

# न्यायालय सभागीय आयुक्त, भरतपुर

(पीतारसीन अधिकारी - सॉवर मल वर्ग आई0ए0एएस0)

विमरानी संख्या-20/2018 धारा 73 (2) नगर पालिका अधि0 2009 (RCMS No.2018/00023)

विमला देवी भीमा पत्नी श्री जयसिंह भीमा जाति भीमा निवासी प्लॉट नम्बर 23 बाल मंदिर कॉलोनी सवाई माधोपुर।

.....अपीलान्त

## बनाम

1. नगर पालिका सवाई माधोपुर जसिये अध्यक्ष नगर पालिका सवाई माधोपुर।
2. नगर पालिका सवाई माधोपुर जसिये अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका सवाईमाधोपुर।
3. भवानी सिंह पुत्र उदयनारायण जाति राजपूत निवासी जटवाडाखुर्द सवाई माधोपुर।
4. जय अम्बे गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 मानटाउन सवाईमाधोपुर जसिये अध्यक्ष राजेश चौहान पुत्र श्री रणवीर सिंह चौहान जाति राजपूत निवासी जटवाडाखुर्द मानटाउन सवाई माधोपुर।
5. उप पंजीयक अधिकारी पंजीयन कार्यालय सवाईमाधोपुर।

.....अप्रार्थी

अपील विरुद्ध आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि पट्टा विलेख दिनांक 30.6.2003 विक्रय पत्र संख्या 1237/2003 बहक भवानीसिंह पुत्र उदयनारायण जाति राजपूत निवासी जटवाडाखुर्द सवाईमाधोपुर को निरस्त करने।

उपस्थिति:-

श्री एम0 एल0 शर्मा, एडवोकेट अपीलान्त

## निर्णय

दिनांक 5-7-2022

यह अपील अन्तर्गत धारा 73(2)नगर पालिका अधिनियम 2009 अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका सवाईमाधोपुर के द्वारा रैसपोडेन्ट संख्या-3 भवानीसिंह के हक में जारी किये गये पट्टा दिनांक 30.6.2003 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैसपोडेन्ट-3 ने नगर पालिका सवाईमाधोपुर के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश कर स्वयं की खातेदारी/खरीदशुदा भूमि खसरा नम्बर 362 बाक आलनपुर में से जो 80 वर्ग मज जो संलग्न नक्शे में लाल रशाही से दर्शायी गयी है, को आवासीय नियमन/आवंटन कराना चाहते हैं। प्रार्थना पत्र के साथ भूमि

5/7/22  
सभागीय आयुक्त  
न्यायालय, भरतपुर

का समर्पणनामा, जमाबन्दी की नकल, विक्रय पत्र, इकरार नामा, व स्कीम प्लान 4 सैटों में पेश कर नियमानुसार आवारणीय प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख जारी किये जाने का निवेदन किया गया। अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका सवाईमाधोपुर द्वारा बाव कार्यवाही अपीलधीन पट्टा-विलेख दिनांक 30.6.2003 रैसपो0 3 मवानीरिंह के हक में जारी कर दिया गया जिसके विरुद्ध यह निगरानी पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैसपोडेन्ट एवं तहत पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को वकील अपीलान्त उपस्थित। वकील रैसपोडेन्टस उपस्थित नहीं। वकील अपीलान्त की एकतरफा में बहस सुनी गई।

वकील अपीलान्त द्वारा अपनी बहस में अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि तहत अदालत का आदेश खिलाफ कानून रुयेदाद मिसल है जो काबिल मंसूखी है क्योंकि अपीलान्त ने वर्ष 1998 में रैसपोडेन्ट संख्या 4 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किया गया था। विक्रय पत्र में भूखण्ड संख्या 2 व 3 की जगह गलती से 3 से 4 हो गया जिसका दिनांक 8-6-99 को संशोधित बयनामा करवाया गया परन्तु रैसपोडेन्ट संख्या 3 द्वारा तथाकथित रूप से जय अम्बे गृह निर्माण सहकारी समिति लि० सवाईमाधोपुर का एक फर्जी आवंटन पत्र दिनांक 15.7.95 का बैंक डेट में तैयार किया जिसमें अध्यक्ष के फर्जी हस्ताक्षर बनाये व मंत्री के कोई हस्ताक्षर उक्त पट्टे पर नहीं थे। जिसमें आलनपुर स्थित ख०नं० 362 में दुकान का प्लाट नम्बर 3 व 4 साईज 30 गुणा 24 फिट कुल 80 वर्ग गज का तैयार कर रैसपो० संख्या 1 व 2 के कार्यालय में प्रस्तुत किया। उक्त फर्जी आवंटन पत्र पर नगर पालिका द्वारा बिना कोई विचार किये बिना कोई सूचना जारी किये दिनांक 30.6.2003 को उक्त दुकानों का पट्टा जारी करते हुये पंजीयन कार्यालय में दिनांक 3.7.2003 को पंजीबद्ध करवाया जो नियम विरुद्ध है। यह कि अपीलान्त विमला देवी द्वारा दुकान संख्या 2 व 3 जिसका साईज 12 फिट 6 इंच गुणा 30 फिट दूसरी दुकान भी 12 फिट 6 इंच गुणा 30 फिट कुल साईज 25 गुणा 50 फिट चालीस हजार रुपये में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.10.98 को क्रय की थी। परन्तु उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक में प्लाट नम्बर 2 व 3 के स्थान पर सहवन से व सदभाविक भूलवश तकनिकी त्रुटि से 3 व 4 टाईप हो गया जिस पर सोसायटी के अध्यक्ष रैसपो० 4 ने जरिये एडवोकेट दिनांक 8.6.99 को उक्त त्रुटी सुधार हेतु कानूनी नोटिस दिया, जिस पर अपीलान्त द्वारा संशोधित विक्रय पत्र दिनांक 27.6.2008 को अपीलान्त के पक्ष में रजिस्टर्ड करवाया गया, जिसको हडपने की नियत से रैसपो० 3 द्वारा तथाकथित रूप से फर्जी पट्टा बैंक डेट का बनाया और जबरदस्ती उक्त फर्जी पट्टे के आधार पर प्रार्थीया का प्लाट रैसपो० संख्या 3 हडपना चाहता है जो न्यायोचित नहीं है। यह कि उक्त दोनों प्लाट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रार्थीया अपीलान्त द्वारा क्रय करने के उपरान्त नगर पालिका स०मा० में क्रयशुदा भूमि का पट्टा जारी करने हेतु 457 रुपये का चालान दिनांक 4.12.98 क्रमांक 73 द्वारा जमा करवाया गया और समस्त औपचारिकताएँ नगर



35  
 17.12.2012  
 संभागीय आयुक्त  
 संभाग, भरतपुर

पालिका में पूर्ण कर दी थी तथा 1826 रूपये रुपान्तरण शुल्क जमा करवाया गया परन्तु नगर पालिका में राशि दिनांक 4.12.98 को जमा कराने के बावजूद भी आज दिन तक नगर पालिका द्वारा अपीलान्ट को पट्टा जारी नहीं किया और ना ही प्रार्थीया का उक्त आवेदन ही निरस्त किया। इसके विपरीत रैस्प0 3 से साज कर दिनांक 30.6.2003 रैस्प0 संख्या 3 को प्रार्थीया की भूमि का पट्टाविलेख दुकान संख्या 3 का जारी कर दिया, जिसका कोई अधिकार नगर पालिका को नहीं था। प्लाट नं0 2 व 3 के पट्टे हेतु आवेदन अपीलान्ट द्वारा किया हुआ था तथा प्लाट नं0 4 का आवेदन लक्ष्मीदेवी पत्नी भरतलाल निवासी पटेल नगर स0मा0 द्वारा किया गया और उसका नगर पालिका द्वारा दिनांक 27.2.2002 को ही भूखण्ड संख्या 4 का पट्टा दे दिया गया था जिस पर लक्ष्मीदेवी दुकान का निर्माण करवा कर मौके पर काबिज है जिस पर भी नगर पालिका ने कोई गौर नहीं किया। एक ही भूखण्ड के दो दो पट्टे जारी कर दिये जबकि लक्ष्मीदेवी का पहले से ही पट्टा बना हुआ था, तथा पहले से ही काबिज थी। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्ट्या रैस्प0 संख्या 3 का पट्टा निरस्तनीय है। यह कि रैस्प0 3 द्वारा फर्जी रूप से रैस्प0 संख्या 4 पर दबाब बनाने की गरज से एक झूठी एफआईआर संख्या 212/04 थाना कोतवाली स0मा0 में दर्ज करवायी जिस पर बाद जांच पुलिस ने उक्त एफ आई आर को गलत मानते हुये अन्तिम रिपोर्ट न्यायालय में प्रस्तुत कर दी। यह कि रैस्प0 3 द्वारा दर्ज कराई एफ आई आर में रैस्प0 4 द्वारा अपने बयानों में स्पष्ट किया कि प्लाट नं0 2 व 3 चालीस हजार—चालीस हजार रूपया कुल 80,000/-रूपये में अपीलान्ट को भूखण्ड विक्रय किये थे और भूखण्ड संख्या 4 लक्ष्मीदेवी को विक्रय किया था जिस पर मकान बनाकर लक्ष्मीदेवी काबिज है। तथा रैस्प0 संख्या 3 के भाई भोपालसिंह को कमीशन एजेन्ट रखा था। संस्था से भोपालसिंह का कोई लेनादेना नहीं था। भवानीसिंह को कोई प्लाट विक्रय नहीं किया था। ना ही कोई आवंटन पत्र जारी किया था। पट्टे की लिखावट मेरे हाथों की नहीं है। तथा 18 फरवरी 99 को 9 बज कर 15 मिनट के आसपास रेल्वे स्टेशन सवाईमाधोपुर पर जमीन के खाली पट्टे व ड्राईविंग लाईसेंस चोरी हो जाने के कारण उसकी रिपोर्ट दर्ज करवायी थी तथा भोपालसिंह द्वारा ही मेरे उक्त बेग को बानियत चोरी निकाल कर उक्त फर्जी पट्टा बैंक डेट में तैयार किया है जिससे प्रथम दृष्ट्या यह साबित है कि रैस्प0 संख्या 3 द्वारा पट्टा फर्जी तैयार किया गया है। इसलिए अपीलधीन पट्टा निरस्तनीय है। यह कि अपीलान्ट का रजिस्टर्ड पट्टा विक्रय पत्र वास्ते तफतीश वजह सबूत हेतु थाना कोतवाली द्वारा तलब किया गया था जो कि शामिल एफ आर था। इस कारण अपीलान्ट को उक्त समस्त फर्जीवाडे की कोई जानकारी नहीं थी। अपीलान्ट द्वारा अपना रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वापिस प्राप्त करने हेतु माननीय सीजेएम साहब स0मा0 के यहां आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जिस पर कोर्ट द्वारा दिनांक 26.6.2008 को वापिस लौटाया तदोपरान्त अपीलान्ट ने अपने समस्त भू



48  
 5-7-22  
 संभागीय आयुक्त  
 भरतपुर संभाग, भरतपुर

रुपान्तरण व पट्टा जारी करने हेतु जमा करायी गई रकम व चालान की नकल व

अन्य दस्तावेज की नकलें प्राप्त करने हेतु नगर पालिका में आवेदन किया जिसकी नकल दिनांक 21.8.2008 को प्राप्त हुई जिससे अपील अन्दर मियाद पेश है। अन्त में वकील अपीलान्ट द्वारा निवेदन किया गया कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर रैस्पोजेन्ट संख्या 3 द्वारा फर्जी पट्टे को आधार बनाकर नगर पालिका सवाई माधोपुर से जारी कराये गये पट्टा दिनांक 30.6.2003 विक्रय पत्र संख्या 1237 सन 2003 को निरस्त फरमाया जावे।

हमने वकील अपीलान्ट की बहस तर्कों पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपील में प्रथमतः मियाद सम्बन्धी बिन्दु पर विचार किया गया। अपीलान्ट की ओर से अपील को अंदर मियाद शुमार किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र मीमो ऑफ अपील के साथ पेश किया गया है। दूसरी ओर रैस्पोजेन्टस की ओर से न तो उक्त प्रार्थना पत्र का जबाव पेश किया गया तथा न ही कोई काउण्टर शपथ पत्र प्रस्तुत किया है जिसके आधार पर दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों पर विश्वास नहीं किया जा सकता। मियाद सम्बन्धी बिन्दु पर आर.आर.डी. 2002 पेज 37 में उद्धरित निर्णय में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि :-

"Limitation Act,1963 Section 5&While considering the question of condonation of delay in filing of revision , appeal or reference by state Govt. the Court,Tribunal or Authority has to first consider merits of the matter and where there is good case on merits the rule is to condone result in public mischief on skilful management of delay in the process of filing appeal etc. and public at large

would be sufferer that makes a distinction and category of litigant state as compared to ordinary litigants"

इसी प्रकार आर0बी0जे0 (4) 1997 पेज 257 पर उद्धरित निर्णय में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि-

"Liberal view should be Taken in Condoning The Delay in Filling The appeal"

अतः उक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्त से सादर सहमत होते हुए उक्त अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जाना उचित है क्योंकि अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के विरुद्ध कोई अन्यथा तथ्य पत्रावली में नहीं हैं। अतः अपील प्रस्तुतीकरण में हुई देरी के संदर्भ में अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा-5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है।

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है तो अदालत मातहत की अपीलान्ती निर्णय सम्बन्धी पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि रैस्पोजेन्ट संख्या 3 की ओर से नगरपालिका सवाईमाधोपुर में दिनांक 10-4-02 को रैस्पोजेन्ट संख्या



45  
5-2-2008  
संभागीय न्यायालय  
भरतपुर संभाग

4 की ओर से खसरा नंबर 362 में से भूखण्ड संख्या 3 व 4 को आवंटित किये जाने के आधार पर आवंटन पत्र जारी करने का आवेदन किया गया। प्रार्थना पत्र के साथ खसरा नंबर 362 की जमाबंदी नक्शा, शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र व जय अम्बे गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, सवाईमाधोपुर की ओर से जारी आवंटन पत्र दिनांक 15-7-95 की प्रतियां पेश कीं। उक्त प्रार्थना पत्र पर कार्यवाही किये जाने हेतु न तो नगरपालिका की ओर से कोई आपत्ति नोटिस जारी किये गये तथा न ही सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की गयी वरन रैस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व दस्तावेजात को ही आधार मानकर पट्टा जारी किये जाने की कार्यवाही की गयी है जबकि रैस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से उसके पक्ष में जय अम्बे गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, सवाईमाधोपुर की ओर से जारी पट्टा दिनांक 15-7-95 की जो प्रति पेश की गयी है उसमें सहकारी समिति के केवल अध्यक्ष के ही हस्ताक्षर हैं जबकि आवंटन पत्र पर अध्यक्ष व मंत्री दोनों के हस्ताक्षर होने आवश्यक हैं। इस तथ्य को भी नगरपालिका द्वारा नहीं देखा गया। रैस्पोडेन्ट संख्या 3 के पक्ष में पट्टा जारी किये जाने से पूर्व तथ्यों का पूर्ण परीक्षण नहीं किया गया जो कि उचित नहीं कहा जा सकता है, क्योंकि किसी भी दस्तावेज की वैधता की जांच के पश्चात् ही पट्टा जारी किया जाना चाहिए। उपरोक्त प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे की भूमि का रैस्पोडेन्ट संख्या 4 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किये जाने, नगरपालिका में पट्टा हेतु आवेदन करने व रूपान्तरण शुल्क व अन्य शुल्क वर्ष 1998 में ही जमा कराने का उल्लेख किया गया है तथा रैस्पोडेन्ट नगरपालिका की ओर से अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र पर कार्यवाही नहीं कर रैस्पोडेन्ट संख्या 3 के पक्ष में पट्टा जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है। यदि रैस्पोडेन्ट नगरपालिका द्वारा अपीलाधीन पट्टा जारी किये जाने से पूर्व यदि कोई आपत्ति नोटिस या सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की जाती हो तो अपीलान्ट या अन्य प्रभावित पक्षकार द्वारा भी अपना पक्ष रखा जा सकता था जिसका इस प्रकरण में अभाव है क्योंकि अपीलान्ट द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि रैस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा सोसायटी के अध्यक्ष के फर्जी हस्ताक्षर कर पट्टा प्राप्त किया गया है तथा इस सम्बन्ध में थाने में भी एफआईआर दर्ज हुई है। अतः इन तथ्यों के सम्बन्ध में समुचित जांच करवाया जाना आवश्यक होने के कारण अपीलाधीन निर्णय उचित नहीं कहा जा सकता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन भूमि पट्टा विलेख दिनांक 30-6-2003 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण नगरपालिका सवाईमाधोपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलान्ट व रैस्पोडेन्ट संख्या 3 को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर देने, अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत रिकार्ड व दस्तावेज का विधिवत परीक्षण करने व पट्टा जारी किये जाने के सम्बन्ध में विहित प्रक्रिया की पूर्ण पालना करते हुए अपीलान्ट की ओर से नगरपालिका में प्रस्तुत आवेदन पत्र का विधिवत निस्तारण




5.7.2022  
 अपीलान्ट की ओर से नगरपालिका में प्रस्तुत आवेदन पत्र का विधिवत निस्तारण  
 संभागीय आयुक्त  
 भरतपुर संभाग, भरतपुर

करते हुये विवादित भूखण्ड का नये सिरे से पट्टा जारी किये जाने की कार्यवाही करें।

निर्णय आज दिनांक 5-7-2022 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



  
(साँवर शील वर्मा)  
संभागीय आयुक्त  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर  
भरतपुर संभाग, भरतपुर