(68)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 2176/पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 08.03.2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 161/अपील/07-08.

अराजपत्रित पुलिस गृह निर्माण सहकारी समिति
द्वारा अध्यक्ष प्रेमनारायण बहोनिया,
आत्मज रामलाल बहोनिया,
निवासी ग्राम बरखेड़ाकलां, तह. हुजूर,
जिला भोपाल, म.प्र. .... आवेदक

विरूद्ध

1. कैलाश
2. प्रभुलाल
3. राजाराम
4. बटनलाल
   चारों पुत्रगण श्री सरदारसिंह
   निवासीगण ग्राम गोदरमऊ तहसील हुजुर
   जिला भोपाल
5. सावित्रीबाई पुत्री स्व. श्री सरदारसिंह
   पत्नी श्री गोपालसिंह निवासी मण्डीदीप
   जिला रायसेन
6. शांतिबाई पुत्री स्व. श्री सरदारसिंह, पत्नी दुलीचंद
   निवासी माता मंदिर भोपाल
7. लीलाबाई पुत्री स्व. सरदारसिंह पत्नी श्री घुड़ीलाल
   निवासी ग्राम मुंगालिया हाट, तहसील हुजूर
   जिला भोपाल .... अनावेदकगण

श्री जगदीश जैन, अभिभाषक, आवेदक
श्री योगेन्द्र कुमार गुप्ता, अनावेदक क्रं. 1 से 3 एवं 5 से 7.

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 19/6/19 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 संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 08.03.2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हुजूर, जिला भोपाल के न्यायालय में अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 एवं 5 लगायत 7 द्वारा तहसीलदार, हुजूर द्वारा पंजी क्रमांक 25 में पारित आदेश दिनांक 23.01.2004 के विरूद्ध अपील इस आधार पर प्रस्तुत की गई ग्राम गोंदरमऊ तहसील हुजूर, जिला भोपाल की भूमि खसरा क्र. 442/2 रकबा 0.50 एकड़ सभी अनावेदकों के पैतृक स्वत्व की भूमि थी । अनावेदक क्रमांक 4 द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 एवं 5 लगायत 7 की बिना जानकारी के उनके हिस्से की भूमि को आवेदक को अनाधिकृत रूप से विक्रय कर दी है । तहसीलदार द्वारा उक्त अनाधिकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण पंजी पर उनकी बिना सहमति के नामांतरण किया गया है । अपील में तथाकथित पंजी क्रमांक 25 पर पारित आदेश निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 08/अपील/07-08 दर्ज कर आदेश दिनांक 19.12.2007 से तहसीलदार का नामांतरण पंजी क्रमांक 25 पर पारित आदेश दिनांक 23.01.2004 निरस्त करते हुए तथाकथित विक्रयपत्र एवं पंजी पर स्वीकृत नामांतरण पूर्व की स्थिति में राजस्व अभिलेख दुरस्त कर कायम किये जाने के निर्देश दिये गये । साथ ही प्रकरण तहसीलदार को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि मुख्त्यारनामा की पुष्टि कर उभयपक्षों का सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर गुण-दोषों के आधार पर विधिसंगत आदेश पारित किया जाये । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 08.03.2016 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखते हुए अपील अस्वीकार की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत अपील के साथ अनावेदकों द्वारा नामांतरण पंजी की कॉपी प्रस्तुत नहीं की गई थी ना ही संहिता की धारा 48 के अंतर्गत आदेश की नकल की प्रमाणित प्रतिलिपि की अभिमुक्ति के लिए कोई भी आवेदन पत्र पेश किया और बगैर प्रमाणित प्रतिलिपि के अपील पेश कर दी गई, जो कि प्रथम दृष्टया खारिज योग्य थी।

(2) आदेश पत्रिका दिनांक 10.12.2007 में उल्लेख किया गया है कि नामांतरण पंजी संलग्न की जाये, इसके बाद में नामांतरण पंजी न ही बुलाई गई और प्रकरण बहस के लिए नियत कर दिया गया तथा बहस सुनी जाकर आदेश पारित कर दिया गया है, जो न्यायसंगत नहीं था । इस बिंदु की ओर अधीनस्थ न्यायालय ने ध्यान न देकर विधि के नियमों का माखौल उड़ाया है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रकरण दिनांक 23.11.2007 को प्रस्तुत हुआ एवं बहस दिनांक 13.12.2007 को सुनी, परंतु दिनांक 19.11.2007 को आदेश कर दिया गया, जोकि संभव ही नहीं था, ऐसा प्रतीत होता है कि अनुविभागीय अधिकारी पहले से ही मन बना चुके थे, कि अपील स्वीकार कर तहसील न्यायालय की नामांतरण पंजी निरस्त करना है, इसी आदेश को यथावत रखकर अधीनस्थ न्यायालय ने वैधानिक भूल की है।

(4) आवेदक ने अनावेदकगण से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि क्रय की है । रजिस्ट्री फर्जी है, तो उसकी जांच करने के अधिकार सिविल न्यायालय को है न कि राजस्व न्यायालय को, रजिस्ट्री निरस्त करने के अधिकार है, परंतु इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालयों ने अनदेखा कर प्रकरण को रिमाण्ड कर गंभीर वैधानिक भूल की है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण में रजिस्ट्री की सत्यता के लिए सिविल न्यायालय जाने के निर्देश देना था और प्रकरण को समाप्त कर देना चाहिए, ऐसा न कर अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों ने गंभीर वैधानिक भूल की है। अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक क्र. 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित बहस में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) यहकि विवादित भूमि के संबंध में उनके द्वारा सहखातेदार अनावेदक क्रमांक 4 बटनलाल के पक्ष में एक मुख्त्यारनामा दिनांक 31-10-1995 को निष्पादित किया था लेकिन बटनलाल मुख्त्यारनामे का दुरूपयोग करने लगा था जिसके कारण उक्त मुख्त्यारनामे को अनावेदक क्र. 1 लगायत 3 व 5 लगायत 6 द्वारा दिनांक 03-7- 1998 को मुख्त्यारनामा निरस्ती अभिलेख निष्पादित कर निरस्त करा दिया था और इस बीच अनावेदक क्रमांक 4 किसी प्रकार का संव्यवहार नहीं कर पाया था । मुख्त्यारनामा निरस्ती विलेख की छाया प्रति अनावेदक क्रमांक 4 को सौंप दी थी और उसे बता दिया गया था कि अगर किसी प्रकार का कोई भी संव्यवहार आज दिनांक के पश्चात किया जाता है तो ऐसा संव्यवहार उन पर बंधनकारी नहीं रहेगा । इस संबंध में 1999 आर0एन0 118 (उच्च न्यायालय) का हवाला दिया गया है ।

(2) यहकि अनावेदक क्रमांक 4 ने अनाधिकृत रूप से भूमि आवेदक को मुख्त्यारनामा निरस्त करने के उपरांत विक्रय करदी जबकि प्रत्यर्थी क्रमांक 4 बटनलाल केवल अपनी भूमि को विक्रय करने का अधिकार रखता था । अन्य सहखातेदारों की भूमि को विक्रय करने का अधिकार उसे नहीं था ।

(3) यहकि आवेदक समिति ने तथाकथित पंजी क्रमांक 25 में अनावेदक क्र. 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 के पीठ पीछे दिनांक 23-1-04 द्वारा नामांतरण करवा लिया गया जिसकी कोई जानकारी अनावेदक क्र. 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 को नहीं होने दी । नामांतरण के बाद आवेदक समिति ने अनावेदक क्र. 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 के कब्जे में कोई दखल नहीं दिया और ना ही कब्जा लेने के लिए कोई व्यक्ति समिति की ओर से आया ।

(4) यहकि अनावेदक क्रमांक 4 द्वारा आवेदक के पक्ष में जो संव्यवहार किया गया था वह विधि के अनुक्रम में अवैध और शून्यवत था तथा ऐसी अविधिक विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक समिति को किसी प्रकार के विधिपूर्वक स्वत्व अर्जित नहीं होते थे जिससे वह नामांतरण करवाने का अधिकारी हो । आवेदक समिति के पक्ष में किया गया नामांतरण आदेश विधि की दृष्टि में अवैध था । इस संबंध में 2006 आर0एन0 1 (उच्च न्यायालय) अवलोकनीय है ।

(5) यहकि, तहसीलदार द्वारा संहिता की धारा 109, 110 में वर्णित प्रावधानों के अनुपालन में ना तो संक्षिप्त प्रक्रिया अपनाई गई है और ना ही हितधारी पक्षकारों व अभिलिखित भूमिस्वामियों को कोई सूचना दी गई है, जबकि यह स्पष्ट विधि है कि अभिलिखित भूमिस्वामियों के नाम काटने के पूर्व उन्हें सूचना देना आज्ञापक है । ऐसी स्थिति में आवेदक समिति के पक्ष में नामांतरण पंजी 25 पर पारित आदेश दिनांक 23-1-04 अवैध व शून्यवत है । इस संबंध में 2005 आर0एन0 81 आदि का हवाला दिया गया है ।

(6) यहकि प्रश्नाधीन नामांतरण पंजी का अवलोकन किया जाये तो पंजी में विधिवत इश्तहार का प्रकाशन होना नहीं पाया जाता । यह कहना सही है कि राजस्व न्यायालय पंजीकृत वैधता की जांच नहीं कर सकता है लेकिन यह आज्ञापक है कि नामांतरण पूर्व पंजीयन विक्रयपत्र का प्रमाणीकरण करवाया जाये लेकिन ऐसा कराया जाना पंजी से स्पष्ट नहीं है । संहिता की धारा 109, 110 में स्पष्ट प्रावधान है कि तहसीलदार अपनी संक्षिप्त प्रक्रिया में यह देखेगा कि विक्रेता को विक्रय करने का अधिकार था अथवा नहीं । जबकि इस प्रकरण में अनावेदक क्रमांक 4 द्वारा अन्य सहखातेदारों की भूमि को अनाधिकृत रूप से आवेदक समिति को विक्रय किया गया है, अतः ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर किया गया आवेदक का नामांतरण शून्यवत था, जिसे अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 एवं 5 लगायत 7 द्वारा प्रस्तुत अपील में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निरस्त करने में किसी प्रकार की विधिक भूल नहीं की गई है । अपर आयुक्त द्वारा भी अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को यथावत रखने और आवेदक की अपील को निरस्त करने में उचित एवं वैधानिक कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया है कि दोनों अपीलीय न्यायालयों के विधिसम्मत आदेश होकर समवर्ती हैं, जो हस्तक्षेप योग्य नहीं है । इस संबंध में 2012 आर0एन0 219 का हवाला दिया गया है ।

(7) यहकि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 द्वारा अपनी जरूरत हेतु अपने स्वत्व व स्वामित्व की भूमि श्रीमती वंदना भार्गव एवं जी0आर0 रघुवंशी को दिनांक को विक्रय कर दिया गया है जिनका नामांतरण होकर राजस्व अभिलेखों में प्रविष्टी दर्ज है और मौके पर आंशिक रूप से कब्जाधारी है जबकि आवेदक समिति

इसी प्रकार न्यायदृष्टांत 2006 आर0एन0 1 में मान. उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि :-

> " भू-राजस्व संहिता, 1959(म.प्र.) - धारा 110 - अविधिमान्य विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरण - हक प्रदान नहीं करता ।"
>
> " हक - विक्रेता - क्रेता को अपने स्वयं से बेहतर हक प्रदान नहीं कर सकता है ।"

6/ जहां तक आवेदक के इस तर्क का प्रश्न है कि अनावेदक द्वारा अनुवभिागीय अधिकारी के समक्ष अपील के साथ नामांतरण पंजी की प्रमाणित प्रति पेश नहीं की गई है, और ना ही संहिता की धारा 48 का आवेदन पेश किया गया इस कारण अपील प्रथमदृष्टया खारिज योग्य थी, आवेदक की ओर से दिया गया उक्त तर्क अभिलेख के विपरीत है, क्योंकि अनुविभागीय अधिकारी के अभिलेख को देखने से स्पष्ट है कि अपील ज्ञापन के साथ नामांतरण पंजी की प्रमाणित प्रति संलग्न है इसलिए संहिता की धारा 48 के आवेदन देने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है । जहां तक आवेदक के इस तर्क का प्रश्न है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 13.12.2007 को बहस सुनी गई परंतु आदेश दिनांक 19.11.2007 को ही कर दिया गया, जोकि संभव ही नहीं था । इस संबंध में अनुविभागीय अधिकारी के अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख की आदेश पत्रिकाओं को देखने से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त द्वारा प्रकरण में दिनांक 13-12-07 को दोनों पक्षों की बहस सुनी जाकर प्रकरण में आदेश हेतु दिनांक 17-12-07 नियत की गई । दिनांक 17-2-07 की आदेश पत्रिका अनुसार शा0 कार्य में व्यस्त होने का उल्लेख करते हुए अनुविभागीय अधिकारी ने प्रकरण आदेशार्थ रखा गया है तथा दिनांक 19-12-17 को आदेश पारित किया गया है । दिनांक 19-12-17 की आदेश पत्रिका में पृथक से आदेश जारी कर संलग्न प्रकरण किये जाने का उल्लेख है । इससे यह स्पष्ट है कि प्रकरण में आदेश दिनांक 19-12-07 को पारित किया गया है । ऐसा प्रतीत होता है कि आदेश में 19-12-07 के स्थान पर 19-11-07 टंकण की त्रुटि से टंकित हुआ है और उस त्रुटि के आधार पर आवेदक को कोई लाभ प्राप्त नहीं होता है । यह सही है कि पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य हैं परंतु विक्रयपत्र की प्रमाणिकता के संबंध में जांच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 1998 आर0एन0 231 अवलोकनीय है, जिसमें राजस्व मंडल की खंडपीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि :-

> " भू-राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.) - धारा 110 (4), 111 तथा 109 - नवीन

के स्वत्व प्रभावहीन है और उसके पास कभी कब्जा नहीं रहा है । उक्त आधारों पर निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को यथावत रखने का अनुरोध अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 द्वारा किया गया है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि के भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक 4 अतिरिक्त अन्य अनावेदकगण भी हैं, परंतु नामांतरण पंजी से उन्हें व्यक्तिश: सूचना दिया जाना परिलक्षित नहीं होता है और ना ही इश्तहार प्रकाशित हुआ है, इसकी पुष्टि होती है । संहिता की धारा 109 एवं 110 के अंतर्गत बने नामांतरण नियम 27 के प्रावधानों के अनुसार सभी हितबद्ध पक्षकारों को व्यक्तिश: सूचना दी जाना चाहिए । तहसीलदार द्वारा जिस पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामांतरण किया गया है वह विक्रयपत्र, मुख्त्यार आम बटनलाल अनावेदक क्रमांक 4 द्वारा निष्पादित किया गया है इस संबंध में अनावेदक क्रमांक 1, 2, 3, 5, 6 एवं 7 द्वारा यह आधार अनुविभागीय अधिकारी सहित इस न्यायालय में लिया गया है कि उनके द्वारा ना तो किसी को मुख्त्यारनामा दिया गया है और ना ही उनके द्वारा किसी प्रकार की भूमि का विक्रय किया गया है । अनावेदक क्रमांक 4 के हित में जो मुख्त्यारनामा दिनांक 31.10.95 को निष्पादित किया गया था, उस मुख्त्यारनामे का बटनलाल द्वारा दुरूपयोग करने के कारण उक्त मुख्त्यारनामे को दिनांक 03-7-98 को मुख्त्यारनामा निरस्त विलेख निष्पादित कर निरस्त करा दिया था, निरस्ती विलेख की प्रति अभिलेख में संलग्न है । ऐसी स्थिति में बटनलाल को दिनांक 03-7-98 के पश्चात आवेदक को अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 3 एवं 5 लगायत 7 के स्वामित्व की भूमि के विक्रय का कोई अधिकार नहीं था और ना ही ऐसे अविधिक विक्रयपत्र के आधार पर किए गए नामांतरण से आवेदक को कोई हक प्रश्नाधीन भूमि पर अर्जित होता है । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 1999 आर0एन0 118 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि :-

" संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 - धारा 55- विक्रय विलेख का निष्पादन मुख्त्यारनामा धारक द्वारा शक्तियों के प्रत्याहरण के पश्चात - ऐसे विक्रय विलेख का कोई प्रभाव नहीं ।"

नामांतरण नियम - नि. 32 - नामांतरण मामला - राजस्व न्यायालय विक्रय विलेख की विधिमान्यता प्रथमदृष्टया विनिश्चत कर सकते हैं - यदि अप्राधिकृत व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया गया हो और इस प्रकार अजिर्त हक शंकास्पद है - नामांतरण से इंकार किया जा सकता है - व्यथित व्यक्ति अपने हक की घोषणा की ईप्सा सिविल न्यायालय में कर सकता है ।

चूंकि इस प्रकरण में भूमि का विक्रय ऐसे मुख्त्यारनामे के आधार पर किया गया है, जिसे निरस्त करा दिया गया था, इसलिए इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता थी कि तहसीलदार सभी विक्रेतागण को व्यक्तिश: सूचना देकर मुख्त्यारनामे की पुष्टि करते कि क्या उनके द्वारा बटनलाल को मुख्त्यारनामा निष्पादित किया गया है या नहीं और क्या उक्त मुख्त्यारनामा विक्रयपत्र निष्पादित करते समय प्रभावशील था या नहीं । ऐसी स्थिति में विक्रयपत्र की प्रमाणिकता की जांच करना वैधानिक दृष्टि से अनिवार्य हो गया था । दर्शित परिस्थिति में यह पाया जाता है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार का आदेश निरस्त करने में पूर्णत: वैधानिक कार्यवाही की गई है और अनुविभागीय अधिकारी के आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । अत: प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में दोनों अपीलीय न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी निरस्त की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 08-3-2016 स्थिर रखा जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर