

255

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : जे० के० जैन
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 4233-एक/2014 विरुद्ध आदेश दिनांक
15-10-2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर प्रकरण
क्रमांक 259/2012-13/अपील

भगवान सिंह पुत्र मुलायम सिंह ठाकुर
निवासी ग्राम श्यामपहाडी तहसील इन्दरगढ़
जिला दतिया म०प्र०

-----आवेदक

विरुद्ध

सुरेश उर्फ कल्लू पुत्र रामस्वरू
निवासी ग्राम कुलैथ तहसील इन्दरगढ़
जिला दतिया म०प्र०

-----अनावेदक

श्री एस०पी० धाकड़, अभिभाषक, आवेदक
श्री एस०के० अवस्थी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आदेश पारित ::

(दिनांक 24-10-19 2019)

आवेदकग द्वारा यह निगरानी अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर
के आदेश दिनांक 15-10-2014 के विरुद्ध म०प्र० भू-राजस्व संहिता 1959
(जिसे आगे संक्षिप्त में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत प्रस्तुत
की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि ग्राम कुलैथ स्थित भूमि सर्वे
क्रमांक 754 रकबा 0.55 हेक्टर आवेदक के नाम अंकित थी, जिसने विक्रय पत्र

3

दिनांक 27-9-2007 से प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक के हित में विक्रय की। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर ग्राम पंचायत के प्रस्ताव/ठहरवा कमांक 4/1 दिनांक 28-8-2008 से केता अनावेदक का नामांतरण स्वीकार हुआ। इसी आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील इस आधार पर प्रस्तुत की गई कि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक को रूपये एक लाख में दो रूपये प्रति सैकड़ा ब्याज के हिसाब से गिरवी रखी थी तथा दिनांक 29-7-2007 को विक्रय धन मय ब्याज के वापस कर रहा है। अनुविभागीय अधिकारी ने अपील में दिनांक 02-1-2014 को आदेश पारित कर ग्राम पंचायत द्वारा केता आवेदक के पक्ष में पारित नामांतरण निरस्त कर अपील स्वीकार की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध अनावेदक द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर के सक्षम अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त ने आदेश दिनांक 15-10-2014 को अपील स्वीकार कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क किया कि पैसे के लिए सशर्त विक्रय पत्र संपादित किया गया था। शर्त के अनुसार अनावेदक को पैसे वापस कर दिये गये फिर भी अनावेदक भूमि वापस नहीं कर रहा है। सशर्त विक्रय पत्र के आधार पर ग्राम पंचायत ने नामांतरण करने में त्रुटि की थी। ग्राम पंचायत द्वारा बिना आवेदक को सुनवाई का अवसर दिये, बिना आपत्ति बुलाये नामांतरण नियमों के विपरीत अनावेदक के हित में नामांतरण आदेश पारित करने में त्रुटि की है। इसी कारण अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी ने नामांतरण आदेश को निरस्त किया। परन्तु द्वितीय अपील में अपर आयुक्त ने बिना किसी आधार के अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त करने में त्रुटि की है। यह भी तर्क किया गया कि आवेदक ने भूमि विक्रय नहीं की थी मात्र गिरवी रखी थी। कपटपूर्ण विक्रय पत्र पर नामांतरण की कार्रवाई नहीं की जा सकती। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा सभी तथ्यों पर विचार कर जो




हे
आ
ख
फ
ए
श
रे

स
रि
देश
।
ज
10
क

आदेश दिया है वह उचित है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक ने मुख्य रूप से तर्क किया कि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक द्वारा विक्रय पत्र के माध्यम से कय की गई है जिसका विधिवत नामांतरण कराया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में कोई शर्त अंकित नहीं थी। अधीनस्थ तीनों न्यायालयों के ये निष्कर्ष है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण किया गया है। विक्रय पत्र की जांच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को न होकर व्यवहार न्यायालय को प्राप्त हैं। राजस्व न्यायालय विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण करने के लिए बाध्य हैं। आवेदक का यह आरोप है कि भूमि हमने गिरवी रखी थी, किन्तु ऐसा कोई प्रमाण नहीं है। उन्होंने अपर आयुक्त के आदेश को उद्धृत करते हुये व्यक्त किया कि रेस्पोंडेंट की स्वयं की स्वीकारोक्ति है कि वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 27-09-2007 को अपीलान्ट के हित में सम्पादित किया है। आवेदक ने विक्रय पत्र के निष्पादन से इंकार नहीं किया है। अनुविभागीय अधिकारी ने विक्रयपत्र को प्रमाणित न मानने में भूले की है। अपर आयुक्त का आदेश सही है, अतः निगरानी निरस्त करने का अनुरोध किये जाने का अनुरोध गया।

5/ प्रत्युत्तर में आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क किया कि विक्रय सशर्त इसलिये है कि उसी दिन उसी विक्रय पत्र के साथ एक शपथ-पत्र भी निष्पादित किया गया था, जिसका उल्लेख अनुविभागीय अधिकारी ने अपने आदेश में किया है। यह उल्लेख अपर आयुक्त के आदेश में भी है। उन्होंने यह भी व्यक्त किया कि विवादित नामांतरण आदेश पंजी पर नहीं किया जा सकता है।

6/ उभय पक्ष अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क सुने एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया। यह निर्विवाद है कि दोनों पक्षों के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित हुआ था। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि इसके साथ ही शपथ-पत्र भी निष्पादित किया गया था। इसका उल्लेख अपर आयुक्त ने भी




अपने आदेश के पैरा क्र. 8 में किया है। जहाँ तक कि इस शपथ-पत्र की जानकारी विचारण न्यायालय को होने अथवा न होने का प्रश्न है, यह तभी दी जा सकती थी जब विचारण न्यायालय द्वारा सम्बन्धित विक्रेता को नोटिस दिया जाता। उस स्थिति में आपत्ति होने पर यह प्रकरण विवादित होकर ग्राम पंचायत के क्षेत्राधिकार का न रहकर तहसीलदार के क्षेत्राधिकार में आ जाता। मामले में न केवल हितबद्ध पक्षकार को सुनवाई का अवसर नहीं प्रदान किया गया है बल्कि विचारण न्यायालय द्वारा अत्यंत शीघ्रता से निराकरण करते हुये सूचना/उद्घोषणा की अनिवार्य अवधि का भी पालन न करते हुये मात्र 13 दिवस में ही नामांतरण आदेश पारित कर दिया है। यह भी विचारणीय है कि दिनांक 27-09-2007 को निष्पादित विक्रय पत्र के सम्बन्ध में नामांतरण की कार्यवाई दिनांक 15-08-2008 को लगभग एक वर्ष के बाद की गई जिससे भी राशि के भुगतान पर आराजी वापस लौटाने के अनुबंध के अस्तित्व में होने की पुष्टि होती है। अन्यथा विक्रय पत्र निष्पादन से इतने समय तक नामांतरण आवेदन प्रस्तुत न करने का क्या कारण हो सकता है।

7/ उपरोक्त आधार पर अनुविभागीय अधिकारी का निष्कर्ष सही दर्शित होता है कि प्रस्ताव पर क्रेता एवं विक्रेता को सूचना दिये जाने का कोई उल्लेख नहीं है न ही क्रेता-विक्रेता के हस्तक्षर है। पंजी पर भी क्रेता-विक्रेता के हस्ताक्षर नहीं है। विक्रय पत्र की प्रति का अवलोकन किया गया। विवादित भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 27 सितम्बर 2007 को किया जाना पाया गया है। इसी दिनांक 27-09-2007 को निष्पादित शपथ पत्र जो कि सुरेश उर्फ कल्लू पुत्र रामस्वरूप निवासी कुलैथ के नाम से क्रय किया जाना एवं नोटरी द्वारा निष्पादित है का अवलोकन किया जिसमें विवादित आराजी एक लाख रुपया में अपीलांट से 2 प्रतिशत के हिसाब से ब्याज वापिस करने पर उसी दिन आराजी अपीलांट को वापिस करने का शपथ पत्र दिया है। किसी भी ऐसे दस्तावेज को साक्ष्य से प्रमाणित करना आवश्यक है। विक्रय पत्र प्रमाणित कराने के लिये विक्रय पत्र के साक्षी तथा विक्रेता के कथन होना आवश्यक है। यह विक्रय पत्र साक्षियों एवं विक्रेता से प्रमाणित नहीं कराया गया है। शपथ



