न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(34)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-2865/पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 03.05.2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 439/अपील/14-15.

---

1. श्रीमती रेखा मोदी पत्नी श्री राजेन्द्र प्रसाद मोदी
   निवासी-ए-1, छठवां फ्लोर, टीन शेड टी.टी. नगर, भोपाल
2. अश्विन शर्मा आ. डा. सी.एस. शर्मा
   निवासी-फ्लेट नं. 69, आरेंज ब्लॉक, टीन शेड
   टी.टी. नगर, भोपाल .....आवेदकगण

विरूद्ध

1. श्रीमती शोभा विष्ठ पत्नी स्व. श्री प्रमोद सिंह विष्ठ
2. जयवीर सिंह पुत्र स्व. श्री प्रमोद सिंह विष्ठ
3. संदीप सिंह विष्ठ पुत्र स्व. श्री प्रमोद सिंह विष्ठ
4. वबीता विष्ठ पुत्री स्व. श्री प्रमोद सिंह विष्ठ
   निवासीगण म.नं. 20, वनविहार रोड, प्रेमपुरा,
   भोपाल, म.प्र. .....अनावेदकगण

श्री एस.एम. विश्वकर्मा, अभिभाषक, आवेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 8/5/19 को पारित)

आवेदकगण 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 03.05.2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदिका क्र. 1 के स्वत्व व स्वामित्व की भूमि ग्राम प्रेमपुरा तहसील हुजूर, भोपाल स्थित ख.क्र. 116/1/7-117 रकबा 0.024 हैक्टेयर हैं, जिसकी आवेदिका क्र. 1 मालिक व स्वामिनी हैं। आवेदिका क्र. 1 ने अपनी उक्त वर्णित भूमि कभी भी

किसी व्यक्ति को किसी भी प्रकार से अंतरित नहीं की थी, ना ही उसने किसी व्यक्ति को दान में दी थी। अनावेदिका क्र. 1 के पति एवं अनावेदक क्र. 2 से 4 के पिता स्व. जयमल ने एक दान पत्र की कूटरचना कर किसी तथाकथित व्यक्ति से दान पत्र का कूटरचित हस्ताक्षर कराकर फर्जी अपंजीकृत दानपत्र का निष्पादान किया, जिसकी जानकारी कभी भी आवेदक को नहीं हुई थी। कथित व फर्जी एवं अपंजीकृत दानपत्र के आधार पर स्व. जयमल ने पीछे-पीछे चोरी-छिपे आवेदक की जानकारी के बिना कथित रूप से नामांतरण के लिए सुस्थापित विधि एवं संहिता की धारा 109-110 में वर्णित प्रावधानों एवं आज्ञापक नियम तथा नैसर्गिक नियमों के विपरीत विवादित पंजी क्र. 17 में पारित आलोच्य आदेश दिनांक 07.10.1980 द्वारा नामांतरण प्रमाणीकरण राजस्व अभिलेखों में करा लिया था, लेकिन मौके पर आवेदिका क्र. 1 का मकान बना हुआ है, जिसमें कभी भी अनावेदकगण के पूर्वज जयमल व उनके पुत्र प्रमोद संह विष्ठ एवं अनावेदकगण ने कभी कोई दखल नहीं दिया, जिससे उक्त विवादित पंजी में नामांतरण की जानकारी किसी भी रीति व माध्यम से आवेदक को नहीं हुई थी। स्व. जयमल के देहांत के पश्चात् उक्त विधि की दृष्टि में तथाकथित पंजी के आधार पर जयमल के नाम की दर्ज प्रविष्टि के स्थान पर प्रकरण क्र. 06/अ-6/06-07 में पारित आदेश दिनांक 11.05.2007 तथा उसके परिणामस्वरूप संशोधित पंजी क्र. 4 में पारित आदेश दिनांक 17.05.2007 के द्वारा अनावेदकगण के पिता एवं पति प्रमोद सिंह विष्ठ का फौती नामांतरण में भी विधिवत इश्तहार का प्रकाशन नहीं किया गया, ना ही मौके पर इश्तहार चस्पा किया गया, जिससे इस प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 12.05.2007 का भी आवेदक को ज्ञान नहीं हुआ था, पीछे-पीछे उक्त प्रकरण में पारित आदेश के द्वारा अनावेदक के पता प्रमोद सिंह विष्ठ की प्रविष्टि राजस्व अभिलेखों में दर्ज की गई, जब प्रमोद सिंह विष्ठ फौत हुए तब नैसर्गिक नियमों एवं नामांतरण के आज्ञापक प्रावधानों का पालन किये बिना विधिवत इश्तहार प्रकाश कराये बिना प्र.क्र. 03/अ-6/08-09 में पारित आदेश दिनांक 30.09.2009 के द्वारा अनावेदकगण का नामांतरण प्रमाणीकरण दर्ज प्रविष्टि किया गया, चूंकि आवेदक एक महिला थी और उसे कभी भी राजस्व अभिलेखों की आवश्यकता नहीं हुई, जिससे उसके द्वारा राजस्व खसरा नहीं निकलवाया, जब आवेदक को इस बात का ज्ञान हुआ कि उसकी भूमि अनावेदकगण के नाम पर तहसील में चढ़ी है, तब उसने अपने परिचितों के माध्यम से खोजबीन की, तब उसे ज्ञात हुआ कि फर्जी दस्तावेज के आधार पर जो अपंजीकृत हैं, जिसका उसके द्वारा कभी भी निष्पादन नहीं किया था। जयमल ने अपने नाम पर भूमि दर्ज करा ली थी, जो पंजी शून्यवत व अवैध थी, तब उससे उत्पन्न बाद के आदेश स्वतः ही शून्यवत् हो जाते हैं। जैसी कि विधि हैं कि अलग-अलग आदेश के

विरूद्ध अलग-अलग अपील होगी विधि का पालन करते हुए आवेदक ने प्र.क्र. 23, 24 एवं 25/अपील/12-13 अनुविभागीय अधिकारी, राजधानी परियोजना टी.टी. नगर, वृत्त भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की थी। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.04.2015 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 07.10.09, 11.05.07 एवं 30.09.09 निरस्त कर दिये गये, जिसकी द्वितीय अपील अनावेदकगण द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 03.05.2016 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 10.04.2015 निरस्त कर दिया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) आवेदक क्र. 2, आवेदिका क्र. 1 का मुख्तारआम हैं। चूंकि आवेदिका क्र. 1 महिला है, जिसके कारण वह प्रचलित प्रकरणों में उपस्थित होने में असमर्थ रहती हैं, जिसके कारण प्रकरण में पैरवी हेतु आवेदक क्र. 2 के पक्ष में आवेदिका क्र. 1 ने विधिवत मुख्तारनामा निष्पादित किया है। मुख्तारआम की हैसियत से आवेदक क्र. 2 आवेदिका क्र. 1 की ओर से प्रकरणों में उपस्थित होने, अपील प्रस्तुत करने, निगरानी प्रस्तुत करने हेतु पूर्ण अधिकारी रखता है।

(2) अनावेदकगण के पिता एवं पति स्व. जयमल ने एक दानपत्र की कूटरचना कर कूटरचित वक्शीसनामा पर किसी तथाकथित व्यक्ति के फर्जी हस्ताक्षर करवाकर निष्पादित कर लिया होगा, उक्त वक्शीसनामा पंजीकृत नहीं है, जबकि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अंतर्गत उक्त वर्णित भूमि रकबा 0.06 एकड़ की मूल्य 100/- रूपये से तत्समय वर्ष 1980 में बहुत अधिक था, जिसके कारण वक्शीसनामा पंजीकृत होना सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अंतर्गत आज्ञापक था। उक्त तथ्य इस बात का द्योतक है कि वक्शीसनामा फर्जी तौर पर निष्पादित किया गया, जिसका विधि की दृष्टि में कोई मूल्य नहीं और ना है।

(3) जैसा कि न्याय दृष्टांत श्रीमती गोमती बाई (मृत) द्वारा वारिसान व अन्य बनाम वट्टूलाल (मृत) द्वारा वारिसान 1997(3) करेंट सिविल केसेज 1997(6) सुप्रीम कोर्ट 283 सु.को. डब्ल्यू जी.सी.डी.आर. रिटायर्ड आर.एन. डावर बनाम श्री गंगाशरण ए.आई.आर. 1993 देहली 19-1993 सी.सी.सी. 325-1993(1) आर.आर.आर. 189 देहली में माननीय उच्चतम

न्यायालय ने अवधारित किया है ''अचल सम्पत्ति'' के दानपत्र के माध्यम से दातागण के अदाता प्राप्त के पक्ष में मात्र पंजीकृत विलेख के द्वारा अधिकार व हित का अंतरण कर सकता है। दान को दानदाता द्वारा उसकी ओर से संपादित रजिस्ट्रीकृत विलेख के द्वारा होना चाहिए दान विलेख पर कम से कम दो साक्षियों द्वारा प्रमाणित होना चाहिए अन्यथा विधिपूर्वक स्वत्व अंतरित नहीं माने जावेंगे। ऐसी स्थिति में अनावेदक का नामांतरण विधिनुसार नहीं हो सकता था, क्योंकि राजस्व न्यायालय अर्जित विधिपूर्वक स्वत्व के आधार पर नामांतरण करने का प्रावधान है।

(4) जब दो प्रमाणित साक्षियों द्वारा दान पत्र प्रमाणित नहीं किया जाता, तब तक ऐसा दस्तावेज साक्ष्यों में भी ग्राह्य योग्य नहीं दान पत्र प्रमाणित नहीं हुआ। ऐसा दस्तावेज अवैध होने के प्रत्यक्ष प्रमाण हैं, जिसके आधार पर दर्ज प्रविष्टि स्पष्ट अवैध तरीके से काटा-पीटी कर डाली गई है। जैसा कि एआईआर 1996 इलाहाबाद 57 में अभिमत दिया है कि पंजीकृत दान विलेख को प्रमाणित करने के बिंदु विचारणीय था। प्रचलित प्रकरण में साक्ष्य अधिनियम की धारा 68 को प्रयोज्य होना माना गया है। ऐसी स्थिति में जब तक दान विलेख प्रमाणित साक्षियों द्वारा प्रमाणित नहीं होता है, स्वत्व का वैध दस्तावेज नहीं था, जिसके आधार पर प्रविष्टि राजस्व अभिलेखों में नहीं की जा सकती है।

(5) यह भी स्थापित विधि है राजस्व न्यायालय पंजीयन विलेख के आधार पर स्वामित्व प्रदान करता है, जबकि वक्शीसनामा अपंजीकृत है, जिससे राजस्व न्यायालय ऐसे अपंजीकृत विलेख के आधार पर नामांतरण हेतु सक्षम नहीं था, क्योंकि जैसा कि संहिता की धारा 109-110 मे प्रावधान है कि अंतरणग्रहिता को विधिपूर्वक स्वत्व अर्जित नहीं होने के कारण अनावेदकगण नामांतरण करवाने के वैधानिक रूप से अधिकार नहीं रखते थे। इससे यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण के पक्ष में जो नामांतरण हुये हैं, वह विधिसम्मत न होने से निरस्ती योग्य थे। इस संबंध में 2002 आर.एन. 147 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(6) विवादित पंजी क्र. 17 के अवलोकन से स्पष्ट है कि न तो वक्शीसनामा के गवहान द्वारा पंजी में वक्शीसनामा को प्रमाणीकरण किये जाने के कोई तथ्य प्रगट हैं और जो आवेदिका क्र. 1 के हस्ताक्षर हैं, वह कूटरचित हैं, जिसे सहमति स्वरूप नहीं माने जा सकते तथा पंजी में विधिवत इश्तहार प्रकाशन होना भी प्रगट नहीं है कि इश्तहार किस दिनांक को प्रकाशित

किया गया तथा किसके द्वारा और कहां चस्पा किया गया कोई उल्लेख नहीं है। इश्तहार का प्रकाशन दूसरी प्रक्रिया का अंग है, जिससे पंजी विधि प्रक्रिया के अनुक्रम में न होने से स्वत: ही अवैध व शून्यवत थी और इस पंजी के आधार पर बाद के सभी नामांतरण स्वत: ही शून्यवत् हो जाते हैं।

(7) जैसी कि विधि है कि जब धारक को जो टाइटिल प्राप्त है, वही टाइटिल आगे पास होंगे, जबकि उक्त प्रकरण में जब स्व. जयमल के टाइटिल ही शून्यवत थे, तब बाद के सभी अनावेदकगण व उनके पूर्वजों के पक्ष में कोई टाइटिल न होने की दशा में उनके नामांतरण अवैध व शून्यवत् थे। इस विधिक पहलू का अधीनस्थ न्यायालय ने अवलोकन ही नहीं किया। ऐसी स्थिति में जब अनावेदक को किसी भी वैध दस्तावेज से स्वत्व प्राप्त नहीं हैं, तब उसके नामांतरण को यथावत् रखने की अपर आयुक्त ने एक वैधानिक त्रुटि की है, जिससे निगरानीधीन आदेश निरस्ती योग्य है।

(8) जैसा कि विधि का स्थापित सिद्धांत है कि जिन आदेशों में विधि का सारभूत सिद्धांत निहित होता है, उसमें समयसीमा की तकनीकजन्यता अभिभावी प्रभाव नहीं रखती है अन्यथा पक्षकार न्याय पाने से वंचित हो जावें। ऐसे मामले को गुण-दोषों पर सुनना आज्ञापक था, जिससे निम्न न्यायालयों के आदेश विधिसम्मत थे। इस संबंध में 2002 आर.एन. 412 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(9) अपर आयुक्त का आदेश ना तो बोध्यगाम्य है, ना ही सुसंगत, जिससे न्याय प्रगट नहीं होता है। जैसा कि शंकर प्रसाद अग्रवाल तथा एक अन्य विरूद्ध अरूण कुमार अग्रवाल तथा अन्य 2000 आर.एन. 224 माननीय उच्च न्यायालय ने अवधारित किया है निर्णय मात्र तर्क पर आधारित नहीं होना चाहिए, अपितु उसमें तर्क तथा जीवन के अनुभव का समामेलन होना चाहिए तथा न्याय दृष्टांत म.प्र. राज्य सहकारी संघ मर्यादित विरूद्ध आयुक्त एवं रजिस्ट्रार सहकारी सोसायटियां 2000 आर.एन. 9 में अवधारित किया है कि न्याय प्रगट रूप से किया गया है यह दर्शित होना चाहिए, लेकिन अपर आयुक्त के आदेश से यह स्पष्ट है कि उन्होंने सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के संबंध में कोई प्रावधानों का मानकर अपना आदेश पारित किया और एक अपंजीकृत दस्तावेज को स्वत्व का वैध दस्तावेज मानकर अपना आदेश पारित किया है। ऐसा आदेश राजस्व न्यायालयों को प्राप्त अधिकारिता के विरूद्ध हैं, जो निरस्त योग्य है।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदकगण के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है।

5/ आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। यह प्रकरण अपंजीकृत बख्शीशनामे के आधार पर नामांतरण का है । प्रकरण में पंजी क्रं0 17 में पारित आदेश दिनांक 7-10-80 द्वारा अपंजीकृत बख्शीशनामे के आधार पर अनावेदकगण के पिता जयमलसिंह विष्ठ का नाम आवेदक क्रमांक 1 स्वामित्व की विवादित भूमि पर किया गया । जयमलसिंह की मृत्यु होने पर अनावेदकों का नामांतरण किया गया । उक्त आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत अपील में अनुविभागीय अधिकारी ने प्रकरण के सम्पूर्ण तथ्यों पर विचार के पश्चात तथा दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परीक्षण उपरांत यह पाया है कि अनावेदकों के पिता द्वारा विवादित पंजी क्रं0 17 में पारित आदेश दिनांक 7-10-80 द्वारा अनाधिकृत व अवैध प्रविष्टि कराई गई है जबकि आवेदिका द्वारा जयमलसिंह को ना तो भूमि का दान किया गया और ना ही कोई विक्रयपत्र किया गया है । अपंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से संशोधन विवादित मंजी के माध्यम से कराया गया है । अनुविभागीय अधिकारी ने अनावेदकों द्वारा पंजी में उल्लिखित दान पत्र को अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किए जाने के कारण अनेक न्यायदृष्टांतों का हवाला देते जिनमें यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि भूमि का मूल्य 100/- से अधिक होने पर संपत्ति का पंजीकरण होना आवश्यक है । भूमि का मूल्य 100/- से अधिक ऐसे विलेख पर कोई विधिमान्य हक अंतरित नहीं होता है और ऐसे विलेख का धारक नामांतरण का हकदार नहीं है । उक्त आधारों पर उन्होंने विचारण न्यायालय के आदेशों को निरस्त करते हुए अभिलेख में दिनांक 7-10-80 के पूर्व की स्थिति कायम करने के निर्देश दिए हैं, जो प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उचित हैं । अपर आयुक्त ने मुख्य रूप से अपील बिंलब से पेश किए जाने के आधार पर तथा इस आधार कि बख्शीशनामा पर दो गवाहों के हस्ताक्षर से स्पष्ट होता है कि बख्शीशनामा कूटरचित न होकर वास्तविक है, के आधार अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त किया गया है । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए अपर आयुक्त का आदेश न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि अपर आयुक्त के न्यायालय के अभिलेख में तथाकथित बख्शीशनामा की छाया प्रति संलग्न है, उसके अवलोकन से स्पष्ट है कि उसमें कई स्थानों पर कांटछांट की गई है । उक्त बख्शीशनामा पर दिनांक 26-7-80 अंकित है जबकि गवाहों द्वारा उस

पर हस्ताक्षर दिनांक 15-9-80 को किए गए हैं । ये गवाह कौन हैं, इनके नाम का कोई उल्लेख तथाकथित बख्शीशनामे में नहीं है ऐसी स्थिति में बख्शीशनामा को वास्तविक मानना न्यायसंगत नहीं है । जहां तक विलंब का प्रश्न है माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मंडल द्वारा अनेक न्यायदृष्टांतों में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि आदेश कपटपूर्ण तरीके से प्राप्त किया गया हो तथा आदेश अधिकारिता रहित हो तो ऐसे प्रकरणों में विलंब का कोई प्रश्न उपस्थित नहीं होता है । चूंकि इस प्रकरण में जो तथाकथित बख्शीशनामा है वह अपंजीकृत है और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धांतों के अनुसार भूमि का मूल्य 100/- से अधिक होने पर संपत्ति का पंजीकरण होना आवश्यक है । भूमि का मूल्य 100/- से अधिक ऐसे विलेख पर कोई विधिमान्य हक अंतरित नहीं होता है और ऐसे विलेख का धारक नामांतरण का हकदार नहीं है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी को जो आदेश है वह न्यायिक एवं विधिसम्मत है, जिसे निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा अवैधानिकता की गई है । अतः अपर आयुक्त का आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 03-5-2016 निरस्त किया जाता है एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 10-4-15 स्थिर रखा जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर