(4D)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निग0 2810-एक/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 30.7.15 एवं 30.3.15 पारित द्वारा तहसीलदार, पनागर जिला जबलपुर प्रकरण क्रमांक 37/बी-121/11-12.

ब्रजेश कुमार जैन
पुत्र श्री बाबूलाल जैन
निवासी 677/1, तिलक भूमि की तलैया,
जबलपुर ---- आवेदक

विरूद्ध

1. शारदा प्रसाद चौबे
2- अंबिका प्रसाद चौबे
3- चन्द्रिका प्रसाद चौबे
सभी निवासीगण करमैता तहसील पनागर,
जिला जबलपुर ---- अनावेदकगण

श्री अनुराग तिवारी, अधिवक्ता, आवेदकगण.
अनावेदकगण - एक पक्षीय

:: आदेश ::

(आज दिनांक 20-4-2016 को पारित)

यह निगरानी तहसीलदार, पनागर जिला जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 37/बी-121/11-12 में पारित आदेश दिनांक 30-7-15 एवं 30-3-15 के विरूद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत पेश की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि स्थित ग्राम करमेता प.ह.नं. 23 खसरा नं. 70/1 रकबा 1.076 हैक्टर को भूमिस्वामी श्रीमती गुलाब बाई चौबे से पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 3-6-2009 (पंजीयन दिनांक 5-11-2011 को किया गया) द्वारा क्रय की गई । उक्त पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में नामांतरण हेतु आवेदन दिया गया जिस पर से तहसीलदार ने प्रकरण क्रमांक 517/अ-6/2011-12 पंजीबद्ध किया जाकर विधिवत प्रक्रिया अपनाकर आपत्तियां आहूत की गई एवं इश्तहार जारी कर उसका प्रकाशन कराया गया । अनावेदकगण या अन्य किसी भी व्यक्ति ने कोई आपत्ति नहीं की तदुपरांत तहसीलदार ने आदेश दिनांक 14-12-11 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक का नामांतरण किए जाने के आदेश दिये । इस आदेश कों अनावेदकों द्वारा कोई चुनौती अपील के रूप में नहीं दी गई । इसके बावजूद अनावेदकों ने अधीनस्थ न्यायालय में आदेश दिनांक 14-12-11 को निरस्त करने हेतु संहिता की धारा 32 के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया जिस पर प्रकरण क्रमांक 37/बी-121/2011-12 दर्ज कर आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान किए बिना अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा आदेश दिनांक 7-1-12 पारित कर प्रकरण पुनरावलोकन की अनुमति हेतु अनुविभागीय अधिकारी को भेजा । अनुविभागीय अधिकारी ने भी आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान किए सरसरी तौर पर बिना आधार बताये आदेश दिनांक 16-4-14 द्वारा पुनरावलोकन की अनुमति प्रदान की गई । इसके उपरांत अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदक को सुनवाई का अवसर दिए बिना विधिवत प्रक्रिया अपनाए बिना प्रकरण आदेश हेतु दिनांक 30-4-15 को नियत कर, नियत पेशी दिनांक के पूर्व ही दिनांक 30-3-15 को आदेश पारित करते हुए आदेश दिनांक 14-12-11 को निरस्त करके श्रीमती गुलाब बाई का नाम पूर्ववत रिकार्ड में दर्ज किए जाने का आदेश पारित किया गया । इस आदेश को निरस्त करने हेतु आवेदक द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में पुनरावलोकन आवेदन पेश किया गया जो तहसीलदार ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त है । तहसीलदार के उक्त आदेशों दिनांक 30-3-15 एवं 30-7-15 के विरूद्ध यह निगरानी पेश की गई है ।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा दिनांक 27-8-2009 को विक्रेता श्रीमती गुलाब बाई एवं अनावेदक क्रमांक 1 तथा आवेदक बृजेश एवं श्रीमती आशा मिश्रा, श्रीमती अन्नपूर्णा

गंगेले, श्रीमती मंजू तिवारी, श्रीमती संगीता पाण्डे, श्री मिथलेश केशरवानी, चन्द्रप्रकाश केशरवानी एवं म0प्र0 शासन के विरूद्ध व्यवहार क्रमांक 114-ए/2013 घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा की सहायता हेतु पेश किया । श्रीमती मीना दुबे एवं श्रीमती मंजू तिवारी ने भी दिनांक 16-5-11 को व्यवहार वाद क्रमांक 5-ए/11 घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु पेश किया जो बाद में स्थानांतरण होकर बारहवें अपर जिला न्यायाधीश, जबलपुर के न्यायालय में स्थानांतरण होकर व्यवहार वाद क्रमांक 8-ए/12 के रूप में पंजीबद्ध हुआ । इस प्रकरण में श्रीमती मीना दुबे एवं मंजू तिवारी ने अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करने हेतु आवेदन पत्र भी प्रस्तुत किए थे जो आदेश दिनांक 1-2-2012 द्वारा खारिज किया गया और यह निष्कर्षित किया गया कि वादग्रस्त भूमि में आवेदक काबिज है । आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रयपत्र धोखाधड़ी करके लिखाया गया है, विश्वसनीय नहीं है । इस आदेश को माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई जो अंतिम होकर पक्षकार पर बंधनीय है । व्यवहार वाद के लंबित रहने के दौरान पक्षकारों में समझौता हो गया जिसमें अनावेदकगण भी पक्षकार रहे एवं समझौता अनुसार उन्होंने भी आवेदक से रूपये प्राप्त किये । व्यवहार वाद राष्ट्रीय लोक अदालत में पेश किया गया एवं व्यवहार वाद समाप्त किया गया ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदक के पक्ष में विक्रयपत्र के आधार पर किए गए नामांतरण आदेश को इस आधार पर निरस्त किया गया है कि आवेदक द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 12-अ/11 में पारित आदेश दिनांक 23-12-11 की जानकारी नहीं दी, इस संबंध में कहा गया कि उक्त व्यवहार वाद अनावेदकों द्वारा खसरा नं. 245 याने अन्य भूमि बावत रजनीत जैन, अन्जू उर्फ अन्नपूर्णा गंगेले के विरूद्ध प्रस्तुत किया था । खसरा नं. 245 की भूमि एवं वादग्रस्त भूमि अलग-अलग हैं । आवेदक का खसरा नं. 245 की भूमि से कोई सरोकार नहीं है । यह कहा गया कि इस व्यवहार वाद में आवेदक पक्षकार भी नहीं था और उक्त व्यवहार वाद खसरा नं. 245 नया नंबर 419 के बावत कब्जा के संबंध में यथास्थिति का आदेश पारित किया गया था । वैसे भी इस व्यवहार वाद को दिनांक 30-4-12 को वापिस ले लिया गया । अतः वादग्रस्त भूमि के संबंध में विवाद व्यवहार वादों में भी निपटा लिये गये जिनमें अनावेदकगण भी पक्षकार रहे । अतः अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त आधार पर आदेश दिनांक 30-3-15 पारित करने में विधिक भूल की है ।

यह तर्क दिया गया कि विवादित भूमि श्रीमती गुलाब बाई की स्वअर्जित एवं उनके स्वामित्व एवं कब्जे की भूमि थी जिसे श्रीमती गुलाबबाई ने पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा क्रय किया था, उसका नाम भी राजस्व अभिलेखों में बहैसियत भूमिस्वामी एवं काबिज का दर्ज था, उनके पति एवं उनके पुत्रों एवं पुत्रियों का वादग्रस्त भूमि में कोई स्वामित्व व कब्जा नहीं था, अतः पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा उन्हें आवेदक को विवादित भूमि बेचने का पूर्ण वैधानिक अधिकार था जिसके तहत उन्होंने आवेदक को भूमि का विक्रय किया गया एवं कब्जा सौंपा गया । खरीदी दिनांक से आज दिनांक तक आवेदक विवादित भूमि में बहैसियत भूमिस्वामी व स्वत्वाधिकारी है एवं अनावेदकों एवं उनकी बहनों एवं सभी की जानकारी में शांतिपूर्वक काबिज चला आ रहा है ।

उनका तर्क है कि बेनामी ट्रान्जेक्शन (प्राहिवीशन) एक्ट, 1988 के प्रावधानों के अनुसार अनावेदकगण श्रीमती गुलाबबाई के द्वारा आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रयपत्र को चुनौती देने से निषेधित हैं, ऐसी स्थिति में अनावेदकगण संहिता की धारा 32 के प्रावधानों के तहत आवेदन पत्र प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं हैं तथा ऐसे आवेदन पत्र के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण में संज्ञान लेने तथा अनुविभागीय अधिकारी को पुनरावलोकन करने की अनुमति प्रदान करने की अधिकारिता नहीं थी ।

उनके द्वारा यह तर्क भी दिया गया कि अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 16-4-2014 अति संक्षिप्त है एवं बोलता हुआ नहीं है तथा सकारण भी नहीं है । पुनरावलोकन की अनुमति आवेदक को बिना सुने दी गयी है जो अवैधानिक है क्योंकि राजस्व मंडल तथा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अनेक प्रकरणों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किए गए हैं कि पुनरावलोकन की अनुमति संबंधित पक्ष को सुने बिना नहीं दी जा सकती ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात पर ध्यान नहीं दिया कि सिविल कोर्ट का दिनांक 23-12-11 का आदेश विवादित भूमि के संबंध में नहीं था तथा केवल इसी आधार पर आलोच्य आदेश पारित करने में भूल की गई है । संहिता की धारा 32 के प्रावधानों का उपयोग तभी किया जा सकता है जब अन्य कोई प्रावधान नहीं है जहां अपील आदि के प्रावधान हों वहां संहिता की धारा 32 के प्रावधानों का उपयोग नहीं किया जा सकता । प्रकरण में जो आधार पुनरावलोकन हेतु बताए गए हैं वे भी प्रमाणित नहीं किये गये हैं ।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा संहिता की धारा 109/110 एवं नामांतरण

नियमों की विस्तार से व्याख्या करते हुए पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण में राजस्व न्यायालय का क्या अधिकार क्षेत्र है इस पर भी तर्क प्रस्तुत किए गए । उनका कहना है कि नामांतरण पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर किया गया है । राजस्व न्यायालय को पंजीयत विक्रयपत्र की वैधता आदि के संबंध में निष्कर्ष देने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है । उन्होंने अपने तर्क के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मंडल के विभिन्न न्यायदृष्टांतों को प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि आलोच्य आदेश निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, पनागर को निर्देशित किया जाये कि वे आवेदक का नाम पूर्ववत राजस्व अभिलेखों में दर्ज करें ।

4/ अनावेदकगण सूचना उपरांत अनुपस्थित रहे इस कारण उनके विरूद्ध प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

5/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया इस प्रकरण में यह तो प्रमाणित है कि विवादित भूमि को श्रीमती गुलाबबाई चौबे ने पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 23-1-1967 के द्वारा क्रय किया गया है तथा उसका नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज रहा एवं वह विवादित भूमि की दर्जशुदा भूमिस्वामी एवं काबिज रही । न्याय का यह पूर्णरूपेण प्रतिपादित न्याय सिद्धांत है कि राजस्व न्यायालय को पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता आदि के संबंध में निराकरण/जांच करने का अधिकार नहीं होता अतः उक्त पंजीकृत विक्रय के आधार पर श्रीमतीगुलाबाई वादग्रस्त भूमि की स्वामी थी तथा उसे वादग्रस्त भूमि को आवेदक को बेचने का पूर्ण रूपेण विधिवत अधिकार था । अभिलेख में ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया जिससे प्रमाणित हो कि व्यवहार न्यायालय के द्वारा श्रीमती गुलाबबाई के द्वारा आवेदक के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रयपत्र को शून्य एवं अवैध घोषित किया गया हो । अतः आवेदक ऐसे विक्रयपत्र पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण करा पाने का विधिवत रूप से अधिकार है । प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख से प्रमाणित होता है कि अनावेदकगण ने भी आवेदक से समझौता किया गया है एवं लोक अदालत में इसका निराकरण किया जाकर सिविल वाद क्रमांक 8-ए/2012 को वापिस लेने की अनुमति प्रदान कर दी गई है । राजीनामा आवेदन पत्र में अनावेदकों के भी हस्ताक्षर हैं । प्रकरण में ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित हो कि राजीनामा एवं लोक अदालत के आदेश को किसी वरिष्ठ न्यायालय में चुनौती दी गई हो या उसे निरस्त कर दिया गया । अतः यह राजीनामा अनावेदकों पर बंधनीय है ।

6/ अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के आदेश दिनांक 14-12-11 के पुनरावलोकन की अनुमति प्रदान करने का आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि की गई है क्योंकि आदेश में ना तो कोई कारण बताए गए हैं और ना ही आवेदक का पक्ष सुना गया है जोकि आवश्यक था केवल यह लिख दिया गया है तहसीलदार, पनागर के द्वारा दिनांक 7-1-12 को अपने आदेश दिनांक 14-12-11 में पुनरावलोकन की अनुमति चाही अतः न्यायहित में अनुमति दी जाती है । ऐसा आदेश बोलता हुआ आदेश नहीं होता । न्याय का यह प्रतिपादित सिद्धांत है कि पुनरावलोकन की अनुमति मनोनियोग के पश्चात ही दी जाना चाहिए । अतः उनके आदेश दिनांक 16-4-14 से विधि की अपेक्षा पूरी नहीं होती जैसा कि न्यायदृष्टांत 2000 आर0एन0 161 रविनारायण विरूद्ध म0प्र0 राज्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है । अतः अनुविभागीय अधिकारी का पुनरावलोकन की अनुमति दिए जाने संबंधी आदेश दिनांक 16-4-2014 ही विधि विपरीत है ।

7/ मेरे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 30-3-15 का भी सूक्ष्म अवलोकन किया गया । पुनरावलोकन के जो आधार संहिता की धारा 51 सहपठित आदेश 47 नियम 1 सी.पी.सी. में दिए गए हैं, इन आधारों में दिए गए किसी भी आधार को तहसीलदार का आदेश दिनांक 30-3-15 संतुष्ट नहीं करता । अतः स्पष्ट है कि नामांतरण आदेश दिनांक 14-12-2011 को पुनरावलोकन का कोई आधार प्रकरण में उपलब्ध नहीं था । तहसीलदार द्वारा नामांतरण आदेश दिनांक 14-12-11 इस आधार पर निरस्त किया गया है कि व्यवहार वाद क्रमांक 12-अ/11 में पारित आदेश दिनांक 23-12-11 की जानकारी आवेदक ने नहीं दी, इस संबंध में अभिलेख में संलग्न उक्त व्यवहार वाद की सत्य प्रतिलिपि का अवलोकन किया गया, जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त व्यवहार वाद अनावेदकों द्वारा ग्राम औरिया स्थित भूमि खसरा नं. 245 नया नंबर 419 याने अन्य भूमि बावत रणजीत जैन, अन्नू उर्फ अन्नपूर्णा गंगेले के विरूद्ध प्रस्तुत किया था । व्यवहार वाद में उल्लिखित भूमि एवं वादग्रस्त भूमि अलग-अलग हैं । आवेदक का व्यवहार वाद में उल्लिखित भूमि खसरा नं. 245 नया नंबर 419 की भूमि से कोई सरोकार नहीं है और आवेदक उसमें पक्षकार भी नहीं था । अतः तहसीलदार द्वारा उक्त व्यवहार वाद जिसका वर्तमान प्रकरण एवं प्रश्नाधीन भूमि से कोई संबंध नहीं है के आधार पर दिनांक 14-12-11 को विधिवत प्रक्रिया अपना कर पारित किए गए नामांतरण आदेश को, आवेदक को बिना सुने आदेश दिनांक 30-3-15 द्वारा निरस्त

करने में विधि की गंभीर त्रुटि की गई है । तहसीलदार का उक्त आदेश पूर्णतया विधि विपरीत होकर क्षेत्राधिकार विहीन है ।

8/ संहिता की धारा 109/110 के तहत पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर यदि नामांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किया जायेगा । राजस्व न्यायालयों को पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता के विषय में जांच-पड़ताल की अधिकारिता नहीं है इस संबंध में न्यायदृष्टांत 1981 आर0एन0 277 हरीशंकर विरूद्ध दीनानाथ अवलोकनीय है । एक बार जब नामांतरण हो जाता है तथा यदि ऐसे नामांतरण को अपील में या पुनरीक्षण में चुनौती नहीं दी गई है तब तहसीलदार के द्वारा नामांतरण को पुनः नहीं खोला जा सकता । ऐसा मत 1983 आर0एन0 48 बिहारीलाल विरूद्ध भीमप्रसाद में भी प्रतिपादित किया गया है । यहां यह भी उल्लेखनीय है कि संहिता की धारा 32 का उपयोग तभी किया जा सकता है जब संहिता में कोई प्रावधान न हों । इस आधार पर भी तहसीलदार का आदेश दिनांक 30-3-15 त्रुटिपूर्ण होकर निरस्तनीय है । जहां तक तहसीलदार के आदेश दिनांक 30-7-15 का प्रश्न है उक्त आदेश भी उपरोक्त विवेचना के परिप्रेक्ष्य में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा तहसीलदार, पनागर जिला जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-3-15 एवं 30-7-15 विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाते हैं एवं तहसीलदार, पनागर द्वारा दिनांक 14-12-11 को पारित नामांतरण आदेश स्थिर रखा जाता है । तहसीलदार, पनागर को निर्देश दिए जाते हैं कि आवेदक का नाम पूर्ववत भूमिस्वामी के रूप में राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया जाये एवं तद्नुसार राजस्व अभिलेख संशोधित किये जायें ।

(एम0 के0 सिंह)
सदस्य,
राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर