

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/इंदौर/भू.रा./2018/1013 विरुद्ध आदेश दिनांक 15.11.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 427/2012-13/अपील

1. खेमचन्द्र पिता राजकुमार
2. स्व. किशनचन्द्र पिता राजकुमार मृत तर्फे
श्रीमती कविता पति श्री भगवानलाल शर्मा
3. लीलकुमार उर्फ अनील कुमार पिता राजकुमार
निवासीगण ग्राम खजरानी कांकड,
तहसील व जिला इंदौर
4. अशोक पिता श्रीकृष्णराव फडनीस
5. रमेश पिता श्रीकृष्णराव फडनीस
6. चन्द्रशेखर पिता श्रीकृष्णराव फडनीस
निवासीगण फडनीस कॉलोनी ए.बी.रोड, इंदौर

विरुद्ध

1. मेसर्स एम.वाय.एस. बिल्डर्स प्रा.लि.
तर्फे डायरेक्टर मोहम्मद युसुफ पिता हसनउद्दीन सिद्धिकी
2. असद सिद्धिकी पिता मोहम्मद सिद्धिकी
निवासी 340 श्रीनगर एक्सटेंशन, इंदौर

.....आवेदकगण

.....अनावेदकगण

श्री योगेश वर्मा, अभिभाषक, आवेदकगण

श्री कपिल यादव, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::**(आज दिनांक 13/3/19 को पारित)**

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में

संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 15.11.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदकगण द्वारा तहसीलदार, तहसील इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 109, 110 के अंतर्गत एक आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि ग्राम खजरानी के सर्वे क्र. 417/4 पैकि 0.023 हैक्टेयर अर्थात् 2450 वर्गफीट का भूखण्ड क्र. 5 जो कि वर्तमान में खजरानी कांकड के नाम से जाना जाता है, को अनावेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख से सुनील पिता टेचंद एम. पंजवाणी श्रीमती किरण पति सुनील पंजीवानी तर्फे आम मुख्त्यार राजेश कुमार पिता महेश कुमार मेहरा निवासी इंदौर से क्रय किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र स्वीकार किया जाकर उक्त भूमि के राजस्व अभिलेख में अनावेदकगण का नाम अंकित किया जाये, इस आवेदन पत्र के आधार पर तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्र. 201/अ-6/2011-12 दर्ज कर दिनांक 03.12.2012 को आदेश पारित कर अनावेदकगण का नामांतरण आवेदन निरस्त किया गया। तहसीलदार के उक्त आदेश के विरुद्ध अनावेदकगण द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व इंदौर के समक्ष प्रस्तुत करने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 30.04.2013 से निरस्त की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 15.11.2017 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुए अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के आदेश निरस्त किये गये। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

- (1) प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय पूर्व में श्रीकृष्णराव पिता रामचन्द्रराव फडनीस के द्वारा श्रीमती नीलम बिन्दलेश पति अनूप, निवासी जावरा कम्पाउण्ड को पंजीकृत दस्तावेज क्र. 01/अ-626 दिनांक 29.04.1986 के आधार पर किया जाना अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश के पृष्ठ क्र. 05 पर दर्शाया गया है। दिनांक 29.04.1986 का विक्रय पत्र श्रीकृष्णराव पिता रामचन्द्रराव फडनीस के द्वारा निष्पादित किया गया न होकर ठाकुर जयसिंह पिता श्री ठाकुर गजेन्द्रपाल सिंह के द्वारा निष्पादित किया गया है।





इस प्रकार असत्य एवं असंबंधित विक्रय पत्र का आधार दर्शाते हुए अपर आयुक्त द्वारा अनावेदकगण का नामांतरण स्वीकृत किये जाने बाबद् जो आदेश पारित किया गया है, यह आदेश अवैध, अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों के विपरीत होकर परवर्स होने से निरस्ती के योग्य है।

- (2) प्रश्नाधीन विक्रय पत्र में दर्शायी सर्वे नंबर 417/4 की भूमि का कोई भी विक्रय आवेदकगण द्वारा अथवा आवेदकगण के पूर्व हितधारी के द्वारा किया ही नहीं गया है। वर्तमान में सर्वे नंबर 417/4, क्षेत्रफल 0.046 हैक्टेयर की संपूर्ण भूमि आवेदक अशोक, रमेश व चन्द्रशेखर पिता श्रीकृष्णराव फडनीस के नाम से राजस्व अभिलेखों में अंकित है। इस भूमि के किसी भी भाग का विक्रय आवेदकगण के द्वारा अनावेदकगण को कभी किया ही नहीं गया है। इस कारण अनावेदकगण के द्वारा प्रस्तुत फर्जी एवं कूटरचित विक्रय पत्र के आधार पर अपर आयुक्त के द्वारा अनावेदकगण का नाम अंकित किये जाने बाबद् पारित किया गया आदेश इसी आधार पर निरस्ती योग्य है।
- (3) संहिता की धारा 109, 110 के अंतर्गत नामांतरण विधिपूर्वक स्वत्व के अर्जन के आधार पर किया जाता है। अनावेदकगण ने जिन विक्रय पत्रों की प्रतिलिपियां अभिलेख पर प्रस्तुत की है, उन अभिलेखों में श्रीकृष्णराव पिता रामचन्द्रराव फडनीस अथवा उनके मृत्यु के पश्चात् आवेदक क्र. 4, 5 एवं 6 के द्वारा कभी भी प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय अनावेदकगण के हित में किया ही नहीं है। दाविया भूमि स्वीकृत: पूर्व में श्रीकृष्णराव पिता रामचन्द्रराव फडनीस के नाम पर राजस्व अभिलेखों में अंकित रही है तथा उनकी मृत्यु के पश्चात् आवेदक क्र. 4 से 6 का विधिवत नामांतरण इस भूमि पर किया जा चुका है तथा वर्तमान में भी यह भूमि अनावेदकगण क्र. 4 से 6 के नाम पर अंकित है। ऐसी स्थिति में बिना किसी अंतरण के प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदकगण का नाम अंकित किये जाने बाबद् आदेश पारित करने में अपर आयुक्त ने गंभीर वैधानिक भूल की है।
- (4) अपर आयुक्त के द्वारा प्रश्नाधीन आदेश पारित करने के पूर्व अभिलेख का अवलोकन भी किया न होना स्पष्ट है। विक्रय पत्र दिनांक 29.04.1986, यह किसी मकान के विक्रय किये जाने का लेख है तथा यह लेख ठाकुर जयसिंह पिता श्री राजेन्द्रपाल सिंह के द्वारा निष्पादित किया गया है। ऐसी स्थिति में अभिलेख का

अवलोकन किये बिना उक्त लेख श्रीकृष्णराव पिता रामचन्द्रराव फडनीस के द्वारा निष्पादित किया गया होने के आधार पर अनावेदकगण का नामांतरण स्वीकृत किये जाने बाबद् आदेश अवैध, अधिकार बाह्य, शून्यवत एवं अभिलेख के विपरीत होने के कारण निरस्ती योग्य है।

(5) अपर आयुक्त द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के प्रकरण क्र. 490/2010 का उल्लेख करते हुए अनावेदकगण के पक्ष में आदेश पारित किया गया होना प्रकट होता है। आवेदकगण का यह विनम्र कथन है कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के उपरांत भी यह भूमि वर्तमान में स्व. श्रीकृष्णराव फडनीस के उत्तराधिकारी अर्थात् आवेदक क्र. 4 से 6 के नाम पर राजस्व अभिलेखों में अंकित है तथा स्व. श्रीकृष्णराव फडनीस अथवा उनके पुत्रों ने कभी भी इस भूमि का विक्रय अनावेदकगण के हित में अथवा अनावेदकगण के तथाकथित पूर्व हितधारियों के हित में किया ही नहीं है। अपर आयुक्त द्वारा बिना अभिलेख का परिशीलन किये अथवा बिना परीक्षण किये दिनांक 29.04.1986 का विक्रय पत्र श्रीकृष्णराव फडनीस के द्वारा श्रीमती नीलम बिन्दलेश पति श्री अनुप, निवासी जावरा कम्पाउण्ड, इंदौर के पक्ष में किया गया होने बाबद्, जो निष्कर्ष दिया है, वह परवर्हस होकर इसी आधार पर अपर आयुक्त का निर्णय निरस्ती के योग्य है।

अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

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

(1) अपर आयुक्त द्वारा आदेश पारित करने का प्रश्न है, उनके द्वारा प्रकरण का समग्र अवलोकन किया गया है। सारे अभिलेख को देखा है, उन पर मनन किया है, विचारण किया है और यह पाया है कि आवेदित भूमि प्रारंभ में रामचरण द्वारा सन् 1981 में सुरेन्द्र व गोपालकृष्ण पाठक को विक्रय की गई, उक्त सुरेन्द्र व गोपाल पाठक द्वारा उक्त भूमि ठाकुर जयसिंह को अगस्त, 1981 में अंतरित की गई, उन्होंने वर्ष 1986 में भूमि को नीलम को विक्रय किया। नीलम द्वारा सुनील जैन को वर्ष 2001 में उक्त स्थान विक्रय किया गया।



(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह भी पाया गया कि सुनील जैन द्वारा वर्ष 2001 में उक्त 1981 से 2001 के पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर बैंक से ऋण प्राप्त किया गया, जिसे चुकाने में वे असफल रहे। बैंक द्वारा प्रस्तुत आर.आर.सी. प्रकरण में उक्त भूमि नीलाम की गई। नीलाम में उक्त भूखण्ड चंद्रकला रघुवंशी द्वारा क्रय किया गया और उसके पश्चात् सुनील पंजवानी द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र से उक्त भूमि क्रय की। तत्पश्चात् अनावेदक एम.व्हाय् बिल्डर्स द्वारा सद्भाविक क्रेता की हैसियत से सन् 1981 से दिनांक 12.10.2011 के समस्त दस्तावेजों को अवलोकन करने के उपरांत उक्त स्थान को खरीदा गया और नामांतरण की प्रार्थना की। प्रकरण में यह स्थिति स्पष्ट है कि समस्त संव्यवहार पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से हुआ है और ऐसे पंजीकृत 8 विक्रय पत्र हैं, जो सभी अस्तित्व में होकर प्रभावशील रहे हैं और उनको निरस्त किये जाने की कोई भी कार्यवाही किसी भी न्यायिक अभिकरण या किसी सक्षम न्यायालय के समक्ष नहीं की गई और ऐसी स्थिति में जबकि विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है "राजस्व न्यायालय किन्हीं पंजीकृत दस्तावेजों की वैधता की जांच नहीं कर सकते तथा नामांतरण किसी व्यक्ति के पक्ष में किसी विधिक स्वत्व का सृजन नहीं करता और ऐसी परिस्थिति में संबंधित तहसीलदार जिन्होंने आर.आर.सी. प्रकरण का विचारण किया, बैंक ने ऋण दिया और उक्त ऋण की वसूली में संबंधित तहसीलदार द्वारा उक्त स्थान को सेल सर्टिफिकेट/विक्रय पत्र के माध्यम से अंतरित किया गया, तब ऐसे दस्तावेज के आधार पर नामांतरण किये जाने के पर्याप्त आधार मौजूद थे, फिर भी तहसीलदार द्वारा आवेदन को निरस्त करना और उसकी अपील अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निरस्त करना न्यायोचित नहीं था और ऐसा निष्कर्ष निकालते हुए अपर आयुक्त द्वारा आलोच्य आदेश दिनांक 15.11.2017 से जो निष्कर्ष निकालते हुए अपील स्वीकार की है, उसमें किसी भी तरह का हस्तक्षेप निगरानी मेमो में उठाये गये किसी भी आधार पर न्यायोचित नहीं था, ना ही है और अपर आयुक्त का आलोच्य आदेश पुष्ट किये जाने योग्य है।

(3) जहां तक पंजीकृत विक्रयपत्र का प्रश्न है, अनावेदक ने पूर्ण संभावनापूर्वक जांच-पड़ताल करने के उपरांत एक सद्भाविक क्रेता की हैसियत से सम्पूर्ण राशि तत्समय



प्रचलित दर से अदा करते हुए भूखण्ड क्रय किया है और उससे प्राप्त स्वत्व को किसी भी स्थिति में अनदेखा नहीं किया जा सकता है।

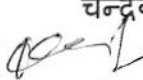
- (4) यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक क्र. 1 से 3 तथा क्र. 3 से 6 का पृथक-पृथक हक होना दर्शित होता है और ऐसी स्थिति में एक ही पुनरीक्षण याचिका दोनों पक्षों की ओर से जो प्रस्तुत की गई है, वह विधि अनुसार चलने योग्य नहीं है। आवेदक खेमचंद अर्थात् क्र. 1 से 3 द्वारा द्वितीय अपील क्र. 490/2010 माननीय उच्च न्यायालय, खण्डपीठ इंदौर में विचाराधीन होने का उल्लेख करते हुए आपत्ति प्रस्तुत की थी, किंतु निर्विवादित रूप से उक्त द्वितीय अपील माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 28.07.2014 को निरस्त कर दी गई है और ऐसी स्थिति में आवेदक क्र. 1 से 3 को कोई हक स्वत्व व अधिकार भूमि में होना परिलक्षित नहीं होता है और आवेदक क्र. 3 से 6 को भी अनावेदक एम.व्हाय. बिल्डर्स के पक्ष में निष्पादित कडीबद्ध विक्रय पत्रों को कई चुनौती दी हों, ऐसा दर्शित नहीं होता है और ऐसी परिस्थिति में अपर आयुक्त द्वारा सम्पूर्ण प्रकरण पत्रिका, अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख व तथ्यों को विचार करने के उपरांत जो निष्कर्ष निकाले हैं, उनमें किसी तरह का हस्तक्षेप विधि अनुसार आवश्यक नहीं है। कोई प्रक्रियात्मक त्रुटि अपर आयुक्त द्वारा नहीं की गई है और ऐसी परिस्थिति में यह निगरानी निष्फल और सारहीन है। उक्त आधारों पर उनके द्वारा निगरानी निरस्त करते हुए अपर आयुक्त के आदेश को स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। यह प्रकरण नामांतरण का है। अनावेदकों द्वारा तहसील न्यायालय में इस आशय का आवेदन पेश किया गया कि उनके द्वारा ग्राम खजरानी के सर्वे नंबर 417/4 पैकि 2450 वर्गफीट के भूखंड क्रमांक 5 को पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा सुनील पिता टेकचंद एवं श्रीमती किरण पति सुनील पंजवानी से क्रय किया गया है, अतः उनका नामांतरण किया जाये। तहसीलदार ने उक्त आवेदन आदेश दिनांक 3-12-12 को आदेश पारित कर निरस्त किया गया। इस आदेश की पुष्टि अनुविभागीय अधिकारी ने आदेश दिनांक 30-4-13 द्वारा की गई। द्वितीय अपील में अपर आयुक्त द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त कर प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदकगण का नामांतरण किये जाने का आदेश दिया गया





है । तहसीलदार द्वारा दिनांक 3-12-12 को आदेश पारित कर इस आधार पर अनावेदकगण का नामांतरण आवेदन निरस्त किया गया कि मिसल बंदोवस्त में प्रश्नाधीन भूमि शासकीय चरनोई दर्ज है । शासकीय भूमि निजी हाथों में कैसे आई इस तथ्य का उल्लेख तो अनावेदकों ने किया ना आपत्तिकर्ताओं ने अतः नामांतरण की कार्यवाही नहीं की जा सकती, जबकि तहसीलदार के प्रकरण में तहसीलदार के प्रकरण क्रमांक 27/अ-6-अ/05-06 में पारित आदेश दिनांक 19-5-2009 की प्रति संलग्न है, जिससे स्पष्ट है कि सीलिंग प्रकरण समाप्त हो जाने के कारण प्रश्नाधीन भूमि पर श्री कृष्णराव पिता रामचन्द्र का नाम दर्ज किया गया । इस आदेश से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में प्रकरण राजस्व मंडल तक प्रचलित रहा और राजस्व मंडल द्वारा दिनांक 1-10-99 को पारित आदेश के परिप्रेक्ष्य में श्रीकृष्ण राव का नाम दर्ज किया गया है । अपर आयुक्त ने अपने आदेश में उल्लेख किया है कि श्रीकृष्ण राव से श्रीमती नीलम बिन्दलेश पति अनुप द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र 1/अ-626 दिनांक 29-4-1986 द्वारा क्रय की गई है । इस संबंध में इस न्यायालय के समक्ष उक्त पंजीकृत दस्तावेज की प्रति पेश की गई है, जिसके अनुसार श्रीमती नीलम बिन्दलेश को प्रश्नाधीन भवन क्रमांक 5 का विक्रय पंजीकृत विक्रयपत्र क्रमांक 1/अ-626 दिनांक 29-4-1986 द्वारा श्रीकृष्णराव द्वारा न किया जाकर जयसिंह ठाकुर नाम के व्यक्ति द्वारा (अपनी पुत्री जयासिंह के मृत हो जाने के कारण) किया गया है । कु. जयासिंह द्वारा उक्त प्रश्नाधीन भवन को श्री सुरेन्द्र कुमार पाठक एवं गोपाल चंद्र पाठक से किया गया है । इससे यह स्पष्ट है कि ग्राम खजरानी कांकड स्थित प्रश्नाधीन भवन/भूखण्ड क्र. 5 का विक्रय पूर्व में ही हो चुका है । अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश में जयसिंह के स्थान पर श्रीकृष्ण राव टंकित हो जाना टंकण की त्रुटि प्रतीत होती है और उससे आवेदकों को कोई लाभ प्राप्त नहीं होता है । श्रीमती नीलम बिन्दलेश द्वारा बाद में उक्त भवन का विक्रय सुनील जैन को पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से दिनांक 30-3-11 को किया गया। सुनील जैन ने बैंक से ऋण लिया । ऋण न चुकाये जाने के कारण तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 495/अ-76/04-05 से वसूली की कार्यवाही की गई और नीलामी में दिनांक 27-1-2006 को श्रीमती चन्द्रकला रघुवंशी ने उक्त भवन क्रय किया । श्रीमती चन्द्रकला ने दिनांक 31-10-2009 को उक्त भवन/भूखंड को सुनील एवं किरण





पंजवानी को विक्रय किया, सुनील एवं किरण पंजवानी से अनावेदकों ने पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 20-10-2011 द्वारा क्रय किया गया है। अतः इस प्रकरण में अपर आयुक्त ने प्रश्नाधीन भवन/भूमि का विक्रय पूर्व से निरंतर होने तथा पंजीकृत विक्रयपत्रों को किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किए जाने के कारण न्यायदृष्टांत 2005आर0एन0 45 एवं 2006 आर0एन0 330 में प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त कर अनावेदकों का नामांतरण आदेश देने में कोई न्यायिक त्रुटि नहीं की गई है।

6/ प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए अनावेदकों के इस तर्क में भी बल है कि आवेदक क्र. 1 से 3 तथा क्र. 3 से 6 का पृथक-पृथक हक होना दर्शित होता है और ऐसी स्थिति में एक ही पुनरीक्षण याचिका दोनों पक्षों की ओर से जो प्रस्तुत की गई है, वह विधि अनुसार चलने योग्य नहीं है। आवेदक खेमचंद अर्थात् क्र. 1 से 3 द्वारा अनावेदक क्रमांक 3 लगायत 6 के पूर्वज श्रीकृष्णराव के विरुद्ध प्रस्तुत द्वितीय अपील क्र. 490/2010 प्रस्तुत की थी जो माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 28.07.2014 को निरस्त कर दी गई है और ऐसी स्थिति में आवेदक क्र. 1 से 3 को कोई हक्क स्वत्व व अधिकार भूमि में होना परिलक्षित नहीं होता है और आवेदक क्र. 3 से 6 द्वारा भी अनावेदकों के पक्ष में निष्पादित कडीबद्ध विक्रय पत्रों को कोई चुनौती दी हों, ऐसा दर्शित नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में इस प्रकरण में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.11.17 स्थिर रखा जाता है एवं यह निगरानी निरस्त की जाती है।


AAR


(मनीज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर