

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

(1) अपील सं०: 6/2016 अन्तर्गत धारा 90-ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

श्रीमती कृष्णा अरोड़ा पत्नी श्री रामलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5, जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर हाल चकगर्बी, बीकानेर ।

----- अपीलान्त

--- बनाम ---

नगर विकास न्यास, बीकानेर ।

-----रेस्पॉन्डेंट

(2) अपील सं०: 7/2016 अन्तर्गत धारा 90-ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

श्री रामलाल अरोड़ा पुत्र श्री छगनलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5, जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर हाल चकगर्बी, बीकानेर ।

----- अपीलान्त

--- बनाम ---

नगर विकास न्यास, बीकानेर ।

-----रेस्पॉन्डेंट

उपस्थित :- श्री प्रेम प्रकाश मदान  
श्री दाउलाल हर्ष

अभिभाषक अपीलान्त  
अभिभाषक नगर विकास न्यास ।

## निर्णय

दिनांक: 14-8-2019

1. उपरोक्त दोनों अपीलों राजस्थान नगर सुधार, अधिनियम 1959 की धारा 90-ए(2) के अन्तर्गत तहसीलदार नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा धारा 90 ए एवम् राज0सुधार अधिनियम (Sealing of Unauthorized improvement) Rules,2011 के अन्तर्गत पारित किये गये निर्णय दिनांक 16.11.2016, जिसके द्वारा अपीलान्त श्रीमती कृष्णा अरोड़ा व रामलाल अरोड़ा द्वारा न्यास के अधिसूचित ग्राम चकगर्बी के उपनिवेशन खसरा नं० 318 में कय शुदा भूमि जिसके राजस्व खसरा नं० 767/159, 881/159, 1319/159 है, कृषि भूमि पर वेयर हाउस माप 87X387=33669 वर्गफीट व 100X499=49900 वर्गफीट को सील करने के आदेश दिये गये, के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है । दोनों अपीलों के तथ्य एवं अभिभाषकगण समान होने से इन्हें एक ही निर्णय से निर्णीत किया जाता है ।
2. दोनों अपीलों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्त श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी रामलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5 जयनारायण व्यास नगर, बीकानेर के द्वारा ग्राम चक गर्बी, तहसील बीकानेर के उपनिवेशन खसरा नं० 318 मीन में 2.5 पक्का बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 9.9.2011 के द्वारा कय की गयी एवम् ग्राम चक गर्बी के राजस्व अभिलेख में बैयनामा का नामान्तरकरण सं० 740 दिनांक 26.9.2011

  
संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

तहसीलदार, बीकानेर द्वारा स्वीकृत होकर नाम प्रविष्ट है । इसी प्रकार अपीलार्थी श्री रामलाल अरोड़ा पुत्र छगनलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5 जयनारायण व्यास नगर बीकानेर द्वारा ग्राम चक गर्बी तहसील बीकानेर के उपनिवेशन खसरा नं. 318 मीन में 2.5 पक्का बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 16.2.16 के द्वारा श्रीमती शारदा डागा से क्रय करने पर ग्राम चकगर्बी के राजस्व अभिलेख में जरिये बैयनामा का नामान्तरकरण सं० 889 दिनांक 2.5.16 तहसीलदार बीकानेर द्वारा स्वीकृत होकर नाम प्रविष्ट है । अपीलान्त श्रीमती कृष्णा अरोड़ा द्वारा क्रय की गयी 2.5 बीघा कृषि भूमि के सम्बन्ध में नगर विकास न्यास में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु (कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ ) वर्ष 2013 में आवेदन पत्र प्रस्तुत होने पर आवेदन शुल्क राशि 56,930 दिनांक 2.9.13 को जमा करवाये गये एवम् इसी प्रकार श्री रामलाल अरोड़ा द्वारा क्रय की गयी भूमि 2.5 बीघा भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क राशि 56930 दिनांक 2.9.13 को भूमि विक्रेता श्रीमती शारदा डागा द्वारा जमा करवाये हुए हैं । उक्त दोनों भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन शुल्क जमा होने पर नगर विकास न्यास द्वारा उपनिवेशन खसरा नं० 318मीन की उक्त 2.5 बीघा एवं 2.5बीघा का वर्तमान भू-उपयोग औद्योगिक से इण्डस्ट्रीज में परिवर्तन करवाने हेतु 15 दिवसीय आपत्ति एवं सुझाव हेतु दिनांक 12.9.13 को विज्ञप्ति जारी की जाकर दिनांक 12.9.13 के दैनिक युगपक्ष में एवम् 14 फरवरी, 2014 के राष्ट्रदूत अखबार में प्रकाशन करवाया गया । आवेदक श्रीमती कृष्णा अरोड़ा द्वारा जिला उद्योग केन्द्र, बीकानेर, क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको, बीकानेर, वाणिज्य कर अधिकारी वृत्त, बीकानेर, ग्राम पंचायत नाल बड़ी एवं आयुक्त नगर निगम, बीकानेर से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया एवम् पंजाब नेशनल बैंक से लोन स्वीकृत करवाया जाकर प्रार्थी अपीलान्त द्वारा मौके पर  $87 \times 387 = 33669$  वर्गफीट के गोदाम का निर्माण करवाया गया । इसी प्रकार श्री रामलाल अरोड़ा द्वारा क्रय की गयी विवादित 2.5 बीघा भूमि के सम्बन्ध में जिला उद्योग केन्द्र, वाणिज्य कर अधिकारी, बीकानेर एवं ग्राम पंचायत नालबड़ी तथा आयुक्त, नगर निगम से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया एवम् पंजाब नेशनल बैंक से ऋण स्वीकृत करवाया जाकर प्रार्थी अपीलान्त द्वारा मौके पर  $100 \times 499 = 49900$  वर्गफीट गोदाम का निर्माण करवाया गया । दोनों प्रकरण में नगर विकास न्यास द्वारा निर्माण स्वीकृति जारी होने से पूर्व अपीलान्तस के विरुद्ध शिकायती प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने एवं पूर्व में प्राप्त आपत्ति प्रार्थना पत्र पर न्यास द्वारा भूमि रुपान्तरण का प्रार्थना पत्र जेरकार रखा गया । प्रकरण में तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा जांच के पश्चात बिना न्यास की पूर्व स्वीकृति के वेयर हाउस निर्माण के आधार पर श्री रामलाल अरोड़ा एवं श्रीमती कृष्णा अरोड़ा दोनों अपीलान्तस के निमित्त दिनांक 23.9.16 एवं 13.10.16 द्वारा नोटिस प्रेषित किया गया, जिस पर अपीलान्तस द्वारा जवाब नोटिस दिनांक 25.10.16 को प्रस्तुत किया जाकर नोटिसों को निरस्त करने का आग्रह किया गया । परन्तु प्रार्थी अपीलान्तस द्वारा कृषि भूमि का अकृषि रुपान्तरण नहीं करवाया जाने तथा बिना न्यास अनुमति के वेयर हाउस का निर्माण करवाये जाने को न्यास नियमों के विपरीत होना मानते हुए तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा निर्णय दिनांक 16.11.16 पारित किया जाकर अपीलान्तस के वेयर हाउस निर्माण को नगर सुधार अधिनियम की धारा 90 व नियम 2011 के अन्तर्गत सील करने के आदेश दिये गये, जिसके विरुद्ध अपीलान्तस द्वारा उक्त दोनों अपीलें इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है ।

3. उक्त दोनों अपीलें प्रस्तुत होने पर स्थगन प्रार्थना पत्र पर सुनवाई की जाकर दिनांक 5.12.16 को अपीलान्त का स्थगन प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए अपीलान्त आदेश दिनांक 16.11.16 पर अन्तरिम रूप से रोक लगाये जाने के आदेश दिये जाकर सम्मन तलबी की गयी एवं अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त किया गया । प्रकरण में अभिभाषक अपीलान्त एवम् नगर विकास न्यास के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी ।
4. विद्वान अभिभाषक अपीलान्तस ने अपील सं० 6/16 अनवान श्रीमती कृष्णा अरोड़ा बनाम नगर विकास न्यास में अपनी बहस में बताया कि ग्राम चक गर्बी के खसरा नं० 318 मी. (जिसके वर्तमान राजस्व खसरा नं० 767/159, 881/159, 1319/159 बने हैं) में 2.5 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 9.9.11 द्वारा खातेदार जेठमल

डागा से खरीद की हुई है । उक्त खरीद शुदा भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में बैयनामा का इन्तकाल सं० 740 दिनांक 26.9.11 दर्ज करवाने के पश्चात भू-उपयोग परिवर्तन के लिए न्यास में 56930/-रुपये श्रीमती कृष्णा अरोड़ा के नाम से जमा करवाई हुई है और कार्यवाही अभी लम्बित है । यह कि उक्त कय शुदा भूमि पर ग्राम पंचायत नाल बड़ी, जिला उधोग केन्द्र, बीकानेर, क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको, बीकानेर, वाणिज्य कर अधिकारी वृत्त, बीकानेर एवं आयुक्त नगर निगम, बीकानेर से अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार प्रार्थी अपीलान्ट द्वारा पंजाब नेशनल बैंक से लोन लिया गया एवं मौके पर 87 x 387 = 33669 वर्गफीट पर कृषि उत्पाद रखने हेतु गोदाम का निर्माण करवाया गया है । प्रकरण में नौलखीदेवी की ओर से इस न्यायालय में पक्षकार बनाये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ था, जो न्यायालय के आदेश दिनांक 23.8.17 द्वारा निरस्त हो चुका है । नौलखी देवी का खसरा नम्बर 317 है, जबकि अपीलान्टा श्रीमती कृष्णा अरोड़ा का खसरा नं०318 है । नौलखी देवी का सिविल वाद एवं अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त हो चुका है । अपीलान्टा द्वारा सम्बन्धित समस्त विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाकर भण्डार निर्माण हेतु पंजाब नेशनल बैंक से लोन लिया गया है तथा कृषि उत्पाद को एकत्रित करने के लिए गोदाम बनाया गया है । अपीलान्ट द्वारा विधिवत रूप से नगर विकास न्यास से भू-उपयोग परिवर्तन हेतु दिनांक 2.9.2013 को निर्धारित राशि जमा करवाई हुई है और कार्यवाही लम्बित है । तहसीलदार राजस्व, बीकानेर द्वारा भी भू-परिवर्तन की अनुशंसा कर रखी है । उक्त भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन शुल्क जमा होने पर न्यास द्वारा उपनिवेशन खसरा नं० 318मीन की उक्त 2.5 बीघा वर्तमान भू-उपयोग इण्डस्ट्रीज में परिवर्तन करवाने हेतु 15 दिवसीय आपत्ति एवं सुझाव हेतु विज्ञप्ति जारी की जाकर दिनांक 12.9.13 के दैनिक युगपक्ष में एवम 14 फरवरी, 2014 के राष्ट्रदूत अखबार में प्रकाशन करवाया गया ऐसी स्थिति में तमाम दस्तावेजात के होते हुए तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा कानून विपरीत आदेश पारित किया गया है । इसके अलावा नगर सुधार अधिनियम की धारा 90-ए नियम 2011 के अन्तर्गत अपीलान्ट के वेयर हाउस को सील करने का निर्णय तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा पारित किया गया है, जो क्षेत्राधिकार से बाहर है, क्योंकि उक्त कार्यवाही के लिए न्यास ही सक्षम है । इस सम्बन्ध में एआईआर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया तथा अपील अपीलान्ट्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया ।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट्स ने अपील सं० 7/16 अनवान रामलाल अरोड़ा बनाम नगर विकास न्यास में अपनी बहस में बताया कि ग्राम चक गर्बी के खसरा नं० 318 मी. (जिसके वर्तमान राजस्व खसरा नं० 767/159, 881/159, 1319/159 बने हैं) में 2.5 बीघा कृषि भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.02.16 द्वारा खातेदार शारदा डागा पत्नी हंसराज डागा से खरीद की हुई है । उक्त खरीद शुदा भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में बैयनामा का इन्तकाल सं० 889 दिनांक 2.5.16 दर्ज हुआ है । अपीलार्थी रामलाल द्वारा कय की गयी भूमि के बाबत भू-उपयोग परिवर्तन के लिए न्यास में 56930/-रुपये दिनांक 2.9.13 को श्रीमती शारदा डागा के नाम से जमा करवाई हुई है और कार्यवाही अभी लम्बित है । यह कि उक्त कय शुदा भूमि पर ग्राम पंचायत नाल बड़ी, जिला उधोग केन्द्र, बीकानेर, क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको, बीकानेर, वाणिज्य कर अधिकारी वृत्त, बीकानेर एवं आयुक्त नगर निगम, बीकानेर से अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार प्रार्थी अपीलान्ट द्वारा पंजाब नेशनल बैंक से लोन लिया गया एवं मौके पर 100 x 499 = 49,900 वर्गफीट पर कृषि उत्पाद हेतु गोदाम निर्माण करवाया गया है । प्रकरण में नौलखीदेवी की ओर से इस न्यायालय में पक्षकार बनाये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ था, जो न्यायालय के आदेश दिनांक 23.8.17 द्वारा निरस्त हो चुका है । नौलखी देवी का खसरा नम्बर 317 है, जबकि अपीलान्ट रामलाल अरोड़ा का खसरा नं०318 है । नौलखी देवी का सिविल वाद एवं अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र भी सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त हो चुका है । अपीलान्ट रामलाल अरोड़ा द्वारा सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाकर पंजाब नेशनल बैंक से लोन लिया गया है तथा कृषि उत्पाद को एकत्रित करने के लिए गोदाम बनाया गया है । अपीलान्ट द्वारा विधिवत रूप

67

से नगर विकास न्यास से भू-उपयोग परिवर्तन हेतु दिनांक 2.9.2013 को निर्धारित राशि जमा करवाई हुई है और कार्यवाही लम्बित है। तहसीलदार राजस्व, बीकानेर द्वारा भी भू-परिवर्तन की अनुशंसा कर रखी है। नगर विकास न्यास में भू-उपयोग परिवर्तन का आवेदन शुल्क जमा होने पर न्यास द्वारा उपनिवेशन खसरा नं० 318मीन की उक्त 2.5 बीघा वर्तमान भू-उपयोग औद्योगिक से इण्डस्ट्रीज में परिवर्तन करवाने हेतु 15 दिवसीय आपत्ति एवं सुझाव हेतु दिनांक 12.9.13 को विज्ञप्ति जारी की जाकर दिनांक 12.9.13 के दैनिक युगपक्ष में एवम् 14 फरवरी, 2014 के राष्ट्रदूत अखबार में प्रकाशन करवाया गया ऐसी स्थिति में तमाम दस्तावेजात के होते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानून विपरीत आदेश पारित किया गया है। इसके अलावा नगर सुधार अधिनियम की धारा 90-ए नियम 2011 के अन्तर्गत अपीलान्ट के वेयर हाउस को सील करने का निर्णय तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा पारित किया गया है, जो क्षेत्राधिकार से बाहर है, क्योंकि उक्त कार्यवाही के लिए न्यास ही सक्षम है। इस सम्बन्ध में एआईआर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया तथा अपील अपीलान्ट्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक नगर विकास न्यास द्वारा अपनी बहस में बताया गया कि नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 21.8.01 अनुसार राजस्व ग्राम चक गर्बी को बीकानेर के नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। उक्त दोनों प्रकरणों में अपीलान्ट्स द्वारा नगर विकास न्यास से भू-उपयोग परिवर्तन करवाये बिना ग्राम चक गर्बी के खसरा नं० 318 में कृषि भूमि पर वेयर हाउस का निर्माण करवाया गया है। नगर विकास न्यास द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए अपीलान्ट्स के निमित्त नोटिस जारी किया गया है एवम् अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत जवाब सन्तोषजनक नहीं पाये जाने तथा नगर सुधार अधिनियम की धारा 72 व 73 बी की पालना में न्यास द्वारा न्यायोचित एवं नियमानुसार कार्यवाही कर नगर सुधार अधिनियम की धारा 90-ए नियम 2011 के अन्तर्गत अपीलान्ट्स के वेयर हाउस को सील करने का निर्णय तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा पारित किया गया है, जो क्षेत्राधिकार में है। तहसीलदार नगर विकास न्यास को न्यास बैठक दिनांक 19.7.16 द्वारा धारा 91-ए के तहत सील करने हेतु अधिकृत किया हुआ है। अतः दोनों अपील अपीलान्ट्स निरस्त फरमाई जावे।
7. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्य नजर रखते हुए उल्लेख अभिलेख एवम् प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त का ध्यानपूर्वक अवलोकन करने के पश्चात दोनों अपीलों में निम्नप्रकार स्थिति स्पष्ट होती है :-


I. अपीलान्ट श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी रामलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5 जयनारायण व्यास नगर, बीकानेर के द्वारा ग्राम चक गर्बी, तहसील बीकानेर के उपनिवेशन खसरा नं० 318 मीन में 2.5 पक्का बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 9.9.2011 के द्वारा कय की गयी एवम् ग्राम चक गर्बी के राजस्व अभिलेख में बैयनामा का नामान्तरकरण सं० 740 दिनांक 26.9.2011 तहसीलदार, बीकानेर द्वारा स्वीकृत होकर नाम प्रविष्ट है। इसी प्रकार अपीलार्थी श्री रामलाल अरोड़ा पुत्र छगनलाल अरोड़ा निवासी 4-बी-5 जयनारायण व्यास नगर बीकानेर द्वारा ग्राम चक गर्बी तहसील बीकानेर के उपनिवेशन खसरा नं. 318 मीन में 2.5 पक्का बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 16.2.16 के द्वारा श्रीमती शारदा डागा से कय करने पर ग्राम चकगर्बी के राजस्व अभिलेख में जरिये बैयनामा का नामान्तरकरण सं० 889 दिनांक 2.5.16 तहसीलदार बीकानेर द्वारा स्वीकृत होकर नाम प्रविष्ट है।

II. अपीलान्ट श्रीमती कृष्णा अरोड़ा द्वारा कय की गयी 2.5 बीघा कृषि भूमि के सम्बन्ध में नगर विकास न्यास में कृषि भूमि से अकृषि भू-उपयोग परिवर्तन हेतु वर्ष 2013 में आवेदन पत्र प्रस्तुत होने पर न्यास द्वारा आवेदन शुल्क राशि 56,930 दिनांक 2.9.13 को जमा करवाये गये एवम् इसी प्रकार श्री रामलाल अरोड़ा द्वारा कय की गयी भूमि 2.5 बीघा भूमि के भू-उपयोग

परिवर्तन हेतु आवेदन शुल्क राशि 56930 दिनांक 2.9.13 को भूमि विक्रेता श्रीमती शारदा डागा द्वारा जमा करवाये हुए हैं। उक्त दोनों भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन शुल्क जमा होने पर न्यास द्वारा उपनिवेशन खसरा नं0 318मीन की उक्त 2.5 बीघा एवं 2.5बीघा का वर्तमान भू-उपयोग इण्डस्ट्रीज में परिवर्तन करवाने हेतु 15 दिवसीय आपत्ति एवं सुझाव हेतु दिनांक 12.9.13 को नगर विकास न्यास द्वारा विज्ञप्ति जारी की गयी है, जिसका दिनांक 12.9.13 के दैनिक युगपक्ष में एवम 14 फरवरी, 2014 के राष्ट्रदूत अखबार में प्रकाशन करवाया गया। आवेदक श्रीमती कृष्णा अरोड़ा द्वारा क्रय की गयी 2.5 बीघा भूमि पर ग्रामीण भण्डार गृह निर्माण हेतु जिला उद्योग केन्द्र, बीकानेर, क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको, बीकानेर, वाणिज्य कर अधिकारी वृत्, बीकानेर, ग्राम पंचायत नाल बड़ी एवं आयुक्त नगर निगम, बीकानेर से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये गये एवं पंजाब नेशनल बैंक से सर्व रिपोर्ट के पश्चात लोन स्वीकृत करवाया जाकर मौके पर  $87 \times 387 = 33669$  वर्गफीट के गोदाम का निर्माण करवाया गया। इसी प्रकार अपीलार्थी श्री रामलाल अरोड़ा द्वारा ग्राम पंचायत नालबड़ी तथा आयुक्त, नगर निगम, उद्योग विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये गये एवं पंजाब नेशनल बैंक से सर्व रिपोर्ट के पश्चात ऋण स्वीकृत करवाया जाकर उनके द्वारा क्रय की गयी 2.5 बीघा भूमि पर  $100 \times 499 = 49900$  वर्गफीट गोदाम का निर्माण करवाया गया।

III. नगर विकास न्यास में नवलखीदेवी वगैरह के प्राप्त आपत्ति प्रार्थना पत्रों एवं योगेन्द्र तंवर की परिवेदना पर तहसीलदार नगर नगर विकास न्यास द्वारा मौका जांच रिपोर्ट प्राप्त की गयी, जिसमें भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति प्राप्त किये बिना भण्डार गृह का निर्माण कार्य करवाये जाने को राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 72 एवं धारा 73 का उल्लंघन मानते हुए तथा अपीलान्ट्स द्वारा खरीद शुदा भूमि का खसरा नं0 318 के मानचित्र में तरमीम एवं खसरा नं0 318 व 317 के सीमांकन की फर्द रिपोर्ट पेश करने का उल्लेख करते हुए अपीलान्ट्स के निमित्त नोटिस दिनांक 23.9.16 एवं 13.10.16 अन्तर्गत धारा 72-73 एवं 91क व 92क जारी किया गया। जिस पर अपीलान्ट्स द्वारा दिनांक 25.10.16 को जवाब प्रस्तुत किया गया कि मोहनलाल-नवलखीदेवी वगैरह द्वारा प्रस्तुत मुकदमा अपीलान्ट्स के पक्ष में हो गया है, इसी द्वेष भाव के कारण आपत्ति एवं शिकायत प्रस्तुत की गयी है। परन्तु तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा निर्माण कार्य करने से पूर्व न्यास की अनुमति नहीं लेने को नगर सुधार अधिनियम की धारा 72 व 73 का उल्लंघन मानते हुए अपीलान्ट्स द्वारा निर्मित वेयर हाउस माप  $87 \times 387 = 33669$  वर्गफीट व  $100 \times 499 = 49900$  वर्गफीट को राज0नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए व (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के अन्तर्गत सील करने के आदेश दिये गये, जिसका तहसीलदार द्वारा न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है।

8. उपरोक्त तथ्यों के अनुसार न्यायालय का निष्कर्ष है कि अपीलान्ट्स द्वारा ग्राम चक गर्बी के खसरा नं0 318 में क्रय की गयी क्रमशः 2.5 व 2.5 बीघा कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु वर्ष 2013 में नगर विकास न्यास, बीकानेर आवेदन पत्र प्रस्तुत कर न्यास के पत्र अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क राशि 56930/-प्रत्येक द्वारा जमा करवाये हुये हैं। दोनों भूमि रुपान्तरण प्रार्थना पत्रों के सम्बन्ध में न्यास द्वारा अभी तक कोई अन्तिम निर्णय प्रदान नहीं किया है। प्रार्थी अपीलान्ट्स द्वारा मौके पर वेयर हाउस माप  $87 \times 387 = 33669$  वर्गफीट व  $100 \times 499 = 49900$  वर्गफीट का निर्माण किया हुआ है, यह निर्माण कार्य पंजाब नेशनल बैंक से ऋण लेकर जिला उद्योग केन्द्र, क्षेत्रीय प्रबन्धक रिको, बीकानेर, वाणिज्य कर अधिकारी वृत्

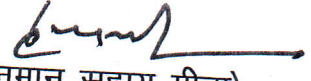
  
संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

बीकानेर, ग्राम पंचायत नाल बड़ी एवं आयुक्त, नगर निगम से अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार पर मौके पर निर्मित करवाये जाकर उपयोग लिया जा रहा है। प्रकरण अनुसार नवलखीदेवी आदि की प्राप्त आपत्तियों एवं अन्य की परिवेदना पर तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा कार्यवाही की जाकर अपीलान्ट्स द्वारा निर्मित वेयर हाउस को सील किये जाने के आदेश दिये, जबकि नवलखी देवी के सम्बन्ध में सिविल वाद पहले से विचाराधीन थे। अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रमाणित प्रतियों के अनुसार नवलखी देवी का दिवानी वाद सं० 131/2015 एवं प्रार्थना पत्र आदेश 39 नियम 2ए सीपीसी सं० 130/15 अनवान नवलखी बनाम कृष्णा अरोड़ा सिविल न्यायालय में दिनांक 13.7.19 को राजीनमा के आधार पर दाखिल दफ्तर हो चुका है। इसी प्रकार वाद सं० 350/15 बाबत प्राप्त करने स्थाई निषाधाज्ञा दिनांक 26.4.19 को विद्वा हो चुका है। प्रकरण अनुसार अपीलान्ट का खसरा नम्बर 318 है जबकि नवलखीदेवी का खसरा नं० 317 है, जिसका अपीलान्ट से सम्बन्ध प्रतीत नहीं होता है। न्यायालय के अनुसार अपीलान्ट्स श्रीमती कृष्णा एवं रामलाल द्वारा समस्त दस्तावेज प्रस्तुत कर औपचारिकता पूर्ण का जा चुकी है, यहां तक कि अपीलान्ट्स ने वर्ष 2013 में भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में नगर विकास न्यास की मांग के अनुसार निर्धारित की गयी राशि सम्बन्धित बैंक में जमा करवाई जा चुकी है। इसके पश्चात नगर विकास न्यास द्वारा अपने स्तर से विज्ञप्ति दिनांक 12.9.13 एवं 14.2.14 द्वारा आपत्तियां आमंत्रित की जा चुकी है। प्रकरण में नगर विकास न्यास के समक्ष दिनांक 21.8.13 को आपत्तियां प्राप्त होने के पश्चात उनका निस्तारण नहीं करते हुए तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा प्रार्थीगण अपीलान्ट्स के निर्माण शुदा वेयर हाउस को व्यवसायिक उपयोग की श्रेणी में आने के कारण सील करने के इकतरफा तौर पर आदेश दिये गये हैं। जबकि तहसीलदार नगर विकास न्यास स्वयं द्वारा की गयी टिप्पणी दिनांक 15.11.16 के अनुसार अपीलान्ट्स के खसरा नं० 318 की भूमि भू-उपयोग मास्टर प्लान में आद्योगिक वास्ते आरक्षित है। प्रकरण में अपीलान्ट्स के भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही मास्टर प्लान में आद्योगिक आरक्षित होते हुए तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट्स के निर्मित गोदामों के भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति जारी नहीं कर उन्हें सील करने की कार्यवाही की गयी है।

9. प्रकरण में नगर विकास न्यास की पत्रावली को देखने से प्रतीत होता है कि अपीलान्ट्स के दोनों प्रकरणों में प्रारम्भ से अन्त तक समस्त कार्यवाही एक ही पदनाम तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा की गयी है, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है। जबकि राजस्थान नगर सुधार (nauthorised improvement) Rules, 2011 में सील करने की सम्बन्ध में निम्नप्रकार व्यवस्था दी गयी है :- The trust may pass an order in writing for sealing of unauthorised improvement under section 90-A and such order shall be served in the manner provided under section 80. प्रकरण में न्यास अभिभाषक का कथन है कि न्यास बैठक दिनांक 19.7.16 में तहसीलदार को धारा 91 ए के तहत कार्यवाही करने हेतु अधिकार प्रदत्त किये गये हैं। जबकि इस न्यायालय में प्राप्त नगर विकास न्यास की पत्रावली के संलग्न दिनांक 19.7.2016 की न्यास बैठक सम्बन्धी कार्यवाही विवरण अथवा दस्तावेज शामिल नहीं है। प्रकरण में न्यायालय के समक्ष अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत नजीर ए.आई. आर. 1978 पेज 201 इस प्रकरण पर चस्पा होती है। उक्त नजीर में अभिनिर्धारित किया गया, जिसका संक्षिप्त सार है कि " The Urban Improvement Trust is not competent to delegate its power of removal under S.91-A in favour of its Secretary. Hence the order passed by the Secretary directing removal of certain structure in exercise of his delegated power is also illegal. There is no provision in the act empowering the Trust to delegate its power in regard to the order of removal of construction in favour of an officer of

the Trust. The functions of the trust can be delegated either in the favour of the committee or in favour of the Chairman. In the case of Chairman delegation will be to the extent the regulation framed under S.75 of the Act permits. The delegation of power is permissible with the legislative permission and in absence of such legislative permission there can be no delegation of the function of the Trust in favour of the officer of the Trust or its Secretary. प्रकरण में विधायिका द्वारा ऐसी कोई शक्तियां नहीं दी गई है, जिससे पदनाम तहसीलदार उक्त कार्यवाही करने हेतु सक्षम है अथवा तहसीलदार को न्यास की शक्तियां Delegated की जा सके ।

10. उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में उपलब्ध अभिलेख एवं न्यायिक दृष्टान्तों, नियमों का अवलोकन एवं मनन करने के पश्चात हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि दोनों प्रकरणों में नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90-ए नियम 2011 के अन्तर्गत अपीलान्ट के वेयर हाउस को सील करने का निर्णय तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा पारित किया गया है, जो क्षेत्राधिकार से बाहर है, क्योंकि नियम 211 में सील करने की शक्तियां न्यास में नहित होने से धारा 90-ए की कार्यवाही के लिए न्यास ही सक्षम है । अतः दोनों अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाती है एवम् न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा धारा-90 ए एवम् नियम 2011के अन्तर्गत निर्णय दिनांक 16.11.2016, जिसके द्वारा अपीलान्ट्स के वेयर हाउस माप  $87 \times 387 = 33669$  वर्गफीट व  $100 \times 499 = 49900$  वर्गफीट निर्माण को सील करने के आदेश दिये गये हैं, को निरस्त किया जाता है। दोनों प्रकरणों में अपीलान्ट्स के भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति नियमानुसार न्यास के निर्देशन में जारी की जावे।
11. तदनुसार दोनों अपील अपीलान्ट्स निर्णीत शुमार होकर नम्बर से कम हो । निर्णय की प्रति दोनों अपील पत्रावली में शामिल की जाकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो । निर्णय आज दिनांक 14.8.2019 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

  
(हनुमान सहाय मीना)  
सम्भागीय आयुक्त  
बीकानेर ।