(112)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 3838–पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 4–10–16 पारित द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व अंनुभाग, राऊ प्रकरण क्रमांक 06/पुनर्विलोकन/2015–16.

1– शुभम पिता राधेश्याम अग्रवाल
निवासी नयामोण्डा जिन्तूर
जिला परभनी (महाराष्ट्र)

2– नवरतन पिता सुन्दरलाल माहेश्वरी
निवासी 6, जवाहरगंज
सेंधवा जिला बडवानी म0प्र0 .....आवेदकगण

विरूद्ध

1– गर्ग रियलइन्फ्रा प्रायवेट लिमिटेड
तर्फे डायरेक्टर
(1) अश्विनी कुमार गर्ग पिता बनवारीलाल अग्रवाल
(2) अर्पित कुमार गग्र पिता बनवारीलाल अग्रवाल
निवासीगण 53, मंगलमूर्ति नगर, इन्दौर

2– पंकज कुमार पिता ओमप्रकाश अग्रवाल
निवासी 7, जवाहरगंज
सेंधवा जिला बडवानी
हाल मुकाम 202, ऐश टॉवर, मंगलमूर्ति गेट
के पास, साजन नगर, नवलखा, इंदौर .....अनावेदकगण

श्री आर.डी. सोनबने, अभिभाषक एवं
श्री के.के. कंवर, अभिभाषक–आवेदकगण
श्री महेश आंजना, अभिभाषक एवं
श्री अरविंद शर्मा, अभिभाषक–अनावेदक क. 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 18/4/17 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व अनुभाग, राऊ के प्रकरण कमांक 06/पुनर्विलोकन/2015–16 में पारित आदेश दिनांक 4–10–16 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदकगण द्वारा ग्राम तेजपुर गड़बड़ी तहसील व जिला इन्दौर स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नम्बर 311/1/29 रकबा 0.037 हेक्टेयर एवं सर्वे नम्बर 311/1/30 रकबा 0.041 हेक्टेयर पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किये जाने के आधार पर नामांतरण पंजी की प्रविष्टि कमांक 2 एवं 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 से आवेदकगण का नामांतरण स्वीकृत किया गया । तत्पश्चात पटवारी द्वारा अपर तहसीलदार, इंदौर के समक्ष इस आशय का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि आवेदकगण द्वारा उपरोक्त प्रश्नाधीन भूमि पर गलत जानकारी देकर दिनांक 15–9–2015 को आदेश पारित कराकर, नामांतरण करा लिया गया है । इस प्रतिवेदन के आधार पर तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण कमांक 1/बी–121/16–17 दर्ज कर दिनांक 4–10–2016 को अनुविभागीय अधिकारी, राऊ के समक्ष नामांतरण पंजी कमांक 2 एवं 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 के पुनर्विलोकन की अनुमति हेतु भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 4–10–16 को ही आदेश पारित कर पुनर्विलोकन की अनुमति प्रदान की गई । अनुविभागीय अधिकारी के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) तहसील न्यायालय द्वारा दिनांक 3–10–2016 को प्रकरण दर्ज कर दिनांक 4–10–2016 को पुनर्विलोकन की अनुमति हेतु अनुविभगीय अधिकारी को भेजा गया, और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदकगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना एकतरफा कार्यवाही करते हुए दिनांक 4–10–2016 को ही पुनर्विलोकन की अनुमति दे दी

गई है, जबकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 2000 आर.एन. 76 में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि पुनर्विलोकन की अनुमति बिना पक्षकारों को सुने नहीं दी जा सकती है ।

(2) राजस्व मण्डल द्वारा न्याय दृष्टांत 1987 आर.एन. 34 में भी इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि पुनर्विलोकन की अनुमति दिये जाने के पूर्व दोनों ही पक्षों को सुनवाई का सम्पूर्ण अवसर दिये जाने की आवश्यकता है और यदि आवेदन पत्र विलम्ब से प्रस्तुत किया गया हो तो समय सीमा के बिन्दु पर पहले विचार किये जाने की आवश्यकता है । सदर प्रकरण में निर्विवादित रूप से एक ही दिन में प्रतिवेदन प्रस्तुति के पश्चात उसी दिन पुनर्विलोकन की अनुमति अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दी गई है तथा यह भी निर्विवादित है कि आवेदकगण को किसी प्रकार की कोई सूचना एवं सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है, इसलिए आलोच्य आदेश क्षेत्राधिकार रहित होने से निरस्ती योग्य है ।

(3) तहसील न्यायालय द्वारा सदर प्रकरण में प्रस्तुत किये गये प्रतिवेदन से यह निर्विवादिव है कि उक्त प्रतिवेदन कालबाह्य होकर अत्यधिक विलम्ब से किसी भी प्रकार के कोई पंजी में फेरबदल अथवा पुनर्विलोकन किये जाने का कोई प्रावधान संहिता में नही होने के बावजूद दिया गया है । यदि व्यक्तिगत पक्षकारों के मध्य सम्पत्ति के नामांतरण इन्द्राज किये जाने से संबंधित कोई विवाद हो तो ही इस संदर्भ में निर्धारित 90 दिन की समयावधि के अन्दर आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने के प्रावधान हैं, किन्तु फेरबदल की अनुमति किसी भी तरीके से अर्थात पुनर्विलोकन के तरीके से अन्यथा नहीं दी जा सकती है । इस प्रकरण में यह निर्विवाद तथ्य है कि रिकार्ड पर अनावेदकगण की ओर से किसी प्रकार का कोई आवेदन पत्र पुनर्विलोकन के संबंध में प्रस्तुत ही नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में पुनर्विलोकन के अधिकारों का उपयोग अर्थात अनुमति के लिए प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का क्षेत्राधिकार तहसील न्यायालय को प्राप्त नहीं है तथा अनुविभागीय अधिकारी को भी इस प्रकार की प्रक्रिया के आधार पर पुनर्विलोकन की अनुमति दियै जाने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है । अतः अधीनस्थ तहसील न्यायालय तथा अनुविभागीय अधिकारी की सम्पूर्ण कार्यवाही कलुषित होकर विधि के विपरीत है तथा क्षेत्राधिकार विहीन होने से निरस्ती योग्य है ।

(4) आवेदकगण का राजस्व अभिलेखों में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नाम चढ़ाया गया है तथा राजस्व अभिलेखों में तद्नुसार इन्द्राज किये गये हैं । इन तथ्यों तथा परिस्थिति में अधीनस्थ तहसील न्यायालय अथवा अन्य राजस्व अधिकारियों को इन्द्राज में फेरबदल किये जाने का अथवा पुनर्विलोकन से राजस्व अभिलेखों में परिवर्तित किये जाने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है । टायटल तथा स्वत्वों के विषय में केवल क्षेत्राधिकार रखने वाली संबंधित दीवानी न्यायालयों को ही इस प्रकार के क्षेत्राधिकार प्राप्त हैं ।

(5) आवेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र से नामांतरण पंजी में इन्द्राज की गई सम्पत्तियां क्रय की गई थी, जिस बावत स्टाम्प दिनांक 24–6–2014 को क्रय किये गये थे तथा विक्रय पत्रों का निष्पादन दिनांक 27–6–2014 को किया जाकर इनका पंजीयन दिनांक 10–7–2014 को किया गया है । उक्त दोनों ही विक्रय पत्र अनावेदक क्रमांक 1 के पंजीकृत मुख्तयारआम की हैसियत से अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित किये गये थे । अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से पंजीकृत मुख्तयारनामें दिनांक 5–6–2014 को अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से दोनों ही डायरेक्टरों द्वारा हस्ताक्षर कर एक वर्ष की समयावधि के लिए निष्पादित किये गये थे । इस प्रकार उक्त पंजीकृत मुख्तयार पत्रों की समयावधि दिनांक 4–6–2015 तक थी एवं उपरोक्त मुख्त्यारनामों को निरस्त किये जाने के संदर्भ में न तो कोई सूचना मुख्त्यारआम को अथवा आवेदकगण को दी गई थी और न ही उक्त मुख्त्यारनामें निरस्त किये गये थे, इसलिए आवेदकगण द्वारा बहुमूल्य कीमत अदा कर उपरोक्त सम्पत्ति क्रय की थी तथा आवेदकगण द्वारा सम्पूर्ण कीमत अदा करने के पश्चात सम्पत्ति का भौतिक आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया गया था तथा आज भी आवेदकगण उपरोक्त सम्पत्ति पर मालिक नाते काबिज हैं । इस प्रकार आवेदकगण उपरोक्त सम्पत्ति के सद्भाविक क्रेता होकर पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रय किये जाने के कारण उनके नामांतरण में किसी प्रकार की कोई विधिक बाधा नहीं होने से ही विधिक रूप से उनके नामों को नामांतरण पंजी में जोड़ा गया है, जिसे पुनर्विलोकन की कार्यवाही में कदापि निरस्त नहीं किया जा सकता है ।

तर्कों के समर्थन में 1987 आरएन 34, 2000 आरएन 76 एवं ए.आई.आर. 2012 (देहली) 73 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक कमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा आवेदकगण की ओर से प्रस्तुत तर्कों का किया गया ।

5/ अनावेदक कमांक 1 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

6/ आवेदकगण एवं अनावेदक कमांक 2 के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा नामान्तरण पंजी कमांक 2 व 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 के पुनर्विलोकन की अनुमति हेतु दिनांक 4–10–2016 को प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी को भेजा गया और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 4–10–2016 को ही पुनर्विलोकन की अनुमति प्रदान कर दी । स्पष्ट है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पुनर्विलोकन की अनुमति प्रदान करने में आवेदकगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है । इस संबंध में 2000 आरएन 76 शहीद अनवर विरूद्ध राजस्व मण्डल तथा एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 51–परन्तुक(एक) – पुनर्विलोकन के लिये मण्डल अथवा अन्य किसी राजस्व अधिकारी द्वारा मंजूरी – दूसरे पक्ष को सूचना और सुनवाई का अवसर दिये बिना प्रदान नहीं की जा सकती ।"

इसके अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा नामान्तरण पंजी दिनांक 2 व 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–15 के पुनर्विलोकन हेतु प्रस्ताव दिनांक 4–10–2016 को लगभग एक वर्ष विलम्ब से भेजा गया है, यहा विचारणीय प्रश्न यह है कि विवाद प्रायवेट पक्षकारों के मध्य है, इसके बावजूद अनुविभागीय अधिकारी द्वारा समय सीमा के बिन्दु पर कोई विचार नहीं किया गया है । इस संबंध में भी 1987 आरएन 34 धर्मजीत विरूद्ध लक्ष्मीनारायण में इस न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 51 – व्यक्तिगत पक्षकारों के आवेदन पर से स्वप्रेरणा से पुनर्विलोकन करने की अनुमति चाही गई – आवेदन काल वर्जित – स्वप्रेरणा से पुनर्विलोकन की प्रार्थना का विनिश्चयन करने से पूर्व परिसीमा के प्रश्न पर विचार करना आवश्यक है ।"

तहसीलदार के प्रकरण को देखने से यह भी स्पष्ट है कि तहसीलदार के समक्ष अनावेदक कमांक 1 की ओर से नामान्तरण पंजी कमांक 2 व 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 के पुनर्विलोकन हेतु किसी प्रकार का कोई आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है और तहसील न्यायालय द्वारा स्वप्रेरणा से पुनर्विलोकन किये जाने की अनुमति अनुविभागीय अधिकारी से चाही गई है । इस संबंध में 1995 आरएन 104 कमलूराम विरूद्ध ग्रामवासी, भरेटा तथा एक अन्य में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि प्रायवेट पक्षकारों के हित संवर्धन के लिये स्वप्रेरणा से राजस्व मामलों को पुनर्विलोकन में नहीं लिया जा सकता है, अतः उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में तहसील न्यायालय द्वारा की गई कार्यवाही एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पुनर्विलोकन की अनुमति दिये जाने संबंधी आदेश निरस्त किये जाने योग्य हे । अभिलेख से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमियॉ आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय की जाकर नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र तहसील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है और तहसीलदार द्वारा नामान्तरण पंजी में पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 से आवेदक का नामान्तरण स्वीकृत किया गया है । इस संबंध में 2006 आरएन 330 अमरदीप गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित विरूद्ध गिरवर तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 109 तथा 110––रजिस्ट्रीकृत विक्रय–विलेख––राजस्व न्यायालय इसकी विधिमान्यता की जॉच नहीं कर सकते––केता के नाम में नामान्तरण किया जाना होगा।"

इसी प्रकार 2011 आरएन 193 में रज्जो (श्रीमती) तथा अन्य विरूद्ध पुष्पलता तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 109 तथा 110 – रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख – राजस्व न्यायालय ऐसे विक्रय विलेख पर नामान्तरण करने के लिये आबद्ध हैं – राजस्व न्यायालयों द्वारा विक्रय विलेख की वैधता की जॉच नहीं की जा सकती ।"

उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में तहसील न्यायालय द्वारा नामान्तरण पंजी कमांक 2 व 3 दिनांक 15–9–2015 को नामान्तरण आदेश पारित करने में पूर्णतः वैधानिक एवं न्यायिक कार्यवाही की गई है इसलिये उक्त आदेश का पुनर्विलोकन किया जाना उचित

कार्यवाही नहीं है । आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमियॉ भूमिस्वामी अनावेदक कमांक 1 के मुख्त्यारआम द्वारा कय की गई है । तहसीलदार द्वारा इस आधार पर पूर्व आदेश के पुनर्विलोकन की अनुमति चाही गई है, मुख्त्यारनामा निरस्त करने के पश्चात् मुख्त्यारआम द्वारा भूमि का विकय किया गया है । इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक के इस तर्क में पूर्ण बल है कि मुख्त्यारनामा निरस्त होने की जानकारी भूमिस्वामी द्वारा न तो मुख्त्यारआम को दी गई है और न ही आवेदक केता को, और आवेदक द्वारा पूर्ण विकय प्रतिफल अदा कर भूमि का कय किया गया है इसलिये वह सद्भाविक केता है । इस संबंध में ए.आई.आर. 2012 (देहली) 73 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि भूमिस्वामी द्वारा निष्पादित मुख्त्यारनामा, मुख्त्यारआम द्वारा संपत्ति विकय की गई, मुख्त्यारनामा निरस्त होने पर भी विकय पत्र निरस्त नहीं किया जा सकता है । अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के आधार पर भी तहसील न्यायालय द्वारा पुनर्विलोकन की अनुमति संबंधी प्रस्तुत प्रतिवेदन विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता है । दर्शित परिस्थितियों में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा नामान्तरण पंजी कमांक 2 व 3 पर पारित आदेश दिनांक 15–9–2015 के पुनर्विलोकन की अनुमति देने संबंधी आदेश अवैधानिक एवं अनुचित होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व अनुभाग, राऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 4–10–2016 निरस्त किया जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर