

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण कमांक निगरानी 2753-एक/15 विरुद्ध आदेश दिनांक 17-4-15 पारित
द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण कमांक अपील 475/अ-6/13-14

रतनचंद्र भट्टाचार्य पिता विश्वेश्वर
निवासी बिलपुरा कालोनी, जबलपुर

----- आवेदक

विरुद्ध

म0प्र0 शासन

----- अनावेदक

आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री राणा भट्टाचार्य ।

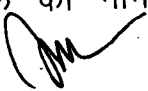
:: आदेश ::

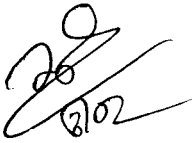
(आज दिनांक 23/9/2015 को पारित)

यह निगरानी अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण कमांक अपील 475/अ-6/13-14 में पारित आदेश दिनांक 17-04-15 के विरुद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में विस्तार से उल्लिखित होने से उन्हें पुनः दोहराने की आवश्यकता नहीं है ।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क पेश किये गये हैं । लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह आधार लिये गये हैं कि आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 30.4.1985 द्वारा हर्ष नगर सहकारी गृह निर्माण सहकारी समिति से स्वामित्व का प्लॉट कमांक 61 जो कि मौजा खैरी तह. पनागर में स्थित खसरा नं. 216/1 कुल रकबा 3.260 हैक्टर में से 1950 वर्गफुट भूमि क्रय की थी । इस विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक का नाम पटवारी रिकार्ड में दर्ज करने का आदेश विचारण





न्यायालय को देना चाहिए था क्योंकि पंजीकृत विक्रय विलेख की वैधता की जांच नहीं की जा सकती है ।

यह तर्क दिया गया कि आवेदक को यह ज्ञान नहीं था कि प्लॉट कय करने के उपरांत उसका नामांतरण पटवारी अभिलेख में कराना आवश्यक है वर्ष 2005 में जब शासन द्वारा नोटिफिकेशन कर यह विधि आदेश पारित किया गया कि संपत्ति कय-विक्रय, वसीयतनामा, बैंक लोन फोती आदि में खसरा पी-2, पी-1 में भी भूमि स्वामी का नाम दर्ज होना अनिवार्य है तब आवेदक का पुत्र जो कि अधिवक्ता है ने खसरे की प्रति प्राप्त कर तहसीलदार के समक्ष सभी वैधानिक मूल दस्तावेजों की छाया प्रति के साथ नामांतरण हेतु तहसीलदार, के समक्ष आवेदन दिया जिसे विभिन्न आधारों पर निरस्त करने में तहसीलदार द्वारा न्यायिक त्रुटि की गई है । तहसील न्यायालय के आदेशों को स्थिर रखने में अपीलीय न्यायालय द्वारा त्रुटि की गई है ।

यह तर्क दिया गया कि जिन आधारों पर तहसीलदार ने नामांतरण आदेश निरस्त किया है वे आधार अभिलेख पर आधारित नहीं है । कलेक्टर, जबलपुर द्वारा प्रस्तुत जांच रिपोर्ट के अनुसार आवेदक सुरक्षा कर्मचारी है और सोसायटी के पुराने सदस्यों की सूची में भी उनका नाम दर्ज है । राज्य आर्थिक अन्वेषण ब्यूरो, जबलपुर से प्राप्त सूचना के अधिकार के अंतर्गत दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर आवेदक समिति के भूमि सदस्य हैं एवं वर्ष 30.4.1985 से पंजीकृत विलेख के आधार पर अपना हक/कब्जा स्थापित किया है जिसे सहायक पंजीयक, सहकारी समिति, जबलपुर द्वारा प्रमाणित किया गया है । आवेदक के विरुद्ध किसी सिविल, राजस्व एवं राज्य आर्थिक अन्वेषण ब्यूरो में कोई प्रकरण लंबित नहीं है और ना ही माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट पिटीशन क्रमांक 770/03 में पारित आदेश दिनांक 9-5-2003 नामांतरण कार्यवाही में कोई रोक लगाता है । अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेश में जारी निर्देशों का सही अर्थ नहीं निकाला गया है ।

यह तर्क दिया गया म0प्र0 सहकारी सोसायटी अधिनियम एवं नियमों के अनुसार यह स्थापित विधि है कि किसी भी गृह निर्माण सहकारी समिति के कॉलोनाईजर लायसेंस निरस्तीकरण एवं समिति के परिसमापन के पूर्व समिति द्वारा किया गया संव्यवहार/अंतरण आदि पूर्णतः वैध एवं वैधानिक है समिति के परिसमापन के पश्चात भी



कन्विक्शन के पूर्व सभी सदस्यों एवं स्वामियों का राइट टाइटल, इंटेरेस्ट सुरक्षित रहता है । उक्त तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालयों ने ध्यान न देकर विधिक त्रुटि की है ।

यह तर्क दिया गया कि संहिता की धारा 109 एवं 110 के तहत आवेदन पंजीकृत विलेख के आधार पर नामांतरण का प्रकरण प्रस्तुत किया गया था एवं प्रकरण में परिस्थितियों के परिवर्तन उपयुक्त आयुक्त द्वारा जांच आदेश में प्रस्तुत जांच रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट तथ्य उजागर हुआ कि आवेदक का नामांतरण पूर्व से ही है । जिसके अनुसार आवेदक का नाम दिनांक 30.4.85 के पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर भूमिस्वामी के रूप में दर्ज है ऐसा पटवारी ने प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है । आवेदक का नाम खसरा पी-2 में दर्ज कर उसे प्रमाणित प्रति देने भर की प्रक्रिया को राजस्व न्यायालय के अधीनस्थ अधिकारियों ने जान बूझकर जटिल एवं संदेहजनक बना दिया है ।

यह तर्क दिया गया कि पंजीकृत विलेख के आधार पर नामांतरण आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर ऐसा आवेदन खारिज नहीं किया जा सकता क्योंकि राजस्व न्यायालय पंजीकृत विलेख की वैधता की जांच करने की अधिकारिता नहीं रखता है । राजस्व न्यायालय इसकी विधि मान्यता की भी जांच नहीं कर सकते केता के नाम नामांतरण किया जाना होगा । इस संबंध में उनके द्वारा 2005 आर.एन. 45 एवं 2006 आर.एन. 330 को उद्धरित किया गया है ।

यह तर्क भी दिया गया कि संहिता एवं नामांतरण नियम 32 अनुसार भू अभिलेख नामांतरण हक के आधार पर किया जाता है । पटवारी रिपोर्ट एवं तहसीलदार फील्डबुक के अनुसार आवेदक द्वारा हक का अर्जन पूर्व में ही किया जा चुका है । समिति अध्यक्ष/उपाध्यक्ष द्वारा भूमि अंतरण/संव्यवहार विवादित नहीं था न ही है एवं कार्यलय कलेक्टर, जबलपुर की रिपोर्ट में अतिरिक्त जानकारी पैरा 2 के अनुसार खसरा क्रमांक 89/1 रकबा 5.05 एकड़ के लिए कॉलोनी निर्माण हेतु लायसेंस जारी किया गया था । अतः समिति अध्यक्ष/उपाध्यक्ष द्वारा उक्त खसरे का प्लॉट नं. 61 सदस्यता क्रमांक 67 में भूमिस्वामी स्वामित्व रखने वाले आवेदक का संव्यवहार/हक पूर्णतः वैध है । अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त ने उक्त तथ्यों को अनदेखा कर न्यायिक त्रुटि की है । लिखित बहस के साथ आवेदक अधिवक्ता द्वारा कई गई बातों के समर्थन में दस्तावेजों

की फोटो प्रतियों की सत्यापित प्रति पेश करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया है ।

4/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस में उठाये गये तर्कों पर विचार किया एवं लिखित बहस के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के आदेश के पैरा-5 के अनुसार, आवेदक का हस्तांतरण पत्र समिति अध्यक्ष द्वारा निष्पादन/हस्तांतरण दिनांक 20-12-1984 असावधानी पूर्वक अभिलिखित किया गया है । तहसीलदार का उक्त निष्कर्ष अभिलेख पर आधारित नहीं है क्योंकि पंजीकृत हस्तांतरण पत्र दिनांक 30.4.1985 को ग्रंथ क्रमांक 4998, दस्तावेज क्रमांक 367 के अनुसार आवेदक के पक्ष में उप पंजीयक कार्यालय में समिति के अध्यक्ष द्वारा उपस्थित होकर दर्ज कराया गया । अभिलेख में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डायवर्सन खसरे पी-1 की प्रति संलग्न है जिसके अनुसार आवेदक का नाम दिनांक 30-4-1985 से दर्ज है ।

5/ आवेदक द्वारा इस न्यायालय के समक्ष आयुक्त द्वारा जारी आदेश पत्र के परिप्रेक्ष्य में कलेक्टर, जबलपुर की जांच रिपोर्ट की प्रति पेश की गई है जिससे स्पष्ट होता है कि उक्त गृह निर्माण समिति के भूमिस्वामियों द्वारा प्रस्तुत अन्य नामांतरण प्रकरणों में कलेक्टर द्वारा कॉलोनाईजर लायसेंस वर्ष 1993 में निरस्तीकरण एवं म0प्र0 उच्च न्यायालय द्वारा याचिका क्रमांक 779/03 में पारित आदेश दिनांक 09-5-03 को अन्य नामांतरण कार्यवाहियों में बाधक नहीं माना गया है । कार्यालय कलेक्टर, जबलपुर द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में अतिरिक्त जानकारी पैरा 2 अनुसार खसरा नं. 89/1 रकबा 5.05 एकड़ के लिए कॉलोनी निर्माण हेतु लायसेंस जारी किया गया था जिस पर आवेदक का भाग प्लॉट नं. 61 सदस्यता क्रमांक 67 रकबा 1950 वर्गफुट अनुसार भूमिस्वामित्व है । राज्य आर्थिक अन्वेषण ब्यूरो जबलपुर से प्राप्त सूचना अधिकार के तहत प्राप्त दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर आवेदक समिति का सदस्य है एवं वर्ष 30-4-85 से पंजीकृत विक्रय विलेख/हस्तांतरण पत्र द्वारा अपना कब्जा हक स्थापित कर लिया है जिसे सहायक पंजीयक सहकारी समिति जबलपुर द्वारा प्रमाणित भी किया गया है एवं कार्यालय कलेक्टर, जबलपुर द्वारा प्रस्तुत जांच रिपोर्ट के अनुसार तहसीलदार, फील्डबुक में भी आवेदक का नाम दिनांक 30-4-85 से दस्तावेज क्रमांक 367 ग्रंथ क्रमांक 4998 अनुसार दर्ज है ।

6/ संहिता के प्रावधानों एवं नामांतरण नियम 32 के अनुसार भू-अभिलेख नामांतरण हक के आधार पर किया जाता है। अभिलेख में संलग्न पटवारी रिपोर्ट एवं तहसीलदार फील्डबुक के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा हक का अर्जन पूर्व में ही किया जा चुका है। समिति अध्यक्ष/उपाध्यक्ष द्वारा भूमि अंतरण/संव्यवहार विवादित नहीं था ना ही है एवं कार्यालय जबलपुर के रिपोर्ट में अतिरिक्त जानकारी पैरा 2 के अनुसार खसरा नंबर 89/1 रकबा 5.05 एकड़ के लिए कॉलोनी निर्माण हेतु लायसेंस जारी किया गया था। अतः समिति अध्यक्ष/उपाध्यक्ष द्वारा उक्त खसरे का प्लॉट नं० 61 सदस्यता क्रमांक 67 में भूमिस्वामी स्वामित्व रखने वाले पुनरीक्षणकर्ता का संव्यवहार/हक पूर्णतः वैध है। पुनरीक्षणकर्ता का कब्जा सभी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा स्वीकार किया गया है तथा उनके हक पूर्व अधिकारियों द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख, डायवर्सन खसरा पी-1 कार्यालय कलेक्टर जबलपुर सूची-2, सहायक पंजीयक सहकारी समिति, आर्थिक अन्वेषण ब्यूरा द्वारा भी स्वीकार कर प्रमाणित किया गया है इसलिए कब्जा स्वतः हक का उपाधारणात्मक सबूत है। पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में हक ठीक ही विनिश्चित उचित एवं न्यायसंगत है। म०प्र० सहकारी समिति अधिनियम, 1960 में धारा 51 के अनुसार यह प्रमाणित एवं स्थापित विधि है कि किसी सोसायटी या किसी संचालक मंडल या किसी अधिकारी का कोई कार्य केवल इस कारण से उस सोसायटी या संचालन मंडल की प्रक्रिया में या उसके गठन में या ऐसे अधिकारी की नियुक्ति या निर्वाचन में कोई त्रुटि विद्यमान है, अथवा इस आधार पर कि ऐसा अधिकारी अपनी नियुक्ति के लिए निरर्हित था, अविधिमान्य नहीं समझा जायेगा। उक्त प्रावधान को देखते हुए आवेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि पूर्व समिति द्वारा किये गये संव्यवहार/हस्तांतरण/अंतरण अविधिक मान्य नहीं समझे जायेंगे एवं समिति के परिसमापन के पश्चात भी कन्विक्शन के आधार पर सभी भूमि सदस्य एवं भूमिस्वामियों का राईट टाइटल इंटेस्ट सुरक्षित रहेगा/रहता है।

7/ यहां यह उल्लेख करना भी आवश्यक है कि पंजीकृत विलेख के आधार पर नामांतरण आवेदन प्रस्तुत किया गया हो तो ऐसा आवेदन खारिज नहीं किया जा सकता क्योंकि राजस्व न्यायालय पंजीकृत विक्रय विलेख की वैधता की जांच करने की अधिकारिता नहीं रखते हैं इसी प्रकार पंजीकृत विक्रय विलेख राजस्व न्यायालय इसकी विधि मान्यता की जांच नहीं कर सकते। क्रेता के नाम में नामांतरण किया जाना

20
8/02

Mu

होगा । इस संबंध में आवेदक अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांत 2005 आर.एन. 45 एवं 2006 आर.एन. 330 अवलोकनीय है । अपीलीय न्यायालय के आदेशों के अवलोकन से स्पष्ट होता है उनके द्वारा उपरोक्त न्याय दृष्टांतों एवं प्रकरण के तथ्यों को अनदेखा करते हुए आदेश पारित किये गये हैं जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है एवं अधीनस्थ तीनों न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाते हैं तथा तहसीलदार को यह निर्देश दिए जाते हैं कि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 30-4-1985 के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया जाकर राजस्व अभिलेख संशोधित किये जायें ।


5/12


(एम० के० सिंह)

सदस्य

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर