

139

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 3614-पीबीआर/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 10-10-2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 451/12-13/अपील.

1-श्रीमती सुदर्शना रानी पति राजेंद्र कुमार तंवर
निवासी 184 साकेत नगर इंदौर

2-श्रीमती सुदेश रानी पति विजय कुमार तंवर मृतक
तर्फे वारिसान :-

2.1 अजय पिता श्री विजय कुमार तंवर

2.2 सचिन पिता श्री विजय कुमार तंवर

दोनों निवासी 184 साकेत नगर इंदौर

.....आवेदकगण

विरुद्ध

1-जगदीश सिंह पिता पर्वतसिंह

2-राधेश्याम पिता पर्वतसिंह

3-श्रीमती रेशमबाई पति पर्वतसिंह

सभी निवासी ग्राम लसुडिया मोरी

तहसील व जिला इंदौर

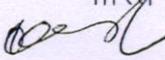
.....अनावेदकगण

श्री मनोज व्यास, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री बी0एल0पवार, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 1
श्री डी0आर0व्यास, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 2 व 3

:: आदेश ::

(आज दिनांक 25/10/17 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, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 10-10-2014 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।





2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदकगण द्वारा तहसीलदार इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 109, 110 के अन्तर्गत इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि ग्राम लसुडिया मोरी तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 7/2/1 पैके रकबा 0.210 हेक्टेयर भूमि उनके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई है, अतः उनका नामान्तरण स्वीकृत किया जाये । तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज किया जाकर कार्यवाही प्रारंभ की गई । तहसीलदार के समक्ष अनावेदकगण द्वारा नामान्तरण किये जाने में आपत्ति प्रस्तुत की गई । तहसीलदार द्वारा दिनांक 27-11-2012 को आदेश पारित कर आपत्ति आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये प्रश्नाधीन भूमि के 1/3 भाग पर अर्थात् जगदीश के हिस्से की 0.070 हेक्टेयर भूमि पर आवेदकगण का नामान्तरण स्वीकृत किया गया । तहसीलदार के आदेश से असंतुष्ट होकर प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 28-5-2013 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपर आयुक्त के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 10-10-2014 को आदेश पारित कर तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त किये गये साथ ही अपील आधारहीन होने से निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक गण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई, अतः तहसीलदार द्वारा क्रय की गई सम्पूर्ण भूमि पर आवेदकगण का नामान्तरण स्वीकृत करना था परन्तु ऐसा नहीं करने में तहसीलदार द्वारा अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि पंजीकृत विक्रय पत्र की जाँच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसीलदार द्वारा अवधि बाह्य प्रस्तुत नामान्तरण आवेदन पत्र से संबंधित आपत्ति अस्वीकार कर आवेदन पत्र आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया गया था और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी समय सीमा के बिन्दु पर कोई आदेश पारित नहीं किया गया है। इसके बावजूद अपर आयुक्त द्वारा स्वप्रेरणा से



समय सीमा के बिन्दु पर आदेश पारित करने में विधि की गंभीर भूल की गई है। आवेदकगण द्वारा देय सम्पूर्ण मुद्रांक शुल्क का भुगतान कर दिया गया था। इसके बावजूद भी अपर आयुक्त द्वारा विक्रय पत्र को कपटपूर्वक दर्शाने में अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि राजस्व न्यायालयों को स्वत्व निर्धारण का कोई अधिकार नहीं है और यदि अनावेदकगण का कोई स्वत्व प्रश्नाधीन भूमि में है, तब उन्हें व्यवहार न्यायालय से स्वत्व का निराकरण कराना चाहिये था।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 तथा 2 एवं 3 के विद्वान अभिभाषकों द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

- (1) अपर आयुक्त द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में विक्रय विलेख कपटपूर्वक निष्पादित कराया गया है और ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण करने का क्षेत्राधिकार तहसीलदार को नहीं है।
- (2) जगदीशसिंह पढ़ा लिखा नहीं था केवल हस्ताक्षर करता था इससे भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा कपटपूर्वक विक्रय विलेख निष्पादित कराया गया है।
- (3) आवेदकगण द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर 31 वर्ष पश्चात् नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि विक्रय पत्र को संदिग्ध बनाता है।
- (4) प्रश्नाधीन भूमि का सह भूमिस्वामी राधेश्याम नाबालिग था और यदि नाबालिग की भूमि विक्रय की जाती है तो क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं।
- (5) आवेदकगण द्वारा जिन परिस्थितियों में मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा जमा कराया गया है वह परिस्थितियों ही विक्रय पत्र को कपटपूर्वक होना दर्शाती है।
- (6) रजिस्ट्री के पृष्ठ 2 पर अंकित है कि जगदीशसिंह, पर्वतसिंह स्वयं तथा मुख्यारआम तर्फे रेशमबाई पति पर्वतसिंह एवं राधेश्याम नाबालिग पिता पर्वतसिंह पालक माता रेशमबाई, परन्तु रजिस्ट्री पर रेशमबाई के न तो हस्ताक्षर हैं और न ही अँगूठा निशानी है। इसी प्रकार रजिस्ट्री के पृष्ठ 11 पर अंकित है कि विक्रेता जगदीश स्वयं तथा अ.पा.कर्ता



राधेश्याम की ओर से रेशमबाई मुख्यारआम । इससे स्पष्ट है कि रेशमबाई द्वारा अपने भाग की भूमि विक्रय नहीं की गई है ।

(7) हिन्दू अप्राप्तवयता (माइनोरिटी) एवं संरक्षकता अधिनियम, 1956 की धारा 8(2) के प्रावधानों के अनुसार अव्यस्क की भूमि विक्रय करने के लिये व्यवहार न्यायालय की अनुमति आवश्यक है जो कि नहीं ली गई है।

तर्क के समर्थन में 2006 आरएन 135, 2002 आरएन 306, 2005 आरएन 246, 2004 आरएन 385, 2005 आरएन 178, 2009 आरएन 285, 1991 आरएन 94, 1998 आरएन 231 व 1994 आरएन 305 के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

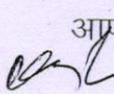
5/ उभयपक्षों के विद्वान् अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदर्थ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसीलदार के समक्ष आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय किये जाने के आधार पर नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि अनावेदक क्रमांक 2 व 3 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय नहीं किया गया है और अनावेदक राधेश्याम नाबालिग था इसलिये उसकी भूमि का विक्रय बिना न्यायालय की अनुमति के नहीं किया जा सकता । साथ ही नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र अत्यधिक विलम्ब से प्रस्तुत किया गया है और अनावेदकगण को प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है । तहसीलदार द्वारा यह निष्कर्ष निकालते हुये कि विक्रय पत्र पर केवल जगदीश के हस्ताक्षर हैं और विक्रय पत्र में मुख्यारनामा का कोई उल्लेख नहीं है, ऐसी स्थिति में विक्रीत भूमि के सम्पूर्ण रकबे को विक्रय करने का अधिकार मात्र जगदीश को नहीं था, उसे केवल अपने अंश की भूमि विक्रय करने का अधिकार था, क्योंकि जगदीश द्वारा विक्रय पत्र निष्पादन किया जाना स्वीकार किया गया है, किन्तु विक्रय पत्र में सभी सह खातेदारों के हस्ताक्षर नहीं है इसलिये प्रश्नाधीन भूमि में से केवल 1/3 हिस्से पर आवेदकगण का नामान्तरण किया जा सकेगा । प्रश्नाधीन भूमि 0.210 हेक्टेयर में से 1/3 भाग भूमि अर्थात् 0.070 हेक्टेयर भूमि पर आवेदकगण का नामान्तरण स्वीकृत किया गया है जो कि अपने स्थान पर वैधानिक एवं

[Handwritten Signature]

उचित कार्यवाही नहीं है, कारण प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र के आधार पर यदि विक्रय पत्र वैधानिक एवं नियमित है, तब सम्पूर्ण भूमि पर नामान्तरण किया जायेगा अथवा यदि विक्रय पत्र विधिसंगत नहीं है, तब नामान्तरण नहीं किया जायेगा। तहसीलदार के प्रकरण के संलग्न पृष्ठ 32 पर मुख्तयारनामा संलग्न है जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि नाबालिग राधेश्याम की ओर से उसकी पालनकर्ता संरक्षक माता रेशमबाई द्वारा तथा स्वयं की ओर से जगदीश को मुख्तयारआम नियुक्त किया गया है जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय का अधिकार जगदीश को दिया गया है, उक्त मुख्तयारआम पंजीकृत है। विक्रय पत्र के अवलोकन से भी स्पष्ट है कि विक्रय पत्र के पृष्ठ 4 में स्पष्ट उल्लेख है कि "जगदीश वल्द पर्वतसिंह स्वयं तथा मुख्तयारआम तर्फे रेशमबाई पति पर्वतसिंह एवं राधेश्याम पिता पर्वतसिंह पालक माता रेशमबाई के सा० ग्राम लसुडिया मोरी।" इससे स्पष्ट है कि मुख्तयारनामा का उल्लेख विक्रय पत्र में है। जहाँ तक नाबालिग की भूमि विक्रय करने के पूर्व हिन्दू अप्राप्तवयता (माइनोरिटी) एवं संरक्षकता अधिनियम, 1956 की धारा 8(2) के अन्तर्गत नाबालिग की भूमि विक्रय करने के पूर्व न्यायालय की अनुमति लिये जाने का प्रश्न है। इस संबंध में 2001(1) एम.पी.एल.जे.1998 कमलकिशोर विरुद्ध रामस्वरूप में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि -

"हिन्दू अप्राप्तवयता (माइनोरिटी) एवं संरक्षकता अधिनियम (1956 का 32), धारा 8(2) - संयुक्त कुटुम्ब की संपत्ति जिसमें अव्यस्क का हित - पिता द्वारा विक्रय - धारा 8(2) लागू नहीं।"

चूँकि इस प्रकरण में राधेश्याम नाबालिग की माता द्वारा मुख्तयारआम के माध्यम से भूमि का विक्रय किया गया है, इसलिये माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में एवं उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में तहसीलदार के समक्ष अनावेदकगण द्वारा उठाई गई आपत्ति एवं तहसीलदार द्वारा निकाला गया निष्कर्ष अभिलेख से परे होकर अनौचित्यपूर्ण है। स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण होने से निरस्त किये जाने योग्य है। जहाँ तक अनावेदकगण की ओर से उठायी गई आपत्ति का प्रश्न है आवेदकगण पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर 31 वर्ष पश्चात्

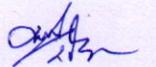



नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि अवधि बाह्य होकर मान्य किये जाने योग्य नहीं है, क्योंकि आवेदकगण को पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर स्वत्व प्राप्त हुआ है और समय सीमा जैसे तकनीकी बिन्दु के आधार पर आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूमि पर पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर प्राप्त स्वत्व समाप्त नहीं किया जा सकता है और चूँकि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी उपरोक्त संलग्न मुख्यारनामा बिना अवलोकन किये आदेश पारित किया गया है इसलिये उनका आदेश भी निरस्त किये जाने योग्य है । जहाँ तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है अपर आयुक्त द्वारा मुख्यतः इस आधार पर आदेश पारित किया गया है कि विक्रय पत्र जगदीश द्वारा राधेश्याम एवं रेशमबाई की ओर से निष्पादित किया गया है, जबकि उक्त विक्रय पत्र पर रेशमबाई के हस्ताक्षर भी नहीं है और नाबालिग राधेश्याम अनावेदक की भूमि विक्रय करने के पूर्व न्यायालय की अनुज्ञा नहीं ली गई है । इस संबंध में जैसा कि उपर विश्लेषण किया गया है कि रेशमबाई द्वारा स्वयं एवं अपने नाबालिग पुत्र की ओर से जगदीश सिंह के पक्ष में मुख्यारनामा निष्पादित किया गया है । अतः विक्रय पत्र पर रेशमबाई के हस्ताक्षर नहीं होने से उसे अवैधानिक नहीं ठहराया जा सकता है और माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में हिन्दू अप्राप्तवयता (माइनोरिटी) एवं संरक्षकता अधिनियम, 1956 की धारा 8(2) प्रकरण में लागू नहीं होती है । स्पष्ट है कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश भी विधिसंगत नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । इस प्रकरण में मुख्य रूप से विचारणीय बिन्दु यह है कि क्या पंजीकृत विक्रय पत्र की जाँच करने का अधिकार राजस्व न्यायालयों को है अथवा नहीं ।

इस संबंध में 2017 (2) आर.एन. 11 नगरपालिका परिषद उमरिया विरुद्ध ब्रहाकुमारी लक्ष्मी बहन आध्यात्मिक गीता ज्ञान गंगा राज योग सेवा केंद्र उमरिया में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि -

“रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज - की विधिमान्यता-एक बार सक्षम प्राधिकारी के समक्ष

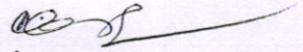
दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत - कलेक्टर/राजस्व न्यायालयों द्वारा संदेहाजनक

अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता – ऐसे प्रयोजनों के लिये सक्षम न्यायालय
– सिविल न्यायालय सक्षम न्यायालय है।”

अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र की वैधानिकता की जाँच करने में विधि विपरीत कार्यवाही की गई है इसलिये भी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत इस प्रकरण के निराकरण के लिये प्रासंगिक नहीं होने से उन पर विचार किये जाने की आवश्यकता नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 10-10-2014 एवं अनुविभागीय अधिकारी(राजस्व) इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28-5-2013 तथा तहसीलदार इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-11-2012 निरस्त किये जाते हैं । आवेदकगण द्वारा कय की गई प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नम्बर 7/2/1 पैकि रकबा 0.210 हैक्टेयर भूमि पर आवेदकगण का नाम दर्ज किये जाने के आदेश दिये जाते हैं । निगरानी स्वीकार की जाती है ।


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर