न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष– आशीष श्रीवास्तव,

सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक–1394–दो/2014 विरूद्ध आदेश दिनाक–01–03–2014
अपर आयुक्त रीवा संभाग के प्रकरण कमांक–491/अपील/2002–2003

रामखेलावन तनय श्री रामदुलारे,
निवासी–ग्राम–पथरी, तहसील–सिरमौर, जिला रीवा ।

.....आवेदक

विरूद्ध

1–पंचम उर्फ पंचा तनय महावीर फोत वारिस
क–विश्वनाथ तनय पंचम उर्फ पंचा
ख–बंशगोपाल तनय पंचम उर्फ पंचा
ग–मोहन तनय पंचम उर्फ पंचा
2–भीमसेन उर्फ भिम्मा तनय महावीर
3–कल्लू पिता श्री सरमन
4–रामसेवक पिता श्री सरमन
5–रामफल तनय श्री सरजू
6–रामसिया पिता श्री सरजू
7–केदार पिता श्री सरजू
सभी निवासी ग्राम–पथरी तहसील सिरमौर जिला रीवा ।

.....अनावेदकगण

श्री राजकिशोर चतुर्वेदी अभिभाषक आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 2-12-2015को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में सहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, रीवा संभाग के द्वारा पारित आदेश दिनांक–01.03.2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है ।

2– प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि विवादित भूमि खसरा कमांक–62 रकवा 7.17 एकड़ ग्राम पथरी तहसील सिरमौर जिला रीवा स्थित पूर्व भूमि स्वामी किनकउना कोरी के नाम पर थी । किनकउना के तीन पुत्र थे–महावीर,सरजू और सरमन । पूर्व भूमि स्वामी की मृत्यु के बाद विवादित भूमि के तीन हिस्से हुए और किनकउना के तीनों पुत्र बराबर–बराबर रकवा 2.39 एकड़, 2.39 एकड़ एवं 2.39 एकड़ हुए, जिन्होंने अपने–अपने हिस्से पर नामांतरण एवं बटवारा कराकर स्वतंत्र रूप से काबिज हो गये । किनकउना के उक्त तीनों पुत्रों की मृत्यु के बाद तीनों के वारिस इस प्रकार है– महावीर के वारिस अनावेदक कमांक–1 व 2, सरमन के वारिस अनावेदक कमांक–3 व 4 तथा सरजू के वारिस अनावेदक कमांक–5,6,7 है।

सरजू के द्वारा अपनी भूमि का बंटवारा किया गया जिसके अनुसार पुत्रों को कुल रकवा 0.62 एकड दी गयी तथा सरजू ने स्वयं अपने पास रकवा 1.77 एकड़ भूमि रखी । सरजू के पुत्रों ने अपने अपने हिस्से की उक्त दर्शित भूमि आवेदक को द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक–8.6.1977 से विक्रय की गयी तथा आवेदक के पिता रामदुलारे के हक में सरजू द्वारा अपने हिस्से की भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक–11.8.1978 से विक्रय कर दी गयी । इस प्रकार सरजू एवं उनके पुत्रों के हिस्से की सम्पूर्ण भूमि रकवा 2.39 एकड़ पर आवेदक एवं आवेदक के पिता द्वारा हक अर्जित किया गया। इसके अतिरिक्त सरमन द्वारा अपनी भूमि का अंश रकवा 0.59 एकड़ भूमि जो रामनाथ को विक्रय किया गया था उसे रामनाथ ने आवेदक के हक में दिनांक–18.05.1978 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय कर दिया गया । इसी प्रकार विवादित भूमि के एक और हिस्सेदार महावीर के पुत्र अनावेदक कमांक–2 द्वारा अपने हिस्से की भूमि रकवा 1.20 एकड़ आवेदक के हक में दिनांक–18.05.1978 को द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय कर दी गयी । इस प्रकार विवादित सर्वे कमांक–62 के कुल रकवा 7.17 एकड़ में से आवेदक द्वारा कुल रकवा 4.18 एकड़ भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से वैध हक अर्जित कर लिया गया । उक्त क्रय सुदा भूमि का नामांतरण कराने हेतु आवेदक द्वारा तहसीलदार सिरमौर के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । प्रस्तुत आवेदन पत्र के आधार पर तहसीलदार द्वारा ग्राम पथरी तहसील सिरमौर की नामांतरण पंजी कमांक–6 पर आदेश दिनांक–24.06.1984 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर आवेदक का नामांतरण स्वीकार किया गया । उक्त नामांतरण आदेश के विरूद्ध अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील पेश की गयी जहां प्रकरण कमांक–259/अपील/अ–6/95–96 में पारित आदेश दिनांक–28.04.2000 से अपील स्वीकार की जाकर तहसीलदार द्वारा पारित नामांतरण आदेश दिनांक–24.06.1984 निरस्त किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश दिनांक–28.04.2000 के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त रीवा के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जहां प्रकरण कमांक–491/अपील/02–03 में पारित आदेश दिनांक–01.03.2014 से अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को स्थिर रखते हुए अपील अस्वीकार की गयी । अपर आयुक्त के इसी आदेश दिनांक–01.03.2014 से परिवेदित होकर यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी है ।

प्रकरण में आवेदक के अभिभाषक श्री राजकिशोर चतुर्वेदी को सुना गया । उनके द्वारा अपने तर्को में मुख्य रूप से यह बताया गया कि विवादित सर्वे कमांक–62 कुल रकवा 7.17 एकड़ में से कुल रकवा 4.18 एकड़ आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के माध्यम से क्रय किया जाकर वैध हक का अर्जन कर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र के साथ विक्रय पत्रों की छाया प्रतियां प्रस्तुत कर नामांतरण का निवेदन तहसीलदार सिरमौर से किया गया । तहसीलदार सिरमौर द्वारा नामांतरण से पूर्व विधिवत उक्त विवादित सर्वे नम्बर के जीवित एवं मौजूद वारिसानों को व्यक्तिगत रूप से सम्मंस भेजे जाकर सूचना दी गयी तथा विधिवत इश्तहार जारी किया जाकर सूचित करते हुए सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए नामांतरण की कार्यवाही की गयी। उक्त नामांतरण की कार्यवाही के दौरान तहसीलदार के समक्ष अनावेदक कमांक–1, 2 के वारिस एवं सरमन एवं उसका पुत्र कल्लू तथा अनावेदक कमांक–3 स्वयं उपस्थित हुए तथा आवेदक के नाम नामांतरण करने की सहमति व्यक्त करते हुए नामांतरण पंजी में अपनी सहमति के हस्ताक्षर तथा निशानी अंगूठा लगाया । सरजू के वारिस, अनावेदक कमांक–5, 6, 7 द्वारा भी कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी । ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा विधिवत नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करते हुए नामांतरण पंजी कमांक–6 आदेश दिनांक–24.06.84 से आवेदक के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के आधार पर सर्वे कमांक–62 रकबा 7.17 एकड़ में से रकबा 4.18 एकड़ पर नामांतरण स्वीकार किया गया। पटवारी द्वारा भूल से नामांतरित रकवा 4.18 एकड़ के स्थान पर 4.77 एकड़ अंकित कर दिया गया । इस प्रकार विवादित भूमि में से अंश रकवा 0.59 एकड़ अधिक रकवा नामांतरित हो गया, जो सहवन भूल थी जिसे सुधारे जाने हेतु आवेदक द्वारा अपनी लिखित सहमति अनावेदक कमांक–1 को दे भी दी गयी थी । आवेदक की उक्त भूल सुधार हेतु

दी गयी सहमति का गलत लाभ उठाते हुए अनावेदक कमांक–1 एवं उसका पुत्र बंशगोपाल जो तहसील सिरमौर में चपरासी के पद पर पदस्थ है, ने अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत कर एवं आवेदक के फर्जी हस्ताक्षरी तामील करा कर सम्पूर्ण नामांतरण आदेश जो तहसीलदार द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय पत्र के आधार पर वैध हक के अर्जन के आधार पर किया गया था, यह अंकित करते हुए निरस्त कर दिया गया कि प्रकरण में नामांतरण के समय इश्तहार का प्रकाशन नहीं किया गया, जबकि वास्तविकता यह है कि तहसीलदार द्वारा अनावेदकों को व्यक्तिगत सूचना जारी की जाकर सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए उनकी सहमति के आधार पर ही नामांतरण की कार्यवाही की गयी थी, जिसे अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा बिना पर्याप्त आधार के निरस्त करने में भूल की गयी है । उनके द्वारा यह बात जोर देकर कही गयी है कि जो रकवा 0.59 एकड़ भूल से अंकित हो गया था उसे कम करके सुधार किया जाकर शेष भूमि 4.18 एकड़ जो आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गयी थी, का नामांतरण निरस्त नहीं करना चाहिए था क्योंकि यह भूमि तो आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के माध्यम से क्रय की गयी थी । आवेदक अभि0 द्वारा यह भी कहा गया कि अनावेदक द्वारा इस मिथ्य कथन के साथ अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील पेश की गयी थी कि उसकें हिस्से की भूमि शेष नहीं है, जबकि पटवारी अभिलेख के अनुसार आज भी अनावेदक कमांक–1 के नाम उसके हिस्से की भूमि आज भी पटवारी अभिलेख में इन्द्राज मौजूद है । इस तथ्य की बिना जांच किए एवं बिना अभिलेखों का सत्यापन व अवलोकन किए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक के नाम किए गये नामांतरण आदेश को निरस्त कर आवेदक को संकट में डाला गया है । इसके अतिरिक्त आवेदक अभिभाषक द्वारा वहीं तथ्य दोहराये गये जो निगरानी मेमों में अंकित है जिन्हें यहां पुनरांकित करने की आवश्यकता नहीं है किन्तु उन पर विचार किया जावेगा ।

मेरे द्वारा आवेदक अभिभाषक के तर्कों पर विचार किया गया, निगरानी मेमों में अंकित तथ्यों का गहराई से अध्ययन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय के संलग्न अभिलेखों का अवलोकन किया गया । इससे यह प्रकट हो रहा है कि आवेदक द्वारा निश्चित ही विवादित भूमि में से कुल रकवा 4.18 एकड़ भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय कर नामांतरण का वैध हक अर्जित किया जाकर क्रय शुदा भूमि पर नामांतरण की पात्रता प्राप्त की गयी है । जहां तक भूल से अधिक रकवा 0.59 एकड़ का जो नामांतरण आवेदक के पक्ष में हो गया था, उसे कम करने हेतु आवेदक द्वारा लिखित में सहमति भी दे दी गयी थी, तो उस दी गयी सहमति के आधार पर एवं विक्रय पत्रों में अंकित रकबे से अधिक का जो रकबा आवेदक के हित में नामांतरित हो गया था,उसे कम कर सुधार कर शेष भूमि जो आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय कर नामांतरण का हक अर्जित किया था, का आवेदक के हक में तहसीलदार द्वारा किए गये नामांतरण को मान्य किया जाना चाहिए था । इस संबंध में (1978, रा.नि. 483 भोगी बनाम रामदयाल पद 4(2) . यह प्रतिपादित किया गया है कि–अधिकार या हित का अर्जन–विवादित भूमि में अधिकार या हित का अर्जन तभी होता है जबकि एक व्यक्ति का हित या अधिकार समाप्त हो जाय और उसके स्थान पर दूसरे व्यक्ति को अधिकार या हित उत्तराधिकार के रूप में पर्सनल लॉ (हिन्दू लॉ, मुस्लिम लॉ) आदि के साथ पठित धारा164 संहिता 1959 के अधीन न्यायालय द्वारा प्राप्त हो जाय,धारा 165 के अधीन विक्रय,बन्धक,दान, वसियत अथवा धारा 168, 169 संहिता में बटवारा के अधीन प्राप्त भूमि पर अधिकार या हित नामांतरण योग्य हो सकता है । उपरोक्त न्याय सिद्धांत से यह स्पष्ट हो रहा है कि आवेदक द्वारा विवादित भूमि में हित विक्रयपत्र के द्वारा प्राप्त किया है जिसका नामांतरण का हक उसे प्राप्त है, किन्तु, अनुविभागीय अधिकारी द्वारा बिना अभिलेख देखें एवं बिना पटवारी अभिलेख के सत्यापन के यह अंकित करते हुए कि "प्रकरण में इश्तहार जारी नहीं किया गया है", तहसीलदार द्वारा आवेदक के हित में किए गये नामांतरण आदेश को निरस्त कर दिया गया, जिसमें महत्वपूर्ण बिन्दु विक्रय पत्र का था, जिस पर विचार नहीं किया गया, जो किसी भी स्थिति में उचित नहीं है ।

अनुविभागीय अधिकारी को इस बिन्दु पर भी आदेश जारी करने से पूर्व परीक्षण एवं विचार करते हुए निष्कर्ष निकालना चाहिए था कि तहसीलदार द्वारा नामांतरण से पूर्व समस्त हितबद्ध पक्षकारों को व्यक्तिगत रूप से सूचना पत्र जारी किए जाकर उन्हें सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए उनकी नामांतरण पंजी पर सहमति के हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशानी अंकित कराते हुए आवेदक के पक्ष में नामांतरण की सम्पूर्ण विधिक प्रक्रियाओं का अनुसरण करते हुए नामांतरण आदेश पारित किया गया है या नहीं ? ऐसा न करते हुए बिना पर्याप्त कारण बताए विधिक हक प्राप्त आवेदक के हित में हुए नामांतरण आदेश को उनके द्वारा निरस्त कर दिया गया, जो किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नही है । अपर आयुक्त द्वारा भी उक्त तथ्यों पर विचार नहीं किया गया और न हीं आवेदक द्वारा वर्णित तथ्यों के संबंध में जांच एवं पुष्टि की आवश्यकता ही समझी गयी । इस प्रकार बिना कारण अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को अक्षरशः मानते हुए मात्र यह कहते हुए कि प्रकरण में इश्तहार का प्रकाशन नहीं किया गया है, इस कारण नामांतरण की कार्यवाही विधिविरूद्ध होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है, अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को स्थिर रखते हुए अपील को खारिज किया गया । अपर आयुक्त द्वारा भी सरसरी तौर पर आदेश पारित कर अपील को निरस्त किया गया है। प्रकरण की महत्वपूर्ण परिस्थितियों पर विचार न करते हुए कानूनी भूल की गयी है, ऐसी स्थिति में अपर आयुक्त का आदेश दिनांक–01.03.2014 स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं । इस संबंध में यह न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किए गये हैं कि–1– (बिठू बनाम महिला कस्तूरी बाई 1973, रा.नि. 361 पैरा–5) विचारण न्यायालय के दृष्टिकोण का वर्णन मात्र करना और साक्ष्य पर विचार नहीं करना, मामले को रिमाण्ड करने योग्य होने की स्थिति ला देता है ।2–(कोमल चन्द्र बनाम किशन लाल, 1978,ज.ला.ज.शा.नो. 63) में भी यह स्पष्ट प्रतिपादित किया गया है कि– मामले की महत्वपूर्ण परिस्थितियों पर विचार नहीं होने से भयंकर कानूनी खामी रह गयी हो, तो हस्तक्षेप योग्य होगा ।

उपरोक्त न्याय सिद्धांतों के परिप्रेक्ष्य में अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक–28.04.2000 एवं अपर आयुक्त रीवा का आदेश दिनांक–01.03.2014 स्थिर रखे जाने योग्य न होने से निरस्त किए जाते हैं, तथा प्रकरण अपर आयुक्त रीवा संभाग को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वे प्रकरण में विद्यमान महत्वपूर्ण बिन्दु "विक्रय पत्र' के आधार पर हुए नामांतरण की अभिलेखीय जांच करें एवं विधिवत हक अर्जन के आधार पर विक्रयपत्रों में अंकित रकबे पर आवेदक का नामांतरण स्वीकार करने की कार्यवाही के संबंध में विधिअनुकूल आदेश पारित करें तथा यदि आवेदक के हित में नामांतरण में कहीं अधिक रकबा का (जैसा कि प्रकरण में दर्शित है कि 0.59 एकड़ का अधिक) नामांतरण हो गया है, तो उसे आवेदक के नामांतरित रकवे से कम करते हुए हकदार पक्षकार के खाते में सम्मिलित कर सुधार कराने की कार्यवाही हेतु आदेश पारित करें । आवेदक के विक्रय पत्रों का परीक्षण करें एवं उनमें अंकित रकबे पर आवेदक का नामांतरण स्थिर रखने हेतु न्यायपूर्ण निर्णय पारित करें । उक्त सम्पूर्ण कार्यवाही सावधानी पूर्वक अभिलेखीय जांच के आधार पर की जावे। सम्पूर्ण कार्यवाही में यह भी ध्यान रखा जावे कि किसी भी हितबद्ध पक्षकार के वैधानिक हित अनुचित रूप से प्रभावित न हों । उक्त निर्देशों के साथ यह निगरानी प्रकरण इसी स्तर पर समाप्त किया जाता है । पक्षकार सूचित हों । प्रकरण दायरा अंक से कम होकर दा0 रिकार्ड हो ।

(आशीष श्रीवास्तव)
सदस्य
राजस्व मण्डल मध्य प्रदेश
ग्वालियर