

91

**न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर**

**समक्ष : मनोज गोयल,  
अध्यक्ष**

निगरानी प्रकरण क्रमांक 2690-पीबीआर/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक  
27-7-2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर, प्रकरण क्रमांक  
434/अपील/2015-16

प्रेमसिंह पुत्र विन्द्रावन काछी  
निवासी ग्राम नयागॉव तहसील व जिला  
ग्वालियर म0प्र0

..... आवेदक

विरुद्ध

1-रामस्वरूप पुत्र स्व0हरगोबिन्द शिवहरे  
निवासी 47, दुर्गापुरी ग्वालियर  
2-चुन्नी पुत्र रामसिंह काछी  
निवासी नयागॉव तहसील व जिला ग्वालियर

..... अनावेदकगण

.....  
श्री आर0डी0शर्मा, अभिभाषक-आवेदक

श्री संजय जैन, अभिभाषक-अनावेदकगण

**:: आदेश ::**

( आज दिनांक 22/3/16 को पारित )

यह निगरानी आवेदक द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 ( जिसे  
आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा ) की धारा 50 के अंतर्गत न्यायालय  
अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-07-2016  
के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।





2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक द्वारा अपर तहसीलदार घाटीगाँव जिला ग्वालियर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि ग्राम नयागाँव स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 285/5 मिन एक रकबा 2.166 हेक्टेयर उसके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय की गई है, अतः प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामान्तरण स्वीकृत किया जाये । तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 5/अ-6/07-08 दर्ज कर दिनांक 25-2-2008 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि से विक्रेता चिट्ठू का नाम कम कर आवेदक का नाम दर्ज किया गया । तहसीलदार के आदेश से व्यथित होकर अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 25-4-16 को आदेश पारित कर तहसील न्यायालय का आदेश यथावत् रखते हुये वादग्रस्त भूमि पर आवेदक का नामान्तरण यथा पूर्व अभिलेख के अनुसार यथास्थिति रखने के आदेश दिये गये । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 27-7-16 को आदेश पारित कर तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश निरस्त करते हुये भूमि सर्वे क्रमांक 285/5 मिन रकबा 1.611 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 285/1, 285/2, 285/3, 285/4, 285/5 मिन, 285/6 एवं 285/7 कुल किता 7 कुल रकबा 1.601 हेक्टेयर में से 1/2 हिस्सा यानि 0.801 हेक्टेयर भूमि पर अनावेदक क्रमांक 1 रामस्वरूप का नामान्तरण स्वीकृत किया जाकर तहसीलदार घाटीगाँव को पटवारी अभिलेख में अमल कराने के निर्देश दिये गये । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) अनावेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के अवलोकन से प्रथमदृष्टया ही स्पष्ट है कि विक्रय पत्र दिनांक 9-1-07 को निष्पादित नहीं किया गया है, क्योंकि विक्रय पत्र में अंतिम पृष्ठ पर इति दिनांक अंकित नहीं है ।




(2) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निकाला गया निष्कर्ष कि विक्रय विलेख से प्रमाणित है कि उपपंजीयक के विक्रय पत्र के प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर नहीं है और न ही विक्रय पत्र के निष्पादन दिनांक 9-1-07 एवं रजिस्ट्री दिनांक 24-10-13 को उपपंजीयक के हस्ताक्षर नहीं थे। उपपंजीयक के हस्ताक्षर पंजीयन दिनांक के पश्चात् अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निकाले गये निष्कर्ष के पश्चात् कराये गये हैं, विधि संगत हैं। ऐसी स्थिति में तथाकथित विक्रय विलेख संदिग्ध होने से अनावेदक क्रमांक 1 का नामान्तरण नहीं किया जा सकता है, इसलिये अपर आयुक्त द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदक क्रमांक 1 का नामान्तरण करने का आदेश देने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है।

(3) विक्रय पत्र के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि विक्रय पत्र में काटापीटी की गई है जैसे कि सर्वे नम्बर 282/1 एवं 282/2 उपरलेखन कर सर्वे क्रमांक 285/1 एवं 285-2 बनाया गया है। इसी प्रकार सर्वे क्रमांक 285/3 के रकबे में कॉटछॉट की गई है अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विक्रय पत्र को संदिग्ध मानकर आदेश पारित करने में विधिसंगत कार्यवाही की गई थी और अपर आयुक्त द्वारा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त करने में त्रुटि की गई है। तर्क के समर्थन में 1973 आरएन 517 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया।

(4) विक्रय पत्र पंजीयन हेतु दिनांक 9-1-07 को प्रस्तुत किया जाना भी संदिग्ध है, क्योंकि जैसा कि उपर उल्लेख किया गया है कि विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दिनांक अंकित नहीं है।

(5) विक्रय विलेख दिनांक 9-1-07 को निष्पादन होना बतलाया गया है जबकि रसीद दिनांक 8-1-07 को एक दिन पूर्व काटी गई है इससे यह तथ्य स्पष्ट प्रमाणित होता है कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में कोई विक्रय पत्र निष्पादित नहीं हुआ है बल्कि आवेदक के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित होने के पश्चात् कूटरचित विक्रय विलेख तैयार किया गया है।

(6) इस न्यायालय के प्रकरण क्रमांक निगरानी 3649-अध्यक्ष/2015 बृजेश/मंजू आदि में विक्रय विलेख के निष्पादन का दिनांक पंजीयन दिनांक माना गया है और

अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 24-10-13 को पंजीकृत हुआ है अर्थात् आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 9-8-07 के पश्चात् अनावेदक क्रमांक 1 का विक्रय पत्र निष्पादित हुआ है, इस कारण भी अपर आयुक्त द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदक क्रमांक 1 का नामान्तरण किये जाने का आदेश देने में विधि एवं न्याय की गंभीर भूल की गई है ।

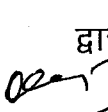
(7) अपर आयुक्त द्वारा तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है।

तर्क के समर्थन में 1984 आरएन 36, 2012 आरएन 220, 2006 आरएन 265 एवं 2005 आरएन 416 के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 9-1-07 को विधिवत् पंजीयन हेतु पंजीयक ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसका पंजीयन दिनांक 24-10-13 को संपन्न हुआ । रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 47 के अन्तर्गत विक्रय पत्र का पंजीयन दिनांक 24-10-13 को होने के बावजूद विक्रय पत्र दिनांक 9-1-07 को प्रभावशील हो गया है, ऐसी स्थिति में दिनांक 9-1-07 के पश्चात् विक्रेता को भूमि पर कोई अधिकार नहीं रह गया था । इस आधार पर कहा गया कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 के स्वामित्व की भूमि पर गलत जानकारी देकर बनावटी विक्रय पत्र दिनांक 9-8-07 के आधार पर नामान्तरण करा लिया गया है जो कि पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित है ।

(2) संपत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार विक्रय की परिभाषा में संपत्ति विक्रेता को क्रेता द्वारा उसका मूल्य चुकाने के बाद अंतरित हो जाती है जिसके अनुसार अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा दिनांक 9-1-07 को विक्रित संपत्ति का मूल्य चुकाकर विक्रय सम्पन्न कराया गया है, जिसका इन्द्राज विक्रय पत्र पंजीयक द्वारा दिनांक 9-1-2007 को किया गया था ।





(3) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपने आदेश में यह गलत निष्कर्ष निकाला गया है कि विक्रय पत्र के प्रत्येक पृष्ठ पर पंजीयक के हस्ताक्षर नहीं हैं, जबकि वास्तव में विक्रय पत्र के प्रत्येक पृष्ठ पर उपपंजीयक के हस्ताक्षर हैं ।

(4) तहसीलदार द्वारा नामान्तरण आदेश पारित करने में अनावेदकगण को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है ।

(5) भूमिस्वामी विक्रेता द्वारा एक बार भूमि का विक्रय कर दिये जाने के पश्चात् उसका प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व नहीं रह गया था और उसे दोबारा भूमि विक्रय करने का कोई अधिकार नहीं था, अतः ऐसे तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण की कार्यवाही नहीं की जा सकती है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण में संलग्न विक्रय पत्र को देखने से स्पष्ट है कि विक्रेता चिंदूराम पुत्र श्री नेकसिया एवं मथुरो पुत्री नेकसिया द्वारा प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 285/5 मिन रकबा 1.611 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 285/1, 285/2, 285/3, 285/4, 285/5 मिन, 285/6 एवं 285/7 कुल कित्ता 7 कुल रकबा 1.601 हेक्टेयर में से 1/2 हिस्सा यानि 0.801 हेक्टेयर भूमि अनावेदक क्रमांक 1 रामस्वरूप को विक्रय की जाकर दिनांक 9-1-2007 को विक्रय पत्र निष्पादित कर उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है और उप पंजीयक द्वारा उक्त विक्रय पत्र को परिबद्ध कर उचित मूल्यांकन हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 30-7-2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन विक्रय पत्र पर मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर जमा कराने के आदेश दिये गये । तदनुसार अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा मुद्रांक शुल्क जमा कराने पर उप पंजीयक द्वारा दिनांक 24-10-2013 को विक्रय पत्र पंजीकृत किया गया है। इस संबंध में 1982 आरएन 244 के भवानीसिंह विरुद्ध पूरनसिंह तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया

है

“पंजीयन अधिनियम, 1908 - धारा 47 - आवश्यक रूप से पंजीयन योग्य दस्तावेज का निष्पादन - इसके निष्पादन के दिनांक के पश्चात् पंजीयत किया गया - दस्तावेज इसके निष्पादन के दिनांक को प्रवर्त होगा, न कि पंजीयन दिनांक से।”

जैसा कि उपर विश्लेषण किया गया है कि अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में दिनांक 9-1-2007 को विक्रय पत्र निष्पादित हुआ है, अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 9-1-07 से ही प्रभावशील हो गया है अर्थात् इस दिनांक के पश्चात् विक्रेता चिंटूराम एवं मथुरो का विक्रीत भूमि पर कोई स्वत्व नहीं रह गया था। तहसीलदार के प्रकरण में संलग्न विक्रय पत्र से स्पष्ट है कि इसी विक्रेता चिंटूराम द्वारा आवेदक केता प्रेमसिंह को विक्रीत भूमि में से सर्वे क्रमांक 285/5 मिन-1 रकबा 2.166 हेक्टेयर का विक्रय किया जाकर विक्रय पत्र दिनांक 13-8-2007 को पंजीकृत कराया गया है अर्थात् अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित होने के उपरांत आवेदक के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन भूमि चिंटूराम द्वारा दिनांक 9-1-2007 को विक्रय पत्र निष्पादित कर अनावेदक क्रमांक 1 को विक्रय कर दिये जाने से उसे उक्त भूमि पर कोई स्वत्व शेष नहीं रह गये थे। इस संबंध में 1982 आरएन 218 नगर पालिका, श्योपुर विरुद्ध यासीन मोहम्मद में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

“संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 - धारा 8 - विक्रेता को कोई स्वत्व नहीं - केता को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते है।”

अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र से उसे प्रश्नाधीन भूमि किसी प्रकार का कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होता है। अतः स्पष्टतः तहसील न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक का नामान्तरण स्वीकृत करने में विधि एवं न्याय की भूल की गई है और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के अवैधानिक आदेश की पुष्टि




करने में विधि विपरीत कार्यवाही की गई है इसलिये अपर आयुक्त द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा कय की गई भूमि पर उसका नामान्तरण स्वीकार करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह आधार लिया गया है कि अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र में काट-छॉट एवं ओव्हर राईटिंग की गई है एवं विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दिनांक अंकित नहीं है तथा अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के बाद दिनांक अंकित किया गया है, इसलिये अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र संदिग्ध है । इस संबंध में अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा कय की गई भूमि के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र में किसी प्रकार की कोई काट-छॉट नहीं है । विक्रय पत्र में सर्वे क्रमांक 282 को सर्वे क्रमांक 285 बनाया गया है, जो कि लिपिकीय त्रुटि के संशोधन की परिधि में आता है, कारण विक्रेता चिन्दूराम सर्वे नम्बर 282 का भूमिस्वामी नहीं होकर सर्वे नम्बर 285 का भूमिस्वामी है, इसलिये सर्वे नम्बर 282 के विक्रय का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है । इसी प्रकार राजस्व अभिलेखों में सर्वे क्रमांक 285/3 का रकबा 0.481 हेक्टेयर दर्ज है, इसीलिये लिपिकीय त्रुटि को संशोधित कर रकबे को 0.481 हेक्टेयर करने से विक्रय पत्र संदिग्ध नहीं हो जाता है । जहां तक विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दिनांक अंकित नहीं किये जाने का प्रश्न है, यह मान भी लिया जाये कि विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दिनांक अंकित नहीं थी, तब भी इससे आवेदक को कोई लाभ प्राप्त नहीं होगा क्योंकि यह निर्विवादित है कि अनावेदक क्रमांक 1 के विक्रय पत्र का पंजीयन आवेदक के विक्रय पत्र के पंजीयन के पश्चात् हुआ है । इसके अतिरिक्त 2005 आरएन 45 शांतिबाई (महिला) विरुद्ध जसरथ धोबी में 1993(2) एमपीडब्ल्यूएन 174 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत पर अवधारित होकर इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "पंजीकृत विक्रय पत्र





की जाँच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर व्यवहार न्यायालय को है ।”

इसी प्रकार 1984 आरएन 5 बट्टीप्रसाद तथा अन्य विरुद्ध चतुर्भुज में भी इसी आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “पंजीकृत विक्रय पत्र की जाँच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर व्यवहार न्यायालय को है ।”

यहाँ मुख्य रूप से विचारणीय प्रश्न यह है कि यदि अनावेदक क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र संदिग्ध अथवा फर्जी है, तब आवेदक को उसे निरस्त कराने की कार्यवाही सक्षम न्यायालय में करना चाहिये, क्योंकि जब तक उक्त विक्रय पत्र अस्तित्व में है, अनावेदक क्रमांक 1 प्रश्नाधीन भूमि पर अपना नामांतरण कराने का अधिकारी है और आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि पर उसे कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होता है । इस प्रकार अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णतः वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-07-2016 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।



  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,  
ग्वालियर