न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे
सदस्य

निगरानी प्र0 क0 4252–दो/2012 विरूध्द आदेश दिनांक 04–12–12 पारित कलेक्टर, जिला छतरपुर प्रकरण कमांक 40/2011–12 निगरानी.

मुन्नालाल सोनी तनय बैजनाथ सोनी,
निवासी बंधियन मुहल्ला, छतरपुर,
जिला छतरपुर, म0प्र0

---- आवेदक

विरूध्द

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

--- अनावेदक

श्री एस0के0 बाजपेयी, अभिभाषक – आवेदक
श्री प्रदीप श्रीवास्तवें, 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 कमांक 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 व्दारा अपंजीयत विकयपत्र 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 विकेता भवानीसिंह के विरूध्द एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपने आदेश दिनांक 28–07–03 व्दारा विकय 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 विकीत रकबे पर आवेदक का नाम दर्ज कर अभिलेख दुरूस्त 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 व्दारा 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 196/बी–121/06–07 में पारित आदेश दिनांक 14–02–07 के अनुकम में तहसीलदार के पूर्व आदेश दिनांक 28–7–03 तथा अपर कलेक्टर, छतरपुर के आदेश दिनांक 20–10–06 की सत्य–प्रतियॉ 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 दुरूस्त किये जाने के आदेश दिये।

4/ अनावेदक कुंवर विक्रमसिंह व्दारा तहसीलदार के आदेश दिनांक 28–7–03 के विरूध्द 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 विरूध्द आवेदक व्दारा प्रस्तुत निगरानी कलेक्टर, जिला छतरपुर ने अपने आदेश दिनांक 04–12–12 व्दारा खारिज की गयी है। अतः आवेदक व्दारा 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 आर0के0सोनी को दिनांक 27–03–03 को अधिवक्ता नियुक्त करने हेतु अधिवक्तापत्र दिया गया था। श्री सोनी व्दारा 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 कुंअर 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 व्दारा आदेश पारित करने पर हुई, सही नहीं है। अनावेदक को तहसीलदार के आदेश की जानकारी पूर्व से थी और उसके व्दारा 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 व्दारा तहसील में स्वयं जबाव प्रस्तुत कर विक्रय किया जाना स्वीकार किया गया है तथा भवानीसिंह व्दारा 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 व्दारा 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 व्दारा निषेधाज्ञा जारी की है तथा अनावेदक की अपील क0 10/2003 जिला न्यायाधीश छतरपुर ने निर्णय दिनांक 10–12–13 व्दारा खारिज की गयी है। ऐसी दशा में तहसीलदार व्दारा अपंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर आवेदक का प्रश्नाधीन भूमि पर नामान्तरण करने में कोई गलती नहीं की गयी है। अतः आवेदक के अभिभाषक व्दारा निगरानी स्वीकार कर तहसील का आदेश यथावत रखने का अनुरोध किया।

6/ अनावेदक के अभिभाषक का तर्क है कि नामान्तरण के पूर्व विधिवत इश्तहार जारी करना एवं अनावेदक पर सूचनापत्र तामील होना आवश्यक है। तहसील में आवेदक व्दारा दिनांक 25–3–03 को नामान्तरण आवेदन प्रस्तुत किया गया तथा तहसीलदार ने दिनांक 28–3–03 को अर्थात कुल 2 दिन में इश्तहार का प्रकाशन व अनावेदक की तामीली पूर्ण की गयी है, जो फर्जी एवं बनावटी है। सूचनापत्र प्रवाचक व्दारा 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 जॉच की गयी है। रू. 100/– से अधिक मूल्य का स्थावर सम्पत्ति का विकयपत्र होने पर उसका सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के अन्तर्गत पंजीयन होना अनिवार्य है। आवेदक व्दारा प्रश्नाधीन भूमि रू. चालीस हजार में अपंजीयत विकयपत्र व्दारा 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 व्दारा 10–4–72 के अपंजीयत विकयपत्र के आधार पर 25–3–03 को अर्थात 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 विकयपत्र 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 व्दारा 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 व्दारा 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 इश्तहार 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 व्दारा बढ़ाई गई और प्रकरण दिनांक 6–5–03 को नियत

किया। दिनांक 6–5–03 को तहसीलदार व्दारा 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 विकयपत्र की फोटो कॉपी से स्पष्ट है कि यह विकयपत्र साधारण कागज पर हस्तलिपि में है तथा गबाह के रूप में रामकृपाल तथा मुन्नीलाल सोनी के नाम अंकित है। आवेदक ने विकयपत्र के गबाह रामकृपाल के कथन लिपिबध्द कराये हैं जो तहसील के अभिलेख पृष्ठ 43 पर है। रामकृपाल ने अपने कथन में यह कहा है कि 'विवादित भूमि का विकयपत्र मेरे समक्ष लेख हुआ था तथा विकयपत्र में मैने अपने गबाह के रूप में हस्ताक्षर किये थे। विवादित भूमि का विकयपत्र 10 अप्रेल 1972 को लेख किया गया था।' विकयपत्र किसके व्दारा लिखा गया, यह विकयपत्र के गबाह व्दारा नहीं बताया गया और ना ही आवेदक व्दारा प्रस्तुत किये गये मूल विकयपत्र पर उसके हस्ताक्षर हैं, यह प्रमाणित किया गया है। प्रतिफल की राशि रू. 40,000/– उसके समक्ष भुगतान की गयी, यह भी गबाह व्दारा प्रमाणित नहीं किया गया। आवेदक मुन्नालाल व्दारा 1972 में प्रश्नाधीन भूमि अपंजीयत विकयपत्र व्दारा 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 व्दारा 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 व्दारा प्रस्तुत किया गया। यदि भवानीसिंह व्दारा जबाव प्रस्तुत किया भी गया था, तब भी तहसीलदार का कर्त्तव्य था कि वे विकयपत्र अपंजीयत होने व नामान्तरण हेतु आवेदनपत्र विकयपत्र के लगभग 30 वर्ष पश्चात प्रस्तुत किये जाने से विकेता को सूचनापत्र देकर आहूत करते और विकयपत्र की सत्यता का परिक्षण करते।

ऐसी दशा में तहसीलदार व्दारा अपंजीयत विकयपत्र के आधार पर संहिता की धारा 109/110 के अन्तर्गत नामान्तरण करने के आदेश देना विधि संगत नहीं है क्योंकि राजस्व न्यायालय व्दारा नामान्तरण नियम 32 के अन्तर्गत स्वत्व का विधि अन्तरण होना सिध्द होने के आधार पर ही किया जा सकता है। अपीलीय न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी व्दारा 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 व्दारा यथावत रखा गया है। मान. उच्च न्यायालय ने समयावधि के बिन्दू पर इन्दरमील विरूध्द शम्भूलाल (2007:1: एम पी एल जे 123) में मान. उच्च न्यायालय व्दारा यह व्यवस्था दी है कि –

"परिसमा अधिनियम धारा 5 एवं अनुच्छेद 123 एवं सिविल प्रकिया संहिता, आदेश 9 नियम 13– एकपक्षीय डिकी– डिकी की जानकारी देर से मिली– एकपक्षीय डिकी 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 कमांक निगरानी 4252–दो/2012 जिला छतरपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही अथवा आदेश	पक्षकरो एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
31–5–2014	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 टायपिग त्रुटि में सुधार किया जाये। 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। सदस्य	