

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे  
सदस्य

निगरानी प्र० क० 4252-दो/2012 विरुद्ध आदेश दिनांक 04-12-12  
पारित कलेक्टर, जिला छतरपुर प्रकरण क्रमांक 40/2011-12 निगरानी.

मुन्नालाल सोनी तनय बैजनाथ सोनी,  
निवासी बंधियन मुहल्ला, छतरपुर,  
जिला छतरपुर, म०प्र०

विरुद्ध

--- आवेदक

कुंवर विक्रम सिंह उर्फ नातीराजा  
तनय स्व. बलवंतसिंह,  
निवासी नारायणबाग कोठी, छतरपुर,  
हाल पैलेस खजुराहों, जिला छतरपुर

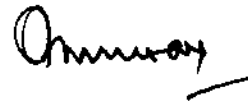
— अनावेदक

श्री एस०के० बाजपेयी, अभिभाषक - आवेदक  
श्री प्रदीप श्रीवास्तव, अभिभाषक - अनावेदक

आदेश

(आज दिनांक 20.5.2014 को पारित)

यह निगरानी का आवेदनपत्र मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959  
(जिसे आगे केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत कलेक्टर,  
जिला छतरपुर के निगरानी प्रकरण क्रमांक 40/2011-12 में पारित आदेश  
दिनांक 04-12-12 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किया गया है।



2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि आवेदक मुन्नालाल सोनी द्वारा अपंजीयत विक्रयपत्र दिनांक 10-04-1972 के आधार पर मौजा छतरपुर की भूमि खसरा नं0 3664 रकबा 10.000 हे. पर नामान्तरण हेतु आवेदनपत्र तहसील न्यायालय में 03-03-2003 को प्रस्तुत किया। तहसीलदार ने विक्रेता भवानीसिंह के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपने आदेश दिनांक 28-07-03 द्वारा विक्रय मुन्नालाल सोनी व साक्षी रामकृपाल के कथन के आधार पर रू. 40,000/- में किये जाने की पुष्टि होने से प्रश्नाधीन भूमि पर मुन्नालाल सोनी का नामान्तरण इस परिप्रेक्ष्य में स्वीकृत किया कि आवेदक पहले विधिवत कय की गयी भूमि का निर्धारित पंजीयन शुल्क जमा करें। तत्पश्चात पटवारी हल्का अभिलेख में विक्रीत रकबे पर आवेदक का नाम दर्ज कर अभिलेख दुरुस्त करे। उप-पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन दिनांक 12.09.03 से मौजा छतरपुर स्थित भूमि की वर्ष 2003-04 की गाइड लाइन के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि 10.000 हे. का मूल्य 60 लाख तथा स्टाम्प शुल्क 6,24,000/- संगणित कर प्रेषित किया। तहसीलदार ने दिनांक 13-01-04 को पंजीयक की रिपोर्ट के अनुसार मुद्रांक शुल्क जमा करने के आदेश दिये। आवेदक द्वारा दिनांक 25.08.2003 को 4,630/- रू. चालान से जमा किये, किन्तु तहसीलदार के उक्त आदेश के अनुसार पंजीयन शुल्क जमा किया या नहीं, यह अभिलेख से स्पष्ट नहीं है।

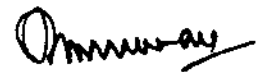
3/ अनुविभागीय अधिकारी, छतरपुर के प्रकरण कमांक 166/बी-121/06-07 में पारित आदेश दिनांक 14-02-07 के अनुक्रम में तहसीलदार के पूर्व आदेश दिनांक 28-7-03 तथा अपर कलेक्टर, छतरपुर के आदेश दिनांक 20-10-06 की सत्य-प्रतियों प्रस्तुत करते हुए अभिलेख में अमल दरामद कराने व ऋण पुस्तिका प्रदाय किय जाने हेतु आवेदन दिनांक 6-3-07 को तहसीलदार के समक्ष प्रस्तुत करने पर तहसीलदार ने प्र0क0



80/बी-121/06-07 आदेश दिनांक 08-03-07 से रिकार्ड दुरुस्त किये जाने के आदेश दिये।

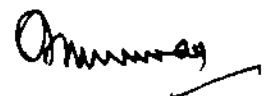
4/ अनावेदक कुंवर विक्रमसिंह द्वारा तहसीलदार के आदेश दिनांक 28-7-03 के विरुद्ध अपील आवेदनपत्र भवानीसिंह की मृत्यु 12-09-06 को हो जाने तथा वह उनका उत्तराधिकारी होने से अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष दिनांक 03-05-07 को प्रस्तुत किया। अनुविभागीय अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 08-10-09 में अपील आदेश की जानकारी से समय-सीमा में होना मान्य किया। अनुविभागीय अधिकारी ने अपील स्वीकार कर प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसीलदार को प्रत्यावर्तित किया कि उभय पक्ष को सुनवायी का अवसर देकर प्रकरण का गुण-दोष पर निवर्तन करें। इस आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी कलेक्टर, जिला छतरपुर ने अपने आदेश दिनांक 04-12-12 द्वारा खारिज की गयी है। अतः आवेदक द्वारा यह निगरानी राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गयी है।

5/ मैंने अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया तथा उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया। आवेदक अभिभाषक का तर्क है कि विक्रेता भवानी सिंह की ओर से अधिवक्ता श्री आर०के०सोनी को दिनांक 27-03-03 को अधिवक्ता नियुक्त करने हेतु अधिवक्तापत्र दिया गया था। श्री सोनी द्वारा दिनांक 28-03-03 को तहसीलदार के समक्ष उपस्थित होकर नामान्तरण आवेदन का जबाव प्रस्तुत किया जिसमें विक्रय करना स्वीकार किया गया है। तहसील के नामान्तरण आदेश दिनांक 28-7-03 को अपर कलेक्टर ने स्वमेव निगरानी में लेकर कारण बताओ सूचनापत्र दिया गया जिसमें अनावेदक कुंवर विक्रमसिंह की आपत्ति अमान्य कर अपर कलेक्टर ने आदेश दिनांक 21-10-06 को निगरानी निरस्त की गयी है। ऐसी दशा में अनावेदक का यह कथन की उसे तहसीलदार के आदेश दिनांक 28-07-03 की सर्वप्रथम जानकारी 06-03-07



को अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश पारित करने पर हुई, सही नहीं है। अनावेदक को तहसीलदार के आदेश की जानकारी पूर्व से थी और उसके द्वारा अपर कलेक्टर के समक्ष स्वमेव निगरानी में आपत्ति प्रस्तुत की गयी थी, इसलिये विलम्ब को माफ करने में अधीनस्थ न्यायालयों ने त्रुटि की है। उनका यह भी तर्क है कि विक्रेता भवानीसिंह द्वारा तहसील में स्वयं जबाव प्रस्तुत कर विक्रय किया जाना स्वीकार किया गया है तथा भवानीसिंह द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय आवेदक मुन्नालाल के पक्ष में 10-4-1972 को किये जाने से कु0 नम्रतासिंह पुत्री पुष्पेन्द्र सिंह के पक्ष में किये गये वसीयनामा को 21-10-2005 द्वारा निरस्त किया गया है। उनका यह भी तर्क है कि प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का वास्तविक आधिपत्य है और सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने पर आवेदक के पक्ष में सिविल न्यायालय द्वारा निषेधाज्ञा जारी की है तथा अनावेदक की अपील क0 10/2003 जिला न्यायाधीश छतरपुर ने निर्णय दिनांक 10-12-13 द्वारा खारिज की गयी है। ऐसी दशा में तहसीलदार द्वारा अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक का प्रश्नाधीन भूमि पर नामान्तरण करने में कोई गलती नहीं की गयी है। अतः आवेदक के अभिभाषक द्वारा निगरानी स्वीकार कर तहसील का आदेश यथावत रखने का अनुरोध किया।

6/ अनावेदक के अभिभाषक का तर्क है कि नामान्तरण के पूर्व विधिवत इशतहार जारी करना एवं अनावेदक पर सूचनापत्र तामील होना आवश्यक है। तहसील में आवेदक द्वारा दिनांक 25-3-03 को नामान्तरण आवेदन प्रस्तुत किया गया तथा तहसीलदार ने दिनांक 28-3-03 को अर्थात् कुल 2 दिन में इशतहार का प्रकाशन व अनावेदक की तामिली पूर्ण की गयी है, जो फर्जी एवं बनावटी है। सूचनापत्र प्रवाचक द्वारा दिनांक 25-3-03 को जारी किया है जिसमें नियत दिनांक 28-3-03 दर्शित है, जबकि सूचनापत्र में राजस्व अधिकारी के हस्ताक्षर होना चाहिये। उनका यह भी तर्क है कि विक्रयनामा ना

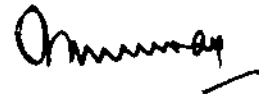


तो प्रदर्शित कराया गया और ना ही उसकी वैधता की जाँच की गयी है। रू. 100/- से अधिक मूल्य का स्थावर सम्पत्ति का विक्रयपत्र होने पर उसका सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के अन्तर्गत पंजीयन होना अनिवार्य है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि रू. चालीस हजार में अपंजीयत विक्रयपत्र द्वारा खरीदना बताया है, इसलिये इसका पंजीयन होना अनिवार्य था। बिना पंजीयन के केता को प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व अन्तरित होना मान्य नहीं किया जा सकता। आवेदक द्वारा 10-4-72 के अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर 25-3-03 को अर्थात् 31 वर्ष पश्चात नामान्तरण आवेदन प्रस्तुत किया गया है। मान. उच्च न्यायालय ने एम.पी.एल.जे. 2002(3) 268 में 8.10 वर्ष प्रस्तुत विक्रयपत्र को संदेहात्मक होना माना है। उनका तर्क है कि तहसीलदार का आदेश पूर्णतः विधि विपरीत एवं अधिकारिता रहित है। अतः उन्होंने निगरानी खारिज करने का अनुरोध किया।

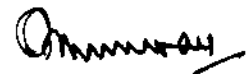
7/ तहसील न्यायालय के प्रकरण क0 171/अ-6/02-03 के अभिलेख के अवलोकन से विदित होता है कि आवेदक मुन्नालाल द्वारा प्रश्नाधीन भूमि रकबा 10.000 हेक्टर रू. 40,000/- में दिनांक 10-4-72 को भवानीसिंह से खरीदने के आधार पर नामान्तरण हेतु आवेदनपत्र दिनांक 3-3-03 को तहसीलदार के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। तहसीलदार द्वारा दिनांक 3-3-03 को प्रकरण दर्ज कर विज्ञप्ति प्रकाशित करने तथा अनावेदक को आहूत करने के आदेश दिये हैं और प्रकरण दिनांक 28-3-03 को नियत किया है। आदेश पत्रिका दिनांक 28-3-03 में यह अंकित है कि -

“प्रकरण पेश। आवेदक उपस्थित। नोटिस व इशतहार तामील है। अनावेदक अधिवक्ता उपस्थित। जबाव पेश किया। पटवारी रिपोर्ट अप्राप्त। आवेदक साक्ष्य पेश करें। सी.एफ. 21-4-03”

नियत दिनांक 21-4-03 को पीठासीन अधिकारी अवकाश पर होने से प्रकरण में पेशी प्रवाचक द्वारा बढ़ाई गई और प्रकरण दिनांक 6-5-03 को नियत



किया। दिनांक 6-5-03 को तहसीलदार द्वारा आवेदक मुन्नालाल एवं साक्षी रामकृपाल दुबे की साक्ष्य ली व पटवारी रिपोर्ट प्राप्त होने से प्रकरण आदेशार्थ बन्द किया गया है। तहसील न्यायालय के अभिलेख पृष्ठ 15 पर उपलब्ध विक्रयपत्र की फोटो कॉपी से स्पष्ट है कि यह विक्रयपत्र साधारण कागज पर हस्तलिपि में है तथा गबाह के रूप में रामकृपाल तथा मुन्नीलाल सोनी के नाम अंकित है। आवेदक ने विक्रयपत्र के गबाह रामकृपाल के कथन लिपिबद्ध कराये हैं जो तहसील के अभिलेख पृष्ठ 43 पर है। रामकृपाल ने अपने कथन में यह कहा है कि 'विवादित भूमि का विक्रयपत्र मेरे समक्ष लेख हुआ था तथा विक्रयपत्र में मैंने अपने गबाह के रूप में हस्ताक्षर किये थे। विवादित भूमि का विक्रयपत्र 10 अप्रैल 1972 को लेख किया गया था।' विक्रयपत्र किसके द्वारा लिखा गया, यह विक्रयपत्र के गबाह द्वारा नहीं बताया गया और ना ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये मूल विक्रयपत्र पर उसके हस्ताक्षर हैं, यह प्रमाणित किया गया है। प्रतिफल की राशि रू. 40,000/- उसके समक्ष भुगतान की गयी, यह भी गबाह द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया। आवेदक मुन्नालाल द्वारा 1972 में प्रश्नाधीन भूमि अपंजीयत विक्रयपत्र द्वारा खरीदना बतलाया है, इसलिये वर्ष 1972 से नामान्तरण हेतु आवेदनपत्र वर्ष 2003 में प्रस्तुत करने पर प्रश्नाधीन भूमि पर उसका खरीदी गयी भूमि पर कब्जा होने के संबंध में कोई दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। तहसील न्यायालय के अभिलेख पृष्ठ 29-31 पर अनावेदक खासगत गाड़ीखाना भवानीसिंह द्वारा प्रस्तुत कथित जबाव है जिस पर दिनांक में ऑवर राइटिंग है तथा इस पर भवानीसिंह के अधिवक्ता के हस्ताक्षर नहीं है और ना ही आवेदनपत्र पर यह अंकित है कि यह किसके द्वारा प्रस्तुत किया गया। यदि भवानीसिंह द्वारा जबाव प्रस्तुत किया भी गया था, तब भी तहसीलदार का कर्त्तव्य था कि वे विक्रयपत्र अपंजीयत होने व नामान्तरण हेतु आवेदनपत्र विक्रयपत्र के लगभग 30 वर्ष पश्चात प्रस्तुत किये जाने से विक्रेता को सूचनापत्र देकर आहूत करते और विक्रयपत्र की सत्यता का परिक्षण करते।

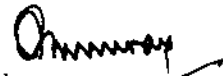


ऐसी दशा में तहसीलदार द्वारा अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर संहिता की धारा 109/110 के अन्तर्गत नामान्तरण करने के आदेश देना विधि संगत नहीं है क्योंकि राजस्व न्यायालय द्वारा नामान्तरण नियम 32 के अन्तर्गत स्वत्व का विधि अन्तरण होना सिद्ध होने के आधार पर ही किया जा सकता है। अपीलीय न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपील समयावधि में मानकर तहसीलदार का आदेश निरस्त किया है और प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसीलदार को प्रत्यावर्तित किया कि उभय पक्ष को सुनवायी का अवसर देकर प्रकरण का गुण-दोष पर निवर्तन करें जिसे निगरानी न्यायालय कलेक्टर द्वारा यथावत रखा गया है। मान. उच्च न्यायालय ने समयावधि के बिन्दू पर इन्दरमील विरुद्ध शम्भूलाल (2007:1: एम पी एल जे 123) में मान. उच्च न्यायालय द्वारा यह व्यवस्था दी है कि -

“परिसमा अधिनियम धारा 5 एवं अनुच्छेद 123 एवं सिविल प्रकिया संहिता, आदेश 9 नियम 13- एकपक्षीय डिक्री- डिक्री की जानकारी देर से मिली- एकपक्षीय डिक्री अपास्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करने में विलम्ब की माफी दी जा सकती है।”

ऐसी दशा में निगरानी में हस्तक्षेप करना उचित प्रतीत नहीं होता।


8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी खारिज की जाती है। कलेक्टर का आदेश दिनांक 04-12-12 तथा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 20-12-2011 यथावत रखे जाते हैं।

  
(अशोक शिवहरे)  
सदस्य,  
राजस्व मण्डल, म0प्र0

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर  
आदेश पृष्ठ  
भाग - अ

प्रकरण क्रमांक निगरानी 4252-दो/2012

जिला छतरपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही अथवा आदेश	पक्षकरो एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
31-5-2014	<p>उत्तरवादी की ओर से एक आवेदन दिनांक 30-5-14 को प्रस्तुत कर अनुरोध किया कि प्रकरण के अंतिम आदेश दिनांक 2020-14 में टायपिंग त्रुटि हो गई है। आदेश दिनांक 20-5-14 के पैरा 8 में अनुविभागीय अधिकारी का दिनांक 8-10-2009 के स्थान पर 20-12-11 टंकित हो गया है। अतः टायपिंग त्रुटि में सुधार किया जाये।</p> <p>2/ निगरानीकर्ता अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण का अवलोकन किया गया। आदेश दिनांक 20-5-14 के पैरा 8 में अनुविभागीय अधिकारी का दिनांक 8-10-2009 के स्थान पर लिपिकीय त्रुटि से 20-12-11 टंकित हो गया है। अतः मूल आदेश दिनांक 20-5-14 के पैरा 8 में अनुविभागीय अधिकारी का दिनांक 20-12-11 के स्थान पर "आदेश दिनांक 8-10-2009" पढ़ा जाये। उक्त आदेश पत्रिका मूल आदेश का अंग रहेगी।</p> <p style="text-align: right;"> सदस्य</p>	