(5)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : एस0 एस0 अली
सदस्य

प्रकरण कमांक निगरानी 3831–तीन/2014 विरूद्ध आदेश दिनांक 16–10–2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा प्रकरण कमांक 157/अपील/2013–14.

सुनील कुमार गुप्ता तनय स्व0 श्री देवराज गुप्ता
निवासी गुढ़ तहसील गुढ़ जिला रीवा म0प्र0

———आवेदक

विरूद्ध

1. भरतलाल गुप्ता तनय श्री दाशरथ प्रसाद गुप्ता
निवासी गुढ़ तहसील गुढ़ जिला रीवा म0प्र0
2. शान्ती देवी गुप्ता पत्नी स्व0 श्री बुद्धसेन गुप्ता
निवासी मनगवां तहसील मनगवां जिला रीवा म0प्र0
3. मालती देवी गुप्ता पत्नी श्री दशरथ प्रसाद गुप्ता
निवासी गुढ़ तहसील गुढ़ जिला रीवा म0प्र0
4. रामवती गुप्ता पत्नी मोतीलाल गुप्ता
निवासी मझियार तहसील सिरमौर जिला रीवा
5. रामबाई गुप्ता पत्नी स्व0 श्री देवराज गुप्ता
निवासी गुढ़ तहसील गुढ़ जिला रीवा म0प्र0

———अनावेदकगण

– – – – – –

श्री आर0एस0 सेंगर, अभिभाषक, आवेदक
श्री एस0के0 श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदकगण

– – – – – –

:: आदेश पारित ::
(दिनांक 02/11/2016)

– – – – –

आवेदक द्वारा यह निगरानी म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे संक्षिप्त में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत अपर

आयुक्त रीवा संभाग रीवा के आदेश दिनांक 16–10–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि आवेदक सुनील कुमार गुप्ता द्वारा तहसीलद तहसील हुजूर जिला रीवा के समक्ष एक आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 109/110 म0प्र0 भू–राजस्व संहिता वास्ते खसरा नंबर 422/1/छ/1 रकबा 0.041 हे0 का अंश भाग 25X90=2250 वर्गफिट मय मकान के नामांतरण हेतु प्रस्तुत किया। तहसीलदार ने प्रकरण कमांक 122/अ–6/2010–11 में पारित आदेश दिनांक 30–1–12 के द्वारा आवेदक का नामांतरण स्वीकृत किया। तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध नीलकंठ गुप्ता द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। अनुविभागीय अधिकारी ने आदेश दिनांक 06–1–2014 के द्वारा अपील विधि एवं प्रकिया के विपरीत होने से निरस्त की तथा तहसीलदार का आदेश स्थिर रखा। अनावेदक कमांक 1 भरतलाल द्वारा अपर आयुक्त आयुक्त के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की। अपर आयुक्त ने आदेश दिनांक 16–10–14 के द्वारा अपील स्वीकार 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 यह तर्क दिए कि विवादित भूमि एवं उक्त भूमि के अंश रकवा 375 वर्गफीट भूमि में निर्मित पक्का मकान के मालिक रामनारायण गुप्ता थे तथा रामनारायण गुप्ता से विवादित भूमि श्रीमती रामबाई गुप्ता पत्नी नीलकण्ठ गुपता द्वारा दिनांक 8–7–2004 को पंजीकृत विकय विलेख से कय कर बतौर मालिक काबिज दाखिल हुई। रामबाई गुप्ता के कोई औलाद नहीं थी, वह नीलकण्ठ गुप्ताकी दूसरी पत्नी थी। पहली पत्नी के चार पुत्रियां थी उनमें से एक पुत्री का पुत्र आवेदक सुनील कुमार तथा दूसरी पुत्री का पुत्र अनावेदक कमांक 1 भरतलाल है। रामबाई ने सेवा से प्रसन्न होकर आवेदक के पक्ष

में रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 13–5–2008 को गवाहों के समक्ष संपादित की गई। वसीयतकर्ता रामबाई की मृत्यु दिनांक 14–7–2008 को हो गई। विवादित भूमि पर आवेदक काबिज एवं दाखिल चला आ रहा है। तहसीलदार के समक्ष वसीयत के आधार पर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था जिसमें तहसीलदार ने आदेश दिनांक 30–1–2012 के आवेदक का नामांतरण स्वीकृत किया गया, जिसे अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी उचित माना है। यह भी तर्क दिया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस आधार पर वसीयत व नामांतरण आदेश को संदेहास्पद माना है कि रामबाई द्वारा दिनांक 13–5–2008 को वसीयत निष्पादित किया व दिनांक 17–7–2008 को उनकी मृत्यु हो गई और नामांतरण आवेदन दो साल बाद दिनांक 6–12–2010 को पेश किया गया है। उक्त अवधारण अधीनस्थ न्यायालय की विधि के विरूद्ध है कि विधि में किये गये प्रावधानों के अनुसार नामांतरण से न तो किसी को स्वत्व प्राप्त होता है और न ही नामांतरण न होने से किसी का स्वत्व समाप्त होता है बल्कि स्वत्व के आधार पर नामांतरण किये जाने का प्रावधान है। यहा यह भी स्पष्ट है कि विवादित भूमि में आवेदक के अलावा नीलकण्ठ व अनावेदक कमांक 1 या अन्य किसी का कोई स्वत्व नहीं था यदि होता तो वह भी नामांतरण की कार्यवाही करते जो कि नहीं की गई है। तर्क में यह भी कहा कि विवादित भूमि पर दिनांक 21–12–2011 को नीलकण्ड के नाम नामांतरण किया जाना और नीलकण्ठ द्वारा दिनांक 18–1–12 को विवादित भूमि को विकय किया जना व विकय के आधार पर अनावेदक कमांक 1 ने अपना कब्जा होना कहा है जबकि नीलकण्ठ के नाम कोई आदेश तहसीलदार ने दिनांक 21–12–2011 को नहीं दिया गया और न कथित आदेश अनावेदक कमांक 1 ने प्रस्तुत ही किया है तथा जब विवादित भूमि के संबंध में वर्ष 2010 से वसीयत के आधार पर नामांतरण करने का प्रकरण तहसीलदार के यहां विचाराधीन था तब अनावेदक

कमांक 1 ने कूट रजिचत फर्जी ऋण पुस्तिका बनवाकर नीलकण्ठ के नाम की ऋण पुस्तिका पेश की जिसमें दिनांक 22–12–2011 को बनाये जाने की तारीख अंकित है और उक्त ऋण पुस्ताक कूटरचित एवं फर्जी है क्योंकि विवादित भूमि के खसरे की प्रमाणित प्रति आवेदक ने दिनांक 6–1–12 निकलवाया थी जिसमें पूर्व भूमिस्वामी रामनरायण गुप्ता का नाम अंकित है। उक्त फर्जी ऋण पुस्तिका के आधार पर अनावेदक कमांक 1 विकय पत्र अपने नाम करा लिया तो उससे अनावेदक कमांक 1 को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होता। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया।

4/ अनावेदक अभिभाषक ने लिखित तर्क में मुख्य रूप से तर्क दिया कि आराजी कमांक 422/1/छ/1 रकवा 2250 वर्गफिट स्थित वाणसागर रोड स्थित भूमि रामनारायण गुप्ता तनय श्री साधू प्रसाद गुप्ता निवासी उर्रहट रीवा की थी जिसे रामनारायण गुप्ता ने दिनांक 08–8–2004 को उक्त आराजी को श्री नीलकण्ठ गुप्ता को विकय्र कर दिया। उक्त आराजी को नीलकण्ठ गुप्ता ने अपने स्वअर्जित आय से अपनी पत्नी रामबाई गुप्ता के नाम से कय किया था। चूंकि रामबाई नीलकण्ठ गुप्ता की दूसरी पत्नी थी व उनकी अपनी कोई संतान नहीं थी व आयु में अपने पति नीलकण्ठ गुप्ता से बहुत कम थी और उनके पास आय का कोई भी साधन नहीं थी, इसलिए नीलकण्ठ गुप्ता ने अपनी द्वितीय पत्नी रामबाई गुप्ता के सरुक्षित भविष्ठ के इरादे से पत्नी रामबाई गुप्ता के नाम से स्वअर्जित आय से उक्त संपत्ति खरीदी थी। दिनांक 8–7–2004 को जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र के आधार पर खरीदने के पश्चात नीलकण्ठ गुप्ता की पत्नी रामबाई गुप्ता बतौर भूमिस्वामी उक्त सम्पत्ति पर काबिल दाखिल हुई। दिनांक 08–7–04 को रामनारायण गुप्ता द्वारा विकय पत्र निष्पादित करा देने के बाद नीलकण्ठ गुप्ता द्वारा मकान पर कब्जा प्राप्त कर लेने के बाद कभी किसी प्रकार का कोई विरोध नहीं किया। नामांतरण में मात्र विलंब का

काण अधिक आयु का होना था इसी दर्मियान श्रीमी रामबाई गुप्ता की मृत्यु दिनांक 14–7–08 को हो गयी तथा रामबाई की मृत्यु पश्चात भी उक्त सम्पत्ति पर नीलकण्ठ गुप्ता लगातार काबिज रहे व दिनांक 21–12–2011 को तहसीलदार हुजूर जिला रीवा म0प्र0 के यहां से उक्त संपत्ति आराजी कमांक 422/1/छ/1 रकबवा 2250 वर्गफिट का नामांतरण जरिये वारिसान नीलकण्ठ गुप्ता पति स्व0 श्री रामबाई गुप्ता के नाम कर दिया गया। उक्त नामांतरण का न तो विरोध किया न ही किसी प्रकार की कोई अपील नामांतरण के विरूद्ध की गई थी। यह भी तर्क दिया कि आवेदक सुनील कुमार गुप्ता उसकी प्रथम पत्नी की पुत्री का पुत्र है जिसने फर्जी एवं कूटरचना करके रामबाई के नाम से फर्जी वसीयत का निर्मा करा लिया जिसके गवाज फर्जी थे। उक्त वसीयत को आवेदक किसी भी न्यायालय में गवाहों व साक्ष्यों से प्रमाणित नहीं किया है। तर्क में यह भी कहा कि रामबाई की मृत्यु की दो वर्ष बाद कूटरचित फर्जी वसीयत के आधार पर नामांतरण का आवेदन पत्र की तरफ से प्रस्तुत किया गया था। जबकि अनावेदक का वारिसाना नामांतरण में आवेदक की ओर से पूर्व से प्रचलित था जिसपर उसके द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। यह तर्क दिया कि नामांतरा आवेदन पत्र में भी स्व0 रामबाई के विधिक वारिसों को पक्षकार नहीं बनाया था किन्तु जानकारी होने पर तुरंत नीलकण्ठ गुप्ता ने अपनी आपत्ति प्रस्तुत करने के दरमियान नीलकण्ठ गुता बतौर भूमिस्वामी रिकार्ड में दज थे। इसी बीच नीलकण्ठ गुप्ता का स्वस्थ्य खराब होने की वजह से उसे पैसों की जरूरत पड़ने से उन्होंने उक्त विवादित संपत्ति का विकय अनावेदक कमांक 1 भरतलाल गुप्ता के नाम कर दिया व कब्जा दखल सौंप दिया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा साक्ष्य एवं दस्तावेजों के प्रतिकूल जाकर आवेदक के पक्ष में नामांतरण आदेश पारित करने में त्रुटि की जिसे अनुविभागीय अधिकारी ने भी स्थिर रखने में त्रुटि की है। अपर आयुक्त ने दोनों अधीनस्थ

न्यायालयों के अवैधानिक आदेशों को निरस्त करने में उचित कार्यवाही की है। अतः निगरानी निरसत की जाये।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत लिखित तर्क के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा तहसील न्यायालय में दिनांक 13–5–08 को संपादित होना एवं रामबाई की मृत्यु दिनांक 14–7–08 के दो वर्ष से अधिक समय पश्चात दिनांक 06–12–10 को वसीयत के आधार पर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। वसीयत को इतने लम्बे समय से न्यायालय में प्रस्तुत न करना संदोहास्पद प्रतीत होता है। इस संबंध में एआईआर 1990 सू0को0 396 कल्याणसिंह विरूद्ध छोटी तथा अन्य निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया है–

"The will in the present case, constituting the plaintiff as a sole legatee with not right whatever to the testator's wife seems to be un-natural. It casts a serious doubt on genuineness of the will. The will has not been produced for very many years before the Court or public authorities even though there were occasions to produce it for asserting plaintiff's title to the property. The plaintiff was required to remove these suspicious circumstances by placing satisfactory material on record. He has failed to discharge his duty and the Hon'ble Apex Court has rejected the will as not genuine".

स्पष्ट है कि वसीयत दो वर्ष से अधिक समय से नामांतरण हेतु प्रस्तुत न करना संदेह उत्पन्न करता है। वसीयत के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक के पक्ष में दिनांक 13–5–08 को वसीयत लिखा गया है जबकि उक्त वसीयत को नोटरी से पंजीकृत दिनांक 21–5–08 को कराया गया है, इसका कोई कारण भी आवेदक अधीनस्थ न्यायालय सहित इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं कर सका है। वसीयत के आधार पर नामांतरण

हेतु प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक ने वसीयतकर्ता के विधिक वारिसों को अनावेदक के रूप में संयोजित नहीं किया है, जबकि उन्हें पक्षकार बनाकर सुनवाई की जाना आवश्यक था। वसीयकर्ता के पति नीलकण्ठ द्वारा तहसील न्यायालय में नामांतरण के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत की थी। तहसीलदार ने नीलकण्ठ को पक्षकार न बनाकर सुनवाई का अवसर दिया और न ही वसीयत के गवाह विजय शंकर दुबे एवं सुरेश कुमार के हलफनामे का प्रतिपरीक्षण का अवसर दिया गया। ऐसी स्थिति में उक्त वसीयत को संदेह से परै सिद्ध नहीं माना जा सकता। अतः तहसील न्यायालय के आदेश को विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता है और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के अवैधानिक आदेश की पुष्टि करने से उसे भी स्थिर नहीं रखा जा सकता है। जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है अपर आयुक्त ने रजिस्टर्ड विकय पत्र के आधार पर नामांतरण किये जाने हेतु तहसीलदार को आदेशित किया है। रजिस्टर्ड विकय पत्र का परीक्षण एवं शून्य घोषित करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है और राजस्व न्यायालय रजिस्टर्ड विकय पत्र के आधार पर नामांतरण करने के लिए बाध्य है। ऐसी स्थिति में अपर आयुक्त के आदेश में को विधिक त्रुटि नजर नहीं आती है।

6/ उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में यह निगरानी निरस्त की जाती है। अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 16–10–14 स्थिर रखा जाता है।

(एस. एस. अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर