

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, भारतपुर

याचिका संख्या:- 3/18 (RCMS No.2018/00003) 3/18 (धारा 30 नगर सुधार न्यास)

श्री पी० डी० पौद्दार वेलफेयर एण्ड डवलपमेन्ट सोसायटी, महलखास रोड किला भरतपुर जरिये सचिव नितिन अग्रवाल पुत्र प्रहलाद प्रसाद गुप्ता जाति वैश्य निवासी मकान नं० 83, महलखास रोड, किला भरतपुर

.....प्रार्थी

बनाम

- 1 नगर सुधार न्यास, भरतपुर जरिये सचिव
2. सोनी शिक्षण समिति, भरतपुर द्वारा दीपक कुमार पुत्र रामप्रकाश वर्मा जाति स्वर्णकार, निवासी ई-33, जवाहर नगर, भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर

.....अप्रार्थीगण

याचिका विरुद्ध निर्णय दिनांक 08.12.2017  
प्रस्ताव संख्या-9 नगरविकास न्यास,भरतपुर

निर्णय

दिनांक:- 05.11.2018

यह याचिका राजस्थान अरबन लैण्ड डिस्पोजल रूल्स, 1974, नियम 30 के अन्तर्गत नगर विकास न्यास के निर्णय दिनांक 08.12.17 प्रस्ताव सं० 9 सैक्टर नं० 3 योजना भरतपुर के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि नगर विकास न्यास ने न्यास की बैठक दिनांक 08.12.17 में सैक्टर नं० 3 योजना भरतपुर में पूर्व में आवंटित श्री पी० डी० पौद्दार वेलीफेयर एण्ड डवलपमेन्ट सोसायटी भरतपुर संस्था को जारी मांग पत्रानुसार राशि जमा नही करने से नियमानुसार आवंटन स्वतः ही निरस्त मानते हुये न्यास हित में 2064 वर्गमीटर भूमि आरक्षित दर + 15 प्रतिशत दर पर सोनी शिक्षण समिति भरतपुर को स्कूल हेतु आवंटन करने का निर्णय लिया गया। इस निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी ने यह याचिका नगर विकास न्यास भरतपुर जरिये सचिव पेश की है। इस याचिका में सोनी शिक्षण समिति, भरतपुर के प्रार्थना पत्र आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के तहत इस न्यायालय के आदेश दिनांक 03.10.18 से अप्रार्थी संख्या-2 पक्षकार बनाया गया है।

विद्वान वकील प्रार्थी का तर्क है कि प्रार्थी संस्था एक रजिस्टर्ड संस्था है जो भरतपुर में पौद्दार कॉलेज ऑफ टैक्नोलोजी एण्ड मेनेजमेन्ट भरतपुर का संचालन करती है तथा वर्तमान में कालेज किराये के भवन में चल रहा है। यह महाविद्यालय राजस्थान सरकार से मान्यता प्राप्त है एवं महाराजा सूरजमल बृज विश्वविद्यालय से सम्बद्धता प्राप्त है जो कि सत्र 2006-07 से तकनीकी क्षेत्र में अध्यापन करा रही है। प्रार्थी ने भरतपुर की सैक्टर नं० 3 योजना में आवंटन के लिये भूमि आवंटन नीति 2015 के अनुसार समस्त दस्तावेजात के साथ दिनांक 07.11.16 को आवेदन किया। न्यास की बैठक दिनांक 25.01.17 में इस पर चर्चा हुई तथा प्रार्थी को से दिनांक 02.03.17 को सूचना चाही

गयी। प्रार्थी ने पत्र दिनांक 27.03.17 को लिखा जिसमें कॉलेज के भूमि चाही गयी। उसी के अनुसार डीपीआर प्रस्तुत की गयी। प्रार्थी संस्था के पक्ष में नगर विकास न्यास, भरतपुर द्वारा अपने प्रस्ताव संख्या 11-बी दिनांक 29.06.2017 एवं परिचलन प्रस्ताव दिनांक 05.07.17 से अनुसार 2064 वर्गमीटर भूमि सैक्टर नं०. 3 योजना भरतपुर में कॉलेज हेतु संस्था को आवंटन की गयी थी। उक्त भूमि की कीमत जमा कराने के लिये न्यास ने पत्र क्रमांक 6336 दिनांक 09.08.17 से 30 दिन में राशि 1,41,86,228/- जमा कराने का मांग पत्र प्रार्थी संस्था को भेजा गया जिसमें अंकित किया गया कि उक्त प्रकरण में भूमि आवंटन नीति 2015 की समस्त शर्तें लागू होंगी। प्रार्थी संस्था ने आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 के तहत 30 दिवस का समय बढ़ाने के लिये अपने पत्रांक 11 दिनांक 06.09.2017 निवेदन किया। प्रार्थी ने अपने पत्रांक 17 दिनांक 15.10.17 से भूमि आवंटन नीति 2015 के बिन्दु सं० 5.3 के तहत आरक्षित दर से 50 प्रतिशत दर पर भूमि आवंटन हेतु राज्य सरकार को स्वीकृति को भिजवाने के लिये निवेदन किया। इस पर न्यास ने पत्र क्रमांक 9784 दिनांक 02.11.17 से अपनी अनुशंसा सहित संयुक्त शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग राजस्थान जयपुर को उक्त प्रकरण प्रेषित किया। न्यास द्वारा बैठक दिनांक 08.12.17 के बिन्दु संख्या 9 से पूर्व में आवंटित संस्थाओं को जारी मांग पत्रानुसार राशि जमा नहीं करने से नियमानुसार आवंटन स्वतः ही निरस्त मानते हुए न्यास हित में 2064 वर्गमीटर भूमि आरक्षित दर + 15 प्रतिशत दर पर अप्रार्थी सं० 2 सोनी शिक्षण समिति भरतपुर को स्कूल हेतु आवंटन करने का निर्णय लिया गया। जबकि स्वयं नगर विकास न्यास भरतपुर ने प्रार्थी संस्था को कॉलेज हेतु आरक्षित दर के 50 प्रतिशत रियायती दर भूमि आवंटित करने का प्रस्ताव अपनी अनुशंसा से राज्य सरकार को भेजा हुआ था। भूमि आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 के प्रावधानानुसार प्रार्थी संस्था को अधिकार है कि वह मांग पत्र जारी होने के प्रथम 30 दिवस में राशि जमा करायेगा तदुपरान्त यदि 30 दिवस में राशि जमा नहीं कराता है तो पुनः 30 दिवस में बिना ब्याज के राशि बाद स्वीकृति जमा करा सकता है और उपरोक्त 60 दिवस की अवधि के पश्चात 10 माह के अन्दर 12 प्रतिशत ब्याज सहित राशि जमा करा सकता है। यदि आवेदक संस्था द्वारा कुल एक वर्ष की अवधि में राशि जमा नहीं करायी जाती है तो आवंटन स्वतः ही निरस्त होने का प्रावधान है। प्रार्थी को मांग पत्र दिनांक 09.08.17 को भेजा था जिसके अनुसार मांग पत्र जारी करने के मात्र 4 माह के अन्दर ही दिनांक 08.12.17 को प्रार्थी द्वारा राशि जमा न कराने का आधार बनाकर आवंटन स्वतः निरस्त होने का निर्णय ले लिया जबकि न्यास ने ही प्रार्थी का प्रकरण आरक्षित दर के 50 प्रतिशत रियायती दर पर आवंटन के लिये अपनी अनुशंसा सहित राज्य सरकार को भेजा हुआ है। इस प्रकार न्यास ने आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 का उलंघन किया है।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी तर्क है कि प्रार्थी ने न्यास के विरुद्ध दिनांक 20.03.18 को संयुक्त शासन सचिव नगरीय विकास विभाग जयपुर को शिकायत की थी। शिकायत के बिन्दु सं० 7 में अंकित किया था कि भूमि आवंटन नीति के बिन्दु सं० 5.7 के अनुसार मांग पत्र की राशि को मय ब्याज एक वर्ष की अवधि तक चुकाने का अधिकारी है। जिसका न्यास ने जबाब पेश किया है तथा बिन्दु सं० 7 को स्वीकार किया है। इसलिये एक वर्ष पूर्ण होने से पूर्व मात्र 4 माह में प्रार्थी के आवंटन को अवैध मानकर अप्रार्थी सं० 2 को आवंटन कर दिया जो अवैधानिक है तथा नियम विरुद्ध है। उनका तर्क है कि प्रस्ताव राज्य सरकार में विचाराधीन था जिसमें दिनांक 11.12.17 को विधि सलाहकार ने 50 प्रतिशत रियायती दर पर स्वीकृति की सहमति देते हुए पत्रावली संयुक्त शासन सचिव को भेजी थी जिसमें अतिरिक्त मुख्य सचिव नगरीय विकास विभाग ने 18.12.17 को 50 प्रतिशत रियायती दर पर आवंटित किया जाना अंकित किया है। न्यास ने विचाराधीन अवधि में ही राज्य सरकार से कोई अनुमति लिये बिना तथा प्रार्थी को सूचित किये बिना ही दिनांक 08.12.17 को अप्रार्थी सं० 2 को अवैध रूप से बिना नियमों की पालना कराये ही आवंटन की कार्यवाही कर

दी। उक्त रियायती दर वाली पत्रावली माननीय मंत्री महोदय के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रेषित की गयी। इसी बीच 20.12.18 को न्यास ने अपने पूर्व पत्र दिनांक 02.11.17 पर कोई कार्यवाही नहीं कराने के लिये विभाग को पत्र लिख दिया। राज्य सरकार ने सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर को पत्रांक 25.01.18, 22.02.18 व 05.03.18 से इस संबंध में कारण से विभाग को अवगत कराने हेतु पत्र लिखा था, जिसमें अंकित किया गया कि "प्रश्नगत भूमि जिसके आरक्षित दर के 50 प्रतिशत का प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाया गया था उसी भूमि को अन्य संस्था को अपने स्तर पर आवंटन करना (बिना राज्य सरकार की सहमति/स्वीकृति के, क्योंकि प्रकरण पूर्व से राज्य सरकार के स्तर पर विचाराधीन था) न्यायोचित नहीं मानते हुए, इस संबंध में कारण से विभाग को अवगत कराने हेतु लिखा था जो आदिनांक तक अपेक्षित है। अतः विभाग द्वारा वांछित जानकारी शीघ्र भिजवायें।" विद्वान वकील प्रार्थी का तर्क है कि न्यास को पूर्व आवंटि को बिना सूचना दिये, आवंटन शुदा भूमि को पुनः आवंटन करने, निरस्त करनेया रिब्यू कर अन्य को आवंटन करने का अधिकार नहीं था। प्रार्थी अभिभाषक ने माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय RLW 2008(2) 1432 पेश की, जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया हुआ है कि न्यास द्वारा भूमि आबंटित करने के पश्चात् आबंटन के आदेश को निरस्त करने का कोई वैधानिक अधिकार न्यास को नहीं है बल्कि नियम 30 राजस्थान अरबन लैण्ड डिस्पोजल रूल्स, 1974 के अन्तर्गत केवल संभागीय आयुक्त को ही अधिकार है। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार पूर्व आवंटि को सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये था। प्रार्थी अभिभाषक ने अपने कथन के समर्थन में सुप्रीम कोर्ट के निर्णय दिनांक 21.01.2015 दिल्ली स्टेट इन्ड. डपलपमेन्ट कोर्पोरेशन लि० बनाम अशोक कुमार मदान एवं 2008 आर.एल.डब्लू 1432 पेश की।

उनका यह भी तर्क है कि अप्रार्थी सं० 2 ने नगर सुधार न्यास में भूमि आवंटन हेतु दिनांक 08.11.2017 को प्रार्थना पत्र प्रपत्र-अ के साथ संस्था का विधानपत्र विधान नियमावली व दिनांक 15.12.2008 की कार्यकारिणी की प्रति पेश की थी। उस कार्यकारिणी में श्री दीपक कुमार सोनी अध्यक्ष पद पर पदासीन नहीं हैं। बल्कि उस सूची में श्री रामप्रकाश वर्मा अध्यक्ष पद पर पदासीन हैं। उनका कार्यकाल भी 14.01.16 तक ही था। इसके बाद कोई चुनाव ही नहीं हुए हैं न ही दीपक कुमार अध्यक्ष है। जबकि दीपक कुमार ने आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के जबाब प्रार्थना पत्र में कार्यकाल तीन वर्ष की बजाय 5 वर्ष 6 माह का असत्य कथन अपने जबाब दिनांक 15.03.18 में दिया है जबकि उप रजिस्ट्रार सहकारी समितियाँ भरतपुर के पत्र दिनांक 16.08.18 जो सोनी शिक्षण समिति को लिखा गया है उसमें अंकित किया है कि "आपने फरवरी 2013 के उपरान्त एवं जुलाई 2018 के पूर्व कोई निर्वाचन नहीं कराये गये हैं जिससे आपके द्वारा राजस्थान संस्था रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1958 के प्रावधानों एवं आपके द्वारा पंजीकृत कराये गये विधान की धारा 11 व 22 के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है।" अतः उक्त पत्र से भी इस कथन की पुष्टि होती है कि दिनांक 15.01.2013 के बाद जुलाई 2018 से पूर्व कार्यकारिणी के कोई चुनाव नहीं कराये गये हैं इसलिये भूमि आवंटन हेतु प्रार्थना पत्र अनाधिकृत व्यक्ति ने पेश किया था। संघ विधान पत्र की धारा 15 के प्रावधान के अनुसार अध्यक्ष को कानूनी दस्तावेजात दावा, प्रा० पत्र आदि पेश करने का अधिकार नहीं है। भूमि आवंटन नीति के नियम 2.3 के अनुसार गत तीन वर्षों 2014-15, 2015-16, 2016-17 की ऑडिट रिपोर्ट व बलेन्स शीट पेश करनी चाहिये थी जबकि अप्रार्थी सं० 2 ने 2013-14, 2014-15, 2015-16 की पेश की है। आवंटन नीति के नियम 2.4 के अनुसार प्रपत्र-अ के साथ आवेदक हस्ताक्षर कर्ता को आवेदन पेश करने के लिये अधिकृत करने बाबत संस्था द्वारा प्रस्ताव में लिये गये निर्णय की प्रतिलिपि पेश करनी चाहिये, जो नहीं की गयी है। आवंटन नीति के नियम 2.3 व 2.6 के अनुसार प्रपत्र के साथ विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) पेश नहीं की है बल्कि अप्रार्थी ने जमीन आवंटन होते ही प्रेजेक्ट रिपोर्ट पेश कर दी जायेगी का उल्लेख अपने प्रपत्र में किया है। इसके अलावा भूमि आवंटन नीति के नियम 4.2 के अनुसार आवंटन योग्य भूमि का वेवसाइट पर डिस्पले

करना आवश्यक था और 15 दिन के अन्दर आपत्ति आमंत्रित करनी चाहिये थी परन्तु न्यास ने न तो डिस्पले किया और न ही आपत्ती प्राप्त की। आवंटन नियम विरुद्ध किया गया है। न्यास ने टुकड़ों में आंशिक राशि भी जमा करा ली जबकि आवंटन नीति के अनुसार इस प्रकार राशि जमा कराने का कोई प्रावधान नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि राजस्थान सरकार के कॉलेज शिक्षा विभाग द्वारा जारी निजी महाविद्यालय नीति में संभाग मुख्यालय भरतपुर में सत्र 2006-2007 में स्थापित महाविद्यालय हेतु 2000 वर्गमीटर भूमि की आवश्यकता बतायी गई है। प्रार्थी का महाविद्यालय सत्र 2006-2007 में स्थापित हुआ था, इसलिये राज्य सरकार के निर्धारित मापदण्ड के अनुसार प्रार्थी संस्था को 2000 वर्गमीटर, भूमि आवंटन नीति 2015 की प्रार्थी संस्था द्वारा समस्त पात्रता पूर्ण करने के कारण न्यास भरतपुर द्वारा सम्पूर्ण वैधानिक प्रक्रिया को अपनाकर न्यास ने 2064 वर्गमीटर भूमि न्यास की सैक्टर नं० 3 योजना में आवंटित की गयी है। प्रार्थी ने दिनांक 20.03.18 को आरक्षित दर से सम्पूर्ण राशि जमा कराने के लिये न्यास भरतपुर को पत्र लिखा है। इसलिये न्यास को प्रार्थी से राशि जमा कराने के आदेश दिये जावे।

अतः प्रार्थी की याचिका स्वीकार कर न्यास का निर्णय दिनांक 08.12.2017 प्रस्ताव सं० 9 निरस्त किया जावे तथा प्रार्थी/याची का आवंटन बहाल रखा जाकर प्रार्थी से आरक्षित दर से बिना ब्याज की राशि जमा कराकर अपीलान्ट के पक्ष में पट्टा निष्पादित व पंजीकृत कराया जावे।

विद्वान वकील अप्रार्थी सं० 1 का तर्क है कि प्रार्थी ने महाविद्यालय की राजस्थान सरकार से मान्यता का नम्बर व दिनांक आदि विवरण अंकित नहीं किया है और न ही किराये के मकान में संचालित होने का कोई विवरण पेश किया है। विवादित भूमि सैक्टर नं० 3 भरतपुर चक नं० 3 में ले आउट प्लान में स्कूल हेतु भूमि आरक्षित है। प्रार्थी संस्था को मांग पत्र के अनुसार 30 दिवस में न्यास कार्यालय में राशि जमा करानी चाहिये थी, जो जमा नहीं करायी गयी है। आवंटन नीति 2015 के नियम 1.3 व 4.1 के अनुसार रियायती दरों पर वेश कीमती भूमि आवंटित नहीं की जानी चाहिये एवं नियम 3.1 के अनुसार 5 सालों में 50 करोड़ निवेश करने वाली संस्था प्रीमियम संस्था होगी व नियम 3.4 के अनुसार 50 करोड़ निवेश करने पर 50 प्रतिशत की दर पर आवंटन का प्रावधान रखा गया है। प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर प्रकरण राज्य सरकार को भेजा गया था जो राज्य सरकार ने जरिये पत्र दिनांक 05.03.18 से पचास प्रतिशत पर आवंटन का प्रस्ताव अस्वीकार कर दिया है। उनका तर्क है कि दिनांक 08.12.17 को प्रस्ताव संख्या 9 द्वारा प्रार्थी ने मांग पत्र की राशि 90 दिवस में जमा नहीं कराने पर, अप्रार्थी सं० 2 सोनी शिक्षण समिति भरतपुर को आवंटन नियमानुसार किया गया है। जिसमें से मांग पत्र के अनुसार अप्रार्थी सं० 2 ने 41 लाख रुपये भी न्यास में जमा करा दिये हैं। आवंटन नीति के बिन्दु सं० 5.1 व 2 के अनुसार आरक्षित दर + 15 प्रतिशत की दर पर भूमि का आवंटन न्यास स्तर पर किया जा सकता है। प्रार्थी के किसी प्रकार के अधिकार भूमि पर प्राप्त नहीं हैं।

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थी ने कालेज के लिये भूमि चाही थी जबकि भूमि स्कूल के लिये आरक्षित थी। आवंटन नीति के नियम 2.9 के अनुसार कालेज के लिये 4000 वर्गमीटर से 10000 वर्गमीटर तक संभागीय मुख्यालय पर भूमि आवंटित की जा सकती है केवल 2064 वर्गमीटर भूमि पर कालेज स्थापित नहीं हो सकता है, न ही भूमि कालेज के लिये आरक्षित थी। राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी का आवंटन दिनांक 05.03.18 को निरस्त कर दिया है। अतः प्रार्थी की याचिका खारिज फरमायी जावे।

विद्वान वकील अप्रार्थी सं० 2 का तर्क है कि अप्रार्थी सं० 2 को नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 08.12.17 को नियमानुसार प्रस्ताव संख्या 9 के अनुसार सैक्टर नं० 3 में 2064 वर्गमीटर भूमि आरक्षित दर + 15 प्रतिशत दर पर सोनी शिक्षण समिति भरतपुर को स्कूल लिये आवंटन की थी। उक्त भूमि का न्यास द्वारा विधिवत् आवंटन किया गया है। न्यास ने दिनांक 15.12.17 को मांग पत्र जारी किया था। जिसके अनुसार संस्था द्वारा आंशिक राशि 41 लाख रुपये भी जमा करा दिये हैं। श्रीमान् न्यायालय का स्थगन जारी होने से राशि जमा नहीं करायी जा सकी है। उनका तर्क है कि प्रार्थी को आवंटन किया ही नहीं था। सिर्फ प्रस्ताव लिया गया था। आवंटन का कोई आदेश नहीं था। प्रस्ताव के अनुसार उन्हें राशि जमा करानी थी जो नहीं करायी। इसलिये प्रार्थी के तथाकथित आवंटन के मांग पत्र दिनांक 09.08.17 की पालना नहीं करने पर आवंटन स्वतः ही निरस्त हो चुका है। प्रार्थी ने कोई राशि न्यास में जमा नहीं करायी है। नगर विकास न्यास द्वारा प्रार्थी को भूमि देने का प्रस्ताव लिया था। उक्त प्रस्ताव के विरुद्ध अपील चलने योग्य नहीं है। प्रार्थी द्वारा उक्त प्रस्ताव की पालना नहीं की है इसलिये उन्हें रिवीजन करने का अधिकार नहीं है। प्रार्थी ने केवल डिमाण्ड ड्राफ्ट आवेदन के साथ पेश किया था। भूमि की राशि का एक भी पैसा जमा नहीं कराया है। उनका तर्क है कि अप्रार्थी के हक में हुए आवंटन के विरुद्ध प्रार्थी ने सिविल न्यायालय में दावा दायर किया था। उक्त न्यायालय से प्रार्थी को स्थगन आदेश नहीं मिला था जिसमें अप्रार्थी सं० 2 के आवेदन पर माननीय न्यायालय ने प्रतिवादी सं० 3 पक्षकार बनाया था। अप्रार्थी सं० 2 को प्रकरण में पक्षकार बनाने के बाद प्रार्थी ने उक्त दावा न्यायालय में प्रार्थना पत्र देकर खारिज करा लिया।

उनका यह भी तर्क है कि नगर विकास न्यास ने दिनांक 02.11.17 को संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग जयपुर को प्रार्थी के प्रकरण को 50 प्रतिशत रियायती दर के लिये भेजा था। उक्त पत्र के संबंध में नगर विकास न्यास भरतपुर ने अपने पत्रांक 11875 दिनांक 20.12.17 से संयुक्त शासन सचिव नगरीय विकास विभाग जयपुर को पत्र जारी किया था जिसमें अंकित किया है कि इस कार्यालय के पत्रांक 9784 दिनांक 02.11.17 पर कोई कार्यवाही वांछनीय नहीं है। इससे जाहिर है कि प्रार्थी का आवंटन निरस्त किया जा चुका है। विवादित भूमि में प्रार्थी के कोई अधिकार किसी प्रकार के नहीं रहते हैं और नगर विकास न्यास इस भूमि के संबंध में कोई कार्यवाही राज्य सरकार से नहीं चाहते हैं।

उनका यह भी तर्क है कि नगर विकास न्यास भरतपुर ने अपने पत्रांक 2292 दिनांक 13.03.18 से प्रार्थी को पत्र लिखकर सूचित किया है कि संस्था द्वारा कोई राशि जमा नहीं करायी गयी है तथा जो न्यास द्वारा दिनांक 02.11.17 को राज्य सरकार को पत्र भिजवाया गया था। संस्था द्वारा कोई राशि जमा नहीं कराने से आवंटन स्वतः ही निरस्त है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2 (10) नविवि/भरतपुर/2014 दिनांक 05.03.18 के अनुसार उक्त प्रकरण पर कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इस पत्र से भी जाहिर है कि प्रार्थी का आवंटन राज्य सरकार द्वारा निरस्त किये जाने के उपरान्त प्रार्थी को पत्र द्वारा सूचित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी के पक्ष में कोई आवंटन किसी प्रकार का नहीं है। सोनी शिक्षण समिति का विधान, पंजीयन एवं कार्यकारिणी सभी कुछ विधि अनुसार गठित कर पंजीकृत हुआ है। संस्था की नवीन कार्यकारिणी का दिनांक 15.01.2013 को साधारण सभा में निर्वाचन कर गठन किया गया है, जो आज तक कार्य कर रही है एवं दीपक सोनी ही संस्था के अध्यक्ष हैं। राजस्थान सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अनुसार अध्यक्ष एवं कार्यकारिणी का कार्यकाल निर्वाचन की तिथि से 5 वर्ष 6 माह तक की अवधि का होता है। अप्रार्थी सं० 2 ने नियमानुसार ही दस्तावेज पेश किये हैं तथा न्यास द्वारा नियमानुसार ही भूमि का आवंटन किया गया है। जहाँ तक संस्था रजिस्ट्रेशन के चुनाव का संबंध है। यह संस्था का निजी मामला है। उससे प्रार्थी को कोई लेना देना नहीं है। संस्था के रजिस्ट्रेशन से आवंटन अधिकारों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है। इसलिये प्रार्थी का यह तर्क मानने योग्य नहीं है।

अप्रार्थी संस्था को नगर विकास न्यास भरतपुर की बैठक दिनांक 08.12.17 के प्रस्ताव सं0 9 के अनुसार विवादित भूमि का आवंटन उच्च माध्यमिक विद्यालय हेतु आरक्षित दर + 15 प्रतिशत दर से 2064 वर्गगज भूमि का आवंटन किया गया है। अप्रार्थी सं0 2 आरक्षित दर + 15 प्रतिशत पूरी राशि जमा कराना चाहते हैं। इसमें कोई छूट नहीं चाहते हैं। राज्य सरकार को उनकी आरक्षित दर ही लेने को तैयार है तथा इस संबंध में 41 लाख रुपये भी जमा करा दिये थे। 30 दिन राशि जमा कराने का समय है। उसी समय में पूरी राशि जमा करायी जाती यदि श्रीमान के न्यायालय का स्थगन आदेश नहीं होता। ऐसी स्थिति में प्रार्थी के विवादित भूमि में किसी प्रकार के हक निहित नहीं हैं। प्रार्थी ने कालेज के लिये भूमि आवंटन का प्रार्थना पत्र पेश किया था। जबकि न्यास द्वारा उक्त भूमि स्कूल के लिये आरक्षित कर रखी थी। इसलिये प्रार्थी को कालेज के लिये भूमि का आवंटन गलत होने से प्रस्ताव सं0 9 के अनुसार निरस्त कर दिया गया।

अतः निवेदन है कि अप्रार्थी सं0 2 के हक में हुआ आवंटन नियमों के अनुसार है। प्रार्थी का कथित आवंटन निरस्त हो चुका है। प्रार्थी के विवादित भूमि में किसी प्रकार के हक निहित नहीं होने से प्रार्थी की याचिका खारिज की जावे।

हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी संस्था पौद्दार कॉलेज ऑफ टैक्नोलोजी एण्ड मेनेजमेन्ट भरतपुर को न्यास की बैठक दिनांक 29.06.2017 के बिन्दु सं0 11 बी एवं आंशिक संशोधन के निर्णयानुसार 2064 वर्गमीटर भूमि सैक्टर नं0 3 योजना भरतपुर में आरक्षित दर 5000+15 प्रतिशत पर आवंटन की गयी थी। प्रार्थी को दिनांक 09.08.2017 को मांग पत्र भेजा गया था। प्रार्थी ने उक्त 30 दिवस की अवधि में ही दिनांक 06.09.2017 को भूमि आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 के क्रम में 30 दिवस का अतिरिक्त समय देने हेतु न्यास भरतपुर को निवेदन किया और उसके बाद प्रार्थी संस्था द्वारा भूमि आवंटन नीति 2015 के नियम 5.3 के अनुसार एक प्रार्थना पत्र आरक्षित दर से 50 प्रतिशत रियायती दर पर भूमि आवंटन हेतु राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवाये जाने के लिये दिनांक 15.10.2017 को न्यास भरतपुर के अध्यक्ष को पेश किया। उक्त प्रार्थना पत्र से सहमत होकर सचिव, नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा प्रार्थी संस्था को कॉलेज हेतु आरक्षित दर के 50 प्रतिशत रियायती दर पर भूमि आवंटित करने का प्रस्ताव अपनी अनुशंसा सहित समस्त दस्तावेजात के साथ दिनांक 02.11.2017 को राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग, जयपुर को प्रेषित किया था।

पत्रावली पर उपलब्ध राज्य सरकार की नोटशीट दिनांक 06.12.2017 से 18.12.2017 के अनुसार कानूनी सलाहकार, संयुक्त शासन सचिव व अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर ने आरक्षित दर की 50 प्रतिशत रियायती दर पर प्रार्थी संस्था को भूमि आवंटित किये जाने की सहमति व्यक्त की है। इस प्रकार दिनांक 18.12.2017 तक केवल रियायती दर की राशि निर्धारण का विषय राज्य सरकार के समक्ष विचाराधीन था। राज्य सरकार के रियायती दर के निर्णय होने तक इस भूमि की कीमत जमा नहीं हो सकती थी। क्योंकि कीमत का निर्धारण राज्य सरकार को करना था परन्तु राज्य सरकार के समक्ष प्रकरण विचाराधीन रहते हुये न्यास भरतपुर द्वारा प्रस्ताव संख्या-9 दिनांक 08.12.2017 से प्रार्थी संस्था का आवंटन मांग पत्र के अनुसार राशि जमा नहीं होने के कारण निरस्त करने का जो निर्णय लिया है वह भूमि आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 के विरुद्ध है क्योंकि भूखण्ड की कीमत की राशि के निर्धारण का विषय राज्य सरकार के समक्ष विचाराधीन था। राज्य सरकार के निर्णय तक प्रार्थी संस्था से राशि न तो जमा हो सकती थी और न ही आवंटन निरस्त हो सकता था बल्कि राज्य सरकार द्वारा राशि के निर्धारण के पश्चात ही प्रार्थी को मांग पत्र जारी किया जाता और उसके बाद ही प्रार्थी राशि जमा कराने का अधिकारी था। यहाँ एक महत्वपूर्ण बिन्दु यह भी है कि कीमत के निर्धारण का विषय राज्य सरकार के समक्ष

विचाराधीन होते हुये न्यास भरतपुर द्वारा भूमि आबंटन नीति 2015 के नियम 5.7 की अवहेलना कर आवंटन को निरस्त करने से पूर्व प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार प्रार्थी संस्था को कारण बताओ नोटिस, जबाब व सुनवाई का अवसर भी नहीं दिया जो नैसर्गिक सिद्धान्तों के अनुसार सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये था जो कि नगर विकास न्यास, भरतपुर ने प्रार्थी संस्था को नहीं दिया है। इस प्रकार प्रार्थी संस्था को कोई नोटिस व सुनवाई का अवसर दिये बिना आवंटन को निरस्त करने का न्यास भरतपुर को कोई वैधानिक अधिकार नहीं था जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के खिलाफ है। जैसाकि माननीय सुप्रीम कोर्ट के निर्णय दिनांक 21.01.2015 दिल्ली स्टेट इण्डस्ट्रीज डवलपमेन्ट कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम अशोक कुमार मदान में सिद्धान्त प्रतिपादित किया हुआ है।

प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय RLW 2008(2) 1432 पेश कर कथन किया कि न्यास द्वारा भूमि आबंटित करने के पश्चात् आवंटन के आदेश को निरस्त करने का कोई वैधानिक अधिकार न्यास को नहीं है बल्कि नियम 30 राजस्थान अरबन लैंड डिस्पोजल रूल्स, 1974 के अन्तर्गत केवल संभागीय आयुक्त को ही अधिकार है। हम प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रूलिंग में प्रतिपादित सिद्धान्त से सहमत हैं तथा यह सिद्धान्त इस प्रकरण पर पूर्ण रूपेण चस्पा होता है।

पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात से यह भी जाहिर है कि सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा जरिये पत्र दिनांक 02.11.2017 प्रार्थी संस्था को सैक्टर 3 योजना में कॉलेज हेतु आरक्षित दर की 50 प्रतिशत दर पर भूमि आवंटन करने के सम्बन्ध में जो प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाया गया था, उस प्रस्ताव के सम्बन्ध में न्यास भरतपुर द्वारा पत्र दिनांक 20.12.2017 राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग को पत्र लिखकर दिनांक 02.11.2017 के पत्र पर कोई कार्यवाही वांछनीय नहीं होना अंकित करते हुये प्रेषित किया गया। राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग जयपुर ने इस प्रकरण को उक्त कारणों का उल्लेख करते हुये जरिये पत्र दिनांक 05.03.2018 से नगर विकास न्यास, भरतपुर को वापिस लौटा दिया। प्रकरण राज्य सरकार द्वारा लौटाया था, आवंटन खारिज नहीं किया था। इसलिये अप्रार्थी सं० 2 का यह कथन कि राज्य सरकार ने आवंटन निरस्त कर दिया, उचित नहीं है। प्रकरण न्यास को प्राप्त होने पर तदानुसार न्यास भरतपुर द्वारा प्रार्थी संस्था को जरिये पत्र दिनांक 13.03.2018 से सूचित कर दिया कि राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग द्वारा उक्त प्रकरण में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इसके तुरन्त बाद ही प्रार्थी संस्था ने दिनांक 20.3.2018 को न्यास भरतपुर के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश किया कि प्रार्थी संस्था को दिनांक 29.06.2017 यथा संशोधित को आबंटित की गई 2064 वर्गमीटर भूमि की राशि 1,41,86,228/-रुपये शीघ्र जमा कराने के आदेश दिये जावें। चूँकि प्रकरण राज्य सरकार में विचाराधीन था इसलिये प्रार्थी द्वारा कोई राशि न्यास में जमा नहीं की जा सकती थी।

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी संस्था के महाविद्यालय की राज्य सरकार से मान्यता प्राप्त नहीं होने एवं किराये के भवन में महाविद्यालय नहीं चलने व स्वयं का भवन नहीं होने के कारण राज्य सरकार को पेनल्टी की राशि जमा नहीं कराने बावत् तर्क किया है परन्तु न्यास भरतपुर की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर है कि राज्य सरकार की एन०ओ०सी०, किरायानामा व राज्य सरकार को पेनल्टी की राशि जमा कराने बावत् दस्तावेजों की प्रतिलिपि उपलब्ध है। इसलिये अप्रार्थी का उक्त कथन भी दस्तावेजों की रोशनी में खरा नहीं उतरता है।

जहाँ तक दिनांक 08.12.2017 के प्रस्ताव संख्या-9 के पैरा 2 की वैधानिकता का प्रश्न है। प्रार्थी संस्था को आवंटित भूमि का राज्य सरकार द्वारा रियायती दर की कीमत का निर्धारण नहीं किया था और रियायती दर का विषय राज्य सरकार के समक्ष विचाराधीन था। नगरीय विकास विभाग की नोटशीट दिनांक 6.12.17 से 18.12.2017 के अनुसार कानूनी सलाहकार, संयुक्त शासन सचिव व अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा आरक्षित दर की

50 प्रतिशत दर की सहमति व्यक्त की है इसलिये कीमत जमा नहीं कराने का आरोप आधारहीन है। वैधानिकता पर विचार किया जावे तो सोनी शिक्षण समिति की ओर से भूमि आवंटन के लिये प्रस्तुत किया गया आवेदन पत्र दिनांक 8.11.2017 सक्षम व्यक्ति द्वारा पेश नहीं किया गया था क्योंकि श्री दीपक कुमार सोनी दिनांक 08.11.2017 को आवेदन पत्र पेश करते समय सोनी शिक्षण समिति के वैधानिक अध्यक्ष ही नहीं थे और न ही नियमानुसार आवंटन हेतु दस्तावेजात ही पेश किये है और न ही नगर विकास न्यास ने भूमि आवंटन नीति 2015 के नियमों की पालना की है।

इसके अलावा नगर सुधार न्यास द्वारा दिनांक 18.12.2017 से पूर्व दिनांक 08.12.2017 को आवंटन करने का निर्णय भी प्रथम दृष्टया अवैध है और आवंटन निरस्त करने का अधिकार राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रारित निर्णय 2008(2) RLW1432 की रोशनी में नगर विकास न्यास भरतपुर को नहीं था। न्यास का उक्त निर्णय अवैधानिक है। नगर विकास न्यास के पास आवंटन के लिये भूमि ही नहीं थी। फिर भी न्यास ने सोनी शिक्षण समिति भरतपुर को दिनांक 08.12.2017 को आवंटित भूमि को पुनः आवंटित कर दिया। जबकि पूर्व आवंटन को नियमानुसार निरस्त किये बिना उसी भूमि का पुनः आवंटन नहीं किया जा सकता है। इसलिये प्रथम दृष्टया सोनी शिक्षण समिति, भरतपुर को किया गया आवंटन अवैधानिक एवं नियम विरुद्ध है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी संस्था श्री पी0 डी0 पौद्दार वेलफेयर एण्ड डवलपमेन्ट सोसायटी की याचिका स्वीकार कर न्यास के निर्णय दिनांक 08.12.2017 के प्रस्ताव संख्या 9 को निरस्त किया जाता है और सचिव, नगर विकास न्यास, भरतपुर को आदेश दिया जाता है कि प्रार्थी संस्था को आरक्षित दर + 15 प्रतिशत राशि 30 दिवस में जमा कराने के लिये पुनः मांग पत्र भेजकर राशि जमा करायी जावे। नगर विकास न्यास द्वारा अब मांग पत्र जारी करने की दिनांक से पूर्व की ब्याज देय नहीं होगी। भूमि आवंटन नीति 2015 के नियम 5.7 में अंकित अवधि में राशि जमा कराकर प्रार्थी के पक्ष में पट्टा जारी कर कब्जा दिया जावे तथा सोनी शिक्षण समिति, भरतपुर द्वारा उक्त आवंटन के सम्बन्ध में जो भी राशि नगर विकास न्यास भरतपुर में जमा करायी गई है, उसे तुरन्त वापिस किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 05.11.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

सत्यमेव जयते

(सुबीर कुमार)  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर

Web Copy - Not Official