(6)

न्यायालय राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश ग्वालियर

समक्षः– श्री एस0एस0अली
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी/925/दो/2014 के विरूद्ध पारित आदेश दिनांक 31.05.2010 के द्वारा न्यायालय कमिश्नर, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 284/अ–59/2008–09

उमाकान्त नगरिया आत्मज श्री गनेश प्रसाद नगरिया
निवासी– आजाद चौक, कटनी
तहसील व जिला कटनी (म.प्र.) –– आवेदक

विरूद्ध

म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर,
कटनी –– अनावेदक

श्री के0के0 द्विवेदी, धमेन्द्र चतुर्वेदी अभिभाषक, आवेदक
श्री अजय चतुर्वेदी, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक

आदेश

(आदेश दिनांक 22-10-18 को पारित)

यह निगरानी आवेदक द्वारा कमिश्नर, जबलपुर संभाग जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 284/अ–59/2008–09 में पारित आदेश दिनांक 31.05.2010 के विरूद्ध म0प्र0 भू–राजस्व संहिता सन् 1959 की धारा 50 (जिसे आगे केवल संहिता कहा जायेगा) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण का सारांश यह है कि आवेदक द्वारा ग्राम अमराडाड न.ब. 16 प.ह.न. 49/32 ग्राम पंचायत घंघरी कला विकास खण्ड कटनी में स्थित भूमि खसरा नं. 74

रकवा 0.88 है0 के अंश भाग 0.66 है0 भूमि को राजस्व अभिलेखो में अभिलेखों के अवलोकन एवं नामान्तरण पंजी मे विक्रेता का नाम दर्ज होने के आधार विक्रेता श्रीमती संगीता बजाज पत्नी प्रवीण चन्द्र बजाज निवासी बैंकट वार्ड कटनी वालो ने दिनांक 12.03.1998 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया था एवं क्रय की गयी भूमि पर काबिज हुआ था आवेदक द्वारा क्रय की गयी भूमि खसरा नं. 274 के रकवा 0.66 है0 पर अपना नाम दर्ज कराने बावत् नामान्तरण आवेदन प्रस्तुत किया। जहा प्रतिवेदन पर बताया गया कि आवेदक द्वारा क्रय की गयी भूमि शासकीय पट्टे की भूमि है जो कि कताहुर बल्द वनमाली के नाम रही है व कताहुर बल्द वनमाली द्वारा पट्टे की शर्तो का उल्लघंन करने के कारण कलेक्टर कटनी द्वारा प्रकरण क्रमांक 3/अ-59/1997-98 दर्ज कर दिनांक 26.03.1998 को आदेश पारित कर खसरा नं. 274 के रकवा एवं अन्य खसरो नम्बरो की रकवा की भूमि को घास में दर्ज करने का आदेश पारित हो चुका है। वर्णित भूमि खसरा नं. भूमि जो आवेदक ने क्रय की है वह घास में दर्ज हो चुकी है। जिसकी जानकारी के आधार पर आवेदक द्वारा कलेक्टर कटनी द्वारा प्रकरण क्रमांक 3/अ-59/1997-98 में आदेश दिनांक 26.03.1998 की जानकारी चाही। तब आवेदक द्वारा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति आवेदन के साथ कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी। तथा बताया कि ग्राम अमराडांड में स्थित भूमि 274 रकवा 0.88 में से 0.66 है0 भूमि क्रय की है। जोकि विक्रेता एवं विक्रेता के पूर्व विक्रेता के

नाम राजस्व अभिलेखो में दर्ज है एवं नामान्तरण पंजी में नाम दर्ज है जिसके अनुसार ही सम्पूर्ण जानकारी के बाद ही आवेदक द्वारा वर्णित भूमि क्रय की गयी है। इसलिये पूर्व विक्रेताओ के अनुसार वर्णित भूमि पर क्रेता आवेदक का नाम दर्ज करने का आदेश पारित किया जाये। और कटनी कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 3/अ–59/1997–98 में पारित आदेश दिनांक 26.03.1998 जो अभिलेख का अवलोकन किये बिना पारित किया है, अपास्त किया जाये। किन्तु कलेक्टर जिला कटनी द्वारा नायब तहसीलदार कटनी मुडवारा–2 द्वारा प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक 165/बी–121/1990–91 के आधार पर आदेश पारित किया है। इस आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर के समक्ष प्रकरण क्रमांक 284/अ–59/08–09 प्रस्तुत की गयी थी। जो पारित आदेश दिनांक 31.06.2010 से निरस्त कर दी गयी। अधीनस्थ न्यायालय के इसी आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा इस न्यायालय के समक्ष यह निगरानी प्रस्तुत की गयी हैं।

3– निगरानी मैमो में उठाये गये बिन्दुओं पर उभयपक्ष के अभिभाषको के तर्क सुने तथा उनकी ओर से प्रस्तुत दस्तावेजो का अवलोकन किया गया।

4– आवेदक अभिभाषक ने तर्को में बताया कि विवादित भूमि क्रय करने के पूर्व नामान्तरण पंजी एवं राजस्व अभिलेख निरीक्षण करने के उपरान्त पटवारी एवं अन्य अधिकारियो की पूर्ण सहमति के आधार पर ही व दस्तावेजो के आधार पर दिनांक 12.03.1998 को भूमि खसरा नं. 274 रकवा 0.88 है0 में से 0.66 है0 भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की है

आवेदक द्वारा शासकीय पट्टे का कोई उल्लघंन नहीं किया है क्योंकि विक्रेता द्वारा प्रदत दस्तावेजो एवं नामान्तरण पंजी में कही भी शासकीय भूमि का उल्लेख नही है जिससे स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा की गयी भूमि शासकीय पट्टे की भूमि नहीं है इसके अतिरिक्त विचारण न्यायालय के प्रकरण क्रमांक 3/अ-59/1997-98 में पारित आदेश दिनांक 26.03.1998 में कही भी नहीं बताया गया कि कताहुर बल्दमाली को कब और कितने समय के लिये किन-किन शर्तो के तहत् भूमि पट्टे पर दी गयी थी। और उसे कब ओर किस तरह पट्टा प्राप्त हुआ था। दस्तावेजो में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कताहुर बल्दमाली उपरोक्त वर्णित भूमि का मालिक स्वामी रहा है। और उसके द्वारा भूमि कुमारी मीना महेता को विक्रय की है और उनका नामान्तरण विधिवत् रूप से किया गया है तत्पश्चात् श्रीमती तारा पुरोहित द्वारा भूमि क्रय विक्रय की गयी इसके बाद श्रीमती संगीता बजाज को विक्रय की गयी। संगीता बजाज द्वारा वर्णित भूमि के राजस्व अभिलेखो में नाम दर्ज रहा है तत्पश्चात् पंजीकृत विक्रय पत्र 12.03.1998 से भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय कलेक्टर जिला कटनी द्वारा नायब तहसीलदार मुडवारा-2 के तथाकथित प्रतिवेदन के आधार पर जो आदेश कलेक्टर जिला कटनी द्वारा पारित किया गया है वह अपास्त किये जाने योग्य है। क्योंकि नायब तहसीदार मुडवारा एवं अनुविभागीय अधिकारी समबधित पक्षकारो को सूचना पत्र दिये बिना प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो के पालन किये बिना जो प्रतिवेदन कलेक्टर जिला कटनी को प्रेषित किया गया था वह विचार योग्य

ही नहीं था। ऐसी स्थिति में जो आदेश कलेक्टर जिला कटनी एवं कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा पारित किये गये है अपास्त किये जाये एवं आवेदक के हित में विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण किये जाने के आदेश दिये जाये। क्योंकि विक्रय पत्र की वैधानिकता के संबंध में जांच करने का अधिकार राजस्व न्यायालयो को नहीं है।

5– अनावेदक शासन की ओर से उपस्थित अधिवक्ता द्वारा अपने तर्को में यह बताया है कि कलेक्टर जिला कटनी एवं कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा वर्तमान प्रकरण में विधिवत् विचार करने के पश्चात् जो आदेश पारित किये है वह अपने स्थान पर विधिवत् एवं सही होने से स्थिर रखे जाने योग्य है। ऐसी स्थिति में वर्तमान निगरानी निरस्त की जाये।

6– उभयपक्षों के अभिभाषको के तर्को के परिपेक्ष्य में मेरे द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत दस्तावेजो के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1998 से पूर्व भूमि स्वामी श्रीमती संगीता बजाज पत्नी प्रवीण चन्द्र बजाज से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। अभिलेख में विक्रय पत्र की फोटो प्रति संलग्न है, विक्रय पत्र की वैधानिकता के संबंध में जांच करने का अधिकारा राजस्व न्यायालयो को नहीं है इस संबंध में 2011 आर.एन 193, 2007 आर.एन 243 1984 आर.एन 365 एवं 1984 आर.एन 5 में यह अभीनिर्धारित किया गया है, कि रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख राजस्व न्यायालय इसकी विधि मान्यता की जांच नहीं कर सकते–क्रेता के नाम में नामान्तरण किया जाना होगा। वर्तमान प्रकरण

में भूमि का विक्रय कई बार हुआ है, और प्रत्येक क्रेता का नामान्तरण राजस्व अभिलेखो में किया गया है। ऐसी स्थिति में विवादित भूमि के सद्भाविक क्रेता आवेदक के नामान्तरण पर आपत्ति किया जाना वैधानिक दृष्टि से उचित नहीं है इसके अतिरिक्त नायब तहसीलदार मुडवारा द्वारा जो एक पक्षीय प्रतिवेदन प्रकरण क्रमांक 165/बी–121/1990–91 कलेक्टर कटनी के समक्ष प्रेषित किया है। जिसके आधार पर कलेक्टर कटनी द्वारा आदेश पारित किया है वह प्रतिवेदन साक्ष्य में ग्राह्य योग्य ही नहीं है क्योंकि प्रतिवेदन एक पक्षीय रूप से तैयार किया गया है इसके अतिरिक्त आवेदक को सूचना सुनवाई एवं साक्ष्य का कोई अवसर नहीं दिया गया है अतः प्रेषित एक पक्षीय प्रतिवेदन साक्ष्य में विचार योग्य नहीं है। विवादित भूमि का पट्टा मूल भूमि स्वामी कताहुर बल्द वनमाली को वर्ष 1977–78 में प्राप्त हुआ था। तत्पश्चात् भूमि का प्रथम विक्रय वर्ष 1988 में किया गया था। इस प्रकार विक्रय पत्र 10 वर्ष पश्चात् किया गया एवं शासकीय अभिलेख में भूमि स्वामी अभिलिखित हो जाने के उपरान्त विक्रेता ने स्वेच्छा से बाद ग्रस्त भूमि का पंजीयन कार्यालय मे जाकर विक्रय पत्र सम्पादित कराया है तब ऐसा विक्रय पत्र संहिता की धारा 165 (7ख) के उल्लघंन में माना जावेगा।

आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध म.प्र. राज्य तथा अन्य एक 2013 आर.एन.8 उच्च न्यायालय का न्याय दृष्टांत है। कि म.प्र. भू–राजस्व संहिता की धारा 165 (7–ख) तथा 158 (3) का लागू होना उपबंधो के अंतः स्थापन के पूर्व का पट्टा तथा

भूमि स्वामी अधिकार दिये गये बिना अनुमति के भूमि का अंतरण उपबंधो को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया–उपबंध आकृषित नहीं होते"।

फुल्ला विरूद्व नरेन्द्र सिंह तथा अन्य 2012 आर.एन. 256 में उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया है कि म.प्र भू–राजस्व संहिता की धारा 165 (7–ख) तथा 158 (3) का लागू होना उपबंधो के "अंतः स्थापन के पूर्व पट्टा तथा भूमि स्वामी अधिकार प्राप्त किये गये बिना अनुमति के भूमि का अन्तरण उपबंधो को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया उपबंध आकृषित नहीं होते" भूमि स्वामी का अंतरण का अधिकार निहित है बादग्रस्त भूमि का विक्रय पूर्व भूमि स्वामी द्वारा स्वेच्छा पूर्वक सम्पादित किया गया है। ऐसी स्थिति में विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण किया जाना चाहिए। इस वैधानिक स्थिति को अधीनस्थ न्यायालयो द्वारा नजर अंदाज कर जो आदेश पारित किये है, वह त्रुटि पूर्ण होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

7– उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अतिरिक्त कलेक्टर जिला कटनी द्वारा प्रकरण क्रमांक 3/अ–59/1997–98 में पारित आदेश दिनांक 26.03.1998 एवं कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 284/अ–59/2008–09 में पारित आदेश दिनांक 31.05.2010 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाते है।

(एस0एस0अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर