न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम0के0 सिंह
सदस्य

निगरानी प्र0 क्र0 175–एक/2013 विरूध्द आदेश दिनांक 02–01–13 पारित अपर आयुक्त, रीवा संभाग, रीवा प्रकरण क्रमांक 203/06–07 अपील.

माधवप्रसाद पाण्डेय पुत्र रामनरेश पाण्डेय
निवासी ग्राम नकझरकला, तह0 सिहाबल,
जिला सीधी हाल मुकाम करौदिया, उत्तर टोला
कॉलेज स्टेडियम, सीधी, म0प्र0 ––– आवेदक

विरूध्द

1– अरूण कुमार पुत्र स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
2– कृष्णकुमार पुत्र स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
3– मुस. सीतादेवी बेवा पत्नी स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
4– माण्डवी पुत्री स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
5– चन्द्रकांता उर्फ पूजा पुत्री स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
6– कविता पुत्री स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
7– शिवकुमारी पुत्री स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
8– मधुदेवी पुत्री स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डेय
क0 7 व 8 ना.बा. वली संरक्षिका माता सीतादेवी
सभी निवासी ग्राम नकझरकला, तह0 सिहाबल,
जिला सीधी, म0प्र0 ––– अनावेदकगण

श्री आर0डी0 शर्मा, अभिभाषक – आवेदकगण
श्री एस0के0 अवस्थी, अभिभाषक– अनावेदकगण

आदेश

(आज दिनांक २४ अगस्त, ,2014 को पारित)

यह निगरानी का आवेदनपत्र मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत अपर आयुक्त, रीवा संभाग, रीवा के अपील प्रकरण क्रमांक 203/06–07 में पारित आदेश दिनांक 02–01–13 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किया गया है।

2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि ग्राम करौदिया उत्तरटोला की आराजी खसरा नं0 298/1 रकबा 0.03 हे.(23×60 वर्गफीट) के भूमिस्वामी सहखातेदार रोहणीप्रसाद पाण्डे की मृत्यु होने पर उनके वारिसान अनावेदक सीतादेवी, अरूण कुमार एवं कृष्णकुमार व्दारा सजरा खानदान प्रस्तुत करते हुए नामान्तरण की मॉग की। पटवारी व्दारा नामान्तरण पंजी दर्ज की जिस पर आवेदक माधवप्रसाद पाण्डे सहखातेदार व्दारा आक्षेप किया कि स्व. रोहणीप्रसाद पाण्डे व्दारा दिनांक 18–03–97 को उक्त भूमि आपत्तिकर्त्ता के हक में विक्रय कर दी है। इस संबंध में 10 रूपये का स्टाम्प पेपर विक्रय लेख निष्पादित किया है। तहसीलदार ने प्रकरण पंजीबध्द कर कार्यवाही प्रारम्भ की और आवश्यक कार्यवाही के पश्चात अपने आदेश दिनांक 30–06–06 में यह निष्कर्ष निकाला कि विक्रयपत्र दिनांक 18–03–97 के लेख की साक्षी बृजेन्द्रप्रसाद पाण्डे, अभिभाषक तथा रमेशसिंह सोनवंशी ने अच्छरशः पुष्टि की है। विक्रयपत्र में बने रोहणीप्रसाद के हस्ताक्षर को भी अनावेदक स्वतः या साक्षियों के माध्यम से फर्जी होना सिध्द नहीं किया है। अतः तहसीलदार व्दारा विक्रय विलेख दिनांक 18–03–97, जो 10 रूपये के स्टाम्प पर है, को मुद्रांकित किया जाकर न्यायालय में नामान्तरण की कार्यवाही हेतु वापिस किये जाने के आदेश दिये। कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा विक्रय विलेख 18–03–97 मुद्रांकित कर वापिस प्राप्त होने पर तहसीलदार ने 4–7–06 को प्रश्नाधीन भूमि पर रोहिणीप्रसाद के स्थान पर माधवप्रसाद के नामान्तरण स्वीकार किया। इस आदेश के विरूध्द प्रस्तुत की गयी अपील अनुविभागीय अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 16–10–06 व्दारा खारिज की।

