न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 2882–पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 13–04–2016 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 330/अपील/2013–14

.....

मेसर्स काबरा होम्स एण्ड फिस्कल लिमिटेड,
(कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कंपनी)
तर्फे डायरेक्टर – पंकज पिता दुर्गालाल असावा
निवासी 28/6 साउथ तुकोगंज इंदौर म0प्र0 .....आवेदक

विरूद्ध

1–श्यामलाल पिता स्व0भेरूसिंह
2–निर्भयसिंह पिता स्व0भेरूसिंह
3–चन्द्रकलाबाई पिता स्व0भेरूसिंह
4–अन्तरसिंह पिता स्व0भेरूसिंह
सभी निवासीगण ग्राम मुण्डलानायता
तहसील व जिला इंदौर
5–आनन्दीलाल पिता भेरूलाल
6–भगवानलाल पिता भेरूलाल
निवासीगण 17/3 पारसी मोहल्ला इंदौर

..... अनावेदकगण

.....

श्री के0के0कंवर, अभिभाषक–आवेदक
श्री हेमन्त मूँगी, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 1 लगायत 4
श्री महेश आंजना, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 5 व 6

.....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 23/11/17 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 इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–04–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि ग्राम मूण्डलानायता तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे कमांक 584 रकबा 2.26 एकड़(0.914 हेक्टेयर) एवं सर्वे कमांक 583/2 रकबा 1.97 एकड़(0.796 हेक्टेयर) भूमि राजस्व अभिलेखों में अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 के पिता भेरूसिंह आत्मज डूँगाजी एवं काशीबाई बेवा डूँगाजी के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज थी । उनके द्वारा सर्वे कमांक 584 रकबा 2.26 एकड़(0.914 हेक्टेयर) एवं सर्वे कमांक 583/2 रकबा 1.97 एकड़(0.796 हेक्टेयर) में से रकबा 0.24 एकड़(0.96 हेक्टेयर) पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 7–4–1972 से अनावेदक कमांक 5 लगायत 6 द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की जाकर नामान्तरण पंजी की प्रविष्टि कमांक 101 पर पारित आदेश दिनांक 18–5–1992 से उनका नामान्तरण स्वीकृत हुआ । नामान्तरण पंजी पर पारित आदेश दिनांक 18–5–1992 के विरूद्ध अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष दिनांक 23–10–2013 को लगभग 21 वर्ष से भी अधिक विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 27–3–2014 को आदेश पारित कर अपील अवधि बाह्य होने से निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 13–04–2016 को आदेश पारित कर नामान्तरण पंजी की प्रविष्टि कमांक 101 पर पारित आदेश दिनांक 18–05–1992 एवं अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 27–3–2014 निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की गई । चूँकि सर्वे कमांक 584 रकबा 2.26 एकड़(0.914 हेक्टेयर) एवं सर्वे कमांक 583/2(नया नम्बर 583/3) रकबा 0.96 हेक्टेयर भूमि अनावेदक कमांक 5 व 6 से दिनांक 10–12–2012 पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से आवेदक द्वारा कय की जाकर दिनांक 22–02–2013 को प्रश्नाधीन भूमियों पर उसका नामान्तरण स्वीकृत होकर राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज हो गया, अतः उसके द्वारा हितबद्ध पक्षकार होने से अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) यह निर्विवादित है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 के पिता एवं दादी काशीबाई द्वारा दिनांक 7–4–1972 को प्रश्नाधीन भूमियॉ पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से अनावेदक कमांक 5 व 6 को विकय कर दी गई हैं एवं अनावेदक कमांक 5 व 6 द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों का विकय आवेदक को पंजीकृत विकय पत्र कमांक 4411 दिनांक 10–12–2012 से किया गया है ।

(2) अनावेदक कमांक 5 व 6 द्वारा न्यायिक दण्डाधिकारी, प्रथम श्रेणी, इंदौर के न्यायालय के फौजदारी प्रकरण कमांक 1993/73 में आरोपी भगवती की रुपये 2000/– की जमानत दी थी जिसका इंद्राज पंजीकृत विकय पत्र के पृष्ठ भाग पर रजि. कमांक 318026 दिनांक 9–4–1992 दर्ज किया गया, जबकि वास्तव में पंजीकृत विकय पत्र का कमांक 2186 दिनांक 7–4–1972 था, परन्तु पटवारी द्वारा लिपिकीय त्रुटि से नामान्तरण पंजी पर विकय पत्र कमांक 318026 दिनांक 9–4–1992 दर्ज कर दिया गया है जिसमें अनावेदक कमांक 5 व 6 की कोई त्रुटि नहीं है और इसी आधार पर अपर आयुक्त द्वारा तहसील न्यायालय का आदेश अवैधानिक मानने में अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है ।

(3) अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 को यह जानकारी होने पर भी कि प्रश्नाधीन भूमियॉ उनके पिता भेरूसिंह एवं दादी काशीबाई द्वारा अपने जीवनकाल में ही दिनांक 7–4–1972 को अनावेदक कमांक 5 व 6 को विकय की जा चुकी है और इस कारण प्रश्नाधीन भूमियों पर विकेता के वारिसान अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 का कोई स्वत्व नहीं रह गया है, अवधि बाह्य अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसे निरस्त करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कोई अवैधानिकता नहीं की गई है।

(4) अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 को यह जानकारी होने के बावजूद भी कि प्रश्नाधीन भूमियॉ आवेदक द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय कर ली गई

है, अपील प्रकरणों में आवेदक को पक्षकार बनाये बिना एवं तथ्यों को छिपाकर कार्यवाही की गई है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 13–4–2016 को आदेश पारित करने के उपरांत अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 द्वारा तहसील न्यायालय में दिनांक 8–6–2016 को आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदक को अनावेदक कमांक 3 के रूप में पक्षकार बनाया गया है, इससे स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 को प्रश्नाधीन भूमियों का विकय आवेदक को किये जाने का तथ्य उनकी जानकारी में था ।

(6) यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमियॉ अनावेदक कमांक 5 व 6 द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की गई है अतः जब तक व्यवहार न्यायालय से पंजीकृत विकय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक नामान्तरण निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालयों को नहीं है, अतः अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष लगभग 21 वर्ष से भी अधिक समय पश्चात् प्रथम अपील प्रस्तुत की गई थी, जिसे अवधि बाह्य मानकर निरस्त करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है और इतनी लम्बी अवधि को क्षमा करने में अपर आयुक्त द्वारा अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है ।

(8) प्रश्नाधीन भूमियॉ अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 के पूर्वजों द्वारा विकय कर दिये जाने के कारण उनका कोई स्वत्व प्रश्नाधीन भूमियों पर नहीं रह गया था, इसलिये उन्हें अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं था ।

(9) माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 180 दिवस की समय सीमा अपील/निगरानी प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित की गई है, जबकि वर्तमान प्रकरण में 21 वर्ष से भी अधिक समय का विलम्ब है, इस वैधानिक स्थिति पर अपर आयुक्त द्वारा बिना विचार किये आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है । उनके द्वारा निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा बिना अनुमति लिये निगरानी प्रस्तुत की गई है, जबकि अधीनस्थ न्यायालयों में वह पक्षकार नहीं था । यह भी कहा गया कि आवेदक की ओर से इस न्यायालय में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, जबकि निगरानी में दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने का कोई प्रावधान नहीं है । तर्क में यह भी कहा गया कि अनावेदक कमांक 5 व 6 द्वारा वर्ष 1972 में प्रश्नाधीन भूमियों को कय किया गया है और लगभग 20 वर्ष तक नामान्तरण नहीं कराये जाने का कोई कारण नहीं बतलाया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसील न्यायालय द्वारा नामान्तरण पंजी पर आदेश पारित करने में न तो उद्घोषणा का प्रकाशन किया गया है और न ही पंचनामा बुलाया गया है । इस आधार पर कहा गया कि तहसील न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 109 एवं 110 का बिना पालन किये आदेश पारित किया गया है, इसलिये तहसील न्यायालय का आदेश प्रारंभ से ही शून्यवत् होने के कारण उसकी पुष्टि करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा त्रुटि की गई है, अतः तहसील न्यायालय एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा विधिसंगत कार्यवाही की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि वर्ष 1987 में श्यामलाल का नामान्तरण हो गया है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ अनावेदक कमांक 5 एवं 6 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत कर आवेदक की ओर से उठाये गये आधारों को समर्थन दिया गया ।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 द्वारा तहसीलदार इंदौर द्वारा नामान्तरण पंजी की प्रविष्टि कमांक 101 में पारित आदेश दिनांक 18–5–1992 के विरूद्ध प्रथम अपील दिनांक 23–10–2013 को लगभग 21 वर्ष से भी अधिक विलम्ब से प्रस्तुत की गई है और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक

27–3–2014 को आदेश पारित कर अपील अवधि बाह्य होने के कारण निरस्त की गई है ।

2013(3)एम.पी.डब्ल्यू.एन. 69 मंदिर श्रीराम जानकी विरूद्ध रामकुवंरबाई में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा–5 – अपील फाइल करने में विलम्ब की माफी – विलम्ब 2687 दिन का – उचित रूप से स्पष्टीकृत नहीं – विलम्ब माफ नहीं किया जा सकता ।"

इसी प्रकार 2002 आरएन 23 शेखबाबू तथा अन्य विरूद्ध बद्रीप्रसाद चौबे में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा–5 – विलम्ब की माफी – आदेश के 17 वर्ष पश्चात् अपील फाइल की गई – विलम्ब अस्पष्टीकृत – कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं कि कब और कैसे जानकारी प्राप्त हुई – नवंबर 2000 में जानकारी का मात्र उल्लेख पर्याप्त तथा समाधानप्रद नहीं है ।"

इसी प्रकार 2002 आरएन 153 हरिसिंह विरूद्ध दुल्ला में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा–5 – विलम्ब की माफी – ध्यान दिया जाना चाहिये कि एक पक्षकार को अनुचित सहूलियत नहीं दी जाये तथा अन्य का अहित नहीं हो।"
>
> "धारा–5 – अधिनियम के उपबंध – उद्देश्य – जिस पक्षकार के पक्ष में विनिश्चय है उसे उसकी अंतिमता का अहसास हो – विलम्ब की माफी से ऐसी अंतिमता समाप्त हो सकती है ।"

अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 की ओर से प्रस्तुत अवधि विधान की धारा 5 के आवेदन पत्र में विलम्ब का कारण दर्शाया गया है कि जब प्रश्नाधीन भूमि के विकय किये जाने का पता उन्हें चला तब उनके द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है, परन्तु उनके द्वारा यह उल्लेख नहीं किया गया है कि किसके द्वारा और किस दिनांक को उन्हें प्रश्नाधीन भूमि विकय

किये जाने की जानकारी प्राप्त हुई और भूमि का विक्रय किसको किया जा रहा है। इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 के पिता भेरूसिंह एवं दादी काशीबाई द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से अनावेदक 5 व 6 को किया गया है और दिनांक 18–5–1992 को उनका नामान्तरण भी प्रश्नाधीन भूमि पर हो गया है और 21 वर्षो तक अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 द्वारा उक्त नामान्तरण को वरिष्ठ न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है । यहॉ तक कि अनावेदक क्रमांक 5 व 6 द्वारा प्रश्नाधीन कृषि भूमि आवेदक को विधिवत् पंजीकृत विक्रय पत्र से विक्रय की गई एवं प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामान्तरण दिनांक 22–2–2013 को स्वीकृत किया गया है जिसे भी वरिष्ठ न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है, ऐसी स्थिति में अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 को तहसील न्यायालय के आदेश की जानकारी नहीं होना विश्वसनीय नहीं माना जा सकता है । इसके अतिरिक्त 21 वर्ष तक तहसील न्यायालय के आदेश के विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक 5 व 6 को तहसील न्यायालय के आदेश की अंतिमता का अहसास हो गया था और 21 वर्ष के विलम्ब को बिना किसी ठोस आधार के क्षमा किये जाने से विवाद का कभी अंत नहीं होगा। अतः माननीय उच्च न्यायालय एवं इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपील को अवधि बाह्य मानकर निरस्त करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है । जहॉ तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, अपर आयुक्त द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को मुख्यतः इस आधार पर अवैधानिक मानकर निरस्त किया गया है कि राजस्व निरीक्षक द्वारा नामान्तरण में हित रखने वाले व्यक्तियों को व्यक्तिशः सूचना नहीं दी गई है, इस प्रकार राजस्व निरीक्षक द्वारा संहिता की धारा 110(3) एवं नामान्तरण नियम 27 के प्रावधानों के विपरीत आदेश पारित किया गया है, परन्तु अपर आयुक्त द्वारा इस वैधानिक स्थिति पर कोई विचार नहीं किया गया है कि अनावेदक क्रमांक 1 से 4 के पिता भेरूसिंह एवं दादी काशीबाई द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों का विक्रय कर दिये जाने से प्रश्नाधीन

भूमियों पर उनका कोई स्वत्व नहीं रह गया था और वे प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार नहीं है । अपर आयुक्त का यह निष्कर्ष भी अभिलेख से परे है कि भेरूसिंह द्वारा दिनांक 9–4–1992 को विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने का उल्लेख नामान्तरण पंजी में किया गया है, जबकि 25–11–1978 को भेरूसिंह की मृत्यु हो गई है और अनावेदक कमांक 1 लगायत 4 की ओर से रजिस्टर्ड दस्तावेज की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने संबंधी आवेदन पत्र में रजिस्टर्ड कमांक 318026 गलत है, इसलिये विक्रय पत्र शंकास्पद है, जबकि आवेदक की ओर से तर्क के दौरान विक्रय पत्र की सत्यप्रतिलिपि प्रस्तुत की गई है, जिससे स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमियों के संबंध में विक्रय पत्र दिनांक 7–4–1972 को निष्पादित हुआ है और उसका कमांक 2186 है । नामान्तरण पंजी में गलत विक्रय पत्र कमांक एवं दिनांक उल्लेख कर देने मात्र से विक्रय पत्र संदिग्ध नहीं हो जाता है एवं नामान्तरण पंजी में त्रुटिपूर्ण उल्लेख पटवारी द्वारा किया गया है जिसके लिये अनावेदक कमांक 5 व 6 को दोषी नहीं ठहराया जा सकता है । दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण आदेश होने से निरस्त किये जाने योग्य है । साथ ही अपर आयुक्त के आदेश के पालन में की गई कार्यवाही भी अवैधानिक होने से निरस्ती योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–04–2016 निरस्त किया जाकर अपर आयुक्त के आदेश के पालन में की गई कार्यवाही भी निरस्त की जाती है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर