न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी– सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

निगरानी संख्याः– 51/2022 धारा 73 (2) नगर पालिका अधि0 2009 (RCMS No.2022/53)

1. ओमप्रकाश
2. रवि धाकड

पुत्रान स्व0 श्री भागीरथ जाति धाकड निवासी शिवकॉलोनी बयाना जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती लीलावती पत्नी स्व0 श्री जुगलसिंह जाति गुर्जर निवासी ग्राम सूपा तहसीसल बयाना हाल निवासी सूपा मार्केट बयाना जिला भरतपुर।
2. अध्यक्ष नगर पालिका मण्डल बयाना जिला भरतपुर।

.....अप्रार्थी

अपील विरूद्ध पट्टा तारीखी 14.2.2022/17.2.2022 नगर पालिका मण्डल बयाना जिला भरतपुर।

उपस्थितिः–

1. श्री गोविन्द सिंह डागुर वकील अपीलान्ट।
2. श्री धर्मेन्द्र प्रजापति वकील रैस्पो0 2

नि र्ण य

दिनांक 17.10.2023

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 73(2) नगर पालिका अधिनियम 2009 अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बयाना के द्वारा रैस्पोडेन्ट संख्या–1 लीलावती पत्नि जुगलसिंह जाति गूजर निवासी ग्राम सूपा तहसील बयाना के हक में जारी किये गये पट्टा दिनांक 14.02.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पोडेन्ट–1 ने नगर पालिका बयाना के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश कर स्वयं की खातेदारी/खरीदशुदा भूमि खसरा नम्बर 987, 988, 989, 990, 991 किता–5 रकबा 0.80 हैक्टेयर का 1/32 हिस्सा का 227.68 से 131.43 वर्गगज वाकै कस्बा बयाना अनुमोदित योजना आदर्श नगर सैक्टर नं0 2 बयाना जिला भरतपुर जो संलग्न नक्शे में लाल स्याही से दर्शायी गयी है का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पुनः आवंटन कराने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। प्रार्थना पत्र के साथ भूमि का समर्पण नामा, जमाबन्दी की नकल, विकय पत्र, इकरार नामा, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, ब्ल्यू प्रिन्ट नक्शा, मिलान क्षेत्रफल, इत्यादि पेश कर नियमानुसार वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख जारी किये जाने का निवेदन किया गया। अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बयाना द्वारा बाद कार्यवाही अपीलाधीन पट्टा–विलेख दिनांक 14.2.2022 रैस्पो0 1 लीलावती के हक में जारी कर दिया गया। नगर पालिका बयाना की ओर से जारी पट्टाविलेख दिनांक 14.02.2022 के विरूद्ध उक्त अपील पेश की गयी है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोडेन्ट को रजिस्टर्ड एडी सम्मन जारी किये गये जिस पर डाक विभाग के कर्मचारी ने रिपोर्ट अंकित की गई कि बार–बार घर पर जाने के उपरान्त भी पाने वाला नहीं मिला। रैस्पोडेन्ट संख्या 2

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

की ओर से श्री धर्मेन्द्र प्रजापति एडवोकेट उपस्थित हुये। तहत पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को वकील अपीलान्ट एवं वकील रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि नगर पालिका बयाना की ओर से जारी अपीलाधीन पट्टा संख्या 14.02.2022 रिकार्ड व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है, क्योंकि नगर पालिका बयाना द्वारा रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जो पट्टा जारी किया गया है। उसकी नाप पूर्व में 49 फुट, पश्चिम में 51 फुट 6 इंच, उत्तर में 33.3 फुट, दक्षिण में 13.10 फुट का जारी किया गया है, जबकि रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में अपीलान्ट के पिता की ओर से दिनांक 14.09.1994 को कराये गये कथित विक्रय पत्र, जो कि संदिग्ध है में पूर्व में 25 फुट, पश्चिम में 17.4 फुट, उत्तर में 54.6 फुट, दक्षिण में 34.8 फुट का कराया गया है। जिसका नगर पालिका बयाना की ओर से जारी पट्टे की नाप से कोई मेल नहीं हो रहा है। नगर पालिका की ओर से पट्टा पूरब व पश्चिम जिसकी नाप विक्रय पत्र में अंकित है के अनुसार नहीं दिया गया है। पट्टे के पृष्ठ संख्या 5 पर अंकित परिशिष्ठ में खसरा नंबर 987, 988, 989, 990 व 991 में से 131.43 वर्ग गज भूमि का पट्टा जारी किए जाने का उल्लेख किया गया। जबकि अपीलान्ट के पिता की ओर से जो तथाकथित विक्रय पत्र करवाया गया है। उसमें न तो खसरे का उल्लेख है और न ही पट्टे में वर्णित नाप मेल खा रही है। अतः नगर पालिका बयाना की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 में जारी पट्टा रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत स्वामित्व संबंधी दस्तावेज के विपरीत है। इसलिए उक्त पट्टा अवैद्य व शून्य प्रभाव लिए हुए है। वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि अपीलान्ट के पिता ने साविक आराजी खसरा संख्या 476 रकबा 4 बीघा 19 विस्वा में से 1/12 हिस्सा दिनांक 07.12.1981 को क्रय किया था, जिसके बन्दोवस्त विभाग द्वारा हाल आराजी खसरा नम्बर 987, 989, 990, 991 बनाये गये है। उक्त समस्त नम्बरों में अपीलान्ट के पिता के नाम 1/12 हिस्से की खातेदारी है। रैस्पोडेन्ट की ओर से अपीलान्ट के पिता के द्वारा किये गये तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 14.04.1994 में विशिष्ट भूभाग दिखाया गया है। इसमें कोई खसरा नम्बर अंकित नहीं है। जबकि पट्टे में खसरा नम्बर अंकित किया हुआ है। मुताबिक जमाबन्दी उक्त भूमि संयुक्त खातेदारी की भूमि है। जबकि मुताबिक रिकार्ड कोई हिस्सा का विभाजन नहीं हुआ था, उक्त भूमि कई व्यक्तियों की सहखातेदारी में थी और विशिष्ट भूभाग की बिना विभाजन किये एवं अन्य सहखातेदारी की सहमति से विक्रय नहीं हो सकता था। वकील अपीलान्ट ने इस तर्क के समर्थन में आर.आर.डी. 1990 पेज 419 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त का हवाला दिया। अपीलान्ट के पिता की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी किए गए विक्रय पत्र में खसरा नम्बर का उल्लेख नहीं होने के बाबजूद भी रैस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा खसरे का उल्लेख कर नियम विरूद्ध पट्टा जारी किया है, जो कि विधि सम्मत नहीं होने से अवैध एवं शून्य प्रभाव लिए हुए है। अतः इस आधार पर रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जारी किया गया पट्टा निरस्तनीय है। नगर पालिका द्वारा

न्यायालय संभागीय आयुक्त ★ भरतपुर संभाग, भरतपुर ★

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

विक्रय पत्र एवं राजस्व रिकार्ड का बिना अवलोकन किये विक्रय पत्र में खरीद शुदा भूमि के विपरीत पट्टा जारी करने में अहम कानूनी गलती की है। जबकि खरीदशुदा भूखण्ड का जो अपीलान्टान के पिता का 1/12 हिस्सा की खातेदारी की भूमि थी का अन्य सहखातेदारों के मध्य विभाजन नहीं हुआ था। पट्टा जारी करने से पर्वू अन्य सहखातेदारों की सहमति भी लिया जाना आवश्यक था, जो कि रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के द्वारा नहीं ली की गई। नगर पालिका द्वारा जारी पट्टे की जानकारी दिनांक 15.03.2022 को रैस्पोडेन्ट की ओर रो विवादित भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु आने पर हुई जिस पर रैस्पोडेन्ट से जानकारी लिए जाने पर उक्त पट्टे के बारे में जानकारी प्राप्त होने पर नकल हेतु आवेदन किया गया। जिसकी दिनांक 26.03.2022 को नकल प्राप्त होने पर अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। लिमिटेशन एक्ट के दफा 5 के प्रार्थना पत्र में दिनांक 14.02.2022 से दिनांक 26.03.2022 तक के विलम्ब को कंडोन किए जाने हेतु अनुरोध किया गया है। इसके समर्थन में शपथ पत्र भी पेश किया गया है। रैस्पोडेन्ट की ओर रो न तो दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र पेश किया गया है और न ही कोई काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया गया। जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक के पूर्व से जानकारी रही हो। अतः अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022/17.02.2022 निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के अभिभाषक द्वारा तर्क दिया गया कि नगर पालिका की ओर से जारी किया गया पट्टा रिकार्ड व तथ्यों के आधार पर जारी किया गया है। जिसमें कोई अनियमितता या अवैद्यानिकता नहीं है। रैस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 2 के कार्यालय में वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी करवाए जाने हेतु विधिवत आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिसके साथ समस्त आवश्यक दस्तावेजात संलग्न किए गए थे। पट्टा जारी किए जाने से पूर्व आपत्ति नोटिस जारी किया गया था तथा स्थानीय स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक विज्ञप्ति भी प्रकाशित करवाई गई थी। जिसमें 21 व्यक्तियों का उल्लेख था। इसके क्रम संख्या 16 पर रैस्पोडेन्ट के नाम भी अंकित है। आपत्ति नोटिस जारी किए जाने व सार्वजनिक विज्ञप्ति के बाद नगर पालिका की ओर से मौके के संबंध में पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट प्राप्त की गई। प्राप्त हुई मौका रिपोर्ट व मौके की स्थिति के अनुसार ही रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में समस्त प्रकिया की पालना करते हुए पट्टा जारी किया गया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से आवश्यक शुल्क भी नगर पालिका में तत्समय ही जमा करा दिया गया था। अपीलान्ट की ओर से गलत तथ्यों के आधार पर उक्त अपील पेश की गई है। इसलिए अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022 यथावत रखा जावे।

रिब्यूटल में पुनः वकील अपीलान्ट ने तर्क दिया कि वकील रैस्पोडेन्ट ने यह स्पष्ट नहीं किया कि नगर पालिका की ओर से रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जो पट्टा जारी किया गया है, उसका आधार क्या था। नगर पालिका की पत्रावली में

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

किसी प्रकार के चैन डाक्यूमेंट भी संलग्न नहीं है। केवल मात्र शपथ पत्र के आधार पर ही पट्टा नहीं दिया जा सकता है। रैस्पोडेन्ट की ओर से नगर पालिका कार्यालय में प्रस्तुत किये गये विक्रय पत्र में पट्टे में वर्णित खसरा नम्बरान का कोई उल्लेख नहीं है। नगर पालिका की ओर से विवादित खसरा नम्बर में पट्टा जारी किये जाने से पूर्व खातेदारान को न तो नोटिस दिया गया है और न ही सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिया। केवल मात्र आपत्ति नोटिस जारी करना व स्थानीय समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित किया जाना ही पर्याप्त नहीं है। वरन् हितबद्ध पक्षकार को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिया जाना आवश्यक है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022 निरस्त किया जावे।

अपीलान्ट व रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन पट्टे संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट की ओर से नगर पालिका बयाना द्वारा जारी पट्टा दिनांक 14.02.2022 के विरूद्ध अदालत हाजा में दिनांक 25.04.2022 को अपील पेश किये जाने पर उक्त अपील मियाद बाहर होने के कारण मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर की गई है। ऐसी स्थिति में प्रकरण के गुणावगुण पर विचार किये जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु को निर्णित किया जाना आवश्यक है। इस संबंध में अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया है। जिसमें नगर पालिका की ओर से जारी अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022 की दिनांक 15.03.2022 को रैस्पोडेन्ट द्वारा विवादित भूखण्ड पर निर्माण करने की तैयारी करने हेतु आने पर होने व उसके पक्ष में नगर पालिका की ओर से पट्टा जारी किये जाने की जानकारी दिये जाने पर होने, जानकारी होते ही पट्टे की नकल हेतु आवेदन करने तथा दिनांक 26.03.2022 को नकल प्राप्त होने पर अन्दर मियाद अपील पेश किये जाने का उल्लेख प्रार्थना पत्र में करते हुए दिनांक 14.02.2022 से दिनांक 26.03.2022 तक के विलम्ब को कंडोन किये जाने का अनुरोध किया है। इसके समर्थन में शपथ पत्र भी पेश किया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र का न तो कोई जवाब पेश किया गया है और न ही कोई काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया गया। जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को अपीलाधीन पट्टे के बारे में दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक के पूर्व से जानकारी रही हो। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट में वर्णित तथ्यों पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं रह जाता है। मियाद के बिन्दु के संबंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय राजस्व मण्डल की ओर से कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि अपीलीय न्यायालय को मियाद संबंधी बिन्दु पर उदार रूख रखना चाहिए तथा अपील को तकनीकी आधार पर खारिज करने की बजाय प्रकरण के गुणावगुण को भी देखा जाना चाहिए। अतः इस आधार पर अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है तो रैस्पोडेन्ट की ओर से नगर पालिका बयाना में भूमि के आवंटन/नियमतिकरण हेतु विधिवत आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। जिसके साथ क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, समर्पणनामा, विकय पत्रों की फोटोप्रति आदि प्रस्तुत की गई थी। उक्त प्रार्थना पत्र को नगर पालिका में दर्ज रजिस्टर कर आपत्ति नोटिस जारी करने के आदेश अधिशाषी अधिकारी द्वारा दिये गये। जिसकी पालना में दिनांक 25.11.2021 को आपत्ति नोटिस जारी किये जाकर 7 दिवस में आपत्तियां मांगी गई। नियत अवधि में आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर आवेदित भूमि की मौका रिपोर्ट भू अभिलेख निरीक्षक से प्राप्त करने के बाद आवश्यक शुल्क की राशि जमा करवाने के पश्चात अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022 को जारी किया गया। नगर पालिका की ओर से जारी किये गये पट्टे का पंजीयन किये जाने हेतु उप पंजीयक बयाना को पत्र क्रमांक 1214 दिनांक 14.02.2022 के द्वारा पंजीबद्ध किये जाने हेतु लिखा गया। उपपंजीयक बयाना की ओर से उक्त पट्टे का दिनांक 16.02.2022 को पंजीयन किया गया। जिसकी पुष्टि अपीलाधीन पट्टे संबंध पत्रावली में लगे दस्तावेज से हो रही है। रजिस्टर्ड पट्टे को निरस्त करने का अधिकार अदालत हाजा को नहीं होकर सिविल न्यायालय को प्राप्त है। इस संबंध में 2021 (1) डी.एन.जे (राज) पेज 186 व 2017 (1) आर.आर.टी पेज 139 (SC) पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित निम्न सिद्धान्त उल्लेखनीय है। जिनके अनुसार रजिस्टर्ड पट्टे को जिला कलक्टर या अन्य किसी अपीलीय अधिकारी निरस्त नहीं किया जा सकता। रजिस्टर्ड पट्टे को 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 सिद्धान्तों के परिप्रेक्ष्य में भी पंजीबद्ध हुए पट्टे को अदालत हाजा द्वारा निरस्त नहीं किया जा सकता।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में चूंकि रैस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जारी अपीलाधीन पट्टा दिनांक 14.02.2022 उप पंजीयक बयाना की ओर से दिनांक 16.02.2022 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 17.10.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

(साँवर मल वर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर