न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(33)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/रायसेन/भू.रा./2018/4384 विरूद्ध आदेश दिनांक 18.06.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 119/अपील/17-18.

---

1. श्रीमती ललिता चौहान पत्नी
   स्व. श्री हरीश चौहान
2. देव कुमार चौहान पुत्र स्व. श्री हरीश चौहान
3. शिवकुमार चौहान पुत्र स्व. श्री हरीश चौहान
   द्वारा संरक्षिका मां श्रीमती ललिता चौहान
   सभी निवासी ग्राम तामोट तहसील गौहरगंज
   जिला रायसेन, म.प्र. .....आवेदकगण

विरूद्ध

शिवनारायण विश्वकर्मा आ. स्व. श्री मूलचंद विश्वकर्मा
निवासी वार्ड नं. 02, महावीर कॉलोनी औबेदुल्लागंज,
तहसील गौहरगंज, जिला रायसेन म.प्र. .....अनावेदक

श्री अनोज गुप्ता, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री जावेद बहाव खान, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5/12/18 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 18.06.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक द्वारा ग्राम झलारखुर्द की भूमि खसरा क्रमांक 6/1 रकबा 1.963 हैक्टेयर पर तहसीलदार, गौहरगंज के नामांतरण पंजी क्र. 1 आदेश दिनांक 18.04.2016 के विरूद्ध अनुविभागीय अधिकारी, गौहरगंज के समक्ष अपील प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि उसके द्वारा वादित भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर स्व. हरीश चौहान पुत्र देवकुमार चौहान से दिनांक 21.03.2016 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया था। अनावेदक द्वारा भूमि के क्रय हेतु संपूर्ण भुगतान चैकों के माध्यम से किया है। इसी बीच दिनांक 02.04.2016 को स्व. हरीश चौहान की मृत्यु हो गई तथा आवेदकगण द्वारा दिनांक 18.04.2016 को अनावेदक को बिना सूचना के फौती नामांतरण करा लिया। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 56/अपील/15-16 दर्ज कर दिनांक 24.08.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त कर दी गई। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 18.06.2018 को आदेश पारित कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 24.08.2017 एवं नामांतरण पंजी क्र. 1 दिनांक 03.04.2016 प्रमाणीकरण दिनांक 18.04.2016 निरस्त करते हुए अपील स्वीकार की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अनावेदक ने दिनांक 21.03.2016 को आवेदिका के पति से धोखाधड़ी कर बिना किसी प्रतिफल अदायगी के विक्रय पत्र पंजीयन करा लिया था। पंजीयन के पृ.क्र. 3 पर 6 चैकों का उल्लेख है, परंतु उपरोक्त चैकों से कुछ चैकों का भुगतान नहीं किया गया। इस कारण आवेदिका के पति के साथ हुई धोखाधड़ी के कारण उनके द्वारा दिनांक 02.04.2016 को सल्फास की गोली खाकर आत्महत्या कर ली गई है।

(2) विक्रय पत्र में स्पष्ट रूप से यह लेख किया गया है कि दिनांक 13.06.2015 से दिनांक 21.03.2016 तक के चैकों का भुगतान पूर्ण हो गया है, अब कोई लेना देना शेष नहीं है।

(3) अनावेदक ने विक्रय पत्र का निष्पादन कराते समय तत्कालीन समय का खसरा नहीं लगाया, बल्कि उनके द्वारा दिनांक 22.08.2015 का मात्र अक्श लगाया गया है, जो पंजीकृत विक्रय पत्र के साथ संलग्न किया गया है। अनावेदक ने इस कारण से खसरा वर्ष 2015-16 का नहीं लगाया, क्योंकि उपरोक्त भूमि यूको बैंक में बंधक रखी थी तथा आवेदिका के पति ने 2,50,000/- रूपये का ऋण प्राप्त किया था। उपरोक्त भूमि ख.क्र. 6/2 रकबा 485 एकड़

बंधक रखी गई थी। खसरा की प्रति इस याचिका के साथ प्रस्तुत की जा रही है, जो सी-1 है। अनावेदक ने विक्रयप पत्र में ऋण पुस्तिका का उललेख किया है तथा उसके नंबर भी उल्लेख है, परंतु विक्रय पत्र के साथ ऋण पुस्तिका की छायाप्रति विक्रय पत्र के साथ संलग्न नहीं की गई है, क्योंकि ऋण पुस्तिका में यूको बैंक के पक्ष में बंधक होने का उल्लेख किया गया है।

(4) अनावेदक ने विक्रय पत्र में दर्शाये गये 6 चैकों का संपूर्ण रूप से भुगतान नहीं किया गया है तथा उसमें भारी हेरफेर की गई है। विक्रेता विक्रीत भूमि का प्रतिफल प्राप्त न होने के कारण विक्रेता अर्थात् आवेदिका के पति स्व. श्री हरीश चौहान को आत्महत्या कारित करने को दुष्प्रेरित किया गया है। इसी आधार पर अनावेदक को प्रतिफल रहित विक्रय पत्र के आधार पर किसी प्रकार का कोई स्वत्व अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदक ने स्वयं ही प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, गौहरगंज के समक्ष एक व्यवहार वाद प्रस्तुत किया है, जो गौहरगंज न्यायालय में विचाराधीन है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि अनावेदक ने विक्रय पत्र में दर्शाये गये चैकों का संपूर्ण भुगतान हुआ है या नहीं मात्र पंजी पर तकनीकी त्रुटि पर ध्यान देकर दोनों न्यायालय का आदेश निरस्त कर कानूनी गंभीर भूल की है। उन्हें इस बात पर ध्यान देना था कि विक्रय पत्र में दर्शाये गये 6 चैकों का भुगतान हुआ है या नहीं तथा जब आवेदिका के पति की भूमि यूको बैंक में बंधक थी तो वह किस प्रकार विक्रय की जा सकती है। इस संबंध में आवेदिका के द्वारा न्यायिक दंडाधिकारी प्रथम श्रेणी गौहरगंज के समक्ष धोखाधड़ी करने के संबंध में तत्कालीन मैनेजर संजय किरार यूको बैंक तथा तत्कालीन रजिस्ट्रार औबेदुल्लागंज, अनावेदक विश्वकर्मा, फजी रजिस्ट्री में सहयोग करने वाले अनूप दुबे के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया है, जो विचाराधीन है।

(6) अनावेदक ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष असत्य तथ्य का उल्लेख किया है कि उसके द्वारा दिनांक 21.03.2016 में विक्रय पत्र में दर्शाये गये चैकों का भुगतान कर दिया गया है। अनावेदक ने इस संबंध में चैकों का भुगतान संबंधी स्टेटमेंट न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। इस आधार पर भी अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्ती योग्य है। आवेदिका द्वारा निवेदन किया गया कि अनावेदक से विक्रय पत्र में दर्शाये गये संपूर्ण चैकों का भुगतान संबंधी स्टेटमेंट बुलाया जाये और उसका बारीकी से अध्ययन कर निर्णय पारित किया जाये।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त का आदेश निरस्त कर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

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

(1) अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.06.2018 में यह आपत्ति दी गई है कि "विधि अनुसार अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर उसका नामांतरण राजस्व अभिलेखों में किये जाने के आदेश पारित किये जाने चाहिए थे"। उक्त आदेश में कोई वैधानिक त्रुटि नहीं है। उक्त आदेश पूर्ण रूप से वैधानिक होकर स्थिर रखे जाने योग्य है।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह आपत्ति (फाईंडिंग) दी है कि तहसीलदार के समक्ष जो नामांतरण था, उसमें नामांतरण पंजी का अवलोकन करने का स्पष्ट है कि पंजी में फौती नामांतरण हेतु आवेदिका व अन्य का आवेदन संलग्न नहीं है। इश्तहार जारी किये जाने का उल्लेख है, किंतु इश्तहार संलग्न है। स्व. हरीश चौहान की मृत्यु की सूचना पटवारी को किसी प्रकार प्राप्त हुई, पंजी में कोई टीप अंकित नहीं है। उपरोक्त कमियों के पश्चात् भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा फौती नामांतरण स्वीकृत किया जाकर आदेश दिनांक 18.04.2016 पारित किया गया था, जो कि किसी भी दृष्टि से वैधानिक नहीं कहा जा सकता। उक्त आदेश को निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विधिक त्रुटि या भूल नहीं की है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 18.06.2018 पूर्ण रूप से विधि एवं तथ्यों पर आधारित होकर स्थिर रखे जाने योग्य है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में व्यक्त किया है कि नामांतरण पंजी पर फौती नामांतरण की कार्यवाही संदेहास्पद प्रतीत होती है। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी उपरोक्त तथ्यों की विवेचना किये बिना आदेश पारित किया गया है, जो कि विधिक दृष्टि से उचित नहीं है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में पूर्ण न्यायिक प्रक्रिया का पालन कर दस्तावेजी साक्ष्यों का सूक्ष्मत: से अध्ययन कर विधि अनुसार आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है।

(4) अनावेदक द्वारा कृषि भूमि खसरा क्र. 6/1 रकबा 1.963 हैक्टेयर स्थित ग्राम झलारखुर्द तहसील गौहरगंज जिला रायसेन को उसके पूर्व भूमि स्वामी हरीश चौहान से पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.03.2016 के माध्यम से संपूर्ण प्रतिफल राशि अदा कर क्रय किया गया है। इसके आधार पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण कराने का एकमात्र अधिकार पंजीकृत भूमि स्वामी अनावेदक का है। तथ्यों का लोप करते हुए आवेदिका द्वारा तहसील न्यायालय से अपने पक्ष में जो फौती नामांतरण कराया था, वह पूर्ण रूप से विसंगति पूर्ण होने से अवैधानिक है। उक्त नामांतरण आदेश को निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिपूर्ण आदेश दिनांक 18.06.2018 पारित किया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है।

(5) पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.03.2016 के आधार पर अनावेदक राजस्व अभिलेखों में अपना नामांतरण कराने का अधिकारी है।

अत: उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि जो सेल डीड अनावेदक के पक्ष में हुआ है, उस समय प्रश्नाधीन सम्पत्ति बैंक में गिरवी रखी थी। सेल डीड पर अनावेदक द्वारा नामांतरण न कराने की स्थिति में तहसीलदार ने फौती नामांतरण करने में कोई त्रुटि नहीं की थी। अपर आयुक्त ने इस प्रकरण की विशेष परिस्थितियों पर भी विचार नहीं किया है कि आवेदिका के पति ने संभवत: भूमि गिरवी की स्थिति के कारण ही आत्महत्या की थी। अपर आयुक्त को इस संबंध में चल रहे आपराधिक मामले की अद्यतन जानकारी लेनी चाहिए थी। यह भी देखना चाहिए था कि रजिस्ट्री के समय सम्पत्ति के बंधक होने पर क्यों विचार नहीं हुआ। उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में प्रकरण में पूर्ण जांच आवश्यक है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.06.2018 निरस्त किया जाता है। उपरोक्त निर्देश के परिप्रेक्ष्य में पूर्ण जांच के लिए प्रकरण अपर आयुक्त की ओर प्रत्यावर्तित किया जाता है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर