न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 3474–पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–06–2007 पारित द्वारा अनुविभागीय अधिकारी इंदौर जिला इंदौर, प्रकरण कमांक 18/अ/2005–06.

श्रीराम बिल्डर्स तर्फे पार्टनर
श्री शशिभूषण पिता श्री ओमप्रकाश खण्डेलवाल
निवासी 451, अपोलो टॉवर, इंदौर म0प्र0 .....आवेदक

विरूद्ध

1–जेतूनबाई बेवा चांद खां पटेल
2–कुरबान अली पिता चांद खां पटेल
दोनों निवासी ग्राम जेतपुरा तहसील सांवेर,
जिला इंदौर म0प्र0
3–मुंशी पिता चांद खां पटेल
निवासी ग्राम जेतपुरा तहसील सांवेर,
जिला इंदौर म0प्र0
हाल मुकाम ग्राम गरोठ जिला मंदसौर
4–हाजी इस्लाम पिता चांद खां पटेल,
निवासी ग्राम जेतपुरा तहसील सांवेर,
जिला इंदौर म0प्र0
5–अय्युब पटेल पिता चांद खां पटेल,
निवासी ग्राम जेतपुरा तहसील सांवेर,
जिला इंदौर म0प्र0
6–एमनाबाई बेवा न्याज मोहम्मद पिता चांद खां पटेल,
निवासी ग्राम सोनवाय तहसील व जिला इंदौर म0प्र0
7–मासुमबाई पति युनुस पिता चांद खां पटेल,
निवासी ग्राम कोसमपुर तहसील व जिला इंदौर म0प्र0
8–इंदौर प्रॉपर्टी प्रा0लि0 तर्फे डायरेक्टर
सुखदेवसिंह पिता श्री सच्चासिंह धुम्मन
निवासी 12/1, सपना चेम्बर, साउथ तुकोगंज,
इंदौर म0प्र0
9–न्याय विभाग कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित
तर्फे अध्यक्ष, कार्यालय जिला न्यायालय प्रांगण
इंदौर म0प्र0 .....अनावेदकगण

श्री एच.एन.फड़के, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/10/16 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी इंदौर जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–06–2007 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार हैं कि ग्राम खजराना तहसील व जिला इंदौर में चांद खां पिता दरवेश के नाम पर सर्वे नम्बर 73/4 रकबा 0.376 हेक्टेयर की भूमि अंकित थी । अनावेदक कमांक 1 स्व.चांद खां की पत्नि होकर अनावेदक कमांक 2 से 5 चांद खां के पुत्रगण है तथा अनावेदक कमांक 6 व 7 चांद खां की पुत्रियां हैं । चांद खां के द्वारा उक्त सर्वे नम्बर 73/4 की भूमि का विकय पंजीकृत विकय पत्र कमांक 1 अ/4893(बी) दिनांक 12–01–1998 के माध्यम से अनावेदक कमांक 9 न्याय विभाग कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित के हित में किया गया । उक्त विकय पत्र के आधार पर अनोवदक कमांक 9 संस्था का नामान्तरण तहसील प्रकरण कमांक 46/अ–6/2001–2002 आदेश दिनांक 24–9–2002 के द्वारा स्वीकृत किया गया । तत्पश्चात् अनावेदक कमांक 9 संस्था ने सर्वे नम्बर 73/4 पैकि 0.315 हेक्टेयर भूमि का विकय आवेदक को दिनांक 9–4–2006 के विकय पत्र के आधार पर किया तथा इस विकय पत्र के आधार पर आवेदक का नामान्तरण तहसील न्यायालय के द्वारा दिनांक 24–4–2006 को विधिवत् रूप से स्वीकृत किया गया । अनावेदक कमांक 9 के पक्ष में किये गये नामान्तरण दिनांक 24–9–2002 को अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी इंदौर के समक्ष अपील प्रस्तुत कर चुनौती दी गई । इसी बीच अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 द्वारा इसी संबंध में दिनांक 13–10–2016 को एक व्यवहार वाद भी घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का आवेदक के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया । उक्त वाद पंचम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, इंदौर के आदेश दिनांक 20–6–2013 द्वारा निरस्त किया गया ।

अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आलोच्य आदेश पारित करते हुये आवेदक के पक्ष में पारित किये गये नामान्तरण आदेश दिनांक 24–9–2002 को अपास्त करते हुये प्रकरण तहसील न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया, जिससे असंतुष्ट होकर आवेदक के द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ प्रकरण में आवेदक के अभिभाषक के तर्क श्रवण किये गये । अनावेदक पक्ष बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे । आवेदक की ओर से लिखित बहस भी पेश की गई ।

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

(1) ग्राम खजराना तहसील व जिला इन्दौर स्थित भूमि सर्वे नम्बर 73/4 रकबा 0.376 हैक्टेयर एक चांद खां के स्वामित्व की थी । दिनांक 6–8–1973 को उसके द्वारा उक्त भूमि का एक पंजीकृत विक्रय करारनामा देवी अहिल्या श्रमिक कामगार सहकारी संस्था इन्दौर के हित में निष्पादित किया गया । चांद खां को विक्रय मूल्य की सम्पूर्ण राशि देवी अहिल्या सोसायटी से प्राप्त हुई तथा उसके द्वारा सोसायटी को इस भूमि का आधिपत्य भी सुपुर्द किया गया । तत्पश्चात् देवी अहिल्या सोसायटी के निर्देश पर चांद खां के द्वारा एक आम मुख्त्यारनामा बालमुकुन्द पिता श्री भगवानदास के हित में दिनांक 10–6–1985 को निष्पादित किया गया । उक्त आम मुखत्यारनामें में इस बात का विशेष उल्लेख किया गया है कि बालमुकुन्द को की आम मुखत्यारनामे नियुक्ति देवी अहिल्या सोसायटी के निर्देश पर की जा रही है तथा इस आम मुख्यात्यार पत्र के द्वारा बालमुकुन्द को विक्रय, गिरवी, विवादों को निपटारा तथा सभी प्रकार के शासकीय कार्य आदि करने के लिये अधिकारी दिये गये थे । चूंकि चांद खां को विक्रय मूल्य की सम्पूर्ण राशि देवी अहिल्या सोसायटी से पूर्व में ही प्राप्त हो चुकी थी तथा उसके द्वारा भूमि का आधिपत्य भी सोसायटी को दिया जा चुका था, उक्त आम मुखत्यारनामें में यह भी निर्दिष्ट किया गया है कि यह आम मुखत्यारनामा केता संस्था की सुविधा हेतु केता संस्था के द्वारा निर्देशित व्यक्ति के नाम से निष्पादित किया गया है । विशेष रूप से यह भी उल्लेख किया गया है कि चांद खां के उक्त आम मुखत्यारनामें को निरस्त, सिमित अथवा निरर्थक करने के लिये अथवा उक्त आम

मुखत्यारनामें को निरस्त करने के लिये चांद खां अधिकृत नहीं रहेंगे । उक्त आम मुखत्यारनामें में यह भी उल्लिखित किया गया है कि यह आम मुखत्यारनामा स्थाई, अखण्डनीय तथा अनिरसस्तनीय रहेगा । यहां दिनांक 5–6–1985 को निष्पादित तथा (दिनांक 10–6–1985) को पंजीकृत आम मुखत्यारनामें की कुछ आवश्यक शर्तो का उल्लेख करना सुसंगत होगा ।

(2) उपरोक्त खसरा नम्बर 73/4 ग्राम खजराना तहसील व जिला इन्दौर की उक्त भूमि देवी अहिल्या श्रमिक कामगाार सहाकरी संस्था मर्यादित, 91, इमली बाजार, इन्दौर पंजीयन कमांक 413 दिनांक 6–8–1973 को विकय करने का आधिपत्य अनुबंध किया है । उनसे अनुबंध के मुताबिक रूपये प्राप्त कर उन्हैं अनुबंध के आंशिक परिपालन में भूमि का वास्तविक मूर्तिमन्त रिक्त आधिपत्य सौंप दिया है ।"

(3) यह मुखत्यारनामा पत्र उपरोक्त मूर्तिमन्त विकय अनुबंध के तारतम्य में केता की सुविधा हेतु उनके द्वारा निर्देशित व्यक्ति के पक्ष में संपादन किया जा रहा है तथा हम इसे निरस्त करने, सीमित करने या प्रभावहीन करने के पात्र या अधिकारी नहीं है । मुख्यात्यार पत्र स्थायी, अनुलंघनीय तथा निरसन में सुरक्षित होगा ।"

(4) दिनांक 17–10–1995 को बालमुकुन्द के द्वारा धारित उक्त आम मुखत्यारनामें के आधार पर बालमुकुन्द ने एक पंजीकृत विकय लेख न्याय विभाग कर्मचारी निर्माण स.सं. इन्दौर तत्पश्चात् (न्याय संस्था) के हित में उक्त भूमि के विकय के लिये निष्पादित किया । विकय अनुबंध में दर्शाये अनुसार सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त की गई तथा भूमि का रिक्त आधिपत्य भी न्याय विभाग संस्था को सौंपा गया ।

(5) दिनांक 26–12–1997 को उक्त विकय अनुबंध के पालन में बालमुकुन्द के द्वारा उक्त भूमि का पंजीकृत विकय पत्र न्याय विभाग संस्था के हित में निष्पादित किया गया । यहां यह उल्लेखनीय है कि भूमि का आधिपत्य पूर्व से ही न्याय संस्था के पास ही था । न्याय संस्था का नामांतरण उक्त विकय विलेख के आधार पर दिनांक 24–9–2002 को किया गया । न्याय विभाग के द्वारा उपरोक्त अनुसार उक्त भूमि का पूर्ण विधिक स्वामित्व प्राप्त करने के पश्चात् न्याय संस्था के द्वारा दिनांक 31–3–2003 को उक्त भूमि का विकय

श्रीराम बिल्डर्स से भूमि के मूल्य की सम्पूर्ण राशि प्राप्त कर भूमि का मूर्तिमन्त आधिपत्य केता श्रीराम बिल्डर्स को सुपुर्द किया । उक्त विकय पत्र का पंजीयन दिनांक 9–4–2006 को किया गया तथा श्री राम बिल्डर्स का नामांतरण दिनांक 24–4–2006 को राजस्व अभिलेखों में अंकित किया गया । तत्पश्चात् एकाएक माह अक्टूबर 2006 में वर्तमान अनावेदक कमांक 1 लगायत 7, जो अपने आपको मृतक चांद खां के विधिक उत्तराधिकारी होना दर्शाते हैं, चांद खां की मुत्यु दिनांक 6–8–1997 को होना दर्शाते हुए अति. जिला न्यायालय, इन्दौर के न्यायालय में व्यवहार वाद प्रस्तुत करते हैं । उक्त वाद घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा बावद् प्रस्तुत किया गया था । उक्त वाद अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 द्वारा इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि चांद खां की मृत्यु दिनांक 6–8–1997 को हुई है तथा वे चांद खां के पुत्र–पुत्री व विधवा हैं । उक्त वाद में यह भी कथन किया गया है कि बालमुकुन्द को भूमि का विकय न्याय विभाग संस्था के हित में करने का कोई अधिकार नहीं था । यह भी कथन किया गया कि चांद खां के द्वारा निष्पादित आम मुखत्यारनामा केवल मात्र भूमि का नगर भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों से विमुक्त कराने के लिये निष्पादित किया गया था तथा उक्त भूमि के विकय किये जाने का कोई भी उद्देश्य नहीं था । उक्त वाद में अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा यह भी कथन किया गया कि चांद खां की मृत्य दिनांक 6–8–1997 को हुई होने से बालमुकुन्द को चांद खां के आम मुखत्यारनामे दिनांक 26–12–1997 को न्याय संस्था के हित में विकय पत्र निष्पादित करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं था तथा यह विकय पत्र अवैध एवं अनाधिकृत है । इस आधार पर न्यायालय से यह घोषणा चाही गई थी कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 दाविया भूमि के भूमिस्वामी हैं तथा दिनांक 26–12–1997 को न्याय संस्था को हित में निष्पादित विकय पत्र अवैध है । यद्यपि इस व्यवहार वाद में न्याय संस्था के द्वारा श्रीराम बिल्डर्स को भूमि विकय की गई होना दर्शाया है, तथा श्रीराम बिल्डर्स को अनावेदक कमांक 2 के रूप में पक्षकार बनाया गया है, किन्तु दिनांक 31–3–2003 को निष्पादित विकय पत्र को कोई चुनौती नहीं दी गई है और ना ही इस विकय पत्र के संबंध में कोई सहायता चाही गई थी । इतना ही नहीं पंजीकृत विकय अनुबंध लेख दिनांक 17–10–95 जो बालमुकुन्द के

द्वारा न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया गया था उसे भी चुनौती नहीं दी गई । यहां यह उल्लेखनीय है कि व्यवहार वाद प्रस्तुत किये जाने के साथ–साथ अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा न्याय विभाग संस्था के हित में स्वीकृत नामांतरण आदेश दिनांक 24–9–2002 को अनुविभागीय अधिकारी इन्दौर के समक्ष भी चुनौती दी गई, किन्तु अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा आवेदक श्रीराम बिल्डर्स के नामांतरण आदेश दिनांक 24–4–2006 को किसी प्रकार से उक्त अपील में चुनौती नहीं दी गई । यहां इस तथ्य का संज्ञान लिया जाना आवश्यक है कि क्या एक साथ व्यवहार न्यायालय में तथा राजस्व न्यायालय में कार्यवाही की जा सकती थी, तथा व्यवहार वाद के लंबित अवस्था में राजस्व न्यायालय के द्वारा अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा प्रस्तुत अपील के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं की जाना चाहिए थी ।

(6) आवेदक को उक्त व्यवहार वाद की सूचना प्राप्त होने पर आवेदक ने उक्त वाद में विस्तृत जवाब प्रस्तुत करने हुए वादी के द्वारा दर्शाये तथ्यों को अस्वीकार करते हुए उनका विरोध किया । आवेदक के द्वारा अपने विस्तृत जवाब में सभी वास्तविक एवं सही तथ्यों का कथन किया गया । अंत में दिनांक 20–6–2013 को उपरोक्त व्यवहार वाद वादी/अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 की अनुपस्थिति में तथा साक्ष्य प्रस्तुति के अभवा में न्यायालय के द्वारा निरस्त किया गया । यहां इस तथ्य का उल्लेख करना आवश्यक है कि वादी को साक्ष्य प्रस्तुति हेतु कई अवसर दिये गय किन्तु दनके द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई । व्यवहार न्यायालय का उक्त आदेश अंतिम हो चुका है तथा इस कारण दिनांक 26–12–1995 को न्याय संस्था के हित में किया गया विकय पत्र तथा तत्पश्चात् दिनांक 31–3–2003 को श्रीराम बिल्डर्स के हित में किया गया विकय पत्र दोनों ही पूर्ण रूप से वैध होकर प्रभावशील है तथा इन विकय पत्रों के अंतर्गत केता को पूर्ण रूप से वैधानिक स्वत्व प्राप्त हुए हैं ।

(7) जैसा कि उपर दर्शाया है, अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष भी व्यवहार वाद की लंबित अवस्था मेंअपील प्रस्तुत कर कार्यवाही की है तथा व्यवहार वाद के लंबित अवस्था में दिनांक 26–6–2007 को अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा

अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार करते हुए न्याय संस्था का नाम कम करते हुए प्रकरण को तहसील न्यायालय के द्वारा पुनः निराकृत करने के लिये प्रत्यावर्तित किया । अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा यद्यपि दिनांक 24–4–2006 को आवेदक के हित में स्वीकृत नामांतरण आदेश को निरस्त नहीं किया है ।

(8) तहसील न्यायालय में प्रकरण प्रत्यावर्तित किये जाने के पश्चात् तहसीलदार के द्वारा दिनांक 1–1–2008 को अनावेदक कमांक 1 से 7 का नामांतरण भूमि पर करते हुए न्याय संस्था का नाम कम किये जाने का आदेश दिया गया।

(9) यहां एक महत्वपूर्ण तथ्य का उल्लेख करना आवश्यक है कि अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद जब लंबित था तथा न्याय विभाग अथवा श्रीराम बिल्डर्स के हित में निष्पादित विकय पत्रों के संबंध में किसी प्रकार की घोषणा का जयपत्र दिवानी न्यायालय के द्वारा ना दिये जाने के कारण न्याय विभाग तथा श्रीराम बिल्डर्स के हित में निष्पादित विकय पत्र पूर्ण रूप से वैध तथा प्रभावशील होते हुए भी अनुविमागीय अधिकारी के द्वारा केवल मात्र सरसरी रीति से तथा पूर्ण रूप से अवैधानिक प्रकिया से न्याय संस्था के हित में हुए नामांतरण आदेश को निरस्त करने के लिये प्रत्यावर्तित किया था । उसका अनुचित लाभ लेते हुये अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा वर्ष 2007 में एक विकय पत्र इन्दौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स को वर्ष 2007 में विकय करने का कोई अधिकार प्राप्त ही नहीं था तथा अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा इन्दौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में निष्पादित विकय लेख अवैध, शून्यवत, निरर्थक एवं प्रभावहीन है ।

(10) ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा वर्ष 2007 में निष्पादित विकय लेख केवल मात्र अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा दिनांक 26–6–2007 को न्याय संस्था का नामांतरण निरस्त किये जाने के फलस्वरूप किया गया है । यद्यपि अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा आदेश पारित करते समय अनावेदक कमांक 1 से 7 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत किये जाने के लिये कोई आदेश पारित नहीं किया था । ऐसी स्थिति में जहां गंभीर स्वत्व का प्रश्न निहित था उस मामले में अनुविभागीय अधिकारी को ऐसा आदेश पारित करने की अधिकारिता भी प्राप्त नहीं थी । स्वत्व के प्रश्न का निराकरण

केवल मात्र व्यवहार न्यायालय के द्वारा निराकृत किया जा सकता था उस समय जब अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा अपील का निराकरण किया गया था उस समय अनावेदक कमांक 1 से 7 द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद लंबित था जो तत्पश्चात् दिनांक 20–06–2013 को निरस्त किया गया । यह विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि राजस्व अधिकारियों के समक्ष की जाने वाली नामांतरण की कार्यवाही यह न्यायिक कार्यवाही नहीं है तथा इस कार्यवाही के अंतर्गत उभय पक्षों के मध्य उपस्थित स्वत्व के प्रश्न का निराकरण नहीं किया जाता है, जिसे करने का अधिकार केवल मात्र व्यवहार न्यायालय को प्राप्त है । यह भी विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि नामांतरण की कार्यवाही में स्वत्व के प्रश्न का निराकरण नहीं किया जाता है तथा यह कार्यवाही केवल राज्य विस्तीय कार्यवाही के लिये किया जाता है ।

(11) महिला बजरंगी(मृत) विरूद्ध बद्रीबाई पति जगन्नाथ व अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किया है :–

> "That mutation proceeding before Revenue Authorities are not judicial proceeding in any Court of law and does not decide questions of title to immovable property is a trite position and principle of law."

(12) सूरजभान व अन्य विरूद्ध फायनेंसियल कमिश्नर व अन्य(2007)6 एस.सी.सी. 186 माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "It is well settled that an entry in Revenue Records does not confer title on a person whose name appears in Record of Rights. It is settled law that entries in the Revenue Records or Jamabandi have only "fiscal purpose' i.e. payment of land-revenue, and no ownership is conferred on the basis of such entries. So far as title to the property is concerned, it can only be decided by a competent civil court (vide jattu Ram v. Hakam Singh and ors., AIR 1994 SC 1653)"

The aforesaid proposition of law was also laid down by the Apex Court in the following cases :-

(i) (1996)6 SCC 223, Swarni vs. Inder Kaur

(ii) 2015(2) RCR (Civil) 997 (SC), H. Lakshmaiah Reddy vs L Venkates Reddy.

(iii) 2016(2) RCR (Civil) 273(SC), Prem Nath Khanna vs Narinder Nath Kapoor

(13) इस प्रकरण में विधि का एक अन्य स्थापित सिद्धांत भी निहित है । यह निर्विवादित है कि व्यवहार न्यायालय के द्वारा स्वत्व के संबंध में पारित निर्णय राजस्व न्यायालयों पर नामान्तरण की कार्यवाही बंधनकारी है । जैसा कि उपर दिये विवरण से स्पष्ट होता है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा के लिये व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया था । उनके द्वारा इस आशय की घोषणा की सहायता चाही गई थी कि वे दाविया भूमियों के भूमि स्वामी होकर आधिपत्यधारी है । यह भी सहायता चाही गई थी कि विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 जो कि न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया गया था, वह अवैध एवं शून्यवत् होने के कारण वादीगण पर बंधनकारी नहीं है । दाविया भूमि में न्याय संस्था को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुये हैं इस कारण इस आशय की भी स्थाई निषेधाज्ञा की मॉग की गई थी कि वे किसी भी प्रकार से वादीगण के आधिपत्य में दखल अंदाजी ना करें और दाविया भूमि को अन्यत्र अंतरित ना करें । जैसा कि उपर दर्शाया है उपरोक्त व्यवहार वाद न्यायालय द्वारा दिनांक 20–6–2013 को निरस्त किया गया है । इस परिस्थिति में वादीगण के द्वारा वाद में चाही गई सभी सहायताऐं निरस्त की गई होकर उसके परिणाम स्वरूप विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 जो न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया गया है, वह वैध होकर विधिक दस्तावेज की श्रेणी में हो जाता है तथा इस विकय लेख के अन्तर्गत न्याय संस्था को पूर्ण स्वत्व प्राप्त हो जाते हैं । वादीगण के द्वारा चाही गई घोषणात्मक सहायता के वाद के निरस्ती के फलस्वरूप न्याय संस्था के विरूद्ध चाही गई भूमिस्वामी अधिकारों की सहायता भी न्यायालय द्वारा निरस्त की जा चुकी है ।

इस कारण राजस्व न्यायालय को व्यवहार न्यायालय के निरस्ती आदेश दिनांक 25–6–2013 का संज्ञान लेकर कार्यवाही करना आवश्यक है ।

इस संबंध में सुसंगत न्याय सिद्धांत निम्नानुसार है :–

It has been held by a Division Bench of Hon'ble Madhya Pradesh High Court in the cases of Ambika Prasad Bakshi vs Onkar Prasad and Ors. AIR 2005 MP 60, para 22, that" ...When the title of the respondents has been decided, the Revenue Courts cannot sit over the judgment and embark upon an enquiry."

Again, in the case of NTPC vs the state of M.P., W.P. 1246 decided on 22.06.2015, it has been held that "when the Civil Court has passed judgment and decree, certainly the revenue authorities are bound to comply with the aforesaid judgment and decree passed by the Civil Court."

In a recent decision of the MP High Court, a Divison Bench of the Court, in the case of Devendra Kumar Gautam vs Virindra Kumar Gautam, W.A. 895/2013, Decided on 22.10.2013, (K.K.Lahoti ACJ and Subhash Kaade J),(last para), has held :-

"Though learned counsel for the appellants opposed the aforesaid contention, but, considering the fact that the appellants have already filed a suit for declaration of the title, the Civil Court shall decide the rights of the parties and the order passed by the Civil Court shall be given effect to by the revenue Court. Mutation is only for fiscal purpose and no rights are decided by mutation. Rights are decided by the Civil Court or by a document executed between the parties. If the appellants herein have approached the Civil Court for declaration of the title, the judgment passed by the civil Court shall be given effect to by the revenue Court."

उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद दिनांक 25–6–2013 को निरस्त होने के कारण राजस्व अधिकारियों पर यह आदेश बंधनकारी होकर व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का क्रियान्वयन करना राजस्व अधिकारियों के लिये आवश्यक है ।

(14) प्रकरण में एक महत्वपूर्ण तथ्य इस स्तर पर संज्ञान में लेना आवश्यक है कि अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा आवेदक के हित में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 31–3–2003 को व्यवहार न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है तथा इस विकय के संबंध में अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा कोई घोषणात्मक सहायता भी न्यायालय से चाही गई नहीं है । इस परिस्थिति में श्रीराम बिल्डर्स के हित में किये गये विकय पत्र को अनावेदक कमांक 1 से 7 द्वारा स्वीकृत किया जाकर आवेदक को वैध स्वत्व प्राप्त हुए हैं । उपरोक्त वैधानिक स्थिति में श्रीराम बिल्डर्स के हित में किये गये विकय पत्र के पश्चात् वर्ष 2007 में अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा इन्दौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में किया गया विकय शून्यवत होकर निरर्थक है तथा इस विकय पत्र के अंतर्गत इन्दौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स को कोई भी स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं ।

(15) अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा न्याय संस्था के पक्ष में निष्पादित विकय अनुबंध को व्यवहार न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है । जहां उक्त पंजीकृत विकय अनुबंध पत्र जिसके अंतर्गत सम्पूर्ण प्रतिफल की अदायगी न्याय संस्था द्वारा की जाकर भूमि का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया था, इस परिस्थिति में चांद खां के उक्त भूमि में कोई भी स्वत्व शेष रहे ही नहीं थे ।

(16) इस संबंध में धारा 202 भारतीय संविदा अधिनियम 1872 में निम्नानुसार प्रावधानित है:–

"202. Termination of agency, where agent has an interest in subject-matter.—Where the agent has himself an interest in the property which forms the subject-matter of the agency, the agency cannot, in

the observe of on expres contract, be terminated to the prejudice of such interest. "

उपरोक्त धारा का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि जहॉ आम मुख्त्यारनामा निष्पादन के समय आम मुख्त्यारनामा गृहिता के हित उक्त संपत्ति में निहित हो जाते हैं जो आम मुख्त्यारनामे का विषय है, तब इस परिस्थिति में अनुबंध में जब तक ऐसी कोई विपरीत बात का उल्लेख ना हो, उस परिस्थिति में मुख्त्यारनामा देने वाले की मृत्यु अथव दामाशाही के पश्चात् भी उक्त मुख्त्यारनामा प्रभावहीन नहीं माना जाना चाहिये ।

(17) प्रकरण में एक महत्वपूर्ण तथ्य यह भी है जिस पर विचार किया जाना आवश्यक है, वह यह है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा दिये गये तथ्यों को यदि सही भी मान लिया जाये तो उस परिस्थिति में भी दिनांक 26–12–1997 को निष्पादित विकय पत्र शून्यवत् नहीं है । अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा उक्त विकय पत्र को व्यवहार न्यायालय में चुनौती दी गई थी तथा उक्त व्यवहार वाद दिनांक 02–06–2013 को निरस्त होने के फलस्वरूप विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 पूर्ण रूप से वैध एवं प्रभावशील हो चुका है। इस कारण उक्त विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 एवं 31–03–2003 के संबंध में प्रस्तुत व्यवहार वाद निरस्ती के फलस्वरूप राजस्व न्यायालय को व्यवहार न्यायालय के आदेश के पालन में नामान्तरण करना आवश्यक है । आवेदक श्रीराम बिल्डर्स के हित में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 31–03–2003 को अनावेदक कमांक 1 से 7 के द्वारा व्यवहार न्यायालय के समक्ष चुनोती भी नहीं दी गई थी व इस कारण आवेदक श्रीराम बिल्डर्स उक्त विकय पत्र के आधार पर नामान्तरण का अधिकारी है ।

(18) न्याय संस्था के हित में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 तथा आवेदक के हित में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 31–03–2003 के आधार पर न्याय संस्था का नामान्तरण दिनांक 24–09–2002 को व तत्पश्चात् आवेदक का नामान्तरण दिनांक 24–04–2006 को राजस्व अभिलेखों में अंकित किया गया है । अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा न्याय संस्था के हित में स्वीकृत नामान्तरण आदेश दिनांक 24–09–2009 को निरस्त करते हुये प्रकरण तहसील न्यायालय में पुनः निराकरण करने के लिये प्रत्यावर्तित किया था,

किन्तु किसी भी समय आवेदक के हित में हुये नामान्तरण आदेश को निरस्त नहीं किया गया और ना ही उस नामान्तरण आदेश को चुनौती दी गई । अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा पारित किये गये आदेश के समय व्यवहार वाद विचाराधीन था तथा दोनों ही विक्रय पत्रों की वैधता के संबंध में उस समय कोई भी निर्णय पारित ही नहीं किया गया था, किन्तु अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा छलकपट पूर्वक अनुविभागीय अधिकारी के आदेश का नाजायज लाभ लेते हुये वर्ष 2007 में दाविया भूमि का विक्रय इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में कर दिया है । उपरोक्त दर्शाये अनुसार जब अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 को दाविया भूमि में किंचित मात्र भी स्वत्व अथवा अधिकार नहीं थे, तो उनके द्वारा किसी भी प्रकार से भूमि को अंतरित नहीं किया जा सकता था । इस कारण इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में कोई भी विधिक स्वत्व का अंतरण हुआ ही नहीं था, जिसके आधार पर उनका नामान्तरण स्वीकृत किया जा सके । अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 को सर्वप्रथम व्यवहार न्यायालय से स्वत्व घोषणा का जयपत्र प्राप्त करना था व उसके उपरांत ही वे इस प्रकार का अंतरण करने के लिये सक्षम थे । इस कारण अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा तथाकथित रूप से इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में किया गया विक्रय पत्र एक अनाधिकृत एवं अवैध लेख होकर इस लेख के अन्तर्गत इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स को किसी भी प्रकार से कोई स्वत्व प्राप्त हुये नहीं है व इस कारण इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में किया गया नामान्तरण निरस्ती के योग्य है । परिणामतः आवेदक के द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स का नाम दाविया भूमि से कम किया जाकर आवेदक श्रीराम बिल्डर्स का नाम अंकित किये जाने के लिये योग्य आदेश दिये जाने का अनुरोध किया गया।

5/ प्रकरण में अभिलेखों का अवलोकन करने तथा आवेदक की बहस सुनने के उपरांत यह तथ्य स्पष्ट रूप से परिलक्षित होता है कि दिनांक 17–10–1995 को बालमुकुन्द के द्वारा आम मुखत्यारनामे के आधार पर एक पंजीकृत विक्रय लेख न्याय विभाग कर्मचारी निर्माण स.सं. (पंजीकृत) इंदौर तत्पश्चात् (न्याय संस्था) के हित में उक्त भूमि के विक्रय के लिये निष्पादित किया । विक्रय अनुबंध में दर्शाये अनुसार सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त

की गई तथ भूमि का रिक्त आधिपत्य भी न्याय विभाग संस्था को सौंपा गया । तत्पश्चात् दिनांक 26–12–1997 को उक्त विकय अनुबंध के पालन में बालमुकुन्द के द्वारा उक्त भूमि का पंजीकृत विकय पत्र न्याय विभाग संस्था के हित में निष्पादित किया गया । यहाँ यह उल्लेखनीय है कि भूमि का आधिपत्य पूर्व से ही न्याय संस्था के पास ही था । न्याय संस्था का नामान्तरण उक्त विकय विलेख के आधार पर दिनांक 24–09–2002 को किया गया । न्याय विभाग के द्वारा उपरोक्त अनुसार उक्त भूमि का पूर्ण विधिक स्वामित्व प्राप्त करने के पश्चात् न्याय संस्था के द्वारा दिनांक 31–03–2003 को उक्त भूमि का विकय आवेदक श्रीराम बिल्डर्स से भूमि के मूल्य की संपूर्ण राशि प्राप्त कर भूमि का आधिपत्य केता श्रीराम बिल्डर्स को सुपुर्द किया । उक्त विकय पत्र का पंजीयन दिनांक 09–04–2006 को किया गया तथा श्रीराम बिल्डर्स का नामान्तरण दिनांक 24–04–2006 को राजस्व अभिलेखों में अंकित किया गया । चांद खां की मृत्यु होना बताया गया है, लेकिन उसके उत्तराधिकारियों द्वारा अतिरिक्त जिला न्यायालय इंदौर के न्यायालय में व्यवहार वाद वर्ष 2006 में प्रस्तुत किया गया । यद्यपिइ स व्यवहार वाद में न्याय संस्था के द्वारा श्रीराम बिल्डर्स को भूमि विकय की गई होना दर्शाया है तथा श्रीराम बिल्डर्स को अनावेदक कमांक 2 के रूप में पक्षकार भी बनाया गया है, किन्तु दिनांक 31–03–2003 को निष्पादित विकय पत्र को कोई चुनौती नहीं दी गई है और ना ही इस विकय पत्र के संबंध में कोई सहायता चाही गई थी। इतना ही नहीं पंजीकृत विकय अनुबंध लेख दिनांक 17–10–1995 जो बालमुकुन्द के द्वारा न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया गया था उसे भी चुनौती नहीं दी गई । यहाँ यह उल्लेखनीय है कि व्यवहार वाद प्रस्तुत किये जाने के साथ–साथ अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा न्याय विभाग संस्था के हित में स्वीकृत नामान्तरण आदेश दिनांक 24–09–2002 को अनुविभागीय अधिकारी इंदौर के समक्ष भी चुनौती दी गई । किन्तु अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा आवेदक श्रीराम बिल्डर्स के नामान्तरण आदेश दिनांक 24–04–2006 को किसी प्रकार से उक्त अपील में चुनौती नहीं दी गई । उक्त व्यवहार वाद दिनांक 20–06–2013 को निरस्त हो चुका है । व्यवहार न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत उक्त वाद के निरस्ती के फलस्वरूप न्याय विभाग तथा आवेदक के हित में

निष्पादित विक्रय पत्र वैध एवं प्रभावशील हो जाते हैं । अतः अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा पारित किया गया उक्त आदेश इस आधार पर निरस्ती के योग्य है ।

6/ यह निर्विवादित है कि राजस्व न्यायालयों को विक्रय पत्रों की जॉच का अधिकार नहीं है । प्रकरण में किसी भी व्यवहार न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन विक्रय पत्र को निरस्त नहीं किया गया है । उक्त तथ्य के बाद भी उक्त विक्रय पत्र के आधार पर किये गये नामान्तरण को निरस्त करने में अनुविभागीय अधिकारी ने स्पष्टतः विधिक त्रुटि की है । यह भी उल्लेखनीय है कि जब तक पूर्व विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय द्वारा अवैध घोषित नहीं हो जाते, मूल भूमिस्वामी के विधिक उत्तराधिकारियों को उक्त भूमि किसी अन्य को विक्रय करने का कोई स्वत्व उत्पन्न नहीं होता है । स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 को बाद में इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स को प्रश्नाधीन भूमि विक्रय करने का कोई अधिकार प्राप्त ही नहीं था । ऐसी स्थिति में जहॉ गंभीर स्वत्व का प्रश्न निहित था उस मामले में अनुविभागीय अधिकारी को ऐसा आदेश पारित करने की अधिकारिता नहीं थी । स्वत्व के प्रश्न का निराकरण केवल व्यवहार न्यायालय के द्वारा किया जा सकता था उस समय जब अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा अपील का निराकरण किया गया था उस समय अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद लंबित था जो तत्पश्चात् दिनांक 20–06–2013 को निरस्त किया गया । यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि राजस्व अधिकारियों के समक्ष की जाने वाली नामान्तरण की कार्यवाही यह न्यायिक कार्यवाही नहीं है तथा इस कार्यवाही के अन्तर्गत उभयपक्षों के मध्य उपस्थित स्वत्व के प्रश्न का निराकरण नहीं किया जाता है, जिसे करने का अधिकार केवल व्यवहार न्यायालय को प्राप्त है । यह भी विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि नामान्तरण की कार्यवाही में स्वत्व के प्रश्न का निराकरण नहीं किया जाता है । यह कार्यवाही केवल भू–राजस्व वसूलने की दृष्टि से की जाती है ।

7/ महिला बजरंगी(मृत) विरूद्ध बद्रीबाई पति जगन्नाथ व अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किया है :–

"That mutation proceeding before Revenue Authorities are not judicial proceeding in any Court of law and does not decide questions of title to immovable property is a trite position and principle of law."

सूरजभान व अन्य विरूद्ध फायनेंसियल कमिश्नर व अन्य(2007)6 एस.सी.सी. 186 माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"It is well settled that an entry in Revenue Records does not confer title on a person whose name appears in Record of Rights. It is settled law that entries in the Revenue Records or Jamabandi have only "fiscal purpose' i.e. payment of land-revenue, and no ownership is conferred on the basis of such entries. So far as title to the property is concerned, it can only be decided by a competent civil court (vide jattu Ram v. Hakam Singh and ors., AIR 1994 SC 1653)"

The aforesaid proposition of law was also laid down by the Apex Court in the following cases :-

(i) (1996)6 SCC 223, Swarni vs. Inder Kaur

(ii) 2015(2) RCR (Civil) 997 (SC), H. Lakshmaiah Reddy vs L Venkates Reddy.

(iii) 2016(2) RCR (Civil) 273(SC), Prem Nath Khanna vs Narinder Nath Kapoor

8/ इस प्रकरण में विधि का एक अन्य स्थापित सिद्धांत भी निहित है । यह निर्विवादित है कि व्यवहार न्यायालय के द्वारा स्वत्व के संबंध में पारित निर्णय राजस्व न्यायालयों पर नामान्तरण की कार्यवाही बंधनकारी है । जैसा कि उपर दिये विवरण से स्पष्ट होता है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा के लिये व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया था । उनके द्वारा इस आशय की घोषणा की सहायता चाही गई थी कि वे दाविया भूमियों के भूमि स्वामी होकर आधिपत्यधारी है । यह भी सहायता चाही गई थी कि विक्रय पत्र दिनांक 26–12–1997 जो कि न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया

गया था, वह अवैध एवं शून्यवत् होने के कारण वादीगण पर बंधनकारी नहीं है । दाविया भूमि में न्याय संस्था को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुये हैं, इस कारण इस आशय की भी स्थाई निषेधाज्ञा की मॉग की गई थी कि वे किसी भी प्रकार से वादीगण के आधिपत्य में दखल अंदाजी ना करें और दाविया भूमि को अन्यत्र अंतरित ना करें । जैसा कि उपर दर्शाया है उपरोक्त व्यवहार वाद न्यायालय द्वारा दिनांक 20–06–2013 को निरस्त किया गया है । इस परिस्थिति में वादीगण के द्वारा वाद में चाही गई सभी सहायताऐं निरस्त की गई होकर उसके परिणाम स्वरूप विकय पत्र दिनांक 26–12–1997 जो न्याय संस्था के हित में निष्पादित किया गया है, वह वैध होकर विधिक दस्तावेज की श्रेणी में हो जाता है तथा इस विकय लेख के अन्तर्गत न्याय संस्था को पूर्ण स्वत्व प्राप्त हो जाते हैं । वादीगण के द्वारा चाही गई घोषणात्मक सहायता के वाद के निरस्ती के फलस्वरूप न्याय संस्था के विरूद्ध चाही गई भूमिस्वामी अधिकारों की सहायता भी न्यायालय द्वारा निरस्त की जा चुकी है । इस कारण राजस्व न्यायालय को व्यवहार न्यायालय के निरस्ती आदेश दिनांक 25–06–2013 का संज्ञान लेकर कार्यवाही करना आवश्यक है ।

इस संबंध में सुसंगत न्याय सिद्धांत निम्नानुसार है :–

It has been held by a Division Bench of Hon'ble Madhya Pradesh High Court in the cases of Ambika Prasad Bakshi vs Onkar Prasad and Ors. AIR 2005 MP 60, para 22, that" ...When the title of the respondents has been decided, the Revenue Courts cannot sit over the judgment and embark upon an enquiry."

Again, in the case of NTPC vs the state of M.P., W.P. 1246 decided on 22.06.2015, it has been held that "when the Civil Court has passed judgment and decree, certainly the revenue authorities are bound to comply with the aforesaid judgment and decree passed by the Civil Court."

In a recent decision of the MP High Court, a Divison Bench of the Court, in the case of Devendra Kumar Gautam vs Virindra Kumar Gautam, W.A. 895/2013, Decided on 22.10.2013, (K.K.Lahoti ACJ and Subhash Kaade J),(last para), has held :-

"Though learned counsel for the appellants opposed the aforesaid contention, but, considering the fact that the appellants have already filed a suit for declaration of the title, the Civil Court shall decide the rights of the parties and the order passed by the Civil Court shall be given effect to by the revenue Court. Mutation is only for fiscal purpose and no rights are decided by mutation. Rights are decided by the Civil Court or by a document executed between the parties. If the appellants herein have approached the Civil Court for declaration of the title, the judgment passed by the civil Court shall be given effect to by the revenue Court."

9/ उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद दिनांक 25–06–2013 को निरस्त होने के कारण राजस्व अधिकारियों पर यह आदेश बंधनकारी होकर व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का क्रियान्वयन करना राजस्व अधिकारियों के लिये आवश्यक है ।

10/ प्रकरण में यह बिन्दू भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा उक्त व्यवहार वाद में चाही गई सहायता में आवेदक श्रीराम बिल्डर्स के हित में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 31–03–2003 जो न्याय संस्था के द्वारा श्रीराम बिल्डर्स के हित में निष्पादित किया गया है, को किसी प्रकार की चुनौती नहीं दी गई है तथा इस विकय के संबंध में अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा कोई घोषणात्मक सहायता भी व्यवहार न्यायालय से चाही गई थी । इस आधार पर भी आवेदक श्रीराम बिल्डर्स के हित में किये गये विकय पत्र के आधार पर उनके पक्ष में किये गये नामान्तरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है । उपरोक्त वैधानिक स्थिति में श्रीराम बिल्डर्स के हित में किये गये विकय पत्र के

पश्चात् अनावेदक कमांक 1 लगायत 7 के द्वारा इंदौर प्रॉपर्टी बिल्डर्स के हित में किया गया विकय पश्चात्वर्ती कार्यवाही होकर उन्हें कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं । जहाँ तक चांद खां की मृत्यु के उपरांत उसके द्वारा नियुक्त आम मुख्त्यार बालमुकुन्द द्वारा निष्पादित विकय पत्र की वैधता का प्रश्न है, इस संबंध में आवेदक द्वारा भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों का जो सहाय अपने तर्को में लिया गया है उसमें पर्याप्त बल है ।

11/ इस संबंध में धारा 202 भारतीय संविदा अधिनियम 1872 में निम्नानुसार प्रावधानित है:–

> "202. Termination of agency, where agent has an interest in subject-matter.—Where the agent has himself an interest in the property which forms the subject-matter of the agency, the agency cannot, in the observe of on expres contract, be terminated to the prejudice of such interest. "

उपरोक्त धारा का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि जहाँ आम मुख्त्यारनामा निष्पादन के समय आम मुख्त्यारनामा गृहिता के हित उक्त संपत्ति में निहित हो जाते हैं जो आम मुख्त्यारनामे का विषय है, तब इस परिस्थिति में अनुबंध में जब तक ऐसी कोई विपरीत बात का उल्लेख ना हो, उस परिस्थिति में मुख्त्यारनामा देने वाले की मृत्यु अथव दामाशाही के पश्चात् भी उक्त मुख्त्यारनामा प्रभावहीन नहीं माना जाना चाहिये ।

12/ उपरोक्त विधि के प्रावधानों से स्पष्ट है कि चांद खां की मृत्यु दिनांक 06–08–1997 को होने के उपरांत भी न्याय विभाग संस्था के स्वत्व प्रभावित नहीं होते है । चांद खां के द्वारा देवी अहिल्या संस्था के निर्देश पर बालमुकुन्द के हित में आम मुख्त्यार पत्र निष्पादित किया गया था तथा उसने भूमि का संपूर्ण प्रतिफल भी उक्त संस्था से प्राप्त किया था, इस कारण धारा 202 के प्रावधान पूर्ण रूप से इस प्रकरण में लागू होते हैं । परिणामस्वरूप बालमुकुन्द के द्वारा दिनांक 26–12–1997 को निष्पादित विकय पत्र जो कि चांद खां की मृत्यु के पश्चात् निष्पादित किया गया है, वह पूर्ण रूप से विधि अनुकूल होकर उक्त विकय

पत्र के आधार पर न्याय संस्था को पूर्ण वैधानिक स्वत्व प्राप्त हुये हैं । यहॉ यह दर्शाना आवश्यक है कि न्याय संस्था ने दिनांक 17–10–1995 को ही विधिवत् रूप से पंजीकृत विकय अनुबंध के आधार पर दाविया भूमि में वैधानिक स्वत्व अर्जित कर लिये थे तथा उस समय भूमि के पूर्ण प्रतिफल की राशि चुकाकर आधिपत्य प्राप्त कर लिया था ।

13/ उपरोक्त विवेचना के परिप्रेक्ष्य में यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–06–2007 तथा उसके पालन में तहसील न्यायालय के द्वारा पारित आदेश दिनांक 01–01–2008 निरस्त किये जाकर ग्राम खजराना स्थित सर्वे नम्बर 73/4 रकबा 0.376 हेक्टेयर भूमि पर आवेदक श्रीराम बिल्डर्स का नाम पूर्ववत् अंकित किया जाना आदेशित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर