

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 4362-पीबीआर/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 29-10-2013 पारित द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 354/2012-13/अपील.

.....
श्रुति इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.डायरेक्टर मुकेश अग्रवाल
पुत्र रामेश्वरदयाल अग्रवाल
निवासी म.नं.98-100 शारदा बिहार कॉलोनी,
सिटीसेंटर ग्वालियर

..... आवेदक

विरुद्ध

- 1- दलवीर सिंह पुत्र बदन सिंह,
निवासी अवधपुरी सिटीसेंटर ग्वालियर
- 2- श्रुति डवलपर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन ग्वालियर
पार्टनरशिप फर्म पंजीयन क्रमांक 91 दि.29-6-10 जरिये पार्टनर
(अ) श्रीमती विजय आनन्द पुत्री गौरीशंकर कैला
निवासी बी-342 न्यू जीवाजी नगर ठाठीपुर
परगना व जिला ग्वालियर
(ब) श्री सुधीर सिंह चौहान पुत्र पंचमसिंह चौहान
निवासी संकट मोचन नगर मुरार, ग्वालियर
द्वारा मुख्यारआम अरुणसिंह यादव पुत्र रामसेवक सिंह
निवासी ग्राम ठाठीपुर परगना व जिला ग्वालियर


..... अनावेदकगण

.....
श्री के.के.द्विवेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्री के.के.तिवारी, अभिभाषक, अनावेदकगण

.....
:: आ दे श ::

(आज दिनांक २७/९/१३ को पारित)

यह निगरानी आवेदक द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर





आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-10-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक कंपनी के डायरेक्टर मुकेश अग्रवाल ने रुपये 1000/- के स्टाम्प पर अनावेदक क्रमांक 1 को ग्राम ओहदपुर स्थित विवादित भूमि सर्वे क्रमांक 142/1 एवं रकवा 191 रकवा 0.316 हैक्टेयर का अपना मुख्यारआम नियुक्त किया जो दिनांक 24-2-2012 को उप पंजीयक ग्वालियर द्वारा प्रमाणित किया गया । आवेदक कंपनी के डायरेक्टर मुकेश अग्रवाल द्वारा नियुक्त मुख्यारआम अनावेदक क्रमांक 1 ने विवादित भूमि रुपये 35,00,000/- में अनावेदक क्रमांक 2 श्रुति डवलपर्स द्वारा पार्टनरशिप पंजीयन क्रमांक 91/29-6-10 पार्टनर श्रीमती विजय आनंद एवं सुधीरसिंह चौहान को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22-3-12 से विक्रय कर दी गई । अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण बावत् एक आवेदन पत्र मौजा पटवारी के समक्ष पेश किया । मौजा पटवारी ने नामान्तरण पंजी क्रमांक 17 दिनांक 2-5-12 में दर्ज किया । इशतहार जारी किया गया व कोई आपत्ति नहीं आने पर तहसीलदार ग्वालियर द्वारा दिनांक 21-5-12 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर विक्रेता के स्थान पर क्रेता का नामान्तरण स्वीकार किया गया । तहसीलदार द्वारा प्रमाणित नामान्तरण दिनांक 21-5-12 के विरुद्ध आवेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, ग्वालियर के न्यायालय में प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 109/2010-11/अपील में दिनांक 14-1-13 को आदेश पारित कर तहसीलदार द्वारा स्वीकृत नामान्तरण दिनांक 21-5-12 निरस्त किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 14-1-13 से परिवेदित होकर अनावेदकगण द्वारा अपर आयुक्त न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा प्रकरण क्रमांक 354/2012-13/अपील में दिनांक 29-10-2013 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुये अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त कर तहसीलदार द्वारा पारित आदेश को यथावत रखा गया । अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक

ben

an

29-10-13 से व्यथित होकर आवेदक द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) आवेदक ने अनावेदक क्रमांक 1 दलवीर सिंह पुत्र श्री बदनसिंह को केवल सर्वे क्रमांक 191 रकवा 0.063 हेक्टेयर भूमि का मुख्तारआम नियुक्त किया था । अनावेदक क्रमांक 1 ने उप पंजीयक कार्यालय के अधिकारी एवं कमचारियों से मिलकर एवं सॉठ-गॉठ कर मुख्तारआम में काट-छाट कर फर्जी एवं कूटरचित रूप से सर्वे क्रमांक 191 का रकवा 0.063 से बढ़ाकर 0.316 हेक्टेयर लिख लिया और आवेदक के स्वत्व एवं स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि सर्वे क्रमांक 142 में से 0.253 हेक्टेयर भूमि को अवैधानिक रूप से मिलाकर फर्जी एवं कूटरचित मुख्तारआम के आधार पर अनावेदक क्रमांक 2 के हित में बिना किसी अधिकार के कुल भूमि रकवा 0.316 हेक्टेयर का विक्रय पत्र उप पंजीयक कार्यालय से दिनांक 22-3-12 पंजीयन क्रमांक 405 ग्रंथ क्रमांक 23572 पंजीयन दिनांक 26-4-12 से सम्पादित करा लिया, जबकि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 को केवल सर्वे क्रमांक 191 रकवा 0.063 हेक्टेयर का मुख्तारआम नियुक्त किया गया था । अनावेदक क्रमांक 1 का सर्वे क्रमांक 191 रकवा 0.063 हेक्टेयर के अलावा आवेदक के स्वामित्व की अन्य भूमि का विक्रय पत्र सम्पादित करने का कोई अधिकार नहीं था । आवेदक द्वारा सम्पादित मुख्तारनामों में काट-छाट कर सर्वे क्रमांक एवं रकबा हाथ से लिखा गया है, जिससे स्पष्ट है कि मुख्तारनामा फर्जी एवं कूटरचित है । अतः उपरोक्त परिस्थिति में फर्जी मुख्तारनामों के आधार सम्पादित विक्रय पत्र प्रभाव शून्य है और विक्रय पत्र प्रभावशून्य होने से तहसील न्यायालय द्वारा फर्जी मुख्तारनामों के आधार पर संपादित विक्रय पत्र के आधार पर किया गया नामान्तरण निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) राजस्व अभिलेख में सर्वे क्रमांक 191 का कुल रकवा 0.063 हेक्टेयर था तब ऐसी स्थिति में सर्वे क्रमांक 191 का मुख्तारनामा 0.316 हेक्टेयर का सम्पादित ही




नहीं हो सकता था । यहाँ यह उल्लेखनीय है कि तर्क के लिये यदि मान भी लिया जावे कि सर्वे क्रमांक 191 का कुल रकवा 0.063 हेक्टेयर का ही मुख्यारनामा सम्पादित किया जा सकता था ।

(3) फर्जी एवं कूटरचित मुख्यारनामा के आधार पर दलवीर सिंह को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है, तब ऐसी स्थिति में दलवीर सिंह द्वारा सम्पादित विक्रय पत्र के आधार पर अनावेदक क्रमांक 2 को भी किसी प्रकार का कोई अधिकार एवं स्वत्व प्राप्त नहीं होता है । अनावेदक क्रमांक 2 के हित में सम्पादित विक्रय पत्र फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज प्रमाणित होता है, जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामांतरण आदेश किया गया है, इसलिये नामान्तरण आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) विचारण न्यायालय द्वारा भी अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र की जाँच किये बिना तथा आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना संहिता की धारा 109, 110 में उल्लेखित प्रावधानों का पालन किये बिना इशतहार जारी किये बिना आवेदक के स्थान पर अनावेदक क्रमांक 2 के नाम से नामान्तरण कर दिया जो कि अवैधानिक होकर प्रभाव शून्य है ।

(5) वर्तमान में प्रकरण में प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में फर्जी दस्तावेज होने की पुष्टि इस तथ्य से भी होती है कि विक्रय पत्र में कुल कीमत 35,00,000/- रुपये अवैधानिक रूप से दर्शायी गई है, जबकि भूमि की कीमत विक्रय पत्र सम्पादन के समय प्रचलित गाईड लाइन के अनुसार उप पंजीयक द्वारा 1,31,84,000/- रुपये निर्धारित कर उस पर स्टाम्प एवं पंजीयन शुल्क की राशि वसूल की गई है, जिससे स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने काल्पनिक कीमतों का उल्लेख करते हुये फर्जी विक्रय पत्र एक दूसरे को लाभ पहुँचाने की दुर्भावना मंशा से कपटपूर्वक संपादित किया गया है ।

(6) आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 को केवल सर्वे क्रमांक 191 रकवा 0.063 का मुख्यारनामा नियुक्त किया गया था । अनावेदक क्रमांक 1 ने मुख्यारनामों में

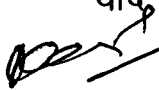



काट-छाट कर फर्जी मुख्यारआम तैयार कर आवेदक के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक 142 में 0.253 हेक्टेयर का विक्रय अवैधानिक रूप से कर दिया ।

(7) तहसीलदार द्वारा आवेदक के पक्ष में जो नामान्तरण आदेश अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के पश्चात् किया गया है, वह अपने स्थान पर अंतिम हो गया है और अंतिम आदेश को किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती दिये बिना निरस्त नहीं किया जा सकता । अनावेदकगण को चाहिये था कि तहसीलदार द्वारा आवेदक के हित में किये गये नामान्तरण आदेश के विरुद्ध अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत करते जो उनके द्वारा आज दिनांक तक प्रस्तुत नहीं की गई है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 14-1-13 के पालन में तहसीलदार द्वारा अंतिम आदेश पारित कर दिया गया है, जो अंतिम हो चुका है । अनावेदकगण की ओर से न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत न्यायदृष्टांत प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों से भिन्न होने से वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होते हैं ।

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

(1) आवेदक द्वारा अपनी बहस में बार-बार इस तथ्य को उल्लेखित किया है कि अनावेदक क्रमांक 1 ने उप पंजीयक कार्यालय के अधिकारियों एवं कर्मचारियों से मिलकर सॉठ-गॉठ कर मुख्यारनामें में कौट-छौट कर फर्जी एवं कूटरचित से सर्वे क्रमांक 191 का रकवा 0.063 से बढ़ाकर 0.316 हेक्टेयर कर लिया है, जबकि उसे केवल सर्वे क्रमांक 191 रकवा 0.063 हेक्टेयर का पंजीकृत मुख्यारआम नियुक्त किया गया था । यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा जो खसरे प्रस्तुत किये गये हैं, उनमें किसी भी दो सर्वे नम्बरों का योग 0.316 हेक्टेयर नहीं आता, जबकि मात्र सर्वे क्रमांक 141/1 एवं 191 का योग ही 0.316 हेक्टेयर होता है । आवेदक स्वयं पढा लिखा व्यक्ति होकर एक कम्पनी का डायरेक्टर है और वह स्वयं मुख्यारनामा संपादित करते समय उप पंजीयक कार्यालय में उपस्थित था, उसने दस्तावेज को पढ़कर समझकर उस पर अपने हस्ताक्षर किये, यदि कोई स्थान खाली था अथवा उस पर हाथ से कुछ गलत लिखा गया था तो




उसे तुरंत संज्ञान में लेकर अपनी आपत्ति दर्ज करानी चाहिये थी अथवा दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने से इंकार कर देना चाहिये था ।

(2) न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत पटवारी की नामान्तरण पंजी के अवलोकन से स्पष्ट है कि संबंधित अधिकारी ने पूरे नियमों का भलीभाँति पालन करते हुये अनावेदकगण के पक्ष में नामान्तरण किया है ।

(3) मुख्यारनामे में रिक्त स्थान पर एक सर्वे नम्बर टाइप से लिखा गया होता और दूसरा सर्वे नम्बर हाथ से लिखा गया होता अथवा किसी प्रकार की काट-छाट होती या सर्वे कमाकों के कुल रकबे को बदला गया होता तो एक बार संशय की स्थिति उत्पन्न हो सकती थी, परन्तु मुख्यारनामों में ऐसा नहीं है ।

(4) विक्रय पत्र कपट से निष्पादित किये गये हैं अथवा नहीं, इस तथ्य का निर्णय करने का और उस पर सुनवाई करने की अधिकारिता मात्र दीवानी अदालत को है, जिस हेतु व्यवहार वाद न्यायालय पंचम अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश के समक्ष प्रकरण क्रमांक 25ए/2014 ई.दी. व उन्मान श्रुति इंफ्रास्ट्रक्चर बनाम दलवीर आदि लंबित है, जिसमें दिनांक 4-9-15 की पेशी नियत है । अतः उपरोक्त आधार पर निगरानी निरस्त की जाकर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखा जाये ।

5/ उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि के भूमिस्वामी आवेदक है और उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 दलवीर सिंह के पक्ष में मुख्यारनामा निष्पादित किया गया है तथा मुख्यारनामा दलवीर सिंह द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय अनावेदक क्रमांक 2 को किया गया है । तहसीलदार द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण आदेश पारित करने में मूल भूमिस्वामी आवेदक को न तो सूचना दी गई है और न ही सुनवाई का अवसर दिया गया है, जबकि मुख्यारनामा द्वारा भूमि विक्रय करने पर नामान्तरण में मूल भूमिस्वामी को सुना जाना आवश्यक है । मुख्यारनामा को देखने से स्पष्ट है कि मुख्यारनामा में रिक्त स्थानों की पूर्ति करते हुए मुख्यारनामा निष्पादित किया गया है तथा उसमें भूमि के सर्वे नम्बर तथा रकबे में भी विसंगतियां

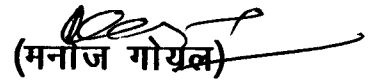
ant

ant

हैं । ऐसा मुख्यारनामा वैधानिक दृष्टि से उचित नहीं होकर विसंगतिपूर्ण है और अवैधानिक विसंगतिपूर्ण मुख्यारनामा के आधार पर क्रेता द्वारा भूमि कय करने से उसे स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं, क्योंकि जब मुख्यारनामा ही वैधानिक दृष्टि से त्रुटिपूर्ण हो, तब ऐसे मुख्यारनामा के आधार पर भूमि का विकय भी उचित नहीं ठहराया जा सकता है । चूंकि संहिता की धारा 109 एवं 110 के अंतर्गत स्वत्व के आधार पर नामांतरण किया जाता है, अतः राजस्व न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह स्वत्व अर्जन वैधानिक है अथवा नहीं, इसकी संक्षिप्त जांच करे, परन्तु तहसीलदार द्वारा स्वत्व अर्जन की वैधानिकता के संबंध में कोई जांच नहीं की गई है । उपरोक्त वैधानिक स्थिति पर विचार कर ही अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार का आदेश निरस्त किया गया है, जो कि पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, चूंकि अपर आयुक्त द्वारा उपरोक्त विधिक स्थिति पर बिना विचार किये अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है, इसलिए उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-10-2013 निरस्त किया जाता है एवं अनुविभागीय अधिकारी, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 14-1-2013 स्थिर रखा जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।




(मनाज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर