न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/ग्वालियर/भू.रा./2017/3399 विरूद्ध आदेश दिनांक 30-8-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 104/2016-17/अपील.

श्रीमती ममता शर्मा पत्नी सतीश पाराशर
निवासी न्यू गायत्री नगर
रमटापुरा पुल के पास
तहसील व जिला ग्वालियर
.....आवेदिका

विरूद्ध

अजय शंकर शर्मा पुत्र रूद्रदेव शर्मा
निवासी 40, अचलेश्वर बिहार कॉलौनी कॉलौनी
तानसेन रोड, बर्फ कारखाने के पीछे
तहसील व जिला ग्वालियर
.....अनावेदक

श्री एस.एम. भान, अभिभाषक, आवेदिका
श्री एस.के. अवस्थी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/3/19 **को पारित)**

आवेदिका 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 दिनांक 30-8-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक द्वारा तहसीलदार, ग्वालियर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि ग्राम रमटापुरा स्थित उसके स्वत्व स्वामित्व एवं आधिपत्य की सर्वे क्रमांक 227(2) मिन का खसरे में तो बटांकन है, परन्तु अक्श में बटांकन का अमल नहीं हुआ है । अतः राजस्व अभिलेख में जो बटांकन है, उसका अमल अक्श में किये जाने हेतु पटवारी को निर्देशित किया जाये । तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 21/2010-11/अ-13 पंजीबद्ध कर दिनांक 28-2-11 को बटांकन स्वीकार किया गया । तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध आवेदिका द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, लश्कर, ग्वालियर के समक्ष विलम्ब

से प्रथम अपील प्रस्तुत किए जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 28-1-2013 को आदेश पारित कर अपील समय बाह्य होने से निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध आवेदिका द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 5-2-2014 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार की गई । अपर आयुक्त के आदेश से व्यथित होकर अनावेदक द्वारा राजस्व मण्डल के समक्ष निगरानी प्रस्तुत की गई । राजस्व मण्डल द्वारा प्रकरण क्रमांक निगरानी 668-पीबीआर/14 में दिनांक 10-9-2014 को आदेश पारित कर अपर आयुक्त, अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाकर प्रकरण तहसील न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि वह उभय पक्ष को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देते हुए विधि अनुसार प्रश्नाधीन भूमि के बटांकन की कार्यवाही कर बटांकन आदेश पारित करें । राजस्व मण्डल से प्रकरण प्राप्त होने पर तहसील न्यायालय, वृत्त गिरवाई तहसील ग्वालियर द्वारा प्रकरण क्रमांक 1/2014-15/अ-3 पंजीबद्ध कर दिनांक 20-5-16 को आदेश पारित किया गया कि ग्राम रमटापुरा स्थित सर्वे क्रमांक 27/2 मिन का बटांकन पूर्व में तहसीलदार के प्रकरण क्रमांक 20/86-87/अ-27 आदेश दिनांक 18-2-88 से किया जा चुका है, जिसे किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया गया है । अत: पूर्व पीठासीन अधिकारी के बटवारा/बटांकन आदेश को अमल कराने का आदेश दिया जाता है । साथ ही उक्त प्रकरण में पहले रजिस्ट्री अजय शंकर को की गई है एवं नामांतरण एवं बटांकन भी पहले अजय शंकर का हुआ है, इस कारण उक्त बटवारा/बटांकन के अमल में विक्रेता मंगल सिंह के स्थान पर क्रेता अजय शंकर को भूमिस्वामी मानते हुए बटांकन आदेश का अमल कराने का आदेश दिया जाता है । नायब तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध आवेदिका द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत की गई । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा 29-11-2016 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय द्वारा राजस्व मण्डल के आदेश का पालन नहीं किये जाना मानते हुए तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त किया जाकर, अपील स्वीकार की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा द्वितीय अपील आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 30-8-2017 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया जाकर, तहसील न्यायालय का आदेश यथावत रखते हुए अपील स्वीकार की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

1. इस न्यायालय ने पूर्व पारित आदेश दिनांक 10.09.2014 द्वारा स्पष्ट आदेश दिये गये थे कि तहसीलदार उभय पक्ष को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देते हुए विधि अनुसार प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्र. 227(2) के बटांकन की कार्यवाही कर बटांकन आदेश पारित करें। उपरोक्त दिशा-निर्देश के पालन में नायब तहसीलदार द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई, इसलिए तहसील न्यायालय का आदेश इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अवमानना में होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

2. नायब तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.05.2016 में यह आदेशित किया गया है कि तहसीलदार के प्रकरण क्र. 20/1986-87/अ-27 आदेश दिनांक 18.02.1988 से भूमि सर्वे क्र. 227/2 मिन का बटांकन किया जा चुका है, जिसे किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया है। अत: पीठासीन अधिकारी के बंटवारा/बटांकन आदेश को अमल कराने का आदेश दिया है, जबकि इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.09.2014 में आदेशित किया गया था कि तहसील न्यायालय प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में बटांकन कार्यवाही कर बटांकन आदेश पारित करे। ऐसी स्थिति में नायब तहसीलदार का आदेश इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के दिशा-निर्देशों के विपरीत होने से प्रथम दृष्टि में ही निरस्त किये जाने योग्य है।

3. इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश का अक्षरश: का पालन किया जाना चाहिए, क्योंकि इस न्यायालय का आदेश अधीनस्थ न्यायालयों पर बंधनकारी है। ऐसी स्थिति में बंधनकारी आदेश का पालन किया जाना आवश्यक है। तहसील न्यायालय द्वारा उपरोक्त तथ्य पर विचार किये बिना जो आदेश पारित किया गया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है।

इस तर्क के समर्थन में 1985 आर.एन. 25, 1985 आर.एन. 341 एवं 1980 आर.एन. 266 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

4. तहसील न्यायालय के आदेश के विरूद्ध आवेदिका द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी को प्रस्तुत की गई थी, जिसमें यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि तहसील न्यायालय द्वारा इस न्यायालय के आदेश का विधिवत रूप से पालन नहीं किया है। इसी आधार पर अपील को स्वीकार कर, नायब तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.05.2016 को निरस्त किया था। इस वैधानिक स्थिति को नजर अंदाज कर जो आदेश द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा दिनांक 30.08.2017 को पारित किया है, वह निरस्त किये जाने योग्य है।

5. द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.08.2017 में आदेशित किया है कि विक्रेता मंगल सिंह द्वारा आवेदक के हक में जो विक्रय पत्र सम्पादित किया गया था। उक्त

विक्रय पत्र के पृष्ठ क्रमांक 2 में इस बात का उल्लेख किया गया है कि विक्रेता मंगल सिंह द्वारा उसके भूमि स्वामी स्वत्व की भूमि रकबा 0.074 में से रकबा 0.025 रास्ते के लिए छोड़ दी है। शेष आराजी का रकबा 0.052 हैक्टेयर का विक्रय अनावेदक अजय शंकर को कर रहा हूँ। इस प्रकार स्पष्ट है कि विक्रेता मंगल सिंह द्वारा कोई भूमि शेष नहीं थी, उसके बाद भी मंगल सिंह द्वारा स्वत्व विहीन विक्रय पत्र आवेदिका के हक में किया गया है। ऐसा विक्रय पत्र प्रारंभ से ही शून्यवत प्रतीत होता है, जबकि विक्रय पत्र को शून्यवत किये जाने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। इस संबंध में व्यवहार न्यायालय ही सक्षम है। जहां तक राजस्व मण्डल द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.09.2014 का प्रश्न है, इसमें तहसील न्यायालय को स्पष्ट निर्देशित किया गया था कि वह उभय पक्षों को सुनवाई का विधिवत् अवसर प्रदान करते हुए आदेश पारित करें। उपरोक्त आदेश के पालन में तहसील न्यायालय द्वारा विधि अनुसार आदेश पारित नहीं किया था, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने आदेश में उपरोक्त तथ्य पर विधिवत विचार करते हुए आदेश पारित किया था, जिसे बिना किसी कारण के द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा निरस्त किया गया है, जो वैधानिक एवं उचित नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

6. प्रतिप्रेषण आदेश का अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पालन किया जाना आवश्यक है, इस संबंध में 1975 आर.एन. 512 में निर्धारित किया गया है कि वरिष्ठ न्यायालय के आदेश का पालन किया जाना चाहिए। उपरोक्त प्रकरण में राजस्व मण्डल द्वारा जो दिशा निर्देश आदेश दिनांक 10.09.2014 में दिये गये थे, उनका पालन किये बिना विचारण न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया है, जो किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि विक्रेता भूमिस्वामी मंगल सिंह से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई थी, जिसके आधार पर अनावेदक द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपना बटांकन कराया है, जिसे किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में जब एक बार बटांकन का आदेश हो गया है एवं वह अंतिम हो गया है, तब पुनः बटांकन का आदेश दिया जाना किसी भी प्रकार से न्यायोचित नहीं होगा । यह भी कहा गया कि विक्रेता मंगलसिंह द्वारा बाद में प्रश्नाधीन भूमि को पुनः आवेदिका को विक्रय की गई है, जबकि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि विक्रय करने के उपरांत विक्रेता मंगलसिंह का प्रश्नाधीन

भूमि पर कोई स्वत्व ही शेष नहीं था । अत: स्पष्ट है कि विक्रेता को ही भूमि विक्रय करने का अधिकार नहीं है, क्योंकि कानूनन स्वत्व विहीन व्यक्ति के द्वारा किये गये अंतरण के आधार पर अंतरणग्रहीता को किसी भी प्रकार के स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं । ऐसी स्थिति में आवेदक को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होने से यह निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि अधीक्षक, भू-अभिलेख द्वारा दिनांक 17-11-2011 को प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन किया गया है, जिसमें अनावेदक के स्वत्व की भूमि में से रकबा 1004 वर्गफीट पर आवेदिका का मकान होना पाया गया है । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि इस न्यायालय से प्रकरण प्रत्यावर्तित होने के उपरांत तहसील न्यायालय द्वारा उभय पक्ष को विधिवत सूचना दी जाकर सकारण बोलता हुआ आदेश पारित किया गया है, जिसमें बिना किसी आधार के त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते हुए हस्तक्षेप करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि अपर आयुक्त द्वारा द्वितीय अपील में स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि विक्रेता मंगलसिंह द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन भूमि विक्रय किये जाने के उपरांत उसके स्वामित्व में कोई रकबा शेष ही नहीं था, जिसे अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अनदेखा कर आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा निगरानी मेमों में जो आधार उठाये गये हैं, वह तथ्य से संबंधित होने से एवं अपर आयुक्त का आदेश विधि विपरीत होने का कोई उल्लेख न होने से वर्तमान निगरानी आवेदन पत्र प्रथम दृष्टया ही निरस्त किए जाने योग्य है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसील न्यायालय एवं अपर आयुक्त के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । उनके द्वारा तहसील न्यायालय एवं अपर आयुक्त के आदेश यथावत रखते हुए निगरानी निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक प्रश्नाधीन भूमि का प्रथम क्रेता है और पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि क्रय किये जाने के आधार पर उसका नामांतरण होकर खसरे में बटांकन पहले से दर्ज है । विक्रेता मंगल सिंह द्वारा अनावेदक को भूमि विक्रय करने के उपरांत विक्रेता के पास कोई भूमि शेष नहीं थी, इसके उपरांत भी उसके द्वारा स्वत्वविहीन आवेदिका के पक्ष में दिनांक 26-4-2010 को विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है। महत्वपूर्ण विचारणीय बिन्दु यह है कि जब विक्रेता को ही प्रश्नाधीन भूमि विक्रय करने का कोई अधिकार नहीं था, तब क्रेता को भी स्वत्वविहीन विक्रय पत्र के आधार पर कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं और ऐसा विक्रय पत्र प्रारंभ से ही शून्यवत है । अत: तहसील न्यायालय द्वारा अनावेदक

के पक्ष में जो आदेश पारित किया गया है, वह वैधानिक एवं उचित है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उपरोक्त महत्वपूर्ण बिन्दुओं को अनदेखा कर, त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते हुए तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करने में भूल की गई है, क्योंकि तहसील न्यायालय द्वारा राजस्व मण्डल से प्रकरण प्रत्यावर्तित होने के उपरांत राजस्व निरीक्षक/पटवारी से फर्द बटांकन एवं अक्स बटांकन प्राप्त किया जाकर, अक्स बटांकन का प्रकाशन कराया गया है एवं आवेदिका की आपत्ति का स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए निराकरण किया गया है । अपर आयुक्त द्वारा भी इस संबंध में विस्तार से विवेचना उपरांत विधिसंगत आदेश पारित कर तहसील न्यायालय का आदेश यथावत रखते हुए अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त करने में कोई भूल नहीं की गई है । इस प्रकार तहसील न्यायालय एवं अपर आयुक्त के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं, जो हस्तक्षेप किये जाने योग्य नहीं है । इस संबंध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्द स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

> "धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए ।"

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टांत के प्रकाश में तहसील न्यायालय एवं अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेशों में कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं होने से उनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-8-2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर