

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 1621-पीबीआर/2015 विरुद्ध आदेश दिनांक 17-6-2015 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 23/अपील/2014-15

श्रीमती रीता पति जगदीश राठी
निवासी 15 छोटी सराफा इंदौर
हाल मुकाम 201 सफयर एवेन्यु 7 एम.जी.रोड,
इंदौर

.....आवेदिका

विरुद्ध

- 1-मोतीराम पिता राधाकिशन खाती
निवासी 521/1,श्रमिकम कॉलोनी राउ
जिला इंदौर तर्फे आममुख्यार भुपेन्द्र पिता चंद्रकांत अमेरिया,
निवासी बलाई मौहल्ला राउ जिला इंदौर
- 2-नारायण पिता राधाकिशन खाती
निवासी ग्राम राउ तहसील व जिला इंदौर
- 3-पीयूष पिता रमेशचन्द्र गुप्ता
निवासी 28 श्रद्धानंद मार्ग इंदौर
- 4-अंशुल पिता रमेशचन्द्र गुप्ता
निवासी 16 श्रद्धानंद मार्ग, इंदौर
- 5-विपूल पिता उदयराम बामन
निवासी व्ही.आय.पी.रोड इंदौर

..... अनावेदकगण

श्री एस0के0वाजपेयी, अभिभाषक-आवेदक
श्री अमित गुप्ता, अभिभाषक-अनावेदक क्रमांक 1, 3, 4 व 5
सुश्री मन्नु यादव, अभिभाषक-अनावेदक क्रमांक 2

:: आदेश ::

(आज दिनांक 7/5/12 को पारित)

यह निगरानी आवेदिका द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 17-6-2015 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

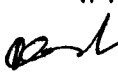
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा अपर तहसीलदार तहसील इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 109-110 के अन्तर्गत एक आवेदन पत्र इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि ग्राम राउ तहसील इंदौर स्थित कृषि भूमि सर्वे क्रमांक 520/2/1 पैकी रकबा 0.261 हेक्टेयर (28078 वर्गफीट) एवं सर्वे क्रमांक 520/2/2 पैकी रकबा 0.155 हेक्टेयर (16672 वर्गफीट) कुल रकबा 0.416 हेक्टेयर (44750 वर्गफीट) भूमि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 एवं अनावेदक क्रमांक 2 से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 4-9-2002 को रुपये 6,22,470/- में कय की गई है । अतः प्रश्नाधीन भूमि पर राजस्व अभिलेख में आवेदिका का नाम अंकित किया जाये । तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई तथा विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाकर अनावेदकगण को आहूत किया गया । प्रकरण प्रचलित रहने के दौरान प्राप्त आपत्ति का निराकरण करते हुये अपर तहसीलदार द्वारा प्रकरण में दिनांक 14-10-2011 को नामान्तरण आदेश पारित किया गया । तहसील न्यायालय के आदेश दिनांक 14-10-2011 से परिवेदित होकर अनावेदकगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 18-9-2014 को आदेश पारित किया जाकर तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करते हुये अपील स्वीकार की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 18-9-14 से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा अपर आयुक्त के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 17-6-2015 को आदेश पारित कर द्वितीय अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

- (1) अनावेदक क्रमांक 1 एवं अनावेदक क्रमांक 2 की मूल आपत्ति यही है कि उन्हें प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं हुई है उनकी यह आपत्ति राजस्व न्यायालयों के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है जब मुख्यार नियुक्त किया जाना एवं मुख्यार द्वारा



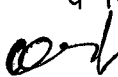

विक्रय किये जाने के तथ्य स्वीकार है तब यदि उन्हें विक्रय प्रतिफल मुख्त्यार से प्राप्त नहीं हुआ है तब वे मुख्त्यार के विरुद्ध कार्यवाही कर सकते हैं, राजस्व न्यायालय स्वीकृत पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर नामान्तरण करने के लिये बाध्य है ।

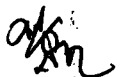
(2) अपर आयुक्त ने विवादित आदेश में यह कारण दर्शाया है कि प्रकरण में स्वत्व का प्रश्न उपस्थित हो चुका है जिसके निराकरण की अधिकारिता राजस्व न्यायालय को नहीं है अपर आयुक्त का यह कारण विधि द्वारा दिये गये विचाराधिकार के अनुरूप नहीं है, नामान्तरण की कार्यवाही करने एवं आदेश देने के लिये राजस्व न्यायालय ही सक्षम है, पक्षकार को व्यवहार न्यायालय जाने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है ।

(3) आवेदक ने अपर आयुक्त के समक्ष प्रकरण में तथ्यों एवं अपने नामान्तरण के अधिकार को दर्शाते हुये दस्तावेज प्रस्तुत किये थे जिन पर अपर आयुक्त ने विचार न करने में त्रुटि की है । उनके द्वारा अपर आयुक्त का आदेश निरस्त कर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1, 3, 4 व 5 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) अनावेदक क्रमांक 1 ने दाविया कृषि भूमि के विक्रय के लिये दिनांक 1-3-96 को पंजीकृत दस्तावेज से अपना आम मुख्त्यार श्री ओमप्रकाश अग्रवाल को नियुक्त नहीं किया था जबकि यह आम मुख्त्यार श्री ओमप्रकाश द्वारा फसलों के लिये लोन प्राप्ति का हवाला देकर झूठी प्रक्रिया का संपादन करवाया गया था । यह आम मुख्त्यारनामा आवेदिका को दावित कृषि भूमि के विक्रय के लिये नहीं दिया गया था जबकि धोखाधडी पूर्वक असत्य आधार पर आम मुख्त्यार श्री ओमप्रकाश ने अपीलार्थी को अपनी निजी जान पहचान एवं लेन देन के चलते अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 4-9-02 को किया है व दिनांक 26-8-02 को अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से ही झूठी कब्जा रसीद





देकर उक्त कब्जा रसीद एवं पूर्ण राशि प्राप्त करने के झूठे एवं फर्जी कागजादों द्वारा रुपये प्राप्ति की रसीद भी निष्पादित की है ।


(2) अनावेदक क्रमांक 2 के द्वारा आवेदिका को विक्रय की गई दाविया कृषि भूमि के संबंध में श्री नारायण व श्री ओमप्रकाश के मध्य दिनांक 6-6-2001 को कोई विक्रय अनुबंध नहीं हुआ था, जिसे दिनांक 26-8-02 को इस अनुबंध के क्रेता श्री ओमप्रकाश अग्रवाल ने अनुबंध के विक्रेता श्री नारायण से उसे भुगतान की हुई सम्पूर्ण धनराशि वापस प्राप्त करने तथा इस विक्रेता अनुबंध को निरस्त कर देने की झूठी कहानी बनाकर विक्रय विलेख का रूप दिया है ।

(3) अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से आवेदिका को कभी भी दाविया कृषि भूमि के संबंध में कोई अनुबंध अथवा विक्रय पत्र निष्पादित नहीं किया गया है ।

(4) आवेदिका ने दाविया कृषि भूमि के संबंध में यह असत्य कथन किया है कि उन्होंने अनावेदकगण के मार्फत दाविया कृषि भूमि कय की है, जबकि अनावेदकगण ने भी स्वयं उपस्थित होकर न्यायालय में कोई भी धनराशि लेना बाकी नहीं बताया यदि असत्य आधारों पर उनके आम मुख्त्यार ने कोई पक्ष रखा हो तो अनावेदक को इसका ज्ञान नहीं है ।

(5) आवेदिका ने अपने आवेदन को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपने साक्ष्य से समर्थित कर विक्रय पत्र की प्रति को मूल विक्रय पत्र से प्रमाणित करवाया है व अनावेदकगण के जबाव का खण्डन करते हुये उसे असत्य होना प्रमाणित नहीं किया है व आवेदिका द्वारा आम मुख्त्यार को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर विक्रय पत्र के पंजीयन के समय ही कब्जा प्राप्त कर लेना व अनावेदकगण को कुछ भी देना शेष नहीं होना आदि असत्य आधारों एवं फर्जी दस्तावेजों का कुटनीतिकरण करके प्रमाणित किया है । हल्का पटवारी ने भी अपने जाँच प्रतिवेदन में अनावेदकगण के कथन का समर्थन किया है । इस प्रकार अनावेदकगण अपना पक्ष रखने में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष सफल व आवेदिका असफल रही है ।





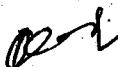

अंत में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका की ओर से प्रस्तुत निगरानी निरस्त की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को यथावत रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) अनावेदक क्रमांक 2 के सर्वे क्रमांक 520/2/1 की विषयांकित भूमि रही थी, जो दिनांक 14-10-2011 तक राजस्व अभिलेख में दर्ज रही है। अनावेदक क्रमांक 2 ने विषयांकित भूमि को ओमप्रकाश को विक्रय करने का अनुबंध किया था। अनावेदक क्रमांक 2 ने आवेदिका से उक्त भूमि के बावत् कोई विक्रय व्यवहार नहीं किया था। ओमप्रकाश अग्रवाल ने अनावेदक क्रमांक 2 जो अनपढ है, को यह कहकर रजिद्वार कार्यालय बुलाया था कि विषयांकित भूमि के बावत् मुख्याारनामा निष्पादित करना है। अनावेदक क्रमांक 2 ने यह समझकर हस्ताक्षर कर दिये कि मुख्याारनामा निष्पादित किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक 2 केवल हस्ताक्षर करना जानता है।

(2) कथित ओमप्रकाश पिता राधाकिशन अग्रवाल द्वारा आवेदिका को कोई विक्रय व्यवहार किया है तो वह अनावेदक क्रमांक 2 की सहमति के बिना किया है एवं विक्रय प्रतिफल राशि का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक 2 का नहीं किया होने से ऐसा विक्रय व्यवहार बंधनकारक नहीं होकर शून्य एवं प्रभावहीन है। अनावेदक क्रमांक 2 ने कभी भी आवेदिका से विक्रय प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं की है तथा अनावेदक क्रमांक 2 ने आवेदिका को विषयांकित भूमि को विक्रय करने का कोई व्यवहार नहीं किया होने से निगरानी उक्त तर्क के आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है।


6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। तहसील न्यायालय के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि भूमिस्वामी के मुख्याार आम द्वारा आवेदिका को विक्रय की गई है और उक्त विक्रय पत्र के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदिका का नामान्तरण भी

स्वीकृत हो गया है । अनावेदक क्रमांक 1 व 2 का मुख्य रूप से यह तर्क है कि उन्हें पूर्णतः विक्रय प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है जो कि मान्य किये जाने योग्य नहीं है, कारण यदि अनावेदक क्रमांक 1 व 2 विक्रेता को पूर्ण प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है तब उन्हें व्यवहार न्यायालय से विक्रय पत्र निरस्त कराना चाहिये था । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि एक बार नामान्तरण होने के पश्चात् विक्रेता की शिकायत के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा नामान्तरण निरस्त नहीं किया जा सकता है । इसके बावजूद अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदिका के पक्ष में स्वीकृत नामान्तरण को निरस्त करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यहाँ यह भी विचारणीय प्रश्न है कि एक बार भूमि विक्रय करने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक 1 व 2 का प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व नहीं रह जाता है और उन्हें भूमि विक्रय करने की अधिकारिता नहीं रहती है । उपरोक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित आदेश है, इसलिये निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 17-6-2015 एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 18-9-2014 निरस्त किये जाते हैं । निगरानी स्वीकार की जाती है ।




(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर