(५१७)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 2238–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 20–5–2014 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर प्रकरण कमांक 298/2013–14/अपील.

हाजी कम्पनी पार्टनरशीप फर्म
पता 25, निपानिया रोड, दरगाह के पीछे,
खजराना, इन्दौर
द्वारा पार्टनर–सलीम सिद्दीकी पिता स्व. हाजी हबीब
निवासी 25 निपानिया रोड, दरगाह के पीछे,
खजराना, इन्दौर ....आवेदक

विरूद्ध

1– बंसीधर पिता मुन्नालाल सिंघल (मृत)
द्वारा वारिसान–
1. आनन्द पिता बंशीधर (मृत) द्वारा वारिसान–
अ. आशीष पिता आनन्द
2. राजेन्द्र पिता बंशीलाल (मृत) द्वारा वारिसान–
अ. राहुल पिता राजेन्द्र
3. प्रनेन्द्र पिता बंशीलाल
निवासीगण व्हाईड चर्च कॉलौनी, इन्दौर

2– नरेन्द्र पिता बंसीधर सिंघल
निवासी मयुर नगर
तहसील व जिला इन्दौर

3– मेसर्स मुन्नालाल पन्नालाल कन्स्ट्रक्सन प्रा.लि.
तर्फे डायरेक्टर राजेन्द्र सिंघल
निवासी 22, सफेद गिरजाघर कॉलौनी, इन्दौर

4– मेसर्स हिमगिरी इन्वेस्टमेन्ट्स प्रा.लि.
तर्फे डायरेक्टर–मनोरमा सिंघल
निवासी 17, रेसकोर्स रोड, इन्दौर

5– अरविन्द पिता स्व. बालकृष्ण सोनी
निवासी 9–ए, मनोरमागांज, इन्दौर ....अनावेदकगण

श्री एच.एन. फड़के, अभिभाषक,
श्री पवन सचदेव, अभिभाषक एवं
श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक आवेदक
श्री एन.के पाण्डे, अभिभाषक एवं
श्री संजय जैन, अभिभाषक, अनावेदक 1 के वारिसान

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 4/4/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 20–5–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक हाजी कम्पनी पार्टनरशीप फर्म द्वारा नायब तहसीलदार, इन्दौर के आदेश दिनांक 25–5–98 के विरूद्ध प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, इन्दौर के समक्ष दिनांक 21–1–2013 को लगभग 15 वर्ष विलम्ब से प्रस्तुत की गई। चूंकि अपील विलम्ब से प्रस्तुत की गई थी, इसलिए विलम्ब क्षमा किये जाने हेतु अवधि विधान की धारा 5 के अन्तर्गत आवेदन पत्र भी प्रस्तुत किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 69/अपील/12–13 दर्ज कर दिनांक 31–1–2014 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर के समक्ष दिनांक 26–4–2014 को विलम्ब से प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक दिनांक 20–5–14 को आदेश पारित कर अपील अग्राह्य की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

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

(1) नायब तहसीलदार द्वारा जिस विकय पत्र के आधार पर अनावेदकगण का नामांतरण स्वीकृत किया गया था, उक्त विकय पत्र आवेदक फर्म द्वारा निष्पादित किया ही नहीं गया है और प्रश्नाधीन भूमि को विकय करने के लिए आवेदक फर्म द्वारा किसी भी व्यक्ति को अपना मुख्तयार नियुक्त नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में अनाधिकृत व्यक्ति के द्वारा फर्जी मुख्त्यारनामे के आधार पर निष्पादित विकय पत्र प्रथम दृष्टया अवैध, अधिकार विहीन एवं शून्यवत है, जिसके अनुसरण में तहसील न्यायालय द्वारा नामांतरण स्वीकृत करने में अवैधानिकता की गई है ।

(2) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 31–1–2014 को आदेश पारित किया जाना दर्शाया गया है, किन्तु उक्त आदेश पारित किये जाने की कोई भी सूचना आवेदक को नहीं दी गई

है । आवेदक फर्म को अनुविभागीय अधिकारी के आदेश की जानकारी दिनांक 10–2–2014 को हुई तथा जानकारी के दिनांक से अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत अपील समयावधि में थी, किन्तु अपर आयुक्त द्वारा अनुविभागीय अधिकारी का अभिलेख तलब किये बिना अपील अवधि बाह्य होना निर्णीत करने में गंभीर वैधानिक भूल की गई है ।

(3) अपर आयुक्त को अपील अवधि बाह्य होना निर्णीत करने के उपरांत प्रकरण के गुण–दोष के आधार पर किसी प्रकार का निष्कर्ष देने का अधिकार नहीं है, किन्तु उनके द्वारा गुण–दोष के आधार पर प्रकरण का निराकरण करने में गंभीर वैधानिक भूल की गई है ।

(4) प्रश्नाधीन विक्रय पत्र के आम मुख्त्यार के विरूद्ध भारतीय दण्ड संहिता की धारा 420, 467, 468, 469, 471, 201 एवं 120 बी के अन्तर्गत फौजदारी मुकदमा कायम किये जाने की जानकारी अधीनस्थ न्यायालयों को भी थी । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों को प्रश्नाधीन विक्रय पत्रों के संबंध में विधिवत जांच कर तथा आवेदक फर्म को आहूत कर निराकरण करना आवश्यक था, इसके उपरांत भी आवेदक फर्म को सूचित किये बिना, अनाधिकृत व्यक्ति द्वारा फर्जी एवं कूटरचित आम मुख्त्यारनामे के आधार पर प्राप्त किये गये विक्रय पत्रों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालयों ने अनावेदकगण के नामांतरण स्वीकृत करने में गंभीर वैधानिक भूल की है ।

(5) आवेदक का नाम प्रश्नाधीन नामांन्तरण के पूर्व समस्त राजस्व अभिलेखों में बतौर भूमिस्वामी दर्ज रहा है, इसके बावजूद भी तहसील न्यायालय की सम्पूर्ण कार्यवाही आवेदक फर्म को सूचना पत्र का निर्वाह किये बिना की गई है, इस कारण तहसील न्यायालय का आदेश शून्यवत एवं अधिकार बाह्य होने के कारण ऐसे आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत अपील में अवधि की बाधा नहीं आती है । इस तर्क के समर्थन में ए.आई.आर. 1954 एस.सी.340, 1994 आर.एन. 302 एवं 1982 आर.एन. 425 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

(6) अनाधिकृत व्यक्ति द्वारा कूटरचित एवं फर्जी दस्तावेजों के आधार पर आवेदक संस्था की प्रश्नाधीन भूमियों को अंतरित किये जाने के संबंध में प्रथम दृष्टया अभिलेख प्रस्तुत करने के उपरांत भी अपर आयुक्त द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों के संबंध में व्यवहार वाद प्रस्तुत किये जाने के आधार पर नामांतरण की कार्यवाही नहीं की जा सकती है तथा प्रश्नाधीन भूमि पर स्वत्व संबंधी विवाद होने से उसकी अधिकारिता केवल सिविल न्यायालय को होना निर्णीत कर अपील अग्राह्य करने में गंभीर वैधानिक भूल की गई है ।

(7) अपर आयुक्त द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टात ए.आई.आर. 1977 सुप्रीम कोर्ट पेज 898 के आधार पर आवेदक फर्म की अपील अग्राह्य की गई है । उक्त न्याय दृष्टान्त वर्तमान प्रकरण में लागू नही होता है, क्योंकि उक्त प्रकरण की वस्तुस्थिति, तथ्य एवं उसमें दिया गया न्याय दृष्टान्त वर्तमान प्रकरण के तथ्यों से बिल्कुल भिन्न है । राजस्व मण्डल की खण्डपीठ द्वारा प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त 1976 आर.एन. 407 के आधार पर अपर आयुक्त तथा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आलोच्य आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(8) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य पर कोई ध्यान हीं दिया है कि राजस्व रिकार्ड में प्रश्नाधीन भूमि हाजी कम्पनी, जो कि एक भागीदार फर्म है, के नाम पर दर्ज थी और जिस विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरण की कार्यवाही की गई है, उस विक्रय विलेख में विक्रेतापक्ष के नाम पर हाजी कम्पनी का नाम नहीं होकर मात्र हाजी हबीब दादाभाई तर्फे आम मुख्त्यार शेख इब्राहिम का नाम अंकित है और इस महत्वपूर्ण तथ्य को ध्यान में नहीं रखा गया है कि हाजी हबीब पिता दादाभाई को Individual Capacity में Right and Title प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में कोई संव्यवहार करने हेतु नहीं था, इससे यह स्पष्ट होता है कि कथित पॉवर ऑफ अटार्नी आधार विहीन थी, क्योंकि यह फर्म द्वारा जारी नही की गई थी । ऐसी पॉवर आफ अटार्नी से किसी प्रकार के स्वत्व अथवा अधिकार अनावेदकगण को नहीं होते हैं । यहां यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त पॉवर ऑफ अटार्नी फर्जी थी, जिस पर पुलिस थाना खजराना द्वारा संज्ञान लिया जाकर चालान पेश किया जा चुका है ।

(9) नायब तहसीलदार द्वारा खसरा पांचसाला के अभिलिखित भूमिस्वामी को सूचना पत्र जारी कर, उससे प्रश्नाधीन विक्रय संव्यवहार की वास्तविकता प्रमाणित नहीं करवाया गया है और विवादित नामांतरण पंजी के आधार पर कदापि किया ही नहीं जा सकता था, इस महत्वपूर्ण तथ्य पर भी अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा विचार नहीं किया गया है ।

(10) अनावेदकगण द्वारा तहसील न्यायालय में समस्त तथ्यों को सामने नहीं लाते हुए नामांतरण आदेश प्राप्त किया गया है "Mutation Order was obtained without disclosing the full fact" इसलिए अनुविभागीय अधिकारी व अपर आयुक्त का प्रथम दृष्टया यह दायित्व था कि वह इन तथ्यों पर गौर करते कि Should find out who the parties interested were and whether the grounds on which mutation sought were factually correct or not. तहसील

न्यायालय द्वारा सदर प्रकरण में इस प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की गई, जिस पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है ।

(11) "It is well settled principal of law that where mutation is made after following due procedure of law, it could be challenged only in appeal, revision or review and this would be the case where mutation had been made as per provisions under the code, but it would not be correct to say that once any mutation has been made, the order becomes final and Revenue Courts are barred from examing whether the previous mutation was done by the Competent Authority after following the prescribed procedure. This may particularly be the case where mutation had been made before the coming in to force of the Code by a Patwari or Revenue Inspector and the entry appears to be unauthorized, or it is apparent that mutation was obtained by fraud with the collusion of the revenue authorities and without the knowledge of the aggrieved party''

"Where considerable time had elapsed after the mutation was made. The general rule, however should be that the question not be reopened by a Revenue Court. In exceptional circumstances, however, when it appears, prima facie that mutation was either unauthorized or brought about through a fraud or collusion with the subordinate revenue authorities there should be no bar to examine the matter closely in order to decide whether any correction is necessary."

''Revenue Courts should exercise considerable restraint while accepting a plea for reopning a mutation which has been made earlier. Each case will of course, have to be considerable on the facts and circumstances of the case and some of the circumstances in which mutation could be reported have been enumerated earlier."

तर्क के समर्थन में 1966 आर.एन. 429, 1969 आर.एन. 243, 1971 आर.ए. 314, 1969 आर.एन. 521, 1972 आर.एन. 26, 1968 आर.एन. 69, 1973 आर.एन. 452 एवं 1979 आर.एन. 474 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

उपरोक्तानुसार संहिता की धारा 110 के नियम 27 उप नियम (3) के अनुसार भी अनावेदकगण के पक्ष में पारित नामांतरण आदेश विधि विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य था, परन्तु अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा उक्त महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु पर कोई निष्कर्ष निकाले बिना तहसील न्यायालय द्वारा पंजी पर पारित नामांतरण आदेश को यथावत रखने में गंभीर वैधानिक भूल की गई है ।

(12) संहिता की धारा 108, 109 एवं 110 के अन्तर्गत नगरीय तथा नगरेत्तर क्षेत्रों के गांवों के लिए नामान्तरण पंजी (संशोधन पंजी) में नामांतरण किया जा सकता है, किन्तु प्रकिया का पालन करना अनिवार्य है । इस पंजी में विज्ञप्ति प्रकाशित किये जाने एवं कोई आपत्ति नहीं आने का उल्लेख किया गया है, किन्तु पंजी के साथ संलग्न नहीं है । इसी प्रकार हल्का पटवारी द्वारा तहसील न्यायालय को सूचना भेजने की जिस तारीख का उल्लेख है और उसी दिनांक को नायब तहसीलदार द्वारा प्रविष्टि स्वीकृति का भी उल्लेख है, जिससे यह स्पष्ट है कि नामान्तरण पंजी में इश्तहार जारी करने एवं डोंडी पिटवाने तथा ग्राम पंचायत की चौपाल पर नोटिस लगाने की कोई कार्यवाही नहीं की गई है । अतः तहसील न्यायालय द्वारा अनावेदकगण के हित में किया गया नामांतरण आदेश निरस्त किये जाने योग्य था, लेकिन अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा आलोच्य आदेश पारित करते समय उक्त महत्वपूर्ण तथ्य को अनदेखा किया गया है और आलोच्य आदेश में उसका कोई भी उल्लेख नहीं किया गया है । In the present case as per the Rule 27 of the Mutation rules was not observed in as much as porper limition by beat of drum in the village was not given, the case not registered and the summons were not signed by the Tehsildar.

(13) संहिता की धारा 108, 109 एवं 110 के प्रावधानों के अनुसार एवं Under Rules 27 of the Mutation Rules notice has to be sent to person interested, whethere the holding is recorded jointly and on the joint holders sells his share notice to the other joint holder is necessary.Such person is an interested person. सदर प्रकरण में प्रश्नाधीन भूमि हाजी कम्पनी पार्टनरशीप फर्म के नाम पर थी और तहसील न्यायालय को उक्त पार्टनरशीप फर्म को सूचना पत्र जारी कर समस्त पार्टनर्स की संस्वीकृति लिखित में प्राप्त करना परम आवश्यक था, परन्तु तहसील न्यायालय द्वारा ऐसी कोई प्रकिया नहीं अपनाई गई है और न ही इस संबंध में कोई कार्यवाही की गई, इसलिए अनावेदकगण के हित में किया गया नामांतरण आदेश निरस्त किये जाने योग्य है, लेकिन अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा उक्त महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु पर कोई निष्कर्ष अंकित नहीं किया गया है ।

(14) माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्न न्याय दृष्टान्त प्रतिपादित किया गया है कि Any change in the Revenue records can not be made without notice and hearing of the person who is affected hereby. 1960 J.L.L. 1016, 1961 M.P.L.J. 963 एवं 1995 R.N. 235 (H.C.) 1995 आर.एन. 27 में भी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्याय दृष्टांत प्रतिपादित किया गया है कि Mutation and partition order obtained by fraud. Such order is abinitio

void. सदर प्रकरण में भी उक्त आवश्यक तत्व का अभाव होने से अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारत आलोच्य आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

(15) तहसील न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 109 के प्रावधानों के विपरीत आदेश पारित किया गया है । अनावेदकगण द्वारा वैधनिक रूप से स्वत्व ग्रहण नहीं किया गया है और न ही छः माह की समयावधि में स्वत्व प्राप्त की सूचना राजस्व अधिकारियों को दी गई है । उक्त महत्वपूर्ण बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है और न ही आवेदक की ओर से प्रस्तुत लिखित तर्क एवं न्याय दृष्टान्तों पर कोई विचार किया गया है ।

(16) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश के अंतिम पैरा में यह उद्धृत किया है कि शेख इब्राहिम द्वारा कूटरचित मुख्तयारनामा के आधार पर आवेदक फर्म की भूमि का विक्रय किया गया है, जिसके संबंध में फौजदारी मामला भी लंबित है । फौजदारी प्रकरण में मुख्त्यारनामा कूटरचित सिद्ध होता है तो उक्त कूटरचित दस्तावेज के आधार पर निष्पादित विक्रय विलेख को निरस्त करने की कार्यवाही दीवानी न्यायालय के माध्यम से की जा सकेगी । तात्पर्य यह है कि इस प्रकरण में भारतीय दण्ड संहिता की धाराओं के अन्तर्गत सुनवाई हो रही है एवं उसके निराकरण से इस प्रकरण की मेरिट पर भी अन्तर आयेगा । उक्त प्रकरण में निराकरण ही इस प्रकरण की विषयवस्तु के निराकरण का आधार बनेगा और इस प्रकरण में सिविल नेचर का विवाद संस्थित होगा और ऐसी स्थित में तहसील न्यायालय के आदेश में भी फेरफार की जाती है तो वह उपरोक्त फौजदारी प्रकरण के चलते समीचीन एवं तर्कसंगत नहीं होगा । एक अन्य तथ्य यह भी उल्लेखनीय है कि वर्ष 1998 में हुए नामांतरण पर वर्ष 2014 में पुनः विचार करना या उसमें किसी प्रकार के परिवर्तन का आदेश देना उचित नहीं है । राजस्व न्यायालयों को सामान्यतः तीन वर्ष से अधिक के ऐसे प्रकरण, जिसमें दीवानी या फौजदारी दावा पूर्व से प्रस्तुत हो, ऐसे नामांतरण को दोबारा नहीं खोला जाना चाहिए । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि मात्र नामान्तरण से स्वत्व प्राप्त नहीं होता है । चूंकि अनावेदकगण के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख प्रारंभ से ही शून्य है एवं आधिपत्य आवेदक के पास है, ऐसी स्थिति में अनावेदकगण के पक्ष में किया गया नामांतरण विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

उक्त संबंध में आवेदक फर्म द्वारा एक अन्य अपील प्रकरण कमांक 65/2013 हाजी कम्पनी विरूद्ध महेश गुजरानी व अन्य में दिनांक 31–10–2013 को प्रस्तुत जवाब में चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–1 इंदौर के दीवानी प्रकरण कमांक 2–ए/2012 में पारित निर्णय एवं डिकी दिनांक 30–8–2013 की नकल प्रस्तुत की गई थी । उक्त निर्णय एवं डिकी में यह

प्रमाणित किया गया है कि हाजी हबीब द्वारा विधिवत पॉवर ऑफ अटार्नी दिनांक 31–7–94 निष्पादित नहीं हुई है और न ही भूमि सर्वे कमांक 1105/1528 रकबा 5.261 हेक्टैयर का विकय विधिवत डायमंड गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित के पक्ष में किया गया है । विकय पत्र दिनांक 11–6–2003 में उल्लेखित विवादित कृषि भूमि न तो हाजी हबीब के स्वामित्व की थी, न ही उनके द्वारा उक्त संपत्ति को विकय करने हेतु शेख इब्राहिम को नियुक्त किया गया था और न ही शेख इब्राहिम को उक्त भूमि विकय करने का अधिकार प्राप्त था । ऐसी स्थिति में अनावेदकगण के पक्ष में किया गया नामांतरण निरस्त कर आवेदक फर्म का पुनः नामांतरण करना न्यायहित में आवश्यक है । इस तर्क में समर्थन में 1999 आर.एन. 208 का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।

उक्त निर्णय एवं डिकी की छायाप्रति अपील प्रकरण कमांक 65/12–13 के अलावा अन्य अपील प्रकरणों में भी जवाब के साथ प्रस्तुत की गई थी लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय एवं डिकी को दरकिनार कर उसमें उल्लिेखित निष्कर्ष पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है, जबकि उक्त निर्णय व डिकी प्रथम अपील के निराकरण के लिए अतिमहत्वपूर्ण है । उक्त निर्णय एवं डिकी के आधार पर भी तहसील न्यायालय द्वारा पारित नामांतरण आदेश एवं अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आलोच्य आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक 1 के वारिसान के विद्वान अभिभाषक को सात दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करना था, परन्तु उनके द्वारा नियत अवधि में लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । मौखिक तर्क में उनके द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की गई है और तहसील न्यायालय द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के आधार पर नामांतरण करने में कोई भूल नहीं की गई है । यह भी कहा गया कि तहसील न्यायालय द्वारा विधिवत इश्तहार का प्रकाशन किया गया है, जिसमें कोई आपत्ति नहीं आने पर तहसील न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में नामांतरण आदेश पारित किया है, जो कि विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा अनावेदक पक्ष में 16 वर्ष पूर्व हुए नामांतरण को अत्यधिक समय बाहय चुनौती दी गई है, ऐसी स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक की ओर से प्रस्तुत अपील निरस्त करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है और अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को यथावत रखने में अपर आयुक्त द्वारा भी विधिसंगत आदेश पारित किया गया है । इस आधार पर कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि मूल भूमिस्वामी आवेदक फर्म की प्रश्नाधीन भूमि को व्यक्तिगत हैसियत से दिये गये किसी पॉवर आफ अटार्नी पर शेख इब्राहिम द्वारा विक्रय किया गया है । उक्त पॉवर आफ अटार्नी फर्जी होने के सम्बन्ध में फौजदारी प्रकरण चल रहा है । व्यवहार न्यायालय द्वारा दीवानी प्रकरण कमांक 2ए / 2012 में दिनांक 30–8–2013 को निर्णय पारित कर उक्त पॉवर आफ अटार्नी को फर्जी माना है । तहसील न्यायालय में नामांतरण पंजी या तो उपलब्ध नहीं है, या जहां उपलब्ध है, वहां सम्बन्धित पक्षकारों को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है । इस सम्बन्ध में 1995 आर.एन. 235 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया हैः–

> ''धारा 110–राजस्व अभिलेख में परिवर्तन–परिवर्तन से दुष्प्रभावित होने की संभावना वाले व्यक्ति की सुनवाई किए बिना राजस्व अधिकारी द्वारा नहीं किया जा सकता।''

अनुविभागीय अधिकारी को प्रकरण का निराकरण गुण–दोष के आधार पर करना चाहिए था, परन्तु उनके द्वारा गुण–दोष पर कोई निष्कर्ष निकाले बिना अपील निरस्त की गई है । इसी प्रकार अपर आयुक्त द्वारा भी बिना अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेख मंगाये, उनका अवलोकन किये बिना ही अपील समय बाह्य मान लिया गया है, जबकि उनके समक्ष जानकारी दिनांक से अपील समय–सीमा में प्रस्तुत की गई थी । अतः अपर आयुक्त को प्रकरण का निराकरण समय–सीमा जैसे तकनीकी आधारों पर नहीं किया जाकर गुण–दोष पर करना चाहिए था । इस संबंध में 1994 आर.एन. 302 मुन्ना विरूद्ध तुलसी तथा अन्य में निम्नलिखित न्याय दृष्टान्त प्रतिपादित किया गया हैः–

> ''धारा 5–परिसीमा का प्रश्न–आदेश अधिकारिता रहित–ऐसा आदेश किसी भी समय आक्षेपित किया जा सकता है–परिसीमा का वर्जन नहीं है ।''

इसी प्रकार 1987 आर.एन. 425 दिलीपबाई विरूद्ध शिवचरन तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया :–

> ''धारा 47, 44 तथा 110–समय वर्जित अपील–बिना हक के नामांतरण–परिसीमा का वर्जन नहीं–अपील गुण–दोषों पर निर्णीत करना चाहिए ।''

प्रकरण में यह बिन्दु भी विचारणीय है कि जब मूल नामान्तरण ही स्वत्व के बिना हुआ है, तब ऐसी स्थिति में Subsequent sale के आधार पर उसके बाद हुए नामान्तरण भी स्वत्व विहीन अन्तरण के आधार पर होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । इस सम्बन्ध में 1999 आर.एन.

208 (उच्च न्यायालय) राजाराम विरूद्ध महिला बत्तोदेवी तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:–

''सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882–धारा 55–विक्रेता का सम्पत्ति में कोई हक या हित नहीं–केता को कुछ भी प्राप्त नहीं होता ।''

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टान्तों एवं विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 20–5–2014, अनुविभागीय अधिकारी, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31–1–2014 एवं नायब तहसीलदार, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–5–98 निरस्त किये जाते हैं । निगरानी स्वीकार की जाती है । तद्नुसार तहसीलदार राजस्व अभिलेखों में पूर्व की स्थिति बहाल करें ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर