(618)

//श्री//

निगरान क.   /2018

माननीय राजस्व मण्डल ग्वालियर म.प्र.

कैम्प - उज्जैन (म०प्र०)

निगरानी-5462/2018/रतलाम/भू०रा०

जयेश कुमार पिता रमेशचन्द्रजी चौरडिया आयु 37 वर्ष
धंधा व्यापार निवासी चांदनीचौक रतलाम — प्रार्थी/विकेता

विरूद्व

ओमप्रकाश अग्रवाल एच.यु.एफ.के कर्ता
ओमप्रकाश पिता केदारमलजी अग्रवाल आयु 63 वर्ष
निवासी गुलमोहर कालोनी रतलाम म.प्र. —प्रतिप्रार्थी/केता
म.न. 177

यह निगरानी श्रीमान अपर आयुक्त महोदय उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा अपील कमांक 184/17–18 मे पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 से असंतुष्ट होकर म.प्र.भू.रा.सं. की धारा 50 के अन्तर्गत प्रस्तुत है।

मान्यवर महोदय,

प्रार्थी की ओर से निम्न वजुहातो पर निगरानी प्रार्थनापत्र प्रस्तुत है—

संक्षेप्त मे प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम बंजली तहसील रतलाम मे स्थित कृषि भूमि सर्वे कमांक 253/2 रकबा 0.320 हेक्टर लगानी 00.80 पैसे की वर्ष 2016 मे प्रार्थी/ विकेता के नाम से बनोईयत भूमि स्वामी स्वत्व व आधिपत्य की राजस्व अभिलेख मे दर्ज रही है एंव ग्राम विरियाखेडी तहसील रतलाम मे स्थित सर्वे कमाक 137/4 व सर्वे कमांक 138/1 मे भूखण्ड कमांक 10 पर निर्मित भवन 30 × 53 फीट कूल 1590 वर्गफीट का प्रतिप्रार्थी के स्वत्व व आधिपत्य का रहा है जिनका अर्थात उक्त दोनो संपत्तियों का आपस मे विनिमय करने का अनूबंध उभयपक्षो के मध्य दिनांक 24.09. 2015 को विधिवत संपादित हुआ। जिसके अनूसार ग्राम बंजली मे

XXIX(a)-BR(H)-11

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश - ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक - निगरानी-5462/2018/रतलाम/भू.रा.

स्थान एवं दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
27/12/18	प्रकरण का अवलोकन किया यह निगरानी अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 184/अपील/2017-18 में पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 के विरुद्ध म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जाएगा) की धारा-50 के तहत पेश की गई है। 2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विचारण न्यायालय तहसीलदार तह. रतलाम की ग्राम बंजली की नामांतरण पंजी वर्ष 2016-17 के पृष्ठ क्र. 27 नामांतरण क्र. 46 में पारित आदेश दिनांक 22.06.2016 के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र द्वारा क्रय की गई। जिसके आधार पर विचारण न्यायालय के समक्ष संहिता की धारा 109, 110 के तहत नामांतरण आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर विचारण न्यायालय ने अपने प्रश्नाधीन आदेश से अनावेदक का नामांतरण स्वीकृत किया गया। जिसके विरुद्ध अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील पेश की गई जो उनके आदेश दिनांक 07.11.2017 द्वारा स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय का आदेश अपास्त किया गया। जिसके विरुद्ध अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के समक्ष द्वितीय अपील पेश की गई जो उनके आदेश दिनांक 31.07.2018 द्वारा स्वीकार की जाकर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया जाकर तहसीलदार का आदेश स्थिर रखा। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है। 3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि नामांतरण नियम के प्रावधान अनुसार रेकोर्डेड भूमि स्वामी विक्रेता को व्यक्तिगत रूप से सुनवाई का अवसर दिया जाना और उसे तलब किये जाने का मेन्डेटरी	

स्थान एवं दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	प्रोव्हिजन है जिसे बलाए-ताक रखते हुए तहसीलदार ने क्रेता का नामांतरण स्वीकार करने में वैधानिक त्रुटि की है। एम.पी.जे.आर. 2013 प्रथम पृष्ठ 22 में माननीय उच्च न्यायालय ने यह करार दिया है कि संहिता की धारा 110 एवं अधिकार अभिलेख से संबंधित नियम 27 - जब नामांतरण के लिए आवेदन संस्थित किया जाता है तब तहसीलदार के लिए उसे संबंधित ग्राम में प्रकाशित करना आवश्यक होता है- सूचना चौपाल एवं लोक आवागमन के अन्य स्थानों पर दी जाना आवश्यक होती है- उन समस्त व्यक्तियों को भी लिखित सूचना दी जाना आवश्यक है जो नामांतरण में हितबद्ध है। नामांतरण प्रमाणित करने से पूर्व तहसीलदार के लिए संबंधित पक्षकारों को भी सुना जाना आवश्यक है। संहिता की धारा 110 (3) के तहत तहसीलदार संपत्ति के मूल स्वामी को सूचना दिये बिना नामांतरण का आदेश पारित नहीं कर सकता । उनके द्वारा यह भी कहा गया है कि बैचान रजिस्ट्री के समय क्रेता एवं विक्रेता का अच्छा संबंध रहा है इस कारण विक्रेता ने क्रेता के मौखिक आश्वासन पर विश्वास करते हुए बैचाननामे की रजिस्ट्री संपादित कर दी। किंतु क्रेता ने छल-कपट एवं धोखे से नामांतरण के लिए आवेदन-पत्र देकर विधिवत प्रकरण दर्ज करवाये बिना ही पटवारीजी मौजा से सांठ-गांठ कर ग्राम बंजली की नामांतरण पंजी वर्ष 2016 पर क्र. 46 से नामांतरण आदेश दिनांक 22.06.2016 को विक्रेता को विधिवत सूचना दिए बिना एवं उसे सुनवाई का अवसर दिए बिना नामांतरण करवा लिया जो प्रथम दृष्टि में ही अवैध होने से निरस्ती योग्य होते हुए भी विद्वान अपर आयुक्त ने क्रेता की अपील निरस्त करने में वैधानिक भूल की है। यह भी तर्क दिया गया कि विक्रेता एवं क्रेता के बीच हुए अनुबंध लेख दिनांक 24-9-15 के अनुसार क्रेता को क्रय शुदा आराजी का प्रतिफल रूपये 1,62,37,800/- रूपये विक्रेता को अदा करना था, किंतु क्रेता ने मुद्रापत्र एवं पंजीयन शुल्क बचाने की दृष्टि से एवं राजकीय कोष को नुकसाल पहुंचाने की गरज से बेचाननामा दिनांक 13-5-16 से विक्रय शुदा आराजी का	

XXIX(a)-BR(H)-11

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश - ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक - निगरानी-5462/2018/रतलाम/भू.रा.

स्थान एवं दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	प्रतिफल 18,45,000/- रूपये ही दर्शाया आर उसने प्रतिफल की अवशेष राशि रूपये 1,43,92,800/- नामांतरण के समय विक्रेता को अदा करने का मौखिक आश्वासन दिया था, जिसके अनुसार क्रेता ने आज दिनांक तक प्रतिफल की अवशेष राशि विक्रेता को अदा नहीं की है । इस कारण तथाकथित विक्रयपत्र प्रतिफल रहित होने से व क्रयशुदा आराजी पर अपना नामांतरण करने का अधिकारी नहीं होते हुए भी अधीनस्थ न्यायालय ने क्रेता की अपील स्वीकार करने में वैधानिक त्रुटि की है । यह भी कहा गया कि अनुविभागीय अधिकारी ने जो आदेश पारित किया है वह उचित एवं न्यायिक है और उसमें हस्तक्षेप का कोई कारण नहीं था । उक्त आधारों पर आवेदक अधिवक्ता द्वारा निगरानी स्वीकार करने तथा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है । 4. अनावेदक प्रकरण में एकपक्षीय हैं। 5. आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया। प्रकरण को देखने से स्पष्ट होता है कि विचारण न्यायालय द्वारा नामांतरण प्रविष्टि के पूर्व विक्रेता को कॉलम नं. 4 में हस्ताक्षर हेतु सूचना-पत्र जारी कर आहुत किया जाना चाहिए था, किंतु विक्रेता को समुचित सुनवाई का अवसर दिए बगैर आदेश पारित किया गया है। उक्त आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विचारण न्यायालय के आदेश को अपास्त किया गया है। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा संहिता की धारा 110 (3) एवं अधिकार अभिलेख से संबंधित नियम 1965 नियम 27 का हवाला देते हुए तहसीलदार द्वारा ग्राम बंजली की नामांतरण पंजी वर्ष 2016-17 प्रविष्टि क्रमांक 46 दिनांक 22-6-16 को निरस्त करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए	

स्थान एवं दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	अनुविभागीय अधिकारी का आदेश औचित्यपूर्ण, न्यायिक एवं विधिसम्मत है और उनके आदेश में हस्तक्षेप कोई आधार नहीं है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है उनके द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के उचित एवं न्यायिक आदेश को निरस्त करने में तथा तहसीलदार के त्रुटिपूर्ण आदेश की पुष्टि करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है, इस कारण् अपर आयुक्त का आलोच्य आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता । उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है एवं अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 अपास्त किया जाता है तथा अनुविभागीय अधिकारी, रतलाम द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-11-17 स्थिर रखा जाता है । उभयपक्ष सूचित हों । अभिलेख वापिस हो। **(एम.गोपाल रेड्डी)** **प्रशासकीय सदस्य** **राजस्व मंडल मध्यप्रदेश** **ग्वालियर**	