

Court No. - 51

Case :- WRIT - C No. - 33809 of 2023

Petitioner :- Bhuvneshwar Shukla And 3 Others

Respondent :- State Of U.P. And 6 Others

Counsel for Petitioner :- Shalvin

Counsel for Respondent :- C.S.C.

Hon'ble Chandra Kumar Rai,J.

1.Heard learned counsel for the petitioners and Mr. Abhishek Shukla, learned Additional Chief Standing Counsel for State-respondents.

2.The instant writ petition has been filed for the following relief:

"(i) issue a writ, order or direction in the nature of mandamus directing the respondent Nos.5 and 7 not to enter or construction on the disputed land in question.

(ii) issue a writ, order or direction in the nature of certification quashing the order dated 11.09.2017 passed by respondent No.4 and order dated 29.08.2019 passed by respondent Nos.3 and order dated 30.01.2020 passed by respondent No.2."

3. Brief facts of the case are that respondent Nos.6 and 7 filed an application under Section 34 of U.P. Revenue Code, 2006 before respondent No.4/Tehsildar for recording of their names on the basis of sale deed dated 26.09.2016. Petitioners claimed the right on the basis of succession in respect to the holdings of original tenure holders Jageshwar Shukla son of Sri Gayacharan. Sri Jageshwar Shukla, alleged to have executed a sale deed on 03.06.1987 in favour of respondent no.5 Krishna Kumar Mishra. Respondent No.5 Krishna Kumar Mishra alleged to have executed a sale deed on 26.09.2016 in favour of respondent No.6 and 7 (Dheeraj Bajpai and

Sailesh Bajpai) Tehsildar vide order dated 11.09.2017 ordered to expunge the name of Jageshware Shukla and Bhuvneshwar Prasad, Kamlesh Kumar, Akhilesh Kumar and Smt. Girija Devi and ordered to record the name of respondent Nos.6 and 7 Dheeraj Bajpai and Sailesh Bajpai on the basis of sale deed dated 04.06.1987/26.09.2016. Against the order dated 11.09.2017, petitioners filed an appeal under Section 35 (2) of U.P. Revenue code, 2006 which was registered as Case No. 3561 of 2017 computerized case No.2017071142013561. Sub Divisional Officer vide order dated 29.08.2019 dismissed the appeal filed by petitioners. Petitioners challenged the appellate order dated 29.08.2019 through revision under Section 210 of the U.P. Revenue code, 2006, which was registered as case No. 1036 of 2019 computerized case No. C20190700000501036 Divisional Commissioner Ist Chitrakoot Division Banda vide order dated 30.01.2020 dismissed the revision filed by the petitioners, hence this writ petition challenging the order dated 11.01.2017, 29.08.2019 and 30.01.2020 passed by respondent Nos.4, 3 and 2 respectively. The writ petition has been filed with the laches of 1239 days as reported by Stamp reporting Section of this Court.

4. Learned counsel for the petitioners submitted that name of the contesting respondents has been illegally recorded in the proceeding under Section 34 of U.P. Revenue Code, 2006 on the basis of the sale deed. He further submitted that appeal and revision filed by the petitioners has also been dismissed in arbitrary manner. He next submitted that civil suit filed by the petitioners for declaring the sale deed null and void as well as for

injunction is pending before the civil court being civil suit No.204 of 2018. He further submitted that suit is pending in the civil court, as such Tehsildar should not record the name of the vendees on the basis of the alleged sale deed. He further submitted that impugned order be set aside and matter be examined afresh by Tehsildar. He further submitted that petitioners are claiming on the basis of succession but the petitioners' case has not been considered at all in proper manner and mutation application filed by the contesting respondents has been allowed.

5. On the other hand, Mr. Abhishek Shukla, learned Additional Chief Standing Counsel for the State-respondent submitted that all three courts in the mutation proceeding have concurrently decided against the petitioners recording finding of fact that vendees are entitled to be recorded on the basis of registered sale deed. He further submitted that registered sale deed has not been cancelled at all by any court of law as such there is no illegality in the order passed in the mutation proceedings which are summary in nature and writ petition filed by petitioners should be dismissed. He further submitted that Civil Suit No.204 of 2018 filed by petitioners has been dismissed on 13.03.2023 and restoration/ recall application has been filed on behalf of petitioners for recalling the order dated 13.03.2023 which is pending before the civil court.

6. I have considered the argument advanced by learned counsel for the parties and perused the record.

7. There is no dispute about the fact that mutation application filed by the contesting respondents on the

basis of sale deed has been allowed by the Tehsildar and order has maintained in appeal and revision.

8. The perusal of the finding of fact recorded by Tehsildar vide order dated 11.09.2017 will be relevant for perusal which is as under:

"न्यायालय नायब तहसीलदार तिन्दवारी तहसील बाँदा

वाद संख्या:- टी/20170711420146157 (70) धारा-34 उ०प्र०राजस्व संहिता
2006

मौजा- तिन्दवारी परगना व जिला बाँदा।

धीरज बाजपेयी बनाम कृष्ण कुमार मिश्र

मैने उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की तर्क पूर्ण बहस सुनी तथा पत्रावली पर उपलब्ध समस्त अभिलेखों का सम्यक अवलोकन एवं परिशीलन किया। जिससे स्पष्ट है कि विवादित आराजी के संक्रमणीय भूमिधर श्री जागेश्वर प्रसाद शुक्ल पुत्र श्री गयाचरन निवास तिन्दवारी द्वारा पंजीकृत बैनामा दिनांक 04.06.1987 द्वारा मु० 3000/-रु० प्रतिफल राशि प्राप्त मौजा तिन्दवारी परगना बाँदा स्थित गाटा संख्या-913 रकबा सत्रह बिस्वासी कृष्ण कुमार मिश्र पुत्र शारदा प्रसाद मिश्र निवासी मौजा परसौडा को विक्रय कर मौके पर कब्जा देखल दिया गया है। क्रेता कृष्ण कुमार मिश्र द्वारा बैनामा के आधार पर अपना नामान्तरण भू-अभिलेखों में न कराये जाने के कारण विक्रेता जागेश्वर प्रसाद शुक्ल की मृत्यु उपरान्त उनके विधिक वारिसान भूवनेश्वर, अखिलेश कुमार, कमलेश कुमार पुत्रगण जागेश्वर व श्रीमती गिरजादेवी पत्नी जागेश्वर नि०ग्राम का नाम वरासतन विवादित आराजी में संक्रमणीय भूमिधर दर्ज हो गया है। क्रेता कृष्ण कुमार मिश्र ने जागेश्वर प्रसाद शुक्ला से क्रय की गयी भूमि गाटा संख्या-913 रकबा 0.0074 हे० हिस्सा सम्पूर्ण प्रतिफल राशि 10 लाख रुपये प्राप्त कर जरिये पंजीकृत बैनामा दिनांक 26.09.2016 द्वारा श्री धीरज बाजपेई व शैलेश बाजपेई पुत्रगण बृजेश कुमार बाजपेई निवासी मुहल्ला श्रीनगर तिन्दवारी को विक्रय कर मौके पर कब्जा दे दिया गया है। आपत्तिकर्तागण का यह कथन कि विक्रीत आराजी पर विक्रेता कृष्ण कुमार मिश्र एवं क्रेता धीरज बाजपेई आदि का कब्जा नहीं है। पत्रावली पर उपलब्ध विलेख संख्या-9630 दिनांक 08.12.2015 बहक श्रीमती शान्ती देवी पत्नी रामसजीवन का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि क्रेतागण भूवनेश्वर, अखिलेश व कमलेश पुत्रगण जागेश्वर निवासी हनुमान नगर तिन्दवारी द्वारा श्रीमती शान्ती देवी को विक्रय की गयी आराजी की चौहद्दी पश्चिम-प्लाट कृष्ण कुमार मिश्रा अंकित कर यह स्वीकार किया गया है कि विवादित आराजी पर विक्रेता कृष्ण कुमार मिश्र का कब्जा है। जहाँ पर बैनामा दिनांक 03.06.1987 एवं बैनामा दिनांक 26.09.2016 में अंकित चौहद्दी में भिन्नता का प्रश्न है, वादीगण द्वारा अपनी प्रति आपत्ति में कहा गया है कि आपत्तिकर्तागण द्वारा प्लॉटिंग कर भूमि विक्रय की गयी है। भूमि के विक्रय किये जाने के कारण दिनांक 03.06.1987 के बैनामा एवं दिनांक 26.09.2016 के बैनामा की चौहद्दी में एक रूपता रहने का कोई औचित्य नहीं रह जाता है। फिर भी बैनामा दिनांक 03.06.1987 एवं बैनामा दिनांक 26.09.2016 की चौहद्दी पश्चिम-सड़क सरकारी एवं लम्बाई व चौड़ाई में एकरूपता है तथा आपत्तिकर्तागण द्वारा श्रीमती शान्ती देवी के पक्ष में निष्पादित

बैनामा दिनांक 08.12.2015 की चौहद्दी पश्चिम-प्लाट कृष्ण कुमार मिश्र एवं बैनामा दिनांक 26.09.2016 की चौहद्दी पूरब-प्लाट श्रीमती शान्ती देवी में एकरूपता है। इस प्रकार विवादित आराजी चिन्हित होती है। आपत्तिकर्तागण का यह कथन की विवादित आराजी पर विक्रेता कृष्ण कुमार मिश्र एवं क्रेता धीरज बाजपेई आदि का कब्जा नहीं है पुष्ट नहीं होता है विक्रेता कृष्ण कुमार मिश्र के कब्जे की पुष्टि बैनामा दिनांक 08.12.2015 से होती है तथा क्रेता धीरज बाजपेई आदि के कब्जे की पुष्टि लेखपाल आख्या से होती है। वर्तमान में विक्रय विलेख दिनांक 04.06.1987 एवं 26.09.2016 वैध विलेख है, पत्रावली पर ऐसा कोई अभिलेखीय प्रमाणित साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जिससे उक्त विक्रय विलेख निष्प्रभावी होने की पुष्टि होती हो। वादीगण की ओर प्रस्तुत की गयी विधि व्यवस्था 1980 आर०डी० 4 पेज 307 हंसराज बनाम बोर्ड आफ रेवेन्यू, विधि व्यवस्था 1977 आर०डी० पेज 366 विभूति बनाम कांशीराम, 1978 आर०डी० पेज 242 जयजयराम बनाम रामशंकर, 2012(117)आर०डी० 274 पेज बोर्ड आफ रेवेन्यू हरीशंकर पाल बनाम मंगल सिंह व अन्य, 2009(106)आर०डी० 34 फुरकान अली बनाम अब्दुल कादिर, 2000 आर०डी० पेज 7 बालकिशुन बनाम देवेन्द्र सिंह, 1993 आर०डी० 332 कुंती बनाम चमेली, 1999 र०ल०ट० 547 नरायन सिंह बनाम अपर आयुक्त, ए०आई०आर० 1934 इलाहाबाद 303 अब्बास खान बनाम मोहम्मद अली, 2001 र०ल०ट० कैलाशा देवी बनाम राम आशीष, 2001 र०ल०ट० 365 रामदास बनाम सूर्य कुमार, 1996 आर०डी० 424 भैरोदीन बनाम जगमोहन, 1999 र०ल०ट० 547 नरायन सिंह बनाम अपर आयुक्त मेरठ, 2004(96)आर०डी० 19 पेज 2004 रा०नि० सं०-414 पेज श्रीमती गेंदा देवी बनाम डिस्ट्रिक्ट जज पीलीभीत व 1993 सी०आर०सी० 33 पेज उ०प्र० राज्य बनाम बृम्हा सिंह की ओर न्यायालय का ध्यानाकर्षण कराया गया। मा० राजस्व परिषद उ०प्र० लखनऊ द्वारा सोनेलाल एवं अन्य बनाम देवीदयाल में पारित अपने निर्णय दिनांक 06 अप्रैल, 1999(1999 र०ल०ट०-401) में यह विनिश्चय किया है कि- " विलेख की वैधानिकता को सिविल न्यायालय में चुनौती दी जा सकती है।" इसी प्रकार मा० राजस्व परिषद उ०प्र० लखनऊ द्वारा कमलेश यादव बनाम गजोधर में पारित अपने निर्णय दिनांक 25 सितम्बर, 2008(2010 आर०एल०टी०(बीआर)40 में यह विनिश्चय किया है कि- "यदि विक्रय विलेख वैध है तो उसके आधार पर नामान्तरण आदेश पारित किया जाना चाहिए तथा यह भी कहा है कि "जब तक सक्षम न्यायालय द्वारा विक्रय विलेख को शून्य घोषित नहीं किया जाता है तब तक उसके सम्बन्ध में किसी को आक्षेप करने का अधिकार नहीं है।" इसी प्रकार मा० राजस्व परिषद लखनऊ द्वारा श्रीमती ऊषा रानी बनाम कल्याण दास आदि में पारित अपने आदेश दिनांक 21 फरवरी, 2013(2013 आर०एल०टी०(बी०आर०)51) में यह विनिश्चय किया है कि "यदि विक्रय-विलेख किसी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया गया है तो उस विक्रय विलेख के आधार पर नामान्तरण आदेश पारित किया जा सकता है।" इसी प्रकार मा० राजस्व परिषद उ०प्र० लखनऊ द्वारा अमर चन्द्र बनाम श्रीमती अपर्णा भारद्वाज में पारित निर्णय दिनांक 21 फरवरी, 2013 (2013 आर०एल०टी०(बी०आर०)61) में यह विनिश्चय किया है कि- "किसी विक्रय विलेख को निरस्त करने की शक्ति या अधिकारिता राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं है। तथा यदि कोई विक्रय विलेख निरस्त नहीं किया गया है तो उसके आधार पर नामान्तरण आदेश पारित किया जा सकता है।" इसके अतिरिक्त पत्रावली पर उपलब्ध लेखपाल की हस्तान्तरण रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से अंकित है कि भूमि विक्रय करके क्रेतागण को कब्जा दखल दे दिया है। नामान्तरण कार्यवाही एक सरसरी प्रक्रिया है, जिसका उद्देश्य मात्र भू-राजस्व की वसूली के उद्देश्य की जाती है। आपत्तिकर्ता की आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है तथा वादीगण का नामान्तरण प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।

आदेश

अतः मौजा तिन्दवारी ग्रामीण परगना बाँदा जिला बाँदा की खतौनी सन् 1419-1424 फसली के खाता संख्या-223 के गाटा संख्या- 913 रकबा 0.5790 हे० में से विक्रीत

रकबा 0.0074 हे० से विक्रेता जागेश्वर प्रसाद शुक्ल पुत्र गयाचरन निवासी ग्राम मृतक बादहू दर्ज वारिसान भुवनेश्वर प्रसाद, कमलेश कुमार, अखिलेश कुमार, पुत्रगण जागेश्वर प्रसाद व श्रीमती गिरजा देवी पत्नी जागेश्वर प्रसाद नि०ग्राम का ना खारिज होकर क्रेता धीरज बाजपेई व शैलेश बाजपेई पुत्रगण बृजेश कुमार बाजपेई निवासी श्रीनगर तिन्दवारी का नाम बैनामा 04.06.1987/26.09.2016 (बैनामा दर बैनामा) के आधार पर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज है। बाद आवश्यक कार्यवाही पत्रावली दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक 11-9-2017

ह० अपठनीय

11.9.2017

(उमेशचन्द्र शुक्ला)
तहसीलदार, बांदा।"

9. The finding of fact recorded by the Tehsildar fully demonstrate that registered sale deed has been executed in favour of the contesting respondents which has not been cancelled till date as such contesting respondents are entitled to be recorded on the basis of sale deed.

10. It is also material that Civil Suit for declaration of sale deed dated 03.06.1987 and 26.11.2016 as null and void as well as for decree of permanent injunction has been dismissed and petitioners' restoration application dated 04.07.2023 is pending before the Civil Judge Junior Division, as such petitioners should avail proper remedy in the pending proceeding before Civil Court rather before mutation Court.

11. In view of the finding of fact recorded by Tehsildar/ Sub Divisional officer, Banda no interference is required in the matter and writ petition is dismissed.

12. Needless to say that order passed in the mutation proceeding shall not come in the way of the petitioners to establish their claim before the civil court in the pending civil suit .

Order Date :- 30.10.2023/PS*