प्रकाशनार्थ अनुमोदित

उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री एस.आर. नायक मुख्य न्यायाधिपति

रिट याचिका क्रमांक 6293/2005

याचिकाकर्ता:

सुदामा चंद्र, उम्र लगभग 30 वर्ष,
पिता स्व. वेदराम चंद्र,
निवासी पीतमपुरा, नई दिल्ली,
वर्तमान में निवासी – पुरानी बस्ती, रायपुर,
तहसील और जिला रायपुर (छ.ग)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

उत्तरवादीगण :

1. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा प्रमुख सचिव, सामान प्रशासन विभाग, डी.के.एस.भवन, रायपुर (छ.ग.),

2.राजस्व मंडल पीठ, रायपुर (छ.ग.),
3. अपर कलेक्टर, रायपुर (छ.ग.),
4. अनुविभागीय अधिकारी राजस्व, रायपुर (छ.ग.),
5. तहसीलदार, रायपुर (छ.ग.),
6. भेद कुमार बाघमारे, पिता श्री रामेश्वर प्रसाद, निवासी– शंकरनगर, रायपुर, तहसील और जिला —रायपुर (छ.ग.),
7. माखन, पिता स्व. श्री

भाऊराम धीवर
8. कुसुम, पिता स्व. श्री
भाऊराम धीवर
9. कुंती, पिता स्व. श्री
भाऊराम धीवर
10. शकुंतला, पिता स्व. श्री
भाऊराम धीवर
11. उषा बाई, पिता स्व. श्री
भाऊराम धीवर
उत्तरवादी क्रमांक 7 से 11
सभी निवासी आमापारा,
रायपुर (छ.ग)

<u>याचिकाकर्ता की ओर से</u>: श्री राघवेंद्र प्रधान, राज्य की ओर से, श्री.एन.के. अग्रवाल, उप. भराधिवक्ता, श्री उत्कर्ष वर्मा, उप.शासकीय अधिवक्ता के साथ , राज्य की ओर से,

---

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>मौखिक आदेश</u>

<u>(दिनांक 14 दिसंबर, 2005 को पारित)</u>

(1) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत दायर यह रिट याचिका दिनांक 22.11.2005 के आदेश के विरुद्ध निर्देशित है, जो अतिरिक्त कलेक्टर, रायपुर द्वारा द्वितीय अपील प्रकरण संख्या 13/ए/6/2005–06 में पारित किया गया था, जिसमें अनुविभागिय अधिकारी (राजस्व), रायपुर के दिनांक 05.11.2004 के आदेश को अपास्त कर दिया गया था और छठवे उत्तरवादी का नाम खसरा संख्या 154/4, क्षेत्रफल 0.200 हेक्टेयर, पी.सी. नंबर 104,

आर.आई. सर्कल रायपुर, तहसील और जिला रायपुर (छ.ग.) (जिसे आगे 'अनुसूचित भूमि' के रूप में संक्षिप्त रूप से संदर्भित किया जाएगा) में स्थित संपत्ति के राजस्व अभिलेखों में दर्ज करने का निर्देश दिया गया था।

(2) यह रिट याचिका छत्तीसगढ़ भू–राजस्व संहिता, 1959 (संक्षेप में 'संहिता') के तहत वैधानिक प्राधिकारी द्वारा शुरू की गई नामांतरण कार्यवाही से उत्पन्न हुई है।

(3) मामले के तथ्य, संक्षेप में, इस प्रकार हैं:– याचिकाकर्ता के अनुसार, अनुसूचित भूमि को मूल स्वामी – उत्तरवादी 7 से 11 से, दिनांक 27.04.2004 के पंजीकृत विक्रय–विलेख (जो अनुलग्नक–P/3 के रूप में चिह्नित है) के माध्यम से पूर्व मे खरीदा गया था। खरीद के बाद, याचिकाकर्ता द्वारा दायर एक सूचना के अनुसरण में, याचिकाकर्ता का नाम तहसीलदार द्वारा राजस्व अभिलेखों में अनुलग्नक–P/4 के अनुसार दाखिल कर दिया गया था। जब प्रकरण इस स्थिति में था, तो छठवे उत्तरवादी ने तहसीलदार के समक्ष एक सूचना दायर की जिसमें कहा गया था कि उसने अनुसूचित भूमि को उत्तरवादी 7 से 11 से खरीदा है और इसलिए, उसका नाम राजस्व अभिलेखों में दाखिल किया जाए। उक्त सूचना प्राप्त होने पर, तहसीलदार ने यहाँ याचिकाकर्ता को नोटिस जारी किया, लेकिन वह तहसीलदार के समक्ष उपस्थित नहीं हुआ। तथापि, तहसीलदार ने अपने दिनांक 27.09.2004 के आदेश द्वारा छठवे उत्तरवादी के नाम को राजस्व अभिलेखों में दाखिल करने के आवेदन को खारिज कर दिया। तहसीलदार के उक्त आदेश से व्यथित होकर, यहाँ याचिकाकर्ता ने प्रथम अपील, जो राजस्व अपील थी, दायर की।राजस्व अपील वाद संख्या 27/ए–6/2004–2005 को अनुविभागिय

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अधिकारी (राजस्व), रायपुर के समक्ष दायर किया। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर ने अपने दिनांक 05.11.2004 के आदेश द्वारा छठवे उत्तरवादी द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर, यहाँ याचिकाकर्ता ने राजस्व मंडल के समक्ष पुनरीक्षण दायर किया, जिसे बाद में अतिरिक्त कलेक्टर, रायपुर को स्थानांतरित कर दिया गया और विधि में बदलाव के कारण इसे द्वितीय अपील संख्या 13/ए/6/2005–2006 के रूप में माना गया। अतिरिक्त कलेक्टर ने दिनांक 22.11.2005 के आदेश द्वारा उस अपील को खारिज कर दिया। अतः, भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत यह रिट याचिका दायर की गई है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(4) मैंने याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को सुना और रिट याचिका के साथ संलग्न महत्वपूर्ण पत्रों का अवलोकन किया। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जोरदार तर्क दिया गया कि तहसीलदार ने छठवे उत्तरवादी के आवेदन को स्वीकार करने में एक स्पष्ट अनियमितता की है और वह आवेदन अधिकारों के अभिलेखों से संबंधित नियमों (संक्षेप में 'नियम') के नियम 32 के प्रावधानों के कारण बिल्कुल भी स्वीकार्य नहीं था।यह भी तर्क दिया गया कि यदि छठवे उत्तरवादी तहसीलदार द्वारा याचिकाकर्ता के नाम पर की गई प्रविष्टि से व्यथित है, तो उसे अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय में वाद दायर करना चाहिए था और उपचार प्राप्त करना चाहिए था।यह भी तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता द्वारा दायर सूचनाओं के अनुसरण में उसके नाम पर की गई प्रविष्टि को अपास्त किए बिना छठवे उत्तरवादी का नाम राजस्व अभिलेखों में दाखिल करना उचित नहीं होगा और यह स्वीकार्य है

कि छठवे उत्तरवादी ने याचिकाकर्ता के नाम पर राजस्व अभिलेखों में की गई प्रविष्टि को अपास्त करने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया था।

(5) दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद, मै इन तर्कों में कोई गुणदोष नहीं पाता हूँ। निर्णय लेने के लिए संहिता की धारा 109 और 110 के प्रावधान सुसंगत हैं और वे इस प्रकार हैं:

> **"109. अधिकारों के अधिग्रहण की सूचना देना।** (1) कोई भी व्यक्ति जो भूमि में कोई अधिकारया हित वैध रूप से अर्जित करता है, ऐसे अधिग्रहण की तारीख से छह महीने के भीतर पटवारी को मौखिक या लिखित रूप में ऐसे अधिकार के अधिग्रहण की सूचना देगा, और पटवारी तुरंत ऐसा करने वाले व्यक्ति को निर्धारित प्रपत्र में ऐसी रिपोर्ट के लिए एक लिखित पावती देगा:
>
> बशर्ते कि जब अधिकार प्राप्त करने वाला व्यक्ति ना बालिक हो या अन्यथा अयोग्य हो, तो उसका संरक्षक या उसकी संपत्ति का प्रभारी अन्य व्यक्ति पटवारी को रिपोर्ट करेगा।"
>
> **"110. फील्ड बुक और अन्य संबंधित भूमि अभिलेखों में अधिकार के अधिग्रहण का नामांतरण।**
>
> 1) पटवारी इस उद्देश्य के लिए निर्धारित रजिस्टर में धारा 109 के तहत उसे सूचित किए गए या ग्राम पंचायत या किसी अन्य स्रोत से सूचना मिलने पर उसके संज्ञान में आए प्रत्येक अधिकार के अधिग्रहण को दर्ज करेगा।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

2) पटवारी उपधारा (1) के तहत उसे प्राप्त अधिकार के अधिग्रहण से संबंधित सभी रिपोर्टों को प्राप्त होने के तीस दिनों के भीतर तहसीलदार को सूचित करेगा।

3) पटवारी से उपधारा (2) के तहत सूचना प्राप्त होने पर, तहसीलदार इसे निर्धारित तरीके से गाँव में प्रकाशित करवाएगा और नामांतरण में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को और ऐसे अन्य व्यक्तियों और अधिकारियों को भी लिखित सूचना देगा जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है

4) तहसीलदार, संबंधित व्यक्तियों को सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करने और ऐसी अन्य पूछताछ करने के बाद, जैसा वह आवश्यक समझे, फील्ड बुक और अन्य संबंधित भूमि अभिलेखों में आवश्यक प्रविष्टि करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

संहिता की धारा 109 स्पष्ट शब्दों में यह प्रावधान करती है कि कोई भी व्यक्ति जो भूमि में कोई अधिकार या हित प्राप्त करता है वह अधिकारिता वाले पटवारी को आवेदन कर सकता है।संहिता की धारा 110 पटवारी को यह आवश्यक करती है कि वह धारा 109 के तहत उसे सूचित किए गए या ग्राम पंचायत या किसी अन्य स्रोत से सूचना मिलने पर उसके संज्ञान में आए अधिकार के अधिग्रहण के उद्देश्य से निर्धारित रजिस्टर में दर्ज करे और उपधारा (1) के तहत उसे प्राप्त अधिकार के अधिग्रहण से संबंधित सभी रिपोर्टों को प्राप्त होने के तीस दिनों के भीतर अधिकारिता वाले तहसीलदार को सूचित करे। धारा 110 की उपधारा (3) तहसीलदार को यह आवश्यक करती है कि पटवारी से सूचना प्राप्त होने पर वह इसे

निर्धारित तरीके से गाँव में प्रकाशित करे और संबंधित भूमि में हित रखने वाले सभी व्यक्तियों को लिखित सूचना दे। धारा 110 की उपधारा (4) तहसीलदार को भूमि में हित रखने वाले सभी व्यक्तियों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के बाद उचित आदेश पारित करने का अधिकार देती है। चूँकि छठवे उत्तरवादी का प्रकरण यह है कि उसने पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा उत्तरवादी संख्या 7 से 11 से अनुसूचित भूमि क्रय कर उसमे स्वत्व और हित प्राप्त किया, यह नहीं कहा जा सकता कि वह संहिता की धारा 109 के तहत राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दाखिल करने के लिए आवेदन करने का हकदार नहीं है और न ही यह कहा जा सकता है कि तहसीलदार को ऐसे आवेदन पर विचार करने और भूमि में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को नोटिस देने और उन्हें सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद उचित आदेश पारित करने की अधिकारिता नहीं है। हालांकि, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क है कि जिस तारीख को छठे उत्तरवादी ने संहिता की धारा 109 के तहत पटवारी को आवेदन किया था, चूंकि उसके विक्रेताओं (उत्तरवादी 7 से 11) के नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज नहीं थे, नियमों के नियम 32 के आधार पर, छठे उत्तरवादी द्वारा दायर आवेदन स्वीकार्य नहीं है। विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क एक से अधिक कारणों से निराधार है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(6) अधिकारों के अभिलेख से संबंधित नियमों (संक्षेप में "नियम") का नियम 32, जो अधिसूचना संख्या 2498-VII-N – दिनांक 10 जून 1965 द्वारा प्रकाशित किया गया था, इस प्रकार है:

"**32.** विवादों का तहसीलदार द्वारा संक्षिप्त रूप से निपटारा स्वत्व के आधार पर किया जाएगा न कि कब्जे के आधार पर। किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा किया गया कोई भी हस्तांतरण जिसका नाम खसरे में दर्ज नहीं है, उसे तहसीलदार द्वारा नामांतरण में स्वीकार नहीं किया जाएगा। आदेश में पक्षों और गवाहों के नाम और दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का संक्षिप्त सारांश, साथ ही तहसीलदार के निष्कर्ष भी शामिल होंगे।"

(7) सबसे पहले, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि नियम 32 के प्रावधान संहिता की धारा 109 और 110 के मूल प्रावधानों को नियंत्रित नहीं कर सकते हैं और न ही उनका यह प्रभाव हो सकता है कि वे भूमि में कोई अधिकार या हित प्राप्त करने वाले व्यक्ति के अभिलेखों में प्रविष्टियों के नामांतरण की मांग करने के अधिकार को छीन लें।दूसरे शब्दों में, संहिता की धारा 109 और 110 के प्रावधानों द्वारा किसी व्यक्ति को भूमि में कोई अधिकार या हित प्राप्त करने पर प्रविष्टियों के नामांतरण की मांग करने का अधिकार, नियम 32 द्वारा नहीं छीना जा सकता है, जो एक प्रत्यायोजित विधान का अंश है। जैसा कि ऊपर बताया गया है, धारा 109 भूमि में हित और अधिकार के अधिग्रहण की सूचना की अनुमति देती है और धारा 110 तहसीलदार को ऐसे आवेदन पर विचार करने और उचित आदेश पारित करने के लिए बाध्य करती है। संहिता की धारा 109 और 110 के प्रावधानों के संदर्भ में, यदि हम नियमों के नियम 32 के प्रावधानों की उचित रूप से और संहिता की धारा 109 और 110 के मूल प्रावधानों के उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए व्याख्या करते हैं, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि केवल इसलिए कि जिस तारीख को छठे

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

उत्तरवादी ने अपना नाम नामांतरण के लिए आवेदन किया था।संहिता की धारा 109 और 110 के तहत प्रदान किए गए अभिलेखों में अपना नाम नामांतरित करने के लिए आवेदन किया, उसके विक्रेताओं, अर्थात्, उत्तरवादी 7 से 11 के नाम खसरे में दर्ज नहीं थे, इसलिए आवेदन पोषणीय नहीं है। यदि न्यायालय याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा सुझाए गए व्याख्या को स्वीकार करता है, तो यह संहिता की धारा 110 की उप–धारा (4) में विधायिका द्वारा नियोजित स्पष्ट, सीधा, असंदिग्ध भाषा के अनुरूप नहीं होगा और उस स्थिति में यह भूमि में कोई अधिकार या हित प्राप्त करने वाले व्यक्ति के नाम पर प्रविष्टियों को नामांतरित करने की तहसीलदार की शक्ति को सीमित कर देगा, जो अधिनियम की धारा 109 की उप–धारा (1) में परिकल्पित आवेदन करता है। न तो धारा 110 की उप–धारा (4) के प्रावधान और न ही धारा 109 या धारा 110 का कोई अन्य प्रावधान यह अनिवार्य करेगा कि तहसीलदार भूमि में अधिकार या हित प्राप्त करने वाले आवेदक के नाम पर प्रविष्टियों को तभी नामांतरित कर सकता है जब आवेदक के विक्रेता/विक्रेताओं का नाम/नाम आवेदन की दिनांक को खसरे में दर्ज हो/हों। दूसरे शब्दों में, यदि न्यायालय याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा सुझाई गई व्याख्या को स्वीकार करता है, तो संहिता की धारा 109 और 110 के मूल प्रावधान छठवे उत्तरवादी जैसे व्यक्ति के संबंध में निरस्त और निरर्थक हो जाएंगे, और सांविधिक व्याख्या को नियंत्रित करने वाले स्थापित सिद्धांतों को देखते हुए, ऐसी कोई व्याख्या नहीं की जा सकती है। इसलिए, मैं मानता हूँ कि छठवें उत्तरवादी द्वारा संहिता की धारा 109 की उप–धारा (1) के तहत अभिलेखों में प्रविष्टियों को

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

नामांतरित करने और उसका नाम अभिलेखों में दर्ज करने के लिए दायर आवेदनस्वीकार्य है, और तहसीलदार ने उक्त आवेदन पर सही विचार किया है।

(8) यह मुझे मामले के गुण–दोष पर ले जाता है। तहसीलदार के समक्ष, उत्तरवादी क्रमांक 9 विक्रेताओं की ओर से उपस्थित हुआ और उसने अपने साक्ष्य दिए। अपने बयान में, उसने कहा कि याचिकाकर्ता द्वारा यहाँ अनुसूचित भूमि उत्तरवादी क्रमांक 7 से 11 के माध्यम से, उनके मुख्तारनामा, अर्थात्, हृदयलाल के माध्यम से खरीदे जाने से काफी पहले ,उक्त हृदयलाल के पक्ष में उनके द्वारा निष्पादित मुख्तारनामा रद्द कर दिया गया था और इसलिए, विक्रय–पत्र के निष्पादन की तारीख पर, हृदयलाल के पास अनुसूचित भूमि को हस्तांतरित करने का कोई विधिक अधिकार नहीं था और इसलिए, उसके द्वारा किया गया हस्तांतरण प्रथम दृष्टया अमान्य और शून्य है। यद्यपि याचिकाकर्ता को तहसीलदार के समक्ष शुरू की गई कार्यवाही में नोटिस दिया गया था, लेकिन वह उसके समक्ष उपस्थित नहीं हुआ। इसके अलावा, रायपुर के अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के समक्ष दायर अपील में भी नौवें उत्तरवादी के उपरोक्त विशिष्ट तर्क का गंभीरता से खंडन नहीं किया गया है। मामले के उस दृष्टिकोण में, दाखिल–खारिज के माध्यम से राजस्व अभिलेखों में छठे उत्तरवादी का नाम दर्ज करने के सीमित उद्देश्य के लिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि रायपुर के अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने कोई स्पष्ट अनियमितता या अवैधता की है। इस न्यायालय को मामले के गुण–दोष के आधार पर इस पहलू पर आगे विस्तार करने की कोई आवश्यकता नहीं है, इसका सीधा कारण यह है कि सुस्थापित है कि स्वत्व , कब्जे आदि से संबंधित पक्षों के

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

अधिकारों का अंतिम और निर्णायक रूप से निर्णय केवल एक उचित रूप से दायर वाद में अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। इसलिए, अनुसूचित भूमि के स्वत्व, कब्जे से संबंधित अपने–अपने अभिवचनों में पक्षों द्वारा उठाए गए तर्क क्षे अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के समक्ष उठाने के लिए खुले रखे जाते हैं। याचिकाकर्ता के लिए अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के समक्ष वाद दायर करके अपने विधिक उपचारों का उपयोग करना खुला है। उपरोक्त टिप्पणियों के अधीन रिट याचिका खारिज की जाती है। यदि याचिकाकर्ता द्वारा अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के समक्ष उपायों के लिए कोई वाद दायर किया जाता है, तो ऐसा न्यायालय इस आदेश में इस न्यायालय द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से किसी भी तरह से प्रभावित हुए बिना अपने स्वयं के गुण–दोष के आधार पर उस वाद का निर्णय करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/–
मुख्य न्यायाधिपति

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By ADV. VIVEKANAND SAMADDAR