(120)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/बैतूल/भू.रा.2017/3332 विरूद्ध आदेश दिनांक 21-7-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 196/अपील/2015-16.

वीरेन्द्र जायसवाल आत्मज पंचमलाल जायसवाल
निवासी गांधी नगर, कॉलौनी, बैतूल .....आवेदक

विरूद्ध

1. श्रीमती सुनीता पत्नी स्व. गजेन्द्र कुमार
2. स्वाति पुत्री स्व. गजेन्द्र कुमार
3. प्रिया पुत्री स्व. गजेन्द्र कुमार
4. महिमा पुत्री स्व. गजेन्द्र कुमार
   निवासीगण यशोदा सभागृह के पास
   शास्त्री वॉर्ड नं. 10, गोंदिया महाराष्ट्र
5. नरेन्द्र जायसवाल आत्मज पंचमलाल जायसवाल
   निवासी हाउसिंग बोर्ड कॉलौनी, बैतूल
6. श्रीमती सुलोचना विधवा पंचमलाल जायसवाल
   निवासी गांधी नगर, कॉलौनी, बैतूल .....अनावेदकगण

श्री यशवंत साहू, अभिभाषक, आवेदक
श्री मदन हिरे, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31/1/19 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, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 21-7-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 द्वारा नजूल अधिकारी, बैतूल के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि बैतूल स्थित

प्रश्नाधीन सम्पत्ति नजूल सीट क्रमांक 34 प्लॉट नम्बर 12/50 रकबा 4410 वर्गफुट अनावेदिका क्रमांक 1 के पति एवं अनावेदक क्रमांक 2 लगायत 4 के पिता गजेन्द्र कुमार जायसवाल के स्वामित्व एवं आधिपत्य की है और गजेन्द्र कुमार जायसवाल की मृत्यु दिनांक 6-9-97 को हो चुकी है । अत: स्व. गजेन्द्र कुमार जायसवाल के स्थान पर उनका वारिसान हक में फौती नामांतरण स्वीकृत किया जाये । नजूल अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 234/अ-6/2014-15 पंजीबद्ध कर दिनांक 30-9-2015 को आदेश पारित कर स्व. गजेन्द्र कुमार जायसवाल के स्थान पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 का नाम नजूल रिकार्ड में दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये । नजूल अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अनावेदक क्रमांक 6 श्रीमती सुलोचना व आवेदक वीरेन्द्र जायसवाल द्वारा अपर कलेक्टर, बैतूल के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई । इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक 5 नरेन्द्र कुमार जायसवाल द्वारा भी अपर कलेक्टर, बैतूल के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया । अपर कलेक्टर द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक 14 एवं 15/अ-6/2015-16 दर्ज कर दोनों प्रकरणों में एकसाथ दिनांक 16-3-2016 को आदेश पारित कर, नजूल अधिकारी का आदेश निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार करते हुए प्रश्नाधीन भूमि के 1/4 भाग पर अनावेदक क्रमांक 6 सुलोचना, 1/4 भाग पर आवेदक वीरेन्द्र जायसवाल, 1/4 भाग पर अनावेदक क्रमांक 5 नरेन्द्र जायसवाल तथा शेष 1/4 भाग पर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 श्रीमती सुनीता, स्वाति, प्रिया एवं महिमा का नाम दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये । अपर कलेक्टर के आदेश से आदेश से व्यथित होकर अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 21-7-2017 को आदेश पारित कर अपर कलेक्टर का आदेश निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक द्वारा 15 दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था, किन्तु उनके द्वारा नियत अवधि में लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक तर्क में मुख्य रूप से कहा गया कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक प्रक्रिया, सहज एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होकर निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि अपर आयुक्त ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य का सूक्ष्मतापूर्वक परिशीलन किये बगैर आदेश पारित किया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि अनावेदक पक्ष द्वारा व्यवहार वाद में पंचमलाल के पक्ष में शपथ पत्र

निष्पादित किया जाकर, प्रश्नाधीन संपत्ति पर पंचमलाल का स्वामित्व व भौतिक आधिपत्य होना स्वीकार किया गया है । अत: भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 58 के अनुसार स्वीकृत तथ्यों को प्रमाणित किये जाने की आवश्यकता नहीं है । इस तर्क के समर्थन में ए.आई.आर. 2012 एम.पी. 183 का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 द्वारा 18 वर्ष पश्चात फौती नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है, जबकि उन्हें संहिता के प्रावधानों के अनुसार हक अर्जन के 6 माह के अन्दर नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जाना चाहिए था, जो कि उनके द्वारा नहीं किया गया है । अत: अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 का प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर स्वत्व समाप्त गया है । यह भी कहा गया कि स्व. गजेन्द्र द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति के संबंध में स्टाम्प पेपर पर वर्ष 1982 में अपनी मां सुलोचना के पक्ष में सम्पत्ति के अंतरण की तहरीर लिखी है और 32 वर्ष अत्यधिक समय पश्चात मृतक की पत्नी ने लालची प्रवृत्ति के वशीभूत होकर आवेदक की संपत्ति हड़पने के उद्देश्य से कार्यवाही की जा रही है, जिस पर अपर आयुक्त द्वारा बिना विचार किये आदेश पारित किया गया है, जो कि विधि विपरीत होकर निरस्त किए जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि स्व. गजेन्द्र द्वारा निष्पादित स्टाम्प पेपर भले ही पंजीकृत न हो, परन्तु उसे वैधानिक दृष्टि से संपार्शिविक प्रयोजन हेतु देखा जा सकता है । दस्तावेज अपर्याप्त मुद्रांकित की आपत्ति दस्तावेज निष्पादन के 12 वर्ष की समयावधि में ही ली जा सकती है और दस्तावेज निष्पादन के आधिपत्य, अंतरण के 12 वर्ष पश्चात अवधि विधान की धारा 27 के अनुसार संबंधित व्यक्ति का यदि प्रश्नाधीन संपत्ति पर स्वत्व भी है तो वह स्वत: समाप्त हो जाता है । इस तर्क के समर्थन में 1999 (1) एम.पी.डब्ल्यू.एन. 1 एवं 2009 (4) एम.पी.एल.जे. 698 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर कलेक्टर द्वारा अपने आदेश के पैरा क्रमांक 9 में विस्तृत विवेचना उपरांत विधिवत निष्कर्ष निकालते हुए आदेश पारित किया है, जिसे निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा अवैधानिकता की गई है । यह भी कहा गया कि उत्तराधिकार अधिनियम में वर्णित प्रावधानों एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा नवीनतम न्याय दृष्टांत में स्पष्टत: निर्धारित किया गया है कि पुत्रियों का पिता की सम्पत्ति में बराबर समान अधिकार तभी होगा, जबकि पिता एवं पुत्रियां दिनांक 9-9-2015 या तत्पश्चात जीवित हों या नहीं का सिद्धान्त सिविल अपील क्रमांक 7217/2013 निर्णय दिनांक 15-11-2015 में प्रतिपादित किया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि विधि का सुस्थापित सिद्धांत हैं कि नामांतरण पर विचार करते समय अधीनस्थ न्यायालयों को पक्षकारों के वादग्रस्त संपत्ति में केवल स्वत्व देखा जाना चाहिए, किन्तु अपर आयुक्त द्वारा एकपक्षीय दृष्टिकोण

अपनातें हुए त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया गया है । इस तर्क के समर्थन में 2012 आर.एन. 26, 2013 (1) एम.पी.जे.आर. 22, 2003 (2) एम.पी.जे.आर. 584 एवं ए.आई.आर. 1971 सुप्रीम कोर्ट 664 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि पैतृक राशि से क्रय की गई सम्पत्ति पैतृक होती है । इस तर्क के समर्थन में 2006 (3) एम.पी.डब्ल्यू.एन. का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त ने आवेदक की ओर से प्रस्तुत तर्क व न्याय दृष्टान्तों का आदेश में बिना उल्लेख किये पूर्व अवधारित मानसिकता से आदेश पारित किया गया है, जो कि अवैधानिक एवं अनुचित होकर निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) विचारण न्यायालय नजूल अधिकारी, बैतूल द्वारा नामांतरण हेतु स्थापित विधि के प्रकाश में बोलता आदेश पारित किया गया है, जिसे अपर आयुक्त द्वारा अभिपुष्ट किया गया है। विचारण न्यायालय नजूल अधिकारी का आदेश किन आधारों पर एवं क्यों अपास्त किया जावे, इस बिंदु पर संपूर्ण पुनरीक्षण याचिका मौन है।

(2) अनादेदिका क्र. 1 से 4 की उक्त भूमि उनके मुखिया पति एवं पिता स्व. गजेन्द्र कुमार द्वारा प्रकरण में उल्लेखित भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से 1980 में क्रय शुदा सम्पत्ति है। गजेन्द्र कुमार की मृत्यु होने पर उसकी विधवा पत्नी सुनीता एवं 3 पुत्रियां (अनावेदक क्र. 1 से 4) कुल 4 विधिक वारसानों द्वारा उत्तराधिकार के आधार पर नामांतरण के अधिकार को अर्जित किया। यह भी निर्विवादित है कि अपने पिता की मृत्यु के बाद तक सभी पुत्रियां अवयस्क थी और पत्नी, पति की मृत्यु के सदमें में थी । मृतक के वैधानिक उत्तराधिकारी होने से स्थापित विधिनुसार नामांतरण आदेश पारित किया गया है, इसलिए विचारण न्यायालय नजूल अधिकारी का आदेश न्यायपूर्ण है। हित के अर्जन पर नामांतरण हेतु परिसीमा की बाधा नहीं है।

संदर्भ:- "संहिता की धारा 119 (2) (धारा 109 के अधीन) किसी अधिकार के अर्जन संबंधी किसी ऐसी रिपोर्ट के बारे में जो विनिर्दिष्ट की गई कालावधि के पश्चात् पटवारी को प्राप्त हुई हो, धारा 110 के उपबंधों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।"

विधायिका द्वारा स्थापित उक्त संहिता बद्ध कानून के प्रकाश में इस बिंदु पर पुनरीक्षण के आक्षेप एवं तर्क पूर्णत: प्रभावहीन हो जाते हैं।

विधि में स्थापित हो चुके इस प्रावधान के विपरीत यदि कोई न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया जाता है, तो वह भी रूलींग अगेन लॉ होगा तथा कतई बंधनकारक नहीं होगा।

(3) भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्थाई रूप से निष्प्रभावी एवं समाप्त कर दिये गये इस विधि विरूद्ध न्याय दृष्टांत का सहारा लेकर रिविजनकर्ता द्वारा यह आधार लिया गया है कि 12 वर्ष के आधिपत्य के आधार पर अनावेदिका क्र. 1, 2, 3 एवं 4 का उक्त संपत्ति में स्वत्व समाप्त हो गया है। आवेदक का यह आधार विधि विरूद्ध होने के अलावा हास्यास्पद भी है, क्योंकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा गुरूद्वारा साहिब के मामले में स्थापित विधि के प्रकाश में यह स्थापित किया जा चुका है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर हक की कोई भी घोषणा नहीं चाही जा सकती, इसलिए भी प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका सारहीन हो जाती है । इस तर्क के समर्थन में 2014(3) एम.पी.एल.जे. 36 (माननीय सुप्रीम कोर्ट) गुरूद्वारा साहिब विरूद्ध ग्राम पंचायत ग्राम सिरथला SA-832-2018 (माननीय म.प्र. हाई कोर्ट) आदेश दिनांक 21.08.2018 रामकृष्णा पटेल विरूद्ध केशव का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(4) इस न्यायालय के समक्ष अनावेदिका क्र. 1 से 4 की ओर से प्रस्तुत अंतिम तर्क के शीर्षक में उल्लेखित किया गया है कि मूल आदेश को दो पृथक अपीलों के माध्यम से अपर कलेक्टर, बैतूल के समक्ष चुनौती दी गई थी तथा प्रथम अपीलों में पारित समेकित आदेश के विरूद्ध भी दो पृथक द्वितीय अपीलों के माध्यम से आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष चुनौती दी गई थी, किंतु वर्तमान आवेदक द्वारा दो विभिन्न प्रकरणों में पारित समेकित आदेश के विरूद्ध इस न्यायालय के समक्ष इस एक ही निगरानी के माध्यम से चुनौती दी गई है, इसलिए भी यह निगरानी वैधानिक रूप से भी दोषपूर्ण होने से गुण दोषों पर भी निराकृत योग्य नहीं है। इस तर्क के समर्थन में 2003 आर.एन. 183 एवं 1994 आर.एन. 322 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

(5) आवेदक उच्च शिक्षित, सेवारत व्यक्ति है, उसके द्वारा सुनवाई के अवसर का समय रहते लाभ नहीं उठाया गया, तब मामला इस कमी को पूरा करने हेतु रिमांड नहीं किया जा सकता। इस तर्क के समर्थन में 2003 आर.एन. 446 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(6) प्रस्तुत निगरानी के आधार क्र. 5, 6 एवं 7 में लिया गया आधार जो कि 5/- रूपये के स्टाम्प पेपर पर एवं शपथ पत्र पर अचल संपत्ति के स्वामित्व के अंतरण बावत् है। उक्त दोनों ही तथाकथित दस्तावेज वर्तमान निगरानी की अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना ने अपना नाम उक्त दस्तावेजों के आधार पर तथाकथित रूप से हक अर्जित होने का दावा करते हुए प्रस्तुत किये थे, लेकिन यह उल्लेखनीय है कि इस आधार का सहारा लेकर अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना ने अपर

आयुक्त के आदेश को चुनौती नहीं दी, न ही आवेदक वीरेन्द्र अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना के लिए याचिका में उपचार का हक्कदार नहीं है और न ही इन आधारों का उसे कोई लाभ प्राप्त होगा।

(7) आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी के आधार क्र. 3 एवं 7 में दिवानी वाद का उल्लेख करते हुए स्पष्ट रूप से गुम्राह व भ्रमित करते हुए इस असत्य आधार का सहारा लिया गया है, लेकिन यह नहीं बताया गया है कि उक्त दोनों व्यवहार वाद किसके द्वारा एवं किस हेतु प्रस्तुत किये गये थे।

जबकि वास्तविकता यह है कि स्व. गजेन्द्र की मृत्यु के पश्चात् अनावेदिका क्र. 1 से 4 की बिना जानकारी एवं बिना उन्हें पक्षकार बनाये आवेदक ने उक्त संपत्ति का स्वामी होने की घोषणा हेतु दीवानी न्यायालय, बैतूल के समक्ष दीवानी वाद क्र. 10 अ/2010 नरेन्द्र, वीरेन्द्र एवं सुलोचना विरूद्ध सुनीता वगैरा प्रस्तुत किया था। आवेदक का उक्त दीवानी वाद दिनांक 05.05.2010 को सिविल कोर्ट द्वारा खारिज किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त पृथक से आवेदक वीरेन्द्र द्वारा भी पृथक दीवानी वाद 58 अ/2008 (वीरेन्द्र विरूद्ध बैंक ऑफ बडौदा) दीवानी न्यायालय के समक्ष उक्त संपत्ति में अपना हित जताने हेतु दीवानी दावा पेश किया था, जो दिनांक 20.03.2008 को खारिज किया जा चुका है। उक्त दोनों ही दिवानी दावा की खारिजी आदेशों को आवेदक ने किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी। दीवानी न्यायालय में भी आवेदक अपना संपत्ति पर हक दावा प्रमाणित नहीं कर सके । उपरोक्त समस्त तथ्य एवं दस्तावेज विचारण न्यायालय के अभिलेख पर मौजूद हैं, लेकिन इस महत्वपूर्ण तथ्य एवं विधि की प्रथम अपीलीय न्यायालय ने क्यों अनदेखी की उन्हें क्यों नहीं माना, इस बिंदु पर अपर कलेक्टर का आदेश पूर्णत: मौन है।

व्यवहार न्यायालयों द्वारा आवेदक एवं अनावेदक 5 व 6 के द्वारा प्रस्तुत दोनों दीवानी वाद खारिज किये जाने की दशा में आवेदक के पास यह उपचार है कि वह अपनी खारिजी को अपास्त करने के लिए पुन: नंबर पर लाने की कार्यवाही करे। यदि उसके द्वारा ऐसा नहीं किया जाता है तो उसका यह उत्तरवर्तीय प्रकरण उसी वाद हेतु के संबंध में आदेश 9 नियम 8 एवं 9 सी.पी.सी. के अधीन प्रतिबंधित है। इस तर्क के समर्थन में 2010 (1) एम.पी.एल.जे. 90 (HC-DC) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(8) संहिता में नामांतरण हेतु निहित प्रावधानों के तहत भूमिस्वामी की मृत्यु के पश्चात् उसके विधिक वारसान पत्नि एवं पुत्रियों का मृतक के स्थान पर नाम दर्ज होना विधि द्वारा निर्धारित विधिक प्रक्रिया है। विवादित संपत्ति अनावेदिका क्र. 1 से 4 के पति तथा के पिता स्व. गजेन्द्र

कुमार की क्रय शुदा संपत्ति है, लेकिन प्रथम न्यायालय अपर कलेक्टर श्री पवन जैन, बैतूल द्वारा विधि के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत जाकर मृतक की पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय शुदा संपत्ति पर मृतक के भाईयों वीरेन्द्र एवं नरेन्द्र का भी नाम दर्ज करने का प्रथम अपील में पारित आदेश स्थापित विधि के विपरीत है, इसलिए भी अपर कलेक्टर का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं होने से द्वितीय अपील में कानून की विवेचना कर विधि अनुरूप अपास्त किया गया है, जो हस्तक्षेप योग्य नहीं है।

(9) अनावेदिका क्र. 1 से 4 के पति एवं पिता गजेन्द्र कुमार की मृत्यु हो जाने से अनेक अवैध तरीके अपनाकर इन अनावेदिका क्र. 1 से 4 के असहाय महिला तथा अबोध पुत्रियां होने का अनुचित लाभ उठाकर उनके हक अधिकार की एकमात्र संपत्ति हथियाने के लिए आवेदक एवं अनावेदक 5 एवं 6 द्वारा अवैध तरीके से दस्तावेजों की कूट रचना कर, भृष्ट तरीके अपनाकर असहाय अनावेदिका क्र. 1 से 4 को न्यायदान से वंचित करना चाहते हैं।

(10) अपर कलेक्टर द्वारा मृतक के वैधानिक वारसान पत्नि एवं पुत्रियां के रहते मृतक की संपत्ति पर मृतक के भाईयों वीरेन्द्र एवं नरेन्द्र का नाम किस वैधानिक प्रावधान के तहत दर्ज करने के आदेश दिये गये तथा किस विधि में उन्हें ऐसा करने की शक्तियां प्राप्त थी, इस महत्वपूर्ण बिंदु पर अपर कलेक्टर का आदेश पूर्णत: मौन है, इसलिए उक्त आदेश को अपर आयुक्त द्वारा विधिक आदेश पारित कर अपास्त किया गया है। इस संबंध में 2015 (1) एम.पी.एल.जे. 222 (हाईकोर्ट) एवं 2012 आर.एन. 37 (हाईकोर्ट) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(11) आवेदक का मृतक गजेन्द्र कुमार की संपत्ति में विधि के प्रकाश में कोई हक व अधिकार ही नहीं बनता, इसलिए आवेदक द्वारा अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत अपनी अपील में आवेदक ने वादग्रस्त भूमि पर अपना नाम दर्ज किये जाने की कोई प्रार्थना ही नहीं की थी, लेकिन अपर कलेक्टर के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील में की गई प्रार्थना से परे जाकर उनका नाम दर्ज किये जाने का आदेश विधि विपरीत होने से अपास्त किया गया है।

(12) अनावेदिका क्र. 1 से 4 की ओर से वादग्रस्त भूमि पर अपना नाम दर्ज करवाने हेतु नजूल खसरा की नकल प्राप्त करने पर जानकारी हुई कि अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना द्वारा स्व. गजेन्द्र की मृत्यु के पश्चात् दिनांक 06.05.2006 को वादग्रस्त भूमि पर अपने अकेले का नाम दर्ज किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था, जिसका रा.मा.क्र. 114 अ 6 वर्ष/2005-06 था। उक्त प्रकरण में अंतिम आदेश दिनांक 29.06.2006 को नजूल अधिकारी द्वारा पारित किये गये थे। उक्त आदेश अनुसार अनावेदिका क्र. 6 सुलोचनाका नामांतरण आवेदन पत्र इस आधार

पर खारिज किया गया था कि अनावेदिका अपना स्वत्व प्रमाणित नहीं कर सकी है। उक्त आदेश को अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना द्वारा अपीलीय न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दी गई। उक्त आदेश सुलोचना के लिए अंतिम आदेश हो चुका था। नजूल अधिकारी का उक्त आदेश अंतिम होकर अनावेदक नरेन्द्र तथा अनावेदिका क्र. 6 पर बंधनकारी है।

(13) विवादित भूमि पर अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना द्वारा की गई नामांतरण की मांग एवं विवाद सक्षम नजूल प्राधिकारी द्वारा पूर्व में वर्ष 2006 में ही निराकृत कर दिया गया था। उक्त कार्यवाही को कोई चुनौती नहीं दी गई, तब पुन: आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 एवं 6 को आक्षेप प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं था और उनका आक्षेप अपर कलेक्टर को ग्रहण करने का अधिकार नहीं था। इस तर्क के समर्थन में ILR 2015 MP 1316 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(14) वैधानिक व्याख्या एवं निर्धारित विधि के अनुसार आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 एवं 6 को पुन: आपत्ति करने का एवं उक्त भूमि पर हक अधिकार अथवा दावा जताने का कोई अधिकार धारा 11 सी.पी.सी. के प्रावधान रेसज्यूडीकेटा पूर्व न्याय के सिद्धांत के तहत नहीं है। विधि ऐसा पुन: करने से रोकती । रेसज्यूडीकेटा अर्थात् पुन: हक दावा के अधिकार का वर्जन है। संहिता की धारा 43 के अनुसार संहिता पर सी.पी.सी. के प्रावधान लागू होंगे और सी.पी.सी. की धारा 11 का वर्जन आपत्तिकर्ता पर लागू होगा।

(15) राजस्व न्यायालयों के आदेशों पर भी पूर्व न्याय रेसज्यूडीकेटा के सिद्धांत को प्रभावी एवं लागू होना माना जावेगा। इस तर्क के समर्थन में 2000 आर.एन. 18 एवं 2004 आर.एन. 69 (SC) के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

(16) आवेदक द्वारा निगरानी के आधार में कथित रूप से 05 पांच रूपये का स्टाम्प पेपर पर तथाकथित रूप से मृतक गजेन्द्र के द्वारा आपत्तिकर्ता सुलोचना के पक्ष में उक्त संपत्ति देना बताया गया है। उक्त दस्तावेज निम्न आधारों पर कतई स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। उक्त दस्तावेज फर्जी है। उक्त दस्तावेज स्वयं नजूल अधिकारी रा.मा.क्र. 114/05-06 आदेश दिनांक 29.06.2006 में अस्वीकार कर चुके हैं। उक्त आदेश अंतिम हो चुका है। पुन: न्यायालय दस्तावेज पर विचार नहीं कर सकते हैं। (धरा 11 सी.पी.सी. रेसज्यूडीकेटा का सिद्धांत लागू होगा।)

उक्त दस्तावेज दिनांक 07.10.1982 को तथाकथित रूप से लिखना बताया है तथा दस्तावेज की ईबारत - "हस्तांतरित करता हूं आज के बाद मेरा इस जायदाद पर कानूनी हक नहीं बनेगा।"

उक्त अनुसार दिनांक 07.10.1982 से ही यह दस्तावेज प्रभावशील मानना आपत्तिकर्ता सुलोचना का आधार है। तब जीते जी यदि संपत्ति 100/- रू. से अधिक मूल्य की अचल संपत्ति दिनांक 07.10.1982 को आज हस्तांतरित कर दी गई।

तब धारा 17 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 के अनुसार उक्त दस्तावेज का विधि अनुसार तय सीमा में रजिस्ट्रीकरण आवश्यक था। इस तर्क के समर्थन में 2013(1) एम.पी.एल.जे. 281, 1982 एम.पी.डब्ल्यू.एन. 46 एवं 2012 आर.एन. 26 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थापित विधि के अनुसार संपत्ति जो 100/- रू. से अधिक मूल्य की है और दस्तावेज के निष्पादन से संपत्ति का अंतरण होता है तथा यदि कोई अधिकार, सृजित, घोषित, समनुदेशित, निर्वापित इत्यादि किया गया हो तो, रजिस्ट्री करना आवश्यक है। इस तर्क के समर्थनमें 2004 (2) एम.पी.एल.जे. 92 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

ऐसे अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर नामांतरण अनुज्ञात नहीं है। उक्त तथाकथित दस्तावेज की इबारत के अनुसार- लेख करने की तारीख को ही हस्तांतरित जीवन काल में ही करने का उल्लेख है, इसलिए उक्त तथाकथित दस्तावेज ना ही वसीयत है ना ही इसे कानून ने वसीयत कहा है, इसलिए आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 एवं 6 ने मूल आवेदन का पेश अपना जवाब की कंडिका क्र. 9 में इस दस्तावेज को "तहरीर" शब्द से संबोधित किया है।

इन्हीं के दूसरे अनावेदक क्र. 5 नरेन्द्र के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्ति में इस फर्जी दस्तावेज को सूची में वसीयत, आपत्ति में अंतिम इच्छा पत्र बताते हैं। यह सब धारा 115 भारतीय साक्ष्य अधिनियम विबंध Estoppel सिद्धांत अनुसार आपत्तिकर्ता को रोकती है, क्योंकि उक्त 5 रूपये के स्टाम्प पेपर पर तथाकथित रूप से मृतक गजेन्द्र द्वारा उसके जीवनकाल में ही उक्त संपत्ति तथाकथित रूप से दे देना बताकर अनावेदिका क्र. 6 सुलोचना ने आक्षेप किया था। संपत्ति का आज अर्थात् वर्तमान में तुरंत हस्तांतरण हो जाना, ऐसी तहरीर लिखे दस्तावेज को वसीयत नहीं कहा जाता और ना ही दस्तावेज का स्वरूप ऐसा है। उक्त दस्तावेज का कोई लाभ आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 एवं 6 अब विधि के वर्जन से एवं परिसीमा के वर्जन से कानून की रोक से न्यायालय के पूर्व आदेश से कतई नहीं ले सकते हैं।

(17) अनावेदिका क्र. 1 से 4 के स्वामित्व की उक्त संपत्ति पर 12 वर्ष पूर्व सक्षम दिवानी न्यायालय के समक्ष स्वयं आवेदक अपना दावा प्रमाणित करने में असफल हो गये।

(18) आवेदक द्वारा उक्त संपत्ति पर अपना हक अधिकार को लेकर अनेक छायाप्रतियां दस्तावेज पेश कर गुमराह करने का प्रयास किया गया, जिसमें कभी संपत्ति कर्ज मुक्त करने से

प्राप्त होना बताया, कभी उक्त 5 रूपये के स्टाम्प पेपर से प्राप्त होने का दावा किया, कभी संयुक्त परिवार तो कभी पिता की आय से उक्त भूमि क्रय करना बताया, कभी संयुक्त परिवार की संपत्ति बताया। आवेदक का यह तर्क भी कतई स्वीकार योग्य नहीं है कि अनावेदिका क्र. 1 ने शपथ पत्र देकर अपना हक त्याग दिया था, क्योंकि ऐसा कोई शपथ पत्र अभिलेख पर मौजूद नहीं है। यदि ऐसा कोई शपथ पत्र कूट रचित बनाकर अथवा असल भी पेश किया जाता है, तब भी ऐसी अचल संपत्ति पर शपथ पत्र से हक का त्याग नहीं होता। इस संबंध में विधि का महत्वपूर्ण सिद्धांत एवं न्याय दृष्टांत पूर्व में उल्लेखित है। अर्थात् आवेदक कभी भी अपनी किसी भी एक बात पर स्थिर नहीं रहे, जब एक बार आवेदक दीवानी न्यायालय के समक्ष संपत्ति पर अपने हक को लेकर दावाकर चुके, वहां उन्हें कोई सफलता नहीं मिली, तब उपरोक्त उनके किसी भी आधार को स्वीकार नहीं किया जा सकता, ना ही विधि में इसकी कोई व्यवस्था है। इन सभी तथ्यों की अधीनस्थ अपर कलेक्टर ने अनदेखी की है, इसलिए उनका आदेश निरस्त किया गया है। इस तर्क में समर्थन में ILR 2015 MP 1316 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(19) आवेदक ने उनके खारिज हो चुके दावा के लंबित रहने के दौरान पारित अस्थाई अंतरिम स्थगन आदेश को दिखाकर विचारण न्यायालय को गुमराह करने का प्रयास किया गया, जबकि उक्त आदेश दावा खारिजी के पश्चात प्रभावशील ही नहीं था।

(20) आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 एवं 6 असम्बद्ध, औचित्यहीन दस्तावेजों की छायाप्रतियों के आधार पर मात्र वास्तविक से ध्यान हटाने का असफल प्रयास कर रहे हैं। इसके विपरीत अनावेदिका क्र. 1 से 4 द्वारा तर्क के माध्यम से अपनी सत्यता विचारण न्यायालय के समक्ष पेश की। न्यायालय के समक्ष अंतिम तर्क प्रस्तुति के पश्चात् अंतिम आदेश पारित करने का ही विकल्प रहता है और इसी क्रम में विचारण न्यायालय द्वारा गुणदोषों पर बोलता हुआ आदेश पारित किया गया है, जिसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

(21) आवेदक एवं अनावेदक क्र. 5 व 6 की आपस में दुर्भी संधी होना प्रारंभ से ही स्पष्ट है तथा इनकी असत्य एवं आधारहीन आपत्ति पर कोई कार्यवाही की ही नहीं जा सकती, ना ही इन्हें आपत्ति करने का कोई अधिकार है।

(22) विशेष रूप से यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक विधिक रूप से स्वीकृत कोई भी आधार अपने पक्ष समर्थन हेतु बताने में असफल रहा है, जबकि अनावेदक क्र. 1 से 4 के पक्ष में नामांतरण किये जाने हेतु एवं आपत्ति खारिज किये जाने हेतु विधि के प्रावधान उल्लेखित अनुसार सभी अधीनस्थ न्यायालयों एवं इस न्यायालय के समक्ष पेश है। उपरोक्त उल्लेखित

निर्णयों द्वारा विधि दर्शायी गई है, जो सभी पर बंधनकारी है। इस संबंध में 1987 MPWN 126 (SC) का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।

(23) अनावेदक क्र. 5 नरेन्द्र स्वयं मृतक गजेन्द्र कुमार द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय शुदा उक्त भूमि के विक्रय पत्र का गवाह है। इसके सामने मृतक गजेन्द्र कुमार द्वारा उक्त संपत्ति तय प्रतिफल उक्त भूमि के पूर्व स्वामी को अदा कर उक्त भूमि वर्ष 1980 में क्रय की है। आवेदक वीरेन्द्र एवं उसका भाई अनावेदक क्र. 5 नरेन्द्र उक्त विद्यमान साक्ष्य एवं प्रमाण के मौजूद रहते उक्त भूमि पर मृतक गजेन्द्र कुमार तथा उसकी मृत्यु के बाद मृतक गजेन्द्र कुमार के वारसान अनावेदिका क्र. 1 पत्नि एवं अनावेदिका क्र. 2 से 4 पुत्रियों के हक अधिकार को चुनौती देने का अधिकार ही नहीं है। इस संबंध में 1995 AIR 1205 (SC) का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।

(24) विचारण न्यायालय नजूल अधिकारी द्वारा पारित सुविवेचित नामांतरण आदेश अपर आयुक्त द्वारा अभिपुष्ट किया गया है। दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष उल्टे नहीं जा सकते। इस तर्क के समर्थनमें 1998(1) MPWN 218 (SC) एवं 2012(1) MPLJ 120 (SC) के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

(25) अनावेदिका क्र. 1 से 4 अपने पक्ष समर्थन में प्रकरण की परिस्थितियों से सुमेल विधि द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर रहे हैं। आवेदक द्वारा निगरानी में लिये गये आधार एवं उल्लेखित न्याय दृष्टांत प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थितियों से भिन्न होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

5/ अनावेदक क्रमांक 5 व 6 सूचना उपरांत अनुपस्थित ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । प्रश्नाधीन भूमि नजूल सीट क्रमांक 34 प्लॉट नम्बर 12/50 रकबा 4410 वर्गफीट अनावेदिका क्रमांक 1 के पति एवं अनावेदक क्रमांक 2 लगायत 4 के पिता मृतक गजेन्द्र के नाम दर्ज थी । मूल भूमिस्वामी गजेन्द्र की मृत्यु उपरांत उनके विधिक वारिसान अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 द्वारा मृतक गजेन्द्र के स्थान पर वारिसान फौती नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किए जाने पर नजूल अधिकारी द्वारा मृतक गजेन्द्र का नाम प्रश्नाधीन सम्पत्ति से निरस्त कर, उनके विधिक वारिसान अनावेदक क्रमांक 1 लगायत 4 का नाम दर्ज किए जाने का आदेश पारित किया गया है । नजूल अधिकारी द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, क्योंकि नजूल अधिकारी द्वारा मृतक मूल भूमिस्वामी गजेंद्र के विधिक वारिसान के पक्ष में फौती नामांतरण आदेश पारित किया गया है । अपर कलेक्टर के आदेश को देखने से

स्पष्ट है कि अपर कलेक्टर द्वारा बिना किसी आधार के नजूल अधिकारी के आदेश में हस्तक्षेप कर मृतक गजेंद्र के विधिक वारिसान के साथ आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 5 व 6 के नाम भी प्रश्नाधीन भूमि पर दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये हैं, जबकि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 5 व 6 मृतक गजेंद्र के विधिक वारिसान नहीं हैं । अत: अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । जहां तक मृतक गजेंद्र द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का अंतरण किये जाने का प्रश्न है । इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अंतर्गत सम्पत्ति अंतरण के लिए दस्तावेज पंजीकृत होना आवश्यक है, मात्र शपथ पत्र के आधार पर सम्पत्ति का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता और न ही ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामांतरण किया जा सकता है । अपर आयुक्त द्वारा भी विवेचना उपरांत इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुए विधिसंगत आदेश पारित कर, अपर कलेक्टर का आदेश निरस्त करते हुए नजूल अधिकारी के विधिसंगत आदेश की पुष्टि की गई है । इस प्रकार नजूल अधिकारी एवं अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णत: वैधानिक एवं उचित हैं, जिनमें हस्ताक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 21-7-2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर