न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी— सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्याः— 136 / 2022 धारा 73(2) न0पा0एक्ट (RCMS No.2022/144)

अमरसिंह पुत्र श्री सुक्कीराम जाति मीना निवासी हाल मधुवन कॉलौनी राजकीय महाविद्यालय के पास बार्ड नम्बर 51 गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।

.........अपीलान्ट

बनाम

1. चन्द्रकान्ता मीना पत्नी बबलूराम मीना निवासी उदईकलां तहसील गंगापुर सिटी जिला सवाईमाधोपुर।
2. नगर परिषद गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर जरिये आयुक्त नगर परिषद गंगापुरसिटी।

..........रैस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध आवासीय पट्टा विलेख कमांक एल0डी0 / जी0जी0एन0सी0 / 2021—22 / 40933 दिनांक 25.08.2022 द्वारा नगर परिषद गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर।

उपस्थितिः—

1. श्री प्रमोद कुमार उपमन वकील अपीलान्ट।
2. श्री मोहनसिंह राना वकील रैस्पोडेन्ट संख्या 1।

नि र्ण य

दिनांक— 26.09.2023

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 73(2) नगर पालिका अधि0 2009 आयुक्त नगर परिषद गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर के द्वारा जारी आवासीय पट्टाविलेख आदेश कमांक 40933 दिनांक 25.08.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि आराजी खसरा नम्बर 5668 / 6449, 5669, 5670, 5672 वाकै ग्राम उदेईकलां तहसील गंगापुरसिटी जिला सवाईमाधोपुर में से प्लाट नम्बर 8 खसरा नम्बर 5668 / 6449 क्षेत्रफल 111.48 वर्ग मीटर रैस्पोडेन्ट चन्द्रकान्ता के हक में पट्टाविलेख संख्या 40933 दिनांक 25.08.2022 ग्राम उदेईकलां गंगापुरसिटी में जारी किया गया है। इस पट्टे के विरूद्ध उपरोक्त अपील पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोडेन्ट एवं तहत पत्रावली तलब की गई। वक्त बहस रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं। रैस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से श्री मोहन सिंह राना एडवोकेट उपस्थित हुए। वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि आयुक्त, नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से जारी किया गया अपीलाधीन पट्टा दिनांक 25.08.2022 विधि विरूद्ध व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। वकील अपीलान्ट ने सी.पी.सी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र जिसमें अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अपील पेश करने

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

की अनुमति चाही गई है, के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए तर्क दिया कि विवादित भूमि के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क के तहत नगर परिषद की ओर से की गई कार्यवाही के संबंध में अपीलान्ट की ओर से किसी प्रकार की कोई सहमति नहीं दी गई थी और न ही रैस्पोडेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किए जाने बावत सहमति दी गई। इसके बावजूद नगर परिषद की ओर से अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिए बिना नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों की अवहेलना करते हुए रैस्पोडेन्ट के पक्ष में भूखण्ड संख्या 8 साईज 30x40 फुट का आवासीय पट्टा जारी किया गया है। जबकि उक्त भूखण्ड के संबंध में कोई भी विक्रय पत्र अथवा इकरारनामा अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में नहीं किया गया है। इसके अलावा जब विवादित भूखण्ड का लेआउट ही स्वीकृत नहीं है तो पट्टा किस आधार पर जारी किया गया यह भी स्पष्ट नहीं है। नगर परिषद की ओर से समस्त कार्यवाही रैस्पोडेन्ट संख्या 1 से मिलकर की गई है। विवादित भूमि जिसमें से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 को पट्टा जारी किया गया है, वह खसरा नंबर 5668/6449 में स्थित है। अन्य खसरा नम्बरान के साथ–साथ अपीलान्ट इस खसरा नंबर का आधे हिस्से का सहखातेदार है। इसलिए अपीलाधीन भूखण्ड में अपीलान्ट का हित निहित है, परन्तु नगर परिषद की ओर से उपरोक्त कार्यवाही करने से पूर्व अपीलान्ट को न तो कोई नोटिस दिया गया और न ही सुनवाई का अवसर दिया गया। अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टे के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील पेश करने की अनुमति हेतु सी.पी.सी की धारा 96 के तहत प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। इस प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर अदालत हाजा द्वारा अपील दर्ज रजिस्टर की गई है।

वकील अपीलान्ट ने अपील को अन्दर मियाद माने जाने हेतु बहस करते हुए तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट की ओर से जारी किया गया अपीलाधीन पट्टा प्रारम्भ से ही अवैद्य व शून्य प्रभाव लिए हुए है। इस तरह के आदेश की अपील पेश करने की कोई मियाद तय नहीं है। फिर भी अपीलान्ट की ओर से अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किए जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया गया है। प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन पट्टे के बारे में अपीलान्ट को दिनांक 09.12.2022 को जानकारी प्राप्त होने व जानकारी प्राप्त होते ही नकल प्राप्त कर अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। रैस्पोडेन्ट की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र का जो जवाब पेश किया गया है, उसमें अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 09.12.2022 से पूर्व होने के संबंध में कोई रिकार्ड पेश नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाकर अपीलाधीन पट्टा निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट को जिस खसरा नंबर में उपरोक्त पट्टा जारी किया गया है। रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में रैस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा खसरा नंबर 5668/6449 में आवासीय पट्टा जारी किया गया है, जो कि मौके की स्थिति के विपरित है, क्योंकि मौके पर विवादित भूखण्ड अकृषि

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

प्रयोजन हेतु कार्य में नहीं आकर कृषि कार्य हेतु काम में आ रहा है। रैस्पोडेन्ट संख्या 2 नगर परिषद की ओर से खसरा नंबर 5668/6449, 5669, 5670 व 5672 रकबा 1.63 है0 जिसमें विवादित भूखण्ड भी शामिल है, के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क के तहत दिनांक 04.08.2016 को विधिविरूद्ध कार्यवाही की गई थी। इस आदेश के विरूद्ध अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में अपील संख्या 45/19 पेश की गई थी, जो कि अदालत हाजा में लम्बित है। इस अपील में नगर परिषद को भी पक्षकार बनाया गया है। अदालत हाजा के द्वारा नगर परिषद को विधिवत नोटिस जारी किया गया था। जिसकी तामील आयुक्त नगर परिषद गंगापुर सिटी को हो चुकी थी। नगर पालिका गंगापुर सिटी की ओर से विवादित खसरा नम्बरान के संबंध में पारित निर्णय दिनांक 04.08.2016 से संबंधित रिकार्ड भी अदालत हाजा द्वारा तलब किया गया था, जो कि अदालत हाजा में वर्ष 2019 में ही प्राप्त हो गया था। दिनांक 04.08.2016 को जारी किए गए आदेश के विरूद्ध अपील किए जाने की सूचना अपीलान्ट द्वारा भी रैस्पोडेन्ट के कार्यालय में भी दी गई थी। इसके बावजूद नगर परिषद की ओर से बिना मूल रिकार्ड के रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा जारी करने में कानूनी भूल की है, जो कि स्पष्ट रूप से बहुवाद को बढ़ाने की श्रेणी में आता है।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट को नगर परिषद की ओर से दिनांक 25.08.2022 को जिस भूखण्ड के संबंध में पट्टा जारी किया गया है। उसके ले आउट स्वीकृत किए जाने के संबंध में अपीलान्ट द्वारा नगर परिषद से सूचना चाहे जाने पर पत्र क्रमांक 2305 दिनांक 24.06.2022 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि खसरा नंबर 5668/6449, 5669, 5670, 5672 का लेआउट अभी तक स्वीकृत नहीं हुआ है। बिना ले आउट व एल.आर.एक्ट की धारा 90 ए के तहत जारी आदेश दिनांक 04.08.2016 के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील लम्बित होने के बावजूद नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में विवादित भूमि में से अपीलाधीन पट्टा नियम विरूद्ध जारी किया गया है, जो कि निरस्तनीय है। क्योंकि बिना ले आउट पास कराए किसी भी भूमि के संबंध में आवासीय पट्टा जारी नहीं किया जा सकता है। वकील अपीलान्ट ने यह भी उल्लेख किया है कि धारा 90 क के आदेश के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील संख्या 45/19 के लम्बित होने के बावजूद रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में नगर परिषद की ओर से नियम विरूद्ध पट्टा जारी किया गया है। जबकि किसी भी आदेश के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में प्रकरण लम्बित होने पर इस तरह की कार्यवाही किया जाना उचित नहीं है। वकील अपीलान्ट ने इस तर्क के समर्थन में ए.आई.आर. 2007 राजस्थान पेज 73 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया। जिसमें माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिमत दिया गया है कि प्रकरण के लम्बित होने के दौरान किसी भी तरह का आदेश पारित किए जाने को उचित नहीं माना गया है। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में न तो कोई विक्रय पत्र करवाया गया और न ही कोई इकरारनामा ही किया गया है तथा नगर परिषद

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

कार्यालय में उपरोक्त पट्टे संबंधी कार्यवाही किए जाने से पूर्व ही अपीलान्ट द्वारा लिखित में अवगत करवाया गया था तथा पुलिस थाने में भी एफ.आई.आर दर्ज कराई गई है, परन्तु उपरोक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में गलत पट्टा जारी किया गया है।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि जिस तथाकथित इकरारनामे के आधार पर नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया है। वह इकरारनामा भी पंजीकृत नहीं है और न ही पट्टा जारी करने से पूर्व इकरारनामा के निष्पादनकर्ता को नगर परिषद की ओर से कोई नोटिस आदि ही जारी किया गया, जो कि सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 52 के प्रावधानों के विपरित है। वकील अपीलान्ट ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय की ओर से सी.सी.सी. 2018 (2) पेज 806 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला देते हुए तर्क दिया कि उक्त नजीर में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह माना गया है कि इकरारनामा पंजीबद्ध होना आवश्यक है। अपंजीकृत दस्तावेज को साक्ष्य में ग्राह्य माना जाना उचित नहीं है। अतः तथाकथित इकरारनामे के आधार पर रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किया गया पट्टा इस आधार पर भी अवैद्य व शून्य प्रभाव लिए होने के कारण निरस्तनीय है। इसके अलावा विवादित भूमि अनुसूचित जनजाति के खातेदार के नाम है, जो कि गैर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति के नाम स्थानान्तरित नहीं की जा सकती है। इस आधार पर भी अपीलाधीन पट्टा निरस्तनीय है। इस तर्क के समर्थन में वकील अपीलान्ट द्वारा आर.आर.टी 2012 (2) पेज 1280 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला देते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 25.08.2022 को निरस्त किये जाने की इस्तदुआ की गई।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि विवादित भूमि में नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के अलावा अन्य कई व्यक्तियों को पट्टे दिए गए हैं। जिन व्यक्तियों को नगर परिषद की ओर से पट्टे जारी किए गए हैं। उनके पक्ष में अपीलान्ट व अन्य सहखातेदार की ओर से वर्ष 2012 में इकरारनामे/विकय पत्र निष्पादित किए गए थे। नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के द्वारा किए गए आवेदन के संबंध में पूर्ण तथ्यों की जांच कर विधिक प्रक्रिया अपनाने के बाद अपीलाधीन पट्टा रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किया है। जिसमें कोई अनियमितता या अवैधानिकता नहीं है। अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में अपील पेश करने की अनुमति हेतु सी.पी.सी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत किए गए प्रार्थना पत्र का रैस्पोडेन्ट की ओर से जवाब पेश किया गया है। जिसमें उल्लेख किया गया है कि अपीलान्ट की ओर से विवादित भूमि का वर्ष 2012 में विकय कर दिए जाने के कारण उक्त भूमि में कोई हित निहित नहीं होने के कारण अपील पेश करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। क्योंकि अपीलान्ट विवादित भूमि से अपने हक 2012 में ही जरिये इकरारनामे खो चुका है। उपरोक्त प्रकरण में विवादित भूमि नगर परिषद गंगापुर सिटी के नाम से

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

दर्ज है तथा अपीलान्ट वर्ष 2012 में ही विवादित भूमि से अपना हक छोड़ चुका है। इसलिए अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन पट्टे के विरूद्ध अपील पेश नहीं की जा सकती। क्योंकि अपीलान्ट को अपीलाधीन निर्णय से व्यथित पक्षकार नहीं कहा जा सकता। उक्त तर्क के समर्थन में वकील रैस्पोडेन्ट ने 2016 आर.बी.जे पेज 318 व 378 पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला देते हुए कहा कि उक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार सी.पी.सी की धारा 96 के तहत ऐसे व्यक्ति को अपील पेश करने की अनुमति नहीं दी जा सकती जिसका कि अपीलाधीन निर्णय में कोई हित निहित नहीं हो। उपरोक्त नजीर में प्रतिपादित सिद्धान्त के परिप्रेक्ष्य में भी अदालत हाजा द्वारा अपील पेश करने की अनुमति दी जा सकती है। अतः उक्त आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज किए जाने योग्य है।

वकील रैसपोडेन्ट ने मियाद संबंधी बिन्दु पर बहस करते हुए तर्क दिया कि अपीलान्ट की ओर से मियाद बाहर अपील पेश की गई है। अतः मियाद संबंधी बिन्दु पर अपील खारिज किए जाने योग्य है, क्योंकि अपीलान्ट को अपीलाधीन पट्टों के बारे में प्रारम्भ से जानकारी थी। अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के प्रतिउत्तर में रैस्पोडेन्ट की ओर से अदालत हाजा में जवाब व शपथ पत्र पेश किया गया है। जिसमें उपरोक्त तथ्यों का उल्लेख किया गया है। अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट के जवाब का कोई जवाबुल जवाब पेश नहीं किया गया है। मियाद बाहर अपील पेश किए जाने पर प्रत्येक दिन का पर्याप्त व उचित कारण बताया जाना आवश्यक है। पर्याप्त व उचित कारण के अभाव में अपील को अन्दर मियाद नहीं माना जा सकता है। इस तर्क के समर्थन में वकील रैस्पोडेन्ट ने 2010 आर.बी.जे 289 व 2011 आर.बी.जे 352 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया। चूंकि अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अदालत हाजा में मियाद बाहर अपील पेश की गई है। अपील के साथ संलग्न दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र में अपील विलम्ब से पेश करने के बारे में जो कारण बताया गया है। वह भी उचित व पर्याप्त नहीं है। इसलिए अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील मियाद के बिन्दु पर खारिज किए जाने योग्य है।

वकील रैस्पोडेन्ट ने अपीलाधीन पट्टे के गुणावगुण के संबंध में तर्क दिया कि नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किए गए पट्टे के समय विवादित भूमि अपीलान्ट की खातेदारी में नहीं होकर नगर परिषद की खातेदारी में दर्ज थी। ऐसी भूमि का पट्टा जारी किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं है। वकील रैसपोडेन्ट ने यह भी उल्लेख किया कि रैसपोडेन्ट के पक्ष में जारी किए गए विक्रय पत्र/इकरारनामे को अपीलान्ट द्वारा किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। अब केवल रैसपोडेन्ट को परेशान करने की गरज से अदालत हाजा में अपील पेश की गई है, जो कि खारिज किए जाने योग्य है। क्योंकि अपीलान्ट वर्ष 2012 में किए गए इकरारनामे से विबन्धीत है। इसलिए अपीलाधीन पट्टे के विरूद्ध अपील पेश नहीं कर सकता है। इस तर्क के समर्थन में वकील रैस्पोडेन्ट ने 2023

26-9-2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

(1) डी.एन.जे (रैवन्यू) पेज 749 व 2014 (2) सी.सी.सी पेज 133 केरल पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का हवाला देते हुए तर्क दिया कि विबन्धन के सिद्धान्त से पाबन्द होने की स्थिति में अपील पेश किए जाने को उचित नहीं माना गया है। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से किए गए इकरारनामें के आधार पर रैस्पोडेन्ट की ओर से पट्टे हेतु किए गए आवेदन के संबंध में पूर्ण जांच करने, रैस्पोडेन्ट की ओर से वांछित राशि जमा करवाए जाने, तकनीकी व विधिक राय प्राप्त करने, मौका रिपोर्ट लेने के बाद रैस्पोडेन्ट के पक्ष में नियमानुसार पट्टा जारी किया गया है। जिसमें कोई अनियमतिता या अवैद्यानिकता नहीं है।

वकील रैस्पोडेन्ट ने यह भी तर्क दिया कि नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किए गए पट्टे का उप पंजीयक गंगापुर सिटी के कार्यालय से पंजीयन हो चुका है। रजिस्टर्ड पट्टे को निरस्त करने का अधिकार अदालत हाजा को नहीं होकर सिविल न्यायालय को प्राप्त है। अतः इस आधार भी अपील अपीलान्ट मेन्टनेबल नहीं है। वकील रैस्पोडेन्ट ने उक्त तर्क के समर्थन में 2021 (1) डी.एन.जे (राज) पेज 186 व 2017 (1) आर.आर.टी पेज 139 सुप्रीम कोर्ट पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का हवाला दिया। जिनमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि रजिस्टर्ड पट्टा केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही अपास्त किया जा सकता है, क्योंकि एक बार दस्तावेज रजिस्टर्ड होने के बाद पंजीयन अधिनियम 1908 के अन्तर्गत कोई भी प्राधिकारी रजिस्ट्रेशन निरस्त करने हेतु प्राधिकृत नहीं है। ऐसे दस्तावेज को निरस्त किए जाने हेतु सिविल न्यायालय सक्षम है। अतः उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्त के परिप्रेक्ष्य में भी अपील अपीलान्ट निरस्तनीय है।

रिब्यूटल में पुनः वकील अपीलान्ट ने बहस करते हुए तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट की ओर से धारा 96 सी.पी.सी के प्रार्थना पत्र का जो जवाब पेश किया गया है, उसमें वर्णित तथ्य आधारहीन हैं, क्योंकि विवादित भूमि जिसमें रैस्पोडेन्ट को पट्टा जारी किया गया है, का अपीलान्ट सहखातेदार है। इसी प्रकार दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र रैस्पोडेन्ट की ओर से जो जवाब पेश किया गया है, उसमें यह उल्लेख नहीं किया गया है कि अपीलान्ट को अपीलाधीन पट्टे के बारे में प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक 09.11.2022 से पूर्व कब जानकारी हुई थी। नगर परिषद की ओर से पट्टा जारी किए जाने से पूर्व अपीलान्ट को किसी प्रकार का कोई नोटिस आदि जारी नहीं किया। इसलिए यह माना जाना कि अपीलान्ट को प्रारम्भ से ही अपीलाधीन पट्टे के बारे में जानकारी थी, उचित नहीं है। अपीलान्ट के द्वारा अपील को विलम्ब से पेश किए जाने का पर्याप्त व उचित कारण बताया गया है। इसके अलावा भी नगर परिषद की ओर से बिना मूल रिकार्ड के पट्टा जारी किया गया है, जो कि अवैद्य व शून्य प्रभाव लिए हुए है। इस तरह के आदेश के विरूद्ध अपील पेश किए जाने की कोई मियाद नहीं है। इसलिए वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्त उपरोक्त प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं। इसके अलावा भी माननीय सर्वोच्च न्यायालय व माननीय

26.9.2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

राजस्थान उच्च न्यायालय की ओर से कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किए गए हैं कि मियाद संबंधी बिन्दु पर प्रकरण खारिज किए जाने से पूर्व प्रकरण के गुणावगुण पर भी विचार किया जाना आवश्यक है। अतः अपील अपीलान्ट मियाद संबंधी बिन्दु पर खारिज किए जाने की बजाय गुणावगुण पर निर्णित की जावे।

वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से बहस में अपीलाधीन पट्टे के पंजीकृत होने का बताया गया है, परन्तु अपीलाधीन पट्टे संबंधी पत्रावली में रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किए गए पट्टे का उप पंजीयक कार्यालय से पंजीयन होने संबंधी कोई रिकार्ड संलग्न नहीं है और न ही रैस्पोडेन्ट की ओर से उपपंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध हुए पट्टे की प्रति ही संलग्न की है। इसके अलावा भी जिस इकरारनामे के आधार पर रैस्पोडेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है, वह इकरारनामा अपीलान्ट की ओर से नहीं किया गया था। इकरारनामे पर अपीलान्ट के फर्जी हस्ताक्षर होने के कारण अपीलान्ट की ओर से पुलिस थाने में एफ.आई.आर दर्ज करवाई हुई है। नगर परिषद की ओर से सारी कार्यवाही रैस्पोडेन्ट से मिलीभगती कर एकतरफा में की गई है। जब नगर परिषद की ओर से आर.एल.आर.एक्ट की धारा 90 क के तहत की गई कार्यवाही के संबंध में अदालत हाजा में वर्ष 2019 से अपील लम्बित थी तो उक्त कार्यवाही नहीं की जा सकती थी। इसके बावजूद नगर परिषद की ओर से अपील के लम्बित रहते हुए रैस्पोडेन्ट के पक्ष में वर्ष 2022 में पट्टा जारी किया गया है, जो कि नियम विरूद्ध है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा संख्या 40933 दिनांक 25.08.2022 निरस्त किया जावे।

अपीलान्ट व रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली व उभयपक्षकारान के अभिभाषकगण की ओर से बहस में सन्दर्भित नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का अवलोकन किया गया। वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से बहस के दौरान की गई प्राथमिक आपत्ति कि अपीलान्ट उक्त प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार नहीं होने के कारण अपीलाधीन पट्टे के विरूद्ध अपील पेश करने का अधिकारी नहीं होने का प्रश्न है तो अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में सी.पी.सी की धारा 96 के तहत मीमो आफ अपील के साथ प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस प्रार्थना पत्र के आधार पर अदालत हाजा द्वारा अपीलान्ट को अपीलाधीन पट्टे के विरूद्ध अपील पेश करने की अनुमति दिए जाने के आधार पर अपील अदालत हाजा में दिनांक 19.12.2022 को दर्ज की गई है। रैस्पोडेन्ट के द्वारा अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत किए गए धारा 96 के प्रार्थना पत्र का जो जवाब दिनांक 31.01.2023 को पेश किया गया है। उसमें विवादित भूखण्ड को अपीलान्ट व सहखातेदार रामप्रकाश द्वारा सन् 2012 में ही विक्रय कर दिए जाने के कारण विवादित भूमि से अपीलान्ट का कोई सरोकार व संबंध नहीं होने का उल्लेख किया गया है। विवादित भूखण्ड पर रैस्पोडेन्ट का स्वामित्व व आधिपत्य होने व अपीलान्ट का सन् 2012 के बाद विवादित भूमि से कोई सरोकार नहीं होने तथा उसकी ओर से किए गए विक्रय

26-9-2024
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर संभाग, भरतपुर

इकरारनामे से बाध्य होने के कारण अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं होने के कारण परिवेदित व्यक्ति नहीं होने से अपील खारिज किए जाने की इस्तदुआ की है, परन्तु विवादित भूमि जिसमें से रैस्पोडेन्ट को अपीलाधीन पट्टा जारी किया गया है, के संबंध में अपीलाधीन निर्णय संबंधी पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी सम्वत 2069–72 का अपीलान्ट सहखातेदार था तथा अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में किसी प्रकार का कोई इकरारनामा नहीं किए जाने का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट को हितबद्ध पक्षकार नहीं माना जाना या अपील पेश करने की अनुमति नहीं दिया जाना उचित नहीं है। वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से बहस में वर्णित नजीर 2016 आर.बी.जे पेज 318 व 378 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त उपरोक्त प्रकरण के तथ्य भिन्न होने के कारण हमारी विनम्र राय में इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं। इसी प्रकार वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत नजीर 2023 (1) डी.एन.जे (रैवन्यू) पेज 749 व 2014 (2) सी.सी.सी 133 केरल हाईकोर्ट पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त की अपीलान्ट द्वारा भूखण्डों को जरिये इकरारनामा विक्रय कर दिए जाने के कारण अपीलान्ट विबन्धन के सिद्धान्त से पाबन्द होने के कारण अपील पेश नहीं कर सकता है। इस संबंध में माननीय न्यायालयों की ओर से प्रतिपादित उक्त सिद्धान्त से हम सादर सहमत है, परन्तु उपरोक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में किसी प्रकार का कोई इकरारनामा नहीं किए जाने व पुलिस में एफ.आई.आर दर्ज कराने का उल्लेख किया गया है व विवादित भूमि का सहखातेदार रहा है। इसलिए उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्त हमारी विनम्र राय में उक्त प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं।

जहां तक अपील को मियाद बाहर मानकर खारिज किए जाने का प्रश्न है तो अपीलान्ट की ओर से अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किए जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र में अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 09.12.2022 को होने के कारण जानकारी की तिथि से अन्दर मियाद अपील पेश करने का उल्लेख किया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र का जवाब दिनांक 31.01.2023 को पेश किया है। इसमें उल्लेख किया है कि अपीलान्ट को अपीलाधीन पट्टे के बारे में प्रारम्भ से ही जानकारी थी। इसके अलावा अतिरिक्त कथन में यह वर्णित किया है कि विवादित भूमि पर अपीलान्ट व सहखातेदार रामप्रकाश द्वारा साइट प्लान तैयार कर सम्पूर्ण आराजी पर प्लाट काटकर विक्रय किए गए हैं। जिस पर काफी मकान बने हुए हैं। अपीलान्ट द्वारा भी 3 भूखण्डों पर मकान बनाए हुए हैं। रैस्पोडेन्ट को साइट एवं लेआउट प्लान के आधार पर भूखण्ड का पट्टा दिए जाने तथा अपीलान्ट व सहखातेदार की ओर से वर्ष 2012 में ही विवादित भूखण्ड का इकरारनामा रैस्पोडेन्ट के पक्ष में कर दिए जाने के कारण विबन्धन के सिद्धान्त के तहत अपीलान्ट की ओर से अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं होने के आधार पर अपील को खारिज किए जाने का उल्लेख किया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत जवाब में अपीलान्ट को अपीलाधीन

न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

पट्टे की जानकारी प्रारम्भ से ही होने का उल्लेख किया गया है, परन्तु जवाब में यह उल्लेख नहीं किया गया कि अपीलान्ट को प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक 09.12.2022 से पूर्व अपीलाधीन पट्टा जारी होने की जानकारी कौन–सी दिनांक से थी। दूसरी ओर अपीलान्ट को नगर परिषद की ओर से विवादित भूखण्ड पर पट्टा जारी किए जाने से पूर्व किसी प्रकार का कोई नोटिस जारी किए जाने का रिकार्ड अपीलाधीन निर्णय संबंधी पत्रावली में नहीं है। इसके अलावा अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में वर्ष 2012 में किसी प्रकार का कोई इकरारनामा किए जाने से इनकार किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित जानकारी की तिथि पर अविश्वास करने का कोई कारण नजर नहीं आता है। अतः मियाद के बिन्दु के संबंध में वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से बहस में वर्णित नजीर 2010 आर.बी.जे पेज 289 व 2011 आर.बी.जे पेज 352 पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सादर सहमत हैं, परन्तु उपरोक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन पट्टे की जानकारी दिनांक 09.12.2022 को होने का उल्लेख किया गया है। उक्त जानकारी दिनांक के विरूद्ध रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत जवाब में केवल यह उल्लेख किया गया है कि अपीलाधीन पट्टे की जानकारी अपीलान्ट को पूर्व से थी, परन्तु इसके संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिससे उनके कथन की पुष्टि होती हो। अतः उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्त हमारी विनम्र राय में उपरोक्त प्रकरण में पूर्ण रूप से चस्पा नहीं होते हैं। इसलिए अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

जहां तक अपीलाधीन पट्टे दिनांक 25.08.2022 के गुणावगुण का प्रश्न है तो यह सही है कि रैस्पोडेन्ट की ओर से नगर परिषद कार्यालय में विवादित खसरा नंबर में स्थित भूखण्ड संख्या 8 का पट्टा जारी किए जाने हेतु निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके साथ शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, विक्रय पत्र, नजरी नक्शा, जमाबन्दी, आधार कार्ड आदि की प्रति प्रस्तुत की गई थी। इस प्रार्थना पत्र के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद समाचार पत्र में सार्वजनिक आपत्ति विज्ञप्ति जारी की गई थी। तकनीकी अधिकारी से मौका रिपोर्ट प्राप्त करने व विधिक सलाहकार की राय प्राप्त करने के बाद रैस्पोडेन्ट के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है। अपीलाधीन पट्टे की मूल पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादित भूमि के संबंध में नगर पालिका गंगापुर सिटी की ओर से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क के तहत कार्यवाही किए जाने के बाद नगर परिषद के पक्ष में खोले गए नामान्तकरण के आधार पर की गई है। नगर पालिका गंगापुर सिटी की ओर से किए गए आवेदन पत्र व दस्तावेजात के संबंध में जांच करने, मौका रिपोर्ट प्राप्त करने व वांछित राशि जमा कराने के बाद नगर परिषद की ओर से रैस्पोडेन्ट के पक्ष में अपीलाधीन पट्टा दिनांक 25.08.2022 को जारी किया गया है। यह सही है कि उक्त कार्यवाही नगर पालिका गंगापुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

सिटी की ओर से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क के तहत दिनांक 04.08.2016 को जारी किए गए आदेश जिसके आधार पर विवादित भूमि का नगर परिषद के नाम नामान्तकरण खोला गया है, के आधार पर की गई है। रैस्पोडेन्ट की ओर से पट्टे हेतु नगर परिषद कार्यालय में आवेदन किए जाने की दिनांक को आदेश दिनांक 04.08.2016 के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील संख्या 45/19 लम्बित थी। नगर परिषद को रैस्पोडेन्ट के पक्ष में उपरोक्त प्रकरण के अदालत हाजा में लम्बित रहने के दौरान पट्टे जारी करने संबंधी कार्यवाही नहीं करनी चाहिए थी, परन्तु रैस्पोंडेन्ट की ओर से अदालत हाजा में फार्म नंबर 3 के साथ संलग्न दस्तावेज के अनुसार रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी किए गए पट्टा संख्या 40/933 दिनांक 25.08.2022 का उप पंजीयक गंगापुर सिटी के कार्यालय से दिनांक 19.12.2022 को पंजीयन हो चुका है तथा आयुक्त नगर परिषद गंगापुर सिटी की ओर से रैस्पोडेन्ट की ओर से किए गए आवेदन के आधार पर पत्र क्रमांक 991 दिनांक 05.01.2023 के द्वारा भवन निर्माण की इजाजत भी दी गई है। पंजीबद्ध दस्तावेज को निरस्त किए जाने की क्षेत्राधिकारिता अदालत हाजा को नहीं है। जिसकी पुष्टि वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से बहस में वर्णित नजीर 2021 (1) डी.एन.जे राज पेज 186 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त की रजिस्टर्ड पट्टे को जिला कलक्टर अथवा निगरानी अधिकारी द्वारा निरस्त नहीं किया जा सकता है। रजिस्टर्ड पट्टा केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही अपास्त किया जा सकता है। इसी तरह का सिद्धान्त 2017 (1) आर.आर.टी 139 (एस.सी.) पर उद्धरित निर्णय में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित किया गया है कि एक बार दस्तावेज के पंजीबद्ध होने के बाद पंजीयन अधिनियम 1908 के अन्तर्गत कोई भी प्राधिकारी रजिस्ट्रेशन निरस्त करने हेतु प्राधिकृत नहीं है। अतः इस आधार पर रैसपोडेन्ट के पक्ष में जारी पट्टे को अदालत हाजा की ओर से निरस्त किया जाना उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में चूंकि रैसपोडेन्ट के पक्ष में जारी अपीलाधीन पट्टा संख्या 40933 दिनांक 25.08.2022 उप पंजीयक गंगापुर सिटी की ओर से दिनांक 19.12.2022 को पंजीबद्ध होने व पंजीबद्ध पट्टे को निरस्त किए जाने की अदालत हाजा को क्षेत्राधिकारिता नहीं होने के कारण अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है। अपीलान्ट अपीलाधीन पट्टे के संबंध में सक्षम सिविल न्यायालय में कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र हैं।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 26.09.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

(साँवर मल वर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर