

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे
सदस्य

निगरानी प्र० क० 728-दो/2009 विरुद्ध आदेश दिनांक 12-01-09
पारित आयुक्त, सागर संभाग, सागर प्रकरण क्रमांक 450/अ-6/2005-06
अपील.

अशोक कुमार जैन पुत्र जितेन्द्रकुमार जैन
निवासी आलीपुरा नौगाँव, जिला छतरपुर,
म०प्र०

— आवेदक

विरुद्ध

गोबिन्दसिंह पुत्र बलवीरसिंह,
निवासी आलीपुरा नौगाँव, जिला छतरपुर,
म०प्र०

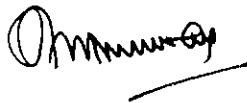
— अनावेदक

श्री ओ०पी० शर्मा, अभिभाषक – आवेदक
श्री एस०के० अवस्थी, अभिभाषक— अनावेदक

आदेश

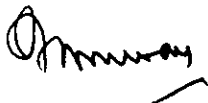
(आज दिनांक 5.5.2014 को पारित)

यह निगरानी का आवेदनपत्र मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959
(जिसे आगे केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत आयुक्त,
सागर संभाग, सागर के प्रकरण क्रमांक 450/अ-6/2005-06 में पारित
आदेश दिनांक 12-01-2009 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किया गया है।



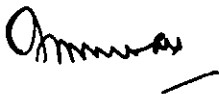
2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि ग्राम टीला तहसील नौगाँव स्थित भूमि खसरा नं0 359, 360 कुल रकबा 0.980 हे. के 1/2 अंश भाग का भूमिस्वामी अनावेदक गोबिन्दसिंह है। आवेदक अशोक कुमार जैन ने प्रश्नाधीन भूमि पर पंजीयत विक्रयपत्र दिनांक 19-8-02 के आधार पर नामान्तरण कार्यवाही करने पर अनावेदक गोबिन्दसिंह द्वारा इस आशय की आपत्ति तहसील न्यायालय में प्रस्तुत की कि प्रश्नाधीन भूमि अशोक कुमार जैन को विक्रय नहीं की गयी है, बल्कि यह गिरवी रखी गयी है। उभय पक्ष को पक्ष समर्थन का अवसर देने के पश्चात तहसीलदार ने अपने आदेश दिनांक 31.01.06 द्वारा संव्यवहार को बंधक की श्रेणी में मानते हुए प्रश्नाधीन भूमि पर क्रेता का नामान्तरण नहीं किया। इस आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने पर अनुविभागीय अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 26.06.2006 द्वारा अपील इस आधार पर स्वीकार की गयी कि विक्रयपत्र में कहीं भी बंधक होने संबंधी उल्लेख नहीं है, मात्र 10/-रु. के अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर विक्रयपत्र को बंधक नहीं माना जा सकता। अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसील का आदेश निरस्त कर क्रेता का विक्रीत भूमि पर नामान्तरण स्वीकार किया। द्वितीय अपील आयुक्त के समक्ष अनावेदक गोबिन्द सिंह द्वारा प्रस्तुत करने पर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 12-01-09 द्वारा अपील स्वीकार कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया है। अतः आवेदक अशोककुमार जैन ने यह निगरानी राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की है।

3/ मैंने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया। आवेदक के अभिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक से पंजीयत विक्रयपत्र दिनांक 19-8-02 द्वारा खरीदी गयी है। विक्रयपत्र में भूमि बंधक रखने का कोई



उल्लेख नहीं है। संहिता की धारा 109/110 के अन्तर्गत राजस्व पदाधिकारी द्वारा नामान्तरण स्वत्व के संबंध में संक्षिप्त जाँच के पश्चात किये जाते हैं। प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक को पंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर विधिवत स्वत्व का अन्तरण हुआ है। अन्त में उनका तर्क है कि पंजीयत विक्रयपत्र को शून्य या अकृत घोषित करने की अधिकारिता राजस्व न्यायालय को नहीं है, इसलिये अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर नामान्तरण करने के आदेश देने में कोई गलती नहीं की थी। अतः उन्होंने निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया।

4/ अनावेदक के अभिभाषक का तर्क है कि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक द्वारा रु. 60,000/- में 2 वर्ष के लिये बंधक रखी है। यदि 2 वर्ष में अनावेदक उक्त रूपया मय ब्याज अदा नहीं कर पाते हैं तो उक्त भूमि का दाखिल खारिज अपने नाम करा लूंगा और यदि 2 वर्ष में रकम अदा हो जाती है तो भूमि वापिस कर दूंगा। कब्जा गोबिन्दसिंह के पास ही रहेगा। 60 हजार रूपयों का ब्याज गोबिन्दसिंह को हर वर्ष चैत माह में अदा करना होगा और यदि चैतमाह में पैसा अदा नहीं कर पाते हैं तो वह मूलधन में परिवर्तित हो जावेगा। उक्त आशय का इशकरारनामा आवेदक अशोक जैन ने अनावेदक गोबिन्दसिंह के पक्ष में गवाहों के समक्ष निष्पादित किया है और उसकी नोटरी भी करायी। उनका तर्क है कि आवेदक ने विक्रयपत्र में धोखा देकर रूपयें 60,000/- के स्थान पर प्रतिफल रु. 98,000/- लेख किया है। इकरारनामा एवं विक्रयपत्र एक-ही दिनांक 19-8-02 को लेखबद्ध कराये गये हैं। विचारण तहसील न्यायालय ने समस्त साक्ष्य पर विचार कर विक्रयपत्र को बंधक की श्रेणी में होना मान्य किया है जिसे द्वितीय अपील में विद्वान आयुक्त द्वारा यथावत रखा गया है। उनका तर्क है कि धारा 54 सम्पत्ति हन्तांतरण के अन्तर्गत प्रतिफल के बदले में स्वत्व का हस्तान्तरण तभी मान्य किया जा सकता है, जब कब्जा भी हस्तान्तरित किया गया हो। प्रश्नाधीन भूमि पर



अनावेदक का ही प्रश्नाधीन भूमि पर कब्जा है। इस संबंध में उन्होंने मेरा ध्यान 1988 ए आई आर सुप्रीम कोर्ट पार्ट-1 पेज 1074 की ओर आकर्षित कर निगरानी खारिज करने का अनुरोध किया।

5/ तहसील न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध विक्रयपत्र की छाया प्रति एवं शपथपत्र इकरारनामा की छाया प्रति के अवलोकन से स्पष्ट है कि दोनों ही दस्तावेज दिनांक 19 अगस्त 2002 को निष्पादित किये गये हैं और दोनों ही दस्तावेजों में गबाह के रूप में नंदकुमार यादव एवं प्रभुदयाल यादव के हस्ताक्षर हैं। विक्रयपत्र को शपथपत्र इकरारनामा के साथ साधारण पढ़ने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि पर रु. 60,000 का कर्ज 2 वर्ष के लिये 2 रु. सैकड़ा प्रतिमाह ब्याज पर लिया गया था और भूमि बंधक की गयी थी। इकरारनामा में यह भी अंकित है कि यदि 2 वर्ष में गोबिन्द सिंह उक्त रूपया मय ब्याज के अदा नहीं कर पाते हैं तो उपरोक्त भूमि का मैं दाखिल खारिज अपने नाम करा लूंगा। यदि 2 वर्ष में अगर रकम अदा हो जाती है तो मैं भूमि वापिस कर दूंगा। इकरारनामों में भूमि का वर्तमान में कब्जा गोबिन्दसिंह के पास रहने का भी उल्लेख है। दयावन्तीबाई विरुद्ध श्रीमती सरूलाबाई (2006 :4: एम पी एल जे पृष्ठ 346) में भी मान. उच्च न्यायालय ने यह व्यवस्था दी है कि -

“संपत्ति अन्तरण अधिनियम धारा 54 तथा साक्ष्य अधिनियम धारा 103- स्थावर संपत्ति विक्रय -वैधता घटक- विक्रय कीमत के बदले में स्वामित्व का अन्तरण है- कब्जा सौपना एक अनिवार्य घटक है- जहाँ दोनों घटक न हो और कब्जा विक्रेता के पास रहता है, तो उसे स्थावर सम्पत्ति का विक्रय नहीं कहा जा सकता।”

आवेदक द्वारा विक्रयपत्र निष्पादित दिनांक से प्रश्नाधीन भूमि पर कब्जा होने के संबंध में कोई भी प्रमाण विचारण तहसील न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया है और इसके विपरीत इकरारनामों में प्रश्नाधीन भूमि पर कब्जा विक्रेता

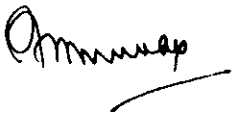


गोबिन्दसिंह का रहने का स्पष्ट उल्लेख है। ऐसी दशा में विकयपत्र बंधक की श्रेणी में आने से उसके आधार पर नामान्तरण नहीं किये जाने में तहसीलदार एवं आयुक्त द्वारा कोई गलती नहीं की गयी है।

6/ संहिता की धारा 109/110 के अन्तर्गत नामान्तरण स्वत्व के संबंध में संक्षिप्त जाँच के पश्चात किये जाते हैं। राजस्व मण्डल की खण्डपीठ ने बालाप्रसाद चौरसिया वि. प्रेमनारायण तथा अन्य (1998 रा.नि. 231) में यह व्यवस्था दी है कि -

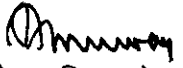
“नामान्तरण पर विचार करते समय राजस्व न्यायालय को यह अधिकार है कि वह विकयपत्र की वैधता की प्रथमदृष्टीय जाँच करें तथा यदि विकयपत्र अवैध या अस्पष्ट या अनाधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जाना पाया जाता है और अर्जित स्वत्व संदिग्ध रूप का है तो ऐसे विकयपत्र पर से नामान्तरण आवेदन अस्वीकार करें। यह उल्लेखनीय है कि विकयपत्र को अवैध घोषित नहीं किया जाता बल्कि इसके आधार पर नामान्तरण से इन्कार किया जाता है। प्रभावित व्यक्ति व्यवहार न्यायालय से अपने स्वत्व घोषणा करा सकता है।”

खण्डपीठ की उक्त व्यवस्था से स्पष्ट है कि राजस्व न्यायालय द्वारा विकयपत्र की वैधता की प्रथमदृष्टीय जाँच की जा सकती है। चूँकि प्रश्नाधीन भूमि का आवेदक के पक्ष में निष्पादित पंजीयत विकयपत्र बंधक की श्रेणी में आने से तहसीलदार द्वारा ऐसे विकयपत्र के आधार पर नामान्तरण से इन्कार किया गया है जिसे विद्वान आयुक्त द्वारा द्वितीय अपील में यथावत रखा है, इस कारण आवेदक का यह तर्क मान्य नहीं किया जा सकता कि राजस्व न्यायालय को पंजीयत विकयपत्र की जाँच करने की अधिकारिता नहीं है और पंजीयत विकयपत्र के आधार पर नामान्तरण करना चाहिये।



6 निगरानी क0 728-दो/2009

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी खारिज की जाती है। आयुक्त, सागर संभाग का आदेश दिनांक 12-01-09 यथावत रखा जाता है।


(अशोक शिवहरे)
सदस्य,
राजस्व मण्डल, म0प्र0