<u>न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर</u>

समक्ष : **अशीष श्रीवास्तव**
सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक 2159–पीबीआर/15 एवं निगरानी प्रकरण कमांक 2243–पीबीआर/15 विरूद्ध कमशः आदेश दिनांक 22–6–2015 एवं दिनांक 10–7–15 पारित द्वारा कमशः अपर आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल एवं तहसीलदार, तहसील नसरूल्लागंज जिला सीहोर कमशः प्रकरण कमांक455/अपील/11–12 एवं प्रकरण कमांक 19/अ–6/14–15.

....

हेम सिंह आत्मज श्री फूलचंद,
जाति देशवाली, निवासी बोडी, तहसील नसरूल्लागंज
जिला सीहोर म0 प्र0

...........आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

जीवन सिंह आत्मज श्री जगन्नाथ
जाति देशवाली, निवासी बोडी, तहसील नसरूल्लागंज
जिला सीहोर म0 प्र0 ....अनावेदक

....

श्री सुनील जादौन, अभिभाषक, आवेदक
श्री एस0 के0 श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदक

<u>:: आ दे श ::</u>

(आज दिनांक 6.10.2015 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानियां म.प्र. भू—राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत निगरानी प्रकरण कमांक 2159—पीबीआर / 15 एवं निगरानी प्रकरण कमांक 2243—पीबीआर / 15 में कमशः अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल एवं तहसीलदार, तहसील नसरूल्लागंज, जिला सीहोर द्वारा पारित कमशः आदेश दिनांक 22—6—2015 एवं 10—7—2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ यह आदेश राजस्व मण्डल के दो निगरानी प्रकरण कमांक 2159—पीबीआर / 15 एवं निगरानी प्रकरण कमांक 2243—पीबीआर / 15 में संयुक्त रूप से किया जा रहा है । दोनों प्रकरणों में पक्षकार एवं उनके अभिभाषक समान है तथा अभिभाषकों द्वारा दोनों प्रकरणों के एक साथ अंतिम तर्क किये गये हैं । निगरानी प्रकरण कमांक 2243—पीबीआर / 15 तहसीलदार, नसरूल्लागंज के प्रकरण कमांक 19 / अ / 14—15 आदेश दिनांक 10—7—2015 के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया । तहसीलदार के न्यायालय में अनावेदक द्वारा अपर आयुक्त भोपाल के आदेश दिनांक 22—6—2015 के कम में विवादित भूमियों के नामांतरण हेतु विकय पत्र की प्रमाणित प्रति के साथ आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। जिस पर तहसीलदार द्वारा कार्यवाही करते हुये उक्त प्रकरण में 10—7—2015 को अंतरिम आदेश पारित करते हुये आवेदक को अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध वरिष्ठ न्यायालयों से स्थगन प्रस्तुत करने हेतु 15—7—2015 तक का समय देते हुये यह आदेश दिया कि निर्धारित अवधि में स्थगन आदेश नहीं प्रस्तुत करने की स्थिति में प्रकरण में आदेश पारित कर दिया जायेगा ।

3/ प्रकरण का संक्षिप्त स्वरूप इस प्रकार है कि अनावेदक जीवन सिंह द्वारा ग्राम बोडी तहसील नसरूल्लागंज जिला सीहोर के भूमि सर्वे कमांक 93, 94, 95 / 2 / 1 कुल रकबा 26.50 एकड़ में से 5.00 एकड़ भूमि आवेदक हेमसिंह से रजिस्टर्ड विकय

पत्र दिनांक 12–6–2000 के माध्यम से कय की गई । इस विकय पत्र की मूल प्रति गुम हो जाने से विकय पत्र दिनांक 12–6–2000 की प्रमाणित प्रति दिनांक 21–10–2010 को प्राप्त कर उक्त कय शुदा भूमि के नामांतरण हेतु आवेदन पत्र दिया । प्रस्तुत आवेदन पत्र के आधार पर नायब तहसीलदार, नसरूल्लागंज द्वारा प्रकरण कमांक 3/अ–6/11–12 में पारित आदेश दिनांक 28–1–2012 द्वारा नामांतरण आवेदन पत्र अस्वीकार कर नामांतरण नहीं किया गया । नायब तहसीलदार, नसरूल्लागंज के आदेश दिनांक 28–1–2012 के विरूद्ध प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, नसरूल्लागंज के समक्ष प्रस्तुत की गई । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपने न्यायालयीन प्रकरण कमांक 17/अपील/11–12 में पारित आदेश दिनांक 25–4–2012 द्वारा अनावेदक (अधीनस्थ न्यायालय में आवेदक), की अपील निरस्त कर तहसीलदार के आदेश दिनांक 28–1–2012 को स्थिर रखा गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश दिनांक 25–4–2012 से दु:खी होकर अनावेदक जीवन सिंह द्वारा अपर आयुक्त भोपाल के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई, जहां प्रकरण कमांक 455/अपील/11–12 पर दर्ज होकर पारित आदेश दिनांक 22–6–15 से अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ दोनों न्यायालय तहसीलदार, नसरूल्लागंज एवं अनुविभागीय अधिकारी नसरूल्लागंज के कमशः आदेश दिनांक 28–1–12 एवं 25–4–2012 निरस्त किये गये । अपर आयुक्त के उक्त आदेश दिनांक 22–6–2015 के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में आवेदक हेमसिंह (अधीनस्थ न्यायालय में अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त के यहां अनावेदक) द्वारा प्रस्तुत की गई है।

4/ प्रकरण में मुख्य वाद बिन्दु रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 12–6–2000 के 11 वर्ष बाद विकय पत्र दिनांक 12–6–2000 की प्रमाणित प्रति के आधार पर धारा 109 एवं 110 के तहत अनावेदक जीवनसिंह द्वारा प्रस्तुत नामांतरण आवेदन के साथ उत्पन्न होना, परिलक्षित है ।

5/ उक्त संबंध में उभयपक्ष अभिभाषक के तर्क श्रवण किये गये । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में मुख्य रूप से बताया गया कि अनावेदक द्वारा नायब तहसीलदार नसरूल्लागंज के समक्ष संहिता की धारा 109–110 के तहत पैरा कमांक–3 में अंकित भूमि के नामांतरण के संबंध में आवेदन, पंजीकृत विकय पत्र संपादित होने के दिनांक 12–6–2000 के 11 वर्ष बाद विकय पत्र की प्रमाणित प्रति के साथ प्रस्तुत किया गया । उनके द्वारा यह भी कहा गया कि अनावेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय नायब तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय में मूल दस्तावेज (विकय पत्र) प्रस्तुत नहीं किया गया । इसके अतिरिक्त यह भी बताया गया कि आवेदक एवं उसके पुत्र के मध्य वर्ष 2003 में जब बंटवारा हुआ तब भी अनावेदक द्वारा कोई आपत्ति पेश नहीं की गई । उसे विकय पत्र संपादित होने के बाद ही नामांतरण की कार्यवाही प्रारंभ करना चाहिए थी, जो नहीं की गई । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में यह भी बताया गया कि अनावेदक जिस विकय पत्र के आधार पर नामांतरण करना चाहता है, आवेदक द्वारा वह भूमि विकय ही नहीं की गई। विकय पत्र फर्जी होने के आधार पर संहिता की धारा 109–110 के नामांतरण आवेदन पत्र को नायब तहसीलदार द्वारा निरस्त किया गया, जो उचित था तथा उसी आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी अनावेदक की अपील निरस्त की गई है । किन्तु अपर आयुक्त द्वारा आदेश पारित करते समय उपरोक्त तथ्यों की ओर ध्यान नहीं दिया गया और नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विरूद्ध जाकर आदेश पारित कर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के दोनों आदेश निरस्त करने में भूल की है । अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 22–6–2015 निरस्त करने का निवेदन किया । उक्त के अतिरिक्त वही तर्क प्रस्तुत किये जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे तथा निगरानी मेमों में अंकित है तथा जो अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख पर उल्लेखित है, जिन्हें यहां पुनरांकित नहीं किया जा रहा है, किन्तु विचार में लिया जा रहा है ।

6/ अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में बताया गया कि आवेदक हेमसिंह द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि कमांक 93, 94, 95/2/1 रकबा 26.50 एकड़ में से रकवा 5.00 एकड़ का विकय पत्र दिनांक 12–6–2000 द्वारा उन्हें (अनावेदक) को विकय की गई थी तथा विकय पत्र संपादित होने के दिनांक से ही कय की गई भूमि पर वह काबिज है । उनके द्वारा यह भी बताया गया कि विकय पत्र का मूल दस्तावेज (मूल रजिस्ट्री) कहीं गुम हो गयी थी और अनावेदक अनपढ़ होने की स्थिति में रजिस्ट्री के बाद नामांतरण का महत्व न समझने के कारण नामांतरण नहीं करा पाया। दिनांक 21–10–2010 के गुम हुए विकय पत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त कर नायब तहसीलदार के न्यायालय में नामांतरण हेतु कार्यवाही की गई । यह भी कहा गया कि विकय पत्र दिनांक 12–6–2000 की प्रमाणित प्रति उसके द्वारा चाहे जाने पर, एक संवैधानिक संस्था जो भारत सरकार का कार्यालय होने एवं म0 प्र0 सरकार के अधीन कार्य करती है, के द्वारा मूल विकय पत्र की सत्यापित प्रमाणित प्रति प्रदाय की गई थी, जो एक संवैधानिक विधि मान्य कार्यालय के द्वारा प्रदाय की गई है, तथा जिसको अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा मात्र छाया प्रति माना जाना विधि विरूद्ध है । इसके अतिरिक्त उनके द्वारा यह भी बताया गया कि आवेदक द्वारा उनकी रजिस्ट्री को फर्जी और कूटरचित बताया गया है तो आवेदक को उस फर्जी रजिस्ट्री को निरस्त कराने हेतु सक्षम न्यायालय में कार्यवाही करना चाहिये थी, जो नहीं की गई है । यदि विकय पत्र फर्जी था तो उनके द्वारा नामांतरण कार्यवाही के प्रारंभ होने के वर्ष 2010 से अब तक 5 वर्ष की समयावधि में विकय पत्र निरस्त कराने की कार्यवाही क्यों नहीं की । विकय पत्र की प्रमाणित प्रति के आधार पर उसे सही मानते हुए अपर आयुक्त द्वारा दिए गये आदेश दिनांक 22–6–2015 उचित होने से उसे स्थिर रखने का निवेदन किया गया है । इसके अतिरिक्त वहीं तर्क प्रस्तुत किये गये जो अधीनस्थ न्यायालयों के समक्ष प्रस्तुत किए

गये थे, जो अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में उल्लेखित होकर मौजूद है, जिन्हें यहां पुनरांकित न किया जाकर विचार में लिया जा रहा है ।

7/ उक्त प्रस्तुत तर्को के संबंध में मेरे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया । अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विक्रय पत्र दिनांक 12–6–2000 की जो प्रमाणित प्रति नामांतरण हेतु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत की गई थी, उसे अधीनस्थ न्यायालय नायब तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा संदेहास्पद मानने में भूल की है, क्योंकि जिस विभाग को शासन द्वारा विक्रय पत्र संपादित करने की शक्तियां एवं अधिकार दिया गया है उसी विभाग द्वारा अपने कार्यालय में संधारित अभिलेख के आधार पर विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति अनावेदक को प्रदान की गई, जिसे संदेहास्पद मानने का कोई कारण नहीं है । ऐसी स्थिति में विक्रय पत्र की मूल प्रति उपलब्ध न होने की स्थिति में प्रमाणित प्रति, जो उप पंजीयक कार्यालय में अभिलिखित होकर उसकी पद मुद्रा एवं हस्ताक्षर से जारी की गई है, के आधार पर नामांतरण केता के पक्ष में किए जाने में कोई बाधा नहीं है । इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा विक्रय पत्र संपादित न करने एवं विक्रय पत्र फर्जी होने का जो तर्क प्रस्तुत किया गया है वह भी स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि यदि विक्रय पत्र आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में संपादित नहीं कराया गया था तथा विक्रय पत्र फर्जी था तो उसके विरूद्ध आवेदक को विक्रय पत्र को निरस्त कराने की कार्यवाही सक्षम न्यायालय में करनी चाहिये थी, जो नहीं की गई है । इस संबंध में 1984 राजस्व निर्णय 96 प्रभूदयाल गुप्ता वि0 सोनाबाई तथा अन्य में यह प्रतिपादित किया गया है कि धारा–109,110–नामांतरण कार्यवाही–पंजीयत विक्रय पत्र के आधार पर–राजस्व न्यायालय को पंजीयत विक्रय पत्र की वैधता की जांच करने का क्षेत्राधिकार नहीं है । ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जायेगा–दुखी व्यक्ति सिविल न्यायालय में जा सकता है । आवेदक का यह तर्क कि मूल विक्रय

पत्र नामांतरण हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया तो इस संबंध में भी यह तथ्य विधि में सुस्थापित है कि किसी भी मूल दस्तावेज के गुम हो जाने की स्थिति में विधिमान्य कार्यालय/संस्था द्वारा जारी मूल दस्तावेज की प्रमाणित प्रति का महत्व एवं उसकी मान्यता मूल दस्तावेज के समान ही होती है । ऐसी स्थिति में यह तर्क भी अमान्य किया जाता है । विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण हेतु विलंब का प्रश्न उठाया गया था तो इस संबंध में भी यह तथ्य विधिमान्य है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण में हुए विलंब के आधार पर अनावेदक को विक्रय पत्र के माध्यम से प्राप्त हक से (क्रेता को) वंचित नहीं किया जा सकता । इस संबंध में प्रतिपादित न्याय सिद्धांत – भू–राजस्व संहिता– 1959 म0 प्र0–धारा–109–110– रजिस्ट्रीकृत विक्रय पत्र– विक्रय के दिनांक से 30 वर्ष पश्चात नामांतरण आवेदन –धारा का उल्लेख न करना–नामांतरण वर्जित नहीं 1987 राजस्व निर्णय 349 (हरिया विरूद्ध सुंदरलाल) क्योंकि विक्रय पत्र के माध्यम से क्रेता को वैधानिक हक प्राप्त होता है । ऐसी दशा में विलंब के आधार पर उस नामांतरण के हक से वंचित नहीं किया जा सकता । क्रेता को विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण कराने का हक प्राप्त है ।

8/ जहां तक आवेदक के द्वारा पिता पुत्र के मध्य किए गये बटवारे में अनावेदक द्वारा आपत्ति न करने का प्रश्न है तो जब आक्षेपित भूमि पर उसका नामांतरण ही नहीं हुआ था तथा आवेदक द्वारा अनावेदक को पक्षकार ही नहीं बनाया गया तब यह कहना निराधार है कि अनावेदक द्वारा बंटवारे के समय आपत्ति नहीं की गई । उपरोक्त तथ्यो के अनुसार आवेदक के द्वारा प्रस्तुत तर्क स्वीकार योग्य नहीं है ।

9/ उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि अपर आयुक्त भोपाल द्वारा अपने आदेश दिनांक 22–6–2015 में जो निष्कर्ष निकाले गये हैं वे उचित हैं एवं विधिसम्मत होकर स्थिर रखे जाने योग्य होने से अपर आयुक्त के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अपर आयुक्त द्वारा

निग0प्र0क0 2159—पीबीआर/15
एव 2243—पीबीआर/15

अधीनस्थ न्यायालय नायब तहसीलदार का आदेश दिनांक 28—1—2012 एवं अनुविभागीय अधिकारी का आदेश 25—4—2012 को निरस्त करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । अतः अपर आयुक्त भोपाल का आदेश दिनांक 22—6—2015 स्थिर रखा जाता है तथा तहसीलदार के प्रकरण कमांक 19/अ'19/14—15 में पारित आदेश दिनांक 10—7—2015 निरस्त करते हुए उनको (तहसीलदार को) यह निर्देश दिया जाता है कि अपने न्यायालय में लंबित इस प्रकरण में अपर आयुक्त के आदेश दिनांक 22—6—15 के परिपालन में, आगामी कार्यवाही विधि अनुसार स—समय सम्पादित करें । उक्त निर्देशों के साथ दोनो निगरानी प्रकरण समाप्त किए जाते हैं। पक्षकार सूचित हो ।

(आशीष श्रीवास्तव)
सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश
ग्वालियर