न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

सक्षम– आशीष श्रीवास्तव,
सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक 3685–दो/2013 विरूद्ध पारित आदेश दिनाक 4–09–2013 पारित द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, भाण्डेर, जिला दतिया के प्रकरण कमांक–716/बी–121/2012–2013

आलोक कुमार पुत्र श्री राजेश
निवासी ग्राम बडेरा सोपान परगना भाण्डेर जिला दतिया

.....आवेदक

विरूद्ध

रामसखी पत्नी श्री उमाचरण सोनी
निवासी बडेरा सोपान तहसील भाण्डेर जिला दतिया

.....अनावेदक

श्री एन0डी0 शर्मा, अभिभाषक, आवेदक
श्री एस0पी0 धाकड, अभिभाषक, अनावेदक

: आ दे श ::

(पारित दिनांक– 6.11 - 2015)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में सहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी, भाण्डेर, जिला दतिया द्वारा पारित आदेश दिनांक–4.09.2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है ।

2– प्रकरण का सार इस प्रकार है कि विवादित भूमि सर्वे नंबर 445/1 रकबा 0.570 हैक्टेयर एवं 445/2 रकबा 2.390 हैक्टेयर (दोनों पुराने सर्वे कमांक 270 से निर्मित) स्थित ग्राम ईगुई तहसील भाण्डेर जिला दतिया का अभिलिखित भूमिस्वामी गौरीशंकर पुत्र मन्ना चमार था । गौरीशंकर द्वारा अपनी उक्त अभिलिखित भूमियों का मुख्त्यार आम श्री रमेशचन्द्र पुत्र श्री प्रभूदयाल को दिनांक 3–9–93 को नियुक्त किया गया था । मुख्त्यारआम श्री रमेशचन्द्र द्वारा

उक्त मुख्त्यारनामे के आधार पर दिनांक 20–9–96 को आलोक कुमार पुत्र श्री राजेश (जो रमेशचन्द्र की पुत्री का पुत्र होकर उनका नाती है) के नाम पर विक्रय पत्र संपादित कर दिया गया । इसके कुछ ही समय पूर्व मूल भूमिस्वामी श्री गौरीशंकर द्वारा अपने पुत्रों के मध्य बंटवारा, बटवारा पंजी क्रमांक 1 के आदेश दिनांक 4–9–96 से स्वीकार कराया गया । इस बटवारे के प्रकाश में मुख्त्यारआम रमेशचन्द्र द्वारा संपादित विक्रय पत्र दिनांक–20.09.96 के माध्यम से विक्रीत भूमि के भूमि स्वामी गौरीशंकर नहीं रहे ।

तदुपरांत विभिन्न स्तरों पर विभिन्न न्यायालयों में वाद प्रचलित होता रहा, जहॉ प्रकरण अंतिम रूप से अनिर्णीत रहा, तथा अपीलों/निगरानी का प्रक्रम जारी रहा । सहायक बंदोबस्त अधिकारी के आदेश दिनांक 4–9–96 के अनुसार प्रदीप कुमार, मंगल सिंह एवं प्रहलाद सिंह ना0बा0 सरपरस्त मॉ श्रीमती लोंगश्री पत्नी गौरीशंकर के हित में नामांतरित भूमि में से प्रदीप आदि द्वारा इस प्रकरण की अनावेदिका श्रीमती रामसखी को पुराने सर्वे नंबर 270 नवीन सर्वे नंबर 445/2 रकबा 2.39 हैक्टेयर में से रकबा 1.80 हैक्टेयर भूमि विक्रय कर दी गई । रामसखी के द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय में दिनांक 14–2–12 को इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया, कि वह तहसील न्यायालय में प्रचलित प्रकरण क्रमांक 4/अ–27/11–12 एवं 122/बी–121/11–12 में आवश्यक पक्षकार है किन्तु तहसीलदार द्वारा उसका आवेदन लेनें से इंकार किया गया एवं उसे सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अनावेदिका के आवेदन के आधार पर प्रकरण क्रमांक 756/बी–121/11–12 दर्ज कर दोषी कर्मचारियों के विरूद्ध कार्यवाही का आदेश दिनांक 15–2–12 को जारी किया गया ।

अनुविभागीय अधिकारी भाण्डेर द्वारा इस न्यायालय की अनावेदिका श्रीमती रामसखी के शिकायती आवेदन पत्र (जो नामांतरण प्रकरण में विवादित भूमि की क्रेता होने की वजह से हितबद्ध पक्षकार के नाते उन्होंने दिया था) के आधार पर उनके प्रकरण क्रमांक 716/बी–121/12–13 में पारित आदेश दिनांक 4–9–13 से तहसीलदार के न्यायालयीन प्रकरण क्रमांक 4/अ–27/11–12 में पारित आदेश दिनांक 6–3–12 (जो नायब तहसीलदार के नामांतरण आदेश दिनांक 9–4–97 के अमल कराये जाने से संबंधित है), को निरस्त कर पटवारी अभिलेख में उक्त आदेशों की पूर्व की स्थिति कायम करने के आदेश दिए गये । अनुविभागीय अधिकारी के इसी आदेश दिनांक 4–9–13 से परिवेदित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषक के तर्क श्रवण किए गये ।

आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में मुख्य रूप से कहा गया कि गौरीशंकर द्वारा रमेश कुमार को अपनी विवादित भूमि के संबंध में हर किस्म का निर्णय लेने हेतु मुख्त्यारआम नियुक्त

किया गया था। तथा उक्त मुख्त्यारनामे के आधार पर ही मु0आम रमेश कुमार द्वारा अपने नाती (पुत्री का पुत्र) आलोक कुमार के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20–9–96 को संपादित किया गया, जिसके आधार पर केता आलोक कुमार के नाम नामांतरण नायब तहसीलदार के आदेश दिनांक 9–4–99 से किया गया । इसी दौरान गौरीशंकर के मन में खोट पैदा हो गई और उसने भूमि का बंटवारा अपने पुत्रों के मध्य सहायक बंदोबस्त अधिकारी की परिवर्तन पंजी कमांक 1 पर पारित आदेश दिनांक 4–9–96 से करा दिया । इसके विरूद्ध प्रस्तुत अपील कलेक्टर द्वारा निरस्त की गई । अपर आयुक्त द्वारा भी द्वितीय अपील निरस्त की गई तदुपरान्त राजस्व मण्डल में निगरानी की गई, जो गुणदोष पर निराकरण हेतु कलेक्टर को प्रत्यावर्तित की गई । प्रत्यावर्तन आदेश दिनांक 5–11–09 के क्रम में कलेक्टर द्वारा अपने प्रकरण कमांक 28/09–10 में पारित आदेश दिनांक 19–9–11 से सहायक बंदोबस्त अधिकारी के आदेश को निरस्त करते हुए प्रकरण तहसीलदार को प्रत्यावर्तित किया गया । उनके द्वारा अपने तर्कों में यह एक विधि विरूद्ध आदेश पारित किया गया है, जो निरस्ती योग्य है । इसके अतिरिक्त वही तर्क प्रस्तुत किए गये जो निगरानी मेमों में अंकित है, जिन्हें यहां पुनरांकित करने की आवश्यकता नहीं है किन्तु उन पर विचार किया जावेगा ।

अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में मुख्य रूप से यह बताया गया कि गोरीशंकर द्वारा रमेश कुमार (जो आवेदक के नाना है) के नाम मुख्त्यारआम नियुक्त किया गया था किन्तु कुछ समय बाद मुख्त्यारनामा निरस्त कर दिया गया था। इस प्रकार जब आम मुख्त्यारनामा निरस्त किया जाकर प्राप्त अधिकार वापिस ले लिए गये थे तब वह अपने नाती आलोक कुमार के नाम (जो मात्र 5 साल का था विक्रय पत्र दिनांक 20–9–96 को) विक्रय पत्र किस प्रकार से पारित कर सकते थे । इस प्रकार किया गया विक्रय पत्र अनुचित एवं अवैध है । उक्त तर्क अनावेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष भी प्रस्तुत किए गये थे । इसके अतिरिक्त उनके द्वारा यह भी कहा गया कि सहायक बंदोबस्त अधिकारी के आदेश के क्रम में आपसी बंटवारे के उपरान्त आधार पर मु0आम रमेश कुमार द्वारा संपादित विक्रय पत्र दिनांक 20–9–96 से संबंधित भूमि ही (नियुक्तिकर्ता आममुख्त्यार) गौरीशंकर के नाम नहीं थी, तब वह विक्रय पत्र संपादित करने का अधिकार ही नहीं रखता था। इस प्रकार अधिकार विहीन विक्रय पत्र के आधार पर किया गया नामांतरण भी स्थिर नहीं रखा जा सकता । इसके अतिरिक्त अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में यह भी कहा गया कि जब (मुख्त्यारआम नियुक्तिकर्ता) गौरीशंकर के नाम भूमि ही नहीं थी तब ऐसी स्थिति में मुख्त्यारआम द्वारा किया गया विक्रय पत्र स्वतः ही प्रभावहीन हो जाता है। उनके द्वारा यह भी कहा गया कि विवादित भूमि विक्रय दिनांक 20–9–96 (मुख्त्यारआम द्वारा) को गौरीशंकर के नाम न होकर उनके वारिसान के नाम थी, जिनसे रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा

भूमि कमांक (पुराना) 270 एवं 445/2 (नया) का 1.80 हैक्टेयर रकबा रामसखी द्वारा कय किया जाकर उनके नाम नामांतरण भी नामांतरण पंजी कमांक 11 दिनांक 8–8–10 को हो गया था तथा पटवारी अभिलेख में अमल हो गया था। तब ऐसी स्थिति में विषयांकित भूमि पर आवेदक का हक किसी भी स्थिति में कायम नहीं रह सकता । इसके अतिरिक्त उनके द्वारा वही तर्क प्रस्तुत किये गये जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए गये थे, जो अधीनस्थ न्यायालय के आदेश पत्रिका दिनांक 4–9–13 में अंकित है जिन्हें यहां पुनरांकित करने की आवश्यकता नहीं है। उनके द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि अनुविभागीय अधिकारी का मूल आदेश है, जिसके विरूद्ध अपील में जाना चाहिए था। निगरानी प्रचलन योग्य नहीं है । निगरानी निरस्त करने का निवेदन किया गया ।

मेरे द्वारा उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क श्रवण किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया । अवलोकन से यह तथ्य प्रकट हो रहे है कि विवादित भूमि के संबंध में दिनांक 3–9–93 एवं 10–5–95 को मूल भूमिस्वामी गौरीशंकर द्वारा रजिस्टर्ड मुख्त्यारआम श्री रमेशचन्द्र को नियुक्त किया गया है, जिनके आधार पर मुख्त्यारआम श्री रमेशचन्द्र द्वारा अपने नाती (पुत्री के पुत्र) आलोक कुमार (नाबालिग सरपरस्त स्वंय मुख्त्यारआम) को (जिसकी उम्र विकय पत्र दिनांक 20–9–96 को विकय पत्र में अंकित अनुसार 5 वर्ष थी) रजिस्टर्ड विकय पत्र के माध्यम से विषयांकित भूमि विकय की गई । इस रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 20–9–96 से पूर्व, मूल भूमिस्वामी गौरीशंकर द्वारा अपनी उक्त विवादित भूमि का पारिवारिक बंटवारा बंदोबस्त की परिवर्तन पंजी कमांक 1 दिनांक 4–9–96 से अपने वारिसानों के नाम करा दिया गया था। इस प्रकार, जब मुख्त्यारआम द्वारा विकय पत्र संपादित होना था दिनांक 20–9–96 पर, मूल भूमिस्वामी गौरीशंकर के नाम अभिलेख में भूमि नहीं थी, तब मुख्त्यारआम द्वारा किया गया विकय पत्र दिनांक 20–9–96 महत्वहीन एवं असितत्वहीन हो जाता है । ऐसी स्थिति में मुख्त्यारनामा भी अस्तित्वहीन हो जाता है, तथा ऐसे अस्तित्वहीन एवं महत्वहीन विकय पत्र के आधार पर किया गया नामांतरण भी अस्त्विहीन ही रहेगा ।

इस संबंध में (मन रजुआ विरूद्ध गुलाबराय 1977 राजस्व निर्णय 416 उच्च न्यायालय) में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि वैध हित का अर्जन होना चाहिए या वैध अधिकारों का अर्जन होना चाहिए । यदि विकेता को विकीत भूमि में अधिकार नहीं है, तो केता को कोई हक अर्जित नहीं होता है । उपरोक्त न्याय सिद्धांत के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि विकय दिनांक 20–9–96 को विकीत भूमि गौरीशंकर के नाम नहीं थी । इस प्रकार यह विकय पत्र नामांतरण हेतु उपयुक्त नहीं माना जा सकता ।

द्वितीय यह कि बंटवारा आदेश दिनांक 4–9–96 के अनुसार अभिलिखित भूमि स्वामी (विवादित भूमि सर्वे नंबर 270) प्रदीप, मंगल सिंह आदि द्वारा उक्त विवादित भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से श्रीमती रामसखी को विक्रय कर दिया गया, जिसके आधार पर श्रीमती रामसखी का नामांतरण उक्त भूमि पर नामांतरण पंजी क्रमांक 11 दिनांक 8–8–10 से हुआ।

इस संबंध में (महेश प्रसाद बनाम वंशगोपाल 1971 राजस्व निर्णय 272 (सोहागबाई केस 1989 राजस्व निर्णय 375, बाला प्रसाद वि0 प्रेमनारायण 1998 राजस्व निर्णय 231 डी0बी0 रेवेन्यू बोर्ड) में टाइटिल के बारे में उपलब्ध साक्ष्य पर निष्कर्ष देना होगा–भू–राजस्व संहिता की धारा 110 में भूमिका– में यह स्पष्ट प्रतिपादित किया गया है कि–राजस्व न्यायालय न तो स्वंय सिविल कोर्ट का कार्य करेगी ओर न टाइटिल की घोषणा करेगी–वह तो केवल इस तथ्य का निष्कर्ष देगी कि स्वत्व विवादित भूमि में किसको पहुँचता है, उसी के अनुसार नामांतरण करेगी । इस न्यायिक सिद्धांत के परिप्रेक्ष्य में देखा जावे तब यह स्पष्ट है कि जब विक्रय पत्र दिनांक 20–9–96 को विक्रेता के नाम भूमि ही नहीं थी, तब विक्रेता के स्वत्व हीन होने की दशा में ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता आलोक कुमार को हक किस प्रकार अर्जित हो सकता है, विचारणीय है) अर्थात क्रेता को हक अर्जित नहीं होता है।

इसी प्रकार–नामांतरण में प्राथमिक दृष्टि में राजस्व अधिकारी की शक्ति–1991 राजस्व निर्णय 131 उच्च न्यायालय 1979 राजस्व निर्णय 474 डी0बी0 रे0बो0 में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि नामांतरण में राजस्व अधिकारी विक्रय विलेख की विधि मान्यता प्रथम दृष्टि में निर्णीत कर सकते है । यदि अप्राधिकृत व्यक्ति द्वारा सेलडीड कराई जाती है, और उसे हक या, टाइटिल होना संदिग्ध है, तब संक्षिप्त रूप में राजस्व न्यायालय द्वारा नामांतरण से इंकार किया जा सकता है, और दुःखी व्यक्ति सिविल न्यायालय से हक या टाईटिल विनिश्चय करा सकता है । इसी प्रकार न्याय सिद्धांत (सूरजमल वि0 स्टेट 1988 राजस्व निर्णय 201 उच्च न्यायालय) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विक्रेता को स्वत्व न होने पर क्रेता को स्वत्व अर्जित नहीं होते ।

उपरोक्त सम्पूर्ण तथ्यों एवं न्याय सिद्धांतों के प्रकाश में यह भी स्पष्ट किया जाता है कि मूल भूमिस्वामी द्वारा यदि अपनी शक्तियां मुख्त्यार आम नियुक्त कर किसी को प्रदाय कर दी जाती है तब भी मूल भूमिस्वामी की स्वंय की अधिकारिता तथा अपनी संपत्ति के संबंध में निर्णय स्वतंत्र रूप से लेने की अंतर्निहित शक्तियां विलोपित नहीं होती है । ऐसी स्थिति में उसकी अंतर्निहित शक्तियां उसके पास विद्यमान रहती है । यदि मूल भूमिस्वामी द्वारा अपनी अधिकारिता का उपयोग करते हुए अपनी संपत्ति अपने पुत्रों को प्रदाय करके किसी भी प्रकार से किसी व्यक्ति के हक का अपहरण नहीं किया गया, चूँकि विक्रय पत्र संपादित होने के दिनांक

20–9–96 से पहले गौरीशंकर के नाम की भूमि सहा. बन्दोबस्त अधिकारी के आदेश दिनांक 4–9–96 से उनके (गौरीशंकर) नाम के बजाय उनके वारिसानों के नाम पर बटवारा के माध्यम से चली गई थी ।

अब इस प्रकरण में विवादित आदेश दिनांक 4–9–13 के संबंध में विनिश्चय करने का प्रश्न है, तो इस संबंध में भी यह स्पष्ट है, कि अनुविभागीय अधिकारी का उक्त आक्षेपित एवं विवादित आदेश दिनांक–04.09.2013 अंतिम आदेश है, जिसके विरूद्ध संहिता की धारा 44 (2) (एक) के तहत निगराकार को अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत करना चाहिऐ थी, जहां उसे इस प्रकम पर सहायता प्राप्त करने का अवसर प्राप्त था । उक्त संबंध में संहिता की धारा **50 पुनरीक्षण** –की उप धारा **(इ) अपील और पुनरीक्षण में अंतर–में** यह स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया कि "संहिता की धारा 44 और 50 में अपील तथा पुनरीक्षण के विभेद को पूर्णतः माना गया है, अतएव अपील के तत्व पुनरीक्षण में लागू नहीं किए जा सकते, क्योंकि स्वप्रेरणा से पुनरीक्षण को छोड़ कर अपील योग्य आदेश के विरूद्ध पुनरीक्षण हो ही नहीं सकता । इसके अतिरिक्त इस संबंध में (1995 (1) एमपीजेआर 226 फुल बैंच) (आरिएन्टल इन्श्योरेंस कंपनी वि0 चिमामन यह निर्णय पांच जजो की फुल बैंच का है) में भी यह अभिनिर्धारित किया गया है, कि अपील योग्य आदेश की रिवीजन की अर्जी ग्राह्य नहीं–अपील योग्य आदेश की अपील नहीं की गई, उसकी रिवीजन करने की अर्जी नहीं दी जा सकती विवादित एवार्ड को भी–संविधान के अनुच्छेद 227 के अधीन भी (चुनौती) चेलेंज नहीं किया जा सकता" ।

उपरोक्त न्याय सिद्धांतों एवं संहिता में निहित प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में आवेदक को अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 4–9–13 के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत करनी चाहिए थी । जहां अगले प्रकम पर उसे अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार था । उपरोक्त न्याय दृष्टांतों एवं संहिता में निहित प्रावधानों के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 4–9–13 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप न करते हुए निगरानी अस्वीकार की जाती है । प्रकरण इसी स्तर पर समाप्त किया जाता है । आदेश की प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालयों का अभिलेख वापिस किया जावे । प्रकरण दा0रि0 हो ।

(आशीष श्रीवास्तव)
सदस्य
राजस्व मण्डल,मध्य प्रदेश ग्वालियर