

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : आशीष श्रीवास्तव
सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 164-दो/2014 विरुद्ध आदेश दिनांक 5-10-2012 पारित द्वारा अतिरिक्त तहसीलदार, वृत्त सेमरिया तहसील गोपदबनास जिला सीधी प्रकरण क्रमांक 01/अ-5/12-13.

.....

दिवाकर प्रसाद मिश्रा पिता जर्नादन राम मिश्रा उम्र 71 वर्ष
पेशा-खेती, निवासी ग्राम मधुरी कोठार थाना कोतवाली सीधी,
तहसील गोपदबनास जिला सीधी म0 प्र0

.....आवेदक

विरुद्ध

- 1 जगदीश प्रसाद तिवारी पिता स्व0 उमादत्त राम तिवारी
उम्र 67 वर्ष, पेशा खेती, निवासी ग्राम कोठार तहसील गोपदबनास
जिला सीधी म0 प्र0
- 2 श्रीमती शान्ती देवी तिवारी पत्नी श्री जगदीश प्रसाद तिवारी
उम्र 63 वर्ष, पेशा गृह कार्य निवासी ग्राम कोठार तहसील गोपदबनास
जिला सीधी म0 प्र0

.....अनावेदकगण

.....

श्री जगदीश सिंह, अभिभाषक, आवेदक
श्रीमती गीता नामदेव, अभिभाषक, अनावेदकगण

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6.10.2015 को पारित)



यह निगरानी प्रकरण क्रमांक 164-दो/14 म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत राजस्व मण्डल में तहसीलदार, गोपदबनास, जिला सीधी के प्रकरण क्रमांक-1/अ-5/2012-13 में पारित आदेश दिनांक-05-10-12 के विरुद्ध प्रस्तुत हुआ है ।

2/ प्रकरण का संक्षेप इस प्रकार है । प्रकरण में उपलब्ध 2 विक्रय पत्रों की छाया प्रतियों में लिखे अनुसार ग्राम मधुरी कोठार, तहसील गोपदबनास में भूमि खसरा नंबर 154/1 के सह-भूमिस्वामियों में से 1/2 हिस्से का सह-भूमिस्वामी दिवाकर राम पिता जनार्दन राम (निगराकार) रहा है । इन दो विक्रय पत्रों में से एक विक्रय पत्र के अनुसार दिवाकर द्वारा इस खसरे नंबर 154/1 में से 0.303 हैक्टेयर गैर निगराकार क्रमांक 1 जगदीश को बेचा गया, तथा इसी दिनांक 6-1-2012 को इतना ही भाग (0.303 हैक्टेयर) इसी खसरा नंबर 154/1 में से जगदीश की पत्नी शान्ति देवी (गैर निगराकार क्रमांक 2) को बेचा गया । दोनों विक्रय पत्रों में समान प्रतिफल (कीमत) रुपये 4,53,500/- का उल्लेख है तथा दोनों में ही समान स्टाम्प ड्यूटी रुपये 22675/- उपकर ड्यूटी रुपये 1133/-, ज0पं0 ड्यूटी रुपये 4535/-, अधिक रुपये 5/- तथा अतिरिक्त शुल्क रुपये 10/-, योग रुपये 28350/- का उल्लेख है । इससे स्पष्ट होता है कि दोनों विक्रयपत्रों में स्टाम्प ड्यूटी को प्रतिफल की 5 प्रतिशत दर से लिया गया है, एवं उपकर ड्यूटी को स्टाम्प ड्यूटी के 5 प्रतिशत दर से तथा ज0पं0 ड्यूटी को स्टाम्प ड्यूटी के 20 प्रतिशत दर से लिया गया है ।

निगरानी में के पृष्ठ-3 पर निगरानी के आधार क्रमांक 3 के अनुसार निगराकार दिवाकर का यह कहना है उसके ग्रामीण एवं अनपढ़ होने का गलत लाभ उठाते हुए गैरनिगराकार जगदीश ने केवल अपने नाम से उससे (दिवाकर से) 0.303 हैक्टेयर भूमि कय की थी । दूसरा विक्रय पत्र जो उसकी पत्नी के हित में है, फर्जी एवं कूटरचित है ।

अतिरिक्त तहसीलदार, वृत्त सेमरिया, तहसील गोपदबनास द्वारा उनके प्रकरण क्रमांक 01/अ-5/12-13 में पारित आदेश दिनांक 5-10-12 से इन दोनों विक्रय पत्रों के संबंध में खसरा नंबर 154/1/2 एवं 154/1/3, प्रत्येक 0.303, का नक्शा तरमीम स्वीकृत किया है, जिसके विरुद्ध यह निगरानी दायर हुई है ।

3/ मेरे द्वारा प्रकरण के समस्त अभिलेखों का परिशीलन किया गया एवं विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क सुने गये । प्रकरण में मुख्य विचारणीय बिन्दु निम्न हैं :-

(1) यदि विक्रय पत्र में लिखे अनुसार खसरा नंबर 154/1 की भूमि संयुक्त खाते की

भूमि थी, तो क्या बिना 154/1 की भूमि के बंटवारा एवं नक्शा तरमीम के दिवाकर उसमें से अपने हिस्से की भूमि में से किसी अन्य को भूमि विक्रय कर सकता था ?

- (2) प्रकरण में प्रस्तुत दोनों विक्रय पत्रों में विक्रित भूमियों के विवरण एक समान है । न सिर्फ दोनों के रकबे समान हैं (0.303 हैक्टेयर), बल्कि दोनों की चौहदियां भी समान है : उत्तर में पंचायती सड़क, दक्षिण और पूरब में विक्रेता की भूमि, पश्चिम में रघुनाथ की भूमि । इसके प्रकाश में अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा अनुमोदित किए गए नक्शा तरमीम को लेकर दो बिन्दु उत्पन्न होते हैं :
- (क) 154/1/2 एवं 154/1/3 की तरमीम की गई सीमाएं, विक्रय पत्रों में लिखी सीमाओं से फर्क है । 154/1/2 के दक्षिण में विक्रेता की भूमि नहीं दिखती तथा 154/1/3 के उत्तर में पंचायत सड़क नहीं दिखती ।
- (ख) दोनों 154/1/2 एवं 154/1/3 के पश्चिम में रघुनाथ की भूमि नहीं दिखती ।
- (3) महिला क्रेता होने पर स्टाम्प ड्यूटी सामान्यतः (पुरुष क्रेता की तुलना में) कम होती है । तो फिर शान्ति देवी के विक्रय पत्र में समान स्टाम्प ड्यूटी क्यों ली गई है ?
- (4) दोनों विक्रय पत्रों में पंजीयन शुल्क (रजिस्ट्रेशन फीस) क्यों नहीं लिया गया है ?

4/ उपरोक्त बिन्दुओं पर मेरा मत निम्नानुसार है :

बिन्दु क्रमांक-1 : यदि खसरा नंबर 154/1 की भूमि संयुक्त खाते की थी, तो विक्रय के पूर्व विक्रेता दिवाकर को उसका विभाजन कराकर अपने हिस्से की नक्शा तरमीम करानी चाहिये थी, या सहखातेदार के साथ मिलकर उसे बेचना चाहिए था । बंटवारा एवं तरमीम होने तक 154/1 के हर अंश पर प्रत्येक सहखातेदार का स्वामित्व था ।

बिन्दु क्रमांक-2:(क): यदि दोनों विक्रय पत्रों की भूमिया अलग-अलग है तो उनकी चतुर्सीमा कैसे दोनों विक्रय पत्रों में समान लिखी हुई है ?

बिन्दु क्रमांक-2 (ख) : पश्चिम में भूमि छोड़कर बंटाक देना उपयुक्त नहीं है, जब तक इसका कोई विशिष्ट कारण नहीं हो जिससे अभिलेख पर लिया

जाकर बोलता हुआ आदेश पारित हो ।

बिन्दु क्रमांक-3 एवं 4: इनका विधि के प्रावधानों के अनुसार पालन होना चाहिये था ।

5/ बिन्दु क्रमांक 1 से 4 तक पर ऊपर लिखे अपने मतों के प्रकाश में मैं प्रथमदृष्ट्या निगराकार द्वारा उठाये गये विक्रय पत्र की वास्तविकता के बिन्दु पर परीक्षण एवं विचार की आवश्यकता से सहमत हूँ ।

इस ही के अनुक्रम में, तथा विशेषकर बिन्दु क्रमांक 2 (क) एवं (ख) के प्रकाश में मैं नक्शा तरमीम के अनुमोदन हेतु पारित आदेश दिनांक 5-10-12 को अनुपयुक्त पाता हूँ ।

6/ अतः मैं अतिरिक्त तहसीलदार वृत्त सेमरिया, तहसील गोपदबनास, जिला सीधी के प्रकरण क्रमांक 01/अ-5/12-13 में पारित आदेश दिनांक 5-10-12 को इस आदेश से अपास्त करता हूँ । साथ ही यह प्रकरण तहसीलदार, गोपदबनास जिला सीधी को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित करता हूँ कि वे इस आदेश की पूर्ववर्ती कण्डिकाओं में उठाए गए समस्त बिन्दुओं का निराकरण करें, एवं हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण में विधिसम्मत आदेश पारित करें ।

प्रकरण दा0 द0 हो ।

अभिलेख वापस हो ।



(आशीष श्रीवास्तव)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्य प्रदेश
ग्वालियर

14/