न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्रीमती वंदना सिंघवी, आई.ए.एस

अपील संख्या 02 / 2023 **GCMS No. 2023/64**
अंतर्गत धारा 60-बी(4) राजस्थान अर्बन इम्प्रुवमेंट एक्ट

1 श्रीमती सरोज साहुवाला पत्नी श्री रमेश साहूवाला निवासी 49-के-ब्लॉक, श्रीगंगानगर हाल 86, पुरानी धान मंडी, श्रीगंगानगर।

– अपीलांट

बनाम

1 नगर विकास न्याय श्रीगंगानगर जरिये सचिव।

–रेस्पोडेन्ट

उपस्थितः अभिभाषक अपीलांट श्री हरीश मदान
अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अनुपस्थित

निर्णय

दिनांक 07.10.2024

यह निगरानी राजस्थान अर्बन इम्प्रुवमेंट एक्ट के अन्तर्गत निगरानी पत्रावली के अनुसार नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर के आदेश दिनांक 23.01.2023 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है : –

1– वादग्रस्त भूमि चक 5 ई छोटी तहसील श्रीगंगानगर के मुरब्बा नंबर 14 किला नंबर 15–16 में 555.5 वर्गगज भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पट्टा संख्या 412 श्रीमती गीता देवी पत्नी बनवारीलाल अग्रवाल के नाम उपजिलाधीश श्रीगंगानगर द्वारा दिनांक 19.12.1988 को जारी किया गया था। श्रीमती गीता देवी पत्नी बनवारीलाल ने उक्त पट्टा संख्या 412 में से आधा हिस्सा 27.6X90.9 वर्गफुट को अपीलांट श्रीमती सरोज साहूवाला पत्नी रमेश कुमार अग्रवाल को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 28.12.1990 को विक्रय कर दिया। इसी प्रकार श्रीमती गीता देवी ने शेष आधी पट्टेशुदा भूमि को रमेश कुमार पुत्र वेदप्रकाश को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 28.12.1990 को विक्रय कर दिया। अपीलांट ने अपने उक्त खरीदशुदा व्यवसायिक भूखण्ड में से 10X17.6 वर्गफुट भूमि राजप्रीतकौर एवं बलवीर कौर को जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.10.1991 को बैय कर दी। उक्त विक्रय दिनांक 30.10.1991 को राजप्रीत कौर एवं बलवीर कौर को विक्रय की गई भूमि को क्रमशः दिनांक 05.04.2021 एवं 31.08.2021 को जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा अपीलांट ने पुनः क्रय कर ली। श्रीमती गीता देवी पत्नी बनवारीलाल अग्रवाल से क्रय की गई भूमि में से अपीलांट ने 17X60 वर्गफुट भूमि चन्द्रशेखर को विक्रय कर दी गई। अपीलांट ने अपनी शेष भूमि 30.6X27.6+10.6X60 का पट्टा बनवाने का आवेदन पत्र नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर के समक्ष प्रस्तुत किया। अपीलांट के उक्त आवेदन पत्र पर कार्यवाही करते हुए अपीलांट के पक्ष में पट्टा संख्या 16817 दिनांक

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

07.10.2022 को भूखण्ड तादादी 30.9X27.6+10.6X60 चक 5 ई छोटी मुरबा नंबर 14 के किला नंबर 15—16 का पट्टा विलेख जारी कर दिया। उक्त पट्टा विलेख का उपपंजीयक श्रीगंगानगर के यहां दिनांक 11.10.2022 को पंजीयन कर दिया गया। उक्त पट्टा विलेख के विरूद्ध कमलेश कुमार सहारण व विनोद कुमार द्वारा प्रस्तुत शिकायत पर नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर के स्तर पर गठित समिति के निर्णय के मध्यनजर न्यास द्वारा उक्त पट्टा संख्या 16817 दिनांक 07.10.2022 को निरस्त कर दिया गया। जिससे व्यथित होकर निगरानीकर्त्ता ने इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत की।

2— अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस कथन किया कि वादगस्त भूमि के संबंध में कमलेश कुमार, विनोद कुमार तथा अन्य व्यक्तियों की शिकायत के आधार पर अपीलांट के नाम से जारीशुदा पट्टा खारिज कर दिया गया जबकि अपीलांट के द्वारा बार बार रेस्पोडेन्ट को निवेदन किया गया कि उसके खिलाफ क्या शिकायत हैं परन्तु उसकी प्रति उपलब्ध नहीं करवाई। अपीलांट ने मूल पट्टाधारी श्रीमती गीता देवी पत्नी बनवारीलाल अग्रवाल को जारी पट्टाशुदा जायदाद 555.5 वर्गगज में से आधा हिस्सा जरिये विक्रय पत्र दिनांक 28.12.1990 को खरीद किया गया था एवं कब्जा प्राप्त कर लिया था। अपीलांट ने अपने उक्त खरीदशुदा व्यवसायिक भूखण्ड में से 10X17.6 वर्गफुट भूमि राजप्रीतकौर एवं बलवीर कौर को जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.10.1991 को बैय कर दी। उक्त विक्रय दिनांक 30.10.1991 को राजप्रीत कौर एवं बलवीर कौर को विक्रय की गई भूमि को क्रमशः दिनांक 05.04.2021 एवं 31.08.2021 को जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा अपीलांट ने पुनः क्रय कर ली। श्रीमती गीता देवी पत्नी बनवारीलाल अग्रवाल से क्रय की गई भूमि में से अपीलांट ने 17X60 वर्गफुट भूमि चन्द्रशेखर से विक्रय कर दी गई। अपीलांट ने अपनी शेष भूमि 30.6X27.6+10.6X60 का पट्टा बनवाने का आवेदन पत्र नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर के समक्ष प्रस्तुत किया। जिस पर तमाम दस्तावेजों की जांच करके न्यास द्वारा पट्टा जारी किया गया था। न्यास ने शिकायतकर्ता की इस शिकायत पर कि अपीलांट ने 10 फिट सड़क का पट्टा जारी करवा लिया है, उसके आधार पर पट्टा खारिज कर दिया जबकि मौके पर किसी प्रकार से कोई सड़क ना तो कभी थी ना ही वर्तमान में कोई सड़क है। नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर ने स्वयं ने जो कमेटी गठित की थी उस कमेटी में भी स्वीकार किया गया है कि अपीलांट के भूखण्ड के दक्षिण की और जो सड़क बताई जा रही है वह न्यास द्वारा अनुमोदित नहीं है। नगर विकास न्यास को किसी प्रकार से कोई क्षेत्राधिकार नहीं है कि वह अपीलांट की पट्टेशुदा भूमि में से प्राईवेट व्यक्तियों को लाभ देने की नियत से 10 फिट रास्ता उन्हे दिलवायें। कानून्न एक बार पट्टा जारी किये जाने एवं पट्टा रजिस्टर्ड हो जाने के बाद नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर को पट्टा निरस्त करने अधिकार प्राप्त नहीं हैं। नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर को किसी प्रकार का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है कि पूर्व में जारी पट्टा भूमि में कोई नया रास्ता कायम करायें। न्यास को कानून्न पट्टा खारिज करने का अधिकार नहीं था, न्यास ने अपने अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर विधि विरूद्ध आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है

अतः निगरानी निगरानीकर्त्ता स्वीकार की जाकर नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर के आदेश दिनांक 23.01.2023 को निरस्त फरमाया जावे।

3— हमने अधीनस्थ न्यायालय का उपलब्ध अभिलेख, अपीलांट की बहस का ध्यान पूर्वक अवलोकन एवं मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों में दिनांक 19.12.1988 को गीता देवी पत्नी बनवारीलाल के पक्ष में जारी पट्टे का अवलोकन किया। पट्टे का कुल क्षेत्रफल 55X90.9 अर्थात् 555.5 वर्ग गज है। अपीलांट द्वारा इसी पट्टेशुदा प्लॉट में से जरिये पंजीकृत विक्रय अभिलेख 27.6X90.9 का क्रय किया गया, जिससे स्पष्ट है कि विक्रेता गीता देवी के रूपांतरित भूखण्ड में से ही अपीलांट द्वारा वादगत भूखण्ड क्रय किया गया है। अपीलांट के उक्त क्रयशुदा वादगत भूखण्ड में यह रास्ता दर्ज नहीं है। अपीलांट को जारी पट्टा संख्या 16817 दिनांक 07.10.2022 में चारों दिशाओं में पडोसी के भूखण्ड का अंकन नहीं है और ना ही पट्टे में किसी प्रकार का नक्शा दर्शाया गया है। नगर विकास न्यास श्रीगंगानगर ने मात्र शिकायत के आधार बिना तथ्यों का उल्लेख किए पट्टा निरस्त किया हैं, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार किया जाकर नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर के पट्टा निरस्तीकरण आदेश पत्रांक नियमन/2023/3565 दिनांक 23.01.2023 को निरस्त किया जाता है।

4— तदानुसार अपील अपीलांट निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर सुव्यवस्थित रखी जावें। निर्णय आज दिनांक 07.10.2024 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

7/10/24

(वंदना सिंघवी)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर

न्यायालय संभागीय आयुक्त संभाग बीकानेर