

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम. के. सिंह,  
सदस्य.

प्रकरण क्रमांक निगरानी 222-एक/15 विरुद्ध आदेश दिनांक 12-1-15  
पारित द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण क्रमांक  
76/अ/6/2014-15.

हीरा श्रीवास्तव आत्मज श्री हेमंत श्रीवास्तव  
साकिन रीठी तहसील रीठी  
जिला कटनी

----- आवेदक

विरुद्ध

मध्य प्रदेश शासन

----- अनावेदक

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अधिवक्ता, आवेदक ।  
श्री डी.के. शुक्ला, अधिवक्ता, अनावेदक ।

:: आ दे श ::

( आज दिनांक 15-6-2015 को पारित )

यह निगरानी अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के अपील प्रकरण क्रमांक 76/अ-6/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 12-1-15 के विरुद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 ( जिसे आगे संहिता कहा जायेगा ) की धारा 44 के तहत पेश की गई है ।

2- प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा इस आशय का आवेदन विचारण न्यायालय में पेश किया गया कि ग्राम रीठी स्थित भूमि खसरा नं. 600/2 रकबा 0.40 हैक्टर में से 14X40 कुल 560 वर्गफुट भूमि पंजीकृत बैनामा दिनांक 30.1.14 द्वारा विक्रेता जितेन्द्र कुमार शर्मा से क्रय की है अतः बैनामा के आधार पर नामांतरण किया जाये । उक्त आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर तहसील न्यायालय द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया गया तथा प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी की ओर भेजा गया । इस आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा एस.डी.ओ. के



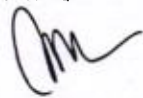
समक्ष अपील की गई जो उन्होंने आदेश दिनांक 14.11.14 द्वारा निरस्त की । इस आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा प्रस्तुत द्वितीय अपील अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा ग्राह्यता के स्तर पर ही निरस्त की है । अपर आयुक्त के आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौखिक तर्कों के साथ लिखित बहस भी पेश की गई है । जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को उसके तात्कालिक मालिक स्वामी जितेन्द्र शर्मा से क़य किया गया है । आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर से तहसीलदार द्वारा संबंधित पटवारी से प्रतिवेदन मंगाया था तथा विक्रेता को आहूत किया तथा इश्तहार का प्रकाशन कराया गया । जिस पर कोई आपत्ति नहीं आई । प्रकरण में विक्रेता जितेन्द्र कुमार उप. हुए उनके द्वारा नामांतरण में सहमति दी साथ ही लिंक रजिस्ट्री तथा ऋणपुस्तिका, पंचशाला पेश करते हुए नामांतरण में कोई आपत्ति प्रकट नहीं की थी । अतः तहसीलदार को पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण करना चाहिए था ।

यह तर्क दिया गया कि तहसीलदार के समक्ष ऐसे व्यक्ति द्वारा आपत्ति की गई जिसका आवेदित भूमि से कोई संबंध नहीं है न तो वह उक्त भवन का मालिक स्वामी है और न ही उसका हित प्रभावित होता है । उसकी आपत्ति यह है कि जो भूमि जोधाराम एवं जितेन्द्र ने क़य की थी वह भूमि तालाब थी जिसे समतल कर प्लाटिंग की जा रही है जबकि वह भूमि न तो तालाब है और न कभी तालाब के रूप में थी । उनके द्वारा रंजिशन झूठी आपत्ति की है, तथा आपत्ति के संबंध में कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं कि बल्कि आवेदक ने जोधाराम के नामांतरण आदेश की भी कॉपी पेश की है जिसमें उसके नाम से नामांतरण हुआ है तथा उस आदेश के पूर्व भी इसी आपत्तिकर्ता के द्वारा आपत्ति की थी जो खारिज हुई है तथा उस आदेश को कहीं चुनौती नहीं दी गई है ।

यह तर्क दिया गया है कि तहसीलदार द्वारा मात्र आपत्ति के आधार पर नामांतरण को क्षेत्राधिकार से बाहर होने से नामांतरण प्रकरण एस.डी.ओ. को भेजा गया, एस.डी.ओ. के द्वारा बिना दस्तावेजी साक्ष्य के बिना प्रकरण का अवलोकन किये अपने मन से रिकार्ड के बाहर जाकर आपत्ति निरस्त की थी । उक्त अपील से व्यथित होकर आवेदक के द्वारा द्वितीय अपील की गई जिसे अपर आयुक्त ने ग्राह्य ही नहीं किया है ।

यह तर्क दिया गया है कि निम्न न्यायालयों के द्वारा विधि के प्रावधानों के



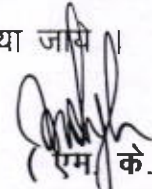
विपरीत जाकर आदेश पारित किया है । रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर राजस्व न्यायालयों के द्वारा नामांतरण किया ही जाना चाहिए जब तब उसे व्यवहार न्यायालय से शून्य घोषित न करा लिया जाये । अधीनस्थ न्यायालयों ने विधि के विपरीत जाकर आदेश पारित किये हैं । जिन्हें न्यायहित में निरस्त किया जाना चाहिए । उक्त संबंध में उनके द्वारा 1981 आर.एन. 277, 1994 आर.एन. 96 एवं 5 तथा 1993 एम.पी.वीकली नोट वॉल्यूम दो 174 (एससी) तथा न्यायदृष्टांत 2005(1) एम.पी.जे.एल.जे. शॉर्ट नोट 2 उद्धरित किए गए हैं ।

4/ अनावेदक शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को उचित बताते हुए निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्षों के तर्कों के प्रकाश में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह प्रकरण पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण का है । तहसीलदार रीटी के आदेश के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उन्होंने पंजीकृत विक्रयपत्र संदिग्ध मानते हुए नामांतरण आवेदन निरस्त किया है जिसकी पुष्टि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने की है । रिकार्ड के अवलोकन से यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालयों के जो आदेश हैं व न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि विचारण न्यायालय द्वारा प्रकरण में आई मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य, ऋण पुस्तिका, पूर्व आदेशों की प्रति, खसरा पांचसाला, पटवारी प्रतिवेदन को नजर अंदाज कर आदेश पारित किया है । आवेदक द्वारा इस न्यायालय के समक्ष राजस्व प्रकरण क्रमांक 43/अ-6/2011-12 में पारित आदेश दिनांक 21.9.12 की प्रति पेश की है, जिसके द्वारा खसरा नं. 600 के अंश भाग पर जोधाराम के नाम से नामांतरण हुआ है । इसके बात जितेन्द्र कुमार द्वारा भूमि कय की गई और उसके द्वारा कय किए गए भाग का अंश अन्य लोगों को विक्रय हुई है तथा विक्रय उपरांत कय किए गए लोगों के नाम से नामांतरण किया गया है । न्याय दृष्टांत 2005 एम.पी.एल.जे. भाग-1 शार्ट नोट 2 में माननीय उच्च न्यायालय ने निर्धारित किया है कि यदि भूमि का अन्तरण कई बार किया गया है और अन्तरण के अवसर पर कोई आपत्ति नहीं की गयी है, तब राज्य शासन भूमिस्वामी स्वत्व का दावा करने से विबंधित है । ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर कय की गई प्रश्नाधीन भूमि पर नामांतरण न करना न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है । आवेदक

अधिवक्ता का यह तर्क भी विधिसम्मत है कि राजस्व न्यायालयों को रजिस्टर्ड विक्रयपत्र की वैधता की जांच का अधिकार नहीं है और पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण मांग किए जाने पर राजस्व न्यायालयों का यह कर्तव्य है कि वे रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के अनुसार कार्यवाही करें । न्यायदृष्टांत 1981 आर.एन. 277 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि यदि क्रेता या विक्रेता रजिस्टर्ड विक्रयपत्र को चुनौती देता है तो राजस्व न्यायालय को यह अधिकार नहीं है कि वह विक्रयपत्र की जांच करें । राजस्व अधिकारी का यह कर्तव्य है कि रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के आधार पर कार्यवाही करें । यदि कोई पक्ष असंतुष्ट है तो वह दीवानी न्यायालय में इस संबंध में राहत प्राप्त करने के लिए कार्यवाही करे । इसी प्रकार का सिद्धांत 1984 आर.एन. 96 में प्रतिपादित किया गया है । न्यायदृष्टांत 1984 आर.एन. 5 में मंडल के अध्यक्ष द्वारा यह व्यवस्था दी गई है कि संहिता की धारा 109 एवं 110 पंजीकृत विक्रयपत्र इस वैधता की जांच राजस्व न्यायालय द्वारा नहीं की जा सकती । ऐसे विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किया जाना चाहिए । इस तरह उपरोक्त न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत न होनेसे स्थिर नहीं रखे जा सकते ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधि संगत न होने से निरस्त किए जाते हैं । प्रकरण तहसीलदार, रीठी को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक द्वारा दिनांक 30.1.14 के द्वारा कय की गई भूमि खसरा नं. 600/2 रकबा 0.400 हैक्टर में से अंश रकबा 14X40 कुल 560 वर्गफुट पर उसका नामांतरण किया जाकर रिकार्ड दुरस्त किया जाये ।



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