109

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 1281–पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 25–3–2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद प्रकरण कमांक 228/अपील/2015–16.

कैलाश रघुवंशी आत्मज हरीशंकर रघुवंशी
काश्तकारी निवासी ग्राम हथवांस
तहसील पिपरिया जिला होशंगाबाद .....आवेदक

विरूद्ध

1– संस्कृत पाठशाला पिपरिया
2– परसराम आत्मज चुन्नीलाल रघुवंशी
3– नर्मदाप्रसाद आत्मज नंदराम रघुवंशी
क. 2 व 3 काश्तकारी निवासी ग्राम हथवांस
तहसील पिपरिया जिला होश्शंगाबाद .....अनावेदकगण

श्री एस.एस. पटेल, अभिभाषक, आवेदक
श्री रीतेश विश्वकर्मा, अभिभाषक, अनावेदक क. 1
श्री रत्नेश दुबे, अभिभाषक, अनावेदक क. 2 व 3

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/3/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म0प्र0 भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–3–2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक कमांक 2 एवं 3 द्वारा ग्राम देवगांव पिपरिया स्थित भूमि खसरा नम्बर 3 प्लाट नम्बर 14 रकबा 2460 वर्गफीट अनावेदक कमांक 1 कैलाश रघुवंशी से पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की जाकर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र तहसीलदार, पिपरिया के समक्ष प्रस्तुत किया गया । तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 27–9–2004 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदकगण का नाम अंकित करने के आदेश दिये गये । तहसील न्यायालय के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील

अनुविभागीय अधिकारी, पिपरिया के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा 29–3–06 को आदेश पारित कर तहसीलदार का आदेश निरस्त कर प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसील न्यायालय को प्रत्यावर्तित किया गया कि उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात प्रकरण का गुण–दोष के आधार पर निराकरण करें । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, भोपाल एवं नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 20–3–2009 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध राजस्व मण्डल के समक्ष निगरानी प्रस्तुत किये जाने पर इस न्यायालय द्वारा निगरानी प्रकरण में दिनांक 22–12–2009 को आदेश पारित कर अपर आयुक्त एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश स्थिर रखते हुए निगरानी निरस्त की गई । उक्त आदेश के पालन में तहसीलदार द्वारा दिनांक 5–6–15 को आदेश पारित कर अनावेदक कमांक 2 एवं 3 के नाम प्रश्नाधीन भूमि से विलोपित किये गये । तहसीलदार के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, पिपरिया जिला होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 25–2–2016 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 25–3–2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक कमांक 2 एवं 3 को पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से विकय की गई थी, जिसके आधार पर उनका प्रश्नाधीन भूमि पर नाम दर्ज हुआ । अनावेदक कमांक 1 की आपत्ति पर तहसील न्यायालय द्वारा दिनांक 5–6–15 को अनावेदक कमांक 2 एव 3 के नाम विलोपित करते हुए आदेश में इस बात का उल्लेख किया गया है कि परिवर्तित भूमि खसरा नम्बर 3 रकबा 10.300 वर्गफुट वास्तव में खसरा नम्बर 2/1 का अंश भाग है । उक्त आदेश में तहसील न्यायालय द्वारा यह भी अवधारित किया गया है कि परिवर्तित भूमि खसरा नम्बर 3 को विलोपित किया जावे, जिससे यह स्पष्ट है कि वर्ष 1988 में संशोधन कमांक 447 में पारित आदेश दिनांक 14–5–1988 द्वारा

हरिशंकर का नाम दर्ज हुआ था और संशोधन कमांक 613 में पारित आदेश दिनांक 13–10–1988 द्वारा आवेदक का नाम दर्ज हुआ था । तहसील न्यायालय द्वारा हरिशंकर एवं आवेदक को बिना सुने इन दोनों नामांतरणों को विधि के प्रावधानों के विपरीत निरस्त किया गया है । यहां यह भी उल्लेखनीय है कि हरिशंकर की मृत्यु उपरांत उनके हितों के विरूद्ध तहसील न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया है, जबकि संहिता की धारा 109, 110 के तहत पूर्व नामांतरण वरिष्ठ अधिकारी की अनुमति के बिना नहीं खोला जा सकता है ।

(2) प्रश्नाधीन संशोधनों को किसी भी व्यक्ति द्वारा चुनौती नहीं दी गई है, फिर भी तहसील न्यायालय द्वारा विवादित आदेश पारित कर पूर्व के संशोधनों को निरस्त किया गया है । इस तर्क के समर्थन में एम.पी.एल.जे. 2012 (1) पेज 158 का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।

(3) पूर्व में पारित संशोधनों को पुनः खोले जाने का प्रावधान नहीं होने के बावजूद भी तहसील न्यायालय द्वारा खोला गया है और संहिता में ऐसे संशोधनों को खोले जाने की कोई परिसीमा का उल्लेख नहीं है, तब ऐसी स्थिति में संहिता की धारा 116 पर विचार किया जा सकता है, परन्तु उसके लिए भी एक वर्ष की समय–सीमा निर्धारित है ।

(4) परिसीमा अधिनियम 1908 की धारा 3 में इस बात का उल्लेख है कि कोई भी आवेदन दावा निर्धारित समय–सीमा के उपरांत किसी भी न्यायालय को विचारण के लिए निषेधित करती है । परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 137 में इस बात का उल्लेख किया गया है कि जब कभी किसी भी विधि में किसी भी कार्यवाही के लिए वृहित समय–सीमा उल्लेखित नहीं की गई हो, तब वहां अनुच्छेद 137 का अवलम्ब लिया जा सकता है, परन्तु इस प्रकरण में मर्यादा अधिनियम के अनुच्छेद 137 की वृहित कालावधि उपरांत 27 वर्ष पश्चात पूर्व का संशोधन निरस्त करने का आदेश तहसील न्यायालय द्वारा दिया गया है, जो मर्यादा अधिनियम की धारा 3 के अनुसार विधि विरूद्ध है ।

(5) आवेदक द्वारा प्रस्तुत लेखी तर्कों पर अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा अनदेखा करते हुए विधि के वृहत प्रावधानों के विपरीत और वरिष्ठ न्यायालय के मार्गदर्शक न्याय दृष्टान्तों के विपरीत आवेदक की अपील निरस्त कर तहसील न्यायालय के आदेश की पुष्टि की गई है, जो विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

4/ अनावेदक कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) प्रश्नाधीन भूमि की रजिस्ट्री आवेदक द्वारा अनावेदक कमांक 2 एवं 3 के पक्ष में दिनांक 8–8–2002 को निष्पादित किया गया था और उसी के आधार पर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था । उक्त नामांतरण आवेदन पत्र विचारण के दौरान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 25–2–2004 को राजस्व निरीक्षक से जांच प्रतिवेदन प्राप्त किया गया, जिसमें अनावेदक कमांक 2 एवं 3 का रजिस्ट्री होना पाया गया है ।

(2) निम्न न्यायालय द्वारा मेन्टेनेंस वर्ष 1948–49 के अवलोकन से स्पष्ट है कि खसरा नम्बर 2/1 रकबा 0.17 एकड़ तथा प्लाट नं. 14 राजा उमराव शाह के नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज था, जिसमें से रकबा नम्बर 0.17 एकड़ साहब सिंह के नाम दर्ज है और उक्त खसरे में खसरा नम्बर 3 प्लाट नम्बर 4 का उल्लेख ही नही है । अधिकार अभिलेख वर्ष 1954–55 में देवगांव पिपरिया स्थित भूमि खसरा नम्बर 2/1 रकबा 0.17 एकड़ परिवर्तित भूमि राजस्व अभिलेखों में दर्ज है ।

(3) उत्तरवादी द्वारा विक्रेता साहब सिंह से खसरा नम्बर 2/1 रकबा 0.13 एकड़ भूमि का बैनामा दिनांक 23–1–1961 के द्वारा कय किया गया है, जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है, उत्तर में पाठशाला, दक्षिण में शेष प्लाट 25X75 वर्गफुट, पूर्व में पक्की सड़क एवं पश्चिम में कस्तूरी बाई कोठारी का रकबा स्थित है । दक्षिण दिशा में शेष रकबा आवेदक के पूर्वज साहब सिंह द्वारा खसरा नम्बर 2/1 रकबा 0.04 एकड़ उत्तरवादी को विकय किया गया है, जिसकी चतुर्सीमा इस प्रकार है उत्तर में क्रेता का प्लॉट, दक्षिण में बगीचा, कस्तूरी बाई कोठारी का मकान, पूर्व में सरकारी सड़क एवं पश्चिम दिशा में बगीचा कस्तूरी बाई कोठारी का स्थित है । उक्त दोनों विकय के बाद खसरा नम्बर 2/1 का कोई शेष रकबा नहीं रहा है । मेन्टेनेंस खसरा एवं अधिकार अभिलेख वर्ष 1954–55 में खसरा नम्बर 2/1 का रकबा दोनों रजिस्ट्री में पूर्ण होता है ।

(4) .उत्तरवादी का नाम राजस्व अभिलेखों में वर्ष 1963–65 में खसरा नं0 2/1 रकवा 0.04 एकड एवं पांचसाला खसरा वर्ष 1961–62 से वर्ष 1964–65 तक खसरा नं0 2/6 रकवा 0.13 एकड पर दर्ज रहा है । निम्न न्यायालय द्वारा राजस्व निरीक्षक से प्रश्नाधीन भूमि का प्रतिवेदन लिया गया है, जिससे स्पष्ट है कि खसरा नं0 3 के रकवा का कोई प्लॉट नहीं है और ना ही साहब सिंह के वारसानों के नाम खसरा नं0 2/1 या खसरा नं0

3 की भूमि पर है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 2 व 3 द्वारा जिस भूमि को खसरा नं0 3 का प्लॉट बता रहे है, मौके पर उसकी चतुर्सीमा खसरा नं0 2/1 अर्थात् दोनों रजिस्ट्री की चतुर्सीमा से मेल खाती है।

विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि जिस किसी रकवे की पहचान सर्वे नम्बर से नहीं होती तब ऐसी स्थिति में भूमि की चतुर्सीमा की सर्वोत्तम पहचान है। इस प्रकरण में भी यही स्थिति है। निम्न न्यायालय के समक्ष जो आवेदन पत्र नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र पेश किया गया था, उसमें क्रय की गई भूमि का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। आपत्तिकर्ता/उत्तरवादी नं0 1 द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की उसने स्वयं के भू–खण्डों की सीमाओं का उल्लेख किया है। आपत्ति का जवाब आवेदक एवं शेष अनावेदकगण ने पेश किया किया। इस आपत्तिकर्ता की आपत्ति के जवाब में सीमाओं के सम्बन्ध में आवेदक एवं शेष अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार का कथन नहीं किया गया है, जिससे यह स्पष्टतः प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन भूमि की चतुर्सीमा से खण्डन में किसी भी प्रकार का विरोध ना होने से यह स्वयं ही अन्य व्यक्तिओं द्वारा स्वीकृति प्रश्नाधीन भू–भाग के सम्बन्ध में दिया जाना है। जैसे कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्यायदृष्टान्तों में प्रतिपादित किया गया है कि उक्त स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधि संगत होकर स्थिर रखें जाने योग्य है।

(5) यह कि राजस्व अभिलेखों का अध्ययन किए जाने का अधिकार एवं दायित्व राजस्व अधिकारियों का है, जब त्रुटि के सम्बन्ध में जानकारी अधिनस्थ न्यायालय को इस उत्तरवादी से प्राप्त हुई, तब जांच की गई जिसमें सन् 1948 से सन् 2013 तक से अभिलेख का अवलोकन परीक्षण कर त्रुटि को ठीक करने के आदेश पारित किए गए। भू–राजस्व के द्वारा अधिनस्थ न्यायालय को अधिकार प्राप्त है कि स्वयंमेव खाता खोलकर जांच आदेश पारित कर सकते है।

(6) यह कि अपील के आधार पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण किए जाना चाहिए, ऐसा आवेदक का अभिवचन है, कि रजिस्ट्री में वर्णित सम्पत्ति भूमि जब विक्रेता के नाम पर नहीं है, तब अधिनस्थ न्यायालय पर अनुचित प्रभाव/विधि विरुद्ध नामान्तरण नहीं किया जा सकता है। यदि उक्त स्थिति में रजिस्ट्री से कोई हक प्रश्नाधीन भूमि में क्रेतागण को उत्पन्न हुए है, तब वह सिविल न्यायालय में हक वास्ते घोषणा कराने का पात्र है।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रजिस्ट्री की वैधता की जांच नहीं की है। आवेदक द्वारा आदेश पढकर पृथक आशय लगाया गया है, जो निरस्ती योग्य है। वादग्रस्त रजिस्ट्री विषय वस्तुहीन है, उसके आधार पर नामान्तरण नहीं किया जा सकता है ।

(7) सिविल प्रकिया संहिता का आदेश 41 नियम 22 में डिक्री विरुद्ध प्रत्याक्षेप की व्यवस्था दी गई है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 05/06/2016 को आदेश पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय और उसके आधार पर डिक्री तैयार नहीं है, और ना ही ऐसा राजस्व न्यायालयों को करने का विधि अनुसार अधिकार प्राप्त है। व्यवहार प्रकिया संहिता की धारा 2 की उप–कंडिका 2 में डिक्री पारित नहीं की है। तब प्रत्याक्षेप अधिनस्थ न्यायालय के आदेश के विरुद्ध विधि विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है।

(8) प्रत्याक्षेप उठाए गए आरोप बे–बुनियाद है, जबकि प्रत्याक्षेपकर्ता अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष लम्बित कार्यवाही में समय–समय पर उपस्थित रहा और उसने दिनांक 12/09/2014 को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष परसराम एवं नर्मदा प्रसाद की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र का जवाब/आपत्ति पेश किया गया और स्वयं ने हस्ताक्षर भी किए। जिसकी प्रति इस उत्तरवादी को उपलब्ध कराई गई। उसके पश्चात् भी यह कथन कि सुनवाई का अवसर प्राप्त नहीं हुआ है, आवेदक का असत्य होना सिद्ध करता है, जबकि दिनांक 28/09/2014 को अंतिम बहस के समय शेष उत्तरवादीगणों के अधिवक्ता एवं प्रत्याक्षेपकर्ता स्वयं न्यायालय में उपस्थित थे। अतः प्रत्याक्षेप निराधार आधार पर विधि विरुद्ध इस उत्तरवादी को परेशान करने की नीयत से प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है।

(9) यदि वास्तव में आवेदक का प्रश्नाधीन भूमि में किसी भी प्रकार का हक सम्मिलित है, तब ऐसी स्थिति में वह अपना हक या अधिकार का खसरा नं0 3 का कोई रकवा है, तो वह सिविल न्यायालय से अपना हक या अधिकार निश्चित करा सकता है।

4/ अनावेदक कमांक 2 एवं 3 के विद्वान अभिभाषक को सात दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करना था, परन्तु उनके द्वारा आज दिनांक तक लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसील न्यायालय के आदेश से स्पष्ट है कि तहसील न्यायालय

द्वारा सभी बिन्दुओं का विस्तृत परीक्षण कर विधिवत आदेश पारित किया गया है, जिसका कोई दस्तावेजी साक्ष्य से खण्डन नहीं किया गया है । पूर्व में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी अनावेदक कमांक 1 संस्कृत पाठशाला के पक्ष में निर्णय पारित किया गया है । अतः तहसील न्यायालय द्वारा वैधानिक एवं उचित आदेश पारित किया गया है, जिसकी पुष्टि करने में अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । इस प्रकार तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं । इस सम्बन्ध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्द स्वरूप व अन्य में निम्नलिखित न्याय सिद्धांत प्रतिपादित किया गया :–

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

उपरोक्त विश्लेषण एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–3–2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर