(140)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/ग्वालियर/भूरा/2018/0587 विरूद्ध आदेश दिनांक 27-12-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर, प्र.क्र. 18/अपील/2015-16

उत्तमसिंह पुत्र हरीराम गड़रिया
निवासी ग्राम पवाया तहसील भितरवार
जिला ग्वालियर म0प्र0

.....आवेदक

विरूद्ध

राजाबेटी पुत्री श्री भरोसा पत्नी श्री कल्यानसिंह बघेल
निवासी ग्राम धनधौली तहसील नरवर
जिला शिवपुरी म0प्र0

.....अनावेदिका

श्री अशोक भार्गव, अभिभाषक, आवेदक
श्री एस0एस0रावत, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/4/19 को पारित)

आवेदकपक्ष द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-12-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि तहसील भितरवार के ग्राम पवाया में स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 817 रकबा 0.157 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 818 रकबा 0.052 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 819 रकबा 0.491 हेक्टेयर एवं 1056/2 रकबा 1.118 हैक्टेयर कुल किता 04 कुल रकबा 1.818 हैक्टेयर है जिसके अभिलिखित भूमिस्वामी भरोसा उर्फ रामभरोसा पुत्र छउआ उर्फ

छतिराम थे । अभिलिखित भूमिस्वामी भरोसा द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 21-3-2014 से आवेदक को विक्रय की गई । आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर प्रश्नाधीन भूमियों पर नामान्तरण कराने बावत आवेदन तहसील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया । तहसील न्यायालय द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध करते हुये दिनांक 27-1-2015 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन भूमियों पर आवेदक का नामान्तरण स्वीकार किया गया । विचारण न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 15-9-2015 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुये विचारण न्यायालय का आदेश निरस्त किया गया । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 27-12-2017 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) विवादित भूमि के भूमिस्वामी भरोसा ने अपने जीवनकाल में विवादित भूमि का विक्रय पत्र आवेदक के हित में सम्पादित किया था । भूमिस्वामी भरोसा को अपने स्वामित्व की भूमि का विक्रय करने का पूर्ण अधिकार था । इस तथ्य को अपने आदेश में स्वीकार करने के बाद भी अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर आवेदक के हित में हुआ नामान्तरण आदेश निरस्त करने में कानूनी भूल की गई है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में यह भी स्वीकार किया है कि राजस्वन्यायालय रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधिमान्यताकी जॉच नहीं कर सकते इसके बाद भी नामान्तरण निरस्त कर दिया है जो विधि विरूद्ध है ।

(3) अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदिका अपने पिता का मृत्यु प्रमाण पत्र वारिसान प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं कर सकी है अर्थात अनावेदिका भरोसा की वारिस के संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं कर सकी थी । इसके बाद भी किस आधार पर नामान्तरण निरस्त किया है इसका उल्लेख भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में नहीं किया गया है ।

(4) अनावेदिका ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील में मृतक भरोसा द्वारा सम्पादित विक्रय पत्र को फर्जी कूटरचित व अवैध बताया है जबकि विक्रय पत्र रजिस्टर्ड विक्रय पत्र है जो कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 22 के अनुसार विक्रय पत्र सम्पादित करने के लिये विक्रेता को पंजीयक के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर विक्रय पत्र बावत अपनी पहचान हस्ताक्षर निशानी अंगूठा फोटो लगाकर प्रस्तुत करना होता है तथा पंजीयक दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण करने के लिये धारा 22 से लेकर धारा 59 तक सारी प्रक्रिया का पालन करते हुये क्रेता विक्रेता के मध्य हुये संव्यवहार दिये गये प्रतिफल आदि से संतुष्ट होने के बाद ही धारा 60 पंजीकरण अधिनियम के तहत दस्तावेज का पंजीयन का प्रमाण पत्र जारी करता है इसलिये आवेदक के हित में हुआ विक्रय पत्र फर्जी कूटरचित अवैध नहीं हो सकता। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का आदेश बोलता हुआ आदेश नहीं है । उनके द्वारा अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों द्वारा पारित निरस्त किये जाकर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

3/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) तहसीलदार द्वारा नामान्तरण संबंधी आदेश पारित करने के पूर्व न तो अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को अभिलेख पर लिया गया और ना ही पटवारी द्वारा पटवारी रिपोर्ट में आपत्ति का हवाला दिया गया उक्त प्रस्तुत आपत्ति को आवेदक को अनुचित फायदा देने के उद्देश्य से छुपा लिया गया जबकि संहिता की धारा 110(3)(4) में स्पष्ट उल्लेख है कि हितबद्ध पक्षकार को सुनवाई का अवसर प्रदाय किया जाना चाहिये । चूँकि नामान्तरण की कार्यवाही अनावेदिका के पिता की मृत्यु के उपरांत की गई है एवं अनावेदिका अपने पिता की एकमात्र वारिस होकर उक्त नामान्तरण कार्यवाही में हितबद्ध पक्षकार थी किन्तु अनावेदिका की आपत्ति को अभिलेख पर लिये बिना नामान्तरण कार्यवाही में बिना पक्षकार बनाये आदेश पारित करना विधि विपरीत है इसलिये अपीलीय न्यायालय द्वारा तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करने में न्यायसंगत कार्यवाही की गई है ।

(2) तहसील न्यायालय द्वारा नामान्तरण आदेश पारित करने के पूर्व संहिता के प्रावधानों का विधिवत पालन नहीं किया गया है बल्कि आवेदक को फायदा पहुँचाने के उद्देश्य से नामान्तरण

की कार्यवाही की गई है इसलिये तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करने में अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

(3) आवेदक द्वारा अनावेदिका के पिता के जीवनकाल में कोई नामान्तरण की कार्यवाही नहीं की गई । अनावेदिका के पिता के स्वर्गवास उपरांत संपूण कार्यवाही की गई निश्चित तौर पर दुर्भावना व अनावेदिका के पिता की संपत्ति हडपने का प्रयास प्रतीत होता है अत: सम्पूर्ण कार्यवाही अवैध होकर निरस्ती योग्य थी इसलिये अपीलीय न्यायालय द्वारा तहसील न्यायालय का आदेश निरस्त करने में न्यायसंगत कार्यवाही की गई है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेखों के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त दोनों ने प्रमुखत: इस आधार पर कि अनावेदक को उसके द्वारा समय पर आपत्ति प्रस्तुत करने के बाद भी नहीं सुना गया आवेदक के पक्ष में हुये नामान्तरण को निरस्त कर दिया गया, जबकि उन्हें चाहिये था कि वह संबंधित पक्षों को सुनकर गुणदोष पर निर्णय लेते । अत: इस प्रकरण में विधिक आवश्यकता है कि प्रकरण तहसील न्यायालय को प्रत्यावर्तित किया जावे कि वह दोनों पक्षों को सुनकर आवश्यक साक्ष्य लेकर पुन: निर्णय लेवे ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-12-2017, अनुविभागीय अधिकारी भितरवार द्वारा पारित आदेश दिनांक 15-9-2015 एवं तहसीलदार भितरवार द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-1-2015 निरस्त किये जाते हैं । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में दोनों पक्षों को सुनकर आवश्यक साक्ष्य लेकर पुन: निर्णय लेने हेतु तहसील न्यायालय को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर