न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या :– 55/19 (नगर सुधार न्यास) (RCMS No.2019/00061)

यतेन्द्र सिंह पुत्र ओमप्रकाश डागुर जाति जाट निवासी हतीजर तहसील वैर जिला भरतपुर हाल निवासी 302 द्वारिका पुरी अपार्टमेन्ट सैक्टर 14 उदयपुर जरिये मुख्त्यार राजेश लता पत्नि ओमप्रकाश जाति जाट निवासी हतीजर तहसील वैर जिला भरतपुर हाल निवासी मार्फत अशोक मास्टर का मकान ए–82 संजय नगर भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर

.....अपीलान्टस

बनाम

1. महेन्द्र सिंह) पिसरान अमरसिंह जाति जाट निवासी ललता मूडिया तह0
2. राजेन्द्र सिंह) वैर जिला भरतपुर राजस्थान
3. बनयसिंह पुत्र सोनपाल जाति जाटव निवासी ललता मूडिया तहसील वैर जिला भरतपुर
4. सरूपी पत्नि भगवत जाति कोली निवासी भटावली तहसील कुम्हेर जिला भरतपुर
5. नगर सुधार न्यास भरतपुर जरिये सचिव

..... रैस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध पट्टाविलेख नगर सुधार न्यास भरतपुर पट्टाविलेख संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 बाबत खसरा नंबर 81 वाकै ग्राम अनाह तहसील भरतपुर

उपस्थितिः–

श्री पूरन सिंह सिनसिनवार वकील अपीलान्ट।

निर्णय

दिनांकः– 29.04.2024

उक्त अपील नगर सुधार न्यास भरतपुर की ओर से जारी पट्टाविलेख संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 के विरूद्ध पेश की गई है। संक्षिप्त में मामला इस प्रकार से है कि ग्राम अनाह तहसील भरतपुर के खसरा नंबर 81 में शंकरलाल व कुंजबिहारी 2/3 हिस्से के खातेदार थे। जिनसे एक भूखण्ड सरूपी पत्नी भगवत जाति कोली निवासी भटावली तहसील कुम्हेर जिला भरतपुर ने अपीलान्ट व उसके परिवारजन से सम्पूर्ण रकम खर्चा सहित दिनांक 30.07.2008 को क्रय किया था। अपीलान्ट द्वारा विक्रय की रकम इस शर्त के साथ ली गई थी कि सरूपी द्वारा अपीलान्ट की सम्पूर्ण रकम को 2 रुपये प्रति सैंकड़ा के हिसाब से लौटाया जाएगा। यदि वह रकम लौटाने में असमर्थ रहती है तो उस भूखण्ड का मालिक अपीलान्ट होगा तथा उक्त भूखण्ड को किसी अन्य व्यक्ति के नाम से कराना चाहें तो करा दें। इस आशय का इकरारनामा सरूपी ने दिनांक 30.07.2008 को अपीलान्ट के हक में लिख दिया था, परन्तु सरूपी द्वारा अपीलान्ट की रकम नहीं चुकाई गई, वरन्

29.4.2024
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

नियत समय के बाद चुकाई गई व यह कहा गया कि तत्समय का भूखण्ड संख्या 17 जो कि सरूपी द्वारा क्रय किया गया था। उसका मालिक अपीलान्ट रहेगा। इसके बाद अपीलान्ट ने इस भूखण्ड की चारदीवारी करा दी व एक फाटक लगा दिया, जिस पर अपीलान्ट का कब्जा था। विवादित भूखण्ड का एक पट्टाविलेख इकरारनामा दिनांक 03.07.2010 को फर्जकारी से सरूपी से बनय सिंह नाम के व्यक्ति ने करा लिया व दूसरा इकरारनामा दिनांक 10.06.2011 को बनय सिंह ने महेन्द्र सिंह व राजेन्द्र के पक्ष में करा दिया। इस इकरारनामे के आधार पर नगर सुधार न्यास की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 जारी किया गया है। उक्त पट्टे के विरूद्ध अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में अपील पेश किये जाने पर अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। तहत पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को रैस्पोडेन्ट की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं। वकील अपीलान्ट की एकपक्षीय बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि जिस भूमि का नगर सुधार न्यास की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 जारी किया गया है। उस भूमि को अपीलान्ट की ओर से पूर्व में ही क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया गया था तथा उक्त भूखण्ड की चारदीवारी बनाकर एक फाटक भी लगा दिया गया था। विवादित भूखण्ड पर अपीलान्ट का ही कब्जा है। इसके बाबजूद नगर सुधार न्यास की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में हुए फर्जी इकरारनामें के आधार पर अपीलाधीन पट्टा संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 को जारी किया है, जो कि विधिविरूद्ध व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। विवादित भूमि को सरूपी ने दिनांक 30.07.2008 के द्वारा जरिये इकरारनामा विक्रय कर दिया गया था। इस कारण विवादित भूखण्ड के संबंध में सरूपी को कोई अधिकार नहीं होने के बाबजूद भी उक्त भूमि को रैस्पोडेन्ट संख्या 3 को जरिये इकरारनामा विक्रय किया गया तथा रैस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में किये गये इकरारनामे के आधार पर नगर सुधार न्यास द्वारा बिना किसी जॉच के अपीलाधीन पट्टा जारी करने का आदेश पारित किया है। चूंकि एक बार विवादित भूखण्ड का विक्रय सरूपी द्वारा अपीलान्ट को कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में पश्चातवर्ती इकरारनामे के आधार पर रैस्पोडेन्टस को किसी प्रकार के कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते हैं। सरूपी की ओर से बनय सिंह के साथ दिनांक 03.07.2010 को जो इकरारनामा करना दर्शाया हुआ है, वह स्टाम्प विक्रेता अरूण कुमार से सरूपी के नाम से 100 रुपये के स्टाम्प क्रम संख्या 1141 दिनांक 03.07.2010 पर खरीदा जाना दर्शाया गया है। जबकि इस क्रम पर सरूपी के नाम का कोई स्टाम्प जारी नहीं हुआ। वरन् कलुआ नाम के व्यक्ति के लिए 10 रुपये का स्टाम्प जारी हुआ है। इससे स्पष्ट है कि फर्जकारी से यह इकरारनामा लिखा गया है। इसके आधार पर रैस्पोडेन्ट को कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं।

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि मुख्य इकरारनामा जिसके आधार पर पट्टाविलेख रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के हक में जारी किया गया है, वह दिनांक 10.06.2011 को बनय सिंह द्वारा 100 रुपये का स्टाम्प अजय कुमार निमेश स्टाम्प विक्रेता से उसके रजिस्टर क्रमांक संख्या 987 दिनांक 10.06.2011 दर्शाया गया है। जबकि उक्त स्टाम्प वैण्डर के रजिस्टर में क्रमांक 987 तक इन्द्राज ही नहीं है। जिसकी पुष्टि अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में सीपीसी के आदेश 41 नियम 27 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेज से हो रही है। इस प्रकार रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में भी फर्जकारी करके इकरारनामा बनाया गया है, जो कि फर्जी होने के कारण शून्य प्रभाव लिए हुए है। विवादित भूमि जिसके संबंध में नगर सुधार न्यास की ओर से पट्टा जारी किया गया है, पर वर्ष 2008 से आदिनांक तक अपीलान्ट का कब्जा है। इस भूखण्ड पर चारदीवारी बनाकर फाटक लगाया हुआ है। नगर सुधार न्यास की ओर से उपरोक्त भूखण्ड का पट्टा जारी करने से पूर्व न तो मौका रिपोर्ट ही प्राप्त की गई और न ही किसी प्रकार की कोई सार्वजनिक विज्ञप्ति ही जारी की गई। रैस्पोडेन्ट के द्वारा की गई फर्जकारी के संबंध में अपीलान्ट के द्वारा रैस्पोडेन्ट के विरूद्ध पुलिस थाना मथुरा गेट में आईपीसी की धारा 420, 467, 468, 471 के तहत मुकदमा भी दर्ज कराया गया था। जिसकी पुष्टि अदालत मातहत की पत्रावली में लगे थानाधिकारी मथुरा गेट के पत्र दिनांक 27.07.2020 से हो रही है। इस आधार पर अपीलाधीन पट्टा निरस्तनीय है।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि चूंकि नगर सुधार न्यास की ओर से अपीलाधीन पट्टा जारी किये जाने से पूर्व विवादित भूखण्ड के संबंध में मौका रिपोर्ट प्राप्त नहीं की गई। इसलिए अपीलाधीन पट्टे के बारे में अपीलान्ट को पूर्व में जानकारी नहीं हो सकी। उक्त पट्टे की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 30.04.2019 को उस समय हुई जब रैस्पोडेन्ट ने अपीलान्ट के भूखण्ड पर आकर स्पष्ट रूप से धमकी दी कि इस प्लाट/भूखण्ड का पट्टा नगर सुधार न्यास से करवा लिया गया है। इसलिए उक्त भूखण्ड से अपीलान्ट को बेदखल कर दीगर व्यक्तियों को उक्त भूमि विक्रय की जावेगी। इस पर अपीलान्ट की ओर से नगर सुधार न्यास से जानकारी किये जाने पर रैस्पोडेन्ट के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा जारी किये जाने का पता चला। इस पर नकल प्राप्त कर अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र भी पेश किया गया है। जिसका रैस्पोडेन्ट की ओर से कोई जवाब या काउन्टर शपथ पत्र पेश नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाकर अपीलाधीन पट्टा संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 बाबत खसरा नंबर 81 ग्राम अनाह तहसील भरतपुर को निरस्त किये जाने का आदेश जारी किया जावे।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टा दिनांक 08.05.2013 के विरूद्ध अदालत हाजा में दिनांक 19.05.2019 को मियाद बाहर अपील पेश किये जाने पर मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

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 30.04.2019 को रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रार्थी के भूखण्ड पर आकर यह धमकी दिये जाने पर कि उक्त भूखण्ड का पट्टा रैस्पोडेन्ट ने अपने नाम करा लिया है। इसलिए इस भूखण्ड से बेदखल कर अन्य दीगर व्यक्तियों को विक्रय किया जाएगा। इस पर अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टे के बारे में नगर सुधार न्यास कार्यालय जाकर जानकारी किये जाने पर उक्त पट्टे की जानकारी प्राप्त हुई। जिसकी नकल हेतु आवेदन किये जाने पर दिनांक 10.05.2019 को नकल प्राप्त होते ही अन्दर मियाद अपील पेश की गई है। इसके समर्थन में शपथ पत्र पेश किया गया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से न तो अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र का कोई जवाब पेश किया है और न ही किसी प्रकार का कोई काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया। जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक के पूर्व से अपीलाधीन निर्णय के बारे में जानकारी रही हो। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों पर अविश्वास करने का कोई कारण नजर नहीं आता है। इसके अलावा 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 2 व 3 की ओर से नगर सुधार न्यास भरतपुर में भूमि के आवंटन/नियमतिकरण के लिए निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसमें खसरा नंबर 81 ग्राम अनाह के 161.66 वर्गगज भूमि के भूखण्ड का आवासीय पट्टा दिये जाने का उल्लेख किया गया। प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, नजरी नक्शा, ब्लू प्रिंट, आधार कार्ड, राशन कार्ड, इकरारनामा, जमाबन्दी आदि की प्रतियां प्रस्तुत की गई। रैस्पोडेन्ट की ओर से प्राप्त हुए आवेदन पत्र के संबंध में नगर सुधार न्यास की ओर से चैकलिस्ट में स्वामित्व के संबंध में यह उल्लेख किया हुआ है कि पत्रावली के संलग्न इकरारनाम/वयनामा नकल जमाबन्दी की प्रार्थी महेन्द्र व राजेन्द्र का 161.66 वर्गगज पर स्वामित्व बनता है, जो खसरा नंबर 81 की खातेदारी में दर्ज है। जिसकी 90 ए हो चुकी है। उक्त रिपोर्ट के बाद लेआउट संबंधी रिपोर्ट प्राप्त करने व मौका रिपोर्ट लिये जाने का उल्लेख करते हुये रैस्पोडेन्ट की ओर से जमा कराई जाने वाली राशि की गणना की गई व रैस्पोडेन्ट की ओर से राशि जमा

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

कराये जाने के बाद अपीलाधीन पट्टा रैस्पोडेन्टस के पक्ष में जारी किया गया। उक्त पट्टे को जारी किये जाने से पूर्व न तो किसी प्रकार की कोई सार्वजनिक विज्ञप्ति ही जारी की गई और न ही पृथक से मौका रिपोर्ट प्राप्त किये जाने का ही कोई उल्लेख है। इसके अलावा अपीलाधीन पट्टे संबंध पत्रावली में लगे थानाधिकारी के पत्र दिनांक 27.07.2020 के अनुसार विवादित भूखण्ड जिसका नगर सुधार न्यास की ओर से पट्टा जारी किया गया है, के संबंध में पुलिस थाना मथुरा गेट में आईपीसी की धारा 420, 467, 468, 471 के तहत अपीलान्ट की ओर से एफआईआर संख्या 1098/19 दर्ज कराई गई है। थानाधिकारी की ओर से उक्त भूखण्ड के संबंध में सचिव नगर सुधार न्यास से दस्तावेज चाहे जाने पर अपीलाधीन पट्टे संबंधी पत्रावली नगर निगम को स्थानान्तरित किये जाने के कारण नगर निगम की ओर से अपीलाधीन पट्टे से संबंधित दस्तावेज थानाधिकारी मथुरा गेट को पत्र क्रमांक 5003 दिनांक 10.08.2020 के द्वारा भिजवाये गये हैं। इसके अलावा भी अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार विवादित भूखण्ड के संबंध में अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 30.07.2008 को सरूपी पत्नी भगवत जाति कोली निवासी भटावली द्वारा इकरारनामा किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि विवादित भूखण्ड में अपीलान्ट भी हितबद्ध पक्षकार है। ऐसी स्थिति में नगर सुधार न्यास भरतपुर की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में जारी किया गया पट्टाविलेख संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 को न्यायोचित नहीं कहा जा सकता है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर नगर सुधार न्यास भरतपुर की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में जारी किये गये पट्टाविलेख संख्या 7863 दिनांक 08.05.2013 को निरस्त किया जाता है। अपीलाधीन पट्टे से संबंधित पत्रावली नगर सुधार न्यास की ओर से नगर निगम को स्थानान्तरित किये जाने के फलस्वरूप आयुक्त नगर निगम भरतपुर को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रकरण में उभयपक्षकारान को सुनवाई व साक्ष्य पेश करने का पर्याप्त व उचित अवसर देने, विवादित भूखण्ड के संबंध में अपीलान्ट की ओर से पुलिस थाना मथुरा गेट में दर्ज कराई गई एफ.आई.आर के संबंध में अद्यतन स्थिति की जानकारी करने व पट्टा दिये जाने के संबंध में निर्धारित प्रक्रिया की पूर्ण पालना करते हुये रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत किये गये आवेदन पत्र कों पुनः नये सिरे से नियमानुसार निस्तारित किये जाने की कार्यवाही करें।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 29.04.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(साँवर मल शर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर