(7)

न्यायालय राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निग0 463-एक/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 14-10-15 एवं 30-5-15 पारित द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, अनुभाग-ओमती जिला जबलपुर प्रकरण क्रमांक 01/पुनरावलोकन/2014-15 एवं 02/अपील/अ-6/2013-14.

1- मुरलीधर डेंगरा
2- पुरूषोत्म डेंगरा
3- नरेश कुंदनानी
तीनों पुत्रगण स्व. रामदास वीरूमल
निवासी नेपियर टाऊन जबलपुर —— आवेदक

विरूद्ध

1- श्रीमती कमलाबाई पति स्व. नेमीचंद जैन (फौत)
2- सुदेश कुमार (फौत) - वारिस
श्रीमती रवि जैन-पत्नी
3- सुबोध कुमार पिता स्व. नेमीचंद जैन
सभी निवासी शंकर घी भंडार के आगे
बर्फ फैक्ट्री के पास, जबलपुर
4- मध्यप्रदेश शासन द्वारा अधीक्षक,
भू-अभिलेख (डाय.) जबलपुर —— अनावेदकगण

श्री एम. एम. मुदगल, अधिवक्ता, आवेदकगण.
श्री कमलेश यादव, अधिवक्ता, अनावेदक क्रमांक 1 एवं 2 के वारिस तथा
अनावेदक क्रमांक 3 की ओर से.

:: आदेश ::

(आज दिनांक 6 - 4 - 2016 को पारित)

यह निगरानी अनुभाग-ओमती जिला जबलपुर प्रकरण क्रमांक 01/पुनरावलोकन/2014-15 एवं 02/अपील/अ-6/2013-14 में पारित आदेश दिनांक

14-10-15 एवं 30-5-15 के विरूद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदकगण के पिता स्व. रामदास डेंगरा ने ग्राम भरतीपुर की सीट नं. 82, प्लाट नं. 178/1 में स्थित मकान नं. 633 एवं 634 जिसका नवीन मकान नं. 136 है, को विक्रयपत्र दिनांक 30-6-1969 से अनावेदक कमांक 1 लगायत 3 से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था । स्व. रामदास डेंगरा ने आवेदकगण के पक्ष में दिनांक 22-8-1998 को वसीयतनामा निष्पादित कर दिया । रामदास डेंगरा की मृत्यु दिनांक 26-2-1999 को हो गई । स्व. रामदास डेंगरा ने क्रयशुदा उक्त भूमि पर अपना नामांतरण नहीं कराया । इस बीच विक्रेता अनावेदक कमांक 1 के पति एवं कमांक 3 के पिता नेमीचंद जैन का नाम दर्ज बना रहा । अनावेदक कमांक 1 कमलाबाई एवं अनावेदक कमांक 2 सुदेश कुमार की मृत्यु होने के कारण उनके विधिक उत्तराधिकारी श्रीमती रवि जैन का नाम उक्त संपत्ति पर पारिवारिक बंटवारे के आधार पर दर्ज हो गया ।

आवेदकगण द्वारा अधीक्षक, भू-अभिलेख, परिवर्तित भूमि, जबलपुर के समक्ष पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया, जो उन्होंने इस आधार पर निरस्त किया कि इस प्रकरण में भू-अभिलेख (डायवर्सन) के खाना नं. 2 में दर्ज भूमिस्वामी द्वारा आवेदकों के पक्ष में कोई विधि सम्मत हस्तांतरण नहीं किया गया है, अतः नामांतरण का आधार निर्मित नहीं होता है, और उनके द्वारा आवेदन निरस्त किया गया । इस आदेश के विरूद्ध आवेदकों ने अधीनस्थ न्यायालय में अपील की । अपील के प्रचलन के दौरान ने अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदकगण के अतिरिक्त विक्रयपत्र के गवाहों के कथन भी लिए गए गवाहों ने उक्त विक्रयपत्र अपने समक्ष संपादित करना बताया गया । गवाहों के अतिरिक्त अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अनावेदकगण जो कि विक्रेताओं के उत्तराधिकारी हैं, के भी कथन लिए गए जिनके द्वारा कथन किया गया कि उनके पूर्वाधिकारियों द्वारा उक्त विक्रयपत्र निष्पादित किया गया था, विक्रीत भवन पर आवेदकगण काबिज हैं अतः उनका नामांतरण कर दिया जाये और उन्हें कोई आपत्ति नहीं है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उक्त तथ्यों को अनदेखा करते हुए आवेदकों की अपील आदेश दिनांक

30-5-15 द्वारा निरस्त की । इस आदेश के विरूद्ध आवेदकों द्वारा पुनरावलोकन भी पेश किया गया जो अनुविभागीय अधिकारी ने आदेश दिनांक 14-10-15 द्वारा निरसत किया गया है । अनुविभागीय अधिकारी के इन आदेशों के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ आवेदकगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश विधि विरूद्ध हैं । आवेदकों के पूर्वज ने भूमि नेमीचंद की मृत्यु उपरांत उनके वारिसान अनावेदकगण से पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा क्रय की थी जिस समय भूमि क्रय की उस समय राजस्व कागजात में खसरा के खाना नं. 7 में नेमीचंद का नाम दर्ज है इसलिए उनके वारिसान द्वारा किया गया विक्रय किसी भी रूप में स्वत्व विहीन नहीं है ।

यह तर्क दिया गया कि पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता की जांच राजस्व न्यायालय द्वारा नहीं की जा सकती अधिकार राजस्व न्यायालय द्वारा नहीं की जा सकती, ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किया जाना चाहिए । इस संबंध में उनके द्वारा 1984 आर.एन. 5 एवं 365 को उद्धरित किया गया है । यह भी कहा गया कि आवेदकगण एवं उनके पिता द्वारा राजस्व कागजात में नामांतरण न कराने के कारण उक्त भूमि स्व. निर्मलचंद के वारिसों के नाम दर्ज होगई । भूमि के विक्रेता द्वारा भूमि विक्रय उपरांत क्रेता द्वारा नामांतरण न कराने की स्थिति में और इसी मध्य विक्रेता के वारिसान का नामांतरण हो जाने से क्रेता के स्वत्वों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता इस संबंध में उनके द्वारा 2011 आर.एन. 227 का हवाला दिया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि विक्रेता एवं उनके परिवारजनों द्वारा उनके पूर्वजों द्वारा किए गए विक्रय को स्वीकार करते हुए नामांतरण की अनुशंसा की है, इस बिंदु पर अधीनस्थ न्यायालयों ने कोई विचार नहीं किया है ।

यह तर्क दिया गया कि प्रकरण में राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन उस समय तक साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है जब तक कि उसे मौखिक साक्ष्य से पुष्अिकृत न कर दिया जाये जबकि आवेदकों द्वारा अपनी साक्ष्य में प्रस्तुत दस्तावेजों द्वारा प्लाट नं. एवं रकबे को प्रमाणित किया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि अनुविभागीय अधिकारी का यह कहना कि साब गोपालचंद का मालगुजार के रूप में खसरे में नाम प्रविष्ट है, इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि मालगुजारी प्रथा वर्ष 1951 में समाप्त हो चुकी थी अतः उक्त प्रविष्टि स्वयं ही निरर्थक एवं प्रभावहीन थी तथा इसे विलुप्त कर देना चाहिए था तथा राजस्व अभिलेख शुद्ध किए जाने चाहिए थे । राजस्व अभिलेख दुरस्त रखने का दायित्व तहसीलदार का है । इस संबंध में उनके द्वारा 1991 आर.एन. 202 का हवाला दिया गया तथा यह भी कहा गया कि संहिता की धारा 190 के उपबंधों की ओर भी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा ध्यान नहीं दिया गया है ।

4/ अनावेदकों की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा आवेदक अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन किया गया और कहा गया कि अनावेदकों के पूर्वजों द्वारा आवेदकों के पिता को भूमि का विक्रय किया गया है, विक्रीत भूमि जिसका शीट नं. 8 प्लाट नं. 178/1 में स्थित मकान नं. 633 एवं 634 पर आवेदकगण काबिज हैं और उक्त भूमि पर अनावेदकों के नाम के स्थान पर आवेदकगण का नामांतरण किए जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं है ।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं प्रकरण का तथा आवेदकगण की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूमि अनावेदकों के पूर्वजों से क्रय की गई है, और क्रय की गई भूमि ग्राम भरतीपुर की सीट नं. 82, प्लाट नं. 178/1 पर स्थित भवन नं. 633 एवं 634 ही है, इसे आवेदकों एवं अनावेदकों द्वारा साक्ष्य से प्रमाणित किया गया है । आवेदकों द्वारा विक्रयपत्र एवं वसीयतनामा दोनों दस्तावेजों को गवाहों के कथना से प्रमाणित कराया है । विक्रेताओं के उत्तराधिकारी श्रीमती रवि जैन एवं सुबोध कुमार जैन ने अपना जबाव अनुविभागी अधिकारी के समक्ष पेश करते हुए नामांतरण किए जाने में कोई आपत्ति न होना अंकित किया है इसी बात की पुष्टि उक्त दोनों ने अपने कथन में भी स्वीकार की है । विक्रयपत्र के साक्षी नोतन कुमार पाहूजा ने भी अपने कथन से विक्रयपत्र के निष्पादन की पुष्टि की है ।

6/ जहां तक साब गोपालचंद का मालगुजार के रूप में खसरे में पविष्टि का

संबंध है, उक्त प्रविष्टि स्वयं ही निरर्थक एवं प्रभावहीन है क्योंकि मालगुजार प्रथा वर्ष 1951 में समाप्त हो चुकी थी । अतः इसे विलुप्त कर राजस्व अभिलेख शुद्ध किए जाने चाहिए थे । राजस्व अभिलेख दुरस्त रखने का दायित्व तहसीलदार का है इस संबंध में आवेदक अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांत 1991 आर.एन. 202 अवलोकनीय है । आवेदकों द्वारा प्रश्नाधीन भूमि श्री नेमीचंद की मृत्यु उपरांत उनके वारिसान अनावेदकगण के पूर्वजों से जरिए पंजीकृत विक्रयपत्र क्रय की थी, तथा स्व. नेमीचंद जैन का नाम राजस्व कागजात में खसरे में दर्ज था और उनके वारिसान द्वारा किया गया विक्रय किसी भी रूप में स्वत्व से विहीन नहीं है । पंजीकृत विक्रयपत्र की वैधता की जांच राजस्व न्यायालय द्वारा नहीं की जा सकती, ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किया जाना चाहिए । आवेदकों एवं उनके पिता द्वारा राजस्व कागजात में नामांतरण न कराने के कारण उक्त भूमि स्व. नेमीचंद के वारिसान के नाम पर वाहमी पारिवारिक बटवारे के आधार पर दर्ज हो गई चूंकि पूर्व में उक्त जमीन श्रीमती रवि जैन के वरिष्ठ पारिवारिक सदस्यों श्रीमती कमलाबाई, सुबोध कुमार एवं सुदेश कुमार द्वारा बिकीत की जा चुकी थी अतः विक्रेता द्वारा भूमि विक्रय उपरांत क्रेता द्वारा नामांतरण न कराने की स्थिति में भी और इसी मध्य विक्रेता के वारिसान का नामांतरण हो जाने से क्रेता के स्वत्वों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है जैसाकि न्यायदृष्टांत 2011 आर0एन0 227 में व्यवस्था दी गई है । चूंकि विक्रेता एवं उनके परिवारजनों ने उनके पूर्वजों द्वारा किए गए विक्रय को स्वीकार करते हुए नामांतरण किए जाने की अनुशंसा की गई है तथा आवेदकगण द्वारा अपनी साक्ष्य में प्रस्तुत दस्तावेजों द्वारा प्रश्नाधीन प्लाट नं. एवं रकबे को प्रमाणित किया गया है तथा नगर निगम में नामांतरण उपरांत टैक्स अदा करना भी अंकित किया गया है । उक्त तथ्यों को दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अनदेखा किया गया है । चूंकि आवेदकगण ने विक्रयपत्र एवं वसीयतनामे को विधिवत साक्षियों द्वारा प्रमाणित किया गया है तथा अनावेदकों द्वारा विक्रयपत्र की पुष्टि करते हुए अनावेदकों के नाम के स्थान पर आवेदकगण का नामांतरण किए जाने में जाने में कोई आपत्ति न होना स्वीकार किया गया है ऐसी स्थिति में आवेदकगण का विक्रेतागण के पूर्वज स्व.

नेमीचंद जैन एवं वर्तमान उत्तराधिकारी श्रीमती रवि जैन के बजाय आवेदकों का नामांतरण किए जाने में कोई विवाद अथवा वैधानिक प्रतिरोध नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अनुविभागीय अधिकारी (ओमती) जबलपुर द्वारा प्र0क्र0 2 अपील/अ-6/13-14 में पारित आदेश दिनांक 30-5-15 एवं पुनरावलोकन प्र0क्र0 1/पुनरावलोकन/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 14-10-15 तथा अधीक्षक, भू-अभिलेख (डायवर्सन) के प्रकरण क्रमांक 3095/अ-6/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 24-9-2013 निरस्त किए जाते हैं । अधीक्षक, भू-अभिलेख (डायवर्सन) को निर्देश दिए जाते हैं कि ग्राम भरतीपुर के खसरे के कॉलम नं. 2 में खसरा नं. 82 प्लाट नं. 178/1 रकबा 6846 वर्गफुट में से अंश भाग रकबा 1965 वर्गफुट भूमि पर आवेदकगण के नाम की प्रविष्टि भूमिस्वामी के रूप में दर्ज की जाये और तद्नुसार राजस्व अभिलेख संशोधित किए जायें ।

(एम. के. सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर