न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष— आशीष श्रीवास्तव,
सदस्य

निगरानी पकरण कमांक 116—तीन/15 विरूद्ध आदेश, दिनाक 30—12—2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा के प्रकरण कमांक 533/अपील/13—14.

1 सुधीर कुमार, शुक्ल उम्र 60 वर्ष तनय स्व0 लक्ष्मीनारायण शुक्ल,
पेशा कृषि, निवासी 25 पुरूषोत्तम नगर, खुल्दाबाद, इलाहाबाद (उ0प्र0)
2 मधुप कुमार शुक्ल, उम्र 57 वर्ष, तनय स्व0 श्री लक्ष्मीनारायण शुक्ल
पेशा नौकरी एवं कृषि, निवासी—25 पुरूषोत्तम नगर, खुल्दाबाद इलाहाबाद (उ0प्र0)
.....आवेदकगण

विरूद्ध

1 राजनारायण वाजपेयी उम्र 48 वर्ष, तनय स्व0 श्री मूलकृष्ण वाजपेयी
2 प्रदीप कुमार वाजपेयी, उम्र 44 वर्ष, तनय स्व0 श्री मूलकृष्ण वाजपेयी
.....अनावेदकगण

श्री एस0 के0 अवस्थी अभिभाषक, आवेदकगण
श्री अरविन्द पाण्डे अभिभाषक, अनावेदकगण

: आ दे श ::

(आज दिनांक 5-1-16 को पारित)

यह निगरानी प्रकरण कमांक 116—तीन/15 राजस्व मण्डल के समक्ष म.प्र. भू—राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में सहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, रीवा के प्रकरण कमांक 533/अपील/13—14 में पारित आदेश दिनांक 30—12—2014 के विरूद्ध संस्थित हुआ है ।

2./ प्रकरण संक्षेप इस प्रकार है। निगराकार सुधीर कुमार एवं मधुप कुमार के पिता स्व0 लक्ष्मीनारायण द्वारा दिनांक 11—10—76 को अपंजीकृत दस्तावेज से भूमि सर्वे नंबर 1252/3

ग्राम [illegible] रकबा 16.997 हैक्टेयर यानी 42 एकड़ ग्राम भौंरा तहसील त्यौथर जिला रीवा अनावेदक राजनारायण एवं प्रदीप कुमार को रूपये 10500/– में बेची गई, जिस अन्तरण पर स्टाम्प ड्यूटी भी नहीं चुकाई गई । दिनांक 22–7–97 को लक्ष्मीनारायण का देहांत हो गया । प्रकरण में समय समय पर अलग–अलग न्यायालयीन वाद चले हैं । सिविल न्यायाधीश वर्ग–2 त्यौथर जिला रीवा के व्यवहार वाद कमांक 328ए/04 में पारित आदेश दिनांक 23–6–06 में माननीय न्यायालय ने निगराकार एवं गैरनिगराकार के मध्य प्रस्तुत एक राजीनामा आवेदन को विचार में लेते हुये प्रकरण में निगराकार एवं गैर निगराकार के मध्य (स्टाम्प ड्यूटी चोरी करने के उद्देश्य से) दुरभि संधि होना अभिनिर्धारित कर प्रकरण खारिज किया है । तहसीलदार त्यौथर के प्रकरण कमांक 1/अ–6/12–13 में पारित आदेश दिनांक 29–5–13 द्वारा गैर निगराकारगण के पक्ष में नामांतरण स्वीकार किया है तथा उन्हें विधिवत स्टाम्प ड्यूटी चुकाने हेतु आदेशित किया है। इस आदेश की अपील निगराकारगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी त्यौथर के समक्ष की गई जहां प्रकरण कमांक 178/अ–6/अपील/12–13 में पारित आदेश दिनांक 30–5–14 से यह अपील अस्वीकार की गई । इसके विरूद्ध अपर आयुक्त के समक्ष अपील हुई जहां भी आक्षेपित आदेश दिनांक 30–12–14 से अपील खारिज हुई, जिसके विरूद्ध राजस्व मण्डल में यह निगरानी प्रस्तुत हुई ।

3/ मेरे द्वारा उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण के तर्क सुने गए एवं उसके साथ प्रकरण के अभिलेखों का बारीकी से परीक्षण किया गया ।

निगराकारगण के विद्वान अधिवक्ता ने तहसीलदार के आदेश दिनांक 29–5–13 के पैरा 5 का हवाला लेते हुये अपने तर्क किये । उन्होंने कहा कि तहसीलदार द्वारा दिनांक 17–5–13 को प्रकरण अगली पेशी दिनांक 28–5–13 पर साक्ष्य के लिये रखा गया था किन्तु 28–5–13 को उन्होंने आदेश पत्रिका में प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजने का लेख किया तथा 29–5–13 को अपना आदेश पारित किया, जिससे उन्हें वहॉ साक्ष्य का अवसर नहीं मिला । उन्होंने कहा कि तहसीलदार ने प्रतिकूल कब्जे (Adverse Possession) को नामांतरण का आधार बनाया है जबकि राजस्व न्यायालयों को प्रतिकूल

कब्जे के आधार पर नामांतरण करने का अधिकार नहीं है । उन्होंने कहा कि सिविल न्यायाधीश वर्ग–2 त्यौथर के प्रकरण (जिसमें गैर निगराकारगण आवेदक थे) आदेश दिनांक 23–6–06 में चूंकि उभयपक्षों के बीच स्टाम्प ड्यूटी के अपवंचन की नीयत से दुरभिसंधि होना पाया गया है, अतः इस सिविल न्यायालय के निर्णय का सहारा लेकर गैरनिगराकारगण के पक्ष में अपंजीकृत विकय विलेख पर आधारित नामांतरण नहीं किया जा सकता । उन्होंने आगे कहा कि कलेक्टर स्टाम्प को नस्ती दिनांक 3–6–13 को मिली, उन्होंने इसी दिनांक को सूचना पत्र जारी करने एवं परीक्षण हेतु आदेश पत्रिका पर टीप की । इसके बाद इसी दिनांक को 11 लाख स्टाम्प ड्यूटी जमा हुई, ऐसा उल्लेख किया और फिर उसे काट दिया । इसके बाद इसी दिनांक 3–6–13 को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने वाद भूमि का बाजार मूल्य रूपये 3,13,80,000 / – आंकलित किया, तथा उस पर रूप्ये 19,61,250 / – स्टाम्प ड्यूटी एवं रूपये 50 हजार शास्ति शुल्क निर्धारित किया । इसके बाद इसी दिनांक को 11 लाख जमा होना तथा दिनांक 6–6–13 को बाकी राशि रूपये 9,11,250 / –जमा होने का लेख किया । विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अज्ञात कारणों से इतनी जल्दबाजी में कार्यवाही की गई, जिसके चलते उन्होंने निगराकारगण को पक्ष समर्थन का अवसर दिये बगैर उनकी भूमि के संबंध में उनका आदेश दिनांक 3–6–13 पारित कर दिया ।

गैर निगराकारगण के विद्वान अधिवक्ता ने व्यवहार प्रकरण कमांक 328ए / 2004 में न्यायालय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 2 त्यौथर के समक्ष दिनांक 25–9–05 को निगराकार कमांक 1 श्री सुधीर कुमार द्वारा प्रस्तुत किये गये लिखित अतिरिक्त कथन का संदर्भ लेते हुये यह कहा कि जब सुधीर कुमार ने व्यवहार न्यायालय के समक्ष यह मान लिया था कि उनके पिता लक्ष्मीनारायण ने वाद भूमि का विकय कर उसका कब्जा गैर निगराकारगण को सौपा था एवं उस आधार पर गैरनिगराकारगण के पक्ष में नामांतरण हेतु सिविल न्यायालय में इसी दस्तावेज में लिखित निवेदन किया था, तो अब उनके द्वारा राजस्व मण्डल में इसी नामांतरण का विरोध करना अनुचित अस्वीकार है । उन्होंने आगे बताया कि तहसील न्यायालय की आदेश पत्रिका दिनांक 25–4–13 पर निगराकार सुधीर कुमार के साक्ष्य हुये

होने का लेख है, दिनांक 17–5–13 को तहसीलदार ने प्रकरण केवल अतिरिक्त साक्ष्य के लिये नियत किया था, अतः निगराकार अधिवक्ता का यह कहना गलत है कि उन्हें तहसीलदार के समक्ष साक्ष्य का अवसर नहीं मिला । उन्होंने कहा कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष निगराकारगण को पक्षकार बनाने की आवश्यकता थी ही नहीं एवं यदि वे कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से परिवेदित थे तो उसके विरूद्ध अपील कर सकते थे । प्रतिकूल कब्जे के बिन्दु पर उन्होंने कहा कि तहसीलदार ने उसका हवाला इसलिये लिया क्योंकि उनके समक्ष ऐसा बिन्दु उठाया गया था, तथा वैसे भी तहसीलदार ने धारा 109, 110 के अंतर्गत अपना नामांतरण आदेश पारित किया है, ना कि केवल प्रतिकूल कब्जे के आधार पर।

निगराकार अधिवक्ता ने अपने प्रत्युत्तर में कहा कि प्रकरण में मुख्य बिन्दु यह है कि अपंजीयत दस्तावेज के आधार पर नामांतरण नहीं किया जा सकता । उन्होंने यह भी कहा कि सुधीर कुमार द्वारा दिनांक 25–4–13 को व्यवहार न्यायालय में प्रस्तुत किये गये अतिरिक्त कथन अब विचार योग्य नहीं है क्योंकि सिविल न्यायालय ने उसके उपरान्त प्रकरण में दुरभि संधि मानते हुये खारिज कर दिया है । अंत में उन्होंने कहा कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश उन पर बंधनकारी नहीं है । उनका हित होने के बावजूद उनको वहां पक्षकार नहीं बनाया गया ।

4/ प्रस्तुत तर्कों एवं अभिलेखों के अध्ययन के आधार पर मैं प्रकरण में निम्न बिन्दुओं को विचार योग्य पाता हूँ –

(क) क्या इम्पाउण्ड होकर स्टाम्प ड्यूटी आदि चुकाने के आदेश के साथ अपंजीकृत विक्रय विलेख आदि का आधार लेंते हुये तहसीलदार द्वारा गैर निगराकारगण के पक्ष में नामांतरण स्वीकार किया जा सकता था ।

(ख) क्या निगराकारगण को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पक्षकार बनाया जाना आवश्यक था?

5/ उपरोक्त बिन्दु पैरा कमांक 4 (क) के संबंध में मेरा यह मत है कि तहसीलदार द्वारा नामांतरण स्वीकृत किया जा सकता था, किन्तु ऐसा करने से पहले इन्हें यह सुनिश्चित करना चाहिये था कि इम्पाउण्डिंग होकर स्टाम्प ड्यूटी आदि पहले जमा हो गई हो ।

निगराकार सुधीर कुमार ने सिविल न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपने लिखित अतिरिक्त कथन दिनांक 25–4–13 में वाद भूमि के गैर निगराकारगण को विक्रय होने और कब्जा दिये जाने की स्वीकारोक्ति की है, किन्तु सिविल न्यायालय द्वारा स्टाम्प ड्यूटी चुराने की नियत से उभयपक्ष के मध्य दुरभिसंधि होना मानते हुये प्रकरण खारिज किया है । बाद में निगराकारगण ने अपनी भूमि वापस प्राप्त करने का प्रयास किया है । चूँकि आगे चलकर गैर निगराकारगण ने कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मांगी गई स्टाम्प ड्यूटी चुका दी, एवं चूंकि निगराकारगण के पिता ने उस भूमि को गैर निगराकारगण को लिखित दस्तावेज से स्पष्ट रूप से अंतरित किया था, अतः चूंकि अब स्टाम्प ड्यूटी एवं शास्ति शुल्क चुकाने आदि की विधिक आवश्यकताओं की पूर्ति की जा चुकी है, इसलिये गैर निगराकारगण के पक्ष में अब नामांतरण करने में विधिक बाधा नहीं होनी चाहिये ।

प्रतिकूल कब्जे के संबंध में गैर निगराकारगण के अधिवक्ता का यह तर्क कि यह उनके समक्ष उदभूत हुये बिन्दु के प्रकाश में तहसीलदार ने लिखा था, मान्य योग्य है । साथ ही प्रतिकूल कब्जे का विधिक प्रावधान भी तहसीलदार के निष्कर्ष का समर्थन करता है ।

गैर निगराकार अधिवक्ता का यह तर्क कि दिनांक 17–5–13 को तहसीलदार ने प्रकरण केवल अतिरिक्त साक्ष्य के लिये नियत किया था तथा सुधीर कुमार के साक्ष्य उसके पहले ही 25–4–13 को हो चुके थे अभिलेख के आधार पर स्पष्ट है । इससे यह भी स्पष्ट होता है कि निगराकार को तहसीलदार के समक्ष पक्ष समर्थन का अवसर मिला था ।

बिन्दु पैरा कमांक 4 (ख) के संबंध में भी मैं गैर निगराकार अधिवक्ता के इस तर्क से सहमत हूँ कि चूंकि निगराकार पक्ष को तहसीलदार के समक्ष पक्ष समर्थन का अवसर मिला था, वहीं पर (तहसील न्यायालय में) प्रकरण का वाद विषय निर्णित हो चुका था, एवं चूंकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रकरण केवल स्टाम्प ड्यूटी एवं शास्ति आदि के

निर्धारण के लिये आया था, जिनकी गणना कर के वसूली करना कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का दायित्व था, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रकरण में पीछे जाकर यह देखने की आवश्यकता एवं गुंजाईश नहीं थी कि वह यह स्टाम्प ड्यूटी लें या नहीं, या लें तो किससे लें । उनका दायित्व छूटी हुई स्टाम्प ड्यूटी वसूल करना, पूर्व में हुये ड्यूटी अपवंचन से संबंधित शास्ति आरोपित करना इत्यादि था जो उन्होंने किया । उन्होंने यदि पंजीयन शुल्क अथवा अन्य कोई प्राप्ति योग्य राशि छोड़ दी हो, तो वह भी उन्हें प्रकरण में अधिरोपित कर वसूल करनी चाहिये थी ।

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा एक ही दिनांक 3–6–13 में अपनी अधिकांश कार्यवाही किये जाने के संबंध में मुझे कोई विशिष्ट टीप करने की आवश्यकता नहीं प्रतीत होती । इस संबंध में मेरा यह मानना है कि उन्हें राजस्व वसूली के लिये त्वरित कार्यवाही करनी चाहिये थी जो उन्होंने की, किन्तु ऐसा करते समय उन्हें किसी भी प्रकार की विधिक अथवा प्रशासनिक त्रुटि की गुजांइश नहीं छोड़नी चाहिये थी ।

6/ उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में मैं निम्न निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ :–

(क) तहसीलदार को नामांतरण स्वीकृत करने से पूर्व पूरी स्टाम्प ड्यूटी आदि जमा कराने के लिये प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को पहले भेजना चाहिये था, एवं यदि उनका गैर निगराकारगण के पक्ष में नामांतरण करने को लेकर समाधान हो गया था तो उन्हें ऐसे नामांतरण के संबंध में अभियुक्ति पूर्ण स्टाम्प ड्यूटी चुका दिये जाने की शर्त पर अपने आदेश में करनी चाहिये थी । स्टाम्प ड्यूटी जमा होने की जानकारी प्राप्त होने के बाद उन्हें नामांतरण स्वीकृत करना चाहिये था ।

(ख) ऊपर लिखे जा चुके कारणों के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा निगराकार पक्ष को सुनवाई का अवसर दिया जाना अनिवार्य नहीं था ।

(ग) चूंकि अब प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संगणित स्टाम्प ड्यूटी एवं शास्ति शुल्क गैर निगराकार पक्ष द्वारा जमा कराये जा चुके हैं, अतः उनके पक्ष में नामांतरण किये जाने में ऊपर की जा चुकी विवेचना के प्रकाश में बाधा नहीं होनी चाहिये, बशर्ते गैर

निगराकारगण को पंजीयक शुक्ल अथवा अन्य कोई भी देय राशि जमा कराने या कोई अन्य विधिक प्रतिपूर्ति करनी बाकी नहीं हो, जिस संबंध में इस आदेश के अनुक्रम में अपर आयुक्त, रीवा परीक्षण करें/करायें एवं उचित निर्णय पारित करें ।

7/ उपरोक्त निर्देश के साथ यह निगरानी अस्वीकृत की जाती है एवं अपर आयुक्त रीवा को ऊपर लिखे निर्देशों के पालन के लिये आदेशित किया जाता है । प्रकरण राजस्व मण्डल से समाप्त किया जाता है ।

पक्षकार एवं अपर आयुक्त सूचित हों ।
अभिलेख वापस हो ।
प्रकरण दा0द0 हो ।

5.1.16

(आशीष श्रीवास्तव)
सदस्य
राजस्व मण्डल मध्य प्रदेश
ग्वालियर