

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील संख्या: -4/2019 (जीसीएमएस नम्बर 2019/00005)

1. ओमप्रकाश पुत्र बनवारी लाल, उम करीब 66 वर्ष, जाति महाजन, वर्तमान निवासी मकान नम्बर 217, पानी की टंकी के नीचे, रकीम नम्बर 4, अलवर।
2. सुरेश कुमार पुत्र बनवारी लाल, उम करीब 59 साल, जाति महाजन वर्तमान निवासी 60 फुट रोड 27, रामनगर, कॉलोनी अलवर।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. मोहित खण्डेलवाल पुत्र श्री गिराज प्रसाद, जाति वैश्य, उम करीब 28 साल, निवासी रंग भरियान की गली, अलवर।

— रेस्पोंडेन्ट

निर्णय

दिनांक: 20.09.2021

अपीलार्थी द्वारा यह अपील नगर परिषद अलवर द्वारा जारी पट्टा विलेख नम्बर 63 दिनांक 28.07.2017 के विरुद्ध नगर पालिका अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई है।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि विवादित जायदाद वाके रंगभरियान की गली अलवर में स्थिति जो एक निर्मित पक्षकारान का शामलाती मकान है। उक्त भूखण्ड कुल रकबा 119.05 वर्गगज अर्थात् 99.57 वर्गमीटर तथा भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्रफल 94.76 वर्गगज अर्थात् 79.26 वर्गमीटर है। उन्होंने आगे कथन किया है कि उक्त भूखण्ड पर निर्मित मकान पक्षकारान का शामलाती मिलकियत का मकान है जिस मकान में अपीलान्ट संख्या 1 ओमप्रकाश का 1/3 हिस्सा तथा अपीलान्ट संख्या 2 सुरेश कुमार के पिता गिराज प्रसाद का 1/3 हिस्सा है। उक्त जायदाद पूर्व में कस्टोडियन प्रोपर्टी थी, उक्त प्रापर्टी को ओपन ऑक्शन में दिनांक 13.12.1955 को लक्ष्मीनारायण पुत्र भवानीराम जाति महाजन द्वारा खरीद किया गया था जिसका सेल सर्टीफिकेट कोम्प्यूटेन्ट ऑफिसर राजस्य अलवर की अदालत से दिनांक 27.09.1956 को बहक क्रेता लक्ष्मीनारायण जारी किया गया था। क्रेता लक्ष्मीनारायण पुत्र भवानीराम द्वारा उक्त जायदाद जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 31.01.1957 को अपीलान्ट की माता श्रीमती कलाबाई पुत्री सुखीराम महाजन को विक्रय कर दिया गया तथा कब्जा जायदाद क्रेती श्रीमती कलाबाई को दे दिया गया जिस पर वे अपने जीवनकाल में तौर मालिक अपने परिवार के साथ रिहायश करती रही तथा श्रीमती कलाबाई के दोहान्त के पश्चात् उक्त जायदाद पर उनके तीनों पुत्र बतौर मालिक बहिरसा बराबर शान्तिपूर्ण तरीके से रिहायश करते रहे तत्पश्चात् अपीलान्ट संख्या 1 ओमप्रकाश अपने स्वयं के निजी मकान वाके रकीम नम्बर 4 अलवर में सपरिवार रहने लगे तथा अपीलान्ट संख्या 2 सुरेश कुमार भी पीछले वर्ष स्वयं के मकान में वाके रामनगर कॉलोनी अलवर में रहने लगे है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि उक्त जायदाद जो श्रीमती कलाबाई द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.01.1957 से खरीदी गई उक्त जायदाद के तरफ पूरब में जमीन पड़त है जो पूरब पश्चिम साढे अठारह फुट व उत्तर दिक्षिण चौबीस फुट थी, उक्त पड़त जमीन सैटिलमेन्ट कमिश्नर राजस्थान सरकार द्वारा निलाम की गई थी जिसे रामजीलाल पुत्र नारायण जाति सोमवंशी द्वारा खरीद की गई थी, खरीददार रामजीलाल द्वारा उक्त पड़त जमीन जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 11.12.1957 को अपीलान्त के नाना श्री सुक्खाराम को विक्रय कर दी गई तथा सुक्खाराम अपने जीवनकाल में जायदाद के मालिक थे और उनके द्वारा जायदाद पर रिहायश के लिये मकान निर्माण भी किया गया, अपीलान्त के नाना सुक्खाराम द्वारा अपनी खरीदशुदा जायदाद की वसीयत दिनांक 30.04.1964 को की गई व जायदाद अपनी पुत्री कलाबाई के तीनों पुत्र को हिस्सा बराबर की गई। इस प्रकार अपीलान्त जायदाद के $1/3-1/3$ कुल $2/3$ हिस्से के मालिक है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 मोहित खण्डेलवाल चतुर व चालाक किस्म का व्यक्ति है, उसके द्वारा एक आवेदन पत्र अन्तर्गत स्टेट ग्रान्ट एक्ट 1961 के तहत कार्यालय नगर परिषद अलवर में झूठे तथ्यों के आधार पर प्रस्तुत किया, उक्त आवेदन पत्र दिनांक 02.07.2017 को प्रस्तुत किया गया तथा आवेदन पत्र में स्वयं को जायदाद का कब्जेधारी बताकर पट्टा विलेख जारी करने की प्रार्थना की गई, रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा आवेदन पत्र के साथ एक क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र व स्वयं का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया, उक्त शपथ पत्र कतई झूठा व गलत है, शपथ पत्र में सम्पूर्ण जायदाद स्वयं की बतायी गई तथा उस पर स्वयं के पूर्वजों का कब्जा बताया गया, जबकि जायदाद पूर्व में कस्टोडियान विभाग की थी जिसे कस्टोडियन विभाग द्वारा निलामी में बेचा गया था और सेल सर्टीफिकेट जारी किया गया था तत्पश्चात् क्रेतागण द्वारा जायदाद को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलान्त की माँ व नाना को विधिपूर्ण तरीके से विक्रय किया गया जिस पर निर्विवाद रूप से अपीलान्त का $2/3$ भाग है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सरसरी तौर पर दो व्यक्तियों के शपथ पत्र लेकर जायदाद का पट्टा विधि विरुद्ध तरीके से रेस्पोजेन्ट के नाम जारी कर दिया गया है विधि विधान के विरुद्ध होने से निरस्तनीय है। रेस्पोजेन्ट द्वारा जो वोटर लिस्ट विधानसभा निर्वाचन क्षेत्र सन् 1988 प्रस्तुत की गई उसमें अपीलान्त ओमप्रकाश व सुरेश कुमार का नाम भी दर्ज है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों को गौर नहीं किया गया, रेस्पोजेन्ट द्वारा जो बिजली के विल सन् 1989 के प्रस्तुत किये गये वे अपीलान्त के नाना सुक्खाराम के नाम के हैं परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों पर किसी प्रकार का गौर नहीं किया गया, नगर विकास न्यास अलवर द्वारा जो अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया उसमें यह दर्ज है कि स्टेट ग्रान्ट एक्ट की पात्रता की जाँच अपने स्तर पर करें परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नहीं किया गया। उन्होने आगे कथन किया है कि विधि का यह सुस्थापित नियम है कि स्टेट ग्रान्ट एक्ट 1961 में जो पट्टे जारी किये जाते हैं वे निजि मिलकियत की जायदाद

के नही किये जाते है अपितू सरकारी भूमि के सम्बन्ध में जारी किये जाते है। उन्होने यह भी कथन किया है कि नगर परिषद अलवर द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर राजस्थान स्टेट ग्राण्ट एक्ट 1961 के प्रावधानों के विपरित पट्टा जारी किया है जो कानून निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट को पूर्व में अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.07.2017 की व पट्टे की कोई जानकारी नही थी। सर्वप्रथम रेस्पोजेन्ट मोहित खण्डेलवाल द्वारा दिनांक 20.11.2017 को यह एलानियास कहा गया कि उसने जायदाद का पट्टा ले लिया है व अब इस जायदाद का वह स्वयं अकेला मालिक है जिस पर अपीलान्ट द्वारा सूचना के अधिकार के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आदेश व पट्टा की नकल दिनांक 05.12.2017 को प्राप्त की गई जिस पर विधिक सलाह प्राप्त कर अपील जानकारी की स्थिति में अन्दर मियाद न्यायालय श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा उक्त विलम्ब को कण्डोन किये जाने बाबत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अलग से प्रस्तुत किया गया है, जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावे तथा अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.07.2017 निरस्त फरमाया जावे व पट्टा विलेख संख्या 63 निरस्त फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि अपीलान्ट विवादित रिहायशी प्लॉट से गैरवास्ता व्यक्ति है जो कि अपीलान्ट द्वारा अपनी अपील हाजा में दिये गये अपने वर्तमान पते से जाहिर होता है तथा अपील अपीलान्ट मियाद बाहर पेश की गई जो मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलान्ट ने अपील में केवल रेस्पोजेन्ट संख्या 1 मोहित खण्डेलवाल को ही पक्षकार बनाया गया है जबकि राज्य सरकार के निर्देशों के अनुसार विवादित पट्टा अकेले पति के नाम जारी नही किया जायेगा बल्कि पति व पत्नी दोनों के नाम से पट्टा जारी किया जाता है, उसी के तहत विवादित पट्टा रेस्पोजेन्ट मोहित की पत्नी भावना खण्डेलवाल के नाम से भी जारी है किन्तु अपीलान्ट द्वारा केवल मोहित को पक्षकार बनाया गया है उनकी पत्नी भावना खण्डेलवाल को पक्षकार नही बनाया गया है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट राज्य सरकार के आदेशों की स्पष्ट रूप से अवहेलना है जो अपील खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट ने कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट वादग्रस्त जायदाद पर काबिज है तथा कस्टोडियन भूमि के नियमों के अनुसार काबिज व्यक्तियों को ही कस्टोडियन भूमि का पट्टा दिया जावेगा, अपीलान्ट स्वयं अपनी अपील में अपने रहवास का पता अलग जगह का दिया है जिससे स्पष्ट है कि अपीलान्ट विवादित जायदाद पर काबिज नही है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट अपने जन्म से उक्त विवादित आराजीयात पर काबिज है जिसकी पुष्टि रेस्पोजेन्ट के 30 वर्ष पुराने मूल निवास प्रमाण पत्र से होती है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

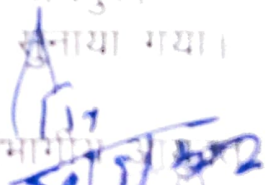
(4)

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरे हैं जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रुख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के सलग्न न्यायालय मुन्सफी अलवर के निर्णय दिनांक 15.01.1966 की प्रति के अवलोकन से जाहिर होता है कि उक्त वादग्रस्त जायदाद सेटलमेन्ट कमिश्नर द्वारा निलामी में रामजीलाल पुत्र नारायण ने खरीद की है तथा रामजीलाल पुत्र नारायण से अपीलान्त के नाना सुखाराम ने खरीदी है जबकि राजस्थान स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत केवल सरकारी भूमियों पर वर्षों पुराने कब्जे के आधार पर ही पट्टे जारी किये जाते हैं निजी भूमियों के पट्टे स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत जारी नहीं किये जाते हैं। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोंडेन्ट द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उक्त विवादित जायदाद पर रेस्पोंडेन्ट का किसी भी प्रकार हक हकूक अधिकार जाहिर होता हो उसके उपरान्त भी नगर परिषद अलवर द्वारा विधि विरुद्ध तरीके से उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.07.2017 एवं पट्टा विलेख संख्या 63 जारी किया गया है, जो उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ नगर परिषद अलवर द्वारा पट्टा विलेख संख्या 63 दिनांक 28.07.2017 को निरस्त किया जाता है।


(दिनेश कुमार यादव)
सभागीय आयुक्त
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 20.09.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


सभागीय आयुक्त
जयपुर।