न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—147 / 2017 / 225(201 / 00147)

1. आलोक शिक्षा संस्थान, केकड़ी, जिला अजमेर (पूर्व नाम टेगोर बाल निकेतन समिति केकड़ी, जिला अजमेर) जरिये सचिव गोविन्द आचार्य, पुत्र स्व0 सीताराम आचार्य ।

अपीलांट

बनाम

1. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर, तहसील व जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंट

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश विद्वान विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर आदेश क्रमांकः— एफ 12 (सी) / क.अ. / राजस्व / 17 / 136 दिनांक 14.6.2017.

उपस्थितः—

1. श्री निर्मल कुमार जैन, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1.

निर्णय

दिनांकः—06.02.2019

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर के आदेश क्रमांक एफ (सी / / क.अ. / राजस्व / 17 / 136 दिनांक 14.6.2017 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि राज्य सरकार के आदेश संख्या प—2 / 79 / राज / 3 / 83 दिनांक 20.1.1990 को टेगोर बाल निकेतन समिति केकड़ी को खसरा नंबर 4215 / 2 रकबा 18—9—00 में से 1 बीघा भूमि शाला भवन व खेल मैदान हेतु राजकीय स्वीकृति प्रदान की गई जिसकी अनुसरण में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर के आदेश क्रमांक 7 दिनांक 30.1.1990 को 30 वर्ष की अवधि के लिये आवंटन कर कब्जा दिया गया । अपीलांट के उक्त आवंटन को विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर ने अपने आदेश क्रमांक एफ (सी / / क.अ. / राजस्व / 17 / 136 दिनांक 14.6.2017 के द्वारा आवंटन की शर्तो की पालना नहीं किये जाने के आधार पर निरस्त करने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।
3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 के उपस्थित होने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि आवंटित भूमि पर नगर पालिका केकड़ी द्वारा चारदीवारी का निर्माण हेतु आज्ञा दिनांक 1.8.1995 को जारी की गई एवं अपीलांट के द्वारा विवादित भूमि पर चार दीवारी का निर्माण भी करवाया गया तथा चारदीवारी के सहारे–सहारे छायादार पेड़ लगाये गये है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि आवंटित भूमि पर जिमनास्टिक बार, बेडमिंटन मैदान, कब्बड्डी, खो–खो हेतु खेल मैदान बनाया गया जिसमें एक कमरा सामान रखने हेतु बनाया गया है, तथा दूसरा कमरा विद्यार्थियों की शारीरिक एवं मानसिक विकास हेतु बनाया गया । इस संदर्भ में अपीलांट को अधीनस्थ अधिकारी के द्वारा दिये गये नोटिस का जवाब दिनांक 5.5.2017 को प्रेषित किया गया था । जवाब में उल्लेख किया गया था कि उच्च शिक्षा हेतु तीन महाविद्यालय टेगोर शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय, केकड़ी, टेगोर शिक्षक एवं प्रशिक्षण महाविद्यालय केकड़ी बी0एस0टी0सी0, आलोक विज्ञान स्नात्कोत्तर बी0ई0, पी0जी0, बी0एड0, बी0पी0एड0 की परीक्षा 1997 से परीक्षा केन्द्र का कार्य संचालन भी किया जा रहा है । पुलिस कानिस्टेबल, पटवारी, आर0एस0सी0आई0टी0 भी समिति के द्वारा संचालित की जा रही है । महर्षि दयानंद सरस्वती विश्वविद्यालय अजमेर से संबंद्धता होने के कारण टेगोर शिक्षण, प्रशिक्षण, महाविद्यालय को विश्वविद्यालय द्वारा परीक्षा केन्द्र बनाया हुआ है इस कारण एम0एल0बी0 महिला शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय, गुरूकुल टीचर ट्रेनिंग कॉलेज, सनातन धर्म, शारीरिक शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय हेतु प्रतिवर्ष 900 छात्र, छात्राओं द्वारा परीक्षायें दी जाती रही है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि आवंटित भमि के मध्य 3300 के0बी0 की विद्युत लाईन गुजर रही है इस कारण आगे निर्माण नहीं करवाया गया था । आवंटित भूमि के कुछ भाग पर अतिक्रमियों द्वारा अतिक्रमण करने के कारण उनके विरूद्ध सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद भी विचाराधीन है । आवंटी अपीलांट संस्था द्वारा आवंटित भूमि का उपयोग आवंटन आदेश में दर्शायी गई शर्तो का पालन कर आवंटित भूमि का उपयोग खेल मैदान एवं शिक्षण/प्रशिक्षण/प्रतियोगिता परीक्षा की तैयारी आदि महत्वपूर्ण कार्य हेतु किया जा रहा है । आवंटित भूमि टेगोर टीचर ट्रेनिंग कॉलेज केकडी की है कि जिसे पूर्व में टेगोर बाल निकेतन समिति, केकड़ी जो कि रजिस्ट्रार संस्थायें जयपुर में रजिस्टर्ड थी परन्तु विधिवत् प्रस्ताव पारित कर टेगोर बाल निकेतन समिति केकड़ी के स्थान पर रजिस्ट्रार संस्थायें अजमेर की स्वीकृति व अनुमोदन से समिति का नाम परिवर्तित कर आलोक शिक्षा संस्थान, केकड़ी कर संशोधन किया गया है जिसे रजिस्ट्रार संस्थायें अजमेर के द्वारा दिनांक 14.1.1999 को स्वीकार किया गया है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि राज्य शासन उप सचिव राजस्व ग्रुप–3 विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के आदेश पत्रांक प–/2/79/राज/3/83 दिनांक 20.1.1990 से आवंटन आदेश की स्वीकृति की पालना में जिला कलक्टर, अजमेर के द्वारा पत्रांक एफ. 12/सी/क.अ. दिनांक 30.1.1990 को जारी कर राज्य सरकार के आदेश की पालना की गई ऐसी अवस्था में अधीनस्थ अधिकारी जिला कलक्टर, अजमेर को अपीलाधीन आवंटन आदेश को निरस्त किये जाने का कोई अधिकार ही नहीं है इस कारण अपीलाधीन आदेश विधि के प्रतिकूल एवं अधीनस्थ अधिकारी के क्षैत्राधिकार से परे होने से निरस्तनीय है । अधीनस्थ अधिकारी के द्वारा अपीलांट को नोटिस जारी किया गया जिसका जवाब दिनांक 5.5.2017 को प्रेषित किया गया परन्तु अधी0न्याया0 के द्वारा जवाब नोटिस में दर्शाये तथ्यों के संदर्भ में कोई जांच ही नहीं करवाई गई एवं अपीलांट को भी अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर भी प्रदान नहीं किया गया । बहस

में आगे कथन किया कि जिला कलक्टर, अजमेर के समक्ष उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के द्वारा जो मौका पर्चा प्रस्तुत किया जाना दर्शाया गया है उसमें अपील के उपरोक्त पैरा में दर्शाये अनुसार मौके की वास्तविक स्थिति के संदर्भ में कोई जांच रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई तथा मौका जांच के समय भी आपीलांट को इस बाबत् कोई सूचना ही नहीं दी गई, मौका पर्चा में आवंटित भूमि पर शिक्षण संस्था संचालित नहीं होना प्रकट किया है जो सही नहीं है जबकि अपील में दर्शाये अनुसार आवंटित भूमि के प्रयोजन हेतु शिक्षण संस्था संचालित है एवं खैल मैदान भी विद्यमान है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.6.2017 निरस्त किया जावे ।

5. जवाब में विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 ने कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् है । अपीलांट द्वारा आवंटन आदेश की शर्तो का उल्लघंन करने के कारण आवंटन आदेश निरस्त किया गया है । अधी0न्याया0 द्वारा अपीलांट को सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया गया है एवं एक टीम का गठन कर समस्त बिन्दुओं पर विचार कर मौका निरीक्षण कर शर्तो का उल्लंघन पाये जाने पर नियमानुसार आवंटन निरस्त किया गया है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

6. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर के आदेश दिनांक 14.6.2017 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि ग्राम केकड़ी जिला अजमेर के खसरा नंबर 4215/2 रकबा 18–9–00 बीघा में से 1 बीघा भूमि शासन उप सचिव राजस्व ग्रुप–3 विभाग की आज्ञा संख्या प–2/79/राज/3/83 दिनांक 20.1.1990 के द्वारा टेगोर बाल निकेतन समिति केकड़ी को आवंटन की राजकीय स्वीकृति प्रदान की गई । इस आदेश की अनुपालना में जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा क्रमांक 7 दिनांक 30.1.1990 द्वारा टेगोर बाल निकेतन समिति, केकड़ी को खसरा नंबर 4215/2 रकबा 18–9–00 बीघा में से 1 बीघा भूमि शाला भवन एवं खेल मैदान हेतु आवंटन की गई । उक्त आवंटन आदेश में शर्त संख्या 2, 3 व 5 के उल्लंघन पाये जाने के कारण जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा दिनांक 14.6.2017 को आवंटन निरस्त किया गया है । विद्वान पैरोकार सरकार द्वारा कथन किया गया है कि आवंटन की शर्त संख्या 2 निम्न हैः–''आवंटन 30 वर्ष की कालावधि के लिये किया जाता है व 30 वर्ष की अवधि की समाप्ति के पश्चात् सरकार स्थिति का पुनर्वालोकन कर सकेगी । जिस प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन की जा रही है उसका यानि सही उपयोग किया जा रहा है तो उक्त प्रयोजन के लिये यदि आवश्यक हो तो अगले 30 वर्ष की अवधि के लिये नवीनीकरण किया जा सकेगा ।

शर्त संख्याः–3 ''भूमि का ढृढ़तापूर्वक उसी प्रयोजन के लिये प्रयोग किया जायेगा जिसके लिये भूमि का आवंटन हुआ है तथा आवंटन के एक वर्ष के अंदर–अंदर भूमि वांछित प्रयोजनार्थ प्रयोग में लानी होगी जिसके लिये भूमि का आवंटन हुआ है ।''

शर्त संख्याः– 5 '' इस भूमि का प्रयोग सार्वजनिक लाभ के लिये होगा ओर बदनियति से उसका हस्तातंरण आवंटी द्वारा परिवार के किसी भी सदस्य अथवा अन्य किसी को नहीं किया जावेगा ।''

7. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी से मौका रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् आवंटन शर्तो का उल्लंघन मानते हुए आवंटन निरस्त किया गया है । इस संबंध में वकील अपीलांट का कथन है कि दिनांक 31.5.2017 की रिपोर्ट अपीलांट की अनुपस्थिति में तैयार कर प्रस्तुत की गई है जबकि भूमि टेगोर बाल निकेतन समिति, केकड़ी के

नाम दर्ज है । टेगोर बाल निकेतन का नाम राजस्थान सरकार रजिस्ट्रार, अजमेर द्वारा दिनांक 14.1.1999 को क्रमांक 62/1973–74 पर टेगोर बाल निकेतन समिति, केकड़ी के स्थान पर आलोक शिक्षा संस्थान केकड़ी के नाम से संशोधन स्वीकार किया गया जिसकी पूर्ण जानकारी विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर एवं उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी को थी, इसके बावजूद अपीलाधीन आदेश पारित किया गया । मौके पर आलोक शिक्षा संस्थान समिति केकड़ी द्वारा विभिन्न शैक्षणिक संस्थायें संचालित की जा रही है तथा अपीलाधीन भूमि शैक्षणिक उपयोग एवं खेल कूद के उपयोग में ही ली जा रही है । इस संबंध में अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र बाबत् मौका निरीक्षण हेतु प्रस्तुत किया जिस पर न्यायालय द्वारा मौके की रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी से तलब की गई जो उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा दिनांक 1.2.2019 को मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट हाजा न्यायालय को प्रेषित की गई । उक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में आवंटित भूमि पर दो छोटे कक्ष 11 गुणा 14 फीट व 10 गुणा 10 फुट के तथा मध्य में तीन रास्ते, चारदीवारी तथा आवंटित भूमि के मध्य में जिमनास्टिक पोल मय नेट व बेडमिंटन कोर्ट तथा एक ब्लॉक वॉलीबाल का मैदान बना रखा है तथा प्रार्थना स्थल बना है, वक्त निरीक्षण मौके पर विद्यार्थी प्रार्थना करते हुए एवं खेलते हुए पाये गये, दर्शाया गया है, उक्त रिपोर्ट नजरी नक्शे के साथ प्रस्तुत की गई है । रिकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि भूमि जिस उद्देश्य से आवंटित की गई है, आवंटी द्वारा उसी प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा है । आवंटित भूमि का अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग में किया जाना उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं पत्रावली पर उपलबध रिकार्ड से जाहिर नहीं होता है ।

8. जहां तक शर्त संख्या 2 का प्रश्न है आवंटन 30 वर्ष की कालावधि के लिये किया जाता है । हस्तगत आवंटन दिनांक 30.1.1990 का है तथा 30 वर्ष की कालावधि पूर्ण नहीं हुई है तथा उसी प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है जिस उद्देश्य हेतु आवंटन की गई है । इस कारण शर्त संख्या 2 का उल्लंघन प्रमाणित नहीं होता है । शर्त संख्या 3 के अनुसार आवंटी द्वारा मौके पर दो कमरे बना रखे है, चारदीवारी बना रखी है तथा जिमनास्टिक बार लगी हुई है, बेडमिंटन पोल लगे है, वॉलीबाल का ब्लॉक बना हुआ है तथा विद्यार्थीगण द्वारा प्रार्थना के उपयोग में ली जा रही है तथा खेल–कूद के उपयोग में भी आ रही है । आवंटित भूमि के कुछ भाग पर नजरी नक्शे के अनुसार अतिक्रमण दर्शाया गया है जिस संबंध में अपीलांट का कथन रहा है कि अतिक्रमण के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में वाद विचाराधीन है । इस प्रकार आवंटी द्वारा शर्त संख्या 3 का उल्लंघन होना नहीं पाया जाता है । जहां तक शर्त संख्या 5 का प्रश्न है आवंटी द्वारा शिक्षण संस्था के तहत शिक्षण एवं विद्यार्थियों के खेल–कूद हेतु ही आवंटित भूमि उपयोग में ली जा रही है, आवंटी द्वारा आवंटित भूमि को अन्य को हस्तातंरण कर दी हो इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है । उपरोक्त विवेचन से आवंटी द्वारा तीनों ही आवंटन की शर्तो का उल्लघंन होना नहीं पाया जाता है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी की एकतरफा रिपोर्ट को आधार मानकर कर आवंटन निरस्त किया गया है उसे विधिसंगत नहीं माना जा सकता है । हम अपीलांट के इस तर्क से भी सहमत है कि अपीलाधीन भूमि का आवंटन राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.6.1990 की पालना में जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा टेगोर बाल निकेतन समिति, केकड़ी को किया गया है । ऐसी स्थिति में जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा राज्य सरकार की पूर्व अनुमति से ही आवंटन के विरूद्ध आदेश पारित किया जा सकता था परन्तु अधी0न्याया0 द्वारा बिना

राज्य सरकार की अनुमति के अपने स्तर से जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है उसे विधिसंगत नहीं माना जा सकता है ।

9. उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित निर्णय विधिसंगत नहीं होने के कारण यथावत् नही रखा जा सकता है तथा इस कारण निरस्त किये जाने योग्य है ।

10. अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश क्रमांक एफ–12 (सी/क.अ./राजस्व/17/136 दिनांक 14.6.2017 निरस्त किया जाता है तथा आवंटन आदेश दिनांक 30.1.1990 को यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 06.02.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर