न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-4727/2018/सीहोर/भू.रा. विरूद्ध आदेश दिनांक 26.06.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 691/अपील/2017-18.

---

1. गजराज सिंह आ. चांद सिंह
2. हरनाथ सिंह आ. भवाना
   दोनों निवासी ग्राम अमरोद
   तहसील व जिला सीहोर
3. शिवकुमार आ. आर.डी. सिंह
   निवासी बी-10, सी.टी.ओ.
   बैरागढ़, भोपाल ....आवेदकगण

विरूद्ध

राजेश मेवाड़ा आ. भारत सिंह मेवाड़ा,
निवासी-ग्राम अमरोद, तह. व जिला सीहोर ....अनावेदक

श्री नीरज श्रीवास्तव, अभिभाषक, आवेदकगण

श्री रमेश सक्सेना, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 29/5/19 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 26.06.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक द्वारा ग्राम अमरोद तहसील व जिला सीहोर की संशोधन पंजी क्र. 12/145 दिनांक 31.05.2011 के विरूद्ध प्रथम अनुविभागीय अधिकारी, सीहोर के समक्ष प्रस्तुत करते हुए तथ्य प्रस्तुत किया गया कि हरनाथसिंह आ. श्री भावना को शासन द्वारा भूमि सर्वे नंबर 181/1 रकबा 4.94 एकड़ अर्थात् 2.080 हैक्टेयर का पट्टा प्रदान किया

गया था एवं शासन द्वारा पट्टा प्रदान कर अहस्तांतरणीय राजस्व पत्रों में इन्द्राज किया था, परंतु उक्त भूमि को हरनाथसिंह द्वारा गजराजसिंह को एवं गजराजसिंह द्वारा आवेदक क्र. 3 शिवकुमार को विक्रय कर दिया, विक्रय के पूर्व कलेक्टर से अनुमति प्राप्त नहीं की जो वैधानिक रूप से धारा 165(7) के विरूद्ध होकर अवैध व शून्य है। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 63/अपील/13-14 दर्ज कर अपील स्वीकार करते हुए आदेश दिनांक 17.08.2015 से आवेदक क्र. 1 व 3 के नाम किया गया नामांतरण निरस्त किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 26.06.2018 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई। 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. अपर आयुक्त ने अपना आलोच्य आदेश पारित किये जाने के पूर्व इस ओर ध्यान नहीं दिया कि इस प्रकरण में संहिता की धारा 165(7)(ख) के प्रावधान लागू नहीं होते है। विक्रेता हरनाथ को भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त थे। हरनाथ ने अपने भूमिस्वामी अधिकारों का उपयोग करते हुए भूमि आवेदक क्र. 1 को विक्रय की है। आवेदक क्र. 1 के पक्ष में विधिवत् विक्रय पत्र का पंजीयन हुआ है। आवेदक क्र. 1 ने आवेदक क्र. 2 को पूर्ण प्रतिफल अदा किया है। आवेदक क्र. 2 हरनाथ को पूर्ण प्रतिफल प्राप्त हुआ है, उसे भूमि आवेदक क्र. 1 के नाम पर होने में किसी तरह की कोई आपत्ति नहीं है। ऐसी दशा में पारित आलोच्य आदेश विधि विपरीत है, जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप कर निरस्त किये जाने योग्य है।

2. आवेदक क्र. 1 ने भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा आवेदक क्र. 3 को विक्रय की है। आवेदक क्र. 3 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र विधिवत रजिस्टर्ड हुआ है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रभावशील है, उसके आधार पर किये गये नामांतरण को निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। ऐसी दशा में भी पारित आलोच्य आदेश विधि विपरीत है, जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप कर निरस्त किये जाने योग्य है।

3. अपर आयुक्त ने इस ओर भी ध्यान नहीं दिया कि जो भूमि शासन द्वारा हरनाथ सिंह को प्रदान की गई थी, उक्त भूमि अदला-बदली के कारण संशोधन पंजी क्र. 55 में पारित आदेश दिनांक 25.02.2009 के माध्यम से प्रदान की गई थी। उक्त पंजी को अनावेदक द्वारा चुनौती

नहीं दी गई है। अदला बदली में प्राप्त हुई भूमि को विक्रय करने के पूर्व कलेक्टर की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक नहीं है।

4. आवेदक क्र. 2 हरनाथ द्वारा आवेदक क्र. 1 के पक्ष में निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रभावशील है और उक्त विक्रय पत्र हरनाथ पर बंधनकारी है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर ही गजराज सिंह को स्वत्व प्राप्त हुआ है। गजराज सिंह को भूमिस्वामी स्वत्व प्राप्त होने उपरांत गजराज सिंह ने अपने भूमिस्वामी स्वत्व का उपयोग करते हुए उक्त भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से आवेदक क्र.3 शिवकुमार को विक्रय की है। ऐसी दशा में शिवकुमार को विधिवत भूमि खसरा क्रमांक 181/1 रकबा 4.94 एकड़ स्थित ग्राम आमरोद, तहसील व जिला सीहोर का स्वत्व प्राप्त हुआ है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा शिवकुमार को स्वत्व प्राप्त हुआ है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा प्राप्त स्वत्व को राजस्व न्यायालय को समाप्त करने की अधिकारिता नहीं है।

5. अनावेदक राजेश मेवाड़ा ने किस आधार पर आवेदक क्र. 3 के पक्ष में हुए नामांतरण के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की है। राजेश मेवाड़ा प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार नहीं है, उसे अपील करने की किसी तरह की कोई अधिकारिता नही है। उसके द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार कर अनुविभागीय अधिकारी ने गंभीर वैधानिक भूल की है। राजेश मेवाड़ा को अनुविभागीय अधिकारी मे अपील प्रस्तुत करने के पूर्व अनुमति प्राप्त की जाना आवश्यक था। अपील करने की अनुमति प्राप्त होने के उपरांत ही राजेश मेवाड़ा की ओर से प्रस्तुत अपील पर विचार किया जाना चाहिए था। ऐसी दशा में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं है।

उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

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

1. ग्राम अमरोद स्थित भूमि खसरा क्र. 181 रकबा 8.57 एकड़ अर्थात् 3.468 हैक्टेयर भूमि शासकीय निस्तार के रूप में दर्ज थी, जिसका आवंटन प्रकरण क्र. 12/ए/2000-01 आदेश दिनांक 25.02.2001 के द्वारा ग्रामवासियों को आवंटित की गई, जिसमें खसरा क्र. 181/1 रकबा 2.00 हैक्टेयर भूमि हरनाथ सिंह को आवंटित की गई।

2. इससे यह स्पष्ट है कि हरनाथ को भूमि शासकीय पट्टे पर आवंटित की गई थी, आवेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त भूमि को अदला बदली संबंधी कथन की पुष्टि में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं, जिससे यह स्पष्ट है कि आवेदक स्वच्छ हाथों से नहीं आया है और न्यायालय के साथ छलकपट कर रहा है, न कि किसी प्रकार का अदला बदली की, न कि कलेक्टर से अनुमति भी ली, शासन द्वारा अहस्तांतरणीय है।

3. आवेदक द्वारा लिखित तर्क में कोई वैधानिक बिंदु नहीं प्रस्तुत किये हैं साथ ही लिखित तर्क के साथ जो तथाकथित शपथ पत्र प्रस्तुत किये हैं, उसमें हरनाथ का अंगूठा नहीं लगा है एवं फोटोकॉपी प्रस्तुत की है ऐसा शपथ पत्र आदेश 18 नियम 4 व्य.प्र.संहिता के अंतर्गत नहीं आता है और उक्त दस्तावेज दिनांक 11.06.2014 को निष्पादित किया है।

4. आवेदक द्वारा म.प्र. शासन को पक्षकार नहीं बनाया है और ऐन केन प्रकारेण शासकीय भूमि पर काबिज रहने के उद्देश्य से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा सम्पूर्ण जांच हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का आदेश दिया है। उक्त आदेश की पुष्टि न्यायालय अतिरिक्त आयुक्त द्वारा की गई है, अत: अधीनस्थ दोनों न्यायालयो के समवर्ती आदेश स्थित रखे जाने योग्य है। शासकीय भूमि की हेराफेरी न हो, इसका दायित्व समस्त राजस्व अधिकारी का होता है।

उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक क्रमांक 2 हरनाथ सिंह द्वारा प्रश्नाधीन भूमि बिना कलेक्टर की अनुमति के आवेदक क्रमांक 1 गजराज सिंह को विक्रय की गई है एवं गजराज सिंह द्वारा आवेदक क्रमांक 3 को भूमि विक्रय की गई है । आवेदक क्रमांक 2 हरनाथ सिंह के पक्ष में निष्पादित पट्टा वर्ष 2001 का है, अत: विक्रय के पूर्व सक्षम अधिकारी की अनुमति लेना आवश्यक थी, जो उसके द्वारा नहीं ली गई है, जिस पर बिना विचार किए आदेश पारित करने में तहसील न्यायालय द्वारा अवैधानिकता की गई है, क्योंकि बिना कलेक्टर के अनुमति के भूमि विक्रय किए जाने पर ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण किए जाने का क्षेत्राधिकार तहसील न्यायालय को नहीं है । इस संबंध में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपने आदेश में स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रश्नाधीन भूमि पट्टे की भूमि होकर राजस्व अभिलेखों

में अहस्तांतरणीय दर्ज है, जिसका अंतरण आवेदक क्रमांक 2 हरनाथ सिंह द्वारा आवेदक क्रमांक 1 गजराज सिंह के पक्ष में किया गया है, जबकि अहस्तांतरणीय स्वरूप की भूमि का अंतरण कलेक्टर की अनुज्ञा के बिना नहीं किया जा सकता । यदि अनुमति के बिना विक्रय किया गया हो तो वह समस्त संव्यवहार प्रारंभ से शून्य एवं अकृत हैं । ऐसी स्थिति में पट्टाग्रहीता आवेदक क्रमांक 2 हरनाथ सिंह द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 गजराज सिंह के पक्ष में किया गया अंतरण संहिता की धारा 165(7) के विरूद्ध होकर अवैध व शून्य है । इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विवेचना उपरांत न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में आदेश पारित कर तहसील न्यायालय द्वारा ग्राम अमरोद की संशोधन पंजी क्रमांक 12/145 पारित आदेश दिनांक 31-5-2011 एवं पंजी क्रमांक 10 प्रमाणित दिनांक 5-10-2012 निरस्त किया गया है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं है । अपर आयुक्त द्वारा भी इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुए अनुविभागीय अधिकारी का आदेश यथावत रखा गया है, जिसमें भी अवैधता एवं अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । इस प्रकार दोनों अपीलीय न्यायालयों के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं । इस संबंध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्द स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

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

उपरोक्त विश्लेषण एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टांत के प्रकाश में दोनों अपीलीय न्यायालयों द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किए गए हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किए जाने योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.06.2018 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर