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

निगरानी प्रकरण क्रमांक 1069–पीबीआर/2013 विरूद्ध कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 18–02–13 को जारी अपर कलेक्टर जिला इन्दौर प्रकरण क्रमांक 15/12–13 स्वमेव निगरानी.

श्रीमती गेणाबाई पति यासीन पटेल
निवासी ग्राम खजराना, तालाब रोड,
इन्दौर, म0प्र0

--- आवेदिका

विरूद्ध

1– नाना पिता घीसा (मृत) वारिसान–
1. जब्बार पिता स्व. नाना पटेल
2. सरदार पिता स्व. नाना पटेल
3. कुदरत पिता स्व. नाना पटेल (मृत) वारिसान–
   - अ. अकीला बी पति कुदरत पटेल
   - ब. अफसाना बी पिता कुदरत पटेल
   - स. रईस पिता कुदरत पटेल
   - द. करामत पिता कुदरत पटेल
4. गनी पिता स्व. नाना पटेल
5. युनूस पिता स्व. नाना पटेल

   समस्त नि0 मुमताल कॉलोनी, खजराना, इन्दौर
6. विशमिल्लाबी पिता स्व. नाना पटेल पति छोटू पटेल
   नि0 ग्राम रंगरेज, तह0 सावेर
7. अनिषा बी पिता स्व. नाना पटेल पति नगजी पटेल
   नि0 सिरपुर बांक, तह0 व जिला इन्दौर
8. खुदा बक्श पिता स्व. नाना पटेल
   नि0 बडला खजराना, इन्दौर
9. केशरबी पिता स्व. नाना पटेल
   नि0 मुमताज बाग कॉलोनी, रिंगरोड खजराना,
   इन्दौर, म0प्र0

2– मध्यप्रदेश शासन द्वारा अपर कलेक्टर,
जिला इन्दौर, म0प्र0

--- अनावेदकगण

सर्वश्री मनोज श्रीमाल एवं सन्तोष बाजपेयी, अभिभाषकगण – आवेदिका
श्री एस0एल0 अहिवासी, अभिभाषक– अनावेदक क0–1
श्री एच0के0 अग्रवाल, पैनल अभिभाषक– अनावेदक क0–2 शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 15/9/15 को पारित)

यह निगरानी आवेदिका द्वारा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत अपर कलेक्टर जिला इन्दौर के स्वमेव निगरानी प्रकरण क्रमांक 15/12–13 में जारी कारण बताओ सूचनापत्र दिनांक 18–02–13 से परिवेदित होकर प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि आवेदिका गेणाबाई ने पंचम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–2 इन्दौर व्यवहार वाद क्रमांक 224–ए/83 में पारित आदेश निर्णय दिनांक 22–12–83 के आधार पर सर्वे नं0 120/2 रकबा 0.910 तथा सर्वे नं0 399 रकबा 1.509 पर नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र तहसील न्यायालय में प्रस्तुत किया। नायब तहसीलदार ने अपने आदेश दिनांक 30–07–85 द्वारा उक्त प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक के नामान्तरण के आदेश दिये। अपर कलेक्टर ने जॉच उपरान्त यह पाया कि भूमि सर्वे नं0 399 रकबा 1.509 हे0 आवेदिका गेणाबाई पति यासीन पटेल द्वारा नाना पिता घीसा से वर्ष 1983 में क्रय की गयी, किन्तु उनके मध्य क्रय विक्रय का कोई वैधानिक दस्तावेज निष्पादित नहीं किया गया। भूमि सर्वे क0 399 रकबा 1.509 एवं सर्वे नं0 180/1 रकबा 0.310 हे0 के संबंध में विरोधी आधिपत्य के आधार पर स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु वाद पंचम व्यवहार न्यायाधीश के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसमें पक्षकारों के मध्य राजीनामें के आधार पर निर्णय दिनांक 22–12–83 एवं जयपत्र पारित किया गया है। पंचम व्यवहार न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय एवं जयपत्र में हेरा–फेरी एवं कूटकरण कर सर्वे नंम्बर 180/1 रकबा 0.310 के स्थान पर सर्वे नम्बर 120/2 रकबा 0.910 हे. के नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत कर नामान्तरण कराया गया है जो पूर्णतया अवैधानिक एवं कूटरचित दस्तावेज पर आधारित है। अतः

अपर कलेक्टर द्वारा प्रकरण स्वमेव निगरानी में पंजीबद्ध कर आवेदक को कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया गया है। इस कारण बताओ सूचनापत्र के विरूद्ध आवेदिका द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

3/ आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :–

(1) अनावेदक कमांक 1 नाना पिता घीसा द्वारा नामान्तरण आदेश के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में कोई कार्यवाही नहीं की गयी, जबकि तहसील न्यायालय का नामान्तरण आदेश संहिता के प्रावधानों के अनुसार अपील योग्य था। उनका यह भी तर्क है कि 1985 में पारित आदेश नामान्तरण आदेश को स्वमेव निगरानी में दर्ज कर अपर कलेक्टर द्वारा 12–02–2013 को कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया गया है जो अत्यधिक विलम्बित है और इतने अधिक समय के बाद स्वमेव निगरानी की कार्यवाही नहीं की जा सकती।

(2) स्वमेव निगरानी में जिस आदेश को चुनौती दी गई है वह आदेश नायब तहसीलदार इंदौर के प्रकरण कमांक 66/अ–06/84–85 दिनांक 30–7–1985 को पारित किया गया था तथा जिसमें दिवानी न्यायालय के जयपत्र के आधार पर आवेदक के पक्ष में नामान्तरण किये जाने का आदेश दिया गया था । इस नामान्तरण आदेश के आधार पर सन् 1984–85 में आवेदक का नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज किया गया । खसरा कमांक 120/2 ग्राम खजराना तहसील व जिला इंदौर की भूमि जिसका रकबा 0.910 हेक्टेयर होकर इस भूमि को आवेदक द्वारा मारूति गृह निर्माण सहकारी संस्था को दिनांक 30–9–1986 को रजिस्टर्ड विकय पत्र के माध्यम से विकय किया गया । क्रय करने के उपरांत मारूति गृह निर्माण द्वारा अपनी संस्था के सदस्यों के लिये भूखण्ड उपलब्ध कराने हेतु कार्यवाहियॉ की, जिसमें राजस्व अभिलेख की प्रतिलिपि भी संलग्न की गई । अनुमति प्राप्त कर मौके पर अन्य सर्वे नम्बर्स की भूमि को सम्मिलित कर सॉई कृपा कॉलोनी विकसित की व उसके भूखण्ड सदस्यों को आवंटित किये। भूमि पर सन् 1994–95 से रहवासी भवन निर्मित होना शुरू हो गये थे तथा वर्तमान में कई मकानात बन चुके हैं तथा कई लोग कॉलोनी में निवास करते हैं । सर्वे नम्बर

120/2 की भूमि पर वर्तमान में 12 रहवासी मकान निर्मित हो चुके हैं तथा उसमें लोग निवास करते हैं ।

(3) सबसे महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि प्रश्नाधीन नामान्तरण 25 वर्षो से भी अधिक समय पूर्व किया गया होकर तत्समय ही इसमें तहसीलदार द्वारा सभी कार्यवाही की गई थी । इस कार्यवाही में दोनों पक्ष स्वयं अपने अधिवक्ता के साथ उपस्थित थे व नामान्तरण आदेश भी दोनों पक्षों की उपस्थिति में हुआ । इतने वर्षो बाद नामान्तरण का प्रकरण स्वमेव निगरानी में लिये जाने का कोई उचित एवं पर्याप्त आधार नहीं बताया गया है । मात्र कपट आधार पर होने का उल्लेख किया गया है । माननीय उच्च न्यायालय के कई न्यायदृष्टांत इस आशय के हैं कि स्वमेव निगरानी में प्रकरण लिये जाने के लिये विलम्ब का पर्याप्त आधार होना आवश्यक है तथा इतने अधिक वर्षो बाद तो स्वमेव निगरानी में प्रकरण लिया ही नहीं जाना चाहिये ।

(4) अपर कलेक्टर इंदौर द्वारा आवेदिका को जो कारण बताओं सूचना पत्र जारी किया गया है उसमें डिक्री दिनांक 22–12–1983 की प्रमाणित प्रतिलिपि में कूटकरण व हेराफेरी करने का कथन किया गया है। तहसील न्यायालय के नामान्तरण प्रकरण के संबंध में आवेदक का तर्क है कि दोनों पक्षों की उपस्थिति में सभी कार्य हुये तथा जिस व्यक्ति की पूर्व में भूमि थी उसके द्वारा कोई आपत्ति नहीं ली गई इसलिये वह आदेश अंतिम हो चुका है जिसमें स्वमेव निगरानी का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। अपर कलेक्टर द्वारा जारी कारण बताओं सूचना पत्र में जो कथन किये गये है उससे यह प्रतीत होता है कि अपर कलेक्टर के प्रकरण के निराकरण के पूर्व ही आवेदक द्वारा दस्तावेजों की कूटरचना एवं छलकपट करने के तथ्य को सही मान चुके हैं जबकि किसी न्यायालय से यह अपेक्षा होती है कि वह प्राकृतिक न्याय सिद्धांतों का पालन करेगा तथा प्रिज्युडिस होकर कार्य नहीं करेगा । आवेदिका के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांतों का अवलोकन किया गया उसके तथ्य इस प्रकरण से बिल्कुल भिन्न होने से उसका कोई लाभ आवेदिका को प्राप्त नहीं होता, जिनका इस प्रकरण में कोई प्रभाव नहीं पड़ता।

4/ अनावेदक कमांक 1 के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह बताया गया है कि सर्वे नम्बर 120/2 रकवा 0.910 हैक्टर का उल्लेख न तो वाद पत्र में कही किया गया और न अंतरिम निषेधाज्ञार्थ प्रस्तुत आवेदन पत्र में किया गया और न राजीनामा आवेदन पत्र में ही कही किया गया । दीवानी न्यायालय द्वारा प्रकरण कमांक 224–ए/1983 में पंचम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–2 इंदौर के द्वारा घोषित निर्णय दिनांक 22–12–1983 में भी सर्वे नम्बर 120/2 रकवा 0.910 हैक्टेयर का किंचित मात्र भी उल्लेख नहीं है किन्तु आवेदिका गेणाबाई व उसके पति ने अनुचित तरीके से काट पीट और हेरा फेरी कर वाद पत्र में तथा जयपत्र में सर्वे कमांक 180/1 को 120/2 में तब्दील कर दिया और उसके रकबे 0.310 हेक्टेयर को 0.910 हेक्टेयर में तब्दील कर दिया किन्तु लगान 2.85 ही रहा । उसके बाद निर्णय व जयपत्र दिनांक 22–12–83 की प्रमाणित प्रतिलिपि दिनांक 3–1–84 को प्राप्त की गई तथा प्राप्त की गई निर्णय व जयपत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि में हेराफेरी व कूटकरण करके नायब तहसीलदार को धोखा देकर व छलकपट करके खसरा नम्बर 120/2 की भूमि पर नामान्तरण करवाया। लिखित तर्क में यह भी आधार लिया कि सर्वे कमांक 399 रकबा 1.509 हेक्टेयर लगान 09.42 पैसे की भूमि नाना पिता घीसा ने आवेदिका को वर्ष 1983 में पूर्ण प्रतिफल लेकर भूमि बिक्री कर दी थी और उसका कब्जा दे दिया था । आवेदिका ने इस संबंध में कोई बिक्रीखत नहीं कराया और आवेदिका ने उपरोक्त विक्रय व्यवहार के पश्चात् दीवानी वाद कमांक 224–ए/83 दिनांक 8–7–1983 को प्रस्तुत किया और विरोधी आधिपत्य के आधार पर जयपत्र की मॉग की । वास्तव में आवेदिका को आधिपत्य का आधार उपलब्ध नहीं था और अनुचित रूप से डिक्री प्राप्त की गई और नायब तहसीलदार इंदौर को धोखा देकर नामान्तरण करवाया गया। इन तथ्यों से यह धारणा स्पष्ट रूप से उत्पन्न हुई कि भूमि के संबंध में क्रय विक्रय का व्यवहार हुआ है किन्तु विक्रय पत्र के लिये आवश्यक स्टाम्प शुल्क व पंजीयन शुल्क जो शासन को प्राप्त होता उससे शासन को वांछित की गई समस्त कार्यवाही को प्रश्नागत करते हुये अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी किया गया कारण बताओं सूचना पत्र पूर्णतः सही है । अनावेदक कमांक 1 ने बिक्री प्रतिफल प्राप्त करके भूमि का कब्जा दिया था किन्तु

विक्रय पत्र की कानूनी आवश्यकता की पूर्ति का सम्पूर्ण उत्तरदायित्व केता आवेदिका पर था जो उसने निर्वाह नहीं किया और शासन को हानि पहुँचाई । इसमें अनावेदक कमांक 1 नाना पर किसी प्रकार का कोई दोष या नियम के उल्लघंन का आक्षेप नहीं होता है । आवेदिका के विरूद्ध शासन को स्टाम्प शुल्क नहीं चुका कर हानिकारित करने का आक्षेप सही है । लिखित तर्क में यह भी आधार लिया कि वास्तविकता का ज्ञान होने पर इसके संबंध में सर्वप्रथम अपर तहसीलदार इंदौर को पुनर्विलोकन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था उसके पश्चात् अनुविभागीय अधिकारी को अपील की गई थी और उसके पश्चात् दीवानी वाद प्रस्तुत किया गया था जिसका निराकरण दिनांक 16–4–04 को किया गया था । उसके आधार पर पुलिस थाना खजराना में आवश्यक जॉच उपरांत आवेदिका के विरूद्ध आपराधिक प्रकरण पंजीबद्ध किया जो वर्तमान में विचाराधीन है । इन परिस्थितियों में आवेदिका के विरूद्ध जारी कारण बताओं सूचना पत्र सर्वथा उचित है ।

5/ अनावेदक कमांक 2 शासन के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह बताया गया है कि आवेदक द्वारा दीवानी न्यायालय के निर्णय में कूटरचना कर प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नं0 120/2 रकबा 0.910 हे0 पर नामान्तरण कराया है। अपर कलेक्टर के संज्ञान में आने पर उनके द्वारा स्वमेव निगरानी की कार्यवाही की गयी है जिसे समय–बाधित होना मान्य नहीं किया जा सकता। इस संबंध में उन्होंने मेरा ध्यान 1994(1) एम.पी.डब्ल्यू.एन. शार्ट नोट 115 तथा 2010(3) एम पी एल जे 1 की ओर आकर्षित करते हुए तर्क प्रस्तुत किया कि धोखाधड़ी एवं कूटरचित दस्तावेज के आधार पर कराये गये आदेश पर परिसीमा का बंधन लागू नहीं होता। अतः उन्होंने निगरानी खारिज करने का अनुरोध किया।

6/ उभयपक्षों के द्वारा प्रस्तुत लिखित व मौखिक तर्क पर विचारोपरांत तहसील न्यायालय के अभिलेख एवं आदेश के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका गेणाबाई ने पंचम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–2 इन्दौर के व्यवहार वाद कमांक 224–ए/83 में पारित आदेश निर्णय दिनांक 22–12–83 के आधार पर सर्वे नं0 120/2 रकबा 0.910 तथा

सर्वे नं0 399 रकबा 1.509 पर नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र तहसील न्यायालय में प्रस्तुत किया। नायब तहसीलदार ने अपने आदेश दिनांक 30–07–1985 द्वारा उक्त प्रश्नाधीन भूमि पर पंचम व्यवहार न्यायाधीश के निर्णय एवं जयपत्र के आधार पर नामान्तरण आदेश पारित किये गये हैं। अपर कलेक्टर ने जॉच उपरान्त यह पाया है कि आवेदिका द्वारा व्यवहार न्यायालय के आदेश में कूटरचना कर सर्वे नंम्बर 180/1 रकबा 0.310 के स्थान पर सर्वे नम्बर 120/2 रकबा 0.910 हे. के नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत कर नामान्तरण कराया गया है। प्रकरण में संलग्न नामान्तरण प्रकरण क्रमांक 66/अ–6/1984–85 के मूल अभिलेख में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दीवानी न्यायालय के निर्णय दिनांक 22–12–1983 की प्रमाणित प्रतिलिपि व अनावेदक द्वारा दीवानी मुकदमा क्रमांक 224–ए/1983 के प्रमाणित अभिलेख के परीक्षण करने पर स्पष्ट प्रमाणित होता है कि दीवानी न्यायालय के निर्णय दिनांक 22–12–1983 में सर्वे क्रमांक 180/1 को 120/2 व रकबा 0.310 हेक्टेयर को 0.910 हेक्टेयर व लगान 2.85 को 0.788 का कूटकरण कर वादोक्त भूमि का नामान्तरण कराया है तथा सर्वे क्रमांक 399 के संबंध में गुप्त क्रय विक्रय को छिपाकर स्टाम्प शुल्क के रूप में शासन को क्षति कारित की है। दीवानी मुकदमा क्रमांक 224–ए/83 में शासन को पक्षकार न बनाना भी आवेदिका की दुर्भावना को स्पष्ट करता है । इससे स्पष्ट है कि कूटरचित दस्तावेज के आधार पर हुए नामान्तरण को अपर कलेक्टर द्वारा संज्ञान में आने पर स्वमेव निगरानी में प्रकरण पंजीबद्ध कर आवेदिका को कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया गया है। मान. सर्वोच्च न्यायालय ने सन्तोष वि. जगतराम तथा अन्य (2010:3: एम पी एल जे) में यह व्यवस्था दी है कि –

"A fraud puts an end to everything and such a decree is nothing but a nullity."

ऐसी दशा में समयावधि के आधार पर कूटरचित दस्तावेज के आधार पर किये गये नामान्तरण आदेश के विरूद्ध अपर कलेक्टर द्वारा की जा रही स्वमेव निगरानी की कार्यवाही को अवैधानिक होना मान्य नहीं किया जा सकता। यहॉ पर यह भी

उल्लेखनीय है कि नामान्तरण नियमों के नियम 32 के अनुसार संहिता की धारा 109/110 के अन्तर्गत नामान्तरण विधिवत स्वत्व के अन्तरण होने पर ही किये जाने का प्रावधान है। सदर प्रकरण में स्वत्व अंतरण का कोई वैधानिक दस्तावेज प्रस्तुत होना प्रतीत नहीं होता है । यदि आवेदिका को प्रश्नाधीन भूमि पर विधिवत स्वत्व का अन्तरण हुए है तो उनके द्वारा अपर कलेक्टर के समक्ष लम्बित स्वमेव निगरानी प्रकरण में अपने पक्ष समर्थन में विधिवत दस्तावेज प्रस्तुत किये जा सकते हैं जिसका उन्हें पूर्ण अवसर प्राप्त है। ऐसी दशा में निगरानी में हस्तक्षेप करने का समुचित आधार नहीं है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी निरस्त की जाती है। अपर कलेक्टर द्वारा जारी कारण बताओ सूचनापत्र न्यायोचित होने से यथावत रखा जाता है। अपर कलेक्टर के समक्ष स्वमेव निगरानी प्रकरण फरवरी, 2013 से लम्बित है, इसलिये न्यायहित में प्रकरण का अंतिम निराकरण उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर देने के बाद तीन माह के अन्दर किये जाने के निर्देश अपर कलेक्टर को दिये जाते हैं।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल,मध्यप्रदेश
ग्वालियर