न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-459/पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 09-02-2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त इंदौर संभाग, संभाग प्रकरण क्रमांक 156/अपील/2011-12

निर्भयसिंह पिता स्व. छीतूजी बलाई
निवासी ग्राम शाहणा तहसील सांवेर जिला इंदौर
हाल मुकाम-7, शिवनगर सांवेर रोड इंदौर
.................आवेदक

विरूद्ध

चतर बाई (अयोध्याबाई) पिता छीतूजी पति कैलाश
निवासी ग्राम शाहणा तहसील सांवेर जिला इंदौर
..................अनावेदक

सुश्री प्रिया वर्मा, अभिभाषक, आवेदक
श्री अरूण मानकर, अभिभाषक, अनावेदक

:: आदेश ::

(आज दिनांक 19/6/18 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 इंदौर संभाग, संभाग द्वारा पारित दिनांक 09-02-2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदिका द्वारा उसके पिता के नाम दर्ज ग्राम मुण्डला हुसैन तहसील सांवेर जिला इंदौर स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 27/2, 31/2 कुल रकबा 2.639 हेक्टेयर भूमि पर वारिसाना नामांतरण हेतु तहसीलदार सांवेर के समक्ष संहिता की धारा 109, 110 के अंतर्गत आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 107/अ-6/2011-12 दर्ज कर दिनांक 13-09-2011 को आदेश पारित कर अनावेदिका का आवेदन पत्र स्वीकार करते हुए मृतक मूल भूमि स्वामी छीतू के स्थान पर उसके वारिसान

अनावेदिका एवं आवेदक का नाम प्रश्नाधीन भूमि पर दर्ज किया गया । तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 17-01-2012 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 09-02-2015 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

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

1. प्रश्नाधीन भूमि स्वर्गीय सैतान बाई के भूमि स्वामी स्वत्व की थी और उसकी मृत्यु पश्चात प्रश्नाधीन भूमि उनके दो पुत्रों स्वर्गीय छीतू एवं स्वर्गीय दयाराम के नाम वारिसान नाते बराबर-बराबर प्राप्त होकर उनका बटवारा भी हो चुका था । प्रश्नाधीन संपत्ति स्वर्गीय सैतान बाई की संपत्ति की संपत्ति होने के कारण प्रश्नाधीन भूमि स्वअर्जित संपत्ति है । प्रश्नाधीन संपत्ति स्वर्गीय छीतू को अपनी इच्छा अनुरूप निपटारा करने का (Disposed) अधिकार संहिता की धारा 164 में संशोधन दिनांक 08-12-1961 द्वारा शब्द वसीयत जोडने से पूर्ण रूपेण साधिकार था । इस तर्क के समर्थन में 2015 आर.एन. 405 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया । छीतू की मृत्यु के पश्चात अनावेदिका चतर बाई को पंजीकृत वसीयत का ज्ञान होने के बावजूद उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर नामांतरण हेतु तहसीलदार के समक्ष आवेदक को बिना पक्षकार बनाये तथा वसीयत के तथ्यों को छुपाकर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया और तहसीलदार द्वारा आवेदक को बिना पक्षकार तथा बिना व्यक्तिगत सूचना पत्र की तामील कराये आदेश पारित किया गया है जो त्रुटिपूर्ण है । नामांतरण आदेश की जानकारी होने पर आवेदक ने प्रथम एवं द्वितीय अपील प्रस्तुत की, साथ ही आवेदक के पक्ष में वसीयतकर्ता द्वारा निष्पादित पंजीकृत वसीयत पत्र भी अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों में प्रस्तुत किया गया, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने रिकार्ड के विपरीत एवं विधि विरूद्ध आलोच्य आदेश पारित किया है । इस तर्क के समर्थन में 1991 रा.नि. 41, 1982 रा.नि. 176, 2007 रा.नि. 185, 2014 रा.नि. 92, 2007-1 वि.भा. 91, 2015 एम.पी.आर.डी. 127, 1974 रा.नि. 392, 2008 रा.नि. 423 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।

2. तहसील न्यायालय के आदेश के बाद आवेदक ने प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी सांवेर एवं द्वितीय अपील अपर आयुक्त इन्दौर संभाग, इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत की थी । अपील के साथ भूमि स्वामी छीतू द्वारा आवेदक एवं आवेदक की पत्नी के पक्ष में निष्पादित रजिस्टर्ड वसीयत पत्र भी प्रस्तुत किया गया था । दोनों अपील न्यायालयों ने रजिस्टर्ड वसीयत पत्र के संबंध में ना कोई विचार किया और ना कोई निर्णय लिया, जबकि विधि का यह मान्य सिद्धांत है कि जो-जो आधार अपील में लिये जाते हैं, उनका विधि अनुसार निराकरण करने का दायित्व अपील न्यायालय का होता है, किन्तु विधि के इस मान्य सिद्धांत की अवहेलना करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों ने भी आलोच्य आदेश पारित किये है । इस तर्क के समर्थन में 1985 रा.नि. 78 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।
3. अधीनस्थ न्यायालय ने आलोच्य आदेश पारित करने में इस बात को आधार बनाया है कि स्वर्गीय श्री छीतूजी के निधन के लगभग 1 वर्ष वसीयत के आधार पर आवेदक ने नामांतरण आवेदन तहसील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है । एक वर्ष तक नामांतरण आवेदन प्रस्तुत नहीं करने से आवेदक के अधिकार कम नहीं हो जाते है । इस तर्क के समर्थन में 1974 रा.नि. 392 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।
4. तहसीलदार ने अपने आदेश में नामांतरण नियम 27 के तहत विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने का स्पष्ट उल्लेख किया है । विज्ञप्ति किसी भी समाचार पत्र के प्रकाशित नहीं करवाई गई है । अगर विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई गई है तो उसका प्रमाण प्रस्तुत करें । साथ ही तहसील न्यायालय में प्रकरण की प्रोसेडिंग में विज्ञप्ति का समय मात्र 8 दिनों का उल्लेख कर आपत्तियां आमंत्रित की गई थी । इतनी कम समयावधि के लिये विज्ञप्ति प्रकाशित होने से भी विज्ञप्ति विधिवत नहीं है, इस कारण से भी उक्त समय सीमा में आपत्ति प्रस्तुत नहीं हो सकी है, इसलिए विज्ञप्ति अल्प समय की होने से भी नामांतरण कार्यवाही दोषपूर्ण है । तहसील न्यायालय द्वारा न तो आवेदक को पक्षकार बनाया गया ना ही आवेदक को व्यक्तिशः सूचना पत्र तामिल किया गया । इस तर्क के समर्थन में 1991 रा.नि. 23 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।
5. विधि में निर्धारित एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के अनुसार अधीनस्थ न्यायालयों ने कार्यवाहियां नहीं की है इसलिये अधीनस्थ न्यायालयों के आलोच्य आदेश अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने का पात्र है । इस तर्क के समर्थन में 1997 रा.नि. 310 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।

6. संहिता की धारा 108, 109 तथा 110 के तहत प्रावधान है व विधि का यह मान्य सिद्धांत है कि तथ्यों को, दस्तावेजों को, मौखिक साक्ष्य द्वारा प्रमाणित किया जाना चाहिए । अधीनस्थ न्यायालय ने किसी भी प्रकार के कोई भी साक्ष्य नहीं करवाये हैं, इसलिए आदेश साक्ष्य पर आधारित नहीं होने से अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने के पात्र है साथ ही आवेदक पर आबद्धकर भी नहीं है । इस तर्क के समर्थन में 1991 रा.नि. 176 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।
7. अनावेदिका ने नामांतरण कार्यवाही में आवेदक को प्रक्षकार नहीं बनाया है, इसलिए पक्षकारों के असंयोजन की बाधा आदेश 1 नियम 9 सी.पी.सी. की प्रकरण को आती होने से प्रकरण शून्य होकर निरस्त होने को पात्र है । फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने नामांतरण आवेदन स्वीकार किया है। आलोच्य आदेश विधि विरूद्ध होने से अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने का पात्र है ।
8. अनावेदिका अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आई हैं, वसीयत के विषय में अनावेदिका को शुरू से ज्ञान होने के बावजूद भी अनावेदिका ने वसीयत के तथ्य को छुपाकर अधीनस्थ न्यायालय को भ्रमित किया है । इसलिए भी अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने का पात्र है ।
9. पंजीयत वसीयत पत्र और उसके मजमून से प्रमाणित है कि, उक्त दाविया संपत्ति पर केवल आवेदक एवं आवेदक की पत्नी को हक, स्वत्व होने से केवल उन्हें ही उक्त दाविया संपत्ति पर नामांतरण का एकमात्र अधिकार है । अनावेदिका को उक्त दाविया संपत्ति पर कोई हक अधिकार ना होते हुए भी अधीनस्थ न्यायालय ने अनावेदिका का नामांतरण आवेदन स्वीकार किया है । जो कि, विधि विरूद्ध होने से अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने को पात्र है ।
10. प्रथम एवं द्वितीय अपील न्यायालयों में भी प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों, संहिता की धारा 109 तथा 110 (3) नामांतरण नियम 27 के प्रावधानों पर एवं पंजीयत दस्तावेज पर योग्य रूप से विचार नहीं किया है । अत: अधीनस्थ न्यायालयों के आलोच्य आदेश भी विधि विरूद्ध होने से अवैध है व शून्य होकर निरस्त होने का पात्र है ।

तर्कों के समर्थन में 2012 (1) (एम.पी.एल.जे 436 से 443), 2017(2) रा.नि. 6, 1987 रा.नि. 304, 2014 रा.नि. 155, 1999 रा.नि. 409, 1996 रा.नि. 100, 2007 रा.नि. 199, 1998 रा.नि. 377 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :-

1. चतरबाई स्व. छीतू पिता बोन्दाजी की वैध पुत्री है, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार भी किया गया है एवं ग्राम पंचायत द्वारा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है कि छीतू पिता बोन्दाजी के वारिसगण निर्भय सिंह और चतरबाई है एवं पटवारी प्रतिवेदन में दोनों निवासी का नाम स्पष्ट रूप से आया है । हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 के आधार पर मृतक की संपत्ति में सभी वारिसों का समान स्वत्व हक होता है । ऐसी स्थिति में अनावेदिका भी बोन्दरजी की वादोक्त कृषि भूमि पर अपना नाम दर्ज करवाने की कानूनी से अधिकारणी है, जिसमें हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है । अत: उपरोक्त आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रथम दृष्टया ही निरस्ती योग्य है ।
2. वसीयत के आधार पर आवेदक को स्वत्व प्राप्त होते है या नहीं सर्वप्रथम न्यायालय को यह देखना है कि सुविधि का न्याय सिद्धांत यह है कि जो वसीयत न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है, उसे प्रमाणित किया गया अथवा नहीं । जब तक वसीयत प्रमाणित नहीं होती, उसके आधार पर कोई स्वत्व हक प्राप्त नहीं होते है । भारतीय साक्ष्य विधान की धारा 67, 68 वसीयत साबित करने की रीति उपर्युक्त उपबंधों के अनुसार साबित नहीं की गई है । ऐसी वसीयत के आधार पर नामांतरण नहीं किया जा सकता है । इस संबंध में राजस्व निर्णय 2017 पृष्ठ 268 अवलोकनीय है ।
3. वसीयत को प्रमाणित करवाना आवश्यक होता है । आवेदक द्वारा अपनी वसीयत को न तो किसी न्यायालय में प्रस्तुत किया गया और न ही किसी न्यायालय के समक्ष प्रमाणित करवाया गया है । उक्त आधार पर आवेदक की निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है ।
4. तीनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समवर्ती निष्कर्ष अपने-अपने आदेशों में निकाला गया है । उपरोक्त आधार पर भी इस निगरानी में कोई कानूनी प्रश्न निहित न होने से उक्त आधार पर भी आवेदक की निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है ।
5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत सदर निगरानी आवेदन में न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई भी कानूनी प्रश्न नहीं उठाया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि प्रश्नाधीन कृषि भूमि की छीतू पिता बोन्दरसिंह द्वारा कोई वसीयत की गई थी । वैसे भी वर्डिलोपार्जित संपत्ति में कानून में हुए संशोधन अनुसार पुत्रियों को पुत्र के समान स्वत्व, हक प्रदान किये गये

है । उक्त आधार पर भी अनावेदिका वादोक्त भूमि में अपना नामांतरण करवाने की अधिकारी है । ऐसी स्थिति में उक्त आधार पर भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत सदर निगरानी प्रचलन योग्य न होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसील न्यायालय के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसील न्यायालय द्वारा आवेदक को बिना पक्षकार बनाये एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना फौती नामान्तरण स्वीकृत किया गया है, जो कि विधि विपरीत कार्यवाही है । इस सम्बन्ध में 2008 आर.एन. 423 बलजीत सिंह विरूद्ध बल्देव सिंह तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

> ''धारा 110–भूमिस्वामी की मृत्यु के पश्चात नामांतरण–समस्त हितबद्धों को सूचना दी जाना चाहिए–साक्ष्य प्रस्तुत करने और विरोधी पक्षकार के साक्षीगण की प्रतिरक्षा का भी अवसर दिया जाना चाहिए–नामांतरण के नियमों का भी अनुसरण किया जाना चाहिए ।''

आवेदक द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित पंजीकृत वसीयतनामा के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई थी, जिस पर बिना विचार किये अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक की अपील निरस्त करने में त्रुटि की गई है । अपर आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त स्थिति पर बिना विचार किये अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखने में अवैधानिकता की गई है, इसलिए उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं । इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि प्रकरण तहसील न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाये कि वह उभय पक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर पुनः विधिसंगत आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग, संभाग द्वारा पारित दिनांक 09-02-2015 निरस्त किया जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर