न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : स्वदीप सिंह
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 3687–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 18–9–2013 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण कमांक 380/2012–13/अपील

.....

मनीष शर्मा पुत्र स्व0 श्री बालकृष्ण शर्मा,
निवासी करौली वाली माता का मंदिर, लश्कर ग्वालियर म0 प्र0

–आवेदक

विरूद्ध

1 सर्वप्रिय इंटरप्राइजेज जरिये पार्टनर्स
राजेन्द्र उपाध्याय पुत्र श्री ए0 आर0 उपाध्याय
निवासी जी 28 दून स्कूल के सामने सिटी सेन्टर ग्वालियर म0 प्र0
राजेन्द्र सिंह तोमर पुत्र श्री शिव सिंह तोमर
निवासी बलवंत नगर लश्कर, ग्वालियर
2 म0 प्र0 शासन

–अनावेदकगण

– – – – –

श्री व्ही0 पी0 शुक्ला, अभिभाषक, आवेदक
श्री अजय शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 1
श्री एच0 के0 अग्रवाल, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 2

– – –

:: आ दे श ::

( पारित दिनांक: 30 मई, 2014)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म0 प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 (जिसे संक्षेप में बाद में केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त ग्वालियर

संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 18–9–2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक कमांक 1 द्वारा ग्राम ओहदपुर की भूमि सर्वे कमांक किता 5 रकबा 2.300 हेक्टेयर में से 3 बीघा भूमि कय की जाकर पटवारी के समक्ष नामातंरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । नामांतरण विवादित होने से पटवारी द्वारा तहसीलदार के समक्ष प्रेषित किया गया । तहसीलदार द्वारा प्रकरण कमांक 216/09–10/अ–6 दर्ज किया जाकर दिनांक 18–9–2012 को आदेश पारित कर अनावेदक कमांक 1 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत किया गया । तहसीलदार के आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 18–2–2013 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त किया गया एवं यह निर्देश दिये गये कि मृतक बालकृष्ण के वारिसान के संबंध में राजस्व मण्डल में वाद लंबित होना दर्शाया गया है, अतः विधिक वारिसान नियमानुसार नामांतरण आदि में कार्यवाही सक्षम न्यायालय में कराने हेतु स्वतंत्र है । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश से व्यथित होकर अनावेदक कमांक 1 द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 18–9–2013 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार की जाकर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया एवं तहसील न्यायालय के आदेश की पुष्टि की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक के पिता स्वर्गीय बालकृष्ण द्वारा अनावेदक कमांक 1 को विकय की गई है, और अनावेदक कमांक 1 द्वारा विकय प्रतिफल की राशि के रूप में चेक दिये गये थे, जो कि बाउंस हो गये है । इस प्रकार आवेदक के पिता को विकय प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं हुई है । इस आशय की आपत्ति आवेदक द्वारा तहसील न्यायालय में प्रस्तुत की गई थी, परन्तु तहसील न्यायालय द्वारा आवेदक की

आपत्ति पर बिना विचार किये नामांतरण आदेश पारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि तहसील न्यायालय में प्रकरण के प्रचलित रहने के दौरान दिनांक 17–10–2011 को मूल विकेता बालकृष्ण की मृत्यु हो गई थी। इस आशय का उल्लेख तहसीलदार द्वारा आदेशिका में किया जाकर वारिसानों को सूचना पत्र जारी किये जाने के निर्देश भी दिये गये है, परन्तु मृतक बालकृष्ण के सभी वारिसानों को सूचना पत्र जारी नहीं किये गये । केवल आवेदक ही उपस्थित हुआ है, और उसके अन्य 6 भाईयों को न तो किसी प्रकार की कोई सूचना दी गई और न ही सुनवाई का अवसर दिया गया है । इस प्रकार तहसीलदार द्वारा संहिता की धारा 109 एवं 110 के अंतर्गत बने नामांतरण नियमों के नियम 27 का पालन नहीं किया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि तहसीलदार द्वारा उभयपक्ष के उपस्थित होने का उल्लेख किया गया है, जबकि बालकृष्ण के अन्य वारिसान न तो उपस्थित हुये है और न ही उनके द्वारा कोई अभिभाषक नियुक्त किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि संविदा अधिनियम की धारा 112 के अंतर्गत बिना प्रतिफल के निष्पादित विकय पत्र शून्यवत है और ऐसे विकय पत्र को अवैध घोषित किये जाने का अधिकार तहसीलदार को है । यह भी कहा गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम में विकय के लिये 3 शर्ते पूर्ण होना आवश्यक है, जिसमें से एक शर्त विकय प्रतिफल प्राप्त होने से संबंधित है, जिसकी पूर्ति नहीं होने से निष्पादित विकय पत्र शून्यवत है । तर्क में यह भी कहा गया कि संहिता की धारा 110 के अंतर्गत राजस्व न्यायालय को यह जांच करने का अधिकार प्राप्त है कि विकय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जाये अथवा नहीं । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि मृत विकेता के सातों वारिसानों का नामांतरण हो चुका है और वह वर्तमान मे भूमिस्वामी हो गये है । तर्क के समर्थन में 1985 राजस्व निर्णय 356, 2013 राजस्व निर्णय 57, 2002 राजस्व निर्णय 359 एवं 1995 (2) एम0पी0डब्लूएन 105 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसील न्यायालय में दिनांक 11--4–2012 को मृतक बालकृष्ण के

वारिसान को अभिलेख पर लिये जाने का आदेश दिया गया है और सभी भाई एक साथ रहते है, अतः जब एक भाई तहसील न्यायालय के समक्ष उपस्थित हो गया तब अन्य भाईयों को भी सूचना होना मान्य किया जायेगा । यह भी कहा गया कि वारिसान को अभिलेख पर नहीं लिया जाये तब भी प्रकरण के गुणदोष प्रभावित नहीं होते है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के अंतर्गत विक्रीत संपत्ति की कीमत दे दी गई हो अथवा देने का वायदा किया गया हो तब विक्रय पूर्ण माना जायेगा । यह भी कहा गया कि पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधता की जांच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है और पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि दिनांक 9–9–2008 को अनावेदक क्रमांक 1 एवं स्वर्गीय बालकृष्ण के मध्य अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है, जिसमे विक्रय प्रतिफल की राशि के रूप में 8,000 वर्गफीट भूमि विकसित करके स्वर्गीय बालकृष्ण को दिये जाने का अनुबंध किया गया है । उक्त अनुबंध पत्र में यह भी उल्लेख है कि स्वर्गीय बालकृष्ण चेकों को भुगतान के लिये बैंक में प्रस्तुत नहीं करेंगे अतः स्वर्गीय बालकृष्ण द्वारा दुर्भावना से बैंक में चेक प्रस्तुत कर बाउंस कराये गये है । इस आधार पर कहा गया कि जब तक अनावेदक क्रमांक 1 का प्रश्नाधीन भूमि पर नामांतरण नहीं होगा तब तक वह भूमि विकसित करके आवेदक को नहीं दे पायेगा । तर्क के समर्थन में 1984 राजस्व निर्णय 27, 5 एवं 96 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 के औपचारिक पक्षकार होने से उनके अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत नहीं किए गए ।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का सूक्ष्म अवलोकन किया गया । तहसील न्यायालय के नामांतरण प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसील न्यायालय के समक्ष नामांतरण प्रचलित रहने के दौरान आवेदक के पिता प्रश्नाधीन भूमि के मूल विक्रेता बालकृष्ण की मृत्यु दिनांक 17–10–2011 को हो गई थी एवं दिनांक 11–4–2012 की आदेशिका में तहसीलदार द्वारा मृतक के वारिसानों को अभिलेख पर लेकर सूचना पत्र जारी करने के निर्देश दिये गये है,

परन्तु मृतक के वारिसान को सूचना पत्र जारी नहीं किये गये हैं, जबकि मृतक बालकृष्ण के वारिसान प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार थे और संहिता की धारा 109 एवं 110 के अंतर्गत बने नामांतरण नियमों के नियम 27 के अंतर्गत हितबद्ध पक्षकारों को व्यक्तिशः सूचना दिया जाना आज्ञापक प्रावधान है । स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा नियम 27 का पालन किये बिना आदेश पारित किया गया है । तहसील न्यायालय के प्रकरण से यह भी स्पष्ट है कि दिनांक 4–9–2012 को अपर कलेक्टर से प्रकरण वापस प्राप्त होने के उपरान्त तहसीलदार द्वारा उभयपक्ष के अधिवक्ताओं को नोट कराने के निर्देश दिये जाकर प्रकरण में 11–9–2012 की तिथि नियत की गई । उक्त पेशी पर आवेदक के अधिवक्ता द्वारा यह अनुरोध किया गया था कि अनावेदक को नोटिस जारी किया जाये तब वे उपस्थित होंगे । इस संबंध में तहसीलदार द्वारा अपने आदेशिका में यह उल्लेख किया गया है कि आवेदक पक्ष पूर्व से उपस्थित है तथा सूचित है तथा वरिष्ठ न्यायालय में निगरानी में उपस्थित होते रहे है, अतः इस न्यायालय में जानबूझकर उपस्थित नहीं होना प्रकरण को लंबित रखना है, परन्तु तहसीलदार द्वारा इस बिन्दु पर विचार नहीं किया गया कि तहसील न्यायालय के समक्ष अनावेदक बालकृष्ण के सभी वारिसानों को न तो नोटिस जारी किया गया है और न ही सूचना दी गई है तब वे कैसे उपस्थित हो सकते है । उक्त आदेशिका में प्रकरण के अवलोकनार्थ दिनांक 18–9–2012 की तिथि नियत की गई है आदेश हेतु कोई तिथि नियत नहीं की गई है और तहसीलदार द्वारा दिनांक 18–9–2012 को प्रकरण में आतम आदेश पारित कर दिया गया है । इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि स्वर्गीय बालकृष्ण को विक्रय प्रतिफल की राशि के रूप में दिये चेक बाउंस हो गये थे, और विक्रेता को प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं हुई थी, ऐसी स्थिति में यह विधिक एवं न्यायिक आवश्यकता थी कि स्वर्गीय बालकृष्ण के सभी वारिसानों को विधिवत सूचना पत्र जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाता, तत्पश्चात विधिसंगत आदेश पारित किया जाता, परन्तु तहसीलदार द्वारा उपरोक्त कार्यवाही नहीं कर जल्दबाजी में प्रकरण का निराकरण किया गया है । अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि

राजस्व न्यायालयों को पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधानिकता की जांच करने का अधिकार नहीं है, क्योंकि तहसीलदार को विक्रय पत्र की संक्षिप्त जांच करने का पूर्ण अधिकार है कि क्या विक्रय पत्र विधिवत निष्पादित हुआ है अथवा नहीं और क्या प्रस्तुत विक्रय पत्र के आधार पर नामातंरण किया जा सकता है अथवा नहीं । जहां तक स्वर्गीय बालकृष्ण एवं अनावेदक कमांक 1 के मध्य दिनांक 9–9–2008 को अनुबंध पत्र निष्पादित होने का प्रश्न है उक्त अनुबंध पत्र के पश्चात अनावेदक कमांक 1 द्वारा दिनांक 8–9–2010 को नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, अतः यदि उक्त अनुबंध पत्र से स्वर्गीय बालकृष्ण संतुष्ट होते तब उनके द्वारा तहसील न्यायालय में आपत्ति प्रस्तुत नहीं की जाती, उसके द्वारा इस प्रकार की कार्यवाही क्यों की गई, इस पर भी तहसीलदार द्वारा विचार किया जाना चाहिए था, जो कि नहीं किया गया है । इस प्रकार स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा बिना विधिक प्रक्रिया का पालन किए आदेश पारित किया गया है, जो वैधानिक एवं न्यायिक दृष्टि से उचित नहीं ठहराया जा सकता है । जहां तक अनुविभागीय अधिकारी के आदेश का प्रश्न है अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करने में तो विधिसंगत कार्यवाही की गई है, परन्तु यह निर्देश देने में त्रुटि की गई है कि स्वर्गीय बालकृष्ण के विधिक वारिसान• नामांतरण की कार्यवाही सक्षम न्यायालय से कराने हेतु स्वतंत्र है, क्योंकि संहिता में दिनांक 30–12–2011 को हुये संशोधन के फलस्वरूप अनुविभागीय अधिकारी को प्रकरण का अंतिम रूप से निराकरण कर प्रश्नाधीन भूमि के वास्तविक स्वत्वधारी के पक्ष में नामांतरण आदेश पारित करना चाहिये था, अतः अनुविभागीय अधिकारी का आदेश भी विधिसंगत मान्य नहीं किया जा सकता है । अपर आयुक्त द्वारा तहसीलदार द्वारा की गई उपरोक्त अवैधानिकता एवं अनियमितताओं को दृष्टि ओझल कर तहसीलदार के आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है, जबकि संहिता में हुए संशोधन के फलस्वरूप अपर आयुक्त का यह दायित्व था कि वह तहसीलदार द्वारा की गई अनियमितताओं को दृष्टिगत रखते हुए मृतक बालकृष्ण के सभी वारिसानों को सूचना देकर, उन्हें सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते, और यदि आवश्यक समझते तो अतिरिक्त साक्ष्य लेकर विधि के

प्रावधानों के अनुरूप आदेश पारित करते । अपर आयुक्त द्वारा अपने दायित्व का निर्वहन नहीं करने से उनका आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता है । इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि प्रकरण अपर आयुक्त को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाये कि मृतक बालकृष्ण के समस्त वारिसानों सहित उभय पक्ष को विधिवत सूचना दी जाकर, सुनवाई का पर्याप्त अवसर देते हुए यदि आवश्यक हो तो अतिरिक्त साक्ष्य ली जाकर, विधि सम्मत आदेश पारित किया जाये ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश 18–9–2013, अवैधानिक एवं अनुचित होने से निरस्त किया जाता है । प्रकरण अपर आयुक्त को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि प्रकरण में समस्त हितबद्ध पक्षकारों को विधिवत सूचना दी जाकर सुनवाई का अवसर देते हुये उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण का निराकरण करें ।

(स्वदीप सिंह)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, म0 प्र0
ग्वालियर