(1)	(2)	(3)
30/12/2020	प्रकरण प्रस्तुत। अपीलार्थी दिलीप कोशले सहित श्री ज्वाला कौशिक अधिवक्ता उपस्थित। वकालतनामा पेश किया गया। उत्तरवादी कमांक (1) अनुपस्थित। पूर्व से एकपक्षीय। उत्तरवादी कमांक 02, 03 अनुपस्थित। उनके अधिवक्ता भी अनुपस्थित। अतः उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही किया जाता है। प्रकरण आज दिनांक को अंतिम तर्क हेतु नियत। अपीलार्थी अधिवक्ता का मौखिक तर्क किया तथा अपील मेमो को ही तर्क मानकर गुण–दोष के आधार पर निराकरण करने का निवेदन किया गया। उत्तरवादी कमांक 01, 02 एवं 03 का तर्क अवसर समाप्त किया गया । प्रकरण में वाद भूमि से संबंधित मूल अधिकार अभिलेख एवं निस्तार पत्रक मँगाकर अवलोकन किया गया। प्रकरण में उभयपक्षकार गण द्वारा प्रस्तुत तर्क, संलग्न दस्तावेजों, अधीनस्थ न्यायालय का मूल प्रकरण, मूल अधिकार अभिलेख, मूल निस्तार पत्रक का अवलोकन एवं परिशीलन किया गया। प्रस्तुत अपील प्रकरण न्यायालय तहसीलदार बिल्हा के राजस्व प्रकरण कमांक 20/अ–6/2019–20 ग्राम पेण्ड्रीडीह आदेश दिनांक 20/08/2020 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें न्यायालय तहसीलदार बिल्हा के आदेश पत्रिका दिनांक 20/08/2020 में उल्लेख किया है कि –**आवेदक अब्दुल हलीम खान निवासी मिशन अस्पताल के सामने बिलासपुर ने** ग्राम पेण्ड्रीडीह तहसील बिल्हा में स्थित भूमि खसरा नंबर 256 रकबा 7.10 एकड़ का अपने नाम पर नामांतरण कराने आवेदन पत्र पेश किया है। जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा छ0ग0भू0रा0संहिता की धारा 109, 110, 115, 116, 158 के तहत् ग्राम पेण्ड्रीडीह प0ह0नं0 10 में स्थित भूमि खसरा नंबर 256 रकबा 7.10 एकड़ को आवेदक अब्दुल हलीम खान के नाम अभिलेख दुरुस्त किये जाने आदेश पारित किया है।	

Scanned with CamScanner

(24)

अपीलार्थी ने ग्राम पेण्ड्रीडीह स्थित खसरा नंबर 256, जोकि मिसल, अधिकार अभिलेख तथा निस्तार पत्रक में न्यायालय तहसीलदार बिल्हा के आलोच्य आदेश दिनांक 20/08/2020 के पहले तक छोटे–बड़े झाड़ का जंगल व घास मद में दर्ज रही है, को न्यायालय तहसीलदार बिल्हा के क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर धारा 57(2) छ0ग0भू0रा0संहिता की शक्तियों का प्रयोग करते हुए आलोच्य आदेश से व्यथित होकर इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत किया है। जिसमें उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 द्वारा स्वयं स्वीकार किया है कि उनके द्वारा मूल खसरा नंबर 256 में से रकबा 3.55 एकड़ उत्तरवादी कमांक 01 से पंजीकृत उपहार पत्र/हिबानामा उपरांत अपने नाम में दर्ज करा लिया है।

अतः प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के तहत अधीनस्थ न्यायालय में आवेदक अब्दुल हलीम खान के साथ–साथ उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 कमशः शिवशरण सिंह ठाकुर एवं प्रफुल्ल कुमार नायक को भी सुनवाई का अवसर दिया गया।

प्रकरण में संलग्न मिसल (सत्यापित प्रति), मूल अधिकार अभिलेख, मूल निस्तार पत्रक का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में वाद भूमि खसरा नंबर 256 रकबा 7.10 एकड़ मिसल रिकार्ड के कॉलम 4 में बड़े झाड़ का जंगल एवं कॉलम 13 कैफियत में गौचर, कब्जा मालगुजार अंकित है, अधिकार अभिलेख में बड़े झाड़ के जंगल तथा निस्तार पत्रक में छोटे–बड़े झाड़ के जंगल घास दर्ज है तथा आलोच्य आदेश दिनांक 20/08/2020 के पूर्व तक राजस्व अभिलेख में छोटे–बड़े झाड़ का जंगल व छ0ग0 शासन के नाम पर दर्ज रहीं है। अधीनस्थ न्यायालय में हल्का पटवारी द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन तथा आलोच्य आदेश दिनांक 20/08/2020 में भी इसका उल्लेख किया गया है।

स्पष्ट है कि आलोच्य आदेश दिनांक के पूर्व तक वाद भूमि शासकीय भूमि रही है तथा वाद भूमि वर्तमान में भी निस्तार पत्रक में दर्ज है, जिस पर छ0ग0भू0रा0संहिता की धारा 57(2) के साथ–साथ धारा 237 आकर्षित होती है, जिसके तहत केवल न्यायालय कलेक्टर को ही, वाद भूमि को निस्तार पत्रक से नियमानुसार पृथक करने एवं प्राइवेट व्यक्ति एवं शासन के बीच अधिकार के संबंध में विवाद के निराकरण का अधिकार है। बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 109, 110, 115, 116 तथा 158 की गलत व्याख्या कर आदेश पारित कर उत्तरवादी

Scanned with CamScanner

कमांक 01 का नाम दर्ज किया गया। पश्चात उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 द्वारा पंजीकृत उपहार पत्र/हिबानामा उपरांत अपने नाम में दर्ज करा लिया गया।

छ0ग0भू0रा0संहिता की धारा 57 में प्रावधान किया गया है कि –

57(1)– समस्त भूमियाँ राज्य सरकार की है और यह घोषित किया जाता है कि समस्त ऐसी भूमियाँ, जिनके अंतर्गत रुका हुआ तथा बहता हुआ पानी, खानें, खदानें, खनिज तथा वन, चाहे वे आरक्षित हो या न हो, तथा किसी भूमि की अधोमृदा में के समस्त अधिकार है, राज्य सरकार की संपत्ति है :

परंतु इस कोड में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, इस धारा की कोई भी बात किसी व्यक्ति की किसी ऐसी संपत्ति में के किन्हीं ऐसे अधिकारों पर, जो कि इस कोड के प्रवृत्त होने के समय अस्तित्व में रहे हों, प्रभाव डालने–वाली नहीं समझी जाएगी।

57(2)– जहाँ राज्य सरकार तथा किसी व्यक्ति के बीच उपधारा (1) के अधीन के किसी अधिकार के संबंध में कोई विवाद उद्भूत हो, वहाँ ऐसा विवाद कलेक्टर द्वारा विनिश्चित किया जायेगा।

स्पष्ट है कि यदि शासन व निजी व्यक्ति के अधिकार के संबंध में विवाद हो तो छ0ग0भू0रा0संहिता की धारा 57(2) का प्रावधान प्रयोज्य होगा और ऐसे विवाद को निराकरण करने के लिए न्यायालय क़लेक्टर के समक्ष प्रथमतः पहुँच की जानी चाहिए ना कि न्यायालय तहसीलदार के समक्ष। 1928–29 मिशल रिकार्ड से 20/08/2020 तक लगभग 90 वर्षो तक वाद भूमि राजस्व अभिलेखों में छोटे बड़े झाड़ के जंगल घास मद में दर्ज रही है जिसमें ग्रामवासी पेण्ड्रीडीह का निस्तार होते चला आ रहा है। **धारा 109, 110, 115, 116, 158 के तहत शासकीय भूमि पर निजी व्यक्ति के स्वामित्व अथवा आधिपत्य को दर्ज करने का अधिकार तहसीलदार को नहीं है। भूमि राज्य की और प्रविष्टि उसके नाम में होने पर धारा 110 के अधीन प्राइवेट व्यक्ति के नाम में नामांतरण नहीं हो सकता, ऐसे विवाद धारा 57(2) के अधीन कलेक्टर द्वारा विनिश्चेय है।**

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार से परे जाकर, अधिकारिता विहिन आदेश दिनांक 20/08/2020 पारित किया है। आलोच्य आदेश में –

Scanned with CamScanner

(1) विधिवत ईश्तहार/सूचना का प्रकाशन नहीं किया गया है। ईश्तहार के अवलोकन में पाया गया कि यह ईश्तहार दिनांक 18/11/2019 को न्यायालय तहसीलदार बिल्हा द्वारा जारी हुआ है और दिनांक 06/12/2019 तक आपत्ति/दावा प्रस्तुत करने का उल्लेख किया गया है। लेकिन तहसीलदार बिल्हा के आदेश पत्रक दिनांक 18/11/2019 में इस ईश्तहार का प्रकाशन दैनिक समाचार पत्र में कराये जाने का आदेश उल्लेखित नही है, साथ ही दिनांक 06/12/2019 को ईश्तहार प्रकाशन उपरांत दावा आपत्ति के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अर्थात दैनिक समाचार पत्र में उक्त प्रकाशित ईश्तहार विधि सम्मत नहीं हैं स्पष्ट है कि **ईश्तहार/सूचना/का प्रकाशन विधिवत प्रावधानों के तहत नहीं किया गया है।** राज्य आवश्यक और हितबद्ध पक्षकार है उसे सूचित किया जाना और सुना जाना चाहिए था।

(2) माननीय उच्च न्यायालय छ0ग0 के प्रकरण क्रमांक FA 102/1993 एवं FA 184/1992 में पारित आदेश दिनांक 18/05/2018 को अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश का आधार बनाते हुए उल्लेख किया है, जबकि दोनों प्रकरणों की विषयवस्तु व वाद भूमि की प्रकृति/मद ही अलग है। प्रकरण क्रमांक FA 102/1993 एवं FA 184/1992 जिला दुर्ग से संबंधित है, जिसमें वाद भूमि तालाब (Tank) मद में दर्ज रही है तथा जिस पर व्यवहार न्यायालय द्वारा संहिता प्रारंभ होने के पूर्व वादी के पूर्वजों द्वारा निर्मित तालाब एवं उनके वारिसानों के सतत चले आ रहे कब्जे के आधार पर वादी के पक्ष में स्वत्व (Title) की घोषणा की जा चुकी थी, जिसे माननीय उच्च न्यायालय ने भी अपने आदेश दिनांक 18/05/2018 में स्थिर रखा है। जबकि प्रस्तुत आलोच्य प्रकरण में वाद भूमि छोटे–बड़े झाड़ के जंगल घास मद में दर्ज रही है, जिसे आवेदक के पूर्वजों द्वारा निर्मित नहीं किया गया है, ना ही उनके पक्ष में व्यवहार न्यायालय द्वारा कोई डिक्री पारित की गई है। दुर्ग जिले के किसी प्रकरण में व्यवहार न्यायालय एवं पश्चात अपील में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का उल्लेख कर, ग्राम पेण्ड्रीडीह के राजस्व अभिलेख में जंगल एवं घास मद में दर्ज भूमि को निजी व्यक्ति पर नामांतरण करने का आदेश, पूर्ण रुपेण अविधि–सम्मत है।

(3) माननीय उच्च न्यायालय ने प्रकरण क्रमांक FA 184/1992 में **'मालिक मकबुजा'** और **'मालगुजार'** शब्द की व्याख्या करते हुए दोनो में अंतर स्पष्ट किया है। **व्यवहार न्यायालय ने प्रस्तुत तथ्य, दस्तावेजों के** आधार पर वादी एवं उसके पूर्वजों के

Scanned with CamScanner

tank/तालाब खसरा नंबर 1013, 1023, 1017 को 'मालिक मकबुजा' (ना कि मालगुजार /Proprietor) के हैसियत से धारण करना पाये जाने पर वादी के पक्ष में Title holder का डिक्री पारित किया था, जिसे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थिर रखा गया। प्रस्तुत आलोच्य प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश दिनांक 20/08/2020 में उल्लेख किया है कि— प्रकरण में संलग्न सागस्त दस्तावेजों का मेरे द्वारा अवलोकन किया गया। ग्राम पेण्ड्रीडीह में स्थित भूमि खसरा नंबर 249 रकबा 11.00 एकड़ एवं 219 रकबा 0.33 एकड़ मिसल खसरा 1928–29 में मालिक मकबुजा (पक्का कृषक) मालगुजार के रुप में मजीद खां के नाम पर दर्ज था तथा अधिकार अभिलेख 1954–55 में उक्त भूमि छोटे झाड़ के जंगल एवं घास गद में दर्ज है।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 'मालिक मकबुजा' एवं 'मालगुजार' में कोई भेद नहीं किया गया है और वाद के पैरा में मालिक मकबुजा के हैसियत से अब्दुल माजिद खान द्वारा धारित भूमि पर धारक को भूमि स्वामी अधिकार प्राप्त होना मानने की विधिक भूल की है, जबकि मिसल रिकार्ड के कैफियत कॉलम में कब्जा मालगुजार अंकित है। आलोच्य वाद भूमि पर मिसल रिकार्ड में उत्तरवादी कमांक 01 के पूर्वजों का 'मालिक मकबुजा' के हैसियत से नाम दर्ज था या 'मालगुजार'/ Proprietor के हैसियत से, 90 वर्ष पश्चात अधीनस्थ न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर इसका निर्धारण कर विधिक भूल की है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने माननीय उच्च न्यायालय के टी0एन0 गोदावरमन विरुद्ध युनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 12/12/1996 को आधार बनाते हुए वाद भूमि, जो कि राजस्व अभिलेखों में छोटे–बड़े झाड़ जंगल दर्ज रही है, को वन भूमि नहीं माना है। उपरोक्त आदेश दिनांक 12/12/1996 का मेरे द्वारा अवलोकन किया गया, जिसमें 10 हे0 या अधिक भूमि पर न्यूनतम 200 पेड़ लगे होने पर ही उसे वन क्षेत्र माना जाएगा, ऐसा उल्लेख नहीं है, बल्कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने संदर्भित आदेश दिनांक 12/12/1996 में वन संरक्षण अधिनियम 1980 की धारा 2 के संबंध में स्पष्ट किया है कि–

Scanned with CamScanner

(28)

" The term "forest land" occuring in section 2, will not only include "forest" as understaod in dictionary sense, but also any area recorded as forest in the govermant record irrespectine of the ownership "

स्पष्ट है कि वाद भूमि, वन भूमि है जिस पर वन संरक्षण अधिनियम 1980 लागू होता है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदक के पूर्वज अब्दुल मजीद खान के नाम पर ग्राम भैंसबोड़ एवं ग्राम बिल्हा की भूमियाँ जमाबंदी वर्ष 1954–55 में मालिक मकबूजा हक में दर्ज की गई, का उल्लेख किया है, जिसका प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों एवं वाद भूमि से कोई संबंध नहीं है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय ने न्यायालय अपर आयुक्त, बिलासपुर संभाग के आदेश दिनांक 07/12/2018 का भी उल्लेख किया है, जिसका प्रस्तुत प्रकरण व वाद भूमि से कोई संबंध नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों, मूल राजस्व अभिलेखों के अवलोकन एवं विवेचना उपरांत मै यह पाता हूँ कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर वाद भूमि में आवेदक/उत्तरवादी कमांक 01का नाम दर्ज करने का आधिकारिता विहिन नामांतरण आदेश पारित किया है।

उपरोक्त आधिकारिता विहीन नामांतरण आदेश उपरांत उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 द्वारा आवेदक/उत्तरवादी कमांक 01 द्वारा निष्पादित पंजीकृत **उपहार/हिबानामा** के माध्यम से राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करा लिया है, इसलिये प्रस्तुत प्रकरण की सुनवाई में उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 को भी पक्षकार बनाते हुए उनका पक्ष सुना गया। चूँकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 20/08/2020 को पारित नामांतरण आदेश ही अवैध है अतः उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 के नाम पर किया गया पश्चातवर्ती नांमारण आदेश दिनांक 22/10/2020 पंजीयन कमांक (CG4815516092020004) भी अवैध है। इस संबंध में अनेक न्याय दृष्टांत अवलोकनीय है –

*विक्रेता को विवादित भूमि विक्रय करने का अधिकार नहीं था। परिणामतः उसके द्वारा संपत्ति विक्रय–विलेख के आधार पर क्रेता को स्वत्व अर्जित होना नहीं माना गया। (**मनरजुआ बनाम गुलाब राय, 1977 राजस्व निर्णय 4/6 उच्च न्यायालय**) विक्रेता*

Scanned with CamScanner

को स्वयं विवादित भूमि में स्वत्व निहित नहीं था। ऐसी स्थिति में वह उसके क्रेता को विक्रय विलेख के माध्यम से कोई स्वत्व प्रदान नहीं कर सकता था। ***(थानेश्वर बनाम छेदीन बाई, 2005(1) छत्तीसगढ़ राजस्व निर्णय 39)*** *जो अंतरण अवैध और निष्प्रभावी है, उसके अधीन क्रेता को किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते और क्रय की गई भूमि के बारे में वह न्यायालय के माध्यम से किसी प्रकार का उपचार या सहायता प्राप्त नहीं कर सकता।* ***(गोविंद विरुद्ध बंदू, 1975, रा.नि. 152)***

यदि नामांतरण विधि–विरुद्ध किया गया है तो इसे प्रथम दृष्टया ही शून्य होना माना जाएगा। (ताराचंद गुप्ता बनाम राधेकृष्ण गुप्ता, 2015 छत्तीसगढ़ रेवेन्यु जजमेंट्स 152 छत्तीसगढ़ राजस्व मंडल) अवैध नामांतरण का कोई प्रभाव नहीं माना गया। यदि उपहार/हिबानामा लिखने वाले के पक्ष में अवैध नामांतरण होना पाये जाये तो इस आधार पर वह किसी स्वत्व का दावा नहीं कर सकेगा।

उपरोक्त विवेचना, तथ्यों एवं न्याय दृष्टांतों के आलोक में अपील स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व प्रकरण कमांक 45/अ–6/2019–20 में पारित नांमारण आदेश दिनांक 20/08/2020 अधिकारिता विहीन एवं विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किया जाता है चूँकि प्रथम अंतरण ही अवैध है, परिणामस्वरुप पश्चातवर्ती उत्तरवादी कमांक 02 एवं 03 के नाम पारित आदेश दिनांक 22/10/2020 (पंजीयन कमांक CG4815516092020004) भी अवैध होने से खारिज करते हुए वाद भूमि में राजस्व अभिलेख, आलोच्य आदेश दिनांक 20/08/2020 के पूर्व स्थिति अनुसार रिकार्ड दुरुस्त करने का आदेश पारित किया जाता है।

आदेश की प्रतिलिपि सहित अधीनस्थ न्यायालय के मूल प्रकरण वापस हो। आदेशानुसार रिकार्ड दुरुस्त कर मय रिकार्ड की प्रतिलिपि सहित पालन प्रतिवेदन प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण नस्ती बद्ध कर दा0द0 हो।

अनुविभागीय अधिकारी (रा)
बिल्हा

अनुविभागीय अधिकारी (रा.)
बिल्हा, जिला–बिलासपुर

पटवारी द्वारा रिकार्ड दुरुस्त कर खसरा की प्रतिलिपि दिया है जो प्रकरण से संलग्न है।
वाचक
31.12.20

30/12/2020

Scanned with CamScanner