

समक्ष- एम0 के0 सिंह,
सदस्य

अपील प्रकरण क्रमांक 1186-दो/2011 एवं 1187-दो/11 विरुद्ध आदेश, दिनांक 8-7-2011 गारित द्वारा अतिरिक्त आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 64/अ-5/08-09 एवं 63/अ-5/08-09

अपील प्र0क0 1186-दो/11

श्रीमती रश्मि पहारिया पत्नी श्री रमेश कुमार पहारिया
द्वारा आम मुख्त्यार रमेश कुमार पहारिया निवासी म0 न0 327/1
अधारताल जबलपुर म0 प्र0

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1 श्रीमती कंवल कुवर व्यास पति स्व0 गौरी शंकर
निवासी ग्राम पतरा, पोस्ट धरमपुरा, तहसील
विजावर जिला छतरपुर म0 प्र0 द्वारा आम मुख्त्यार
सुरेन्द्र कुमार सोनी निवासी एफ 4 गोलबाजार
जबलपुर म0 प्र0
- 2 गार्गीशरण मिश्रा आत्मज हरिहर शरण मिश्रा
निवासी म0 न0 1436-बी सरस्वती कालोनी
चेरीताल जबलपुर म0 प्र0 द्वारा आम मुख्त्यार
अजय तिवारी

..... प्रत्यर्थीगण

अपील प्र0क0 1187-दो/11

श्रीमती रश्मि पहारिया पत्नी श्री रमेश कुमार पहारिया
द्वारा आम मुख्त्यार रमेश कुमार पहारिया आत्मज स्व0
श्री कमल प्रसाद पहारिया निवासी म0 न0 327/1
आनन्द नगर अधारताल जबलपुर म0 प्र0

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1 गार्गीशरण मिश्रा आत्मज हरिहर शरण मिश्रा
निवासी म0 न0 1436-बी सरस्वती कालोनी
चेरीताल जबलपुर म0 प्र0 द्वारा आम मुख्त्यार
अजय तिवारी



- 2 श्रीमती कंवल कुवर व्यास पति स्व० गौरी शंकर व्यास
निवासी ग्राम पतरा, पोस्ट आफिस धरमपुरा, तहसील
विजावर जिला छतरपुर म० प्र० द्वारा आम मुखत्यार
सुरेन्द्र कुमार सोनी निवासी एफ न 4 गोलबाजार
जबलपुर म० प्र०

..... प्रत्यर्थीगण

.....
श्री जी० पी० तिवारी, अभिभाषक, अपीलार्थी (दोनों प्रकरणों में)
श्री एस० के० साहू, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण (दोनों प्रकरणों में)

.....
:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5-9-2016 को पारित)

.....
ये दोनों अपीलें अतिरिक्त आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 64/अ-5/08-09 एवं 63/अ-5/08-09 में पारित आदेश दिनांक 8-7-2011 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी हैं । दोनों प्रकरणों के तथ्य एक समान होने, पक्षकार एक होने एवं वाद-बिंदु एक होने से दोनों प्रकरणों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है ।
2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी रश्मि पहारिया द्वारा अतिरिक्त तहसीलदार जबलपुर के समक्ष मौजा करमेता प.ह.नं. 26 रा.नि. मं. महाराजपुर बंदोवस्त नंबर 797 खसरा नं. 227/7 रकबा 10 हजार वर्गफुट के नक्शा तरमीम हेतु आवेदन पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 28-7-05 एवं 29-7-05 के आधार पर पेश किया गया । उक्त आवेदन पर से विचारण न्यायालय ने राजस्व प्र.क. 3/ए-5/06-07 पंजीबद्ध कर इश्तहार का प्रकाशन किया गया जिस पर प्रत्यर्थीगण द्वारा आपत्ति पेश की गई जिसका जबाव अपीलार्थी द्वारा दिया गया । तदुपरांत अति० तहसीलदार ने आदेश दिनांक 12-3-07 द्वारा अपीलार्थी का आवेदन पत्र निरस्त किया गया । विचारण न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी ने अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील पेश की जो उन्होंने आदेश दिनांक 08-09-2008 द्वारा स्वीकार करते हुए यह निर्देश दिए गए कि अपीलार्थी की भूमि की तरमीम पंजीयत विक्रयपत्र दिनांक 12-6-67 के अनुसार नक्शे में दुरस्त की जाये साथ ही यह भी निर्देश दिए कि प्रत्यर्थीगण की तरमीम भी उनके द्वारा कय की गई भूमियों की चौहददी के अनुसार नक्शे में दर्ज करें ।

(M)

R
mu

अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध प्रत्यर्थागण द्वारा पृथक-2 अपीलें अपर आयुक्त के समक्ष पेश किए जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दोनों अपीलों में दिनांक 08.07.2011 को संयुक्त आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त करते हुए अपीलें स्वीकार की गईं । अपर आयुक्त के इन्हीं आदेशों के विरुद्ध ये अपीलें अपीलार्थी द्वारा इस में पेश की गई हैं ।

3/ अपीलार्थी की ओर से लिखित बहस पेश की गई है जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अपीलार्थी ने मौजा करमेता पटवारी हल्का नं. 26 रा.नि. महाराजपुर जबलपुर स्थित जायदाद जिसका खसरा नं. 227/7 रकबा 0.92 हैक्टर अर्थात् 10000 वर्गफुट जमीन दो भागों में दिनांक 28-7-05 एवं दिनांक 29-7-05 को पंजीकृत बैनामा के माध्यम से कय कर नामांतरण कराया गया व डायवर्सन कराया गया है । अपीलार्थी श्रीमती रश्मि पहारिया ने उक्त भूमि श्रीमती सरोज चडार से कय किया था, श्रीमती सरोज चडार ने उक्त जायदाद बैनीप्रसाद से पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से दिनांक 21-4-87 को कय किया है । बैनीप्रसाद ने उक्त भूमि दिनांक 12-6-1967 को बद्रीप्रसाद से कय किया था । विक्रयपत्र के साथ जो नक्शा संलग्न है उसके अनुसार भूमि खसरा नं. 226 से लगा भाग है । यह कहा गया है कि प्रत्यर्थागण द्वारा भूमि दिनांक 12-6-1967 के बाद कय की गई है । पटवारी प्रतिवेदन दिनांक 23-9-06 में खसरा नं. 227/7 पर मौके पर तार बाउन्डी एवं गेट लगा पाया व मकान बना पाया है तथा अपीलार्थी का कब्जा बताया है । परंतु नक्शे में इसे 227/2 बताया है । इस प्रतिवेदन के बाबजूद पुनः तहसीलदार ने दिनांक 15-2-07 को पटवारी रिपोर्ट मांगी गई । उक्त पटवारी रिपोर्ट में खसरा नं. 227/2 एवं 227/3 का नक्शा तरमीम होने बताया गया । परंतु नक्शा तरमीम कब हुआ किसके आदेश से हुआ उल्लेख नहीं किया गया ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने यह गौर नहीं किया कि मौजा करमेता खसरा नं. 227/2 एवं 227/3 में सीलिंग प्रकरण चला है व रकबा बड़ा था व शेष जमीन 6593.89 वर्गमीटर शासन में वेष्टित हो चुकी थी उक्त खसरा नं. का भाग प्रत्यर्थागण ने कय किया है । अतः प्रत्यर्थागण को यह बताना होगा कि उन्होंने कौनसा भाग कय किया है व कौन सा भाग शासन में वेष्टित हुआ है किंतु इस संबंध में उन्होंने कोई दस्तावेज पेश नहीं किया । जबकि अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी द्वारा दिनांक 12-6-1967 के बैनामे के साथ पटवारी द्वारा स्वहस्ताक्षरित नक्शा संलग्न है ।




यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश पारित करते समय अपीलार्थी के 8000 वर्गफुट वाले विक्रयपत्र का अवलोकन किया है वह 2000 वर्गफुट वाला बैनामा को पूर्णतः अनदेखा कर आदेश पारित किया है । 2000 वर्गफुट वाले पहले बैनामे में भूमि मैनरोड से लगी होना उल्लिखित है उसके बाद खसरा नं. 226 वा रोड है । दूसरा बैनामा जो 8000 वर्गफुट का है वह 200 मीटर दूर साईड रोड से लगी है इसमें कोई विवाद नहीं है । अतः अनुविभागीय अधिकारी का जो आदेश है वह विधिसंगत है जिसे निरस्त करने में अपर आयुक्त ने त्रुटि की है ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व बैनामों को अनदेखा किया है । अपीलार्थी का बैनामा 1967 के तहत है जबकि प्रत्यर्थी गार्गीशंकर का बैनामा 1970 के तहत एवं प्रत्यर्थी कंवल कुअर द्वारा भूमि वर्ष 2000 में क्रय की गई है । यह कहा गया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि अपीलार्थी का बैनामा 10000 वर्गफुट का है जो तार की बाउन्ड्री से घिरा है, उसमें एक बड़ा गेट एवं कमरा बना है जबकि अनावेदकों द्वारा क्रय की गई भूमि 7500 वर्गफुट होती है । दोनों पक्षों की चौहद्दी भिन्न है । प्रत्यर्थीगण की चौहद्दी मौके से भिन्न है ।

यह तर्क दिया गया कि प्रश्नाधीन जायदाद के बावत प्रकरण व्यवहार न्यायालय में भी चले हैं और 145 सीआर.पीसी के तहत भी चले हैं जिनमें प्रत्यर्थीगण को कोई सहायता नहीं मिली । उसके बावजूद उक्त दस्तावेजों को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनदेखा कर आदेश पारित किया गया है जो निरस्ती योग्य है ।

4/ प्रत्यर्थीगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिये गये हैं कि अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 28-5-05 के विक्रयपत्रों के आधार पर नक्शा तरमीम का निवेदन किया है । उक्त दोनों विक्रयपत्र पृथक-2 हैं । जबकि अनावेदकों के द्वारा उक्त भूमि को 31.3.70 को क्रय किया गया है । अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि दो भागों में होने के साथ-साथ पृथक-2 दर्शित है । जिसमें भूमि को मुख्य मार्ग से 200 मीटर दूर दर्शित किया गया है ।

यह तर्क दिया गया है कि तहसीलदार के आदेश से स्पष्ट है कि जिस भूमि पर अपीलार्थी द्वारा नक्शा तरमीम का आवेदन दिया गया है उक्त भूमि पर उत्तरवादियों का नक्शा पूर्व से तरमीम है । इस कारण उक्त भूमि पर पुनः नक्शा तरमीम नहीं किया जा सकता । यदि अपीलार्थी नक्शा तरमीम कराना चाहती थी तो उसे उत्तरवादी के नक्शे

तरमीम के आदेश के विरुद्ध अपील/निगरानी करना चाहिए थी जो नहीं की गई ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा नक्शा तरमीम का आवेदन निरस्त करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

यह तर्क दिया गया है कि प्रकरण के अवलोकन से सपष्ट होगा कि आलोच्य आदेश विधि के सुसंगत आधारों पर पारित किया गया है जिस कारण से हस्तक्षेप योग्य नहीं है । अनुविभागीय अधिकारी ने अपने आदेश में 12-6-67 के विक्रयपत्र को आधार बनाकर नक्शा तरमीम की बात कही है किंतु उन्होंने इस तथ्य को ध्यान नहीं दिया कि अपीलार्थी ने तहसीलदार के समक्ष 28-5-2005 के विक्रयपत्र को आधार बनाकर नक्शा तरमीम का निवेदन किया था । अतः अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त करने में अपर आयुक्त ने कोई त्रुटि नहीं की है ।

यह तर्क दिया गया है कि अपर आयुक्त द्वारा अभिलेखों का सूक्ष्म अवलोकन करने के उपरांत आदेश पारित किया गया है जो स्थिर रखे जाने योग्य है । उत्तरवादी के नाम पर पंजीकृत विक्रयपत्र 30 वर्ष से अधिक पुराना होने के कारण वह धारा 90 भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार स्वयं सिद्ध दस्तावेज है । यह भी कहा गया कि अपीलार्थी के पक्ष में जो विक्रयपत्र एवं पश्चात सुधारपत्र निष्पादित हुए हैं उनका मुख्यारनामा किसी भी न्यायालय के समक्ष पेश नहीं किये गये हैं ऐसी स्थिति में अपीलार्थी उक्त विक्रयपत्रों बावत अपना स्वतः प्रमाणित नहीं कर सकी है ।

अंत में यह तर्क दिया गया है कि यदि कोई पक्षकार किसी प्रकार से किसी आदेश से व्यथित होता है तो उसे उपचार प्राप्त है कि उक्त आदेश के विरुद्ध वह अपील या निगरानी कर सकता है और जब आवेदित भूमि पर पूर्व से ही उत्तरवादी का नक्शा तरमीम किया जा चुका है तब उपरोक्त भूमि के संबंध में पारित किसी आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी को एक मात्र उपचार अपील या पुनरीक्षण करना ही है । किंतु अपीलार्थी द्वारा उत्तरवादी के पक्ष में पारित नक्शा तरमीम के आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं की गई है और नये सिरे से आवेदन पेश किया गया है जो पोषणीय नहीं है । उक्त आधारों पर अपील निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया । अभिलेख में जो दस्तावेज संलग्न है उनसे स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने मौजा करमेता पटवारी हल्का नं. 26 रा.नि. महाराजपुर जबलपुर स्थित जायदाद जिसका खसरा नं.

227/7 रकबा 0.92 हैक्टर अर्थात 10000 वर्गफुट प्रश्नाधीन भूमि को दो भागों में कय किया गया है । दिनांक 28-7-05 को 2000 वर्गफुट एवं दिनांक 29-7-05 को 8000 वर्गफुट भूमि पंजीकृत बैनामा के माध्यम से कय की गई है तथा कय किये जाने के उपरांत नामांतरण व डायवर्सन कराया गया है । उक्त भूमि अपीलार्थी श्रीमती रश्मि पहारिया ने श्रीमती सरोज चडार से कय किया था, श्रीमती सरोज चडार ने उक्त जायदाद बेनीप्रसाद से पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से दिनांक 21-4-87 को कय किया है । इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने जो भूमि कय की है वह वही भूमि है जिसे दिनांक 12-9-67 को बेनीप्रसाद ने बद्रीप्रसाद से कय किया गया था ।

6/ जहां तक प्रत्यर्थी गार्गीशंकर मिश्रा द्वारा कय की गई भूमि का प्रश्न है, उनके द्वारा दिनांक 31-3-1970 को खसरा नं. 227 में से रकबा 37.6 X 200 वर्गफुट भूमि पंजीकृत बैनामा द्वारा रघुवीर प्रसाद से कय की गई है विक्रयपत्र के अनुसार रघुवीर प्रसाद को उक्त भूमि बटवारे में प्राप्त हुई थी । अनावेदक गार्गीशंकर के अनुसार उनके द्वारा कय की गई भूमि राधिका प्रसाद द्वारा कय की गई भूमि का हिस्सा है जो उसने 12-6-1967 को ही बद्रीप्रसाद से कय किया था । अभिलेख में राधिका प्रसाद द्वारा कय की गई भूमि का विक्रयपत्र भी अभिलेख में संलग्न है उक्त विक्रयपत्र के साथ जो नक्शा संलग्न है उसको देखने से स्पष्ट है कि उक्त भूमि बेनीप्रसाद द्वारा कय की गई भूमि से लगी हुई है । जहां तक प्रत्यर्थी कंवल कुमार द्वारा कय की गई भूमि का प्रश्न है उनके द्वारा खसरा नं. 227/23 रकबा 25 X 200 वर्गफुट दिनांक 9-2-2000 को विवेक अग्रवाल से कय की है । विवेक अग्रवाल ने उक्त भूमि को शकुन ठाकुर से दिनांक 15-3-1996 को कय किया था ।

7/ अभिलेख में अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी बेनीप्रसाद द्वारा जो भूमि कय की गई है उसका विक्रयपत्र संलग्न है । जिसके अनुसार बेनीप्रसाद द्वारा खसरा नं. 227 रकबा 7.04 में से रकबा 50 बाई 200 फुट नक्शे के अनुसार कय की गई है । बेनीप्रसाद द्वारा कय की गई उक्त भूमि का विक्रय श्रीमती सरोज चडार को दिनांक 21.4.87 को किया गया है श्रीमती सरोज चडार के विक्रयपत्र में जो चतुर्सीमा उल्लिखित है उसके अनुसार एक ओर से मैन रोड तथा एक ओर खसरा नं. 226 से लगी होने का उल्लेख है । श्रीमती सरोज चडार द्वारा कय की गई उक्त भूमि का विक्रय उसने अपीलार्थी को दो भागों में किया गया है । प्रथम विक्रयपत्र 2000 वर्गफुट भूमि का है जिसमें भूमि का एक भाग मैन रोड पर उल्लिखित है और दूसरा विक्रयपत्र 8000 वर्गफुट का है जो इस भूमि के पीछे लगा हुआ है । प्रत्यर्थी गार्गीशंकर मिश्रा तथा कंवल कुंवर व्यास द्वारा कय की गई भूमियों के विक्रयपत्र भी संलग्न हैं । प्रत्यर्थी गार्गीशंकर मिश्रा द्वारा



खसरा नं. 227 में से 7500 वर्गफुट भूमि रघुवीरप्रसाद से कय की है उनके विक्रयपत्र में चौहद्दी भी अंकित है । इसी प्रकार प्रत्यर्थी कंवल कुंवर व्यास द्वारा खसरा नं. 227/3 रकबा 5000 वर्गफुट कय किया है । उक्त तथ्यों को अपर आयुक्त ने पूर्णतया अनदेखा किया है इसके अतिरिक्त अपर आयुक्त ने अपीलार्थी द्वारा कराये 2000 वर्गफुट के प्रथम विक्रयपत्र का कोई उल्लेख अपने आदेश में नहीं किया है । अपर आयुक्त ने पटवारी द्वारा दिनांक 23-9-2006 को प्रस्तुत प्रतिवेदन जिसके उपरांत प्रकरण आदेश हेतु नियत किया गया था, इसके उपरांत तहसीलदार को पुनः प्रतिवेदन बुलाने की आवश्यकता किस कारण पड़ी इस बिंदु पर कोई विचार नहीं किया गया है ।

8/ जहां तक अपीलार्थी जिस स्थान पर काबिज है उक्त भूमि का नक्शा पूर्व से प्रत्यर्थियों के नाम से तरमीम होना बताया जा रहा है किंतु प्रत्यर्थी गार्गीशंकर मिश्रा द्वारा कय की गई भूमि की नक्शे में तरमीम कब और किस आदेश से और किन आधारों पर की गई इसका कोई उल्लेख ना तो तहसीलदार ने और ना ही अपर आयुक्त ने अपने आदेश में किया है और ना इस प्रकार के किसी आदेश की प्रतिलिपि अभिलेख में संलग्न है । प्रत्यर्थी गार्गीशंकर मिश्रा एवं कंवलकुंवर द्वारा कय की गई भूमियां एक साथ लगी हैं इसका कोई उल्लेख उनके विक्रयपत्रों में नहीं हैं । इस तथ्य को अपर आयुक्त ने अनदेखा किया है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अपर आयुक्त का जो आदेश है वह स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह दोनों अपीलें स्वीकार की जाती हैं तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 08-7-11 अवैधानिक होने से निरस्त किये जाते हैं तथा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 8-9-08 जिसके द्वारा उन्होंने अपीलार्थी की भूमि की तरमीम पंजीयत विक्रयपत्र दिनांक 12-6-67 के अनुसार तथा प्रत्यर्थीगण की तरमीम उनके द्वारा कय की गई भूमियों की चौहद्दी के अनुसार नक्शे में दर्ज किये जाने के आदेश दिए हैं, स्थिर रखा जाता है ।

Handwritten signature

Handwritten signature

(एम० के० सिंह)

सदस्य

राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश

ग्वालियर