

न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

अपील संख्या:- 02/2019 (RCMS No.2019/00002) (90 बी भू-रूपान्तरण)

1. वीरसिंह पुत्र छीतरसिंह जाति जाटव निवासी ग्राम अनाह तहसील व जिला भरतपुर।
2. गैदाराम पुत्र छीतरसिंह जाति जाटव निवासी ग्राम अनाह तहसील व जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

सुरेश कुमार पुत्र श्री करनसिंह जाति जाटव निवासी ग्राम दयोपुरा पोस्ट कूम्हा तहसील व जिला भरतपुर।

.....रैस्पोडेन्ट

अपील विरुद्ध सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर दिनांक 14.12.2018 वसिलसिले जारी किये जाने पट्टाविलेख दिनांक 14.12.2018 अंतर्गत धारा 90 बी (7) राज0 लै0 रे0 एक्ट 1956

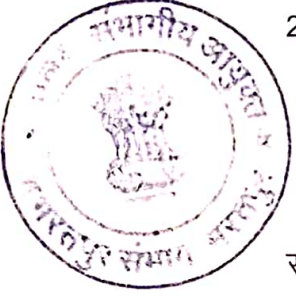
उपरिस्थिति:-

1. श्री हरीदत्त शर्मा वकील अपीलान्ट।
2. श्री विजय सिंह कुन्तल वकील रैस्पोडेन्ट।

निर्णय

दिनांक:- 23.10.2023

उक्त अपील सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा जारी किये गये संपरिवर्तन पट्टाविलेख दिनांक 14.12.2018 के विरुद्ध पेश की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रैस्पोडेन्ट सुरेश कुमार के द्वारा नगर विकास न्यास भरतपुर के समक्ष योजना गांधी नगर सेवर रोड भरतपुर जो ग्राम अनाह खसरा नम्बर 240 स्थित भूखण्ड संख्या 1160, 1162 क्षेत्रफल 91.66 वर्गगज अवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु बयनामा के आधार पर राजस्थान नगरीय क्षेत्र नियम 2012 के अंतर्गत आवेदन किया गया था। प्रार्थना पत्र के साथ शपथपत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, आवेदित भूमि के हक/कब्जे का सबूत जमाबन्दी, राजस्व नक्शा, बयनामा, इकरारनामा, इत्यादि दस्तावेज पेश कर नियमानुसार अवासीय प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख जारी किये जाने का निवेदन किया गया। सचिव नगर विकास भरतपुर द्वारा बाद कार्यवाही अपीलाधीन पट्टा-विलेख दिनांक 14.12.2018 रैस्पो0 सुरेश कुमार पुत्र स्व0 करनसिंह निवासी दयोपुरा पोस्ट कूम्हा जिला भरतपुर के हक में योजना गांधी नगर सेवर रोड भरतपुर जो ग्राम अनाह खसरा नम्बर 240 स्थित भूखण्ड संख्या 1160, 1162 क्षेत्रफल 91.66 वर्गगज का पट्टा दिनांक 14.12.2018 जारी कर दिया गया। इसके विरुद्ध यह अपील पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर



23-10-23
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

की गई। रैस्पोजेन्ट को तलब किया गया। 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 व लिखित बहस का हवाला देते हुए तर्क दिया कि नगर विकास न्यास भरतपुर की ओर से जारी आदेश दिनांक 14.12.2018 विधिविरुद्ध व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। नगर विकास न्यास की ओर से आराजी खसरा नंबर 240 जो कि कृषि भूमि थी, को आबादी में परिवर्तित करते हुए भूखण्ड संख्या 1160 व 1162 का पट्टाविलेख जारी किया है जो कि गलत तथ्यों के आधार पर जारी किया गया है। खसरा नंबर 240 को रैस्पोजेन्ट ने जरिये इकरारनामा विकयपत्र दिनांक 02.03.1993 को ही 8500/- रुपये में हम अपीलान्ट्स को बेचकर कब्जा व दखल भी दे दिया था। राज्य सरकार की ओर से जारी की गई अधिसूचना दिनांक 19.02.2013 के अनुसार पश्चातवर्ती क्रेता को हस्तान्तरण के आधार पर अन्तिम क्रेता के नाम सीधा पट्टा जारी होगा। इस आधार पर विवादित भूमि जिसका कि अपीलान्ट अन्तिम क्रेता है के पक्ष में पट्टा जारी किया जाना आवश्यक था। इसके बाबजूद नगर विकास न्यास की ओर से रैस्पोजेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी करने में कानूनी भूल की गई है। रैस्पोजेन्ट की ओर से अपीलान्ट के पक्ष में जा बयनामा कराया गया था, उसमें यह स्पष्ट उल्लेख किया गया था कि रैस्पोजेन्ट ने अपीलान्ट को आराजी का कब्जा संभला दिया है। इसके बाबजूद बिना कब्जे के पट्टा जारी किया गया है। रैस्पोजेन्ट द्वारा नगर विकास न्यास कार्यालय में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में दिनांक 13.11.1992 को दीया पुत्र शोलू की ओर से किये गये बयनामे के आधार पर पट्टा जारी किये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया था। जिसके साथ खसरा पत्रक 2036, 2043, 2062, जमाबन्दी सम्बत 2071 से 2074 व खसरा मिलान पेश किया गया था। जिसके आधार पर उक्त पट्टा जारी किया गया है। जबकि दिनांक 13.11.1992 को हुए बयनामे में 5 खसरा नंबरों में 30 व्यक्तियों के नाम विकय किये जाने का उल्लेख है। इनमें रैस्पोजेन्ट के अलावा विशम्भर, समुन्द्र पुत्रान रामलाल, रामकिशोर पुत्र लीले, किशन सिंह पुत्र प्रभु, बाबूसिंह पुत्र उमराव, हरिकिशन पुत्र पोरीना, लक्ष्मणसिंह पुत्र पोरीना, जगमोहन पुत्र विशुराम, बृजेन्द्र पुत्र सुखीराम, मंगतू पुत्र चिरंजीलाल, रामपति पत्नि पूरनसिंह, रामकिशन पुत्र बुद्धा, पूरनचन्द पुत्र किशनलाल, छीतर सिंह पुत्र देवला को इन 5 नम्बरों में से 21/36 भाग का बयनामा हुआ था। इसका हिस्सेदारों के बीच कोई बंटवारा नहीं हुआ। इसके बाबजूद नगर विकास न्यास की ओर से खसरा नंबर 240 में से विशिष्ट नाप व हदूद का पट्टा जारी कर दिया गया, जो कि नियम विरुद्ध है। रैस्पोजेन्ट की ओर से अपना हिस्सा अपीलान्ट को दिनांक 02.03.1993 को 8500/- रुपये में विकय कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में रैस्पोजेन्ट को पट्टा जारी कराने का कोई अधिकार नहीं था, लेकिन रैस्पोजेन्ट ने नगर विकास न्यास कार्यालय में गलत तथ्य व पुराना बयनामा प्रस्तुत कर अपने नाम से पट्टा बनवाया जो कि अवैद्य व शून्य प्रभाव लिए हुए है, क्योंकि रैस्पोजेन्ट ने दिनांक 02.03.1993 के बयनामे में स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया था कि विवादित भूमि का कब्जा रैस्पोजेन्ट ने अपीलान्ट को



23.12.2018
राजस्थान आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

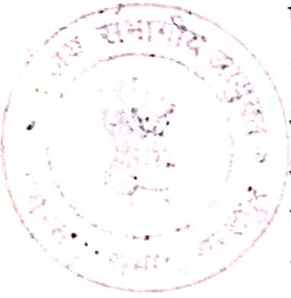
समला दिया है। विवादित भूमि का रैस्पोजेन्ट अन्तिम क्रेता नहीं होकर अपीलान्त अन्तिम क्रेता है। ऐसी स्थिति में राज्य सरकार की ओर से जारी अधिसूचना दिनांक 19.02.2013 के अनुसार अपीलान्त के हक में ही पट्टा जारी किया जा सकता था। अधिसूचना दिनांक 19.02.2013 के अनुसार अन्तिम क्रेता अपीलान्त होने के कारण रैस्पोजेन्ट के हक में जारी किया गया पट्टा निरस्तनीय है। नगर विकास न्यास की ओर से पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर भूमि रूपान्तरित की है। उसमें 22 से भी अधिक क्रेता हैं व 5 खसरा नम्बर शामिल हैं। हिस्सेदारों के बीच आज तक कोई बंटवारा नहीं हुआ है और न ही ऐसा कोई रिकार्ड नगर विकास न्यास की पत्रावली में उपलब्ध है। विवादित भूमि जिसका नगर विकास न्यास की ओर से रैस्पोजेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है का रैस्पोजेन्ट अन्तिम क्रेता है, इसलिए नगर विकास न्यास की ओर से जारी किये गये पट्टा दिनांक 14.12.2018 से व्यथित पक्षकार होने के कारण उक्त अपील अदालत हाजा में पेश की गई है। इसके लिए सी.पी.सी की धारा 96 के तहत अपील पेश करने की अनुमति लिए जाने की आवश्यकता नहीं है। इसके समर्थन में वकील अपीलान्त ने 1995 आर.आर.डी. पेज 179 व 591 एवं 1993 आर.आर.डी. पेज 341 पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया। वकील अपीलान्त ने यह भी तर्क दिया कि अपीलाधीन पट्टे संबंधी मूल पत्रावली जो कि नियमन के संबंध में चलाई गई है, के पेज नंबर 3 पर आवेदित भूखण्ड पर रैस्पोजेन्ट का कोई कब्जा नहीं होना बताया गया है व कॉलम 5 के उपखण्ड 10 में यह लिखा गया है कि मौका रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड मौके पर खाली है। रैस्पोजेन्ट की ओर से नगर विकास न्यास में प्रस्तुत आवेदन पत्र में खसरा नंबर 1160 व 1162 में से पट्टा दिये जाने का उल्लेख किया गया था। इसके साथ प्रस्तुत बयानामा दिनांक 13.11.1992 जो कि 30 अन्य व्यक्तियों के पक्ष में विक्रय देया के द्वारा करवाया गया था, में खसरा नंबर 1160 व 1162 का उल्लेख नहीं है। इसी नोटशीट के पेज 4 में लिखा गया है कि भूखण्ड संख्या 1163 हद्द के भूखण्ड हैं, जो उपविभाजन में संभावित नहीं है। इसके आगे दो लाईन छोड़कर लिखा है कि भूखण्ड संख्या 1163 सहवन से लिखा गया है। उक्त भूखण्ड 1161 है। इसका तात्पर्य यह है कि न तो रैस्पोजेन्ट और न ही नगर विकास न्यास के अधिकारियों को यह जानकारी थी कि उक्त भूखण्ड कौन से खसरा नंबर में व किस जगह अवस्थित है। पत्रावली के नोटशीट के पेज नंबर 5 पर नीचे से 3 लाइन ऊपर लिखा गया है कि पार्टी कार्यालय में उपस्थित हुई। 30 फीट सड़क रखते हुए उपविभाजन कराने को सभी सहमत नहीं हैं। इस प्रकार जब विभाजन ही नहीं हुआ तथा बयानामा 30 से अधिक व्यक्तियों के नाम है तो जगह विशेष का पट्टा किस आधार पर जारी किया गया। यह स्पष्ट नहीं है। रैस्पोजेन्ट न तो पश्चातवर्ती क्रेता ही था और न ही आवेदित भूमि पर उसका कोई कब्जा था तथा जिस जगह का पट्टा दिया गया है। वह भूमि भी चिन्हित नहीं थी एवं रैस्पोजेन्ट के द्वारा अपीलान्त को अपने हिस्से की भूमि इकरारनामा के द्वारा पूर्व से ही विक्रय कर दी गई थी। इसके बावजूद रैस्पोजेन्ट के नाम गलत पट्टा जारी



95
23.11.2023
संयोजक, आयुक्त
भारतपुर संभाग, भारतपुर

किया गया है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.12.2018 निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्त द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस पेश करते हुए तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट की ओर से जरिये पंजीकृत बयनामा दिनांक 20.10.1992 को एक भूखण्ड खसरा नंबर 235, 236, 237, 238 व 240 में कय किया गया था। जिसका बयनामा दीगर व्यक्तियों के साथ हुआ। सभी व्यक्तियों द्वारा अपने-अपने भूखण्डों पर कब्जा प्राप्त कर लिया गया था। मुताबिक मनबट से रैस्पोडेन्ट को कब्जा खसरा नंबर 240 के भूखण्ड संख्या 1160, 1162 पर मिला था। उक्त समस्त खसरा नम्बरान की नगर विकास न्यास भरतपुर की ओर से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करते हुए ले आउट प्लान पास किया गया। इसके बाद रैस्पोडेन्ट की ओर से अपने पंजीकृत बयनामे के आधार पर पट्टा जारी किये जाने बाबत नगर विकास न्यास में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस आवेदन पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजात का परीक्षण करने व मौका रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद सम्पूर्ण कार्यवाही कर सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराने के पश्चात रैस्पोडेन्ट के पक्ष में दिनांक 14.12.2018 को भूखण्ड संख्या 1160 व 1162 का पट्टाविलेख रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किया गया। जिसे रैस्पोडेन्ट ने दिनांक 18.12.2018 को उपपंजीयक भरतपुर के कार्यालय से पंजीबद्ध करवाया है। अपीलान्त की ओर से पंजीबद्ध पट्टे के विरुद्ध उक्त अपील पेश की गई है। इस अपील में मुख्य आधार यह लिया गया है कि रैस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूखण्ड को जरिये इकरारनाम दिनांक 02.03.1993 को अपीलान्त को विक्रय कर दिया गया था। इसलिए रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे को निरस्त किया जावे। इस संबंध में उल्लेखनीय है कि रैस्पोडेन्ट के पक्ष में नगर विकास न्यास की ओर से जारी पट्टे का पंजीयन उपपंजीयक कार्यालय से हो गया है। इसलिए पंजीकृत पट्टे को अदालत हाजा द्वारा निरस्त नहीं किया जा सकता। वरन् इसके लिए सिविल कोर्ट ही सक्षम है। इस तरह का सिद्धान्त 2018 डी.एन.जे पार्ट - 2 पेज 385 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित किया गया है। इस आधार पर अपील अपीलान्त खारिज किये जाने योग्य है। वकील रैस्पोडेन्ट ने यह भी तर्क दिया कि 100/- रुपये से अधिक कीमत का अचल सम्पत्ति का कब्जा अन्तरण होता है तो उस दस्तावेज का रजिस्टर्ड होना आवश्यक है। अगर अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर कोई कब्जा देने की बात का अंकन होता है तो इस तरह के दस्तावेज के आधार पर सम्पत्ति में कोई भी हित सृजित नहीं करता है। इस तरह के सिद्धान्त 2019 आर.आर.टी. पार्ट-1 पेज 332 व 2014 आर.आर.टी पार्ट-1 पेज 224 पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित किये गये हैं। फिर भी अपीलान्त के हक में यदि कोई तथाकथित इकरारनाम रैस्पोडेन्ट द्वारा लिखा गया था तो अपीलान्त को इकरारनामे के आधार पर स्पेशिफिक परफोरमेन्स (संविदा पालन हेतु) सक्षम अदालत में वाद दायर करना चाहिए। अदालत हाजा में प्रस्तुत अपील पोषणीय नहीं है। वकील रैस्पोडेन्ट ने यह भी तर्क दिया कि नगर विकास न्यास की ओर से राजस्थान भू



23/12/2018
 संविदा आयुक्त
 भरतपुर संमान, भरतपुर

राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी (3) के अन्तर्गत उक्त आदेश पारित किया गया है। जिसकी अपील अदालत हाजा में मेन्टेनेबल नहीं है। इस तर्क के समर्थन में 2009 आर.आर.टी. पेज 330 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया तथा अपील अपीलान्त खारिज करने की इस्तदुआ की।

अपीलान्त व रैस्पोजेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई तथा अपीलाधीन निर्णय पट्टे संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। रैस्पोजेन्ट की ओर से नगर विकास न्यास भरतपुर में भूमि के आवंटन/नियमतीकरण हेतु निर्धारित प्रारूप में दिनांक 12.05.2017 को विधिवत आवेदन किया गया। जिसके साथ शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंध पत्र, बयनामा, भूप्रबन्ध विभाग की ओर से जारी खसरा पत्रक, मिलान क्षेत्रफल, जमाबन्दी आदि की प्रतियां प्रस्तुत की गईं। जिसमें आवेदित खसरा नंबर 240 नगर विकास न्यास की खातेदारी में दर्ज होने का उल्लेख है। उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर नगर विकास न्यास की ओर से दिनांक 31.05.2017 को सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की गई। जिसमें विज्ञप्ति प्रकाशन के 7 दिवस में आपत्ति चाही गई। रैस्पोजेन्ट को नगर विकास न्यास की ओर से आवेदन पत्र में पाई गई कमियों की पूर्ति करने हेतु पत्र दिनांक 05.02.2018 लिखा गया। इसके बाद पत्र दिनांक 05.12.2018 से रैस्पोजेन्ट को आवंटन/नियमन शुल्क जमा कराने हेतु लिखा गया तथा निर्धारित राशि जमा कराए जाने के बाद आदेश क्रमांक 5829 दिनांक 13.12.2018 के द्वारा नियमन आदेश जारी किए गए। इन आदेशों के आधार पर जारी पट्टाविलेख का पंजीयन किए जाने हेतु उपपंजीयक भरतपुर को पत्र दिनांक 14.12.2018 को भिजवाया गया। रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे का दिनांक 18.12.2018 को उपपंजीयक भरतपुर की ओर से पंजीयन किया गया। जिसकी पुष्टि अपीलान्त की ओर से प्रस्तुत मीमो आफ अपील के साथ संलग्न दस्तावेज से हो रही है। रैस्पोजेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने अपनी लिखित बहस में यह आपत्ति की है कि नगर विकास न्यास की ओर से जारी पट्टे का रैस्पोजेन्ट के पक्ष में पंजीयन हो चुका है। अपीलान्त की ओर से पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त कराने हेतु अपील पेश की गई है। पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त करने का अधिकार अदालत हाजा को नहीं होकर सिविल कोर्ट को है। उक्त तर्क के समर्थन में रैस्पोजेन्ट के अभिभाषक द्वारा 2018 डी.एन.जे. पार्ट - 2 पेज 385 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया है। रैस्पोजेन्ट के विद्वान अभिभाषक का उक्त तर्क उचित प्रतीत होता है, क्योंकि बहस में वर्णित नजीर 2018 (2) डी.एन.जे. (राज) पेज 385 पर उद्धरित निर्णय में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि पंजीयन के बाद धारा 73 (2) के अन्तर्गत शक्ति का उपयोग नहीं किया जा सकता है। पंजीकृत दस्तावेज को रद्द करने की पंजीयन प्राधिकारी को अधिकारिता नहीं है। इसी तरह के सिद्धान्त 2021 (1) डी.एन.जे. (राज) पेज 186 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित किया गया है कि जिला कलक्टर अथवा किसी निगरानी अधिकारी द्वारा रजिस्टर्ड पट्टा निरस्त नहीं किया जा सकता है। रजिस्टर्ड पट्टा केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही अपास्त किया जा सकता है। 2017 (1) आर.आर.टी. पेज 139 पर उद्धरित निर्णय में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया




23 * 2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

गया है कि एक बार दस्तावेज रजिस्टर्ड होने के बाद 1908 के अधिनियम के अन्तर्गत कोई भी प्राधिकारी रजिस्ट्रेशन निरस्त करने हेतु प्राधिकृत नहीं है। उपरोक्त प्रकरण में भी चूंकि रैस्पोंडेन्ट के पक्ष में नगर विकास न्यास भरतपुर की ओर से जारी पट्टा दिनांक 14.12.2018 का उपपंजीयक भरतपुर के कार्यालय से दिनांक 18.12.2018 को पंजीयन हो चुका है। ऐसी स्थिति में नगर विकास न्यास की ओर से जारी पट्टा दिनांक 14.12.2018 जो कि रजिस्टर्ड हो चुका है, के विरुद्ध उपरोक्त वर्णित नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों के परिप्रेक्ष्य में अपील अदालत हाजा में पोषणीय नहीं है। वरन् इसके लिए अपीलान्त सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र हैं।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में चूंकि रैस्पोंडेन्ट के पक्ष में जारी अपीलाधीन पट्टा संख्या 1102 दिनांक 14.12.2018 उप पंजीयक भरतपुर की ओर से दिनांक 18.12.2018 को पंजीबद्ध होने व पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त किए जाने की अदालत हाजा को क्षेत्राधिकारिता नहीं होने के कारण अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण पर विचार किये बिना अपील अपीलान्त खारिज की जाती है। अपीलान्त अपीलाधीन पट्टे के संबंध में सक्षम सिविल न्यायालय में कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र हैं।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 23.10.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।


(साँवर मल बर्मा)
सभागीय आयुक्त
भरतपुर
भरतपुर