

न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी- सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या :- 29/2019 (धारा 90 ए भू-राज0अधि01956) (RCMS No.2019/00033)

आमप्रकाश पुत्र पांचिया जाति कुम्हार (प्रजापति) निवासी खंसवारा तहसील कुम्हेर जिला भरतपुर।

.....अपीलान्त

बनाम

1. कमलेश कुमारी पत्नी प्रेमचन्द शर्मा जाति ब्राहमण निवासी मुरबारा हाल निवासी सुभाष नगर, शम्भू वाले हनुमान जी रोड भरतपुर।
2. नगर सुधार न्यास (नगर विकास न्यास) भरतपुर जरिये सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर।

.....अप्रार्थी

अपील विरुद्ध पट्टाविलेख क्रमांक 7449 दिनांक 5.4.2013 सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर बाबत भूखण्ड संख्या 623 योजना सुभाष नगर -1 खसरा नम्बर 3177 चक नम्बर 2 भरतपुर के क्रम में।

उपरिस्थिति:-

1. श्री प्रमोद उपमन वकील अपीलान्त
निर्णय

दिनांक 26.12.2023

उक्त अपील नगर सुधार न्यास एक्ट की धारा 90 ए के तहत सचिव नगर विकास न्यास भरतपुर के आदेश क्रमांक 7449 दिनांक 5.4.2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पोंडेन्ट संख्या 1 कमलेश कुमारी ने खसरा नम्बर 3177 स्थित करवा भरतपुर चक नं0 2 सुभाष नगर भरतपुर पर स्वीकृत योजना सुभाष नगर फेज-1 चक नम्बर 2 भरतपुर में भूखण्ड संख्या 623 क्षेत्रफल 133 वर्गगज के आवंटन/नियमन हेतु आवेदन किया जिसके साथ शपथपत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र एवं आवेदित भूमि के हक/कब्जे से संबंधित सबूत जमाबन्दी वयनामा इत्यादि पेश किये गये। इसके आधार पर सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा रैस्पोंडेन्ट कमलेश कुमारी पत्नी श्री प्रेमचंद शर्मा जाति ब्राहमण निवासी सुभाष नगर, शम्भू वाले हनुमान जी रोड भरतपुर के हक में राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के नियम 22 के अंतर्गत उक्त भूमि का पट्टा विलेख क्रमांक 7449 दिनांक 5.4.2013 जारी किया गया। इस पट्टाविलेख दिनांक 5.4.2013 के विरुद्ध यह अपील पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोंडेन्ट एवं तहत पत्रावली तलब की गई। रैस्पोंडेन्ट की विधिवत तामील होने के बावजूद भी कोई भी उपस्थित नहीं। नियत दिनांक को वकील अपीलान्त की एकपक्षीय बहस सुनी गई।



629
26.12.2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

अपीलान्त के विद्वान अभिभाषक ने भीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर की ओर से जारी अपीलाधीन पट्टा दिनांक 05.04.2013 विधिविरुद्ध व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। उक्त प्रकरण में नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा एक पट्टा क्रमांक 7449 दिनांक 5.4.2013 को भूखण्ड संख्या 623 योजना सुभाष नगर - 1 की बाबत रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जारी किया है जो कि कथित इकरारनामा के आधार पर जारी किया गया है, जो कि गलत व विधि विरुद्ध है। रैस्पोडेन्ट द्वारा अपीलाधीन पट्टा हेतु भूखण्ड पर स्वामित्व व आधिपत्य के लिये एक इकरारनामा पत्रावली में संलग्न किया जाना अंकित किया गया तथा चैक लिस्ट के मद संख्या 2 के उपमद 8 में भी इसका उल्लेख है, लेकिन अपीलाधीन पट्टे संबंधी मूल पत्रावली में कोई इकरारनामा संलग्न नहीं है। इस आधार पर अपीलाधीन पट्टा काबिल खारिजी के है। रैस्पोडेन्ट की ओर से नगर सुधार न्यास के कार्यालय में प्रस्तुत पट्टे के आवेदन संबंधी पत्रावली में 10 रुपये के नौन ज्युडिशियल स्टाम्प पर एक कथित कब्जा पत्र दिनांक 26.8.2000 का पेश किया जबकि इस प्रकार के कब्जा पत्र का कोई हवाला पत्रावली में नहीं है। केवल एक कब्जा पत्र से भूखण्ड पर स्वामित्व व आधिपत्य हो जाता हो, कानून में ऐसा कहीं भी उल्लेख नहीं है और ना ही कब्जा पत्र के आधार पर कोई पट्टा ही किराी के हक में जारी किया जा सकता है। अतः इस आधार पर अपीलाधीन पट्टा निरस्तनीय है। पट्टे संबंधी पत्रावली में संलग्न चैक लिस्ट की मद संख्या 5 में एक नक्शा दर्शित किया हुआ है। जिसके अनुसार भूखण्ड की पैमाईश में उत्तर की तरफ 40 फुट 5 इंच भूखण्ड संख्या 624, दक्षिण में 40 फुट 3 इंच व इस तरफ भूखण्ड संख्या 622, पूर्व में 29 फुट 10 इंच व इस तरफ भूखण्ड संख्या 629 व पश्चिम में 30 फुट 2 इंच है और रास्ता दर्शाया हुआ है। जबकि रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत कथित कब्जा पत्र में भूखण्ड की जो पैमायश दर्शायी गई है। उसमें उत्तर की ओर 50 फुट व खाली जमीन व मकान दिनेशचंद है, दक्षिण में 50 फुट व इस तरफ रास्ता 20 फुट, पूर्व में 40 फुट व इस तरफ भूखण्ड माधोसिंह तथा पश्चिम में 40 फुट व इस तरफ खाली भूखण्ड माधोसिंह स्थित है। इस प्रकार कथित कब्जा पत्र में रास्ता व तरफ दक्षिण में दर्शाया गया है तथा कथित मौका रिपोर्ट व कथित कब्जा पत्र दोनों की पैमाईश में भारी विरोधाभास है। रैस्पोडेन्ट ने नगर सुधार न्यास के कर्मचारियों से मिलित कर अवैधानिक रूप से गलत तथ्यों के आधार पर अपीलाधीन पट्टा जारी करवाया जो कि निरस्तनीय है। नगर सुधार न्यास द्वारा दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किये बिना ही अपीलाधीन पट्टा जारी किया है जबकि पेशकर्दा दस्तावेज व कथित पट्टाशुदा जगह में कोई समानता नहीं है। रैस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जो चैकलिस्ट कथित पट्टा जारी कराने हेतु भरी गई है उसमें स्पष्ट रूप से अंकित है कि चैकलिस्ट 17.6.1999 से पहले की योजनाओं हेतु अर्थात् इसके लिये दिनांक 17.6.1999 से पहले का ही स्वामित्व व आधिपत्य साबित करना होता है और



५८
संभागीय आयुक्त
भारतपुर संभाग, भारतपुर

दस्तावेज पेश करने होते हैं जबकि रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के द्वारा दिनांक 17.6.1999 से पूर्व स्वामित्व व आधिपत्य दर्शाने वावत कोई दस्तावेज पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। इस तरह के दस्तावेज के अभाव में पट्टा जारी नहीं किया जा सकता है लेकिन फिर भी नगर सुधार न्यास द्वारा अपीलाधीन पट्टा जारी करने में भारी कानूनी भूल की है। रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के द्वारा विवादित भूमि पर स्वामित्व व आधिपत्य के संबंध में पत्रावली के साथ एक कथित कब्जा पत्र पेश किया है जो कि फर्जी है और वह भी दिनांक 26.8.2000 का है अर्थात् 17.6.1999 के बाद का है। इस दस्तावेज के आधार पर पट्टा जारी नहीं किया जा सकता था। इसके बावजूद गलत रूप से पट्टा जारी किया गया है। अतः उक्त पट्टा खारिज किये जाने योग्य है। अपीलाधीन कथित पट्टाशुदा भूखण्ड अपीलान्ट के स्वामित्व व आधिपत्य का है जिसको अपीलान्ट द्वारा जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 15.9.1987 को खरीदकर कब्जा प्राप्त किया था, लेकिन रैस्पोजेन्टस संख्या 1 व उसका पति जवरन इस भूखण्ड पर कब्जा करना चाहते हैं। इस बावत अपीलान्ट द्वारा एक सिविल वाद उनवानी ओमप्रकाश बनाम दामोदर वगैरह नम्बरी दीवानी पेश किया हुआ था। इस तथ्य को छिपा कर तथा अपीलान्ट को पक्षकार बनाये बिना व अपीलान्ट को सूचना दिये बिना ही अवैध रूप से रैस्पोजेन्ट संख्या 1 ने अपीलाधीन पट्टा जारी कराया है जो निरस्तनीय है। चूंकि अपीलान्ट के कथित पट्टाशुदा भूखण्ड में हित निहित हैं। अपीलान्ट द्वारा जरिये रजिस्टर्ड बयनामा द्वारा दिनांक 15.9.1987 को भूखण्ड क्रय किया है। इस बावत सिविल न्यायालय में वाद भी चल रहा है। इस वाद में दिनांक 29.11.18 को कथित पट्टा रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के पुत्र राजू द्वारा पेश किये जाने पर अपीलाधीन पट्टे के बारे में अपीलान्ट को जानकारी प्राप्त हुई। इस पर अपीलान्ट द्वारा कथित पट्टा व पत्रावली की नकल निकलवायी जो दिनांक 22.2.2019 को प्राप्त हुई। नकल प्राप्त होते ही जानकारी की तिथि से अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में अपील पेश की गई है तथा अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया गया है। रैस्पोजेन्ट को विधिवत तामील होने के बावजूद भी न तो पैरवी हेतु उपस्थित हुए और न ही अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र का जवाब या काउन्टर शपथ पत्र पेश किया गया। इसलिए अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जावे। चूंकि अपीलान्ट को पक्षकार बनाये बिना ही अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया है। जबकि विवादित भूखण्ड में अपीलान्ट के हित निहित होने से अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गई है तथा अपीलाधीन पट्टे के विरुद्ध अपील पेश करने की अनुमति हेतु सी पी सी की धारा 96 के तहत प्रार्थना पत्र अलग से पेश किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 05.04.2013 जो कि रैस्पोजेन्ट के पक्ष में नियम विरुद्ध जारी किया गया है को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट के पक्ष में पट्टा जारी किये जाने का आदेश दिया जावे।



५९
संभागीय आयुक्त
भारतपुर संभाग, भारतपुर

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गई व अपीलाधीन पट्टे संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टे दिनांक 05.04.2013 के विरुद्ध अदालत हाजा में दिनांक 28.02.2019 को मियाद बाहर अपील पेश किये जाने पर उक्त अपील मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर की गई है। अतः अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण पर विचार किये जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु पर निर्णय किया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट की ओर से अपील को पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया गया है, जिसमें अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 29.11.2018 को रैस्पोजेन्ट के पुत्र की ओर से सिविल न्यायालय में लम्बित वाद में अपीलाधीन पट्टे की नकल प्रस्तुत किये जाने पर होने का उल्लेख करते हुए अपीलाधीन पट्टे की नकल दिनांक 22.02.2019 को प्राप्त होने पर जानकारी की तिथि से अन्दर मियाद अपील पेश करने का उल्लेख किया गया है। इसका कोई प्रतिवाद रैस्पोजेन्ट की ओर से नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों पर अविश्वास करने का कोई कारण नजर नहीं आता है। इसके अलावा भी माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि अपीलीय न्यायालयों को मियाद संबंधी बिन्दु पर उदार रुख रखना चाहिए तथा अपील को तकनीकी बिन्दु पर खारिज किये जाने से बचना चाहिए। अतः अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के आधार पर अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

जहां तक अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण का प्रश्न है तो रैस्पोजेन्ट की ओर से नगर सुधार न्यास भरतपुर के कार्यालय में कृषि भूमि नियमन हेतु निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। जिसमें खसरा नंबर 3177 भरतपुर चक नंबर 2 सुभाष नगर फेज 1 चक नंबर 2 भरतपुर के भूखण्ड संख्या 623 क्षेत्रफल 133 वर्गगज का पट्टा जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंध पत्र, वयनामा, कब्जापत्र व अन्य दस्तावेजात प्रस्तुत किये गये। रैस्पोजेन्ट की ओर से आवेदन किये जाने पर निर्धारित चैकलिस्ट में सूचना का अंकन किया गया। जिसमें स्वामित्व के संबंध में इकरारनामा होने का उल्लेख करते हुये यह टिप्पणी की गई कि पत्रावली में संलग्न दस्तावेज करबा भरतपुर के गत खसरा नंबर 903 रकबा 6 बीघा 9 बिसवा जिसका हाल खसरा नंबर 3177 रकबा 1. है 0 बना है। संलग्न इकरारनामों के आधार पर आवेदक का स्वामित्व 145.2 वर्गगज बनता है। हाल खसरा नंबर 90 बी होकर नगर सुधार न्यास के नाम दर्ज है। रैस्पोजेन्ट की ओर से आवेदित भूमि का मौका रिपोर्ट तैयार किया गया है। जिसमें 118.03 वर्गगज भूमि की पैमाईश की गई। इस आधार पर रैस्पोजेन्ट को 118.03 वर्गगज भूमि की राशि जमा कराने के आदेश दिये गये। रैस्पोजेन्ट की ओर

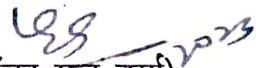
५५
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर



से वांछित राशि जमा कराए जाने पर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 05.04.2013 को जारी किया गया। रैस्पोडेन्ट की ओर से किये गये आवेदन में भूखण्ड संख्या 623 का क्षेत्रफल 133 वर्गगज व उत्तर में 40 फीट, दक्षिण में 40 फीट, पूर्व में 30 फीट व पश्चिम में 30 फीट होना बताया गया। जबकि नगर सुधार न्यास की ओर से प्राप्त की गई। मौका रिपोर्ट जो कि चैकलिस्ट में उल्लेखित है, के अनुसार आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 118.03 वर्गगज व उत्तर दक्षिण पूर्व पश्चिम की सीमाएं प्रार्थना पत्र में वर्णित सीमाओं से भिन्न हैं। रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रार्थना पत्र के साथ जो वयनामा दिनांक 18.01.95 का संलग्न किया गया है। उसमें भी खसरा नंबर 3/258 के हिस्से का विक्रय माधोसिंह पुत्र तुलसीराम द्वारा कांतिदेवी भट्ट पत्नि मदनमोहन नागर को किये जाने का उल्लेख किया गया है, जो कब्जा पत्र दिनांक 26.08.2000 का संलग्न किया गया है। उसमें भी उत्तर दक्षिण पूर्व पश्चिम की नाप अपीलाधीन पट्टे संबंधी पत्रावली में अंकित मौका रिपोर्ट से भिन्न है। ऐसी स्थिति में नगर सुधार न्यास को अपीलाधीन पट्टा जारी किये जाने से पूर्व विवादित भूमि के संबंध में पुनः मौका रिपोर्ट प्राप्त करनी चाहिए थी। अपीलाधीन पट्टा जारी किये जाने से पूर्व किसी तरह का कोई आपत्ति नोटिस जारी किये जाने का रिकार्ड भी अपीलाधीन पट्टे संबंधी पत्रावली में संलग्न नहीं है। इसके अलावा विवादित भूमि जिसके संबंध में रैस्पोडेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है, पर रैस्पोडेन्ट का स्वामित्व व आधिपत्य होने का कोई रिकार्ड अपीलाधीन पट्टे संबंधी पत्रावली में संलग्न नहीं है। अपीलान्त की ओर से उक्त भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 15.09.87 को खरीद कर कब्जा प्राप्त करने व विवादित भूमि के संबंध में सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन होने का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन पट्टे को उचित नहीं कहा जा सकता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर नगर सुधार न्यास भरतपुर की ओर से जारी पट्टाविलेख संख्या 7449 दिनांक 05.04.2013 निरस्त किया जाकर प्रकरण सचिव नगर सुधार न्यास भरतपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्षकारान को सुनवाई व साक्ष्य पेश करने का पर्याप्त व उचित अवसर देने तथा नगर सुधार न्यास अधिनियम पट्टा दिये जाने के संबंध में वर्णित प्रक्रिया की पूर्ण पालना करते हुए आवेदित भूमि के संबंध में पुनः मौका दिखवा कर नये सिरे से निर्णय पारित करें।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 26.12.2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


 (साँवर मल वर्मा)
 संभागीय आयुक्त
 भरतपुर, भरतपुर

