न्यायालय राजस्व मंडल, मध्य प्रदेश ग्वालियर

समक्ष

एम0 के0 सिंह

सदस्य

निगरानी क्रमांक 30–चार/2001 – विरूद्ध आदेश दिनांक 30.9.2000 पारित व्दारा – अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना – प्रकरण क्रमांक 24/99–2000 निगरानी

रामदीन (अब मृतक) पुत्र बिन्द्रावन ब्राहमण
वारिस
पुनीतराम पुत्र स्व. रामदीन ब्राहमण
निवासी ग्राम हड़वासी तहसील जौरा
जिला मुरैना, मध्य प्रदेश ---आवेदक

विरूद्ध

1– सियाराम (अब मृतक) पुत्र सामलिया
वारिस
1. श्रीमती रामकली पत्नि स्व. सियाराम
2. कमला पत्नि वनवारी पुत्री स्व.सियाराम
3. विमला पत्नि जगदीश पुत्री सियाराम
दोनों निवासी नाहरचौकी तहसील जौरा
4. कल्लो उर्फ कलिया पत्नि फैजराम पुत्री सियाराम
निवासी ग्राम गजरामपुर तहसील मुरैना
5. अशोक पुत्र स्व. सियाराम
6. जगदीश पुत्र स्व.सियाराम
7. सत्यप्रकाश पुत्र स्व. सियाराम
निवासी क्र. 1,5,6,7 ग्राम हडवासी
तहसील जौरा जिला मुरैना ---अनावेदकगण

(आवेदक के अभिभाषक श्री एम.पी.भटनागर)
(अनावेदक क्र.1,2 के अभिभाषक श्री एस.के.अवस्थी)
(अनावेदक क्र. 3 से 7 सूचना उपरांत अनुपस्थित–एकपक्षीय)

आ दे श

(आज दिनांक 8 –10–2015 को पारित)

यह निगरानी अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना के प्रकरण क्रमांक 24/99–2000 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 30.9.2000 के विरूद्ध मध्य प्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत है।

2/ प्रकरण का सारॉश यह है कि रामदीन (अब मृतक) ने तहसीलदार जौरा को आवेदन देकर मांग की कि उसने पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर ग्राम हडवॉसी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 2075 एंव 2076 रकबा 2 वीघा 14 विसवा जर्य पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय किया है इसलिये विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण किया जावे। तहसीलदार जौरा ने प्रकरण क्रमांक 30/1991-92 अ 6 दर्ज किया तथा हितबद्ध पक्षकारों की सुनवाई कर आदेश दिनांक 17-6-96 पारित करते हुये नामांत्रण आवेदन निरस्त कर दिया। इस आदेश के विरूद्ध अनुविभागीय अधिकारी, जौरा के समक्ष अपील क्रमांक 40/1995-96 प्रस्तुत होने पर आदेश दिनांक 11-2-99 से तहसीलदार का आदेश दिनांक 17-6-96 निरस्त किया गया तथा प्रकरण इस आदेश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर देकर पुनः आदेश पारित किया जाय। इस आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना के यहां निगरानी होने पर प्रकरण क्रमांक 24/99-2000 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 30.9.2000 से निगरानी अस्वीकार की गई। इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी है।

3/ निगरानी मेमो में उठाये गये बिन्दुओं पर उपस्थित पक्षकारों के अभिभाषकों के तर्क सुने तथा अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेख का अवलोकन किया गया। अनावेदक क्र. 3 से 7 सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने से एकपक्षीय है।

4/ उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्को पर विचार करने एंव अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि आवेदक रामदीन (अब मृतक) ने तहसीलदार जौरा को आवेदन प्रस्तुत कर भूमि सर्वे नंबर 2075 एंव 2076 के रकबा 0.607 है. में से रकबा 0.564 है. पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 18.1.1980 के आधार

पर नामान्तरण किये जाने की मांग की है, जिस पर सियाराम (अब मृतक) ने आपत्ति की थी कि उसने विक्रय न करके एक वर्ष की वापिसी की शर्त पर भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन कराया है। तहसीलदार जौरा ने प्रकरण क्रमांक 30 अ 6/91-92 में पारित आदेश दिनांक 17-6-96 में नामान्तरण आवेदन इस आधार पर निरस्त किया है कि विक्रय पत्र सर्शत है क्योंकि विक्रयपत्र में मौखिक अनुबंध का वर्णन है , किन्तु इस आदेश के विरूद्ध सियाराम द्वारा अनुविभागीय अधिकारी,जौरा के समक्ष अपील प्रस्तुत करने पर प्रकरण क्रमांक 40/95-96 अपील में पारित आदेश दिनांक 11-2-99 से तहसीलदार का आदेश दिनांक 17-6-96 निरस्त किया गया है तथा प्रकरण उभय पक्ष की सुनवाई हेतु प्रत्यावर्तित किया। इस आदेश को अपर कलेक्टर मुरैना ने आदेश दिनांक 31-7-99 से तथा अपर आयुक्त चम्बल संभाग, मुरैना ने आदेश दिनांक 30-9-2000 से पुष्टिकृत किया है। अधीनस्थ न्यायालयों के प्रकरण में आये तथ्यों से विचार यह किया जाना है कि पंजीकृत विक्रय पत्र पर नामान्तरण किया जावेगा अथवा नहीं , क्योंकि विक्रय पत्र विक्रय धन वापिसी के करार पर पुर्नविक्रय करा लेने का सर्शत विक्रय पत्र है। तब क्या शर्तो का विधिवत् पालन हुआ है अथवा नहीं ? तहसीलदार के आदेश दिनांक 17-6-96 के अंतिम पद में वर्णित है कि :-

1. रजिस्टर्ड विलेख में मौखिक अनुबंध का वर्णन् है।
2. रजिस्टर्ड विलेख में वर्णित 3000/- रू. की राशि के पेटे 3720 रू. का भुगतान रसीद पर हस्ताक्षर करा सियाराम को दे दिया गया है।
3. रजि. भी वापस रामदीन को दी गई है।

इन्हीं आधारों पर तहसीलदार जौरा ने आदेश दिनांक 17-6-96 से विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण निरस्त किया है, जबकि

वास्तविक स्थिति यह है कि भले ही मौखिक अनुबंध के पालन अनुसार मूल रजिस्ट्री विक्रेता को वापिस लौटा दी गई, किंतु रामदीन (अब मृतक) ने ग्राम हडवॉसी स्थित भूमि सर्वे कमांक 2075 एंव 2076 में से रकबा 2 वीघा 14 विसवा जर्य पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय किया है एंव विक्रेता सियाराम ने वापिसी विक्रयनामा संपादित नहीं कराया है जिसके कारण रामदीन के हित में हुआ विक्रय पत्र आज की स्थिति में भी जीवित है।

1. भू राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0)- धारा 110 - भूमिस्वामी अधिकार विधि के प्रभाव से अर्जित होते हैं किसी बैध टाईटिल प्राप्त व्यक्ति का नामान्तरण न होना भूमिस्वामी हित के अर्जन में बाधक नहीं है। किसी क्रेता का नामान्तरण न होने से उसे प्राप्त टाईटिल में कोई अन्तर नहीं पड़ता - बैध विक्रय रजिस्टर्ड करने के वाद विक्रेता के अधिकार समाप्त हो जाते हैं।
2. भू राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0)- धारा 109,110 - सशर्त विक्रय पत्र या बंधक दस्तावेज की भाषा को आधार माना जाना चाहिये-सशर्त विक्रय सशर्त बंधक नहीं माना जा सकता, विक्रय में स्वामित्व अंतरण होते ही विक्रेता के स्वामित्व समाप्त हो जाते हैं।
3. भू राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0)- धारा 110 - रजिस्टर्ड विक्रयपत्र - राजस्व न्यायालय विक्रय पत्र की बैधता - अवैधता की जांच नहीं कर सकता, जब तक कि सिविल न्यायालय व्दारा विक्रय पत्र अवैध घोषित नहीं कर दिया जाता, तब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण किया जावेगा।

तहसील न्यायालय के समक्ष जब यह तथ्य प्रकट हो गया कि विक्रय पत्र की पुर्नवापिसी में विक्रेता सियाराम ने क्रेता रामदीन से कर्ज अदायगी कर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वापिसी में संपादित नहीं कराया है , जीवित विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय से अवैध अथवा शून्य घोषित नहीं हुआ है, जीवित विक्रय पत्र पर से तहसीलदार जौरा ने नामान्तरण न करने में त्रृटि की है, जिसके कारण तहसीलदार जौरा व्दारा प्रकरण कमांक 30 अ 6/91-92 में पारित आदेश दिनांक 17-6-96 , अनुविभागीय अधिकारी,जौरा व्दारा प्रकरण कमांक 40/95-96 अपील में पारित आदेश दिनांक 11-2-99 तथा अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना व्दारा प्रकरण कमांक 24/99-2000 निगरानी में

पारित आदेश दिनांक 30.9.2000 पक्षकारों के बीच व्यर्थ मुकदमेवाजी बढ़ाने एंव न्याय की गहराई में न जाने योग्य पाये जाने से निरस्त किये जाने योग्य हैं।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना व्दारा प्रकरण कमांक 24/99-2000 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 30.9.2000 एंव अनुविभागीय अधिकारी,जौरा व्दारा प्रकरण कमांक 40/95-96 अपील में पारित आदेश दिनांक 11-2-99 तथा तहसीलदार जौरा व्दारा प्रकरण कमांक 30 अ 6/91-92 में पारित आदेश दिनांक 17-6-96 त्रृटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाते हैं तथा निगरानी स्वीकार की जाकर ग्राम हड़वासी स्थित भूमि सर्वे नंबर 2075 एंव 2076 के रकबा 0.607 है. में से पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 18.1.1980 के आधार कय किये गये रकबा 0.564 है. पर केता रामदीन (अब मृतक) के वारिसान का नामान्तरण स्वीकार किया जाता है।

(एम.के.सिंह)
सदस्य
राजस्व मंडल, म0प्र0ग्वालियर