न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 739–पीबीआर / 16 विरूद्ध आदेश दिनांक 17–2–2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण कमांक 935 / अपील / 12–13.

1– ठाकुर प्रसाद आत्मज स्व. मूलचंद
2– श्रीमती कमला बाई पत्नी ठाकुर प्रसाद
निवासीगण ग्राम कटारा
तहसील हुजूर जिला भोपाल ....आवेदकगण

विरूद्ध

1– श्रीमती मुन्नी बी पत्नी स्व. अब्दुल हमीद
2– अब्दुल इरफान आत्मज स्व. अब्दुल हमीद
3– अब्दुल इमरान आत्मज स्व. अब्दुल हमीद
4– तबस्सुम पुत्री स्व. अब्दुल हमीद
5– तरन्नुम पुत्री स्व. अब्दुल हमीद
निवासीगण म.नं. 792
अहाता रूस्तमखां टी.टी.आई.
पॉलीटेक्निक कॉलौनी के पास
श्यामला हिल्स, भोपाल ....अनावेदकगण

श्री दिनेश सिंह चौहान, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री मुजफ्फर खान अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 11/8/16 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 17–2–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदकगण द्वारा तहसीलदार, हुजूर जिला भोपाल के समक्ष संहिता की धारा 110 के अंतर्गत इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका कमांक 1 के पति एवं 2 लगायत 5 के पिता स्व. अब्दुल हमीद द्वारा उनके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि ग्राम कटारा स्थित सर्वे कमांक 7, 8, 105, 104, 106, 241, 242/1/1 को अपने जीवनकाल में बैंक से ऋण लेकर बंधक रखा गया था । अब्दुल हमीद की मृत्यु दिनांक 14–2–98 को हो गई है । स्व. अब्दुल हमीद द्वारा अपने जीवनकाल में बैंक का पूरा ऋण अदा कर दिया गया था, और बंधक विमोचन के लिए अनेक चक्कर लगाने के बावजूद भी बंधक विमोचन नहीं करवा पाये । वर्तमान में बैंक के अधिकारी श्री बी.के. जैन द्वारा उप पंजीयक के समक्ष अनावेदकगण के पक्ष में प्रश्नाधीन भूमि को बंधक विमोचन कर दिया गया है, अतः प्रश्नाधीन भूमि पर उनका नामांतरण किया जाये । तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज किया जाकर दिनांक 4–3–2009 को आदेश पारित किया जाकर आवेदन पत्र निरस्त किया गया । तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, हुजूर जिला भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 17–6–2009 को आदेश पारित कर तहसीलदार का आदेश दिनांक 4–3–2009 निरस्त करते हुए प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि मृतक अब्दुल हमीद के सभी वारिस सहित अभिलेख में अभिलिखित पक्षकारों की सुनवाई करते हुए नामांतरण आदेश पारित किया जाये । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के पालन में तहसीलदार द्वारा कार्यवाही की जाकर दिनांक 15–3–2011 को आदेश पारित कर पुनः अनावेदकगण का आवेदन पत्र निरस्त किया गया । तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध पुनः प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 5–3–2015 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय का आदेश स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश से व्यथित होकर अनावेदकगण द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 17–2–2016 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के आदेश निरस्त करते हुए प्रश्नाधीन भूमियों पर अनावेदकगण का नाम दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये । अपर आयुक्त 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) अनावेदकगण के पूर्वज स्व. अब्दुल हमीद द्वारा अपने जीवनकाल में दिनांक 27–6–1975 को प्रश्नाधीन भूमियों का विकय दाऊ दयाल बंसल को कर दिया गया था, और दाऊ दयाल बंसल द्वारा नामांतरण भी करा लिया गया था । तत्पश्चात भूमियों का विकय पत्र आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित हुआ है, और उनके नामांतरण भी हो गया है ।

(2) स्व. अब्दुल हमीद द्वारा भूमि विकय कर दिये जाने से उसके पास कोई भूमि शेष नहीं थी, इसके बावजूद भी उसके द्वारा बैंक से छल–कपट कर प्रश्नाधीन भूमियां बंधक रखकर ऋण प्राप्त किया गया है ।

(3) बैंक में जब कोई भूमि बंधक रखी जाती है तो भूमि का आधिपत्य उसी किसान के पास होता है तथा राजस्व अभिलेखों में भी बंधककर्ता का नाम दर्ज रहा है, किन्तु अनावेदिका कमांक 1 के पति एवं अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 के पिता का नाम वर्ष 1972 से ही प्रश्नाधीन भूमियों से विलोपित किया जाकर केतागण का नाम दर्ज हो गया है, और वर्ष 1972 से ही प्रश्नाधीन भूमियों पर अनावेदकगण का आधिपत्य नहीं रहा है, इसके बावजूद भी अपर आयुक्त द्वारा अनावेदकगण का नामांतरण किये जाने के आदेश देने में विधि की गंभीर भूल की गई है ।

(4) यदि अब्दुल हमीद द्वारा बैंक का सम्पूर्ण ऋण अदा कर दिया गया था, तब उन्हें बंधक विमोचन की कार्यवाही करना थी, जो उनके द्वारा अपने जीवनकाल में नहीं की गई है । इस प्रकार अनावेदकगण की ओर से तहसील न्यायालय में प्रस्तुत आवेदन पत्र संदेहास्पद था, जिसे निरस्त करने में तहसीलदार द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

(5) अपर आयुक्त के समक्ष 29 दिवस विलम्ब से अपील प्रस्तुत की गई थी, परन्तु अपर आयुक्त द्वारा विलम्ब के संबंध में आदेश पारित नहीं कर सीधे गुण–दोष पर आदेश पारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है ।

(6) प्रकरण में अंतिम बहस श्रवण करने के उपरांत प्रकरण आदेश हेतु नियत था, किन्तु अपर आयुक्त द्वारा अनावेदकगण को अनुचित लाभ पहुंचाने के उददेश्य से शेष अनावेदकगण को समाचार पत्र के माध्यम से सूचना पत्र प्रकाशित कराने की कार्यवाही करने में व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 5 नियम 20 के विपरीत कार्यवाही की गई है ।

(7) अपर आयुक्त का यह निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 47 एवं सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 48 के विरूद्ध तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कार्यवाही की गई है, क्योंकि उक्त धारायें इस प्रकरण में लागू नहीं होती हैं ।

(8) साधारण बंधक से कोई स्वत्व अंतरित नहीं होते हैं, और प्रश्नाधीन बंधक पत्र रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 48 बी के अंतर्गत साधारण बंधक पत्र है ।

(9) आवेदकगण के द्वारा बैंक की ऋण अदायगी की बात को अपर आयुक्त द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, और आवेदकगण प्रश्नाधीन भूमि के क्रेता हैं ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि बैंक का ऋण अदा करने के संबंध में आवेदकगण की ओर से कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि जब प्रश्नाधीन भूमि के आवेदकगण भूमिस्वामी हैं, तब आवेदकगण को बैंक ऋण चुकाने की क्या आवश्यकता थी, यह स्पष्ट नहीं किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णतः वैधानिक एवं न्यायिक आदेश है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह निर्विवादित है कि ग्राम कटारा स्थित प्रश्नाधीन भूमियां स्वर्गीय अब्दुल हमीद के नाम पर भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज थी । उसके द्वारा अपने जीवनकाल में सर्वे कमांक 242/1 रकबा 5.75 एकड़ का विकय दाऊ दयाल बंसल को दिनांक 7–6–1972 को पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कर दिया गया है तथा दिनांक 27–6–1975 को सर्वे कमांक 242/1/1 रकबा 1.34 एकड़, सर्वे कमांक 7 रकबा 0.40 एकड़, सर्वे कमांक 105 रकबा 1.18 एकड़ एवं सर्वे कमांक 241 रकबा 0.89 एकड़ भूमि दाऊ दयाल बंसल को विकय की गई हैं, और उक्त विकय पत्र में स्पष्ट उल्लेख है कि उसके द्वारा भूमि बैंक में बंधक रखकर राशि प्राप्त की गई है, और उक्त राशि केता उसे देगा, और वे बैंक का ऋण चुकता करेंगे । दाऊ दयाल बंसल द्वारा भूमि कय करने के उपरांत राजस्व अभिलेखों में उनका नाम भी दर्ज हो गया । तत्पश्चात् दाऊ दयाल बंसल द्वारा भूमि सर्वे कमांक 241 रकबा 0.89 एकड़ एवं सर्वे कमांक 242/1/1 रकबा 7.09 एकड़ में से 3–00 एकड़ भूमि कस्तूरीबाई को पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से दिनांक 31–5–1979 को विकय कर दी गई और उसका नाम भी राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो गया

है । इसी प्रकार सर्वे क्रमांक 242/1/1 रकबा 7.09 एकड़ में से 4.09 एकड़ भूमि आवेदिका क्रमांक 2 कमलाबाई द्वारा क्रय की जाकर उसका नाम भी राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो गया है । इसके पश्चात् कस्तूरीबाई की मृत्यु हो जाने पर उसके पुत्र आवेदक क्रमांक 1 द्वारा ठाकुर प्रसाद का नाम भी कस्तूरीबाई के स्थान पर राजस्व अभिलेखों में तत्समय ही दर्ज हो गया है । कालांतर में पुराने सर्वे नम्बर 241 का नया सर्वे नम्बर 333 व पुराने सर्वे नम्बर 242/1/1/2 के नये सर्वे नम्बर 334, 335, 336 व 337 बने होकर आवेदकगण ठाकुर प्रसाद एवं कमला बाई का नाम प्रश्नाधीन भूमियों पर दर्ज है । इस प्रकार उपरोक्त प्रश्नाधीन भूमियों पर अब्दुल हमीद के जीवन काल में ही दाऊ दयाल का नामांतरण, दाऊ दयाल के स्थान पर कस्तूरीबाई एवं कमलाबाई का नामांतरण एवं अंत में कस्तूरी बाई के स्थान पर आवेदक ठाकुर प्रसाद का नामांतरण हुआ, उक्त नामांतरणों को स्वर्गीय अब्दुल हमीद द्वारा अपने जीवन काल में कभी भी चुनौती नहीं दिये जाने से वे अंतिम हो गये । अनावेदकगण द्वारा मृतक भूमिस्वामी के जीवन काल में प्रश्नाधीन भूमियों के सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की गई, बल्कि उनकी मृत्यु के भी 8 वर्ष पश्चात् तहसीलदार के समक्ष दिनांक 5–3–2008 को आवेदकगण की भूमि पर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, अतः तहसील न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांतों 1988 आर. एन. 232, 1988 आर.एन. 310, 1975 आर.एन. 18 एवं 1983 आर.एन. 48 के प्रकाश में यह निष्कर्ष निकालते हुए कि एक बार नामांतरण हो जाने तथा उसे वरिष्ठ न्यायालयों में चुनौती नहीं दिये जाने के कारण अंतिम हो जाने पर पुनः नहीं खोला जा सकता है, अनावेदकगण का आवेदन पत्र निरस्त किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । अनावेदकगण वर्ष 1973 लगायत 1999 हुए नामांतरण को तहसीलदार से निरस्त कराना चाहते हैं, जिन्हें निरस्त करना न तो न्यायिक दृष्टि से उचित है और न ही वैधानिक दृष्टि से । यहां यह विचारणीय प्रश्न है, कि उपरोक्त भूमियों पर नामांतरण पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किये जाने के आधार पर हुए हैं, और पंजीकृत विक्रय पत्र की जांच अथवा निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालयों को नहीं है, बल्कि पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य हैं, तथा जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र अस्तित्व में है, उनके आधार पर किये गये नामांतरण निरस्त नहीं किये जा सकते हैं । उपरोक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा पारित आदेश विधिसंगत है, जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है

और चूंकि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के आदेश की पुष्टि की गई है, इसलिये उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है अपर आयुक्त द्वारा केवल इस आधार पर तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमियां बैंक में बंधक होने के कारण विक्रय नहीं की जा सकती थीं, और विक्रय करने में रजिट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 47 एवं सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 48 का उल्लंघन हुआ है । उक्त धारायें इस प्रकरण में लागू नहीं होती है, क्योंकि प्रथमतः उपरोक्त भूमियों का विक्रय पंजीकृत विक्रय पत्रों के माध्यम से स्वर्गीय अब्दुल हमीद द्वारा वर्ष 1971 एवं 1972 में ही किया जा चुका था, जबकि भूमियां बैंक में वर्ष 1973 में बंधक रखीं गई थी । द्वितीय बैंक में सम्पत्ति साधारण बंधक के रूप में रखी जाती है, और इसमें बैंक के हित में स्वत्व एवं आधिपत्य का अंतरण नहीं होता है । इसके अतिरिक्त वर्ष 1975 में दाऊ दयाल के पक्ष में जो विक्रय पत्र है, वह स्वयं अब्दुल हमीद के द्वारा निष्पादित किया गया है, उसमें स्पष्टतः बैंक का ऋण होने और उसे केता से राशि लेकर अदा करने का उल्लेख है । बैंक द्वारा जो बंधक विमोचन निष्पादित किया गया है, उसमें स्वर्गीय अब्दुल हमीद द्वारा ऋण की राशि अदा कर अनापत्ति प्रमाण पत्र लिये जाने का उल्लेख है । ऐसी स्थिति में यदि स्वर्गीय अब्दुल हमीद द्वारा भूमियों का विक्रय नहीं किया जाता, तब वे प्रश्नाधीन भूमियों पर हुए नामांतरण के सम्बन्ध में कार्यवाही करते, पर उनके द्वारा कार्यवाही नहीं करने से इस संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है, कि उनकी जानकारी में यह तथ्य था कि उनके द्वारा भूमियों का विक्रय कर दिये जाने से उनका स्वत्व नहीं रह गया है । इस संबंध में अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमियों बैंक में बंधक रखी होने के कारण विक्रय नहीं की जा सकती थीं । जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया है कि पंजीकृत विक्रय पत्र के अस्तित्व में रहते उनके आधार पर किये गये नामांतरण निरस्त नहीं किये जा सकते हैं, और विक्रय पत्र निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालयों को नहीं है । अतः अपर आयुक्त द्वारा अपरोक्ष रूप से आवेदकगण का नामांतरण निरस्त कर अनावेदकगण का नाम दर्ज करने का आदेश देने में विधि की गंभीर भूल की गई है । इस प्रकार अपर आयुक्त द्वारा प्रारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 17–2–2016 निरस्त किया जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर