी की सहमति या मगोनुकूलता से या उसकी ओर से की गयी किसी उपेक्षा के चलते हुआ है, तो कम्पनी का ऐसा निदेशक प्रबन्धक, सचिव या अन्य पदाधिकारी भी उस अपराध-कर्म का दोषी समझा जाएगा और तदनुसार उसके विरुद्ध कार्यवाही चलाई जा सकेगी तथा उसे दण्डित किया जा सकेगा।

स्पष्टीकरण :- इस धारा के प्रयोजनार्थ -

(क) कम्पनी से अभिप्रेत है निगम-निकाय, और इसके अन्तर्गत कोई फर्म या अन्य व्यक्ति-संगम भी है, और

(ख) किसी फर्म के सम्बन्ध में "निदेशक" से अभिप्रेत है, फर्म का भागीदार।

56. जुर्माने वसूल होने पर प्राधिकार को भुगतान दिष्ट जायेगा :- इस अधिनियम के अधीन अभियोजन के सम्बन्ध में वसूले गए सभी जुर्माने प्राधिकार की निधि में डाले जायेंगे।

57. अपराध कर्मों का प्रशमन :- (1) इस अधिनियम के द्वारा या अधीन दण्डनीय किसी अपराध-कर्म की कार्यवाही चलाने के पहले या बाद में प्राधिकार या वह व्यक्ति जिसे प्राधिकार सामान्य या विशेष आदेश द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत करे, प्रशमित कर सकेगा।

(2) जहाँ कोई अपराध-कर्म प्रशमित किया जाए वहाँ अपराधकर्म को, यदि यह अभिरक्षा में हो, उन्मोचित कर दिया जाएगा और प्रशमित अपराध-कर्म के सम्बन्ध में उससे आगे कोई कार्यवाही नहीं चलाई जाएगी।

की रिपोर्ट से अथवा अपनी किसी जानकारी के आधार पर जो उसके पास उपलब्ध हो, पर प्राधिकार का समाधान हो जाए कि विकास क्षेत्र से बाहर अवस्थित किसी भूमि में, ऐसी किसी सुख-सुविधा का व्यवस्था क्षेत्र में नहीं की गई है, जो प्राधिकार की राय में की जानी चाहिए, अथवा भूमि को ऐसा विकास नहीं किया गया है, जिसके लिए इस अधिनियम के अधीन अनुज्ञा, अनुमोदन या मंजूरी दी गई थी, तो वह हेतुक दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के बाद भू-स्वामी या सुख-सुविधा-व्यवस्था करने वाले या सुख-सुविधा-व्यवस्था करने के लिये जिम्मेवार व्यक्ति पर एक नोटिस तामील करके उससे नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट समय के भीतर सुख-सुविधा व्यवस्था या विकास का निष्पादन करने की अपेक्षा करेगा।

(2) यदि नोटिस में विनिर्दिष्ट समय के भीतर कोई ऐसी सुख-सुविधा-व्यवस्था नहीं की जाए या ऐसे विकास का निष्पादन नहीं किया जाए, तो प्राधिकार स्वयं सुविधा की व्यवस्था या विकास का निष्पादन कर सकेगा या ऐसी एजेंसियों से करा सकेगा, जिसे वह उचित समझे :

परन्तु इस उप-धारा के अधीन कोई कार्रवाई करने से पहले प्राधिकार भू-स्वामी अथवा सुख-सुविधा-व्यवस्था या विकास का निष्पादन करने के लिए जिम्मेवार व्यक्ति को यह हेतुक दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करेगा कि ऐसी कार्रवाई क्यों न की जाए।

(3) प्राधिकार या उसके द्वारा नियोजित एजेंसी को सुख-सुविधा की व्यवस्था या विकास का निष्पादन करने में उपगत सभी खर्च, खर्च की मांग की तारीख से भुगतान की तारीख तक उस दायरे से व्यय के साथ, जो कि राज्य सरकार आदेश द्वारा नियत करे, उक्त स्वामी या सुख-सुविधा व्यवस्था करने के लिए जिम्मेदार व्यक्ति से प्राधिकार भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूल करेगा।

59. कतिपय मामलों में स्थानीय प्राधिकार से जिम्मेदारी संभालने की अपेक्षा करने की प्राधिकार की शक्ति :- (1) जब अधियोजना अथवा संक्षेत्रीय या क्षेत्रीय विकास योजना के बांचे के भीतर किसी स्कीम का निष्पादन प्राधिकार द्वारा पूरा हो जाय, तो प्राधिकार लिखित नोटिस द्वारा स्थानीय प्राधिकार से स्कीम के अन्तर्गत समाविष्ट सड़कों, पाकों, सुख-सुविधाओं का तथा मल, निकास, जल निकास, प्रकाश, स्वच्छता-सफाई व्यवस्था तथा अन्य नगरीय और कृषिक बुनियादी अवस्थापनाओं का भार ग्रहण करने के लिए कहेगा और यदि स्थानीय प्राधिकार ऐसी नोटिस तामील होने के एक वर्ष के भीतर इस नोटिस का अनुपालन नहीं करे, तो ऐसी सड़कों आदि तथा प्रणाली स्थानीय प्राधिकार में निहित समझी जाएगी और स्थानीय प्राधिकार ऐसी सड़कों और प्रणालियों के अनुरक्षण के लिए जिम्मेदार होगा।

(2) यदि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी विषय के सम्बन्ध में प्राधिकार और स्थानीय प्राधिकार के बीच कोई मतभेद उठे तो यह विषय राज्य-सरकार को निर्दिष्ट किया जायगा और उस पर उसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

60. प्राधिकार की खुशहाली चार्ज लगाने की शक्ति :- (1) यदि प्राधिकार की राय में किसी विकास क्षेत्र में प्राधिकार द्वारा निष्पादित किसी विकास-कार्य के फलस्वरूप, उस क्षेत्र में या विकास क्षेत्र से भिन्न किसी ऐसे अन्य क्षेत्र में, जो विकास कार्य द्वारा लाभान्वित हुआ है किसी सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि हुई हो या आगे होनेवाली हो, तो प्राधिकार सम्पत्ति के स्वामी या उससे हितबद्ध किसी अन्य व्यक्ति पर, विकास के निष्पादन के फलस्वरूप सम्पत्ति के मूल्य में हुई वृद्धि के सम्बन्ध में राज्य सरकार के अनुमोदन से खुशहाली चार्ज लगाने का हकदार होगा।

परन्तु प्राधिकार के द्वारा विकास क्षेत्रों के भीतर सरकार, स्थानीय निकाय या नियमित निकाय द्वारा स्वाधिकृत भूमि पर कोई खुशहाली चार्ज नहीं लगाया जायगा :

परन्तु यह भी कि जहां सरकार, स्थानीय प्राधिकार या नियमित निकाय की कोई भूमि किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित की जाय, तो प्राधिकार को लिखित निकाय के विनिश्चय या निकाय के चार्ज के अन्तर्गत

(1) किसी विकास क्षेत्र में स्थित किसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में, एक-तिहाई के बराबर और किसी अन्य क्षेत्र में स्थित सम्पत्ति के सम्बन्ध में उस रकम की दस प्रतिशत से अनधिक होगा जो विकास स्कीम का निष्पादन पूरा हो जाने पर सम्पत्ति को भवन रहित मानकर उस सम्पत्ति के प्राक्कलित मूल्य ऐसे निष्पादन के पूर्व उसी रूप में प्राक्कलित सम्पत्ति के मूल्य से अधिक होता हो :

परन्तु खंड (ii) के अधीन किसी सम्पत्ति पर खुशहाली चार्ज लगाने में प्राधि कार, विकास सम्पत्ति को होनेवाले लाभ के विस्तार और स्वरूप तथा ऐसी अन्य बातों को ध्यान में रखेगा, जो इस निमित्त नियमों द्वारा विहित की जाये ।

61. प्राधिकार द्वारा खुशहाली चार्ज का निर्धारण :- जब प्राधिकार को यह प्रतीत हो कि खुशहाली चार्ज की रकम अवधारित करने की दृष्टि से कोई खास विकास-स्कीम काफी आगे बढ़ चुकी है तो प्राधिकार इस निमित्त आदेश द्वारा घोषित कर सकेगा कि खुशहाली चार्ज अवधारित करने के प्रयोजनार्थ स्कीम का निष्पादन पूरित समझा जायेगा और इसके बाद सम्पत्ति के स्वामी या इसमें हितबद्ध किसी व्यक्ति को लिखित नोटिस देगा कि प्राधिकार धारा 59 के अधीन उस सम्पत्ति के सम्बन्ध में खुशहाली चार्ज की रकम का निर्धारण करना चाहता है ।

(2) इसके बाद प्राधिकार सम्बद्ध व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के बाद उस व्यक्ति द्वारा भुगतये खुशहाली चार्ज की रकम का निर्धारण करेगा और ऐसा व्यक्ति, प्राधिकार से ऐसे निर्धारण को लिखित नोटिस पाने की तारीख से तीन महीने के भीतर, लिखित घोषणा द्वारा प्राधिकार को सूचित करेगा कि वह निर्धारण को स्वीकार करता है या उससे सहमत नहीं है ।

(3) यदि प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्धारण उप-धारा (2) के अधीन विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर सम्बद्ध व्यक्ति स्वीकृत कर ले तो, ऐसा निर्धारण अन्तिम होगा ।

(4) यदि सम्बद्ध व्यक्ति निर्धारण से सहमत नहीं हो या उप-धारा (2) में अपेक्षित जानकारी उसमें विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर नहीं दे, तो मामले को धारा 61 में उपबन्धित रीति से अधिकरण द्वारा अवधारण किया जाएगा ।

62. अधिकरण द्वारा खुशहाली चार्जों का परिनिर्धारण :- (1) धारा 60 की उप-धारा (4) में विनिर्दिष्ट मामले के अवधारण के लिए प्राधिकार इसे धारा 89 में यथाविनिर्दिष्ट अपील अधिकरण के पास निर्देशित करेगा ।

(2) अधिकरण ऐसी प्रक्रिया का अनुसरण करेगा, जो इस निमित्त बनाये गये नियमों द्वारा विहित हो ।

63. खुशहाली चार्जों का भुगतान :- (1) इस अधिनियम के अधीन उद्गृहीत खुशहाली चार्ज उतनी किस्तों में भुगतये होंगे और ये किस्ते ऐसे समय और इस रीति से भुगतये होंगी जो इनके निमित्त बनाए गए विनियमों द्वारा नियत की जाए ।

(2) खुशहाली चार्ज का कोई बकाया भू-राजस्व के बकायों के रूप में वसूलनीय होगा ।

64. किसी व्यक्ति या स्थानीय प्राधिकार द्वारा प्राधिकार को देय रकम की वसूली का तरीका :- (1) फीस या चार्ज अथवा भूमि, भवन या अन्य स्थावर या जंगम सम्पत्तियों के निपटारे के आगम अथवा मद्धे भाटकों और लाभों के रूप में इस प्राधिकार का देय कोई भी धन यदि उसकी वसूली की इस अध्यादेश के किसी अन्य उपबन्ध में अभिव्यक्त व्यवस्था न की गई हो, प्राधिकार द्वारा भू-राजस्व के रूप में वसूला जायगा ।

(2) यह प्राधिकार बिहार बिल्डिंग (लीज, रेन्ट एण्ड एविकेशन) कंट्रोल ऐक्ट, 1974 (बिहार ऐक्ट सं० 3, 1974) बिहार मनीलेंडर्स ऐक्ट, 1938 (बिहार ऐक्ट सं० 3, 1938) बिहार रेगुलेशन

65. राज्य-सरकार द्वारा नियंत्रण :- (1) राज्य सरकार प्राधिकार के किसी संकल्प को या प्राधिकार के अध्यक्ष, उपाध्यक्ष या प्राधिकार के किसी पदाधिकारी के किसी आदेश को अथास्त कर सकेगी, यदि राज्य-सरकार की राय में यह संकल्प या आदेश विधि द्वारा प्रदत्त शक्ति के परे हो।

(8) राज्य-सरकार प्राधिकार को सामान्य नीति के सम्बन्ध में निर्देश दे सकती है।

66. विवरणी :- प्राधिकार राज्य सरकार को ऐसी रिपोर्ट, विवरणियाँ और अन्य जानकारी प्रस्तुत करेगा जो राज्य-सरकार समय-समय पर अपेक्षा करेगी।

67. नोटिस आदि की तामील :- इस अध्यादेश द्वारा या उसके अधीन बनाये गये किसी नियम या विनियम द्वारा अपेक्षित हरेक नोटिस, आदेश या कोई अन्य दस्तावेज प्राधिकार के सचिव द्वारा सामान्य मुहर के साथ हस्ताक्षरित होगी और सम्बद्ध या पक्षकारों पर सम्यक रूप से तामील हुई मानी जायगी बशर्ते कि तामील किसी निम्नलिखित रीति से की जाये :-

(i) वैयक्तिक तामील द्वारा;

(ii) रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा;

(iii) चथास्थिति सम्बद्ध पक्षकार के भकान या प्रमुख कारबार-स्थल पर चिपका कर;

(iv) प्राधिकार के क्षेत्र के भीतर प्रकाशित एक प्रमुख हिन्दी और एक अंग्रेजी दैनिक समाचार-पत्र के दो लगातार अंक में प्रकाशित कराकर :

परन्तु-

(क) यदि तामीलनीय पक्षकार कोई रजिस्ट्रीकृत कम्पनी, भागीदारी फर्म, नियमित निकाय, स्थानीय प्राधिकार, सोसाइटी या अन्य निकाय हो, तो इसे प्राधिकार सचिव के विवेकानुसार यथा अवधारित उक्त फर्म या संगठन के प्रमुख पदाधिकारी पर तामील किया जायगा और उक्त फर्म या संगठन ने हरेक निदेशक, भागीदार या संकल्प पर तामील माना जायगा।

(ख) यदि तामीलनीय पक्षकार अवयस्क या विक्षिप्त हो, तो इसे प्राधिकार-सचिव के विवेकानुसार यथा अवधारित उसके अभिभावक पर तामील किया जायगा।

(ग) उपर्युक्त उप-खण्ड (iii) या उप-खण्ड (iv) में उल्लिखित तामील की रीति का सहारा तभी लिया जायगा जब उप-खण्ड (i) या उप-खण्ड (ii) के अधीन सारा प्रयास विफल हो जाय।

68. सार्वजनिक नोटिस लिपिबद्ध होगी, उस पर सचिव का हस्ताक्षर और मुहर रहेगी; इलाके में इसका व्यापक प्रचार नोटिस की प्रतियाँ चिपका कर और डुंगी पिटवा कर तथा स्थानीय अंग्रेजी और हिन्दी दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कर किया जायगा :- इस अधिनियम के अधीन दी गयी हरेक सार्वजनिक नोटिस लिपिबद्ध होगी; उस पर प्राधिकार के सचिव का हस्ताक्षर रहेगा और इसकी सामान्य मुहर लगी रहेगी तथा उक्त इलाके के सहज दृश्य सार्वजनिक स्थानों पर इसकी प्रतियाँ चिपका कर और डुंगी पिटवाकर तथा स्थानीय प्रमुख अंग्रेजी और हिन्दी दैनिकों के लगातार तीन अकों में प्रकाशित कराकर प्रभावित इलाके के लोगों को इससे पूरी तरह अवगत करा दिया जायगा।

69. नोटिस आदि में युक्तियुक्त समय नियत रहेगा :- जहाँ इस अधिनियम या इसके अधीन बनाये गये किसी नियम या विनियम के अधीन निर्गत या दी गई किसी नोटिस, आदेश या अन्य दस्तावेज में कुछ करना अपेक्षित हो, जिसके लिए इस अधिनियम या नियम या विनियम में कोई समय नियत नहीं हो, वहाँ नोटिस, आदेश या दस्तावेज में उक्त काम करने के लिये अधिक-से-अधिक

(2) उप-धारा (1) में यथावर्णित कोई भी वाद, जबतक कि वह किसी स्थावर सम्पत्ति के प्रत्युत्करण के लिए या उस पर हक की घोषणा के लिए न हो, वाद हेतुक उत्पन्न होने की तारीख से छः महीने की समाप्ति के बाद नहीं चलाया जायगा।

(3) उप-धारा (1) में अन्तर्विष्ट कोई बात किसी ऐसे वाद पर लागू नहीं समझी जायगी जिसमें दावाकृत एकमात्र अनुतोष कोई ऐसी निषेधाज्ञा हो जिसका उद्देश्य नोटिस देने या वाद चलाना स्थगित रखने से निष्फल हो जाता हो।

79. यह अधिनियम उन निर्माणों पर, जो भवन का केवल भीतरी भागों को प्रभावित करते हों और इसके बाहरी रूप को तात्विक रूप से प्रभावित नहीं करते हों तथा नालियों, मल-प्रणालों, मोरियों (वेन्सों) पाइपों, केबुलों आदि की मरम्मत या नवीकरण से संबंधित ऐसे निर्माणों पर, जो स्थानीय प्राधिकार या निगम या सरकार द्वारा निष्पादित किये जायें, लागू नहीं होगा। इस अधिनियम की कोई बात निम्नलिखित के संबंध में नहीं लागू होगी :-

(क) किसी भवन के अनुरक्षक उन्नयन या अन्य प्रकार के परिवर्तन के लिए ऐसे निर्माण का निष्पादन, जिससे भवन का केवल भीतरी भाग ही प्रभावित होता हो, अथवा जिससे भवन के बाह्य रूप पर कोई तात्विक प्रभाव नहीं पड़ता हो;

(ख) किसी स्थानीय प्राधिकार या निगम निकाय या किसी सरकारी विभाग, द्वारा नालियों, मल-प्रणालों, मोरियों, केबुलों या अन्य साधनों के निरीक्षण, मरम्मत या नवीकरण के प्रयोजनार्थ किसी निर्माण का निष्पादन, जिसके अन्तर्गत उक्त प्रयोजन के लिए किसी बाजार-सड़क या भूमि को तोड़कर खोलना भी हो;

(ग) किसी ऐसी भूमि पर किसी पूजा-स्थान या मकबरा या संस्मारक अथवा किसी कब्रिस्तान, पूजा-स्थल, संस्मारक या समाधि की चहारदिवारी का परिनिर्माण, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ के समय ऐसी पूजा, मकबरा, संस्मारक, कब्रिस्तान या समाधि के प्रयोजनार्थ विधिसंगत रूप से देखलित हों;

परन्तु प्रस्तावित परिनिर्माण और निर्माण अधियोजना संक्षेत्रीय और योजनाओं में अंतर्विष्ट भूमि-उपयोग, प्रस्तावों के तथा सेटबैक, संरचनाओं से ऊँचाई और निर्मित क्षेत्र का प्रतिशत भवन-विनियमों में विहित मानक के अनुरूप होगा;

(घ) कृषि संक्रियाओं के साधारण क्रम में किये गये उत्खनन; और

(ङ) एकमात्र कृषि प्रयोजनों के लिए किसी भूमि में पहुँच मार्ग देने के विचार से कच्ची सड़क का सन्निर्माण।

80. राज्य सरकार नियम बना सकेगी :- (1) राज्य सरकार शासकीय राजपत्र में सूचना के जरिए इस अध्यादेश के प्रयोजनों के कार्यान्वयन के लिए नियम बना सकेगी।

(2) पूर्ववर्ती शक्ति की व्यापकता पर प्रतिबल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियमों में निम्नलिखित किसी या सभी विषयों का उपबन्ध किया जा सकेगा :-

(क) भूमि और प्लॉट पुनर्निर्मित और आवंटित करने की रीति;

(ख) प्राधिकार के पूर्वकाल वेतनभोगी सदस्यों के वेतन, भत्ते और सेवा शर्तें;

(ग) ऐसे प्रक्रम, जिनमें किसी संक्षेत्र के किन्हीं खास भागों का विकास किया जाए,

(घ) क्षेत्रीय योजना, अधियोजना और क्षेत्रीय विकास योजना का प्रारूप और विषय-वस्तु तथा ऐसी योजनाओं की तैयारी, उपस्थापन और अनुमोदन के सम्बन्ध में अनुसूचीय प्रक्रिया और किसी ऐसे योजना के प्रारूप से सम्बन्धित नोटिस का फॉर्म और उसे प्रकाशित करने की रीति;

- (ज) विकास के बाद खासमहाल भूमि के सम्बन्ध में कार्रवाई करने की रीति;
- (झ) धारा 61 के अधीन-अधिकरण द्वारा पालनीय प्रक्रिया;
- (ञ) किसी क्षेत्र के स्थित सम्पत्ति के सम्बन्ध में खुशहाली चार्ज की दर अवधारित करने के लिए विचारणीय बातें;
- (ट) खुशहाली चार्ज के अवधारण में अधिकरण द्वारा अनुसरणीय प्रक्रिया;
- (ठ) चालू लेखा में रखी जानेवाली धनराशि;
- (ड) ऋण या डिवेंचरों के रूप में धन उधार लेने और उसकी अदायगी करने के लिए अनुसरणीय प्रक्रिया;
- (ढ) प्राधिकार के बजट का फॉर्म और उसे तैयार करने की रीति;
- (ण) तुलन-पत्र और लेखा विवरण का फॉर्म;
- (त) वार्षिक रिपोर्ट का प्रारूप और वह तारीख, जब या जिसके पहले इसे राज्य सरकार के पास उपस्थापित किया जायगा;
- (थ) प्राधिकार के पूर्वकाल वेतनभोगी सदस्यों और पदाधिकारियों तथा अन्य कर्मचारियों के लिए पेंशन नियमों और भविष्य निधियों के गठन की रीति तथा ऐसी शर्तें जिनके अधीन ऐसी निधियां गठित की जायेंगी;
- (द) कोई अन्य विषय, जो नियमों द्वारा विहित करना या किया जा सके।

(3) इस धारा के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाये जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, राज्य विधान-मंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष जब वह सत्र में हो, कुल चौदह दिनों की अवधि के लिए रखा जायगा, जो एक सत्र में या दो क्रमवर्ती सत्रों में समाविष्ट हो सकेगी रखा जायगा और यदि उस सत्र के, जिसमें वह ऐसे रखा गया हो या ठीक, बाद के सत्र के अवसान के पूर्व दोनों सदन उस नियम में उपान्तरण करने के लिए सहमत हो जायें या दोनों सदन सहमत हो जायें कि वह नियम नहीं बनाया जाय तो तत्पश्चात्, यथास्थिति, वह नियम ऐसे उपान्तरित रूप में ही प्रभावी होगा या उसका कोई भी प्रभाव न होगा, किन्तु इस प्रकार कि ऐसा कोई उपान्तरण या वातिलीकरण उस नियम के अधीन पहले की गई किसी बात की विधिमाम्यता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होगा।

81. विनियम बनाने की शक्ति :- इस अध्यादेश के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिये प्राधिकार इस अधिनियम और इसके अधीन बनाये गये नियमों के संगत विनियम बना सकेगा तथा पूर्ववर्ती शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे विनियमों में निम्नलिखित के लिए उपबन्ध किया जा सकेगा :-

- (क) प्राधिकार की बैठकें बुलाना और करना, ऐसी बैठकों का समय और स्थान, ऐसी बैठकों में कार्य का संचालन और उनमें गणपूर्ति के लिए आवश्यक सदस्य संख्या;
- (ख) धारा 9 के अधीन गठित किसी समिति की बैठकें बुलाना और करना, ऐसी बैठकों का समय और स्थान और उनमें गणपूर्ति के लिए आवश्यक सदस्य संख्या तथा प्राधिकार की बैठकों या किसी अन्य कार्य में भाग लेने के लिए सदस्यों को भुगतये फीस और भत्ते;
- (ग) प्राधिकार के पदाधिकारियों की शक्तियां और कर्तव्य;
- (घ) प्राधिकार के पदाधिकारियों और कर्मचारियों के वेतन, भत्ते, उपदान तथा सेवा-शर्तें और तत्सम्बन्धी अनुशासनिक मामले;
- (ङ) अध्याय 3, 4 और 5 के अधीन प्राधिकार के कृत्यों का पालन करने की प्रक्रिया;
- (च) विकास के लिये अनुज्ञा की नामजुरी के आधार संसूचित करने की रीति;

- (झ) खुशहाली चारों के भुगतान का समय और रीति;
- (ञ) योजना मानक, जिनमें भवन, विनियम, मोड़ (सेटबैक), विनिर्देश, सीमाक्षेत्र, ऊँचाई प्रतिबन्ध, आदि विहित किए जायें; और
- (ट) कोई अन्य विषय, जो विनियमों द्वारा विहित करना पड़े या किया जाए

अध्याय 9

नुकसानी, कानूनी कार्यवाही और अधिकरण

82. अभिवृत्ति की समाप्ति के बाद भुगतान नुकसानी :- (1) यदि कोई व्यक्ति किसी अधिकार बिना या प्राधिकार की लिखित अनुज्ञा बिना प्राधिकार के किसी भवन या उनके किसी भाग पर उससे सम्बन्धित अपनी अभिवृत्ति की समाप्ति के बाद भी कब्जा बनाये रहे, तो वह प्राधिकार को इस भवन का कब्जा सौंपने तक अभिवृत्ति की समाप्ति के ठीक पहले भुगतान भाटक की दर से तिगुनी दर नुकसानी का देनदार होगा।

(2) यदि कोई व्यक्ति किसी अधिकार बिना या प्राधिकार की लिखित अनुज्ञा बिना प्राधिकार की खाली भूमि पर, इससे सम्बन्धित अपनी अभिवृत्ति की समाप्ति के बाद भी कब्जा बनाये रहे, तो वह प्राधिकार की खाली भूमि का कब्जा तक प्रति एक सौ वर्गमीटर भूमि के लिए प्रति दिन 10 रु० की दर से नुकसानी का देनदार होगा।

83. अतिचारी द्वारा भुगतान नुकसानी :- यदि कोई व्यक्ति अधिकार बिना या प्राधिकार की लिखित अनुज्ञा बिना प्राधिकार की किसी भूमि या भवन पर कब्जा कर ले, तो वह भूमि की दशा में प्रति एक सौ वर्गमीटर के लिये प्रतिदिन 20 रु० की दर से और भवन की दशा में प्रतिदिन हरेक मंजिल के प्रति एक वर्गमीटर के लिए प्रतिदिन 30 रु० की दर से नुकसानी का देनदार होगा।

84. अभिवृत्ति के निर्बंधनों के विरुद्ध उप-किराए पर देने का प्रभाव :- जहाँ कोई अभिधारी अभिवृत्ति के निर्बंधनों के उल्लंघन में भवन या उसके किसी भाग को उप-किराए पर दे, तो उसकी अभिवृद्धि उप-किराये पर देने की तारीख से समाप्त हो जायगी तथा अभिधारी और उप-अभिधारी दोनों ही संयुक्त रूप में और अलग-अलग प्राधिकार को भवन के लिये भुगतान कब्जा सौंपने तक अभिवृत्ति समाप्त होने के तुरन्त नुकसानी के देनदार होंगे या किराये की दर से तिगुनी दर से प्राधिकार को नुकसानी के देनदार होंगे।

85. (1) भूमि या भवन के प्रत्युद्धारण और नुकसानी के वादों में न्यायालय, व्यवहार-प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 20, नियम 12 में विनिर्हित रीति से प्राधिकार को कब्जा सौंपने की तारीख तक नुकसानी संगणित करेगा :- जब कभी प्राधिकार या प्राधिकार का लिखित अनुज्ञा बिना किसी व्यक्ति के कब्जा की भूमि या भवन के प्रत्युद्धारण के लिए या नुकसानी के लिए कोई बाद चलाया जाए, तो न्यायालय, यथास्थिति, भूमि या भवन के कब्जे प्रत्युद्धारण की तारीख तक नुकसानों के लिए डिग्री पारित करेगा और नुकसानी व्यवहार-प्रक्रिया-संहिता, 1908 के आदेश 20, नियम 12 में विनिर्हित रीति से संगणित की जायगी।

(2) व्यवहार प्रक्रिया संहिता में प्रतिकूल उपबन्ध होने पर भी प्राधिकार के उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत कोई अन्य पदाधिकारी खण्ड 82, 83 तथा 84 के अन्तर्गत नुकसानी (डैमेज) लगाने के लिये सक्षम होंगे।

उपाध्यक्ष एवं प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी इन खण्डों के अन्तर्गत कार्य निष्पादन में व्यवहार न्यायालय समझे जायेंगे।

हैं, जो व्यक्ति प्राधिकार की भूमि या भवन में अनधिकृत रूप से कब्जा किए हुए हो या उसके उपयुक्त कार्य कर रहे हो।

- (ख) भवनों से निष्कासन की कार्रवाई में यथोचित परिवर्तन सहित बिहार सरकारी परिसर किराया वसूली तथा निष्पादन अधिनियम, 1955 की प्रक्रिया अपनायी जाये।
- (ग) प्राधिकार की जमीन पर से अतिक्रमण को हटाने की कार्यवाही में उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम में निर्धारित प्रक्रिया का अनुसरण करेंगे। प्राधिकार की भू-सम्पत्ति लोक-भूमि समझी जायगी और अतिक्रमण का वहीं अर्थ होगा जो बिहार लोक-भूमि अतिक्रमण अधिनियम में परिभाषित है।
- (घ) प्राधिकार के सभी भवन जो उसके द्वारा निर्मित किये हो या जो उसमें निहित हो गए हों वे सभी बिहार सरकारी परिसर किराया वसूली एवं निष्कासन अधिनियम, 1955 के तहत सरकारी परिसर माने जायेंगे।
- (ङ) निष्कासन तथा अतिक्रमण हटाने की कार्यवाही में कार्य निष्पादन करने के सिलसिले में उपाध्यक्ष तथा प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी व्यवहार न्यायालय समझे जायेंगे।

85A. सड़कों, फुटपाथों और सार्वजनिक उपयोगों के अन्य स्थानों पर विदूषण और बाधाओं पर रोक तथा उनको हटाने का आदेश। - (1) कोई भी व्यक्ति बिना उपाध्यक्ष या प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत किसी पदाधिकारी की लिखित अनुमति के, या अनुमति में वर्णित शर्तों के विपरीत प्राधिकार क्षेत्र में किसी सड़क, फुटपाथ, आवागमन के अन्य मार्ग, नाला या गुमटी, भू-गर्मी नाला, सार्वजनिक उपयोग, के किसी अन्य स्थान पर कोई स्टाल, झोपड़ी, कुसी, बेंच, बक्शा, नाद, खूटा, पशु सिढ़ी, साईनबोर्ड या अन्य कोई चीज नहीं रखेगा और उपाध्यक्ष ऐसे किसी अन्य कार्रवाई के अतिरिक्त जो इस अधिनियम या अन्य किसी कानून या नियम के अधीन की जा सकती है, बिना पूर्व सूचना दिये किसी स्थल से विदूषण और बाधाओं को हटाने का आदेश दे सकेगा और किसी पुलिस पदाधिकारी से अपेक्षा कर सकेगा कि वह उस अपेक्षा में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर ऐसे विदूषण या अन्य बाधा को हटा दे और वह पुलिस अधिकारी तदनुसार उस अपेक्षा का अनुपालन करेंगे।

86. कतिपय वादों पर भुगतये कोर्ट फीस :- बिहार राज्य पर लागू होने में कोर्ट फीस अधिनियम, 1870 (सं० 7, 1870) में अन्तर्विष्ट किसी बात के प्रतिकूल होने पर भी निम्नलिखित वादों और उनसे उत्पन्न अपीलों के सम्बन्ध में प्राधिकार द्वारा भुगतये फीस, चाहे वाद और दावे का मूल्य जो भी हो, पन्द्रह रुपये होगी :-

- (क) हक की घोषणा के लिए;
- (ख) स्थावर या जंगम सम्पत्ति पर हक की घोषणा और कब्जा के प्रत्युद्धरण के लिए;
- (ग) भाटकों, मुनाफों, नुकसानियों, प्रतिकरों, चार्जों और अन्य राशियों की वसूली के लिए;
- (घ) स्थावर सम्पत्ति की बेदखली और प्रत्युद्धरण तथा पिछली और अगली नुकसानियों प्रतिकरों और अन्तःकालीन मुनाफों या भाटकों के लिए; और
- (ङ) निषेधाज्ञा के लिए।

87. निषेधाज्ञा के लिए प्राधिकार द्वारा चलाये गये वादों में न्यायालय अर्थतरिम (interim) निषेधाज्ञा पारित करेगा और हेतुक दर्शित करने की नोटिस निर्गत करेगा। जब कभी किसी व्यक्ति ने निषेधाज्ञा की शर्तों का उल्लंघन या ऐसा कोई कार्य किया करने के लिए वह दस्तावेज या अन्तःकालीन मुनाफों या भाटकों के लिए प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य पदाधिकारी व्यवहार न्यायालय समझे जायेंगे।

नहीं आत्यंतिक कर दिया जाय और पक्षकारों की सुनवाई के बाद ऐसा आदेश पारित करेगा जो उचित समझे तथा उस आदेश पर व्यवहार-प्रक्रिया-संहिता, 1908 के आदेश 39 के सभी उपबन्ध लागू होंगे।

88. विधिक कार्यवाहियों से संस्थान, प्रशमन आदि के बारे में तथा विधिक सलाह प्राप्त करने की उपाध्यक्ष की शक्ति :- उपाध्यक्ष, प्राधिकार की ओर से और उसके द्वारा नियंत्रण के अधीन-

- (क) इस अधिनियम या इसके अधीन बनाये गये किसी नियम या विनियम के अधीन विधिक कार्यवाहियाँ चला सकेगा, उसका प्रतिवाद कर सकेगा या उन्हें वापस ले सकेगा;
- (ख) इस अध्यादेश के अधीन या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन किसी ऐसे अपराध कर्म का प्रशमन कर सकेगा जो प्राधिकार द्वारा विधिपूर्वक प्रशमित किया जा सकता हो;
- (ग) प्राधिकार द्वारा या उसके विरुद्ध किए गए किसी दावे को स्वीकार कर सकेगा, उसमें समझौता कर सकेगा या उसे वापस ले सकेगा; और
- (घ) ऐसी विधिक सलाह और सहायता प्राप्त कर सकेगा वह समय-समय पर प्राप्त करना आवश्यक या समीचीन समझे या जो इस धारा के पूर्वगामी खण्डों में निर्दिष्ट किसी प्रयोजन के लिए अथवा प्राधिकार या प्राधिकार के किसी पदाधिकारी या कर्मचारी में निहित या उस पर अधिरोपित किसी शक्ति का प्रयोग या कर्त्तव्य का विधिपूर्ण पालन सुनिश्चित करने के लिये प्राप्त करना प्राधिकार द्वारा वांछित हो।

89. अपील अधिकरण का गठन :- (1) अपील अधिकरण में एक अध्यक्ष और दो सदस्य होंगे।

(2) अध्यक्ष राज्य सरकार द्वारा राज्य वरिष्ठ न्याय सेवा के जिला न्यायाधीश संवर्ग से नियुक्त किया जायगा।

(3) राज्य सरकार अधिकरण के सदस्यों के रूप में और दो व्यक्तियों की नियुक्ति करेगी जिनमें से एक कम-से-कम अधीक्षण अभियंता की पंक्ति का सिविल इंजीनियर होगा और दूसरा चार्टरित मूल्यांकक या सिविल इंजीनियर होगा जिसे नगर निवेशन तथा सम्पत्तियों के मूल्यांकन की योग्यता और अनुभव प्राप्त हो।

(4) अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्य राज्य सरकार के प्रसाद पर्यन्त पद धारण करेंगे।

(5) अपने अपीली प्राधिकार के प्रयोग में किए गए अधिकरण के सभी विनिश्चय अंतिम होंगे और उन पर किसी विधि न्यायालय में प्रश्न नहीं उठाया जा सकेगा चाहे वह वाद के रूप में हो या पुनरीक्षण के जरिये किसी अन्य कार्यवाही के रूप में।

90. अधिकरण को सिविल न्यायालय की शक्तियाँ होंगी :- अधिकरण को उसे निर्देशित किसी विषय का अवधारण करने के प्रयोजनार्थ, निम्नलिखित विषयों से सम्बन्धित किसी वाद का विचारण करते समय, वही शक्तियाँ होंगी, जो सिविल प्रोसिद्यूर कोड, 1908 के अधीन किसी सिविल न्यायालय में निहित हैं :-

- (क) किसी व्यक्ति को सम्मन करना और उसे हाजिर कराना तथा उसकी शपथपूर्वक जाँच करना।
- (ख) दस्तावेजों का प्रकटन और उन्हें पेश करने की अपेक्षा करना।
- (ग) अधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही से सम्बन्ध पक्षकार से ऐसे परिप्रश्न करना, जो अधिकरण की राय में आवश्यक हो।

91. सिविल न्यायालयों की अधिकारिता का वर्जन :- इस अध्यादेश में अन्यथा उपबंधित

अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के अधीन तात्पर्यित कोई कार्य, किसी शक्ति का प्रयोग या किसी कर्तव्य का पालन करने से रोकने के लिए कोई निर्बंधन नहीं मंजूर करेगा।

अध्याय 10

निरसन, व्यावृत्ति और विघटन

92. प्राधिकार का विघटन :- (1) यदि राज्य सरकार को समाधान हो जाय कि जिन प्रयोजनों के लिए इस अध्यादेश के अधीन प्राधिकार स्थापित किया गया था वे सारतः पूरे हो चुके हैं और इस प्रकार राज्य सरकार की राय में प्राधिकार की मौजूदगी को बनाये रखना आवश्यक है, तो राज्य सरकार शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के जरिए यह घोषित कर सकेगी कि प्राधिकार इस अधिसूचना में विनिर्दिष्ट तारीख से विघटित कर दिया जायगा और तदनुसार प्राधिकार विघटित हुआ समझा जायगा।

(2) उक्त तारीख से-

- (क) ऐसी सभी सम्पत्तियाँ, निधियाँ और पावने, जो प्राधिकार में निहित या उसके द्वारा वसूलनीय हों, राज्य सरकार में निहित या उसके द्वारा वसूलनीय होंगे;
- (ख) प्राधिकार के जिम्मे रखी गयी सभी खासमहाल भूमि राज्य सरकार को प्रतिवर्त्तित हो जायेगी।
- (ग) ऐसे सभी दायित्व, जो प्राधिकार के विरुद्ध प्रवर्त्तनीय हैं, राज्य सरकार के विरुद्ध प्रवर्त्तनीय होंगे, तथा
- (घ) ऐसे किसी विकास को, जो प्राधिकार द्वारा पूर्णतः कार्यान्वित नहीं किया गया हो, कार्यान्वित करने के प्रयोजनार्थ और खण्ड (क) में निर्दिष्ट सम्पत्तियों, निधियों और पावनों की वसूली के प्रयोजनार्थ प्राधिकार के कृत्यों का पालन सरकार द्वारा किया जायगा।

93. निरसन और व्यावृत्ति :- (1) प्राधिकार के गठन की तारीख से-

- (क) धारा 30 में उपबंधित अवस्था को छोड़कर, धारा 1 की उप-धारा (2) के अधीन अधिसूचित क्षेत्र में बिहार नगर निवेशन एवं सुधार न्यास अधिनियम (बिहार टाउन प्लानिंग ऐंड इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट ऐक्ट), 1951 और बिहार भूमि उपयोग निबंधन अधिनियम (बिहार रेजिस्ट्रेशन ऑफ प्लान ऑफ लैंड ऐक्ट), संख्या 1948 (संख्या 23, 1948) प्रभावी न रह जायेंगे।
- (ख) बिहार नगर निवेशन एवं सुधार न्यास अधिनियम (बिहार टाउन प्लानिंग ऐंड इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट ऐक्ट), 1951 के अधीन क्षेत्र में गठित कोई सुधार न्यास और कोई नगर निवेशन प्राधिकार इस अध्यादेश के प्रवृत्त होने की तारीख से अस्तित्वविहीन हो जायेंगे।
- (ग) बिहार क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अध्यादेश, 1981 (बिहार अध्यादेश संख्या 191, 1981) इसके द्वारा निरमित किया जाता है।
- (घ) ऐसे निरसन से होते हुए भी उक्त अध्यादेश के द्वारा या अधीन प्रवृत्त किसी शक्ति के प्रयोग में किया गया कोई कार्य या की गई कोई कार्रवाई इस अध्यादेश के द्वारा या अधीन प्रवृत्त शक्तियों के प्रयोग में किया गया या की गई समझी जायेगी मानो कि अध्यादेश उक्त दिन प्रवृत्त था जिस दिन ऐसा कार्य किया गया था या ऐसी कार्रवाई की गयी थी।

(2) उप-धारा (1) के उपबन्धों के होने पर भी-

- (क) प्राधिकार के गठन की तारीख के ठीक पहले ऐसे सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार के अधीन प्रवृत्त शक्तियों के प्रयोग में किया गया या की गई कार्रवाई इस अध्यादेश के द्वारा या अधीन प्रवृत्त शक्तियों के प्रयोग में किया गया या की गई समझी जायेगी मानो कि अध्यादेश उक्त दिन प्रवृत्त था जिस दिन ऐसा कार्य किया गया था या ऐसी कार्रवाई की गयी थी।

या कर्मचारी वन जायेंगे और उनके पदनाम वहीं होंगे जो प्राधिकार अवधारित करे तथा वे उसी सेवा अवधि तक, उसी पारिश्रमिक सेवा के उन्हीं निबंधनों एवं शर्तों पर पद धारण करेंगे, जिस अवधि तक जिस पारिश्रमिक पर या जिन निबंधनों एवं शर्तों पर उसे प्राधिकार संघटित कर धारण किए रहते और उसी रूप में तबतक कार्य करते रहेंगे जबतक की ऐसी अवधि, पारिश्रमिक तथा निबंधन एवं शर्तें प्राधिकार द्वारा सम्यक रूप से परिवर्तित न कर दी जाय :

परन्तु प्राधिकार के गठन के पहले किसी ऐसे प्राधिकारी या अन्य कर्मचारी द्वारा की गई कोई ऐसी सेवा इसके अधीन की गई सेवा समझी जायगी;

- (ख) बिहार नगर निवेशन एवं सुधार न्यास अधिनियम, 1951 और बिहार भूमि उपयोग निबंधन अधिनियम (सं० 23, 1948) के अधीन किया गया कोई कार्य या की गई कार्रवाई जिसके अन्तर्गत की गई मंजूर या निर्गत कोई नियुक्ति, प्रत्यायोजन, अधिसूचना, आदेश, स्कीम, अनुज्ञा, नियम, उप-विधि, विनियम या फॉर्म भी है। जहाँ तक वह इस अध्यादेश के उपबन्धों के असंगत नहीं हो, प्रवृत्त, बनी रहेगी और वह तब तक इस अध्यादेश के उपबन्धों के अधीन गई समझी जायगी, जबतक कि उक्त उपबन्धों के अधीन किए गए किसी कार्य या की गई किसी कार्रवाई से उसे अवक्रान्त न कर दिया जाय ।
- (ग) किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार और नियंत्रण प्राधिकार के द्वारा, साथ या लिए उक्त सभी ऋण बाध्यताएँ और दायित्व, की गई सभी सविदाएँ और किये जाने के लिए वागदत्त बातें सभी विषय और कार्य प्राधिकार के द्वारा, साथ या लिये उपगत, की गई या किए जाने के लिये वागदत्त समझे जायेंगे ।
- (घ) किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार में निहित सभी स्थावर और जंगम सम्पत्तियाँ तथा किसी सम्पत्ति में सभी अधिकार, एक और हित प्राधिकार में निहित होंगे और ऐसे सुधार न्यास की सभी सकब्जा सम्पत्ति प्राधिकार की सकब्जा सम्पत्तियाँ समझी जायगी ।
- (ङ) किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार को देय सभी भाटक फीस और अन्य धन-राशियाँ प्राधिकार को देय समझी जायगी ।
- (च) किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार और नियंत्रण प्राधिकार के द्वारा लिए या विरुद्ध चलाये जाने वाले सभी वाद, अधियोजन और अन्य विधिक कार्रवाईयाँ प्राधिकार के द्वारा लिये या विरुद्ध जारी रखी और चलाई जा सकेंगी।
- (छ) बिहार नगर निवेशन एवं सुधार न्यास अधिनियम, 1951 या उसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन किसी सम्पत्ति पर भारित सभी राशियाँ उस सम्पत्ति पर भारित बनी रहेगी और प्राधिकार द्वारा चार्ज प्रवर्तनीय होगा ।
- (ज) प्राधिकार को अपने अस्तित्व में आने की तारीख से वहाँ अधिकार प्राप्त होगा जो अधिकार किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार की धारा 1 के अधीन अधिसूचित क्षेत्र के भीतर ऐसी सभी भूमियों के मामलों में प्राप्त थे जिन्हें पहले सुधार न्यास कुछ खास अवधि के लिये राज्य सरकार से पट्टे पर धारित करता या जिनका कब्जा न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार को पारदत्त कर दिया गया था ।
- (झ) धारा 1 के अधीन अधिसूचित क्षेत्र के भीतर स्थित आवासीय प्रयोजन के लिए (व्यावसायिक या व्यावसायिक-सह-आवासीय प्रयोजन के लिए नहीं) किसी व्यक्ति द्वारा किसी सुधार न्यास या नगर निवेशन प्राधिकार से रजिस्ट्रेशन पट्टा विलेख के अधीन धारित सभी भूमियों पर उन्हें सीनी या सीनी के बिना लेने के लिए

PART - V

Note on Directives given by Patna High Court regarding Demolition, Road widening, Removal of Encroachment etc.

(i) *In the case of Arun Kumar Mukherjee vs. State of Bihar (CWJC No. 2290/1990) decided on 29.11.1996 (Reported in 1997 (1) PLJR 369)*

Bihar Regional Development Authority Act, 1981

Section 54—P.R.D.A. while examining each case by sending its team to verify facts on the site of construction, must permit the builder to carry on the construction, if it is found that building plan has been duly sanctioned in accordance with the bye laws and the rules and construction is also being carried out in accordance with the sanctioned plan, but in those cases where construction is not in accordance with sanctioned plan or where sanctioned plan has been obtained contrary to the relevant bye laws, rules etc. the authorities must stop the builder from constructing any further till he removes the offending part of the construction or modifies or corrects the sanctioned plan, so that they may be brought in accordance with the building bye laws.

Bihar Regional Development Authority Act, 1981—Section 54—In cases where a builder seeks permission to resume construction and produces before the Vice-Chairman, PRDA, the sanctioned plan, on *prima facie* satisfaction the PRDA may permit him to continue with the construction subject to the ultimate result after verification of the building plan and actual construction work—if on final verification of the sanctioned plan and the actual construction work done, deviation is found the builder shall not object to the demolition of such structure on the mere ground that he was allowed to raise the construction provisionally—In cases of compoundable deviation the PRDA may exercise its discretion but in cases where the deviation is not compoundable, the PRDA will direct the builder not to construct.

(ii) *Ram Nath Arpra vs. State of Bihar (CWJC No. 7204/97) decided on 3.10.1997 (Reported in 1997 (2) PLJR 847)*

Civic Amenities—Widening of roads and lanes—Building constructed against validly sanctioned plan need not be disturbed. In such a case, the authorities may initiate land acquisition proceeding or with consent of the owner of the property get the required land for widening the road/lane. There is a clear distinction between the buildings constructed in accordance with a sanctioned plan and those constructed without it. The only thing the authority can do in a case where a building was constructed on the basis of a sanctioned plan is to verify whether or not in actuality the construction conformed with the sanctioned plan. A building claimed to have been constructed in accordance with the sanctioned plan cannot be subjected to the rough and ready device of putting a mark on it and compelling the demolition of the marked portion. In case it is found that the building is in accordance with the sanctioned plan, the Authority must leave its owner in peace.

Bihar Regional Development Authority Act, 1974—Section 54—Instead

building and the land appertaining thereto—Petition allowed—Orders passed accordingly. [Constitution of India, Article 226. *M/s. Domco (Pvt.) Ltd. vs. Ranchi Regional Development Authority, Ranchi*, 2005(2) JCR 3 (Jhr).

—**Sections 35 and 37—Unauthorised construction—Demolition of.**—Application for sanction for construction of building filed—No document to show that the notice was actually sent and served on the applicant to rectify defects—No reasons recorded for rejecting the application and such refusal together with reasons not communicated to the petitioner—General notice published in newspaper regarding demolition of buildings constructed without sanction—Vice-Chairman failed to exercise his statutory duty while rejecting the application—There is total non-application of mind by the Vice-Chairman. Held : The Vice-Chairman is required to act strictly in accordance with the provisions of Section 37 of the said Act, regulations and bye-laws for the time being in force in the matter of disposal of applications for grant of sanction. The Vice-Chairman is not supposed to exercise his discretion on the basis of executive instructions unless the provisions, regulations and bye-laws are amended or modified. The Vice-chairman must bear in mind that he is exercising statutory duty conferred upon him while dealing with the application for grant of sanction of plan for construction of building. *Vyas Muni Gupta vs. Ranchi Regional Development Authority*, 2002 (1) JCR 270 (Jhr).

—**Sections 35 and 37—Sanction of construction of building—Vice Chairman's refusal to sanction—Brief statement stating reasons for such refusal and communication of the refusal to person concerned necessary.**—If no order passed within 4 months from the date of application and no refusal is communicated person concerned to give notice regarding presumed sanction if contrary is not received or notified within 30 days from the date of receipt of notice. If the Vice-Chairman refuses to accord sanction, he shall record a brief statement of his reasons for such refusal and communicate the refusal along with the reasons thereof to the person concerned. Sub-section (5) of Section 37 further provides that if no order in writing is passed by the Vice-Chairman within a period of 4 months from the date of the application and no refusal is communicated to the person concerned then the person concerned or applicant shall give a notice under registered post intimating that sanction shall be presumed if nothing, to the contrary, is received or notified within 30 days from the date of receipt. *Vyas Muni Gupta vs. Ranchi Regional Development Authority*, 2002(1) JCR 270 (Jhr).

—**Section 38—Agreement to sell.**—Does not create any interest in the property—Such right can be enforced only by filing a regular suit for specific performance of contract. *Harjinder Singh Choudhary vs. Ranchi Regional Development Authority*, 2005 (2) JCR 200 (Jhr).

—**Section 38—Building Plan—Cancelling the sanction of.**—Substantiality of—No notice to show cause or opportunity of hearing given before passing the order—violation of mandatory requirement—Order of cancellation of sanction cannot be sustained in law. *Harjinder Singh Choudhary vs. Ranchi Regional Development Authority*, 2004, 2004(1) JCR 58 (Jhr).

—**Section 38—Sanctioned plan—Cancellation of.**—Without giving notice to show cause or opportunity of hearing to the person in whose favour plan was sanctioned—Not proper—Order of cancellation quashed. *Harjinder Singh Choudhary vs. Ranchi Regional Development Authority*, 2005 (2) JCR 200 (Jhr).