न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(25)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक निग. 3416/दो/2013 विरूद्ध आदेश दिनांक 30.08.2013 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 104/2010-11/अपील.

---

1. कांतिलाल बम पुत्र श्री गेंदालाल बम
2. अक्षय पिता कांतिलाल बम
3. श्रीमती पूनम पति पराग बाफना
4. श्रीमती रश्मि पति श्री संजय बम

समस्त निवासी 58, पत्रकार कॉलोनी, इंदौर .....आवेदकगण

विरूद्ध

1. श्रीमती बिसमिल्लाबाई पति असगर पटेल
2. सरदार पिता असगर पटेल
3. यूनुस पिता असगर पटेल
4. मुमताज बी. पिता असगर पटेल
5. श्रीमती सईदा बी. पिता असगर पटेल
6. श्रीमती रईसा बी. पति सरदार पटेल

समस्त निवासी 697, अममेर कोठी, खजराना,
तहसील व जिला इंदौर, म.प्र. .....अनावेदकगण

श्री एस.के. बाजपेयी व श्री मुकेश बेलापुरकर, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5/12/18 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, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 30.08.2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम खजराना, तहसील इंदौर स्थित भूमि सर्वे नम्बर 387/1 पैकी रकबा 0.445 हैक्टेयर भूमि को अनावेदकगण के नाम से राजस्व अभिलेखों में भूमिस्वामी स्वत्व के रूप में अंकित होकर उक्त भूमि को आवेदक क्र. 4 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय की जाने के कारण तहसीलदार, इंदौर द्वारा नामांतरण प्रमाणीकरण आदेश नामांतरण पंजी में दिनांक 10.05.2006 को प्रमाणितकृत किया गया। तहसीलदार के उक्त आदेश के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, इंदौर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण 5/अपील/2007-08 दर्ज कर आदेश दिनांक 06.06.2018 से अपील निरस्त की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 30.08.2013 को आदेश पारित कर तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुए अपील स्वीकार की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपनी अधिकारिता का प्रयोग करने में अवैध रूप से तथा अनियमितता से कार्य करते हुए आलोच्य आदेश पारित करने में गंभीर भूल की है, जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत अपील प्रॉपर्ली कान्स्टीट्यूटेड ही नहीं थी, क्योंकि अपील न तो निर्धारित अवधि में प्रस्तुत की गई थी और न ही अपील के साथ आलोच्य आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि संलग्न थी। इन तथ्यों को नजरअंदाज कर अपील स्वीकार करने में गंभीर भूल की है।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह ठहराने में गंभीर भूल की है कि तहसीलदार द्वारा नामांतरण नियम 27 व 32 का पालन नहीं किया है तथा आवेदकगण को बिना व्यक्तिगत सूचना दिये पारित नामांतरण आदेश अवैध है। आवेदकगण का विनम्र निवेदन है कि तहसीलदार द्वारा आवेदकगण का नामांतरण सहमति के आधार पर किया गया था, जिसका स्पष्ट उल्लेख नामांतरण पंजी में है। तहसीलदार के द्वारा विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण की कार्यवाही की गई थी, जिसमें उचित न्यायिक प्रक्रिया का पालन करते हुए विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया था, जिस पर कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुई थी। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय को उसमें हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं थी।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार तथा अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा पारित आदेशों में हस्तक्षेप करने में गंभीर भूल की है, जबकि उक्त दोनों न्यायालयों के निष्कर्ष विधि तथा तथ्यों पर आधारित थे, जिसमें यह ठहराया गया था कि वादोक्त भूमि के विक्रय पत्रों का निष्पादन अनावेदकगण/क्रेतागण ने विक्रय राशि का प्रतिफल प्राप्त करने के बाद किया है तथा नामांतरण के संबंध में सहमति भी दी थी, किंतु इन दोनों न्यायालयों के सहमत निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने में अधीनस्थ न्यायालय ने गंभीर त्रुटि की है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह ठहराने में गंभीर भूल की है कि तहसीलदार तथा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विक्रय पत्र की वैधता के संबंध में बिना विचार किये नामांतरण आदेश पारित करने में गंभीर भूल की है। आवेदकगण का विनम्र निवेदन है कि विक्रय पत्र की वैधता इत्यादि बाबद केवल दीवानी न्यायालय द्वारा ही तय किया जा सकता है। राजस्व न्यायालयों को इस बारे में कोई अधिकारिता प्राप्त नहीं है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय के निष्कर्ष विधि विपरीत होने से निरस्ती के पात्र हैं।

(5) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह ठहराने में गंभीर भूल की है कि अनावेदकगण को व्यक्तिगत सूचना देना आवश्यक था। आवेदकगण का निवेदन है कि चूंकि नामांतरण पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर तथा सहमति के आधार पर हो रहा था, इसलिए उन्हें व्यक्तिगत सूचना देने की आवश्यकता नहीं थी।

(6) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 17.06.2013 के आदेश द्वारा आवेदकगण द्वारा अवधि बाबद प्रस्तुत की गई आपत्तियों को निरस्त करने में अपने क्षेत्राधिकार का दुरूपयोग करने में गंभीर भूल की है, जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत अपील प्रथम दृष्टया ही अवधि बाधित थी।

(7) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदकगण की अवधि संबंधित आपत्तियों को इस आधार पर निरस्त किया गया कि वे पूर्व में निराकृत की जा चुकी है। आवेदकगण का विनम्र निवेदन है कि पूर्व में अंतरण संबंधी याचिका का निराकरण हुआ था न कि अवधि के संबंधित आपत्तियों का। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.10.2012 को अनदेखा कर उक्त आदेश पारित करने में गंभीर भूल की है।

अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

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

(1) आवेदकगण के द्वारा अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के आदेशों को यथावत् रखे जाने के लिए तथा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत निगरानी में भी मुख्य रूप से यह आधार लिया है कि प्रश्नाधीन भूमि उनके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रय की गई है तथा पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत नामांतरण के संबंध में अनावेदकगण को उसकी वैधता के संबंध में किसी प्रकार की आपत्ति प्रस्तुत करने का अधिकार प्राप्त नहीं है तथा यह सिविल न्यायालय की अधिकारिता का विषय है।

(2) यदपि नामांतरण के प्रकरण में तहसील न्यायालय को स्वत्व का परीक्षण करने की अधिकारिता प्राप्त न भी हो, फिर भी राजस्व न्यायालय को नामांतरण प्रकरण में संहिता की धारा 109-110 में विहित प्रक्रिया का पालन करना अनिवार्य है। वर्तमान प्रकरण में अपर आयुक्त के द्वारा अपने निर्णय में यह निष्कर्ष स्पष्ट रूप से दिया है कि तहसील न्यायालय के द्वारा नामांतरण पंजी में प्रविष्टि करने के पूर्व विधिवत् विज्ञप्ति का प्रकाशन नहीं किया है एवं ना ही अनावेदकगण, जो कि हितबद्ध पक्षकार है, उन्हें सूचना दी है। अपर आयुक्त के द्वारा इसी आधार पर इस न्यायालय के 1989 आर.एन. पृष्ठ 63 तथा पृष्ठ 16 में दिये न्याय उदाहरणों पर अपना निर्णय आधारित कर यह निष्कर्ष दिया है कि तहसील न्यायालय के द्वारा नामांतरण पंजी की प्रविष्टि का प्रमाणीकरण करने के पूर्व अनावेदकगण को ना तो व्यक्तिगत सूचना जारी की है और ना ही विज्ञप्ति का प्रकाशन विधिवत् रूप से किया है। ऐसी स्थिति में तहसील न्यायालय के द्वारा की गई कार्यवाही प्रारंभ से ही अवैध एवं शून्यवत् होने के कारण अपर आयुक्त के द्वारा अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसील न्यायालय के निर्णयों को निरस्त करने में किसी प्रकार की विधिक भूल नहीं की है। इस संबंध में अपर आयुक्त के द्वारा 2007 आर.एन. पृष्ठ 185, 2007 आर.एन. पृष्ठ 82, 1979 आर.एन. पृष्ठ 474 के न्याय उदाहरणों पर अपना निष्कर्ष आधारित कर जो निर्णय पारित किया है, उसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

(3) प्रकरण में दूसरा महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि आवेदकगण के द्वारा छल-कपटपूर्वक अनावेदकगण की अज्ञानता तथा अशिक्षितता का अनुचित लाभ लेते हुए अनावेदकगण से धोखा करते हुए विक्रय पत्र का पंजीयन अपने पक्ष में करवा लिया। प्रकरण में यह भी तथ्य निर्विवादित है कि विक्रय पत्र में विक्रय मूल्य के पेटे जो चैक्स अनावेदकगण को आवेदकगण के द्वारा दिये गये थे, वे अनादरित हो चुके हैं। दाविया भूमि का आधिपत्य दिया जाना यदपि विक्रय पत्र में लिखा है, किंतु आवेदकगण के द्वारा व्यवहार न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत व्यवहार वाद में उनके द्वारा दाविया भूमि का आधिपत्य प्राप्त करने की

सहायता भी वाद में संशोधन कर चाही गई है। ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन विक्रय व्यवहार के अंतर्गत आवेदकगण के द्वारा ना तो अनावेदकगण को संपूर्ण विक्रय मूल्य अदा किया गया और ना ही आवेदकगण को दाविया भूमिका आधिपत्य उक्त विक्रय के अंतर्गत प्राप्त हुआ है। इस परिस्थिति में उक्त विक्रय धारा 54 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में किया गया होने के कारण ऐसे अवैध विक्रय विलेख के आधार पर आवेदकगण/क्रेता नामांतरण के अधिकारी नहीं हैं। इस कारण अपर आयुक्त के द्वारा आवेदकगण का नामांतरण प्रमाणीकरण आदेश निरस्त किये जाने के संबंध में जो आदेश पारित किया है, वह पूर्ण रूप से विधि अनुकूल होकर उसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

(4) संहिता की धारा 109-110 के अंतर्गत बने नियम 27 एवं 32 के अनुसार नामांतरण कार्यवाही में हितबद्ध पक्षकारों को व्यक्तिश: सूचना आवश्यक है तथा इस सूचना के अतिरिक्त सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन गांव की चौपाल आदि पर किया जाना आवश्यक है। वर्तमान प्रकरण में अपर आयुक्त के द्वारा तहसील न्यायालय के नामांतरण पंजी का अवलोकन करने के उपरांत उक्त दोनों ही नियमों का उल्लंघन किया गया होना पाया है। नामांतरण प्रमाणीकरण किये जाने के पूर्व अनावेदकगण को किसी प्रकार की कोई व्यक्तिगत सूचना नहीं दी गई है और ना ही विधिवत् विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया है। अपर आयुक्त के द्वारा अपने निर्णय में यह निष्कर्ष स्पष्ट रूप से दिया है। आवेदकगण के द्वारा अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत लिखित तर्क में भी नियम 27 एवं 32 के उल्लंघन के संबंध में कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किये हैं। इस परिस्थिति में आवेदकगण को इस न्यायालय के समक्ष अब इस तथ्य पर किसी प्रकार का आक्षेप अथवा आपत्ति प्रस्तुत करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। इस कारण आवेदकगण के द्वारा निगरानी इस आधार पर ही निरस्ती के योग्य है।

(5) प्रश्नाधीन प्रकरण के अभिलेख से यह तथ्य भी स्पष्ट रूप से प्रथम दृष्टया प्रकट होता है कि आवेदकगण के द्वारा अनावेदकगण से छल-कपटपूर्वक उनके साथ धोखाधड़ी करते हुए, उन्हें विक्रय मूल्य चुकाये बिना भूमि का विक्रय लेख अपने नाम पर कराकर अनावेदकगण के पीठ-पीछे उस पर अपना नामांतरण भी करवा लिया था। तहसील न्यायालय के द्वारा अनावेदकगण को सूचित किये बिना संपूर्ण कार्यवाही उनके पीठ-पीछे संपादित की गई होना प्रमाणित है। इससे यह तथ्य प्रमाणित हो जाता है कि प्रश्नाधीन नामांतरण की कार्यवाही अवैध एवं छल-कपटपूर्वक निष्पादित करवा लिये गये विक्रय पत्र के आधार पर की गई है।

न्याय का यह स्थापित सिद्धांत है कि जिस कार्यवाही का प्रारंभ छल-कपट एवं धोखाधड़ी का शुरू से ही रहा हो, ऐसी कार्यवाही शून्यवत होकर उसके आधार पर आवेदकगण दाविया भूमि पर अपना नामांतरण प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अपर आयुक्त के द्वारा पारित निर्णय इस परिप्रेक्ष्य में होने के कारण, उसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन विक्रय संव्यवहार के संबंध में आवेदकगण द्वारा इस तथ्य का कोई खण्डन नहीं किया गया है कि विक्रय पत्र के लिए दिये उसके चैक अनादरित हुए हैं, जिसका प्रकरण भी चल रहा है। कब्जे के संबंध में भी आवेदकगण ने व्यवहार न्यायालय में दावा लगाया था। विविध अपील क्र. 11/08 में आदेश दिनांक 08.09.2008 द्वारा आवेदकगण का कब्जे का दावा भी निरस्त हुआ है। 2006(4) एम.पी.एल.जे. 346 दयावंतीबाई विरूद्ध सरूला बाई के प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय ने यह दृष्टांत दिया है कि-

"स्थावर सम्पत्ति का विक्रय - विक्रय कीमत के बदले स्वामित्व का अंतरण है - कब्जा सौंपना अनिवार्य घटक है - जहां दोनों घटक न हों - उसे सम्पत्ति का विक्रय नहीं कहा जा सकता।"

इस प्रकरण में दोनों घटक ही अपूर्ण हैं, न तो विक्रय मूल्य का पूर्ण भुगतान हुआ है और न कब्जे का अंतरण हुआ है। अतः यह सम्पत्ति विक्रीत नहीं मानी जा सकती। उपरोक्त वैधानिक स्थिति पर अपर आयुक्त ने भी विचार किया है तथा इसके अतिरिक्त अपर आयुक्त ने प्रक्रिया संबंधी त्रुटियों पर भी अपने निष्कर्ष दिये हैं। उक्त परिस्थिति में अपर आयुक्त का आदेश वैधानिक तथा तथ्यों पर आधारित होने से निगरानी में परिवर्तन करने के आधार नहीं हैं। अतः अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.08.2013 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर