(9)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/होशंगाबाद/भू.रा./2017/2478 विरूद्ध आदेश दिनांक 1/6/17पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 56/अपील/16-17

.....

उमेश बोहरे आत्मज सीताशरण बोहरे
निवासी ग्राम पलासडोह
हसील व जिला होशंगाबाद ----------अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा
कलेकटर होशंगाबाद ----------प्रत्यर्थी

.....

श्री विश्वास सोनी, अधिवकता, अपीलार्थी

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 4/9/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 1/6/2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का संक्षेप में विवरण इस प्रकार हैं कि प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 76/7 रकबा 10 एकड़ का पट्टा अब्दुल रहमान सिद्दकी को वर्ष 1972 में कृषि कार्य हेतु दिया गया था । अब्दुल रहमान सिद्दकी द्वारा उक्त भूमि अपीलार्थी के पिता स्व. सीता शरण वल्द जमना प्रसाद बोहरे को दिनांक 11/8/1982 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय कर दी गई और उनका नामांतरण भी प्रश्नाधीन भूमि पर हो गया । इसके लगभग 47 वर्ष पश्चात दिनांक 1/2/2001 को पटवारी के प्रतिवेदन के आधार पर अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही करते हुए दिनांक 15/3/2001 को प्रश्नाधीन भूमि विक्रय किये जाने से पट्टे की शर्त का उल्लंघन होना उल्लेखित करते हुए संहिता की धारा 182 के अंतर्गत कार्यवाही करने हेतु

प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अतिरिक्त तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु कलेक्टर को भेजा गया । कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 56/अ-39/2001-2002 दर्ज किया जाकर दिनांक 2/4/2004 को आदेश पारित कर पट्टे की शर्तो का उल्लंघन मानते हुए प्रश्नाधीन भूमि का अंतरण निरस्त करते हुए नामांतरण भी निरस्त किया गया और अभिलेख दुरूस्ती के आदेश दिये गये । इस आदेश के विरूद्ध आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष अपील प्रसतुत की गई, जो उनके आदेश दिनांक 5/3/2008 द्वारा स्वीकार की जाकर प्रकरण कलेक्टर, होशंगाबाद को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि सभी हितबद्ध पक्षकारों को सुनकर आदेश पारित करें । जिस पर कलेक्टर ने अपने आदेश दिनांक 29/9/2008 से तहसीलदार होशंगाबाद द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर किया गया नामांतरण निरस्त किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि से कब्जाधारियों को बेदखल कर आलोच्य भूमि का कब्जा शासन के पक्ष में लेकर अभिलेख दुरूस्ती के आदेश तहसीलदार को दिये, जिसके विरूद्ध आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष विलम्ब से प्रस्तुत की गई, जो उनके आदेश दिनांक 1/6/2017 द्वारा अपील अवधि बाह्य मानकर अग्राह्य की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3: अपीलार्थी के विद्ववान अधिवकता द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये आधार :-

1. आयुक्त द्वारा दिनांक 5/3/2008 को आदेश पारित कर यह निष्कर्ष निकालते हुए कि कलेक्टर द्वारा पट्टाग्रहीता को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत है, कलेक्टर का आदेश निरस्त कर प्रकरण हितबद्ध पक्षकरों को सुनवाई का अवसर देकर विधि अनुरूप आदेश पारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया था परन्तु कलेक्टर द्वारा उक्त निर्देश की अवहेलना कर पट्टाग्रहीता अब्दुल रहमान सिद्दकी को बिना सूचना व सुनवाई का अवसर दिये आदेश पारित किया गया है जो विधि विपरीत है ।

2. कलेक्टर होंशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 26/9/2008 जिसकी कोई जानकारी अपीलार्थी को प्राप्त नहीं थी । अपीलार्थी के पिता की म(त्यु के पश्चात अपीलार्थी का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज हुआ, दिनांक 13/10/2016 को संबंधित हल्का पटवारी ग्राम पलासडोह श्री देवीप्रसाद मेहरा द्वारा अपीलार्थी को इस संबंध में जानकारी मौखिक रूप से दी गई, जिसके आधार पर अपीलार्थी ने उकत प्रकरण की जानकारी प्राप्त की एवं प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त होने

पर दिनांक 13/10/16 को हुई । उक्त जानकारी दिनांक 13/10/16 से प्रथम अपील अपीलार्थी की ओर से आयुक्त नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद के समक्ष विधि द्वारा विहित परिसीमा के भीतर प्रस्तुत थी किन्तु आयुक्त द्वारा उकत प्रथम अपील को समय सीमा में न मानते हुए उसे प्रारंभिक रूप से निरस्त कर दिया ।

3. अधीनस्थ न्यायालय को यह देखना था कि अपीलार्थी उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के उकत प्रकरण क्रमांक 56/अ-39/वर्ष 2001-02 पक्षकार नहीं था एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अनुमान के आधार पर उक्त अपील निरस्त करने में विधि की गंभीर भूल की है । अधीनस्थ न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अपीलार्थी के पिता के विरूद्ध लंबित कोई प्रकरण की जानकारी अपीलार्थी को होना संभव नहीं है एवं अपीलार्थी का नाम भूमि के राजस्व अभिलेखों में मालिक स्वामी तथा अधिपत्यधारी की हैसियत से दर्ज चला आ रहा है । ऐसी स्थिति में अपीलार्थी को कोई भी आभास होना संभव नहीं है । जहां तक अपीलार्थी के पिता की मृत्यु का प्रमाण का प्रश्न है, अपीलार्थी अपने पिता की मृत्यु संबंधी कोई तथ्य मिथ्या नहीं कह सकता है एवं अपीलार्थी ने इस संबंध में धारा 05 परिसीमा अधिनियम के आवेदन पत्र में अभिकथित तथ्यों के संबंध में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है तब ऐसी दशा में अपीलार्थी के पिता की मृत्यु का प्रमाण मांगा जाना न्यायोचित नहीं है और प्रमाण पत्र के अभाव में अपील को समय सीमा में न माना जाना निश्चित ही प्राकृतिक न्याय सिद्धांतों के विपरीत है इसलिए प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य है ।

4. अधीनस्थ् न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि आयुक्त द्वारा उक्त अपील का गुण दोषों पर निराकरण नहीं करते हुए परिसीमा संबंधी तकनीकी आधारों पर निरस्तीकरण किया है जबकि आयुक्त द्वारा उक्त प्रकरण का तकनीकी आधारों पर न करते हुए गुणदोष पर निराकरण किया जाना अनिवार्य था इसलिए आयुक्त के न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 1/6/2017 निरस्त किये जाने योग्य है ।

5. आयुक्त को यह देखना चाहिए था कि कलेक्टर होशंगबाद के समक्ष जो प्रकरण प्रत्यावर्तित हुआ था उसमें स्पष्ट निर्देश प्रदान किये गये थे कि सभी हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधि अनुसार आदेश पारित करें । इस संदर्भ में आयुक्त का प्रकरण क्रमांक 2/अपील/वर्ष 2006-06 सीताचरण विरूद्ध म.प्र. शासन का आदेश दिनांक 5-3-2008 अवलोकनीय है जिसमें हितबद्ध पक्षकारों को सूचना देने का आदेश पारित किया गया था किन्तु कलेक्टर ने सभी अनावेदकों को सूचना पत्र ही जारी नहीं किये एवं यह तथ्य अत्यंत

महत्वपूर्ण है कि प्रकरण में अब्दुल रहमान सिद्दकी को कोई सूचना पत्र जारी नहीं किये गये एवं यह स्पष्टत: न्यायालय की जानकारी में आ चुका था कि अब्दुल रहमान सिद्दकी की मृत्यु हो चुकी है और मृत व्यक्ति के विरूद्ध आदेश पारित विधि की दृष्टि से शून्य होता है । इस संबंध में अभिलेख पर ही यह तथ्य है कि प्रकरण के पक्षकार अब्दुल रहमान सिद्दकी मृत्यु प्रकरण के लंबित रहने के दौरान हो गई थी । इस तथ्य की जानकारी कलेक्टर होशंगबाद के न्यायालय को प्राप्त हो चुकी थी बावजूद इसके मृत व्ययिक्त के विरूद्ध आदेश पारित कर दिया गया है । इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29/9/2008 स्वमेव ही शून्य था किन्तु इस तथ्य पर ध्यान दिये बगैर ही अधीनस्थ न्यायालय तथा प्रथम अपीलीय ने विधि की गंभीर भूल की है, अधीनस्थ न्यायालय सहित प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

6. अधीनस्थ न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अब्दुल रहमान सिद्दकी को जो पट्टा प्रदान किया गया था वह 1972 में प्रदान किया गया था एवं इस अपीलार्थी को उक्त संपत्ति वर्ष 1982 में विक्रय की गई है एवं अब्दुल रहमान सिद्की ने उक्त् संपत्ति का विक्रय इस अपीलार्थी को 10 वर्ष पश्चात किया है तब 10 वर्षों की अवधि व्यतीत होने पर म.प्र.भू.रा. की धारा 158(3) के अनुसार ऐसा अंतरण विधिमान्य माना जायेगा और उक्त अंतरण के आधार पर अपीलार्थी भूमिस्वामी है । उसे उक्त भूमि पर भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त है । इस अपीलार्थी के पिता के पक्ष में अब्दुल रहमान सिद्दकी द्वारा वर्ष 1982 में संपत्ति का विक्रय पंजीबद्ध विक्रय पत्र के माध्यम से किया गया था एवं उक्त विक्रय पत्र के आधार पर उक्त् संपत्ति के राजस्व अभिलेखों में इस अपीलार्थी के पिता का नाम दर्ज चला आता रहा । अपीलार्थी के पिता की मृत्यु वर्ष 2009 में होने के पश्चात इस अपीलार्थी के पिता के स्थान पर अपीलार्थी का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज हुआ एवं अपीलार्थी के पिता उक्त संपत्ति पर वर्ष 1982 से वर्ष 2009 तक काबिज रहें एवं 2009 में अपीलार्थी उक्त संपत्ति पर काबिज हुआ और वर्तमान में उक्त संपत्ति पर अपीलार्थी का स्वामित्व व आधिपत्य है । इस प्रकार अपीलार्थी अपने पिता सहित उक्त संपत्ति पर पिछले 36 वर्षों से मालिक काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा हे । यदि अपीलार्थी को उक्त आदेश की जानकारी होती या प्रत्यर्थी म.प्र. शासन द्वारा इस संदर्भ में कोई आपत्ति होती तब किसी भी दश्शा में अपीलार्थी का नाम उक्त् संपत्ति के राजस्व अभिलेखों में नहीं किया जाता । लगातार 36 वर्षों से उक्त संपत्ति पर मालिक काबिल रहने से अपीलार्थी को उक्त संपत्ति पर मालिकाना हक प्राप्त है ।

7. इस प्रकरण के संबंध में अत्यंत महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि प्रकरण में उत्तरवादी अब्दुल रहमान सिद्दकी को वर्ष 1972 में कृषि प्रयोजन हेतु भूमि का पट्टा प्रदान किया गया था एवं उसे उक्त पट्टे में भूमिस्वामी अधिकार प्रदान किये गये थे । उसके द्वारा वर्ष 1982 में उक्त् भूमि पंजीबद्ध विक्रय पत्र के माध्यम से इस अपीलार्थी के पिता को विक्रय की गई है । अधीनस्थ विचासरण न्यायालय ने संहिता की धारा 166 (7)(ख) का अवलंब लेते हुए अपीलार्थी की स्वामित्व व आधिपत्य की क्रयशुदा संपत्ति के विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया है, जबकि संहिता की धारा 166 (7)(ख) का अंत:स्थापन म.प्र. अधिनियम क्रमांक 15 सन् 1980 द्वारा किया गया है । अर्थात जब अब्दुल रहमान सिद्दकी को भूमिस्वामी हक में भूमि प्रदान की गई थी तब उक्त धारा प्रभावशील नहीं थी एवं पट्टा जारी किये जाने की तिथि को उक्त् धारा का अंत:स्थापन नहीं हुआ था । न्याय दृष्टान्त चेतन्य रियलकोन प्रायवेट लिमिटेड इंदौर बनाम स्टेट आफ एम.पी. 2014 राजस्व् निर्णय 196 में राजस्व मण्डल द्वारा स्पष्टत: अवधारित किया है कि यदि पट्टेदार की भूमिस्वामी होने की प्रस्थिति भू-राजस्व संहिता की धारा संहिता की धारा 166 (7)(ख) के अंत:स्थापन के पूर्व ही हो गई हो तो ऐसी स्थिति में उसके द्वारा भूमि का बिना अनुमति के विक्रय किया जाना त्रुटिपूर्ण नहीं कहलायेगा और भूमि शासन में विहित होना नहीं माना जावेगी । ऐसे मामले में क्रेता के नाम नामांतरण होना पाया गया । शासन में भूमि निहित होने के संबंध में कोई प्रावधान होना नहीं कहा जा सकता है । प्रस्तुत प्रकरण में भी उक्त न्यायदृष्टान्त पूर्ण रूपेण लागू होता है । वर्ष 1972 का प्रदत्त पट्टे के अनुसार अब्दुल रहमान सिद्दकी उक्त भूमि का भूमिस्वामी था । उसकी प्रस्थिति भूमिस्वामी की थी उसने वर्ष 1982 में भूमि को अपीलार्थी के पिता को विक्रय किया है तब उक्त संहिता की धारा 165 (7)(ख) के प्रावधान प्रभावशील नहीं होंगे और उक्त विक्रय पत्र के संबंध में किसी भी प्रकार की वैधानिक बाधा नहीं है । इन तथ्यों को देखे बगैर अधीनस्थ न्यायालय ने जो आदेश पारित किया है वह निरस्त किये जाने योग्य है । इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि अनेक न्यायद् ष्टान्तों में यह उल्लेखित किया गया है कि स्वमेव संज्ञान या स्वमेव पुनरीक्षण की शक्तियों का प्रयोग केवल जानकारी दिनांक से 180 दिवस के भीतर ही किया जाना विधि में अनुज्ञेय है इससे अधिक अवधि के बाद कोई भी स्वमेव संज्ञान कार्यवाही अनुज्ञेय नहीं है । प्रस्तुत प्रकरण में 32 वर्षों बाद कार्यवाही संज्ञान में ली गई है, जो कि विधि विरूद्ध है । माननीय उच्च न्यायालय के पूर्णपीठ के न्याय दृष्टान्त रणवीर सिंह बनाम स्टेट आफ एम.पी. 2010 राजस्व् निर्णय 409 में यह निर्धारित किया है कि स्वमेव पुनरीक्षण शकितयों का प्रयोग

जानकारी दिनांक से केवल 180 दिवस के भीतर ही किया जा सकता है किन्तु प्रस्तुत प्रकरण में 32 वर्षों बाद कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

8. अधीनस्थ न्यायालय को इस महत्वपूर्ण तथ्य को देखना चाहिए था कि व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 1 होशंगाबाद के न्यायालय के अतिरिक्त न्यायधीश होशंगाबाद द्वारा व्यवहार वाद क्र.78-अ/2014 उमेश कुमार बनाम रामबाई व अन्य जिसमें म.प्र. राज्य भी पक्षकार के रूप में संयोजित था । उक्त प्रकरण में प्रश्नाधीन संपत्ति खसरा नम्बर 260/1 रकबा 2.007 हेक्टेयर स्थित ग्राम पलासडोह तहसील व जिला होशंगाबाद अपीलार्थी के स्वामित्व व आधिपत्य की मानी गई एवं उक्त् संपत्ति के संबंध में स्थाई निषेधाज्ञा पारित की गई है । उक्त व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आज्ञप्ति दिनांक 2/5/2018 के विरूद्ध कोई अपील किसी भी पक्षकार या म.प्र.शासन ने संस्थित नहीं की है इसलिए उक्त पारित निर्णय व आज्ञप्ति अंतिम हो चुकी है । व्ययवहार न्यायालय के उक्त् निर्णय व आज्ञप्ति दिनांक 2/5/2018 के अनुसार भी प्रस्तुत याचिका स्वीकार किये जाने योग्य है ।

9. प्रत्यर्थी क्रमांक 1 नोटिस अंतर्गत धारा 182 का किसी तथाकथित तहसीलदार के प्रतिवेदन के आधार पर प्रस्तुत किया जिसमें कभी भी सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया तथा प्रकरण प्रारंभ कर उक्त पट्टा निरस्त कर नामांतरण आदि निरस्त करने के आदेश पारित किये जिससे विपरीत प्रभावित होकर यह अपील प्रस्तुत है । न्याय दृष्टान्त राजकुमार यादव बनाम छत्तीसगढ़ राजस्व जजमेंट 240 छत्तीसगढ़ राजस्व मंडल में अभिनिर्धारित किया है कि यदि सुनवाई का अवसर दिये बिना पट्टा निरस्त किया गया हो तो ऐसा आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

10. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 29/9/2008 को जो आदेश पारित किया है वह तथ्य एवं विधि के विपरीत होने से केवल इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की प्रथम अपील निरस्त करते हुए दिनांक 1/6/17 को जो आदेश पारित किया है वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

11. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि निम्न न्यायालय ने जिस प्रतिवेदन के आधार पर कार्यवाही प्रारंभ की उक्त प्रतिवेदन में अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया । उक्त तथाकथित प्रतिवेदन पूर्णत: विधि विरूद्ध होने से उकत प्रतिवेदन के आधार पर की गई कार्यवाही तथा किया गया आदेश पूर्णत: विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये

जाने योग्य है किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की प्रथम अपील निरस्त करते हुए दिनांक 1/6/2017 को जो आदेश पारित किया है वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

12. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि संहिता की धारा 158 की उपधारा 3 एवं संहिता की धारा 165 की उपधरा (7)(ख) का परिशीनन नहीं किया एवं म.प्र.भू.रा.सं. (संशोधन अधिनियम 1006) का भी परिशीलन नहीं किया अलावा इसके संहिता की धारा 158(3) का भी समुचित परिशीलन किये बगैर जो आदेश पारित किया है वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की प्रथम अपील निरस्त करते हुए दिनांक 1/6/2017 को जो आदेश पारित किया है वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

13. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह भी देखना चाहिए था कि विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी के जवाब एवं पेश न्याय दृष्टात व पेश शासन के आदेशों को अनदेखा कर उनकी उपेक्षा कर मनमाने रूप से आदेश पारित करने में विधि की गंभीर भूल की है इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29/9/2008 पूर्ण रूपेण विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की प्रथम अपील निरस्त किया है जो विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

14. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि विचारण न्यायालय ने अब्दुल रहमान सिद्दकी को सूचना पत्र न देकर कार्यवाही कर गंभीर भूल की है । दिनांक 29/9/2008 को जो आदेश पारित किया है वह पूर्णरूपेण विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये होने योग्य है किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की प्रथम अपील निरस्त करते हुए दिनांक 1/6/2017 को जो आदेश पारित किया है वह विधि विपरीत होने निरस्त किये जाने योग्य है ।

15. प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि राजस्व मंडल म.प्र. ग्वालियर द्वारा अपील क्रमांक 1544/पीबीआर/05, 1545/पीबीआर/05, 1546/पीबीआर/05 में पारित आदेश दिनांक 28/9/2006 के अनुसार भी पट्टे की भूमि के अंतरण को विधि मान्य माना गया है, प्रस्तुत प्रकरण भी सामान्य प्रकृति का होने के कारण विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29/9/2008 निरस्त किये जाने योग्य है ।

तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत 1984 राजस्व निर्णय 333, 2002 राजस्व निर्णय 359, 2005 (1) छत्तीसगढ राजस्व जजमेंट 248, 2010 रेवेन्यु

निर्णय 225, 2010 रेवेन्यु निर्णय 111, 2005 रेवेन्यु निर्णय 300, 2005 रेवेन्यु निर्णय 184, 1996 एम.पी.एल.जे. शॉट नोट क्रमांक 13, 1991 रेवेन्यु निर्णय 127, ए.आई.आर. 1985 सुप्रीम कोर्ट 606, जे.टी. 1995 (7) सुप्रीम कोर्ट 1969, 1984 म.प्र. वीकली नोट 382, ए.आई.आर. 1887 सुप्रीम कोर्ट 1353, 2008 (14) एस.सी.सी. 582, 2014 रेवेन्यु निर्णय 155, 2014 रेवेन्यु निर्णय 116, 2010 रेवेन्यु निर्णय 157, 2010 रेवेन्यु निर्णय 259, 2012 रेवेन्यु निर्णय 108, 2010 रेवेन्यु निर्णय 215, 2002 रेवेन्यु निर्णय 412, 2014 रेवेन्यु निर्णय 291, 2014 रेवेन्यु निर्णय 116, 2010 रेवेन्यु निर्णय 157 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं लिखित तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । आयुक्त द्वारा अपने आदेश दिनांक 1/6/2017 में इस आशय का निष्कर्ष निकालते हुए अपील अग्राह्य की गई है कि अपीलार्थी द्वारा उसके पिता की मृत्यु का प्रमाण पत्र संलग्न नहीं किया गया है और न ही कोई अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं । प्रकरण के दस्तावेज अपीलार्थी के घर में ही होंगे, जिनकी जानकारी अपीलार्थी को होना अत्यंत स्वाभाविक है । इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा अवधि विधान की धारा 5 के आवेदन पत्र में उल्लेख किया गया कि अपीलार्थी के पिता सीता शरण बोहरे के विरूद्ध प्रकरण में कलेक्टर द्वारा दिनांक 29/9/2008 को आदेश पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध अपील प्रस्तुत की गई है उसके पिता की मृत्यु दिनांक 10/5/2009 को हो गई और उसके पश्चात अपीलार्थी का नाम प्रश्नाधीन भूमि पर दर्ज हो गया । अपीलार्थी के पिता ने कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध कोई अपील नहीं की । अपीलार्थी को इसकी जानकारी दिनांक 13/10/2016 को पटवारी देवी प्रसाद मेहरा से हुई । इस कथन के सत्यता के समर्थन में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया ।

प्रश्नाधीन भूमि पर अपीलार्थी के नामांतरण होने के तथ्य से अपीलार्थी के इस कथन की सत्यता को बल मिलता है कि उसके पिता की मृत्यु हो चुकी है, जबकि आयुक्त द्वारा संभावनाओं के आधार पर आदेश पारित किया गया है । इस संबंध में 1991 आर.एन. 127 लज्जाराम शर्मा विरूद्ध म.प्र.राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

> "धारा 5 - आदेश पक्षकार की अनुपस्थिति में पारित किया गया - अपील समय बर्जित - शपथ पत्र द्वारा समर्थित विलंब की माफी हेतु आवेदन - आवेदन में कथित तथ्य अखंडित रहने और सही पाये जाने की दशा में - विलम्ब माफ किया जाना चाहिए ।"

इसके अतिरिक्त पूर्व में आयुक्त द्वारा दिनांक 5/3/2008 को स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए कि नैसर्गिक न्याय का यह सिद्धांत है कि पक्षकार के विपरीत कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जायेगा, जब तक उसे पक्ष समर्थन का पूर्ण अवसर प्रदान नहीं किया गया हो । इस प्रकरण में पट्टाग्रहीता को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया है, प्रकरण कलेक्टर को हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देकर विधि अनुरूप आदेश पारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया है । प्रकरण कलेक्टर को प्राप्त होने पर उनके द्वारा दिनांक 22/7/2008 को प्रकरण सुनवाई के लिए नियत करते हुए पट्टाग्रहीता अब्दुल रहमाना सिद्की को सूचना पत्र जारी किया गया है, जो कि इस टीप के साथ वापिस प्राप्त हुआ है कि "अब्दुल सिद्दकी का सदर बाजार में पता लगाया, पता नहीं लग रहा है। अत: सही पता दिया जाये ताकि नोटिस तामील हो सके ।" इसी पेशी पर प्रकरण दस्तावेज प्रस्तुति एवं बहस के लिए रख दिया गया । स्पष्ट है कि हितबद्ध पक्षकार पट्टाग्रहीता अब्दुल रहमान सिद्दकी को सूचना एवं सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया । इससे जहां नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त की घोर अवहेलना हुई है, वहीं वरिष्ठ न्यायालय के आदेश को भी अनदेखा किया गया है, इसलिए कलेक्टर का आदेश अवैधानिक एवं शून्यवत है । इस संबंध में 2005 आर.एन. 160 जुगल किशोर विरूद्ध म.प्र.राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

"S.44(1) - order impugned not only illegal and void - entertainment of appeal after 23 years - is permissible."

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्याय सिद्धांतों के प्रकाश में आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैध होने से निरस्ती योग्य है । जहां तक कलेक्टर के आदेश दिनांक 29/9/2008 की वैधता का प्रश्न है, उनके द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पट्टे की होने से बिना कलेक्टर की अनुमति के विक्रय किये जाने से विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी के पिता के पक्ष में किया गया नामांतरण निरस्त किया गया है । पट्टाग्रहीता अब्दुल रहमान सिद्दकी को वर्ष 1972 में प्रश्नाधीन भूमि का पट्टा दिया गया है और उसके द्वारा वर्ष 1982 में पंजीकृत विक्रय पत्र से उक्त भूमि अपीलार्थी के पिता सीता शरण वल्द जमना प्रसाद बोहरे को विक्रय की गई है । इस संबंध में 2013 आर.एन. 8 आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध म.प्र. राज्य तथा एक अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

"संहिता की धारा 165 (7-ख) तथा 158 (3) - का लागू होना - उपबंधों के स्थापन से पूर्व पट्टा तथा भूमिस्वामी अधिकार प्रदान किये गये - बिना अनुमति के भूमि का अंतरण - उपबंधों को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया - उपबंध आकर्षित नहीं होते है - भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है ।"

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश भी स्थिर नहीं रखा जा सकता है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 1/6/2017 एवं कलेक्टर, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 29/9/2008 निरस्त किये जाते हैं । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल,)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर