

**न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर**  
(पीठासीन अधिकारी- सांवर मल वर्मा आई०ए०एस०)

अपील संख्या:- 119/22 धारा 73 (2) नगर पालिका अधि० 2009 (RCMS No.2022/123)

अर्जुनसिंह पुत्र श्री मानसिंह जाति गुर्जर निवासी शिवकॉलौनी कस्बा बयाना जिला भरतपुर।

.....अपीलान्त

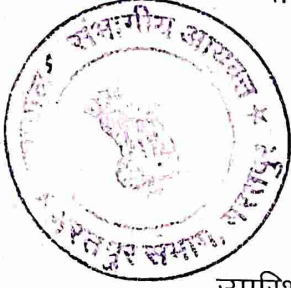
**बनाम**

1. आयुक्त नगर पालिका बयाना जिला भरतपुर।
2. अजयसिंह पुत्र श्री परसराम जाति गुर्जर निवासी गुटाकर तहसील वैर जिला भरतपुर।
3. तहसीलदार बयाना जिला भरतपुर।
4. बैजन्तीदेवी पत्नी महावीर जाति गुर्जर निवासी मडौली तहसील रूपवास जिला भरतपुर।

.....असल रैस्पोजेन्टस

.....तरतीवी रैस्पोजेन्टस

अपील विरुद्ध आज्ञा आयुक्त नगर पालिका बयाना दिनांक 26.8.2022 बाबत जारी करने पट्टा क्षेत्रफल 63.56 वर्गगज पेराफेरी क्षेत्र भीम नगर बयाना खसरा नम्बर 871 स्वा बयाना तहसील बयाना जिला भरतपुर।



उपरिस्थिति:-

1. श्री पंकज कुमार वकील अपीलान्त
2. श्री धर्मेन्द्र प्रजापति वकील रैस्पोजेन्ट नंबर-1
3. श्री प्रमोद उपमन वकील रैस्पोजेन्ट नंबर-2
4. श्री कृष्ण कुमार सिंघल वकील रैस्पोजेन्ट नंबर-4

**निर्णय**

दिनांक 17.01.2023

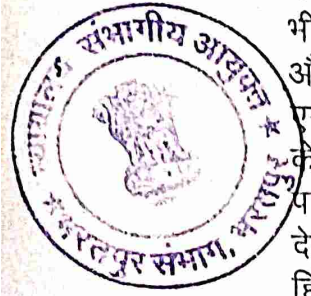
उक्त अपील अन्तर्गत धारा 73(2) नगर पालिका अधिनियम 2009 अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बयाना जिला भरतपुर द्वारा रैस्पोजेन्ट संख्या 2 अजयसिंह के हक में जारी किये गये पट्टा आदेश दिनांक 26.08.2022 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पोजेन्ट-2 ने नगर पालिका बयाना के समक्ष प्रार्थना पत्र मय दस्तावेज पेश कर खसरा नम्बर 871 रकबा 0.06 है० का 2/5 हिस्सा का 1/3 हिस्सा यानि 96.80 वर्गगज का ग्राम कस्बा बयाना तहसील बयाना का अपने हक में पट्टा जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। प्रार्थना पत्र के साथ भूमि का शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, जमाबन्दी की नकल, ब्लू प्रिन्ट नक्शा, ट्रैस नक्शा पटवारी, इकरारनामा, विक्रय पत्र बयानामा, मिलान क्षेत्रफल, नकल जमाबन्दी 90 ए/90बी, आधारकार्ड समर्पण नामा आदि पेश कर नियमानुसार वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख जारी किये जाने का निवेदन किया गया। अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बयाना द्वारा बाद कार्यवाही अपीलान्त आदेश

17.1.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर

दिनांक 26.8.2022 के तहत रैसपो0 संख्या 2 अजयसिंह के हक में पट्टा जारी करने के आदेश पारित किये हैं जिसके विरुद्ध यह अपील पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्जा रजिस्टर की गई। रैसपोडेन्ट एवं तहत पत्रावली तलब की गई। रैसपोडेन्ट नंबर-1 की ओर से श्री धर्मोन्न प्रजापति एडवोकेट, रैसपोडेन्ट संख्या-2 की ओर से श्री प्रमोद उपमन एडवोकेट व रैसपो संख्या-4 की ओर से श्री कृष्ण कुमार सिंघल एडवोकेट उपस्थित हुए। रैसपो0 संख्या-3 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ। नियत दिनांक को वकील उभयपक्ष उपस्थित। वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों को हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि नगरपालिका बयाना की ओर से पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 विधि विरुद्ध व तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। क्योंकि आराजी खसरा नम्बर 871 रकबा 63.56 वर्गगज वाकै भीमनगर बयाना जो पट्टा रैसपोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में जारी हुआ है वह रिकार्ड और मौके के विपरीत है अपीलान्ट को विधिवत सुनवाई का अवसर नहीं दिये जाने एवं एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाये जाने के कारण न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत भी है। रैसपोडेन्ट संख्या 1 ने विना रिकार्ड का अवलोकन किये आज़ा पारित की है। आवेदन पत्र के साथ संलग्न हाल जमाबन्दी में मायादेवी पत्नी देवकीनन्दन का हिस्सा 2/5 में 1/4 है जबकि एग्रीमेन्ट टू सेल में मायादेवी का हिस्सा 2/5 में 1/3 लिखा गया है। रैसपोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में 1/3 हिस्से के अनुसार पट्टा जारी करने के आदेश पारित किये गये जबकि मौके पर मायादेवी का कब्जा 2/5 में से 1/4 हिस्से पर ही है। आदेश दिनांक 26.8.2022 रिकार्ड के विपरीत होने के कारण काबिले मंसूखी है। पट्टे में दर्शित हिस्से में प्लाट नम्बर 5 के पीछे जो जमीन दिखाई गई उस पर ना तो तथाकथित विक्रता मायादेवी का कब्जा है और ना ही रैसपोडेन्ट संख्या 2 का कब्जा है। विवादित हिस्से पर अपीलान्ट का सन् 2008 से ही कब्जा है। विवादित आराजी प्रेमस्वरूप पुत्र पूरनचंद की खातेदारी की आराजी है। जिसे सन् 2008 से ही उसने अपीलान्ट व तरतीवी रैसपोडेन्ट को कब्जा दे दिया था। किसी कारणवश रजिस्ट्री नहीं हो पाई। दिनांक 28.9.2022 को अपीलान्ट व तरतीवी रैसपोडेन्ट के पक्ष में विवादित हिस्से की रजिस्ट्री भी हो गई। रैसपो0 संख्या 2 ने प्लाट नं0 5 की आड में अपीलान्ट व तरतीवी रैसपो0 के हिस्से की आराजी को हडपने के लिये यह समस्त कार्यवाही की है। रैसपो0 संख्या 1 ने विना रिकार्ड का अवलोकन किये कानूनी प्रावधानों के विपरीत आज़ा पारित की है जो नियमों के विपरीत होने के कारण काबिले मंसूखी है। रैसपोडेन्ट संख्या 2 ने जो अपने आवेदन पत्र के साथ दिनांक 21.9.2015 को जो एग्रीमेन्ट टू सेल लगाया है वह हाल में तैयार किया गया है। इसके अलावा रैसपो0 की ओर से प्रस्तुत एग्रीमेन्ट टू सेल जिसके आधार पर नगरपालिका बयाना द्वारा पट्टा जारी किया गया है, के विक्रता द्वारा अपने हिस्से 2/5 के 1/4 हिस्से के बजाय 1/3 हिस्सा जो कि अधिक है, का विक्रय किया गया है। जिसका स्पष्ट उल्लेख अपील के मद नंबर 3 में किया गया है। नगरपालिका बयाना की ओर से पट्टा जारी किये जाने से पूर्व इस बिन्दू पर भी गौर नहीं किया गया। इसके अलावा रैसपो0 की ओर से नगरपालिका में जो एग्रीमेन्ट टू सेल पेश किया गया है

17.8.2022  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



यह जिस स्टाम्प पर यह लिखा गया है उसमें स्टाम्प विक्रेता का नाम स्पष्ट ही नहीं है। यह जानबूझ कर किया गया है जिससे स्टाम्प विक्रेता का नाम मालूम ना हो सके और रिकार्ड की जांच ना हो सके। इसी प्रकार इसे श्रीमती इन्द्रा बंसल एडवोकेट से नोटेरी करवाया गया है जिनका कि देहान्त हो चुका है। उक्त समस्त कार्यवाही जानबूझकर की गयी है। जिससे कि स्टाम्पवेंडर व नोटेरी आदि के बयान नहीं हो सके। वकील अपीलान्त ने यह भी तर्क दिया कि इस तथ्य की पुष्टि इससे भी होती है कि अपीलान्त की ओर से जिला कलक्टर मुद्रांक भरतपुर के समक्ष नकल रजिस्टर 2015 क्रमांक नं० 432 दिनांक 21.9.2015 अजय कुमार स्टाम्प वेंडर कलैक्ट्रेट भरतपुर मायादेवी पत्नी देवकीनन्दन जाति खत्री निवासी बयाना तहसील बयाना जिला भरतपुर नकल आवेदन पेश किया गया तो कलक्टर मुद्रांक भरतपुर द्वारा प्रतिलिपि प्रार्थना पत्र की पुस्त पर क्रमांक 43 दिनांक 31.10.2022 को यह रिपोर्ट अंकित की गई कि " स्टाम्प बैण्डर अजय कुमार वर्ष 2015-2016 का स्टाम्प विक्री रजिस्टर दिनांक 21.9.2015 की प्रमाणित प्रति चाहने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। कार्यालय के रिकार्ड के अनुसार इस कार्यालय में जमा नहीं होना पाया गया।" इस प्रकार उक्त समस्त कार्यवाही फर्जी साबित होती है। सन् 2015 के एग्रीमेन्ट टू सेल के आधार पर 2022 में पट्टा जारी कराया गया है जबकि इस बीच राज्य सरकार ने कई अभियान इस बाबत लगाये गये हैं। रैस्पोंसंख्या 2 वर्तमान में बयाना नगर पालिका में पार्षद है और अपनी राजनैतिक पहुंच का इस्तेमाल कर उसने रैस्पोंडेन्ट संख्या 1 की मदद से यह समस्त कार्यवाही की है। जबकि दुकान के पीछे स्थित भूखण्ड पर अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोंसंख्या-4 का वर्ष 2008 से ही कब्जा है। नगरपालिका द्वारा बिना कब्जे की जांच कराये व रिकार्ड अवलोकन किये बिना कानूनी प्रावधानों के विपरीत आज्ञा पारित की है जो नियमों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर रैस्पोंडेन्ट संख्या 2 को जारी पट्टा आदेश दिनांक 26.08.2022 निरस्त किया जावे। तथा प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु नगरपालिका बयाना को रिमाण्ड किया जावे।

वकील अपीलान्त द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए वकील रैस्पोंडेन्ट संख्या-2 ने तर्क दिया कि नगरपालिका बयाना जिला भरतपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 विधिवत कानूनी प्रक्रिया अपनाई जाकर ही पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार के कोई हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं रहती है। रैस्पोंसंख्या 1 नगर पालिका बयाना द्वारा दिनांक 26.08.2022 को अप्रार्थी संख्या 2 के हक में 63.56 वर्ग गज भूमि भीमनगर कस्बा बयाना के संबध में पट्टा जारी किया गया है। उक्त पट्टा नियमानुसार व मौके व रिकार्ड के अनुकूल ही जारी किया गया है। जहां तक अपीलान्त का यह कथन कि हाल जमाबन्दी में मायादेवी पत्नी देवकीनन्दन का हिस्सा 2/5 में 1/4 है जबकि एग्रीमेन्ट टू सेल में मायादेवी का हिस्सा 2/5 में 1/3 लिख गया है तो उक्त तथ्य से अपीलान्त को कोई लाभ प्राप्त नहीं होता है, क्योंकि आराजी खसरा नम्बर 871/0.06 में मायादेवी का 2/5 में 1/4 हिस्सा का क्षेत्रफल 72.6 वर्ग गज भूमि होती है जबकि अपीलाधीन पट्टा 63.56 वर्गगज भूमि के संबध में जारी किया गया है जो कि विक्रेता की विवादित भूमि के कुल हिस्से में आने वाली भूमि से कम का किया गया

१/३  
12.10.2023  
समाजीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



है। हिस्से से अधिक भूमि का कोई पट्टा जारी नहीं किया गया है इसलिए अपीलाधीन पट्टा रिकार्ड के विपरीत नहीं है बल्कि रिकार्ड के अनुसार ही है इसलिए अपीलान्त की पट्टे के संबंध में उपरोक्त आपत्ति स्वतः ही निराधार हो जाती है। जहां तक विवादित भूमि पर अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोडेन्ट संख्या-4 का वर्ष 2008 से कब्जा होने का प्रश्न है तो इस संबंध में कोई दस्तावेज अपीलान्त या तरतीवी रैस्पो0 द्वारा पेश नहीं किया गया है। क्योंकि अपीलान्त तरतीवी रैस्पो0 का रैस्पो0 संख्या 2 के पट्टा शुदा भूखण्ड से कोई संबंध व सरोकार नहीं है। रैस्पो0 संख्या 2 के हक में हुये पट्टा शुदा भूमि पर रैस्पो0 2 का कब्जा है। उक्त भूमि पर अपीलान्त व तरतीवी रैस्पो0 का सन 2008 से कोई कब्जा नहीं है स्वयं अपीलान्त इस तथ्य को स्वीकार करता है कि दिनांक 28.9.2022 को अपीलान्त व तरतीवी रैस्पो0 के हक में रजिस्टर्ड हुई है तो सन 2008 से भूखण्ड पर कब्जे का तथ्य अपीलान्त का स्वतः ही असत्य व मनगढ़त सिद्ध हो जाता है इसलिए यह अपील खारिज योग्य है। अपीलान्त द्वारा रैस्पो0 के पक्ष में नगरपालिका बयाना की ओर से दिनांक 26.08.2022 को पट्टा जारी होने के बाद दिनांक 28.09.2022 को अपने व तरतीवी रैस्पोडेन्ट के पक्ष में रजिस्ट्री होने का तथ्य भी अंकित किया है जबकि उक्त रजिस्ट्री कानूनन अवैध व शून्य है तथा प्रभावी नहीं है, क्यों कि उक्त रजिस्ट्री भूमि के संबंध में 90(क) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही पूर्व में ही हो चुकी थी और यह भूमि नगर पलिका बयाना के नाम दर्ज थी इसलिए प्रेमस्वरूप को अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोडेन्ट (अर्जुन व बैजन्ती) के हक में रजिस्ट्री कराने का कोई वैध अधिकार भी प्राप्त नहीं था, इसलिए रजिस्ट्री का पंजीयन गैर कानूनी रूप से किया गया है। रजिस्ट्री में वर्ष 2068-71 की जमाबन्दी पेश की गई है जबकि उक्त रजिस्ट्री से पूर्व ही उक्त भूमि नगरपालिका के नाम दर्ज हो गयी थी। इसलिए अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोडेन्ट को विवादित भूमि में कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। जहां तक उक्त तथाकथित रजिस्ट्री/बयानामा में विक्रय किये गये भूखण्ड का प्रश्न है तो उक्त रजिस्ट्री में किसी भी भूखण्ड के स्पष्ट आस-पास दर्शित नहीं है तथा अपीलाधीन पट्टा से संबंधित आस पास भी रजिस्ट्री/बयानामा में अंकित नहीं है, परन्तु रजिस्ट्री की आड लेकर अपीलान्त अवैधानिक रूप से रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के पट्टाशुदा भूखण्ड पर कब्जा करना चाहता है, इसलिए अपील अपीलान्त खारिज योग्य है। अपीलान्त के पक्ष में हुई रजिस्ट्री के समय विवादित भूमि अकृषि (गैरमुमकिन) आबादी के रूप में दर्ज थी तथा भूखण्डों के रूप में ही भूमि का उपयोग व उपभोग हो रहा था जबकि तथाकथित रजिस्ट्री में भूमि को खातेदारी की भूमि बताते हुये खातेदारी अधिकारों का ही हस्तान्तरण करना अंकित किया है जो पूर्णतः अवैधानिक है और राजस्व रिकार्ड के विपरीत है इसलिए उक्त अवैध रजिस्ट्री से किसी भी भूखण्ड पर अपीलान्त का न तो वैध कब्जा है और ना ही वैध स्वामित्व व आधिपत्य है इसलिए यह अपील काबिले मंसूखी है। तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 28.9.2022 का होना अपीलान्त ने बताया है जबकि रैस्पो0 संख्या



12.1.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर

2 के हक में एग्रीमेन्ट टू रोल दिनांक 21.9.2015 का है जो स्पष्ट रूप से अपीलान्त की रजिस्ट्री से पूर्व का है और इस संबध में नगरपालिका बयाना द्वारा मौके की जांच करवाने व विधिवत आपत्ति नोटिस जारी करने के बाद तकनीकी अधिकारी से रिपोर्ट प्राप्त करने, रैस्पो0 2 से समस्त मांगो व करों की पूर्ति कराते हुये अपीलाधीन पट्टा रैस्पो0 संख्या 2 के हक में जारी किया है। अपीलाधीन पट्टा भी अपीलान्त की रजिस्ट्री से रजिस्ट्री दिनांक 28.9.2022 से पूर्व का दिनांक 26.8.2022 का है, इसलिए अपीलान्त का रैस्पोडेन्ट संख्या 2 का पट्टाशुदा जायदाद व पट्टा से कोई सम्बन्ध व सरोकार नहीं है। अपील विना किसी कारण के वेबुनियान्त तथ्यों पर पेश की गई है इसलिए यह अपील काबिले मंजूखी है। अपीलान्त का यह कथन कि भूखण्ड संख्या 5 के पीछे जो भूमि दिखाई गई है पर सन् 2008 से ही अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोडेन्ट का कब्जा है और दिनांक 28.9.2022 को प्रेमस्वरूप ने रजिस्ट्री भी उक्त संबध में कराई है, जबकि प्रेमस्वरूप द्वारा यह शपथपत्र दिया गया है कि बयानामा दिनांक 28.9.2022 अपीलान्त व वैजेन्ती के हक में दुकान नम्बर 10 जो प्लॉट नम्बर 3 के सामने पडता है जो सडक हिण्डौन से भरतपुर जाने वाली पर व जानिव पूर्व में सडक सैन्टर से 45 फीट की दूरी पर स्थित है इस प्रकार प्रेमस्वरूप द्वारा भूखण्ड संख्या 5 व इसके पीछे की भूमि का बेचान अपीलान्त के हक में नहीं किया जिससे अपीलान्त के अपील में अंकित तथ्य असत्य साबित हो जाते हैं। अपीलान्त द्वारा तरतीवी रैस्पोडेन्ट से मिल्लत करते हुये रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के पट्टाशुदा भूखण्ड पर जबरन कब्जा व अतिक्रमण का प्रयास किया गया । इस संबध में रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के द्वारा एफ0आई0आर0 संख्या 885 दिनांक 3.10.2022 को पुलिस थाना बयाना पर दर्ज कराई गई। इस संबध में थानाधिकारी पुलिस थाना बयाना द्वारा पत्र क्रमांक 7681 जारी करते हुये भूखण्ड के संबध में मौके की वस्तुस्थिति की रिपोर्ट भू-मापक टीम से करवाने हेतु जारी किया। तत्पश्चात नगर पालिका मण्डल बयाना अधिशाषी अधिकारी द्वारा पत्र क्रमांक/भूमि शाखा/2022/2413 दिनांक 7.10.2022 से मौका रिपोर्ट भिजवाते हुये उक्त भूखण्ड का वाणिज्यिक पट्टा नगर पालिका बयाना द्वारा अजयसिंह (रैस्पोडेन्ट संख्या 2) के हक में जारी करना बताया तथा तत्समय वाणिज्यिक भूखण्ड को खाली होना भी बताया। परन्तु अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोडेन्ट द्वारा अवैधानिक रूप से अतिक्रमण करने की कोशिश की जिसको जरिये पुलिस जाप्ता हटाया जाना था। अपीलाधीन पट्टा के संबध में अपीलान्त केवल एक अतिक्रमी है और एक अतिक्रमी द्वारा न्यायालय के समक्ष मनगढत कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर यह अपील पेश की गई है जो निरस्त योग्य है। रैस्पोडेन्ट संख्या 2 पट्टाशुदा भूखण्ड का वैध कब्जेदार स्वामित्वधारी व आधिपत्यधारी है जबकि अपीलान्त व वैजेन्ती का भूखण्ड पर कोई वैध कब्जा स्वामित्व व आधिपत्य नहीं है। इसलिए किसी भी प्रकार का अनुतोष प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा नगर पालिका बयाना द्वारा नियमानुसार रैस्पो0 संख्या 2 के प्रार्थना पत्र मय संलग्नक दस्तावेजों का परीक्षण

12.1.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर

किया जाकर मौका एवं रिकार्ड के अनुरूप विधिवत प्रक्रिया अपनाई जाकर ही अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं रहती है। वकील रैस्पो0 ने यह भी तर्क दिया कि वकील अपीलान्ट ने रैस्पो0 संख्या-2 के पार्षद होने व इसके आधार पर पट्टा प्राप्त करने का बहस में कहा है जबकि पार्षद के पद का रैस्पोडेन्ट की ओर से कोई लाभ नहीं लिया गया है। वरन् विधिवत कानूनी प्रक्रिया के तहत पट्टा प्राप्त किया गया है। इसी प्रकार वर्ष 2015 से पट्टों हेतु कई अभियान चलाये जाने का प्रश्न है तो वकील अपीलान्ट की ओर से इस तरह के कोई दस्तावेज पेश नहीं किये गये जिससे उनके कथन की पुष्टि होती हो। वरन् वास्तविकता यह है कि राज्य सरकार की ओर से पट्टों हेतु इसी वर्ष प्रशासन शहरों के संग में अधिकाधिक छूट देकर पट्टे जारी किये जाने के निर्देश सभी निकायों को दिये गये हैं। अतः अपील अपीलान्ट आधारहीन व बेबुनियाद तथ्यों पर आधारित होने के कारण निरस्त की जावे तथा अपीलाधीन पट्टा दिनांक 26.8.2022 यथावत रखा जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए रैस्पो0 संख्या-1 नगरपालिका के अभिभाषक द्वारा तर्क दिया गया कि नगरपालिका की ओर से रैस्पो0 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात, शपथपत्र आदि की पूर्ण जांच पडताल करने, मौके की जांच करने तथा स्थानीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति में विधिवत आपत्ति नोटिस जारी करने के बाद पूर्ण प्रक्रिया की पालना करने के बाद ही रैस्पो0 संख्या-2 के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है। नगरपालिका की ओर से जारी की गई आपत्ति, नोटिस के क्रम में अपीलान्ट या तरतीवी रैस्पो0 संख्या-4 के द्वारा किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति पेश नहीं की गई है। नगरपालिका द्वारा रैस्पो0 की ओर से समस्त राशि जमा करवाने के बाद अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया है जो कि नियमानुसार है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अपीलाधीन पट्टा यथावत रखा जावे।

तरतीवी रैस्पोडेन्ट संख्या-4 बैजन्ती देवी की ओर से उपस्थित एडवोकेट द्वारा लिखित बहस पेश की गई जिसमें उल्लेख किया गया कि रैस्पोडेन्ट संख्या 1 ने बिना रिकार्ड का अवलोकन किये आज्ञा पारित की गई है। आवेदन पत्र के साथ संलग्न हाल जमाबन्दी में मायादेवी पत्नी देवकीनन्दन का हिस्सा 2/5 में 1/4 है जबकि एग्रीमेन्ट टू सेल में माया देवी का हिस्सा 2/5 में 1/3 लिखा है। रैस्पो0 2 के पक्ष में 1/3 हिस्से के अनुसार पट्टा जारी करने के आदेश पारित किये गये हैं जबकि मौके पर माया देवी का कब्जा 2/5 में से 1/4 हिस्से पर ही है। आदेश दिनांक 26.8.2022 रिकार्ड के विपरीत होने के कारण काबिले मंसूखी है। पट्टे में दर्शित हिस्से में प्लॉट नम्बर 5 पीछे जो जमीन दिखाई गई है उस पर न तो मायादेवी का कब्जा है और ना ही रैस्पोडेन्ट संख्या 2 का। विवादित हिस्से पर अपीलान्ट का सन 2008 से ही कब्जा है। विवादित आराजी प्रेमस्वरूप पुत्र पूरनचंद की खातेदारी की आराजी है जिसे सन 2008 से ही उसने अपीलान्ट व तरतीवी

17.8.2022  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



रैस्पोजेन्ट को कब्जा दे दिया था। किसी कारणवश रजिस्ट्री नहीं हो पाई। दिनांक 28.9.2022 को अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोजेन्ट के पक्ष में विवादित हिस्से की रजिस्ट्री भी हो गई। रैस्पोजेन्ट 2 ने प्लॉट संख्या 5 की आड में अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोजेन्ट के हिस्से की आराजी को हडपने के लिये यह समस्त कार्यवाही की है। रैस्पोजेन्ट संख्या 1 ने बिना रिकार्ड का अवलोकन किये यह आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है। रैस्पोजेन्ट संख्या 2 ने जो अपने आवेदन पत्र के साथ दिनांक 21.9.2015 का जो एग्रीमेन्ट टू सेल लगाया है वह हाल में तैयार किया गया है। जिस स्टाम्प पर यह लिखा गया है उसमें स्टाम्प विक्रेता का नाम स्पष्ट ही नहीं है। यह जानबूझ कर किया गया है जिससे स्टाम्प विक्रेता का नाम मालूम ना हो सके और रिकार्ड की जांच ना हो सके। सन 2015 के एग्रीमेन्ट टू सेल के आधार पर 2022 में पट्टा जारी कराया गया है जबकि इस बीच राज्य सरकार ने कई अभियान इस बाबत लगाये गये। रैस्पोजेन्ट संख्या 2 वर्तमान में बयाना नगर पालिका में पार्षद है और अपनी राजनैतिक पहुंच का इस्तेमाल कर उसने रैस्पोजेन्ट 1 की मदद से यह समस्त कार्यवाही की है। रैस्पोजेन्ट 1 ने भी बिना मौके एवं रिकार्ड की जांच किये अपीलधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है। मायादेवी ने जो एग्रीमेन्ट टू सेल असल रैस्पोजेन्ट संख्या 2 अजयसिंह के पक्ष में कराया है वह मायादेवी के हिस्से से अधिक का कराया हुआ है। इस एग्रीमेन्ट टू सेल में मायादेवी ने अपना कुल हिस्सा 96.66 वर्गगज बताया है जबकि खुद रैस्पोजेन्ट ने अपने जबाब में यह रकबा 72.6 वर्गगज बताया है। इस प्रकार खुद रैस्पोजेन्ट के कथनानुसार मायादेवी ने अपने तय हिस्से से अधिक का एग्रीमेन्ट टू सेल रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में किया है इस गलत एग्रीमेन्ट टू सेल पर गौर ना करते हुये नगर पालिका बयाना ने जो पट्टा जारी किया है वह काबिल निरस्तनीय है। उक्त तथ्यों के आधार पर अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अपीलधीन पट्टा दिनांक 26.08.2022 निरस्त किया जावे।

रिब्यूटल में पुनः वकील अपीलान्त ने तर्क दिया कि नगर पालिका द्वारा एग्रीमेन्ट टू सेल पर कोई आपत्ति नहीं ली गई। रैस्पोजेन्ट के पक्ष में हुए तथाकथित एग्रीमेन्ट टू सेल जमाबन्दी में अंकित हिस्से से मेल नहीं खाता है। इस आधार पर ही उक्त एग्रीमेन्ट टू सेल अवैध हो जाता है। नगर पालिका में विवादित भूमि की जमाबन्दी भी पेश हुई थी। इसके बावजूद भी जांच नहीं की गई। विवादित भूमि पर अपीलान्त व तरतीवी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 का कब्जा होने की पुष्टि रैस्पोजेन्ट की ओर से थाने में दर्ज कराई गई एफआईआर से होती है। इसके अलावा जिस दस्तावेज के आधार पर रैस्पोजेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है। वह दस्तावेज ही फर्जी है। जिसकी पुष्टि कलक्टर मुद्रांक, भरतपुर के कार्यालय से दिनांक 21.10.2022 को प्राप्त नकल से हो रही है। जिसमें उल्लेख है कि रैस्पोजेन्ट के पक्ष में जिस स्टाम्प पर एग्रीमेन्ट टू सेल लिखा गया। उसका कोई रिकार्ड कलक्टर मुद्रांक, भरतपुर के कार्यालय में जमा नहीं हुआ है। इससे यह साबित हो

17.11.2023  
संभागीय आयुक्त  
भरतपुर संभाग, भरतपुर



जाता है कि रैस्पोजेन्ट संख्या 2 ने नगर पालिका से मिलत कर पिछली तारीख में एग्रीमेन्ट टू सेल प्राप्त कर अपने नाम से गलत रूप से पट्टा जारी करवाया गया। इसी प्रकार आपत्ति केवल दुकान के बारे में मांगी गई थी। अपीलान्त के कब्जे में स्थित भूमि के बारे में कोई आपत्ति नगर पालिका द्वारा नहीं मांगी गई। चूंकि नगर पालिका द्वारा गलत दस्तावेज के आधार पर पट्टा जारी किया गया है तथा जिस भूमि का पट्टा रैस्पोजेन्ट नंबर 2 को जारी किया गया है, उस पर वर्ष 2008 से ही अपीलान्त व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 का कब्जा है। किसी कारणवश रजिस्ट्री नहीं करवाई जा सकी थी। जिसकी रजिस्ट्री खातेदार द्वारा दिनांक 28.09.2022 को अपीलान्त व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में उप पंजीयक कार्यालय से करवाई गई है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 26.08.2022 निरस्त किया जावे तथा प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु नगर पालिका बयाना को प्रेषित किया जावे।

अपीलान्त व रैस्पोजेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई तथा अनुरोध किया गया। अपीलाधीन निर्णय सम्बन्धी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। उक्त प्रकरण में रैस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा रैस्पोजेन्ट संख्या 1 के कार्यालय में दिनांक 03.08.2022 को भूमि के नियमितीकरण के लिए निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। इस आवेदन के पत्र के साथ शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, आधार कार्ड, आवेदित भूमि का नक्शा, समर्पणनामा, एग्रीमेन्ट टू सेल, जमाबन्दी संवत् 2064 से 2067, 2072 से 2075, 2076 से 2079 की स्व प्रमाणित प्रतियां पेश की गई। उक्त प्रार्थना पत्र पेश होने पर नगर पालिका में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अधिशाषी अधिकारी द्वारा आपत्ति नोटिस जारी किए जाने के निर्देश दिए गए। जिसकी पालना में नगर परिषद बयाना की ओर से दिनांक 04.08.2022 को आपत्ति नोटिस जारी किया गया। जिसमें रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के अलावा अन्य व्यक्तियों द्वारा किए गए आवेदन पत्रों का उल्लेख किया गया। उक्त आपत्ति नोटिस में रैस्पोजेन्ट संख्या 2 को खसरा नंबर 871 में 63.56 वर्ग गज भूमि के सम्बन्ध में प्राप्त हुए आवेदन का उल्लेख किया गया। आपत्ति नोटिस में यह भी उल्लेख किया गया कि आपत्ति सूचना प्रकाशित होने के 7 दिवस में आपत्ति मय साक्ष्य पेश की जा सकती है। इस आपत्ति नोटिस का राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति में प्रकाशन करवाया गया। नियत समयवधि में कोई भी आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर उक्त पत्रावली में दिनांक 18.08.2022 को अधिशाषी अधिकारी बयाना द्वारा मौका देखकर रिपोर्ट पेश करने के निर्देश भू-अभिलेख निरीक्षक, सीनियर ड्राफ्टमैन व कनिष्ठ अभियन्ता को दिए गए। उक्त निर्देशों की पालना में भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा इस आशय की रिपोर्ट की गई की प्रस्तावित स्थल का मौका देखा गया। उक्त प्लॉट आराजी खसरा नंबर 871 वाकै भीम नगर बयाना में स्थित है। प्रार्थी मुताबिक वयनामा काबिज है। नक्शा मौका के अनुसार प्लॉट की नाप सही है व मौके पर प्लॉट खाली है। 90 ए की कार्यवाही हो चुकी है। उक्त



५५  
12/08/2023  
संभागीय आयुक्त  
भद्राचलम संभाग, आंध्रप्रदेश

प्लाट का ले-आउट प्लान भी भीमनगर बयाना के नाम से स्वीकृत है। सीनियर ड्राफ्टमैन व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भी भू-अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट से सहमति जताते हुए पत्रावली अधिशाषी अधिकारी को प्रस्तुत की। जिस पर सम्बन्धित शाखा प्रभारी द्वारा इस आशय की टिप्पणी की गई कि भूखण्ड के नियमन राशि 3987, लीज राशि 7994, विक्रय राशि 5316, ले आउट प्लान राशि 1271, हस्तांतरण (इकरारनामा) 1271 व विज्ञापन शुल्क 2000 रुपये कुल 21819 रुपये बनती है। उक्त राशि चालान से जमा होने की पुष्टि होने के बाद नगर पालिका की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में पट्टा दिनांक 26.08.2022 को जारी किया गया है। जिसमें किसी तरह की कोई अनियमितता या अवैधानिकता नजर नहीं आती है, क्योंकि नगर पालिका द्वारा पट्टा जारी किए जाने से पूर्व विहित प्रक्रिया की पालना करने के बाद पट्टा जारी किया गया है। जहां तक वकील अपीलान्ट का यह कथन की जिस भूमि पर रैस्पोजेन्ट संख्या 2 को पट्टा जारी किया गया है। उस भूमि पर अपीलान्ट व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 का वर्ष 2008 से कब्जा है तो इस सम्बन्ध में अपीलान्ट अथवा तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 द्वारा इस तरह का कोई साक्ष्य व दस्तावेज न तो नगर पालिका में और न ही अदालत हाजा में प्रस्तुत किया गया है। जिससे की उनके कथन की पुष्टि होती हो। दूसरी ओर रैस्पोजेन्ट की ओर से नगर पालिका में प्रस्तुत आवेदन पत्र के सम्बन्ध में भू अभिलेख निरीक्षक सीनियर ड्राफ्टसमैन व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट में विवादित भूमि पर रैस्पोजेन्ट संख्या 2 का कब्जा नक्शे के मुताबिक होना बताया। इसी प्रकार अपीलान्ट व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 की ओर से विवादित भूमि के खातेदार से जो रजिस्ट्री करवाई गई है, उसमें न तो यह उल्लेख है कि उक्त रजिस्ट्री विवादित भूखण्ड के सम्बन्ध में ही है और न ही रजिस्ट्री में विक्रय किए गए भूखण्ड के आसापासा है। इसके अलावा उक्त रजिस्ट्री दिनांक 28.09.2022 को करवाई गई है, जबकि नगर पालिका की ओर से रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में दिनांक 26.08.2022 को ही पट्टा जारी कर दिया गया था, जो कि उक्त रजिस्ट्री होने से पूर्व का है। इसी तरह वकील अपीलान्ट व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 के अभिभाषकगण द्वारा बहस में दिया गया यह तर्क कि रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में विवादित भूमि के खातेदार द्वारा कोई एग्रीमेन्ट टू सेल नहीं किया गया जिसकी पुष्टि कलक्टर मुद्रांक भरतपुर के कार्यालय से दिनांक 31.10.2022 को प्राप्त नकल से होती है, जिसमें रैस्पोजेन्ट के पक्ष में किए गए एग्रीमेन्ट टू सेल में वर्णित स्टाम्प कलक्टर मुद्रांक भरतपुर के कार्यालय में जमा नहीं हुआ है व तथाकथित एग्रीमेन्ट टू सेल में खातेदार द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का विक्रय किये जाने के कारण रैस्पोजेन्ट संख्या 2 को पट्टा गलत जारी किया गया है तो इसके लिए अपीलान्ट व तरतीबी रैस्पोजेन्ट संख्या 4 पृथक से सक्षम न्यायालय में कार्यवाही किए जाने हेतु स्वतंत्र है, लेकिन उक्त प्रकरण में नगर पालिका बयाना द्वारा स्वयं की खातेदारी में स्थित भूमि का रैस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में भूमि निष्पादन नियमों में वर्णित



28/10/2022  
 संभागीय आयुक्त  
 भरतपुर संभाग, भरतपुर

प्रावधानों की पालना करते हुए आवेदित भूमि का पट्टा जारी किया गया है। पट्टा जारी करने से पूर्व आवेदित भूमि की मौका रिपोर्ट, आपत्ति नोटिस जारी करने व वांछित राशि भी रैस्पोंडेन्ट से जमा कराई गई है। इसलिए नगर पालिका बयाना की ओर से जारी पट्टा दिनांक 26.08.2022 में किसी तरह का कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त खारिज की जाकर नगर पालिका बयाना की ओर से जारी अपीलाधीन पट्टा दिनांक 26.08.2022 यथावत रखा जाता है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 17.1.2023 को सरे इजलास सुनाया

गया।



17/1/2023  
 (सांवर मल वर्मा)  
 संभाषीय आयुक्त  
 भरतपुर संभाषीय भरतपुर