

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

अपील संख्या:- 206/2018 नगर सुधार न्यास एक्ट (RCMS No.2018/00226)

वीरीसिंह पुत्र श्री छीतरसिंह जाति जाटव निवासी ग्राम अनाह तहसीसल व जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. नगर विकास न्यास भरतपुर।
2. रविकुमार पुत्र नीलकंठ जाति जाट निवासी ग्राम अनाह तहसील व जिला भरतपुर।

.....रैस्पोजेन्ट्स

अपील विरुद्ध सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर व सिलसिले पट्टा विलेख पट्टा क्रमांक/2018/1047 दिनांक 01.11.2018 योजना गांधी नगर सेवर जिला भरतपुर।

उपस्थिति:-

- श्री प्रमोद उपमन वकील अपीलान्ट।
श्री विजयसिंह कुन्तल वकील रैस्पोजेन्ट।

निर्णय

दिनांक 20.06.2023

उक्त अपील नगर सुधार न्यास एक्ट 1959 की धारा 90 (क) के अंतर्गत सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा पारित पट्टा विलेख पट्टा क्रमांक/2018/1047 दिनांक 1.11.2018 योजना गांधी नगर सेवर जिला भरतपुर के खिलाफ पेश की गई है। सक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रैस्पोजेन्ट संख्या 2 रविकुमार के द्वारा सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर के समक्ष भूमि के आवंटन/नियमितीकरण के लिये आवेदन पत्र क्र0सं0 2947 मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना शिविर 2017 में पेश किया गया। जिसमें आवेदक रैस्पोजेन्ट रविकुमार ने खसरा नम्बर 281 वाकै ग्राम अनाह गांधी नगर सेवर की योजना गांधी नगर सेवर में आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु भूखण्ड संख्या 225 क्षेत्रफल 226.11 वर्गगज हेतु स्वयं के हक में राजस्थान नगरीय क्षेत्र (क्षेत्र भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 क नियम 22 के अंतर्गत भूमि का पट्टा विलेख जारी करने हेतु निवेदन किया गया। अपने आवेदन के समर्थन में शपथपत्र, क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, इकरारनामा इत्यादि पेश किये गये। सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर ने रैस्पोजेन्ट के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 3.8.2017 पर कार्यवाही करते हुये अपीलधीन पट्टा विलेख क्रमांक/नियमन/2018/1047 दिनांक 1.11.2018 रैस्पोजेन्ट रविकुमार के हक में जारी किया गया है जिसके विरुद्ध अपीलान्ट वीरीसिंह के द्वारा यह अपील पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोजेन्ट एवं अपीलाधीन आदेश से संबंधित मूल पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को बहस सुनी गई। वकील रैस्पोजेन्ट द्वारा दिनांक 13.6.2023 को



५५
१६.६.२०२३
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, मध्य प्रदेश

लिखित बहस प्रस्तुत की गई जिसकी नकल वकील अपीलान्ट को दिलायी जाकर शामिल फायल की गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि अपीलाधीन पट्टा दिनांक 01.11.2018 विधि विरुद्ध व तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय हैं क्योंकि नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा आराजी खसरा नम्बर 132, 133 वाकै ग्राम अनाह तहसील व जिला भरतपुर के भूखण्ड संख्या 425 की बाबत क्रमांक 1047 दिनांक 1.11.2018 को जारी किया है कथित पट्टा जारी कराने के लिये रैस्पोजेन्ट संख्या 2 ने अपने स्वामित्व हेतु एक कथित इकरारनामा दिनांक 25.11.2005 नगर विकास न्याय के कार्यालय में पेश किया जिसमें रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा खसरा नम्बर 281/0.32 वाकै ग्राम अनाह तहसील भरतपुर में से भूखण्ड क्रय करने का इकरार किया है। रैस्पोजेन्ट की ओर से नगर विकास न्यास कार्यालय में आवेदन पत्र, शपथ पत्र, इकरारनामा, बंधपत्र, नक्शा, मिलान क्षेत्रफल आदि खसरा नंबर 281 से संबंधित ही प्रस्तुत किये गये थे। इसके अलावा न्यास कार्यालय में प्रस्तुत आवेदन पत्र के खसरा नम्बर व भूखण्ड के रकबे में कांट-छांट की गई। नगर विकास न्यास की ओर से सार्वजनिक विज्ञप्ति भी आवेदक रविकुमार के लिये भूखण्ड संख्या 281 गांधीनगर ग्राम अनाह के संबंध में जारी की गई। तथा उक्त भूखण्ड विक्रय पत्र से क्रय करना बताया है जबकि आवेदन पत्र में इकरारनामे से क्रय करना बताया गया है जो कि परस्पर विरोधावासी है। लेकिन नगर विकास न्यास की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या-2 के पक्ष में खसरा नंबर 132, 133 ग्राम अनाह तहसील भरतपुर का पट्टा जारी किया है जो कि रिकार्ड व तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। खसरा नम्बर 132, 133 वाकै ग्राम अनाह तहसील भरतपुर के स्वामित्व बाबत कोई भी दस्तावेज इकरारनामा/विक्रय पत्र रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पास उपलब्ध नहीं है लेकिन नगर विकास न्यास भरतपुर बिना दस्तावेज का अवलोकन किये ही रैस्पोजेन्ट के पक्ष में उक्त खसरा नम्बरान का पट्टा जारी किया है। नगर विकास न्यास की ओर से कथित पट्टा भूखण्ड संख्या 425 के संबंध में जारी किया गया है। इस भूखण्ड के उत्तर दिशा में भूखण्ड संख्या 217, 218, 219 स्थित है। भूखण्ड संख्या 425 व भूखण्ड संख्या 217, 218, 219 के मध्य 20 फुट चौड़ा रास्ता स्थित है जो कि नगर विकास न्यास के नक्शा में 20 फुट का दर्शाया हुआ है लेकिन रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के हक में जारी हुये कथित पट्टा में भूखण्ड संख्या 425 के वतरफ उत्तर दिशा में स्थित रोड को 30 फुट चौड़ा दर्शाया हुआ है जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि पट्टा किसी दीगर जगह का है और रैस्पोजेन्ट कथित फर्जी पट्टे के आधार पर दीगर जगह पर काबिज होना चाहता है। इसी आधार पर अपीलाधीन पट्टा काबिल खारिज योग्य है। कथित पट्टे में नक्शा में दिये गये हद्द का क्षेत्रफल जारी पट्टे के क्षेत्रफल से भिन्न है जो कि पट्टा के पूर्ण अवैध होने के तथ्य को साबित करता है। इस आधार पर अपीलाधीन पट्टा खारिज किये जाने योग्य है। उक्त प्रकरण में वस्तुस्थिति यह है कि खसरा नम्बर 132, 133 वाकै ग्राम झीलरा तहसील व जिला भरतपुर में स्थित है जो कि अपीलान्ट व उसके परिजनों की है लेकिन रैस्पोजेन्ट संख्या 2 ने गलत तथ्यों के आधार पर उक्त खसरा नम्बरान को वाकै ग्राम अनाह तहसील भरतपुर दर्शाकर अपीलाधीन पट्टा प्राप्त किया है जो कि निरस्तनीय है। रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा गलत व असत्य तथ्यों के

५९
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

आधार पर विधि विरुद्ध रूप से अपीलधीन पट्टा जारी करा लिया है और अब कथित पट्टा की आड में अब रैस्पोजेन्ट संख्या 2 अपीलान्ट के आराजी खसरा नम्बर 132, 133 वाकै ग्राग झीलरा तहसील भरतपुर स्थित भूखण्ड पर जबरन कब्जा करना चाहता है जबकि रैस्पोजेन्ट संख्या 2 को इसका कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। इस कारण अपीलान्ट की ओर से यह अपील पेश की गयी है। अपीलधीन पट्टा जारी करने से पूर्व नगर विकास न्याय की ओर से अपीलान्ट को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया और ना ही रैस्पोजेन्ट की ओर से पक्षकार बनाया गया। जबकि रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे की भूमि भूखण्ड संख्या 132, 133 वाकै ग्राग झीलरा में स्थित है जो कि अपीलान्ट व उसके परिजनों की है जिसमें अपीलान्ट के हित निहित है। इसी कारण अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गई है। इसके लिये धारा 96 सी पी सी का प्रार्थना पत्र अलग से अपील के साथ पेश किया गया है। अपीलान्ट को पूर्व में कथित पट्टा की कोई जानकारी नहीं थी। दिनांक 15.11.2018 को रैस्पोजेन्ट संख्या 2 अपीलान्ट के पास आया और कथित पट्टा की बाबत बताया और जबरन अपीलान्ट की आराजी में स्थित भूखण्ड पर कब्जा करने की धमकी दी गयी तभी अपीलान्ट को कथित पट्टे की जानकारी प्राप्त हुई। पट्टे के सम्बन्ध में जानकारी प्राप्त होते ही अन्दर मियाद अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गयी है। अपील पेश करने में हुये विलम्ब को क्षमा किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र संलग्न किया गया है। रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा जिस भूखण्ड संख्या 8 को जरिये इकरारनामा बाबूसिंह व भागचन्द से कय किया था उसी भूखण्ड को बाबूसिंह व भागचन्द ने दिनांक 7.6.2005 को अर्थात रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के कय करने से पूर्व ही भंवरसिंह पुत्र श्री बस्तीराम जाति जाट नासी ग्राग दयावली तहसील नदबई जिला भरतपुर को विकय कर दिया था जिसने उक्त इकरारनामा के आधार पर खसरा नम्बर 281 वाकै ग्राग अनाह में योजना गांधीनगर भरतपुर में भूखण्ड संख्या 217 के रूप में उक्त भूखण्ड का पट्टा यू0आई0टी0 से जारी करा लिया है उसमें वतरफ दक्षिण दिशा में रास्ता 20 फुट चौडा दर्शाया गया है जबकि रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के कथित पट्टे में उक्त रास्ते को 30 फुट का दर्शाया गया है। इस कारण अपीलधीन पट्टा काबिल खारिजी के है। भागचन्द व बाबूसिंह ने अपने खसरा नम्बर 281/0.32 वाकै ग्राग अनाह में से भूखण्ड संख्या 8 के पास ही एक भूखण्ड संख्या 7 को भी हरकिशन पुत्र महेन्द्रसिंह जाति जाट निवासी मालाखेडा तहसील वैर को विकय किया है जिसमें नक्शा में व तरफ उत्तर में रास्ता 20 फुट का दर्शाया गया है तथा भूखण्ड संख्या 9 को चन्द्रकला पत्नी खजानसिंह को विकय करा है तथा भूखण्ड संख्या 10 को भी दीगर व्यक्तियों को विकय कर कब्जा सुपुर्द कर दिया है तो रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा उक्त खसरा नम्बर 281 वाकै ग्राग अनाह में भूखण्ड संख्या 7, 8, 9 व 10 को जरिये इकरारनामा भागचन्द व बाबूसिंह द्वारा बेचान किया जाना संभव ही नहीं था। रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा इकरारनामा दिनांक 25.11.2005 फर्जी तरीके से तैयार किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में वकील अपीलान्ट द्वारा अपील स्वीकार करने तथा अपीलधीन निर्णय दिनांक 01.11.2018 को निरस्त किये जाने की इस्तदुआ की गई।



५४
 संभागीय आयुक्त
 भरतपुर संभाग, भरतपुर

वकील अपीलान्त द्वारा की गई बहस के सम्बन्ध में रैस्पों0 संख्या-2 की ओर से लिखित बहस पेश की गई। जिसमें उल्लेख किया गया कि अपीलाधीन निर्णय तथ्यों व रिकार्ड के आधार पर होने के कारण इसमें किसी तरह का कोई हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। विवादित पट्टाविलेख बाबत भूखण्ड संख्या 425 जारी होने के बाद प्रार्थी रैस्पोडेन्ट द्वारा इस पट्टे को उप पंजीयक भरतपुर के समक्ष रजिस्टर्ड करा दिया गया है। एक रजिस्टर्ड पट्टे को नगर पालिका अधिनियम की धारा 73(2) में अपील के माध्यम से निरस्त नहीं किया जा सकता है जैसा कि डी एन जे 2018 (2) (राज0) 385 पर प्रतिपादित किया गया है। उक्त पट्टा भूमि की धारा 90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही हो जाने के बाद पट्टा जारी किया धारा 90 बी (3) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अंतर्गत पारित आदेश के विरुद्ध धारा 90 बी की उपधारा 7 के अंतर्गत अपील का कोई भी प्रावधान न्यायालय श्रीमान जी के समक्ष नहीं है जैसा कि माननीय राजस्थान हाई कोर्ट द्वारा आर आर टी 3009 (1) पेज 330 पर प्रतिपादित किया गया है। रैस्पोडेन्ट द्वारा पट्टा स्वयं के कब्जे में स्थित भूखण्ड संख्या 425 की बाबत प्राप्त कर उसे उपपंजीयक भरतपुर के समक्ष प्रस्तुत कराया है इस भूखण्ड से अपीलान्त का किसी प्रकार का कोई भी सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं है ना ही प्रस्तुत भूखण्ड से अपीलान्तस के कोई भी अधिकार प्रभावित होते हैं इसलिए अपीलान्तस रैस्पोडेन्ट के पट्टे से प्रभावित नहीं होने के कारण उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है जैसा कि माननीय सुप्रीम कोर्ट द्वारा सी0टी0 2021 (1) पेज 61 पर प्रतिपादित किया गया है। उक्त प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से हैं कि नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा गांधी नगर भरतपुर के नाम से कॉलोनी पर90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही करते हुये समस्त कौलोनी के अन्दर आये हुये खसरा नम्बर को अधिग्रहण करते हुये ले-आउट प्लान जारी किया। जिसमें प्रार्थी रैस्पोडेन्ट द्वारा अपने अवासीय मकान जहां पर बना हुआ था उसका ले-आउट प्लान के मुताबिक भूखण्ड संख्या 425 का, जिसके पट्टे के लिये प्रार्थी रैस्पो0 द्वारा आवेदन किया गया। नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा पूर्ण रूप से मौके एवं रिकार्ड की कानून सम्बत जानकारी होते हुये दिनांक 29.9.2017 को सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की जिसमें प्रभावित व्यक्तियों से आपत्तियां मांगी गई सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी होने के बाबजूद कोई भी आपत्ति किसी भी व्यक्ति द्वारा नहीं किये जाने पर नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया जो कि सम्पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाकर मौके एवं रिकार्ड के अनुकूल जारी किया गया है इसलिए अपीलान्त की अपील बेबुनियाद होने के कारण खारिज योग्य है। अपीलान्त द्वारा अपनी अपील की मद संख्या 4 में यह अंकित किया है कि भूखण्ड संख्या 425 व भूखण्ड संख्या 217, 218, 219 के मध्य 20 फुट चौड़ा रास्ता स्थित है परन्तु उनके द्वारा नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 7.6.2018 की नोटशीट का अवलोकन नहीं किया गया जिसमें स्पष्ट रूप से अंकन किया है कि 30 फुट रोड मानकर गणना करे इससे भलिभांति साबित हो जाता है कि उत्तर की तरफ रोड 30 फुट चौड़ा है। नगर विकास न्यास द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत हुए रिकार्ड व दस्तावेज के आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जिसमें किसी प्रकार की कोई अनियमितता या अवैधानिकता नहीं है। चूंकि नगर विकास न्यास भरतपुर द्वारा रैस्पों0 के पक्ष में भूखण्ड संख्या 425



संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

योजना गांधी नगर सेवर (अनाह) के सम्बन्ध में जारी किया गया पट्टा विधि सम्मत है तथा उक्त पट्टे का पंजीयन होने के कारण अपील अदालत हाजा में किये जाने का कोई प्रावधान नहीं होने के कारण उक्त अपील खारिज की जावे।

अपीलान्टस व रैस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। उक्त प्रकरण में वकील रैस्पो० की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में यह उल्लेख किया गया है कि रैस्पो० के पक्ष में जारी पट्टे का उपपंजीयक भरतपुर के कार्यालय से पंजीयन करवा लिया गया है। रजिस्टर्ड पट्टे को नगरपालिका अधिनियम की धारा 73(2) में अपील के माध्यम से निरस्त नहीं करवाया जा सकता है। इस तर्क के समर्थन में वकील रैस्पो० द्वारा 2018(2)डीएनजे(राज.)पृष्ठ 385 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया है जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि राज० नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 73(2) के अंतर्गत विक्रय/पंजीयन के बाद धारा 73(2) के अंतर्गत शक्ति का उपयोग नहीं किया जा सकता है। उक्त प्रकरण में रैस्पो० संख्या 2 के पक्ष में जारी पट्टा दिनांक 01.11.2018 का पंजीयन उपपंजीयक भरतपुर के कार्यालय से हो जाने के आधार पर अपील अदालत हाजा में मेन्टिनेवल नहीं होने का उल्लेख किया गया है। इसी प्रकार वकील रैस्पोडेन्ट आर.आर.डी. 2009(1)पृष्ठ संख्या 330 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित इस सिद्धान्त का कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी-3 के अंतर्गत पारित आदेश के विरुद्ध धारा 90 बी के उपधारा 7 के अंतर्गत अपील प्राविधित नहीं है। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील इस आधार पर भी अदालत हाजा में मेन्टिनेवल नहीं होने का उल्लेख किया गया है। इसी प्रकार 2021 सी.टी.(एस.सी.)पेज 61 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार रैस्पो० द्वारा अपने स्वयं के कब्जे में स्थित भूखण्ड संख्या 425 का पट्टा प्राप्त कर उपपंजीयक भरतपुर के यहां पंजीयक कराया। इस भूखण्ड से अपीलान्ट का किसी प्रकार का कोई संबंध या सरोकार नहीं है और न ही उक्त भूखण्ड से अपीलान्टस के कोई अधिकार प्रभावित होते हैं। इसलिए अपीलान्ट को अपीलाधीन निर्णय के विरुद्ध अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं होने का उल्लेख किया गया है। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से विवादित भूखण्ड जिसके संबंध में रैस्पो० के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है। किसी प्रकार का कोई सबूत या दस्तावेज न तो नगर विकास न्यास के कार्यालय में और न ही अदालत हाजा में प्रस्तुत किये जिससे उनके इस कथन की पुष्टि होती हो कि रैस्पो० संख्या-1 के पक्ष में जिस भूखण्ड का पट्टा जारी किया गया है, पर अपीलान्ट का स्वामित्व या कब्जा हो। इसके अलावा रैस्पो० के अभिभाषक की ओर से लिखित बहस के साथ प्रस्तुत नजीर 2018(2)डी.एन.जे. राज. पृष्ठ संख्या 385 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त से हम सादर सहमत हैं जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि पंजीयन के बाद राज० नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 73(2) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग नहीं किया जा सकता है। इसके लिये सिविल न्यायालय में ही वाद दायर किया जा सकता है। चूंकि उक्त प्रकरण में रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टा संख्या 1047 दिनांक 01.11.2018 का उपपंजीयक भरतपुर के कार्यालय से पंजीयन हो गया

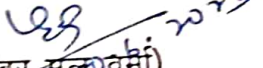
25
20.6.2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर



है। ऐसी स्थिति में राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 73(2) के तहत प्रस्तुत की गई अपील में अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण पर विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इस संबंध में अपीलान्त पंजीकृत पट्टे को निरस्त करवाने हेतु सिविल न्यायालय में वाद दायर करने हेतु स्वतंत्र है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में अपील अपीलान्त 2018(2)डी.एन.जे राज. पत्र संख्या 385 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार अदालत हाजा निर्णय नैव न होने के कारण अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण पर विचार किये बिना अपील अपीलान्त खारिज की जाती है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 20.06.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।


(सांवर मलवर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर

