न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)–जयपुर

1. पीठासीन अधिकारी : श्रीमती कुन्तल विश्नोई
2. प्रकरण संख्या : 69 / 2018
3. उनवान : धन्नालाल प्रजापति पुत्र स्व. श्री हनुमान प्रजापति, जाति–कुम्हार, निवासी–फुलेरा, वार्ड नम्बर–3, राज बाजार, गाँधी चौक, फुलेरा, जिला जयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. नगरपालिका मण्डल फुलेरा जरिये अध्यक्ष, नगर पालिका मण्डल, फुलेरा, जिला जयपुर।
2. अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका फुलेरा, जिला जयपुर।
3. राजेन्द्र कुमार पुत्र स्व0 श्री रामावतार टांक तहसील फुलेरा जिला जयपुर।

–प्रत्यर्थीगण

4. निर्णय दिनांक : 27.05.2025
5. अधिवक्तागणों का नाम : अ) अधिवक्ता श्रीमती रीना प्रजापति अपीलांट की ओर से।
   ब) अधिवक्ता श्री अशोक कुमार शर्मा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से।
   स) अधिवक्ता श्री सुशील मल्होत्रा, अंकित तामरा एवं हर्षित मल्होत्रा रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से।

Court of the Addl. Collector & Addl. District Magistrate-III JAIPUR

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 73 राजस्थान नगर पालिका अधिनियम–2009

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील में अंकित किया गया है कि फुलेरा वार्ड संख्या–3 (तीन) राज बाजार गाँधी चौक फुलेरा में अपीलकर्ता धन्नालाल प्रजापति के पिता श्री हनुमान प्रजापति ने राजस्थान सरकार की ओर से प्रशासक अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका मण्डल फुलेरा से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25.07.1981 को खरीद की। उक्त खरीदशुदा सम्पत्ति की माप उत्तर दक्षिण 22.0 फुट तथा पूर्व पश्चिम 11.6 फुट कुल क्षेत्रफल 253 वर्गफुट $28\frac{1}{2}$ वर्गगज है। जिसमें से अपीलकर्ता के पिता स्व. हनुमान प्रजापति द्वारा 11.6 फुट X 18 फुट क्षेत्र में दुकान का निर्माण करवाया गया तथा शेष 4 फुट दुकान के पीछे कोई निर्माण नहीं करवाया गया। उक्त सम्पत्ति दुकान के उत्तर में चिपटवा एक स्ट्रीप ऑफ लेण्ड है, जिसे नगर पालिका फुलेरा नीलामी द्वारा विक्रय किये जाने की कार्यवाही करने पर आमादा है तथा उक्त नीलामी के संबन्ध में दिनांक 29.11.2007 को आदेश पारित कर दिये है। नगर पालिका फुलेरा के आदेश दिनांक 24.08.1992 के विरूद्ध वैद्य नानगराम द्वारा निगरानी निदेशक स्थानीय निकाय विभाग में प्रस्तुत की जिस पर दिनांक 13.07.2001 को आदेश पारित फरमाया जाकर उक्त विवादग्रस्त सम्पत्ति स्ट्रीप ऑफ लैण्ड (खांचा भूमि) की समस्त कार्यवाही पर पुर्नविचार करने बाबत लौटा कर निर्देशित किया गया कि विवादित बांधा भूमि का निष्पादन नगर पालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के अन्तर्गत कार्यवाही करें तथा नानगराम का उक्त खाचा भूमि का

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

कब्जा नहीं माना तथा ना ही अवैध कब्जे के आधार पर किसी को खांचा भूमि आवंटित ही की जा सकती है। इस आशय के आदेश पारित किये। निदेशक स्थानीय विभाग से आदेश दिनांक 13.07.2001 के अनुसरण में नगर पालिका फुलेरा द्वारा विवादित व आलौच्य आदेश जरीये निगरानी प्रस्ताव संख्या 20 दिनांक 29.11.2007 को सर्वसम्मति से भूमि का निष्पादन नियम 1974 के नियम 23(2) के अनुसार तीनो व्यक्तियो अपीलकर्ता धन्नालाल प्रजापति नानगराम कुम्हार व राजेन्द्र टॉक के मध्य नीलामी से बेचे जाने का निर्णय लिया। उक्त विवादग्रस्त सम्पत्ति के साथ अपीलकर्ता की 4 फुट जमीन भी नगर पालिका नीलामी में बेचने में उतारू है। जबकि विवादग्रस्त सम्पत्ति स्ट्रीप ऑफ लैण्ड प्रार्थी/अपीलकर्ता के दुकान व 4 फुट छुटी हुई सम्पत्ति से चिपटवा सम्पत्ति है जिसको केवल मात्र अपीलकर्ता को ही बेची जा सकती है। नियम 23 (1) के तहत भूमि का निष्पादन एडजोईनिंग ओनर को ही किया जा सकता है। खांचा भूमि (निष्पादन) नगर पालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियम 23 के प्रावधान का अंकन किया गया है। निदेशक के निर्णय दिनांक 13.07.2001 के विरूद्ध कोई अपील/निगरानी याचिका नही होने से यह आदेश अंतिम हो गया। नानगराम कुमावत का विवादग्रस्त सम्पत्ति के बाबत अन्तर्गत भूमि निष्पादन 1974 के नियम 23 के तहत किसी प्रकार का अधिकार नही बनता है ना ही नीलामी में विक्रय में भाग लेने का अधिकार है। नगर पालिका के आलौच्य आदेश दिनांक 29.11.2007 द्वारा उक्त विवादग्रस्त स्ट्रीप ऑफ लैण्ड (भूमि) की निष्पादन सम्बंधित तीनो दावेदारों के मध्य खुली नीलामी से बेचे जाने का निर्णय लिया, उक्त निर्णय दिनांक 29.11.2007 के विरूद्ध राजेन्द्र कुमार टॉक द्वारा एक अपील माननीय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई जिसका फैसला दिनांक 29.07.2008 को पारित किया गया जिसके अनुसार राजेन्द्र कुमार का उक्त विवादग्रस्त स्ट्रीप ऑफ लैण्ड के साथ लगता हुआ मकान नहीं होने बल्कि उसके पिता रामवतार का मकान होने की ऐसी स्थिति में राजेन्द्र कुमार को न तो नीलामी में भाग लेने का अधिकार है, ना ही निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार ही रखता होने से निगरानी आधार हीन होने से निरस्त की गई। मौका रिपोर्ट दिनांक 28.11.2007 में अपीलकर्ता धन्ना लाल पुत्र हनुमान की चिपटवा दुकान अंकित की गई है। अपीलकर्ता ने आदेश दिनांक 29.11.2007 के विरूद्ध अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर संभाग के समक्ष पत्रावली प्रस्तुत की जो की अदम हाजरी व अदम पैरवी खारिज फरमा दी गई।

अन्त में निवेदन किया गया है कि नगर पालिक फुलेरा का निर्णय प्रस्ताव संख्या 20 दिनांक 29.11.2007 निरस्त किया जावे तथा नगर पालिका को अपीलकर्ता को उक्त कानून के तहत स्ट्रीप ऑफ लैण्ड का निष्पादन राजस्थान म्यूनिसिपल डिस्पोजल ऑफ अर्बन लैण्ड रूल 1974 के नियम 23 (1) के तहत अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादन की कार्यवाही अमल में लाई जानी हेतु निदेर्शित किया जावें।

अपील के संलग्न अपीलांट ने अपीलाधीन नजरी नक्शा, नगर पालिका फुलेरा के कार्यालय टिप्पणी दिनांक 20.04.2002 से 26.12.2007, धन्नालाल द्वारा प्रस्तुत आवेदन की प्रति पेश की है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस तलबी जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट सं0 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री अशोक कुमार शर्मा उपस्थित हुए। अधिवक्ता श्री सुशील मल्होत्रा, अंकित तामरा एवं हर्षित मल्होत्रा रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से उपस्थित हुए। मूल रिकार्ड मंगवाया गया।

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

पत्रावली वास्ते बहस नियत की गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने कथन किया कि नियम 23 (1) के तहत भूमि का निष्पादन एडजोईनिंग ओनर को ही किया जा सकता है। विवादग्रस्त स्ट्रीप ऑफ लैण्ड का नगर पालिका नीलामी द्वारा विक्रय करना चाहती है, उसके चिपट्वा धन्नालाल कुम्हार अपीलकर्ता की सम्पत्ति/दुकान बताया है तथा राजेन्द्र कुमार का उक्त विवादग्रस्त स्ट्रीप ऑफ लैण्ड के साथ लगता हुआ मकान नही है बल्कि उसके पिता रामवतार का मकान है, ऐसी स्थिति में राजेन्द्र कुमार को न तो नीलामी में भाग लेने का अधिकार है, ना ही निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विलेख दिनांक 25.07.1981 के संलग्न नक्शे से स्पष्ट है कि नानगराम धन्ना लाल पुत्र मणेशी लाल के मकान के बाद सरकारी गली है, उसके बाद धन्ना लाल पुत्र हनुमान कुम्हार अपीलकर्ता की दुकान व उसकी चिपट्वा स्ट्रीप ऑफ लैण्ड विवादग्रस्त सम्पत्ति है। उक्त स्ट्रीप ऑफ लैण्ड नानगराम की सम्पत्ति से सटवा नहीं है। स्थानीय निकाय विभाग के निर्णय दिनांक 13.07.2001 से भी स्पष्ट है कि नानगराम कुमावत का विवादग्रस्त सम्पत्ति पर कब्जा नहीं रहा। अतिरिक्त संभागीय आयुक्त के आदेश दिनांक 29.07.2008 को राजेन्द्र कुमार का मकान नगर पालिका की भूमि के साथ लगता हुआ नहीं माना है। ऐसी स्थिति में राजेन्द्र कुमार को नीलामी में भाग लेने का अधिकारी नहीं है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर नगरपालिका फुलेरा का निर्णय प्रस्ताव संख्या 20 दिनाक 29.11.2007 निरस्त किया जावे।

दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया कि नगर पालिका फुलेरा के प्रस्ताव संख्या 20 दिनांक 29.11.2007 के संबंध में राजेन्द्र कुमार द्वारा निगरानी संख्या 7/2007 पेश की गई थी। जिसमें वर्तमान अपीलार्थी धन्नालाल गैर-निगरानीकार संख्या 4 पक्षकार थे, इस निगरानी का निर्णय दिनांक 15.07.2008 को हुआ एवं निगरानी निरस्त की गई। अपीलार्थी ने न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर के समक्ष निगरानी संख्या 5/2008 प्रस्तुत की, जिसमें नगर पालिका के आदेश दिनांक 29.11.2007 को चुनौती दी गई, जो दिनांक 07.07.2009 को अदम हाजिर में अदम पैरवी में खारिज हुई। जिसकी बाजदायरी दिनांक 12.05.2010 को खारिज हुई। अतः अपील में आक्षेपित प्रस्ताव दिनांक 29.11.2007 का न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा निर्णय पारित कर दिये जाने के कारण अपील कानूनन पोषणीय नही होने से कारण खारिज योग्य है।

दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा अपील मियाद बाहर पेश की गई। अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.11.2007 की अपील विलम्ब से पेश करने के संबंध में अपीलार्थी द्वारा ना तो कोई ठोस कारण दिये गये है तथा ना ही प्रार्थना पत्र धारा 5 पेश किया है। अपील अपीलार्थी मियाद बाहर होने के कारण खारिज योग्य है। मा0 न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा उक्त विवादित आदेश दिनांक 29.11.2007 के संबंध में पूर्व में ही निर्णय पारित किया जा चुका है, जिसका अकन नगर पालिका फुलेरा ने अपने प्रार्थना पत्र में भी किया है। चूंकि प्रकरण में पूर्व में ही अपर न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किया जा चुका है। अतः अपील रेसज्यूडिकेटा के सिद्धान्त से बाधित होने के कारण खारिज फरमावें।

सुयोग्य अधिवक्ता अपीलांट ने उक्त का खंडन करते हुये तर्क दिया कि अपील माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर में प्रकरण अदम हाजरी व अदम पैरवी में खारिज किया गया था तथा प्रकरण गुणावगुण पर निर्णित नही हुआ था। अतः म्यूनिसिपल एक्ट 2009 के प्रावधानों के अनुसार अपील सुनवाई का क्षेत्राधिकार न्यायालय में निहित होने से अपील न्यायालय में पेश की गई है।

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

निर्णित नहीं हुआ था। अतः म्यूनिसिपल एक्ट 2009 के प्रावधानों के अनुसार अपील सुनवाई का क्षेत्राधिकार न्यायालय में निहित होने से अपील न्यायालय में पेश की गई है।

पत्रावली एवं मूल रिकार्ड का अवलोकन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात का गहन अध्ययन किया गया तथा विद्वान अधिवक्तागण की बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। हस्तगत अपील नगर पालिक फुलेरा के प्रस्ताव संख्या 20 दिनांक 29.11.2007 के विरूद्ध विचाराधीन है। उक्त प्रस्ताव में निदेशक स्थानीय निकाय विभाग के आदेश 13–07–2001 की पालना में अपीलाधीन भूमि की नीलामी का निर्णय लिया गया है। जबकि उक्त आदेश दिनांक 13–07–2001 में अवैध कब्जे के आधार पर खांचा भूमि के आवंटन नहीं किये जाने का अंकन किया गया है तथा नगरपालिका निष्पादन नियम 1974 की धारा 23 अंतर्गत कार्यवाही हेतु पत्रावली लौटायी गयी।

राजस्थान नगरपालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के उपनियम 23(1) अनुसार "strip to be sold at market value and its determination. - Small strips of land which are not fit to be disposed of as plots shall be sold to the owners of the adjoining plots at the market value to be calculated keeping in view the prevailing price of land as ascertained from the preceding sale of land in the area. Such strip of land shall be disposed of on an outright sale of the adjoining property is free hold, and leased it out the adjoining property owner has lease-hold rights."

मूल रिकॉर्ड के अवलोकन से जाहिर है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त नियम 23(1) की अनुपालना नहीं की गयी है। अपील मीमो एवं अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के अवलोकन से स्पष्ट है कि नगर पालिका के अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.11.2007 के विरूद्ध अपीलांट द्वारा मा0 न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त, जयपुर में दिनांक 5.11.2008 को निगरानी सं0 5/2008 दर्ज करवाया था। उक्त निगरानी को दिनांक 07.07.2009 को अदम हाजरी–अदम पैरवी में खारिज फरमा दिया गया। जिसकी बाजदायरी दिनांक 28/10/2009 को स्वीकृत होकर निगरानी पुनः दर्ज रजिस्टर की गई। उक्त निगरानी को मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 12/05/2010 को पुनः अदम हाजरी–अदम पैरवी में खारिज कर दिया गया। इससे भी स्पष्ट होता है कि अपीलांट की अपील माननीय न्यायालय द्वारा गुणावगुण पर निर्णित नहीं की गई अपितु अदम हाजरी में खारिज की गई तथा उसी का बाजदायरी प्रार्थना पत्र भी अदम हाजरी अदम पैरवी में खारिज कर दिया गया, जो कि एक अंतिम निर्णय नहीं था। अतः धारा 11 सीपीसी का प्रावधान लागू नहीं होता।

अतः अपील का निस्तारण इस निर्देश के साथ किया जाता है कि नगरपालिका मण्डल फुलेरा उक्त अपीलाधीन खांचा भूमि (स्ट्रीप ऑफ लैण्ड) को राजस्थान नगरपालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के उपनियम 23 के प्रावधानानुसार भूमि का निस्तारण किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 27.05.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कुन्तल बिश्नोई)
अति. जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)
जयपुर