3/ अनावेदकगण व्दारा व्दितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की। अपर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 02–01–13 में यह निष्कर्ष निकाला है कि तहसीलदार व्दारा विलेख इम्पाण्उड करने के पूर्व उभय पक्ष को नहीं सुना गया। विलेख रोहणी प्रसाद की मृत्यु के बाद प्रस्तुत किया गया। तहसीलदार के समक्ष स्वत्व का प्रश्न आने पर उन्हें संहिता के प्रावधानों के तहत कार्यवाही तीन माह के लिये रोक देनी चाहिये थी ताकि उभय पक्ष स्वत्व के संबंध में सिविल वाद प्रस्तुत कर निराकरण करा लेते।

दस्तावेज यदि पंजीबध्द नहीं है तो कोई स्वत्व अर्जित नहीं व बगैर स्वत्व के अर्जन के नामान्तरण नहीं हो सकता। अतः अपर आयुक्त व्दारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के आदेश निरस्त किये और प्रश्नाधीन भूमि पर वारिसान नामान्तरण के आदेश दिये हैं। इस आदेश के विरूध्द आवेदक व्दारा यह निगरानी राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गयी है।

4/ मैने अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों का अवलोकन किया तथा उभय पक्ष के विव्दान अभिभाषकों व्दारा प्रस्तुत तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया। आवेदक के अभिभाषक का तर्क है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूमि रोहणीप्रसाद से अपंजीयत विलेख दिनांक 18–03–97 व्दारा रू. 40,000/– प्रतिफल अदा कर क्रय कर कब्जा प्राप्त किया और उस पर मकान बनाकर आवासरत हैं। उनका तर्क है कि आवेदक ने विक्रेता को क्रय की गयी भूमि का प्रतिफल भुगतान किया है, विक्रेता व्दारा आवेदक को कब्जा सौपा गया है तथा विक्रेता विक्रय करने के लिये सक्षम था, इस कारण विक्रय विलेख का रजिस्ट्रीकरण नहीं होने मात्र से अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती आदेश निरस्त करने में अपर आयुक्त ने त्रुटि की है। उनका तर्क है कि अपंजीयत विक्रयपत्र को कलेक्टर आफ स्टाम्प से मुद्रांकित कराया गया है। उनका तर्क है कि दस्तावेज को दस्तावेज के साक्षियों की साक्ष्य से साबित किया गया है। अन्त में उनका तर्क है कि स्वत्व का प्रश्न उठाये जाने पर संहिता की धारा 178 में विभाजन की कार्यवाही रोके जाने का प्रावधान है, किन्तु अपर आयुक्त व्दारा धारा 109/110 के प्रकरण में धारा 178 के प्रावधान लागू मानने में भूल की है। अतः उन्होंने निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया।

5/ अनावेदकगण के अभिभाषक का तर्क है कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक व्दारा अपंजीयत विलेख दिनांक 18–03–97 व्दारा स्व. रोहणीप्रसाद से क्रय की गयी थी तो रोहणीप्रसाद के जीवनकाल में इस तथाकथित विक्रयपत्र के आधार पर नामान्तरण क्यों नहीं कराया गया, इस संबंध में आवेदक व्दारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। रोहणीप्रसाद की मृत्यु के बाद सन 2004 में अर्थात 7 वर्ष बाद अपंजीयत विक्रयपत्र प्रस्तुत करना संदेह उत्पन्न करता है और ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर राजस्व

न्यायालय व्दारा नामान्तरण नहीं किया जा सकता। उनका तर्क है कि 100/– रूपये से अधिक की सम्पत्ति का रजिस्ट्रेशन सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत कराना आवश्यक है। अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक को कोई वैध स्वत्व अन्तरित नहीं होते हैं। उनका अन्त में तर्क है कि राजस्व न्यायालय व्दारा नामान्तरण की कार्यवाही स्वत्व के संबंध में संक्षिप्त जॉच के पश्चात की जाती है, इसलिये आवेदक को अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर कोई स्वत्व प्राप्त हैं तो उन्हें सिविल वाद प्रस्तुत कर घोषित कराना चाहिये। अतः उन्होंने निगरानी खारिज किये जाने का अनुरोध किया।

6/ विचारण तहसील न्यायालय में आवेदक व्दारा अपंजीयत विलेख दिनांक 18–03–97 के दोनों गबाहों बृजेन्द्रप्रसाद पाण्डेय एवं रमेशसिंह सोमवंशी की बयान कराये गये है जिनका प्रतिपरीक्षण अनावेदक अधिवक्ता व्दारा किया गया है। अपंजीयत दस्तावेज के दोनों गबाहों व्दारा रोहणीप्रसाद व्दारा विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया जाना और उस पर उनके हस्ताक्षर होना बताया गया है। प्रतिफल रू. 40,000/– का भुगतान भी उनके समक्ष किया जाना बताया है। आवेदक ने अपने बयान में प्रश्नाधीन भूमि क्रय कर मकान निर्माण कर कब्जा दखल होना बताया है। पटवारी हल्का ने भी अपने प्रतिवेदन दिनांक 27–06–06 में पूरे रकबे 46X60 फीट पर आवेदक माधवप्रसाद का विगत कई वर्षों से मकान बना होना तथा आवेदक स्वयं एवं किरायेदार निवास करना प्रतिवेदित किया है। ऐसी दशा में क्रेता आवेदक व्दारा विक्रेता रोहणीप्रसाद को प्रतिफल का भुगतान करना, क्रेता व्दारा विक्रेता को कब्जा देना व विक्रेता रोहणीप्रसाद व्दारा क्रेता माधवप्रसाद पाण्डेय के पक्ष में अपंजीयत विलेख निष्पादित करना साक्ष्य से सिध्द होने से तहसीलदार व्दारा अपंजीयत विलेख कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा मुद्रांकित किये जाने के बाद उसके आधार पर आवेदक का नामान्तरण करने के आदेश दिये हैं। जगरीबाई रामलाल वि0 रामलेखावन (1975 एम पी एल जे 857) में मान. उच्च न्यायालय व्दारा यह व्यवस्था दी है कि पंजीयन प्रकिया का विषय है और विक्रय के लिये पंजीयन आवश्यक नहीं है। संहिता की धारा 109/110 तथा नामान्तरण नियम 32 के अनुसार नामान्तरण स्वत्व के आधार पर संक्षिप्त जॉच के

पश्चात किये जाने का प्रावधान है। नामान्तरण स्वत्व के आधार पर ही किये जाते हैं, इसलिये अपर आयुक्त का यह निष्कर्ष कि तहसीलदार को स्वत्व का प्रश्न उठाने पर प्रकरण तीन माह के लिये स्थगित करना चाहिये था जिससे उभय पक्ष स्वत्व के संबंध में सिविल वाद प्रस्तुत कर निराकरण करा लेते, संहिता के प्रावधानानुसार नहीं है। संहिता की धारा 178 के अन्तर्गत विभाजन के प्रकरण में स्वत्व के प्रश्न का निराकरण का अधिकार तहसीलदार को नहीं है और स्वत्व का प्रश्न उठाने पर विभाजन कार्यवाही 3 माह के लिये रोके जाने का प्रावधान धारा 178 के परन्तुक में है, किन्तु इसे अपर आयुक्त व्दारा धारा 109/110 के नामान्तरण प्रकरण में लागू किया गया है जो विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल है। कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा विलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत मुद्रांकित किया गया था और कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा पारित आदेश के विरूध्द अनुविभागीय अधिकारी को अपील सुनवायी की अधिकारिता नहीं है, इसलिये इस संबंध में अपर आयुक्त व्दारा निकाला गया निष्कर्ष भी विधिसंगत नहीं है। विचारण तहसील न्यायालय एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी व्दारा तथ्य के संबंध में समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये थे और अपंजीयत विलेख को साक्ष्य से सिध्द होने के आधार पर नामान्तरण के आदेश दिये गये थे जिसे बिना पर्याप्त आधार के अपर आयुक्त व्दारा व्दितीय अपील में निरस्त करने में त्रुटि की गयी है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाती है। अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 02–01–2013 निरस्त किया जाता है। अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 16–10–06 तथा तहसील न्यायालय के आदेश यथावत रखे जाते हैं।

(एम0के0सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल,म0प्र0
ग्वालियर