न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 535–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 19–11–2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण कमांक 713/अपील/2011–12.

कामता प्रसाद पुत्र रामप्रसाद पाटीदार
निवासी ग्राम रापडिया
तहसील हुजूर जिला भोपाल .....आवेदक

विरूद्ध

1– श्रीमती कौशल्या बाई पत्नी शिवनारायण मीना
निवासी ग्राम झामर
तहसील गौहरगंज जिला रायसेन

2– सुखेन्द्र प्रताप सिंह पुत्र मचल सिंह
निवासी ग्राम नसरूद्दीन
तहसील व जिला रायसेन .....अनावेदकगण

श्री धमेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्री सुजीत जैकब, अभिभाषक, एवं
श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 8/10/15 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 आदेश दिनांक 19–11–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा तहसीलदार, रायसेन के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया ग्राम नसरूद्दीन खेड़ा, तहसील

रायसेन स्थित सर्वे कमांक 241/2/1 रकबा 13.00 एकड़ भूमि उसके द्वारा अनावेदक कमांक 2 सुखेन्द्र प्रताप सिंह से पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 21–5–2010 के माध्यम से कय की गई है, अतः उक्त भूमि पर उसका नामांतरण किया जाये । तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण कमांक 35/अ–6/2010–11 पंजीबद्ध किया जाकर दिनांक 28–12–10 को आवेदक के पक्ष में नामांतरण आदेश पारित किया गया । तहसील न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर अनावेदिका कमांक 1 द्वारा अनुविभागीय अधिकरी, रायसेन के समक्ष प्रथम अपील दिनांक 11–8–2011 को लगभग 3 वर्ष से भी अधिक विलम्ब से प्रस्तुत की गई । अपील विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने के कारण विलम्ब माफी के लिए अवधि विधान की धारा 5 का आवेदन पत्र भी प्रस्तुत किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर दिनांक 9–7–2012 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष आवेदक द्वारा द्वितीय अपील प्रस्तुत किए जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 19–11–2014 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार की जाकर अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसील न्यायालय के आदेश निरस्त किये गये । 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) अधीनस्थ द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा आवेदक को सूचना, सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना ही एकपक्षीय रूप से आदेश पारित किया गया है, जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल होने से प्रथम दृष्टया ही अपास्त किये जाने योग्य हैं।

(2) उपरोक्त प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता की नियुक्ति विधिवत रूप से कर दी गई थी, तब ऐसी स्थिति में अधिवक्ता का वैधानिक कर्तव्य था कि वह न्यायालय के समक्ष उपस्थित होकर पैरवी करते । चूंकि इस प्रकरण में अधिवक्ता उपस्थित नहीं हुए, तब ऐसी स्थिति में न्यायालय का कर्तव्य था कि वह पक्षकार को व्यक्तिगत सूचना पत्र देते,

किन्तु आवेदक को कोई सूचना पत्र दिये बिना एकपक्षीय कार्यवाही की गई है, जो कि नितांत अवैध एवं अनुचित होने से अपास्त किये जाने योग्य है ।

(3) अनावेदिका कमांक 1 का यह कथन कि उसके द्वारा खसरा कमांक 241/2/1 रकबा 17.00 एकड़ में से 8.00 एकड़ भूमि पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 3–5–2007 से कय कर ली गई है । ऐसी स्थिति में उसे पक्षकार बनाये बिना तथा उसे सुनवाई का अवसर दिये बिना जो नामांतरण आदेश तहसील न्यायालय द्वारा पारित किया गया है, वह विधिवत नहीं होने से अपास्त किया जाये, जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदिका कमांक 1 को प्रकरण में पक्षकार बनाये जाने का प्रश्न ही नहीं था, क्योंकि उसके पक्ष में कोई नामांतरण आदेश अभिलेख में नहीं था और यदि उसके द्वारा भूमि कय कर ली गई थी तो यथाशीघ्र नामांतरण हेतु आवेदन पत्र क्यों प्रस्तुत नहीं किया गया, अपने आप में शंकास्पद है, ऐसी स्थिति में अनावेदिका कमांक 1 को पक्षकार न बनाये जाने तथा सूचना न दिये जाने के आधार पर आवेदक का नामांतरण निरस्त करने का जो आदेश द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित किया गया है, वह नितांत अवैध एवं अनुचित होने से अपास्त किये जाने योग्य है ।

(4) नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने हेतु समय–सीमा का प्रावधान है । चूंकि इस प्रकरण में अनावेदिका कमांक 1 द्वारा नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत ही नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में बिना आवेदन पत्र के नामांतरण के आदेश दिया जाना नितांत अवैध एवं अनुचित होने से अपास्त किये जाने योग्य है ।

(5) द्वितीय अपीलीय न्यायालय के समक्ष मात्र यह प्रश्न विवादित था कि आवेदक का जो नामांतरण विकय पत्र के आधार पर किया गया है, वह विधिवत है, अथवा नहीं, किन्तु द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा अनावेदिका कमांक 1 के हित में विकय पत्र दिनांक 3–5–2007 के आधार पर नामांतरण के आदेश दिये हैं, जबकि यह प्रश्न विवादित ही नहीं था । ऐसी स्थिति में द्वितीय अपीलीय न्यायालय को नामांतरण के आदेश दिये जाने का अधिकार ही नहीं था । इस प्रकार द्वितीय अपीलीय न्यायालय का आदेश अधिकारिता रहित होने से अपास्त किये जाने योग्य है ।

(6) अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसील न्यायालय के समवर्ती निष्कर्ष थे, अतः समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का अधिकार द्वितीय अपीलीय न्यायालय को नहीं था, इस वैधानिक बिन्दु पर विचार किये बिना जो आदेश द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित किया गया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है ।

तर्कों के समर्थन में 2007 (2) एस.सी.सी 181, 2008 (14) एस.सी.सी. 151, ए.आई. आर. 1991 एस.सी.सी. 1216, ए.आई.आर. 1981 एस.सी.सी. 136, 2010 आर.एन. 101 (उच्च न्या), 2005 आर.एन. 246, 2006 आर.एन. 135 (उच्चतम न्या.), ए.आई.आर. 2006 एस.सी. 1283, 1984 आर.एन. 250, 1996 आर.एन. 350 एवं 2012 आर.एन. 220 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा अनावेदिका कमांक 1 को पक्षकार नहीं बनाया गया है, और न ही तहसील न्यायालय द्वारा उसे सूचना व सुनवाई का अवसर दिया गया है, जबकि वह हितबद्ध पक्षकार थी । यह भी कहा गया कि अनावेदिका कमांक 1 का विक्रय पत्र पूर्व का है, जबकि आवेदक का विक्रय पत्र बाद का है, इसलिए अपर आयुक्त द्वारा उसके पक्ष में नामांतरण किए जाने संबंधी जो आदेश पारित किया गया है, वह विधिसंगत है । इस आधार पर कहा गया कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश उचित है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसील न्यायालय के समक्ष आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि ग्राम नसरूद्दीन खेड़ा तहसील व जिला रायसेन स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे कमांक 241/2/1 रकबा 13.00 एकड़ पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से अभिलिखित भूमिस्वामी अनावेदक कमांक सुखेन्द्र प्रताप सिंह से क्रय की जाकर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज कर पटवारी से प्रतिवेदन मंगाया गया, और पटवारी द्वारा दिनांक 27–12–10 को प्रश्नाधीन भूमि के भूमिस्वामी सुखेन्द्र प्रताप सिंह होने एवं भूमि पट्टे की नहीं होने संबंधी प्रतिवेदन तहसील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया । तहसीलदार द्वारा पंजीकृत

विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि क्रय करने एवं विक्रेता द्वारा सहमति दिये जाने से प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामांतरण स्वीकृत किया गया है । 1990 आर.एन. 285 नीलकंठ विरूद्ध खेमराम तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"धारा 109 तथा 110–नामांतरण नियम–नि. 32–अभिलिखित भूमिस्वामी–उसे विक्रय का अधिकार है–ऐसे भूमिस्वामी द्वारा रजिस्ट्रीकृत विक्रय–क्रेता के नाम नामांतरण किया जायेगा ।"

इसी प्रकार 1984 आर.एन. 96 प्रभुदयाल गुप्ता विरूद्ध सोनादेवी तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"भू–राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.)–धारा 109 तथा 110–नामांतरण कार्यवाही–पंजीयत विक्रय पत्र–राजस्व न्यायालयों को विक्रय पत्र की वैधता की जांच करने का विचाराधिकार नहीं है–ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जाएगा–दुखी व्यक्ति सिविल न्यायालय में जा सकता है ।"

अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में तहसील न्यायालय द्वारा विधिवत कार्यवाही की जाकर प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामांतरण करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, और तहसील न्यायालय के आदेश की पुष्टि करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, अपर आयुक्त द्वारा इस आधार पर अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसील न्यायालय के आदेश निरस्त किये गये हैं कि तहसील न्यायालय द्वारा नामांतरण प्रकरण में अनावेदक कमांक 2 को सूचना पत्र जारी किया गया है, जिसकी तामीली महिला पर कराई गई है, जबकि व्यस्क पुरूष सदस्य पर होना चाहिए थी, और जो विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया है, वह दिनांक 27–12–10 को चस्पा की गई है तथा दिनांक 27–12–10 तक ही आपत्ति आमंत्रित की गई थीं, साथ ही अनावेदिका कमांक 1 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई है, इसलिए तहसील न्यायालय द्वारा प्रथम केता अनावेदिका कमांक 1 को सुना जाना था, जो कि नहीं सुना गया है । अतः तहसील न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 109–110 के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही की गई है । अपर आयुक्त द्वारा निकाले गये उपरोक्त

निष्कर्ष प्रथमतः तकनीकी स्वरूप के हैं, क्योंकि तहसील न्यायालय के नामांतरण प्रकरण में अनावेदक कमांक 2 उपस्थित हो गया है, अतः महिला पर तामीली कराया जाना महत्वहीन हो जाता है । जहां तक उद्घोषणा के प्रकाशन का प्रश्न है, उसमें चस्पा करने वाले ने तहसील न्यायालय में तामीली उपरान्त उद्घोषणा वापिस करने की दिनांक अंकित की गई है, उससे यह निष्कर्ष नहीं निकलता है कि तामीली दिनांक 27–12–10 को ही की गई है । चूंकि अनावेदिका कमांक 1 नामांतरण प्रकरण में न तो अभिलिखित भूमिस्वामी थी, और न ही वह विकेता के परिवार की सदस्य थी, इसलिए वह प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार नहीं होने के कारण उसे सूचना देने का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है । यहां यह उल्लेखनीय है कि यदि अनावेदिका कमांक 1 द्वारा वर्ष 2007 में प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय कर ली गई थी, तब उसे संहिता की धारा 109–110 के अंतर्गत 6 माह के अन्दर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिए था, परन्तु उसके द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं करने के कारण उपरोक्त स्थिति उत्पन्न हुई है, और उपरोक्त स्थिति से प्रकरण में स्वत्व का प्रश्न निहित हो गया है, जिसका निराकरण व्यवहार न्यायालय से ही कराया जा सकता है । अपर आयुक्त द्वारा 1987 आर.एन. 408 में प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में यह निष्कर्ष निकाला गया है कि एक बार भूमि का विकय करने के पश्चात विकेता का कोई हक शेष नहीं रहता है परन्तु उनके द्वारा इस स्थिति पर विचार नहीं किया गया है कि अनावेदिका कमांक 1 द्वारा सम्पूर्ण भूमि कय नहीं की गई है, और आवेदक द्वारा राजस्व अभिलेखों मे अनावेदक कमांक 2 का नाम प्रश्नाधीन भूमि पर दर्ज होने के आधार पर ही भूमि कय की गई है, जिसमें उसका कोई दोष नहीं है, और अनावेदिका कमांक 1 की लापरवाही के लिए आवेदक को दण्डित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि उसके द्वारा पूर्ण प्रतिफल अदा कर भूमि कय की गई है । इसके अतिरिक्त 1984 आर.एन. 27 परसराम विरूद्ध धनीराम तथा अन्य में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि जब तक सक्षम न्यायालय से विकय पत्र व्यर्थ एवं शून्य घोषित नहीं किया जाता तब तक ऐसे विकय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जायेगा । उक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैधानिक हो जाता है, क्योंकि जब तक पंजीकृत विकय पत्र सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं हो जाता है, और

अस्तित्व में रहता है, आवेदक के पक्ष में हुए नामांतरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है । अपर आयुक्त द्वारा तहसील न्यायालय एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निकाले गये तथ्य विषयक समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप किया गया है । इस संबंध में 1984 आर.एन. 36 जसवंतसिंह विरूद्ध चम्पालाल तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"अधीनस्थ न्यायालयों के तथ्य विषयक समवर्ती निष्कर्ष–तथ्य विषयक निष्कर्ष गलत होने के बावजूद भी–द्वितीय अपील में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता ।"

अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकश में भी अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनियमित होने से निरस्त किए जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 19–11–2014 निरस्त किया जाता है । अनुविभागीय अधिकारी, रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 9–7–12 एवं तहसीलदार, रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–12–10 स्थिर रखे जाते हैं । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर