223

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष- एम0 के0 सिंह,
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 1547-एक/07 एवं 1548-एक/07 विरूद्ध आदेश दिनांक 27-1-07 पारित द्वारा अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर प्रकरण क्रमांक 803/अ-6/96-97 एवं प्रकरण क्रमांक 283/अ-6/99-2000.

श्रीमती सुशीला पुत्री हरकेश सिंह राठौर
पत्नी देव सिंह निवासी न्यू कॉलोनी, छतरपुर
जिला छतरपुर म0प्र0 .....आवेदक

विरूद्ध

1- राजू
2- रामरूद्र
3- राजेन्द्र
पुत्रगण विश्वनाथ दीक्षित
सभी निवासी ग्राम इटवारवास तहसील
व जिला पन्ना म0प्र0
4- अजय भूषण सिंह
5- विजय प्रताप सिंह
6- विजय कुमारी
7- कृष्ण सिंह
8- सरलेश कुमारी
9- श्रीमती गोमती देवी
सभी पुत्र पुत्रियां एवं पत्नी
स्व. श्री हरिकेश सिंह राठौर
सभी निवासीगण न्यू कालोनी छतरपुर
जिला छतरपुर म0प्र0 ---- अनावेदकगण

श्री के0 के0 द्विवेदी, अधिवक्ता, आवेदिका (दोनों प्रकरणों में)
श्री डी0के0 शुक्ला, अधिवक्ता, अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 (दोनों प्रकरणों में)

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 21-10-2016 को पारित)

ये निगरानियां अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर के प्रकरण कमांक 1803/अ-6/96-97 में पारित आदेश दिनांक 27-1-07 तथा प्रकरण कमांक 283/अ-6/99-2000 में पारित आदेश दिनांक 27-1-07 के विरूद्ध म0 प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 44 (2) के अंतर्गत प्रस्तुत की गयी है ।

2/ निगरानी प्रकरण कमांक 1547-एक/07 के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम इटवाखांस तहसील व जिला पन्ना स्थित भूमि सर्वे कमांक 8 एवं 8 क कुल किता 2 कुल रकबा 12.140 हेक्टर के भूमिस्वामी हरिकेष राठौर थे । उनकी मृत्यु होने के कारण मृतक खातेदार की पत्नी श्रीमती गोमती देवी का वारिसाना नामांतरण राजस्व निरीक्षक पन्ना द्वारा दिनांक 11-10-94 द्वारा स्वीकार किया गया । नामांतरण उपरांत श्रीमती गोमतीबाई ने प्रश्नाधीन भूमि को अनावेदक कमांक 1 लगायत 3 को पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा विक्रय किया गया । विक्रय के उपरांत क्रेताओं का नामांतरण पंजी कमांक 38, 39 एवं 40 में पारित आदेश दिनांक 24-6-95 द्वारा स्वीकार किया गया ।

राजस्व निरीक्षक, पन्ना द्वारा नामांतरण पंजी पर पारित आदेश दिनांक 11-10-94 के विरूद्ध आवेदिका एवं अनावेदक कमांक 4 लगायत 8 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अनावेदक कमांक 1 लगायत 3 को पक्षकार बनाए बिना अपील कमांक 29/ब-6/1995-96 पेश की गई जो उन्होंने आदेश दिनांक 20-2-97 द्वारा स्वीकार की एवं उक्त अपील के सभी अपीलार्थीगण एवं गोमती देवी का नाम पटवारी रिकार्ड में दर्ज किये जाने का आदेश दिया गया । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अनावेदक कमांक 1 लगायत 3 ने अधीनस्थ न्यायालय में द्वितीय अपील पेश की जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा स्वीकार की है । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ निगरानी प्रकरण क्रमांक 1548–एक/08 के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक 29/ब–6/1995–96 में पारित आदेश दिनांक 20–2–97 के परिप्रेक्ष्य में तहसीलदार ने प्रकरण क्रमांक 5/अ–6/96–97 पंजीबद्ध कर आदेश दिनांक 5–3–97 द्वारा आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक 4 लगायत 9 का नाम पटवारी रिकार्ड में दर्ज करने का आदेश दिया । इस आदेश के विरूद्ध अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील की जो उन्होंने आदेश दिनांक 24–11–99 द्वारा निरस्त की । इस आदेश के विरूद्ध उन्होंने द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष पेश की जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा स्वीकार की है । अपर आयुक्त के इस आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

4/ चूंकि दोनों प्रकरणों के तथ्य, विवादित बिंदु एवं पक्षकार एक ही हैं अतः इन दोनों प्रकरणों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है ।

5/ आवेदिका की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि राजस्व निरीक्षक द्वारा संहिता की धारा 109, 110 व नामांतरण नियमों का पालन किये बिना अपनाए आदेश पारित किया गया है, अतः अनुविभागीय अधिकारी ने विचारण न्यायालय का आदेश निरस्त कर सभी वारिसों का नामांतरण करने के आदेश देने में कोई त्रुटि नहीं की थी । अपर आयुक्त ने बिना किसी विधिक आधार के अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त किया गया है । अतः उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

यह तर्क दिया गया है कि अनावेदिका क्रमांक 9 के पक्ष में नामांतरण आदेश बिना विधिवत प्रक्रिया का पालन किए बिना पारित किया गया था । अतः उसे अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 को भूमि विक्रय का कोई वैधानिक स्वत्व नहीं था । उक्त तथ्य को अपर आयुक्त ने अनदेखा किया है । उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को निरस्त कर निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया गया है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस पेश की गई है जिसमें मुख्य रूप से यह आधार लिए गए हैं कि इस प्रकरण में

अनुविभागीय अधिकारी का जो आदेश है वह अवैधानिक है क्योंकि आवेदिका एवं अन्य अनावेदकों को यह जानकारी थी कि अनावेदिका गोमतीबाई द्वारा वारिसाना नामांतरण होने के उपरांत भूमि को अनावेदक क्रमांक 1 से 3 को दिनांक 5–5–95 को रजिस्टर्ड विक्रयपत्र द्वारा विक्रय कर दिया है । उक्त रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के आधार पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 के नामांतरण नामांतरण पंजी क्रमांक 38, 39 एवं 40 पर दिनांक 24–6–95 को स्वीकार किए गए हैं । इन आदेशों को कोई चुनौती आवेदिका एवं अनावेदकों नेनहीं दी है इस कारण उक्त आदेश अंतिम हो गया है ।

यह तर्क दिया गया कि आवेदक एवं अन्य अनावेदकगण स्वच्छ हाथों से अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय में नहीं आये । उक्त तथ्य को उन्होंने न्यायालय से छिपाया है । अनुविभागीय अधिकारी ने भी उक्त तथ्य को अनदेखा करते हुए अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 को सुनवाई का अवसर दिए बिना आदेश पारित किया है । इस कारण अपर आयुक्त ने उनके आदेश को निरस्त कर पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 के नामांतरण को स्थिर रखने में कोई त्रुटि नहीं की है ।

यह भी तर्क दिया गया कि तहसीलदार द्वारा भी अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 20–2–97 के आदेश के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण पंजीबद्ध कर सीधा आदेश पारित कर दिया गया है । अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया है । इस कारण उक्त आदेश एवं उसकी पुष्टि करने संबंधी अनुविभागीय अधिकारी का आदेश अवैधानिक है ।

यह भी तर्क दिया गया है कि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 ने पंजीकृत विक्रयपत्र से भूमि क्रय की है । विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर राजस्व न्यायालयों द्वारा नामांतरण किया जायेगा । व्यथित व्यक्ति अपने हक के अवधारण के लिए सिविल न्यायालय में जा सकता है । इस संबंध में उनके द्वारा 1984 आर0एन0 5 एवं 96 का हवाला दिया गया है ।

यह तर्क दिया गया है कि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 द्वारा अतिरिक्त सत्र न्यायाधीश, पन्ना के न्यायालय में धारा 145 जा.फो. के विरूद्ध निगरानी पेश की गई थी जो कि दां. पुन. क्रमांक 60/01 पर दर्ज हुई और इस प्रकरण में पारित आदेश

दिनांक 11-9-2003 द्वारा निगरानी स्वीकार करते हुए उक्त भूमि को अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय किया जाना मानकर उनका कब्जा भी मान्य किया गया है । उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को उचित बताते हुए निगरानी निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ प्रकरण में अन्य अनावेदकगण एकपक्षीय हैं ।

6/ आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 द्वारा गोमतीबाई से भूमि को दिनांक 5-5-95 को रजिस्टर्ड विक्रयपत्र द्वारा क्रय किया गया है और जब उनके द्वारा भूमि को क्रय किया गया था उस समय गोमतीबाई का नाम राजस्व अभिलेखों में भूमिस्वामी के रूप में अंकित था । यह भी निर्विवादित है कि रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के आधार पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 का नामांतरण नामांतरण पंजी क्रमांक 38, 39 एवं 40 पर दिनांक 24-6-95 को स्वीकार किया गया है । इस नामांतरण आदेश को आवेदिका एवं अन्य अनावेदकों द्वारा कोई चुनौती नहीं दिए जाने के कारण उक्त आदेश अंतिम हो गया है । अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष आवेदिका एवं अन्य अनावेदकों द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 को पक्षकार नहीं बनाए जाने से यह स्पष्ट है कि वे न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आए हैं । अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 20-2-97 के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण पंजीबद्ध कर तहसीलदार ने अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 को सुनवाई का अवसर दिए बिना सीधा आदेश पारित किया गया है जो किसी भी दृष्टि से न्यायोचित नहीं ठहराया जा सकता । अतः इस प्रकरण में अपर आयुक्त ने तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेशों को निरस्त कर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण पंजी क्रमांक 38, 39 एवं 40 पर पारित आदेश दिनांक 24-6-95 को बहाल किये जाने का जो आदेश पारित किया गया है वह औचित्यपूर्ण, न्यायिक और विधिसम्मत है । यहां यह भी उल्लेख करना आवश्यक प्रतीत होता है कि राजस्व न्यायालयों को रजिस्टर्ड विक्रयपत्र

की वैधता की जांच का अधिकार नहीं है और चूंकि इस प्रकरण में पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 का नामांतरण किया गया है और उक्त नामांतरण आदेश को कोई चुनौती नहीं दी गई है । इस कारण भी अपर आयुक्त के आलोच्य आदेशों में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है । यदि कोई पक्ष असंतुष्ट है तो वह दीवानी न्यायालय में इस संबंध में राहत प्राप्त करने के लिए कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का जो आदेश है उसमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर ये दोनों निगरानियां निरस्त की जाती हैं तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाते हैं ।

(एम. के. सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर