

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 3649-पीबीआर/15 विरुद्ध आदेश दिनांक 21-07-2015
पारित द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर, प्रकरण क्रमांक 498/13-14/अपील.

बृजेश कुशवाह पुत्र श्री भगवानसिंह
निवासी रूद्रपुरा, परगना व
जिला ग्वालियर

.....आवेदक

विरुद्ध

1-मंजू अग्रवाल पत्नी श्री प्रमोद अग्रवाल,
निवासी खासगी बाजार लश्कर ग्वालियर

.....असल अनावेदक

2-शिवसिंह राजपूत पुत्र श्री बद्रीसिंह
निवासी नवगृह कॉलोनी गोल पहाडिया,
लश्कर ग्वालियर

3-श्रीमती उर्मिला पत्नी स्व०श्री देवेन्द्रसिंह

4-सौरभ पुत्र स्व०श्री देवेन्द्रसिंह

5-विवेक पुत्र स्व०श्री देवेन्द्रसिंह

6-कोमल पुत्र स्व०श्री देवेन्द्रसिंह

निवासीगण गुढी लश्कर ग्वालियर

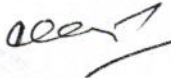
.....तरतीवी अनावेदकगण

श्री एन०डी०शर्मा, अभिभाषक-आवेदक
श्री आर०डी०शर्मा, अभिभाषक-अनावेदक क्र.1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक २९/३/१६ 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 आदेश 21-07-15 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।





2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक क्रमांक 2 शिवसिंह द्वारा तहसीलदार परगना व जिला ग्वालियर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम गुढ़ा परगना व जिला ग्वालियर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 419/मिन 1 रकबा 0.261 हेक्टेयर में से रकबा 0.251 हेक्टेयर यानि 1 बीघा 4 विस्वा है। उक्त भूमि उसके द्वारा देवेन्द्र सिंह से दिनांक 13-03-2009 को पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय की गई है, अतः राजस्व अभिलेखों में उसका नामान्तरण किया जाये। तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 73/2008-09/अ-6 दर्ज किया जाकर दिनांक 20-8-2009 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदक क्रमांक 2 का नामान्तरण स्वीकृत किया गया। तहसीलदार के आदेश से व्यथित होकर अनावेदिका क्रमांक 1 मंजू अग्रवाल द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 22-6-2013 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 21-7-2015 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के आदेश निरस्त किये जाकर प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदिका क्रमांक 1 मंजू अग्रवाल के नाम नामान्तरण के आदेश दिये गये। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण क्रमांक 73/08-09/अ-6 में दिनांक 20-8-2009 को अनावेदक क्रमांक 2 का नामान्तरण स्वीकृत होने के पश्चात प्रश्नाधीन भूमि दिनांक 23-2-2015 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से आवेदक द्वारा क्रय कर ली गई है, ऐसी स्थिति में आवेदक प्रश्नाधीन भूमि में हितबद्ध पक्षकार हो गया था, परन्तु अपर आयुक्त द्वारा आदेश पारित करने में उसे न तो पक्षकार बनाया गया है, और न ही सुनवाई का अवसर दिया गया है। यह भी कहा गया कि व्यवहार न्यायालय के व्यवहार वाद प्रकरण क्रमांक 78 ए/15 में दिनांक 30-7-2015 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदिका क्रमांक 1 का स्वत्व एवं आधिपत्य नहीं माना गया है, और अनावेदिका क्रमांक 1 को उसके द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र से प्रश्नाधीन भूमि पर स्वत्व प्राप्त नहीं होना ठहराया गया है, इसलिए भी अपर आयुक्त





द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 22-2-2012 को अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय कर लिये जाने एवं उसका नामांतरण हो जाने के पश्चात पंजीकृत हुआ है, अतः स्पष्ट है कि अपर आयुक्त का निष्कर्ष पूर्णतः त्रुटिपूर्ण है कि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा कय कर लिये जाने के उपरांत विक्रेता देवेंद्रसिंह को प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व नहीं रह गया था । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि पंजीकरण अधिनियम के अंतर्गत विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक से ही प्रभावशील होकर मान्य होगा, इसके पहले नहीं । यह भी कहा गया कि जब अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा वर्ष 2008 में ही प्रश्नाधीन भूमि कय कर ली गई थी, तब उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदक क्रमांक 2 का नामांतरण हो जाने तक नामांतरण की कार्यवाही क्यों नहीं की गई । यह भी कहा गया कि अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा मृतक विक्रेता देवेंद्र सिंह के जीवनकाल में नामांतरण की किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि पंजीकरण अधिनियम के अंतर्गत विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण राशि प्राप्त होना एवं कब्जा होना आवश्यक है, परन्तु अनावेदिका क्रमांक 1 को प्रश्नाधीन भूमि पर कब्जा प्राप्त नहीं था, इसीलिए उसके द्वारा व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि संहिता की धारा 109/110 के अंतर्गत बने नामांतरण नियमों के नियम 32 के अंतर्गत स्वत्व के आधार पर नामांतरण किये जाने का प्रावधान है, कब्जे के आधार पर नहीं, और जैसा कि ऊपर बताया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदिका क्रमांक 1 को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुए हैं ।

4/ अनावेदिका क्रमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा दिनांक 10-11-2008 को प्रश्नाधीन भूमि कय की जाकर कब्जा प्राप्त कर लिया गया था, और उप पंजीयक के समक्ष विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत कर दिया गया था, जो कि एकजीक्यूट भी हो गया था, ऐसी स्थिति में दिनांक 10-11-2008 के पश्चात प्रश्नाधीन भूमि पर विक्रेता का कोई स्वत्व नहीं रह गया था, अतः अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि कय करने के पश्चात भी उसे कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं, इसलिए उसके पक्ष में हुए नामांतरण को निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा

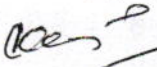



वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा दिनांक 23-2-2015 को प्रश्नाधीन भूमि कय की गई है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों में उसे पक्षकार बनाये जाने का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि पंजीकरण अधिनियम के अंतर्गत जिस दिनांक को विक्रय पत्र एकजीक्यूट होता है, वह उसी दिनांक से मान्य होगा । इस आधार पर कहा गया कि दिनांक 10-11-2008 को विक्रय पत्र निष्पादित होने के पश्चात विक्रेता का स्वत्व समाप्त हो गया था । तर्क में यह भी कहा गया कि अनावेदिका क्रमांक 1 प्रथम क्रेता होने के कारण उसे ही प्रश्नाधीन भूमि स्वत्व प्राप्त होते हैं, इसलिए उसका ही नामांतरण होगा, और दूसरे क्रेता को स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं, अतः अपर आयुक्त द्वारा अनावेदिका क्रमांक 1 का नामांतरण करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था, और उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में विवाद प्रचलित रहने के दौरान भूमि कय की गई है, जो कि अवैध होकर शून्यवत है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि व्यवहार न्यायालय द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा निरस्त करने के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में रिट लंबित है, अतः व्यवहार न्यायालय का आदेश रिट में समाहित हो गया है अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि बिना स्वत्व के आवेदक के पक्ष में किया गया । नामांतरण अवैध है । तर्कों के समर्थन में 1987 आर.एन. 408, 1990 आर.एन. 256 व 270, 1990 आर. एन. 154, 1982 आर.एन. 244 एवं 1991 आर.एन. 131 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

5/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसीलदार के समक्ष अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय की जाकर नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने पर तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 73/2008-09/अ-6 दर्ज कर विधिवत् इशतिहार का प्रकाशन किया गया है एवं अनावेदिका क्रमांक 1 को सूचना दी गई है । अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा उपस्थित होकर प्रश्नाधीन भूमि उसके द्वारा दिनांक 10-11-2008 को कय किये जाने संबंधी आपत्ति प्रस्तुत की गई है, परन्तु समर्थन में प्रमाण स्वरूप विक्रय पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की गई है, अतः तहसीलदार द्वारा अनावेदिका क्रमांक 1 की आपत्ति निरस्त की जाकर प्रश्नाधीन भूमि



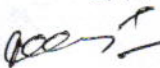

अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क़य किये जाने के आधार पर उसका का नामान्तरण करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है। इसी प्रकार अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष तहसीलदार के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील भी इसी आधार पर प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नाधीन भूमि उसके द्वारा दिनांक 10-11-2008 को क़य कर लिये जाने के कारण उस पर विक्रेता को कोई स्वत्व नहीं रह गये थे और विक्रेता से अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा भूमि क़य किये जाने के कारण उसे भी कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं। समर्थन में विक्रय पत्र की जो छायाप्रति प्रस्तुत की गई है उसमें किसी प्रकार का कोई पृष्ठांकन नहीं है कि उक्त विक्रय पत्र उप-पंजीयक के समक्ष किस दिनांक को प्रस्तुत किया गया, अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा यह निष्कर्ष निकालते हुये कि अनावेदिका क्रमांक 1 की ओर से प्रस्तुत विक्रय पत्र प्रमाणित नहीं है और अनावेदक क्रमांक 2 के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि क़य किये जाने के कारण उसके पक्ष में नामान्तरण करने में तहसीलदार द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है, तहसीलदार के आदेश की पुष्टि करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, इसलिये तहसील न्यायालय एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है। जहाँ तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है अपर आयुक्त द्वारा यह निष्कर्ष निकालते हुये अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के आदेश निरस्त किये गये हैं कि अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में दिनांक 12-11-2008 को विक्रय पत्र निष्पादित कर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें क्रेता, विक्रेता एवं साक्षियों के हस्ताक्षर हैं और विक्रय पत्र में कब्जा सौंपे जाने का उल्लेख है, अतः दिनांक 12-11-2008 को अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में विक्रय पत्र सम्पादित करने के उपरांत दिनांक 13-03-2009 को अनावेदक क्रमांक 2 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है, जिसका अधिकार विक्रेता को नहीं था, परन्तु उनके द्वारा इस वैधानिक स्थिति पर कोई विचार नहीं किया गया है कि अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र वास्तव में दिनांक 22-2-2012 को पंजीकृत हुआ है। 1985 आरएन 197 विट्ठलराम तथा अन्य विरुद्ध तिजउराम तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-





“संहिता की धारा 109 तथा 110 – अपंजीयत विक्रय पत्र – मूल 100/- रुपये से अधिक – केता को स्वत्व प्राप्त नहीं होते – ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण नहीं किया जा सकता है।”


अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र अपंजीकृत होने से उसे कोई स्वत्व उस दिनांक को प्राप्त नहीं थे, जिस दिनांक को विक्रेता द्वारा अनावेदक क्रमांक 2 को भूमि विक्रय की गई है, इसलिये अपर आयुक्त द्वारा निकाला गया निष्कर्ष अवैधानिक एवं अनुचित है कि प्रश्नाधीन भूमि का अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में विक्रय किये जाने के कारण विक्रेता को प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व नहीं रह गये थे, इसलिये बाद के केता अनावेदक क्रमांक 2 से भी कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं। इस संबंध में अनावेदिका क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क भी मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित होने से विक्रेता को कोई स्वत्व नहीं रह गये थे और अनावेदिका क्रमांक 1 प्रथम विक्रेता होने से उसे ही प्रश्नाधीन भूमि पर स्वत्व प्राप्त होते हैं क्योंकि जैसा कि उपर विश्लेषण किया गया है कि अनावेदिका क्रमांक 1 का विक्रय पत्र अपंजीकृत था और अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर उसे स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं। इस संबंध में अनावेदिका क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत भी इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि व्यवहार न्यायालय द्वारा व्यवहार वाद क्रमां 78-ए/2015 में दिनांक 30-7-2015 को आदेश पारित कर अनावेदिका क्रमांक 1 की अस्थायी निषेधाज्ञा का आवेदन पत्र इस निष्कर्ष के साथ निरस्त किया गया है कि द्वितीय विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 9-3-2009 को अनावेदिका क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र पंजीबद्ध नहीं था और वह दिनांक 22-2-2012 को पंजीबद्ध हुआ है। इस तथ्य को स्वयं अनावेदिका क्रमांक 1 द्वारा स्वीकार किया गया है, अतः ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदिका क्रमांक 1 को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुये हैं। चूंकि व्यवहार न्यायालय का आदेश राजस्व न्यायालयों पर बन्धनकारी है, और व्यवहार न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदिका क्रमांक 1 का स्वत्व नहीं माना है, अतः इस दृष्टि से भी अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित हो जाता है। इस संबंध में





अनावेदिका क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि अस्थायी निषेधाज्ञा निरस्त किये जाने के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में रिट लंबित है, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट में जो आदेश पारित होगा वह तत्समय की स्थिति में उभयपक्ष पर बन्धकारी होगा। अभिलेख से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदक क्रमांक 2 का नामान्तरण हो जाने के पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि दिनांक 23-8-2015 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय कर ली गई है। इस कारण प्रकरण में स्वत्व का गम्भीर प्रश्न निहित हो गया है, जिसके निराकरण का अधिकार व्यवहार न्यायालय को होकर राजस्व न्यायालय को नहीं है। दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैध एवं अनुचित होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश 21-07-15 निरस्त किया जाता है तथा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 22-06-2013 एवं तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 20-08-2009 स्थिर रखे जाते हैं। निगरानी स्वीकार की जाती है।


(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर