न्यायालय – राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 2776–II / 2014 विरूद्ध आदेश दिनांक 5–6–14 पारित द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण कमांक 692 / अ–6 / 11–12.

1– गिरीश कुररिया
2– आशीष कुररिया
3– मनीष कुररिया
तीनों आत्मज श्री गंगा प्रसाद कुररिया

4– गंगा प्रसाद कुररिया आत्मज स्व. श्री जमना प्रसाद कुररिया
सभी निवासी – 232, संजीवनी नगर,
कुररिया मार्केट, गढ़ा जबलपुर ..... आवेदकगण

विरूद्ध

श्रीमती सियाबाई पत्नि श्री भगवानसिंह पटेल (मृतक) वारिसान –
श्री भगवान सिंह पटेल आत्मज स्व. श्री बालकिशन पटेल
निवासी ग्राम सालीवाड़ा जिला जबलपुर
द्वारा मु.आम श्री वीरेन्द्र पटेल पिता श्री भगवानसिंह पटेल,
निवासी ग्राम सालीवाड़ा जिला जबलपुर ..... अनावेदक

श्री अजय कुमार दीक्षित, अधिवक्ता, आवेदकगण ।
श्री एच. पी. वर्मा, अधिवक्ता, अनावेदक ।

आदेश

(आज दिनांक 03–08–2015 को पारित)

यह निगरानी आवेदकगण द्वारा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता सन् 1959 (जिसे आगे केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर द्वारा प्रकरण कमांक 692 / अ–6 / 11–12 में पारित आदेश दिनांक 05 / 6 / 14 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षप में इस प्रकार हैं कि प्रश्नाधीन भूमि की भूमिस्वामी मृतक सियाबाई थी । उसने अपनी बहन के पुत्र एवं मुख्त्यार आम वीरेन्द्र पटेल के माध्यम से उक्त भूमि का विक्रय आवेदकगण को दिनांक 12–6–2009 से किया गया । पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदकों द्वारा नामांतरण आवेदन विचारण न्यायालय में पेश किया गया, जिसमें सियाबाई द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई, किंतु उसके हस्ताक्षर के बिना एवं शपथपत्र के बिना आपत्ति अनाधिकृत अधिवक्ता द्वारा की गई । विचारण न्यायालय द्वारा आपत्ति अमान्य करते हुए आवेदकों का नाम दर्ज करने का आदेश दिनांक 15–9–11 को पारित किया । इस आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील की गई जो उन्होंने आदेश दिनांक 30–4–12 से स्वीकार की । इस आदेश के विरूद्ध आवेदकों द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में द्वितीय अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ प्रकरण में दोनों पक्षों की ओर से लिखित बहस पेश की गई है । आवेदकों की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि प्रश्नाधीन भूमि की भूमिस्वामी मृतक सियाबाई थी । आवेदक सियाबाई ने प्रश्नाधीन भूमि को मुख्त्यार आम के माध्यम से पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 12–6–09 द्वारा आवेदकों को विक्रय किया गया । विक्रयपत्र को किसी भी न्यायालय द्वारा शून्य घोषित नहीं किया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि मुख्त्यार आम वीरेन्द्र पटेल मृतक सियाबाई की बहिन का पुत्र है । सियाबाई द्वारा मुख्त्यारनामा उप पंजीयक जबलपुर में उपस्थित होकर विधिवत पंजीकृत कराया गया । आवेदकों द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर विचारण न्यायालय में आवेदन दिया गया जिस पर विचारण न्यायालय ने विधिवत कार्यवाही प्रारंभ की । प्रकरण में इश्तहार के प्रकाशन पर कोई आपत्ति नही आई । दिनांक 14.9.10 को अधिवक्ता श्री सुशील अग्रवाल द्वारा सियाबाई की जानकारी के बिना एवं सियाबाई की मर्जी के विरूद्ध एक फर्जी आपत्ति प्रस्तुत की गई ।

यह तर्क दिया गया कि अधिवक्ता श्री सुशील अग्रवाल द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पूर्णतया फर्जी थी क्योंकि दिनांक 9–8–10 को सियाबाई का एक सड़क दुर्घटना में गंभीर एक्सीडेंट हो गया था तथा वे गंभीर रूप से घायल होकर स्पॉट पर ही कोमा में चली गई थीं, दिनांक 12–8–10 से लेकर दिनांक 2–10–2010 तक वे नागपुर के सेंट्रल इंडिया इन्स्टीटयूट ऑफ मेडीकल साइंसेस में भर्ती रहीं एवं कोमा में रहीं । एक्सीडेंट के बाद

सियाबाई न तो कुछ बोल सकती थी न सुन सकती थी न ही इशारा समझ सकती थीं तथा किसी अधिवक्ता इत्यादि से चर्चा करना या वकालात नामा में अंगूठा लगाना तो उनके लिए संभव ही नहीं था ।

यह तर्क दिया गया है कि दिनांक 9–8–10 को हुई सड़क दुर्घटना की रिर्पोट थारा बरेला जबलपुर में दर्ज है । घटना का चालान दिनांक 1–8–11 को पेश किया गया जिसमें सियाबाई के कथन नहीं थे । इस बात की जानकारी आवेदक द्वारा सूचना का अधिकार अधिनियम के तहत पुलिस अधीक्षक जबलपुर से मांगी गई कि किस कारण से चालान पेश करने में इतना समय लगा तथा सियाबाई के कथन क्यों नहीं लिए गए तो थाना बरेला द्वारा यह जानकारी दी गई कि चूंकि दिनांक 9–8–10 से ही सियाबाई कोमा में थी तथा विवेचना अधिकारी द्वारा उनके होश में आने का काफी इंतजार किया गया परंतु जब वे होश में नहीं आईं तो उनके कथन के बिना ही चालान पेश करना पड़ा और इस कारण चालान पश करने में 12 माह का समय लगा । दुर्घटना के संबंध में जो विकलांगता प्रमाणपत्र प्रस्तुत किया गया उसमें सियाबाई को 90 प्रतिशत विकलांग घोषित किया गया था । उपरोक्त परिस्थितियों से स्पष्ट है कि सियाबाई न तो स्वयं आपत्ति कर सकती थी, न ही उक्त परिस्थितियों की जानकारी श्री सुशील अग्रवाल अधिवक्ता को दे सकती थीं उसके बाद भी उपरोक्त तथ्यों जानते हुए और यह जानते हुए सियाबाई हस्ताक्षरन करती है, फजी अधिवक्ता सुशील अग्रवाल ने वकालातनामा में फर्जी अंगूठा लगाकर बिना हस्ताक्षर एवं शपथपत्र के विचारण न्यायालय में आपत्ति पेश की । उनके उक्त कृत्य की शिकायत आवेदकों द्वारा राज्य अधिवक्ता परिषद जबलपुर में की गई है जो अभी लंबित है ।

यह तर्क दिया गया कि तहसीलदार ने सभी आपत्तियों का विधिवत निराकरण करते हुए पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता या अवैधता के निर्णय का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को न होने से एवं विधि के मान्य सिद्धांत के अनुसार विक्रयपत्र के आधार पर आवेदकों का नामांतरण किया गया जो विभिन्न राजस्व न्यायालयों, माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय के प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में है ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो नोटिस सियाबाई को जारी किया गया है उसमें नोटिस तामीली दिनांक 26–8–12 की लिखी हुई टीप में भी स्पष्ट है कि श्रीमती सियाबाई नोटिस तक प्राप्त करने में असमर्थ थी और उनकी ओर से भगवानसिंह ने नाटिस प्राप्त किया ।

यह तर्क दिया गया कि सियाबाई की अनुमति के बिना अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील की गई जिसमें अनुविभागीय अधिकारी ने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर तथा व्यवहार न्यायालय के निर्णय के आने तक नामांतरण की कार्यवाही स्थगित कर देने के मत के आधार पर निर्णय पारित किया जो अवैधानिक है । अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदकों की अपील अस्वीकार कर गंभीर त्रुटि की है कि व्यवहार न्यायालय में लंबित व्यवहार वाद में यथास्थिति का आदेश पारित किया गया है अतः राजस्व न्यायालय को नामांतरण की कार्यवाही लंबित रखना चाहिए थी जबकि व्यवहार वाद क्रमांक 1 अ / 2010 में रजास्व न्यायालय को नामांतरण की कार्यवाही रोक जाने के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया गया है । विचारण न्यायालय ने इस संबंध में अतिरिक्त शासकीय अधिवक्ता से दिनांक 30–7–11 के द्वारा मार्गदर्शन भी प्राप्त किया था जिसमें स्पष्ट किया गया था कि नामांतरण प्रकरण के संबंध में व्यवहार न्यायालय में कोई स्थगन नहीं है तथा मात्र यथास्थिति का आदेश पारित किया है नामांतरण के संबंध में कोई रोक न होने से राजस्व न्यायालय प्रकरण में उचित प्रकिया का पालन कर आदेश पारित कर सकती है ।

यह तर्क दिया गया कि आवेदकों ने अधीनस्थ न्यायालय में अपने पक्ष में विधिवत निष्पादित पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता के संबंध में अपने लिखित तर्क में स्पष्ट किया था कि श्रीमती सियाबाई ने अपने मुख्त्यार आम द्वारा अपनी एक अन्य भूमि खसरा नं. 263 केता वास्तु लैंड बिल्डर्स को पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 5–5–09 द्वारा विक्रय की थी जिसके आधार पर उनका विधिवत नामांतरण हो चुका है जिसमें कभी भी अनावेदक द्वारा आपत्ति नहीं की गई । अतः यह प्रथमदृष्टया स्पष्ट है कि सियाबाई के पंजीकृत मुख्त्यारआम द्वारा निष्पादित पंजीकृत विक्रयपत्र सत्य एवं संदेह से परे है फिर पंजीकृत दस्तावेजों अथवा विक्रयपत्रों की वैधता या अवैधता को घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालयों को प्राप्त नहीं है फिर भी परोक्ष रूप से पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदकगण के पक्ष में पारित नामांतरण आदेश को निरस्त कर विधि की गंभीर त्रुटि की है ।

यह तर्क दिया गया है कि चूंकि प्रश्नाधीन भूमि पर आज भी सियाबाई का नाम दर्ज है इसका फायदा सियाबाई के पति भगवानसिंह ने उठाते हुए पूरी भूमि का अनुबंध दिलीप मेहता प्रो. राजुल बिल्डर्स से कर लिया एवं अवैध रूप से अर्जित अनुबंध की राशि हड़प ली, जिस पर आवेदक क. 1 गिरीश कुररिया द्वारा एक परिवान माननीय न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी जबलपुर में लगाया है जिस पर न्यायालय द्वारा दिलीप मेहता,

भगवानसिंह पटेल एवं उसकी भतीजे संजय पटेल के विरूद्ध 7–7–14 को धारा 420 भारतीय दण्ड विधान के तहत अपराध दर्ज करने का आदेश दिया है ।

आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में न्यायदृष्टांत 1990 आर.एन. 25, 2011 आर.एन. 193, 2006 आर.एन. 330, 2005 आर. एन. 45, 1993(2) एम.पी.डब्लू.एन. 174 (एस.सी.) 1981 आर.एन. 277, 1984 आर.एन. 96 एवं 5 तथा 2004 आर.एन. 325 का संदर्भ देते हुए अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त कर विचारण न्यायालय के आदेश को स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया है ।

4/ अनावेदक की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में मुख्य रूप से यह आधार लिए गए हैं कि अपर आयुक्त ने विचारण न्यायालय के समस्त अभिलेखों को दृष्टिगत रखते हुए विस्तार से आदेश पारित किया है । विचारण न्यायालय के अभिलेख से स्पष्ट है कि सियाबाई की ओर से आपत्ति पेश की गई जिसका जबाव आवेदकों द्वारा 13–10–10 को दिया गया । अपने जबाव में आवेदकों ने स्वीकार किया है कि मुख्त्यारनामा को निरस्त करने की सूचना दैनिक नई दुनिया समाचार पत्र में दिनांक 2–10–09 को कराई गई । इस प्रकार मुख्त्यारनामा निरस्त करने का तथ्य दिनांक 13–10–10 को विचारण न्यायालय के संज्ञान में आ चुका था । आवेदकों ने अपने उत्तर के साथ जिला न्यायाधीश जबलपुर में दिनांक 22–12–09 को प्रस्तुत व्यवहार वाद की प्रमाणित प्रति भी पेश की थी । व्यवाहार वाद में जिला न्यायाधीश द्वारा दिनांक 4–3–11 को यथास्थिति का आदेश दिया गया था जिसकी जानकारी विचारण न्यायालय को थी । विचारण न्यायालय द्वारा सिविल न्यायालय के अंतरिम यथास्थिति के आदेश दिनांक 4–3–11 को अनदेखा कर आदेश पारित करना विधिसम्मत नहीं है । अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं माना जा सकता । अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने जो दिनांक 4–3–11 को व्यवहार वाद में यथास्थिति का आदेश दिया है उसमें कलेक्टर भी पक्षकार थे इसलिए यह आदेश राजस्व विभाग पर बंधनकारी है ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया है और शकूर बेग विरूद्ध श्रीमती अखतरी बेगम के न्यायदृष्टांत 2012 आर.एन. को विचार में लिया गया है । संहिता की धारा 109 तथा 110 नामांतरण के विषय में विवाद – हक के प्रश्न पर सिविल वाद लंबित सिविल न्यायालय के निर्णय तक राजस्व न्यायालय के समक्ष नामांतरण कार्यवाही चलाने योग्य नहीं है ।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का

अवलोकन किया । इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदकगण द्वारा मृतक भूमिस्वामी सियाबाई के मुख्त्यार आम से पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय की गई है । विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि विक्रयपत्र की जांच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है यह अधिकार केवल व्यवहार न्यायालय को है और राजस्व न्यायालय पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किए जाने हेतु बाध्य हैं । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 2011 आर.एन. 193, 2006 आर.एन. 330 एवं 2005 आर.एन. 45 अवलोकनीय हैं । इन न्यायदृष्टांतों में यह प्रतिपादित किया गया है कि – ''धारा 109 तथा 110 पंजीकृत विक्रय विलेख – राजस्व न्यायालय ऐसे विक्रय विलेख पर नामांतरण करने के लिए आबद्ध हैं – राजस्व न्यायालयों द्वारा विक्रय विलेख की वैधता की जांच नहीं की जा सकती है तथा नामांतरण कार्यवाही – केवल सिविल वाद संस्थित होन के कारण रोकी नहीं जा सकती ।'' अतः जब तक व्यवहार न्यायालय द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र निरस्त नहीं किया जाता है और वह अस्तित्व में रहता है तब राजस्व न्यायालय द्वारा नामांतरण से इंकार नहीं किया जा सकता है । ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र के से भूमि क्रय किये जाने के कारण आवेदकगण का नामांतरण आदेश पारित करने में पूर्णतया विधिसम्मत कार्यवाही की गई है ।

7/ जहां तक अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त के आदेशों का प्रश्न है, उनके द्वारा तहसील न्यायालय का आदेश मुख्यतः इस आधार पर निरस्त किया गया है कि व्यवहार न्यायालय से स्थगन होने के बावजूद भी तहसील न्यायालय द्वारा कार्यवाही स्थगित न कर नामांतरण आदेश पारित किया गया है । व्यवहार न्यायालय के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि व्यवहार न्यायालय द्वारा पक्षकारों को यथास्थिति रखने के आदेश दिए हैं राजस्व न्यायालय की कार्यवाही को स्थगित नहीं किया है । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि मात्र व्यवहार न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने से राजस्व न्यायालय द्वारा कार्यवाही स्थगित नहीं की जा सकती है जब तक कि स्पष्टतया राजस्व न्यायालय की कार्यवाही व्यवहार न्यायालय द्वारा स्थगित नहीं कर दिया या हो । यहां यह भी प्रश्न विचारणीय है कि जिस मुख्त्यार आम द्वारा आवेदकगण को भूमि का विक्रय किया गया है, उसके द्वारा एक अन्य क्रेता को पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 5–5–09 द्वारा विक्रय की थी जिसके आधार पर उनका विधिवत नामांतरण हो चुका है किंतु उक्त नामांतरण में किसी के द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई है । अतः उपरोक्त आधार पर अनुविभागीय अधिकारी एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसील के आदेश को निरस्त करने में अवैधानिक एवं

अनियमित कार्यवाही की गई है । अतः दोनों अपीलीय न्यायालयों के आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 5–6–14 एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–4–12 निरस्त किए जाते हैं एवं तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 15–9–11 स्थिर रखा जाता है ।

(एम0के0 सिंह)
सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर