न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 987–पीबीआर/07 विरूद्ध आदेश दिनांक 18–4–07 पारित द्वारा अपर आयुक्त भोपाल एवं होशंगाबाद संभाग भोपाल, प्रकरण कमांक 100/ए/2005–06.

—

जन सहयोग गृह निर्माण सहकारी संस्था
मर्यादित भोपाल द्वारा अध्यक्ष
श्री हरीश शर्मा पुत्र श्री ए.टी.शर्मा
निवासी जी–1 पंडित दीनदयाल परिसर
ई–2 अरेरा कालोनी भोपाल

.....आवेदक

विरूद्ध

1–मोतीलाल आत्मज स्व.श्री मन्नालाल
निवासी 567, एन–2 सी सेक्टर पिपलानी
भेल भोपाल
2–सर्वोदय गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्या.भोपाल
द्वारा प्रभारी अधिकारी श्री ए0पी0एस0कुशवाह
द्वारा कार्यालय उप पंजीयक सहकारी संस्थाऐ
डी–ब्लाक पुराना सचिवालय भोपाल म0प्र0
3–मुनेन्द्र भारद्वाज पुत्र श्री अवधराम भारद्वाज
पूर्व अध्यक्ष सर्वोदय गृह निर्माण सहकारी संस्था
मर्या. भोपाल निवासी 10 अम्बेडकर कालोनी,
पुराना सुभाष नगर भोपाल
4–उमा विकास समाज सेवा समिति,
द्वारा अध्यक्ष श्री एम.के.वर्मा
निवासी एलआईसी 159 सेक्टर ए सोनागिरी,
भोपाल

.....अनावेदकगण

श्री जे.पी.यादव व संजीव शर्मा, अभिभाषक, आवेदक
श्री अंसार उल हक, अभिभाषक, अनावेदक क्र.3

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 8/12/15 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 भोपाल एवं होशंगाबाद संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश 18–4–07 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक संस्था जन सहयोग गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित भोपाल द्वारा अध्यक्ष श्री हरीश शर्मा ने अपर तहसीलदार तहसील हुजूर भोपाल के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया कि ग्राम खजूरी कलां स्थित भूमि सर्वे कमांक 10/1, 12/1 रकवा 1.00एकड़ एवं खसरा कमांक 11/1/2/2/4/2 रकबा 6.00 एकड़ कुल रकबा 7.00 एकड़ आवेदक द्वारा अनावेदक कमांक 2 सर्वोदय गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्या. भोपाल से पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 30–9–2002 से कय की गई है, अतः प्रश्नाधीन भूमियों पर उसका नामान्तरण स्वीकृत किया जाये । अपर तहसीलदार द्वारा प्रकरण कमांक 36/अ–6/2002–03 दर्ज कर दिनांक 2–12–2002 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन भूमियों पर संहिता की धारा 110 के तहत नामान्तरण स्वीकृत किया गया । तहसीलदार के आदेश से व्यथित होकर अनावेदक कमांक 1, 2 व 4 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 20/अ/04–05 में दिनांक 26–9–2005 को आदेश पारित कर अपर तहसीलदार का आदेश दिनांक 2–12–2002 निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देते हुये विधिसंगत आदेश पारित किया जाये । यह भी निर्देश दिये गये कि वह इस तथ्य को भी विचारण में ले कि रजिस्ट्री विकय पत्र के निष्पादन से मुद्रांक शुल्क संबंधी राजस्व हानि तो नहीं हुई है । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध आवेदक संस्था द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 18–04–2007 को आदेश पारित कर व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–9–2006 के प्रकाश में अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक संस्था के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से केवल तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–एक भोपाल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26–9–2006 के प्रकाश में अपील निरस्त की गई है । उक्त आदेश को न्यायालय सोलहवें जिला अपर न्यायाधीश भोपाल द्वारा नियमित व्यवहार अपील कमांक 5ए/2008 एवं 6ए/2008 में दिनांक 24–12–2013 को आदेश पारित पारित निरस्त कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है । यही भी कहा गया कि आवेदक संस्था द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की गई है और वर्तमान में पंजीकृत विकय पत्र अस्तित्व में आ जाने के कारण तहसीलदार द्वारा पारित आदेश स्थिर रखा जाकर अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि पंजीकृत विकय पत्र के आधार पर नामान्तरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य है, अतः तहसीलदार द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के आधार पर आवेदक संस्था का नामान्तरण स्वीकृत करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है और तहसीलदार के विधिसंगत आदेश को अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तकनीकी आधार पर निरस्त कर विधि विपरीत कार्यवाही की गई है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि पंजीकृत विकय पत्र पर अदा किये गये मुद्रांक शुल्क के संबंध में जॉच करने का अधिकार तहसीलदार को नहीं है, अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उक्त आशय के निर्देश देने में भी विधि की गम्भीर भूल की गई है । उनके द्वारा अपर आयुक्त एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त किये जाकर तहसीलदार का आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रतिउत्तर में अनावेदक कमांक 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से केवल यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि व्यवहार न्यायालय द्वारा दिनांक 24–12–2013 को आदेश पारित कर प्रकरण विचारण न्यायालय को प्रत्यावर्तित किया गया है, इसलिये उक्त आदेश के आधार पर अपर आयुक्त का आदेश निरस्त नहीं किया जा सकता है । उनके द्वारा निगरानी इसी स्तर पर निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ अनावेदक कमांक 1, 2 व 4 के प्रकरण में सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

6/ आवेदक एवं अनावेदक कमांक 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक

संस्था द्वारा प्रश्नाधीन भूमियां पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किए जाने के आधार पर अपर तहसीलदार के समक्ष नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । अपर तहसीलदार द्वारा प्रकरण कमांक 36/अ–6/2002–03 दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई । कार्यवाही के दौरान अनावेदक कमांक 3 विक्रेता संस्था के अध्यक्ष द्वारा दिनांक 11–10–2002 को इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई कि आवेदक संस्था के अध्यक्ष द्वारा बलपूर्वक पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित कराया गया है, जबकि प्रश्नाधीन भूमि पर संस्था के सदस्यों को रजिस्ट्री व रसीदें प्रदान की जा चुकी हैं । तत्पश्चात दिनांक 26–10–2002 को अनावेदक कमांक 3 संस्था के अध्यक्ष द्वारा शपथ पत्र दिनांक 25–10–2002 पेश कर स्वयं के कथन कराये गये कि आवेदक एवं उनके मध्य आपसी समझौता हो चुका है, और उन्हें नामांतरण में किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं है । इसके पश्चात पुनः दिनांक 11–11–2002 को अवध नारायण भारद्वाज द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत कर आपत्ति प्रस्तुत की गई, और तत्पश्चात दिनांक 14–11–2002 को अपर तहसील न्यायालय के समक्ष उपस्थित होकर समझौता हो जाने के कारण आपत्ति वापिस लेना व्यक्त किया गया, और नामांतरण में सहमति दी गई । तत्पश्चात अनावेदक कमांक 3 संस्था की वर्किंग कमेटी ने भी सर्वसम्मति से प्रस्ताव कमांक 1 व 2 दिनांक 28–3–2002 को पारित कर प्रश्नाधीन भूमियां हितग्राही सदस्यों सहित आवेदक को हस्तांतरण करने की सहमति दी गई । कार्यवाही के दौरान दिनांक ***1–8–2002*** को अनावेदक कमांक 3 संस्था के प्रभारी अधिकारी द्वारा विक्रय पर रोक लगाने की सूचना दी गई, अतः अपर तहसीलदार द्वारा उन्हें सूचना पत्र जारी किया गया, परन्तु सूचना के उपरांत भी उनके उपस्थित नहीं होने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई । कार्यवाही के दौरान अनावेदक कमांक 3 संस्था के उपाध्यक्ष मुस्तफा कुरैशी द्वारा भी आपत्ति प्रस्तुत की गई कि संस्था के अध्यक्ष द्वारा अपने पद का दुरूपयोग करते हुए प्रश्नाधीन भूमि विक्रय की गई है, जिससे संस्था के हित प्रभावित हुए हैं । इस संबंध में भी अपर तहसीलदार द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुये कि संस्था द्वारा दिनांक 31–3–2002 को प्रस्ताव कमांक 2 पारित कर संस्था के सदस्यों के हितों सहित भूमि विक्रय की गई है तथा संयुक्त पंजीयक भोपाल द्वारा दिनांक 30–7–2002 को आदेश पारित कर उप पंजीयक सहकारी संस्था के आदेश दिनांक 10–5–2002 को स्थगित कर दिया गया है, इसलिए आपत्ति प्रचलन योग्य नहीं है, आपत्ति

निरस्त की गई है। उपरोक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि अपर तहसीलदार द्वारा विधिवत कार्यवाही की जाकर प्रश्नाधीन भूमियों पर आवेदक संस्था का नामांतरण स्वीकृत किया गया है । इसके अतिरिक्त 2005 आर.एन. 45 शांतिबाई (महिला) विरूद्ध जसरथ धोबी में इस न्यायालय द्वारा 1993 (2) म.प्र. वीकली नोट्स 174 (उच्चतम न्यायालय) पर अवधारित होकर निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 109 तथा 110–रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरण आवेदन–खारिज नहीं किया जा सकता–राजस्व न्यायालय को रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख अकृत करने की अधिकारिता नहीं है–उसे उस पर कार्रवाई करना होती है–व्यथित पक्षकार सिविल न्यायालय में जा सकता है ।"

अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में भी अपर तहसीलदार द्वारा पारित आदेश विधिसंगत है । जहां तक अनुविभागीय अधिकारी के आदेश का प्रश्न है, अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तकनीकी आधारों पर जैसे प्रभारी अधिकारी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का आदेश पत्रिका में कोई उल्लेख नहीं है, प्रकरण में दिनांक 18–11–2002 की तिथि नियत की गई थी, परन्तु निर्धारित दिनांक 14–11–2002 को बिना किसी ठोस आधार के प्रकरण में सुनवाई करते हुए आपत्तिकर्ता अवध नारायण भारद्वाज के कथन कराये गये, अनावेदक कमांक 3 संस्था के प्रभारी अधिकारी द्वारा कम मुद्रांक शुल्क लगने की जानकारी दी गई, परन्तु उस पर विचार नहीं किया गया, इत्यादि आदेश पारित कर अपर तहसीलदार का आदेश निरस्त किया गया है आदि, परन्तु उनके द्वारा प्रकरण के गुणदोष पर ऐसे किसी आधार का उल्लेख नहीं किया गया है कि अपर तहसीलदार का आदेश क्योंकर अवैधानिक है, और उक्त आदेश से अनावेदक कमांक 3 के विरूद्ध तथ्यतः क्या अन्याय हुआ है । ऐसी स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी का आदेश अवैधानिक एवं अनियमित होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । अपर आयुक्त के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त द्वारा व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 1 भोपाल के आदेश दिनांक 26–9–2006 के प्रकाश में अपील निरस्त की गई है । चूँकि उक्त आदेश को सोलहवें अपर जिला न्यायाधीश भोपाल द्वारा नियमित व्यवहार अपील कमांक 6 ए/2008 एवं नियमित व्यवहार अपील कमांक 5 ए/2008 में दिनांक 24–12–2013 से निरस्त कर दिया गया है । अतः सोलहवें अपर

जिला न्यायाधीश के इस आदेश के परिप्रेक्ष्य में अपर आयुक्त का आदेश भी निरर्थक हो जाने से निरस्त किये जाने योग्य है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल/होशंगाबाद संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 18–4–07 एवं अनुविभागीय अधिकारी, राजधानी परियोजना भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–9–05 निरस्त किये जाते हैं । अपर तहसीलदार वृत्त 3 हुजूर भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 2–12–02 यथावत् रखा जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर