(107)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/ग्वालियर/भू.रा./2017/3310 विरूद्ध आदेश दिनांक 16.08.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 389/2014-15/अपील.

हरीसिंह पुत्र श्री होतम सिंह तोमर
निवासी वार्ड नं. 7, भवन क्र. 554
घोसीपुरा (मुरार)
तहसील व जिला ग्वालियर, म.प्र. ....आवेदक

विरूद्ध

1. सोनू
2. बीरबल पुत्रगण स्व. श्री मुन्ना जाटव
   निवासी ग्राम बारौल तहसील डबरा
   जिला ग्वालियर, म.प्र. ....अनावेदकगण

श्री अशोक भार्गव, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 15/6/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित दिनांक 16.08.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक हरीसिंह द्वारा तहसील न्यायालय, डबरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर ग्राम बारौल स्थित भूमि सर्वे क्र. 584 रकबा 0.730 हैक्टेयर पर विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण की मांग की गई। तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण क्र.

21/अ-6/12-13 दर्ज कर दिनांक 08.07.2013 को क्रेता के हक में नामांतरण का आदेश पारित किया गया। तहसील न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, डबरा, के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 31.12.2013 को अपील स्वीकार की जाकर तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 16.08.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) पुनियाबाई जो कि अनावेदकगण की नानी होकर उनकी संरक्षक भी थी तथा विवादित भूमि की सहभूमि स्वामिनी थी। पुनियाबाई ने शुद्ध सुचेतावस्था में सोच समझकर अपने अभिभाषक श्री नरेन्द्र सिंह बघेल के माध्यम से विवादित भूमि के विक्रय पत्र पेटे सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर आवेदक के हक में पुनियाबाई ने स्वयं अपने स्वामित्व की तथा अनावेदकगण के स्वामित्व की भूमि का विक्रय पत्र सम्पादित किया था। विक्रय पत्र सम्पादन के पश्चात् नामांतरण हेतु शपथ पत्र देकर विचारण न्यायालय में आवेदक के हित में नामांतरण किये जाने की सहमति प्रदान की थी।

(2) कानूनन जहां संरक्षक सह भूमि स्वामी हो तथा संरक्षक के हित नाबालिक के विरूद्ध ना हो तब संरक्षक द्वारा नाबालिक की ओर से सम्पादित विक्रय पत्र वैध माना जावेगा। ऐसे विक्रय पत्र में नाबालिक की भूमि विक्रय करने के लिए सक्षम न्यायालय की अनुमति लेना आवश्यक नहीं है। इस कानूनी बिंदु को समझे बिना अधीनस्थ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अनावेदकगण की ओर से प्रस्तुत अपील स्वीकार कर विचारण न्यायालय का आदेश निरस्त करने में कानूनी भूल की है। इस तर्क के समर्थन में 1998 (II) MPJR 60 उच्च न्यायालय एवं 1982 MPWN SN 68 पृष्ठ 95 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(3) 'विक्रेता पुनिबाई विवादित भूमि की सहभूमि स्वामिनी थी। पुनियाबाई तथा अनावेदकगण सोनू व बीरवल के हित विपरीत नहीं थे। पुनियाबाई ने अपनी आयु तथा महाराज सिंह की नियत को ध्यान में रखकर ही अनावेदकगण के हित के लिए ही विवादित भूमि का विक्रय पत्र आवेदक हरीसिंह के हित में सम्पादित किया था' पुनियाबाई ने अपने जीवनकाल में विवादित

भूमि के बावत् किये गये विक्रय पत्र अथवा आवेदक के हित में हुये नामांतरण को कभी-भी चैलेंज नहीं किया था तथा अनावेदकगण ने बालिग होने पर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत होकर स्वयं विरोध प्रकट नहीं किया।

(4) महाराज सिंह ने पुनियाबाई का एक मुख्तारनामा धोखा देकर दिनांक 26.12.2011 को सम्पादित करा लिया था, जिसकी जानकारी होने पर पुनियाबाई ने महाराज सिंह द्वारा सम्पादित कराया गया मुख्तारनामा दिनांक 26.12.2011 को दिनांक 23.07.2012 को निरस्त करा दिया, जिसका पंजीयन उप पंजीयक, डबरा में किया गया है, जिसकी प्रति विचारण न्यायालय के अभिलेख में है तथा महाराज सिंह के विरूद्ध पुनियाबाई ने पुलिस अधीक्ष, ग्वालियर को शिकायती आवेदन दिया था। पुनियाबाई के मरने के बाद महाराज सिंह ने पुलिस से मिलकर शिकायती आवेदन रफा-दफा करा लिया।

(5) महाराज सिंह का पुनियाबाई से तथा अनावेदकगण से कोई संबंध नहीं है और ना ही महाराज सिंह पुनियाबाई या उनके परिवार का व्यक्ति है। पुनियाबाई द्वार सम्पादित कथित मुख्तारनामे में भी पुनियाबाई व महाराज सिंह में क्या रिश्ता है, यह नहीं बताया है। कथित मुख्तारनामा देखने से भी फर्जी दिखाई देता है। मुख्तारनामे का पृष्ठ क्रमांक 2 आधा टाईप है। इसके अलावा महाराज सिंह ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपील में भी अनावेदकगण से क्या संबंध है, यह नहीं बताया है अर्थात् महाराज सिंह राजौरिया किस हैसियत से अनावेदकगण का संरक्षक है, इसका उल्लेख नहीं किया है। पुनियाबाई महाराज सिंह की नियत को जानती थी। इसीलिए उसने विवादित भूमि का विक्रय पत्र आवेदक के हित में सम्पादित कर विक्रय पेटे सम्पूर्ण रकम अपने व अपने नाबालिक अनावेदकगण के भविष्य के लिए सुरक्षित कर ली थी।

(6) विवादित भूमि के बावत अनावेदकगण के कथित संरक्षक द्वारा दीवानी न्यायालय में भी आवेदक के हित में हुये विक्रय पत्र को निरस्त कराने के लिए भी दीवानी दावा प्रस्तुत किया था, अनावेदकगण का उक्त दावा निरस्त किया गया था। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने दीवानी दावे के निरस्त करने के संबंध में निकाला गया निष्कर्ष विधि विरूद्ध है।

(7) अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने व्यवहार न्यायालय द्वारा निरस्त किये दावे के संबंध में अपने आदेश में यह निष्कर्ष दिया है कि, "वादी पुनियाबाई के द्वारा वाद फीस जमा करने में असमर्थ होने के कारण खारिज किया गया है।" अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का यह निष्कर्ष

पूर्णतः विधि विरूद्ध है तथा न्यायालय फीस अधिनियम आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. एवं विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के प्रावधान के विपरीत है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

(8) विधि का यह सुस्थापित सिद्वांत है कि जब एक बार वैध दस्तावेज द्वारा, विक्रेता द्वारा अपने स्वत्व स्वामित्व का अंतरण कर दिये जाने पर विक्रेता को कोई अधिकार शेष नहीं रहता है। विक्रय पत्र जब तक सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य घोषित नहीं कर दिया जाये, तब तक राजस्व न्यायालय विक्रय पत्र के अनुसार नामांतरण करने के लिए बाध्य है।

अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवही की गई है।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादित भूमि नाबालिग अनावेदकगण के नाम पर अंकित है। प्रकरण में पुनियाबाई की ओर से रजिस्ट्री फर्जी तरीके से कराने बावत् आपत्ति भी प्रस्तुत की गई है। यह भूमि नाबालिग की होने के कारण संरक्षक को बिना समक्ष न्यायालय की अनुमति के भूमि विक्रय का अधिकार भी नहीं है। तहसील न्यायालय द्वारा इन तथ्यों एवं आपत्तियों पर गंभीरता से विचार किये बिना और आपत्तियों का निराकरण किये बिना आलोच्य आदेश पारित किया गया है। तहसील न्यायालय ने अपने आदेश में विचारण न्यायालय के जिस प्रकरण के निरस्त होने का उल्लेख किया है, वह वाद पुनियाबाई के द्वारा वाद फीस जमा करने में असमर्थ होने के कारण खारिज किया है। पटवारी ग्राम द्वारा भी न्यायालय में यह रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है कि पुनियाबाई तबियत खराब होने के कारण न्यायालय में उपस्थित होने की स्थिति में नहीं है। अतः स्पष्ट है कि उक्त समस्त तथ्यों पर विचार न कर तहसील न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है, वह प्रथम दृष्टया विधिसम्मत नहीं है। अनुविभागीय अधिकारी ने ऐसे त्रुटिपूर्ण आदेश को निरस्त कर उचित निर्णय लिया है, जिसकी पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा भी की गई है। इस प्रकार तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इस संबंध में 2012 आर.एन. 438 तुलसीदास विरूद्ध सालिगराम में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

"धारा 50 - तीनों निचले न्यायालयों के एक ही निष्कर्ष - पुनरीक्षण में हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं ।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.08.2017 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.08.2017 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर