

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी- सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या:- 53/2018 धारा 73 (2) नगर पालिका अधि0 2009 (RCMS No.2018/00051)

प्रेमदेवी पत्नी गिराज प्रसाद जाति महाजन निवासी हाल बार्ड नम्बर 39 गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।

1/1 सरिता पत्नी सीताराम जाति महाजन निवासी उदेई मोड गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।

.....अपीलान्त

### बनाम

1. गिराज प्रसाद पुत्र श्री लल्लूराम जाति महाजन निवासी नई मण्डी के दक्षिण में उदेई मोड गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।
2. नगर पालिका गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।

.....अप्रार्थी

अपील विरुद्ध आदेश दिनांक 5.12.2013 बाबत वास्ते निरस्त फरमाये जाने पट्टा संख्या 912 दिनांक 5.12.2013 नगर परिषद गंगापुरसिटी वहक श्री गिराज प्रसाद महाजन

उपरिस्थिति:-

1. श्री डालचंद लाठा वकील अपीलान्त।
2. श्रीमती शशि बंसल वकील रैस्पोडेन्ट।

### निर्णय

दिनांक 18.4.2023

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 73(2) नगर पालिका अधिनियम 2009 आयुक्त नगर परिषद गंगापुरसिटी के द्वारा रैस्पोडेन्ट संख्या-1 गिराज प्रसाद गुप्ता के हक में जारी किये गये पट्टा दिनांक 5.12.2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पोडेन्ट-1 श्री गिराज प्रसाद गुप्ता ने नगर परिषद गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर के समक्ष निर्धारित प्रपत्र में प्रार्थना पत्र पेश कर स्वयं की खातेदारी/खरीदशुदा भूमि खसरा नम्बर 25 से 27, 29, 30, 33, 34, 39 में से 300 वर्गगज वाकै ग्राम नामनेर का आवासीय प्रयोजन हेतु नियमन चाहे जाने का प्रार्थना पत्र पेश किया। प्रार्थना पत्र के साथ भूमि का समर्पण नामा, जमाबन्दी, की नकल, विक्रय पत्र, इकरार नामा, इत्यादि पेश कर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख जारी किये जाने का निवेदन किया गया। आयुक्त नगर परिषद गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर द्वारा बाद कार्यवाही अपीलाधीन पट्टा-विलेख दिनांक 5.12.2013 रैस्पो0 1 गिराजसिंह के हक में जारी कर दिया गया। आयुक्त नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से जारी पट्टा-विलेख दिनांक 05.12.2013 के विरुद्ध उक्त अपील पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई।



संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर  
18.4.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर

रैस्पोजेन्ट की तलबी जरिये सम्मन की गई एवं तहत पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए तर्क दिया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.12.2013 विधिविरुद्ध एवं तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। अपीलान्ट ने दिनांक 12.1.1978 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खसरा नम्बर 13 हाल खसरा नम्बर 25 नामनेर में से 50x54 फिट रामपति देवी पत्नी नारायण लाल व बाबूलाल पुत्र श्री गिराज प्रसाद महाजन से क्रय किया था, इस भूमि के पास ही कुछ सिवायचक भूमि पडी थी। इस समस्त भूमि पर अपीलान्ट ने मकान बाउण्ड्री निर्माण कर लिया है। इस भूखण्ड की साईज वर्तमान में उत्तर की ओर 53 फिट, दक्षिण में 64 फिट, उत्तर दक्षिण पूर्व की ओर 68 फिट, उत्तर दक्षिण पश्चिम की ओर 82 फिट है। अपीलान्ट का मकान वर्तमान में नगर परिषद गंगपुरसिटी की सीमा में बार्ड नम्बर 39 में स्थित है। उक्त मकान का बिजली कनेक्शन भी अपीलान्ट के नाम से है। अपीलान्ट को रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के द्वारा दिनांक 6.1.2014 को अपीलान्ट के मकान को खुर्दबुर्द करने की धमकी दी गई। इस पर अपीलान्ट द्वारा जानकारी किए जाने पर यह तथ्य सामने आया कि रैस्पोजेन्ट द्वारा उक्त भूमि का नगर परिषद से पट्टा बनवाया गया है। इस पर अपीलान्ट ने पट्टे की नकल व अन्य कागजात की नकलें प्राप्त करने के लिये दिनांक 8.1.2014 को नगर परिषद में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। जिस पर दिनांक 9.1.2014 को नकल प्राप्त हुई। पट्टे की नकल लेने पर यह जानकारी प्राप्त हुई कि अपीलान्ट की स्वामित्व की भूमि का पट्टा रैस्पोजेन्ट संख्या 1 ने अपने नाम बनवा लिया है तथा उप पंजीयक गंगपुर सिटी के यहां पंजीयन करवा लिया है। अपीलान्ट ने रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी किए गए पट्टे के संबंध में सिविल जज कनिष्ठ खण्ड गंगपुर सिटी के न्यायालय में स्थायी निषेधाज्ञा बाबत दिनांक 16.01.2014 को दावा प्रस्तुत किया तथा पट्टे को निरस्त करवाने हेतु अदालत हाजा में अपील पेश किए जाने के लिए दिनांक 24.01.2014 को नकल हेतु आवेदन किया। जिसकी नकल दिनांक 31.01.2014 को प्राप्त होने पर जानकारी की तिथि से अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। अपीलाधीन पट्टा रिकार्ड एवं मौके के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी पट्टा संख्या 912 जो उपपंजीयक गंगपुर सिटी के कार्यालय में पंजीबद्ध हुआ है। वह पट्टा विधि के मान्य सिद्धान्तों के विपरीत है, क्योंकि नगर परिषद की ओर से उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व प्रार्थीया को सुनवाई का कोई उचित व पर्याप्त अवसर नहीं दिया गया। जबकि प्रार्थीया का विवादित भूमि में पूर्ण रूप से हित निहित है।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि साबिक खसरा नंबर 13 जिसके हाल खसरा नंबर 25 हैं में नगर परिषद की ओर से जारी किए गए पट्टे की भूमि अपीलान्ट द्वारा रजिस्टर्ड दस्तावेज से क्रय की गई भूमि के पास स्थित है। जिस पर अपीलान्ट का कब्जा है एवं मकान बना हुआ है। नगर परिषद द्वारा रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में गलत रूप से पट्टा जारी किया गया है। रैस्पोजेन्ट द्वारा जिस

18.4.2013  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



इकरारनामों के आधार पर स्वयं के नाम भूमि कय किया जाना बताया गया है। वह स्टाम्प पर है। जबकि कोई भी भूमि जिसकी कीमत 100 रुपये या उससे अधिक हो वह भूमि बिना रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के स्थानांतरित नहीं हो सकती है। इस संबंध में वकील अपीलान्त ने 2006 (2) आर.एल.डब्लू पेज 1036 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला देते हुए तर्क दिया कि कोई भी विक्रय करार पत्र जो कि पर्याप्त रूप से मुद्रांकित नहीं है। उनके प्रभाव व ग्राहयता के संबंध में यह निर्णय पारित किया गया है कि दस्तावेज जो पर्याप्त रूप से मुद्रांकित होने चाहिए थे, लेकिन यह पर्याप्त रूप से मुद्रांकित नहीं है। इसलिए इससे कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। यदि दस्तावेज पंजीकृत नहीं है तो साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है। चूंकि रैस्पोजेन्ट के पक्ष में नगर परिषद की ओर से जो पट्टा जारी किया गया है। वह इकरारनामों के आधार पर जारी किया गया है, जिसकी मिलकियत कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट के अनुसार ढाई लाख रुपये है। जबकि 100 रुपये से अधिक की कीमत के दस्तावेज का पंजीबद्ध होना नियमों के तहत आवश्यक है। अतः इस आधार पर नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से जारी पट्टा निरस्तनीय है। विवादित भूमि पर अपीलान्त का बना हुआ मकान है, जिसकी कीमत लाखों रुपये है। इस भूमि का अपीलान्त द्वारा किसी भी व्यक्ति को कोई विक्रय नहीं किया गया है। इसके बाबजूद भी नगर परिषद की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में बिना रिकार्ड की जांच किए पट्टा जारी करते हुए पंजीयन करवाया है, जो कि विधिविरुद्ध है। नगर परिषद की पत्रावली में एक इकरारनामा रैस्पोजेन्ट के हक में होना बताया गया है, परन्तु इकरारनामों से किसी प्रकार के कोई हित हस्तांतरित नहीं हो सकते हैं। इस बिन्दु पर नगर परिषद की ओर से पट्टा जारी करने से पूर्व कोई ध्यान नहीं दिया गया है। रैस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 ने आपस में साजिश कर अपीलान्त को भारी नुकसान पहुंचाया है तथा राज्य सरकार को भी राजस्व की हानि पहुंचायी है। अपीलान्त द्वारा अपील को पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किए जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया है। जिसका रैस्पोजेन्ट की ओर से कोई जवाब या काउन्टर शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलान्त अन्दर मियाद शुमार की जावे व नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी पट्टा संख्या 912 दिनांक 05.12.2013 को निरस्त कर अपीलान्त के पक्ष में पट्टा जारी किए जाने के आदेश दिए जावें।

वकील अपीलान्त द्वारा की बहस का प्रतिउत्तर देते हुए वकील रैस्पोजेन्ट ने तर्क दिया कि अपीलान्त की ओर से प्रस्तुत अपील इसी आधार पर खारिज किए जाने योग्य है कि अदालत हाजा में पेश की गई अपील में यह उल्लेख नहीं किया गया है कि उक्त अपील कौन से नियम के कौन सी धारा के तहत पेश की गई है। जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है तो अपीलान्त की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी किए गए पट्टे को निरस्त करवाए जाने बाबत सिविल न्यायालय में दावा पेश किया हुआ है। जिसकी स्वीकारोक्ति अपीलान्त ने भीमो आफ अपील में की है। ऐसी स्थिति में सिविल न्यायालय व अदालत हाजा दोनों में एक

18.12.2013  
 न्यायालय  
 गंगापुर संभाग, भरतपुर



ही पट्टे के संबंध में एक साथ कार्यवाही नहीं की जा सकती। अपीलान्त की ओर से अदालत हाजा में अपील भी मियाद बाहर पेश की गई है। अपील के साथ प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 06.01.2014 को होने का उल्लेख किया गया है तथा अपीलाधीन पट्टे की नकल दिनांक 08.01.2014 को मिलने का बताया है, परन्तु अपीलान्त की ओर से अदालत हाजा में दिनांक 05.02.2014 को अपील पेश की गई है। जबकि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी होने व पट्टे की नकल मिलते ही अपील प्रस्तुत की जानी चाहिए थी। जिसका की इस प्रकरण में अभाव है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व राजस्व मण्डल द्वारा कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किए गए हैं कि विलम्ब के प्रत्येक दिन का पर्याप्त व उचित कारण स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। उक्त तर्क के समर्थन में आर.आर.डी 2016 पेज 1 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला देते हुए उल्लेख किया है कि विलम्ब हेतु युक्तियुक्त स्पष्टीकरण नहीं होने पर मियाद संबंधी प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य हैं। उक्त प्रकरण में अपीलान्त की ओर से अपील पेश किए जाने में हुए विलम्ब का कोई युक्तियुक्त कारण नहीं बताया गया है। अतः अपीलान्त की ओर से प्रस्तुत अपील मियाद संबंधी बिन्दु पर भी खारिज किए जाने योग्य है। इसी तरह पट्टे का पंजीयन हो जाने के बाद अदालत हाजा को पट्टे को निरस्त करने का कोई अधिकार नहीं है। चूंकि नगर परिषद की ओर से विधिवत प्रक्रिया की पालना करते हुए रैस्पोडेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है तथा उपपंजीयक कार्यालय गंगापुर सिटी में पंजीयन भी करवाया दिया गया है। अतः अपील अपीलान्त खारिज की जावे तथा अपीलाधीन पट्टा संख्या 912 दिनांक 05.12.2013 यथावत रखा जावे।

रिव्यूटल में पुनः वकील अपीलान्त ने तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट की ओर से दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र का न तो कोई जवाब पेश किया गया है और न ही किसी तरह का कोई काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया गया है। जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्त को दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक से पूर्व जानकारी रही हो। दूसरी ओर अपीलान्त ने उक्त प्रार्थना पत्र में प्रत्येक दिन के कारण को स्पष्ट किया है तथा स्वच्छ मन से अपील पेश की गई है। इसलिए अपील अपीलान्त अन्दर मियाद शुमार की जावे। जहां तक प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने या रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे का उपपंजीयक कार्यालय से पंजीयन होने के कारण अदालत हाजा की क्षेत्राधिकारिता नहीं होने का प्रश्न है तो रैस्पोडेन्ट की ओर से इस तरह का कोई प्रावधान अदालत हाजा में पेश नहीं किया। इसके अलावा अदालत हाजा में पेश अपील में नियम व धारा नहीं लिखे जाने के आधार पर ही अपील को खारिज किया जाना न्यायोचित नहीं है। चूंकि रैस्पोडेन्ट की ओर से अपीलान्त की ओर से कय की गई भूमि के पास की भूमि का पट्टा गलत रूप से नगर परिषद से जारी करवाया गया है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा संख्या 912 दिनांक 05.12.2013 निरस्त किया जावे।

18.4.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



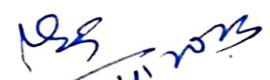


पट्टा जारी करने के बाद दिनांक 12.12.2013 को उप पंजीयक गंगापुर सिटी को रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे का पंजीयन करवाने हेतु लिखा गया है। जिसकी पालना में दिनांक 17.12.2013 को रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे का पंजीयन किया गया है, क्योंकि नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से पूर्ण प्रक्रिया की पालना करते हुए पट्टा जारी किया गया है। जहां तक वकील अपीलान्ट की ओर से बहस में वर्णित नजीर 2006 (2) आर.एल.डब्लू पेज 1036 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का प्रश्न है तो उक्त सिद्धान्त से हम सादर सहमत हैं, परन्तु हमारी विनम्र राय में अपीलाधीन प्रकरण में नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से आवेदित भूमि का नियमन किया गया है तथा नियमन पेटे रैस्पोजेन्ट से नियमानुसार राशि जमा करवाने के बाद पट्टा जारी किया गया है। इस पट्टे का उप पंजीयक गंगापुर सिटी द्वारा भी विधिवत पंजीयन निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी प्राप्त कर पंजीयन किया गया है। अतः उक्त प्रकरण पर संदर्भित नजीर में प्रतिपादित सिद्धान्त पूरी तरह से लागू नहीं होता है। उक्त प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलान्ट की ओर से नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से जारी किए गए पट्टा संख्या 912 दिनांक 05.12.2013 के विरुद्ध सिविल जज कनिष्ठ खण्ड गंगापुर सिटी के न्यायालय में स्थायी निषेधाज्ञा का दावा प्रस्तुत किया हुआ है, जिसका उल्लेख अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील में किया गया है। सिविल न्यायालय द्वारा इस संबंध में समुचित निर्णय किया जाना है। इसके अलावा रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी किए गए पट्टे का उप पंजीयक गंगापुर सिटी द्वारा पंजीयन कर दिया गया है तथा पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त किए जाने की अदालत हाजा को क्षेत्राधिकारिता नहीं है। पंजीबद्ध पट्टे को अदालत हाजा की ओर से निरस्त किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अपीलाधीन पट्टा संख्या 912 दिनांक 05.12.2013 नगर परिषद गंगापुर सिटी यथावत रखा जाता है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 18.4.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।



  
(सॉवर मल्लूमो)  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर