

न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर
(पीठासीन अधिकारी- सावर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या:- 41/2018 धारा 73 (2) नगर पालिका अधि0 2009 (RCMS No.2018/00049)

- | | | |
|-----------------|---------------|---|
| 1. अमरसिंह |] पिसरान दशरथ |] समस्त जाति धाकड निवासी कोटा पट्टी वैर, तहसील वैर जिला भरतपुर। |
| 2. गिरधारी | | |
| 3. अनीता पुत्री | | |
| 4. रामदेई वेवा | | |
| | | |

.....अपीलान्टस

बनाम

- देवकी नन्दन पुत्र बलवंतराम जाति कोली निवासी हा0सै0 स्कूल के पीछे बार्ड नम्बर 6 वैर तहसील व जिला भरतपुर।
- नगर पालिका वैर जरिये चैयरमेन वैर जिला भरतपुर।

.....रैस्पोडेन्टस

अपील विरुद्ध आवासी पट्टा विलेख भू आवंटन पत्र बिना तारीख व महिना सन 2002 बाबत खसरा नम्बर 2297 नगर पालिका वैर जिला भरतपुर।

उपस्थिति:-

- विजयसिंह कुन्तल वकील अपीलान्टस।
- श्री पंकज कुमार वकील रैस्पोडेन्ट संख्या 1

निर्णय

दिनांक 17.09.2024

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 73(2) नगर पालिका अधिनियम 2009 अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका वैर जिला भरतपुर के द्वारा रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जारी किये गये पट्टा सन 2002 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पो0 संख्या 1 देवकीनन्दन के द्वारा तहत कार्यालय नगर पालिका वैर के समक्ष एक प्रार्थना पत्र दिनांक 12.06.2002 को मय नक्शा के वास्ते इजाजत तामीर मकान पुख्ता इस आशय का पेश किया कि मेरा प्लॉट 80X40 का है जिसमें में पुख्ता निर्माण करवाना चाहता हूं, इसलिए मुझे नगर पालिका से निर्माण मंजूरी की आवश्यकता है। रैस्पोडेन्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ नक्शा ब्लूप्रिन्ट, लीजडीड पट्टा इत्यादि की छाया प्रति पेश की गई। नगर पालिका वैर द्वारा रैस्पो0 संख्या 1 के आवेदन पत्र पर कार्यवाही करते हुये प्रशासन शहरों के संग अभियान 2005 के अंतर्गत सूचना बनाम हर खास व आम क्रमांक 21 दिनांक 22.06.2005 से आपत्ति मांगी गई। नगर पालिका वैर की ओर से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ख के प्रावधानों के अंतर्गत पुनः आवंटित भूखण्डों के उपयोग हेतु शहरी जमाबन्दी के आधार पर आवासीय प्रयोजनों के लिये भूमि पट्टाविलेख आदेश सन् 2002 रैस्पो0 संख्या 1 देवकी नन्दन पुत्र बलवंतराम जाति कोली निवासी हा0सै0 स्कूल के पीछे वार्ड नं0 6 तहसील वैर जिला भरतपुर के हक में

455
17-9-2024
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर



जारी किया गया है। रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी किये गये अपीलधीन पट्टाविलेख सन् 2002 के विरुद्ध उक्त अपील पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोजेन्टस एवं तहत पत्रावली तलब की गई। बहस हेतु नियत दिनांक को रैस्पोजेन्ट संख्या 2 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं। वकील अपीलान्ट व रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के अभिभाषक की बहस सुनी गई।

अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुये बहस में तर्क दिया कि नगर पालिका वैर की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में वर्ष 2002 में जारी किया गया पट्टा रिकार्ड व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। उक्त पट्टे पर न तो नगर पालिका के किसी सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर हैं और न ही गवाहान व क्रेता के हस्ताक्षर ही हैं। नगर पालिका की ओर से बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में अपीलधीन पट्टा जारी किया गया है, जो कि निरस्तनीय है। नगर पालिका की ओर से खसरा नंबर 2297 में रैस्पोजेन्ट को पट्टा जारी किया गया है। जबकि उपरोक्त भूमि के आधे हिस्से के अपीलान्टस सहखातेदार हैं। रैस्पोजेन्टस के पक्ष में जिस भूमि का पट्टा जारी किया गया है। उस पर रैस्पोजेन्ट का कब्जा नहीं है। नगर पालिका की ओर से पट्टा जारी करने से पूर्व न तो अपीलान्टस जो कि विवादित भूमि के सहखातेदार हैं को किसी प्रकार का कोई नोटिस दिया गया और न ही किसी प्रकार की कोई सार्वजनिक विज्ञप्ति ही जारी की गई। जबकि विवादित खसरा नंबर 2297 जिसमें से रैस्पोजेन्ट को पट्टाविलेख जारी किया गया है, संयुक्त खातेदारी की व अविभाजित भूमि है। संयुक्त खातेदारी की भूमि में सहखातेदार का प्रत्येक इंच पर कब्जा होता है। ऐसी स्थिति में किसी भी निश्चित भूभाग को बिना विभाजन एवं सहमति के किसी भी अन्य सहखतोदारान या अजनबी व्यक्ति को रूपान्तरण या पट्टाविलेख जारी नहीं किया जा सकता फिर भी नगर पालिका मण्डल वैर द्वारा रैस्पोजेन्ट के पक्ष में उक्त अपीलधीन पट्टाविलेख जारी किया गया है, जो कि विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

वकील अपीलान्टस ने यह भी तर्क दिया कि रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में अपीलधीन पट्टाविलेख भू आवंटन पत्र के मुताबिक खसरा नम्बर 2297 में से जारी किया गया है। उक्त खसरा नंबर के अपीलान्टस 1/2 हिस्से के सहखातेदार हैं तथा भूमि का अभी तक कोई भी विभाजन नहीं हुआ है और ना ही उक्त खसरा नम्बर में रैस्पोजेन्ट संख्या 1 का कोई हिस्सा या कब्जा ही है। इसके बाबजूद नगर पालिका की ओर से रैस्पोजेन्ट के पक्ष में अपीलधीन पट्टा नियम विरुद्ध जारी किया गया है। चूंकि उक्त पट्टा खसरा नंबर 2297 में जारी किया गया है तथा खसरा नंबर 2297 के अपीलान्टस सहखातेदार होने के कारण उक्त पट्टे से प्रभावित होने के आधार पर अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। नगर पालिका की ओर से रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी किये गये पट्टे के संबंध में अपीलान्टस को पूर्व में कोई जानकारी इसलिये प्राप्त नहीं हो सकी, क्योंकि उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व न तो नगर पालिका द्वारा किसी प्रकार का कोई नोटिस अपीलान्टस को

25/9/2011
 न्यायालय सभागीय आयुक्त
 भरतपुर संभाग, भरतपुर



दिया गया और न ही कोई सार्वजनिक विज्ञप्ति ही जारी की गई। विवादित खसरा नंबर पर अपीलान्टस का कब्जाकाशत है। रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी किये गये पट्टे की सर्वप्रथम जानकारी अपीलान्टस को रैस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से सिविल न्यायालय में दावा पेश किये जाने पर हुई। जिसमें रैस्पोडेन्ट ने नगर पालिका वैर की ओर से उसके पक्ष में जारी किये गये पट्टे का उल्लेख किया हुआ था। उक्त पट्टे के संबंध में दिनांक 08.02.2018 को जानकारी होते ही उक्त पट्टे की नकल प्राप्त कर बिना किसी विलम्ब के अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। अपील पेश करने में हुये विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। जिसका रैस्पोडेन्ट की ओर से कोई जवाब या काउन्टर शपथ पत्र पेश नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलान्टस अन्दर मियाद शुमार की जाकर स्वीकार की जावे तथा रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में नगर पालिका वैर की ओर से वर्ष 2002 में जारी किये गये अपीलाधीन पट्टे को निरस्त किये जाने का आदेश दिया जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस के प्रतिउत्तर में वकील रैस्पोडेन्ट ने लिखित बहस पेश करते हुये तर्क दिया कि अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में सन् 2002 में जारी किये गये पट्टे के विरुद्ध लगभग 16 वर्ष के विलम्ब से अपील पेश की गई है। अपील को विलम्ब से पेश करने का जो कारण प्रार्थना पत्र में बताया गया है, वह पर्याप्त व उचित नहीं है। विवादित भूखण्ड पर रैस्पोडेन्ट द्वारा पट्टा जारी होने के बाद बाउण्ड्रीवॉल व मकान निर्मित किया गया है, जिसकी जानकारी अपीलान्ट को शुरू से ही रही है, इसलिए अपीलान्टस की ओर से प्रस्तुत अपील मियाद बाहर होने के कारण मियाद संबंधी बिन्दु पर ही खारिज किये जाने योग्य है। जहां तक वकील अपीलान्ट द्वारा दिया गया यह तर्क कि नगर पालिका वैर की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किये गये पट्टे पर सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर नहीं हैं तो यह तर्क गलत है, क्योंकि अदालत हाजा में नगर पालिका वैर की ओर से प्राप्त हुई पट्टे संबंधी पत्रावली में लगे पट्टे पर अधिशाषी अधिकारी व अध्यक्ष नगर पालिका वैर के हस्ताक्षर किये हुये हैं। इसके अलावा अपीलाधीन पट्टे के संबंध में अपीलान्टस की ओर से सक्षम न्यायालय में सिविल वाद दायर किया गया है, जो कि वर्तमान में विचाराधीन है। उक्त दावे में ही अपीलान्टस के अधिकार तय हो सकते हैं। इसी प्रकार वकील अपीलान्ट द्वारा दिया गया यह तर्क कि विवादित भूमि पर रैस्पोडेन्ट का कब्जा नहीं है। इसलिये मानने योग्य नहीं है, क्योंकि रैस्पोडेन्ट ने अपीलान्ट के अन्य सहखातेदार के हिस्से की जमीन में से भूमि क्रय की थी। अपीलान्टस व अन्य सहखातेदार की ओर से मनबट के आधार पर मौके पर बंटवारा किया हुआ था। अपीलान्टस की ओर से भी अपने हिस्से की जमीन पर मकान बनाया हुआ है। इसी प्रकार रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा भी नगर पालिका वैर की ओर से जारी पट्टे की जमीन पर वर्ष 2002 से ही मकान बनाया हुआ है। अपीलान्टस के द्वारा रैस्पोडेन्ट को मात्र तंग व परेशान करने के लिये अदालत हाजा में उक्त अपील पेश की गई है, जो कि निरस्तनीय है। अतः अपील

12.9.2018
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर



अपीलान्ट मियाद के बिन्दु के साथ-साथ गुणावगुण पर भी चलने योग्य नहीं होने के कारण खारिज की जावे तथा रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे को यथावत रखा जावे।

अपीलान्टस व रैस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन पट्टा संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टा वर्ष 2002 के विरुद्ध अदालत हाजा में दिनांक 28.02.2018 को मियाद बाहर अपील पेश किये जाने पर मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर की गई है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण पर विचार किये जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु को निर्णित किया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट की ओर से अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र मीमो आफ अपील के साथ पेश किया है। जिसमें अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 08.02.2018 को रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा सिविल न्यायालय में पेश किये गये दावे में अपीलान्टस के उपस्थित होने पर होने का उल्लेख करते हुये जानकारी होते ही अपीलाधीन पट्टे की नगर पालिका वैर से नकल प्राप्त कर बिना किसी विलम्ब के अदालत हाजा में अपील पेश करने का उल्लेख किया गया है। जिसके समर्थन में शपथ पत्र भी पेश किया गया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र का न तो कोई जवाब ही पेश किया गया और न ही कोई काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया गया। जिससे स्पष्ट होता हो कि अपीलान्टस को अपीलाधीन पट्टे के संबंध में पूर्व से जानकारी रही हो। यद्यपि वकील रैस्पोडेन्ट द्वारा अदालत हाजा में पेश लिखित बहस में अपीलान्टस को अपीलाधीन पट्टे के संबंध में प्रारम्भ से ही जानकारी होने का उल्लेख किया है, परन्तु इसके समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य या दस्तावेज पेश नहीं किया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्टस की ओर से विलम्ब से अपील पेश किये जाने के संबंध में प्रस्तुत किये गये 'दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों पर विश्वास नहीं करने का कोई कारण नजर नहीं आता है। इसके अलावा भी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय राजस्व मण्डल द्वारा कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि अपीलीय न्यायालय को मियाद संबंधी बिन्दु पर अपील को खारिज किये जाने से बचना चाहिए तथा तकनीकी बिन्दु पर अपील को खारिज नहीं करना चाहिए। इस आधार पर भी अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के आधार पर अपील को अन्दर मियाद माना जाना उचित प्रतीत होता है। अतः अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

जहां तक अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण का प्रश्न है तो रैस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से नगर पालिका वैर के कार्यालय में प्रस्तुत किये गये पट्टे के आवेदन पत्र के संबंध में जांच कर वर्ष 2002 में अपीलान्ट के पक्ष में विवादित भूमि में से खसरा नंबर 2297 में से 80x40 फीट अर्थात् 355.55 वर्गगज भूमि का पट्टा रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी किया गया है। पट्टा जारी होने के बाद में

17.9.2018
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर



रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में नगर पालिका वैर की ओर से विवादित भूमि की लीजडीड भी जारी की गई है। इस लीजडीड का पंजीयन उपपंजीयक वैर के कार्यालय में दिनांक 10.10.2002 को हुआ है। जिसकी पुष्टि नगर पालिका वैर से प्राप्त पत्रावली में लगी लीजडीड की प्रति से भलीभांति हो रही है, अर्थात् रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी पट्टा का पंजीयन उपपंजीयक वैर भरतपुर के कार्यालय से दिनांक 10.10.2002 को किया जा चुका है।

पंजीबद्ध पट्टे के संबंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की ओर से 2019 (1) डी.एन.जे. राजस्थान पेज 339 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार वैधानिक प्राधिकारी द्वारा जारी रजिस्टर्ड लीजडीड कार्यपालक शक्तियों का उपयोग कर रद्द नहीं किया जा सकता है। रजिस्टर्ड लीजडीड के रद्द करने हेतु घोषणा हेतु सक्षम न्यायालय में केवल सिविल वाद पेश करने का उपचार है। इसी प्रकार 2021 (1) डी.एन.जे. राजस्थान पेज 186 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार जिला कलक्टर अथवा किसी निगरानी अधिकारी द्वारा रजिस्टर्ड पट्टा वातिल नहीं किया जा सकता है। रजिस्टर्ड पट्टा केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही अपास्त किया जा सकता है। इसी तरह माननीय सर्वोच्च न्यायालय की ओर से 2017 (1) आर.आर.टी. पेज 139 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार एक बार दस्तावेज रजिस्टर्ड होने के बाद 1908 के अधिनियम के अन्तर्गत कोई भी प्राधिकारी रजिस्ट्रेशन निरस्त करने हेतु प्राधिकृत नहीं है। इसके लिये अपील का उपचार उपलब्ध है। उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार नगर पालिका की ओर से जारी पट्टे का पंजीयन होने के बाद पट्टे को निरस्त करने की क्षेत्राधिकारिता अदालत हाजा को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है। चूंकि उपरोक्त प्रकरण में रैस्पोजेन्ट के पक्ष में नगर पालिका वैर की ओर से वर्ष 2002 में जारी किये गये पट्टे का उपपंजीयक वैर की ओर से दिनांक 10.10.2002 को पंजीयन किया जा चुका है। है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों से सादर सहमत होते हुये पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त किये जाने की क्षेत्राधिकारिता अदालत हाजा को नहीं होने के कारण अपीलार्थी पट्टे के गुणावगुण पर विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के विवेचन के आधार पर अपीलान्टस की ओर से प्रस्तुत अपील अदालत हाजा को पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त करने की क्षेत्राधिकारिता नहीं होने के कारण रैस्पोजेन्ट के पक्ष में वर्ष 2002 में जारी किये गये पट्टे के गुणावगुण पर विचार किये बिना अपील अपीलान्टस खारिज की जाती है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 17.09.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।




 (साँवर मूल) बर्मा
 संभागीय आयुक्त
 भरतपुर
 संभागीय आयुक्त
 भरतपुर संभाग, भरतपुर