(18)

न्यायालय राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम. गोपाल रेड्डी,
प्रशासकीय सदस्य.

प्रकरण कमांक निग0 1444–एक/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 29–1–16 पारित द्वारा आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण कमांक अपील 839/अ–6/13–14.

———

संजय चौधरी पुत्र श्री जगदीश प्रसाद,
निवासी 769, बड़ी ओमती,
भरतीपुर जबलपुर म0प्र0 ——— आवेदक

विरूद्ध

1– वृद्धिनारायण शुक्ला पुत्र स्वामीनाथ शुक्ला
2– श्रीमती मैना शुक्ला पत्नि श्री वृद्धिनारायण शुक्ला
छोनों निवासी मकान नं. ई/आर–33
साउथ सिविल लाइन्स, पचपेढ़ी शुक्ला निवास,
तहसील व जिला जबलपुर
3– शांति देवी साहू, पत्नि श्री मथुरा प्रसाद साहू,
निवासी इमाम बाड़ा, खटीक मोहल्ला,
तहसील एवं जिला जबलपुर म0प्र0 ——— अनावेदकगण

———

आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री मुनीश सैनी ।
अनावेदक कमांक – 1 एवं 2 की ओर से अधिवक्ता श्री एम.एम. मुद्गल ।
अनावेदक कमांक –3 की ओर से अधिवक्ता श्री हेमंत कुमार दुबे ।

———

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 07/02/2018 को पारित)

———

यह निगरानी आवेदक द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण कमांक अपील 839/अ–6/2013–14 में पारित आदेश दिनांक 29–1–2016 के विरूद्ध म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा मौजा–पोलीपाथर, नं.बं. 164, प.ह.नं. 21 रा.नि.मं.– जबलपुर–1 तहसील व जिला जबलपुर में स्थित ख.नं. 64/4, 65/4 एवं 66/5 रकबा 0.436 हैक्टर एवं खसरा नं. 64/4क, 65/4क एवं 66/5 क रकबा 0.436 हैक्टर कुल रकवा 0.872 हैक्टर पर पंजीकृत बैनामा के आधार पर नामांतरण

हेतु आवेदन विचारण न्यायालय में पेश किया गया । उक्त आवेदन पर से प्रकरण कमांक 203/अ–6/2005–06 पंजीबद्ध कर आवश्यक कार्यवाही उपरांत नायब तहसीलदार, ने आदेश दिनांक 06.01.2006 द्वारा आवेदक का नामांतरण स्वीकार किया गया । इस आदेश के विरूद्ध अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपील कमांक 39/अ–6/2013–14 पेश की गई जो उन्होंने आदेश दिनांक 30–7–2014 द्वारा निरस्त की । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध उन्होंने द्वितीय अपील अधीनस्थ न्यायालय में पेश की जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा स्वीकार करते हुए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किए । अपर आयुक्त के इस आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य मौखिक एवं लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि विवादित भूमि उसके द्वारा दिनांक 17–11–2005 को पंजीकृत बैनामा द्वारा संपूर्ण तयशुदा राशि प्रदान कर कय की गई थी और विकयपत्र के आधार पर आवेदक का नामांतरण नायब तहसीलदार नजूल द्वारा संहिता की धारा 109, 110 के तहत बने नियमों एवं प्रावधानों के तहत इश्तहार का विधिवत प्रकाशन कराकर, राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन प्राप्त कर निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति न आने के कारण आदेश दिनांक 6–1–06 को किया गया था, जिसमें विधि संबंधी कोई त्रुटि न पाते हुए अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त आदेश की पुष्टि की परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यों को अनदेखा करते हुए उक्त आदेश निरस्त किए जाने में विधि की गंभीर भूल की गई है ।

यह तर्क दिया गया कि पंजीकृत विकयपत्र को शून्य घोषित करने की अधिकारिता राजस्व न्यायालय को नहीं है अपितु सिविल न्यायालय को है । अनावेदक कमांक 1 एवं 2 को यदि किसी प्रकार का कोई स्वत्व विवादित भूमि में अर्जित होता है तो वे अपने स्वत्व का निर्धारण सिविल न्यायालय से कराने हेतु स्वतंत्र हैं ।

आवेदक अधिवक्ता द्वारा इस न्यायालय का ध्यान अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष 8 वर्ष उपरांत पेश की गई अपील के पैरा 2 की ओर दिलाते हुए कहा गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 ने इस पैरा में असामाजिक तत्वों के माध्यम से जबरन धौंस एवं डरा–धमकाकर एक मुख्त्यारनामा आम दिनांक 17–3–05 को को श्रीमती शांतिदेवी साहू के पक्ष में किए जाने एवं उसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 14–11–2005 को किए जाने की बात को स्वीकार किया है तथा पैरा 3 में दिनांक 17–11–2005 को उक्त मुख्त्यारनामे के आधार पर श्रीमती शांतिदेवी साहू द्वारा आवेदक के पक्ष में दिखावटी पंजीकृत विकयपत्र कराने की बात कही है । इससे स्पष्ट है कि उन्हें समस्त तथ्यों की जानकारी प्रारंभ से थी । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदक

द्वारा अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा प्रस्तुत द्वितीय अपील की पोषणीयता आदि तथा नायब तहसीलदार नजूल के आवेदक के पक्ष में पारित नामांतरण आदेश दिनांक 6–1–2006 की जानकारी प्रारंभ से होने एवं उसके विरूद्ध तथ्यों को छिपाकर 8 वर्ष बीतने के बाद प्रथम अपील प्रस्तुत किए जाने की बात कहीं गई थी परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के आचरण तथा उनकी स्वीकारोक्ति और कथनों को अनदेखा कर त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया गया जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । इस संबंध में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत (2015) 14 एससीसी 450, स्टेट ऑफ एम.पी. विरूद्ध नोमिसिंह, (1999) 6 एससीसी 332 सुधा अग्रवाल विरूद्ध दसवां ए.डी.जे. का हवाला दिया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 की स्वीकारोक्ति से स्पष्ट है कि उनके एवं आवेदक के बीच स्वत्व के विवाद की विषयवस्तु है इस संबंध में न्यायदृष्टांत दामोदर विरूद्ध लक्ष्मण 1989 आर.एन. 9 का हवाला दिया गया है । तर्कों में न्यायदृष्टांत बजरंगी विरूद्ध बद्रीबाई 2003 आर.एन. 162 का हवाला देते हुए कहा गया कि स्वत्व का निराकरण करने के लिए राजस्व न्यायालय सक्षम नहीं है अतः द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने अनावेदक कमांक 1 एवं 2 को आवेदित भूमि पर उनका हक अधिकार था या नहीं इस तथ्य को विनिश्चय करने में त्रुटि की गई है ।

यह भी कहा गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा अपीलीय न्यायालय में प्रस्तुत आवेदनों में उसके पक्ष में निष्पादित किए गए विक्रयपत्र के संबंध में न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी जबलपुर के न्यायालय में प्रकरण लंबित होने की स्वीकारोक्ति की है एवं यह भी स्वीकार किया है कि विवादित भूमि के संबंध में आवेदक के साथ उनका स्वत्व से संबंधित विवाद है । ऐसी स्थिति में उनके द्वारा विचारण न्यायालय के नामांतरण आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत प्रथम एवं द्वितीय अपील पोषणीय नहीं थी क्योंकि राजस्व न्यायालय को स्वत्व का विवाद निराकृत करने का अधिकार नहीं है । ऐसी स्थिति में अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के द्वारा आवेदित भूमि पर नामांतरण के पूर्व संहिता की धारा 111 के तहत स्वत्व निर्धारित कराने के उपरांत ही नामांतरण का अधिकार बनता था इस विधिक स्थिति को अपर आयुक्त ने अनदेखा कर आदेश पारित किया है जो स्थिर रखने योग्य नहीं है ।

यह तर्क दिया गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा उनके पक्ष में आवेदक के पूर्व में निष्पादित विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण की मांग की गई है, जो विधिसम्मत नहीं है । क्योंकि आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रयपत्र के पश्चात किन्हीं दस्तावेजों के आधार पर नामांतरण नहीं चाहा गया था और ना ही ऐसे कोई दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं जिससे उसे नामांतरण का हक व अधिकार हो । इस संबंध में उनके द्वारा बेगम सुरैया राशिद व अन्य विरूद्ध म0प्र0 शासन व अन्य एम.पी.एच.टी 2006 (2) पेज 272 का हवाला

दिया गया है जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि संहिता की धारा 109 पर नामांतरण हेतु आदेश तभी दिया जा सकता है जबकि आवेदन देने वाले व्यक्ति ने विधिपूर्वक स्वत्व अर्जित किया हो जबकि इस प्रकरण में अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है जिससे कि विवादित भूमि पर नामांतरण उनके पक्ष में किया जा सके । उक्त आधारों पर आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त कर निगरानी स्वीकार किए जाने का निवेदन किया गया है ।

4/ अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौखिक तथा लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को दिनांक 3–2–05 को पंजीकृत विक्रयपत्रों के आधार पर तत्कालीन भूमिस्वामी ललितकुमार जैन, अजीतकुमार जैन पुत्रगण देवचन्द्र जैन से क्रय किया गया था । उनके द्वारा कभी नामांतरण का आवेदन तहसीलदार के समक्ष नहीं दिया गया और ना ही भूमि का विक्रय किया गया ।

आवेदक ने अनावेदक कमांक 1 एवं 2 से आवेदक ने असामाजिक तत्वों के माध्यम से जबरन धौंस एवं डरा–धमकाकर एक मुख्त्यारनामा आम दिनांक 17–3–05 को एक अनपढ़ निरक्षर महिला श्रीमती शांति देवी साहू के पक्ष में निषपादित कराया तथा उक्त मुख्त्यार आम से आवेदक द्वारा दिखावटी विक्रयपत्र निष्पादित करा लिया गया, जिसके संबंध में न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी, जबलपुर के न्यायालय में विभिन्न धाराओं के तहत दांडिक परिवाद लंबित है ।

यह तर्क दिया गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा क्रय की गई तथाकथित भूमि के संबंध में नामांतरण हेतु कोई आवेदन पेश नहीं था परंतु कागजात नकल खसरा प्राप्त करते समय ज्ञात हुआ कि किसी व्यक्ति द्वारा उनके फर्जी हस्ताक्षर कर नामांतरण पेश किया गया जिस पर नामांतरण के आदेश हुए हैं । यह कहा कि अनावेदक का नाम वृद्धिनारायण शुक्ला है जबकि नामांतरण आवेदन में बुद्धिनारायण शुक्ल अंकित किया है इसी प्रकार अनावेदक क्रं. 2 के फर्जी हस्ताक्षर कर आवेदन दिया गया है जबकि वह निरक्षर है । उक्त फर्जी तौर पर प्रस्तुत आवेदनों पर से विधि विरूद्ध तरीके से दिनांक 6–1–06 को विचारण न्यायालय ने आदेश पारित किया है ।

यह तर्क दिया गया है कि विचारण न्यायालय ने संहिता की धारा 110 के अंतर्गत निर्मित नियमों का पालन नहीं किया है । आवेदक के नामांतरण प्रकरण कमांक 203/अ–6/05–06 के अवलोकन से स्पष्ट है कि सारी कार्यवाही मनमाने तरीके से की गई है । विवित इश्तहार का प्रकाशन नहीं किया गया है । उनके पक्षकारों पर भी नोटिस की तामील कराए बिना निर्धारित नियम, उपबंध एवं प्रकिया का पालन किए बिना शीघ्रता में आदेशपारित किया गया है । यह भी कहा गया कि विचारण न्यायालय ने संहिता की धारा

110 के तहत निर्मित नियमों के नियम 27 का उल्लंघन किया है । यह भी कहा गया कि विचारण न्यायालय ने इस बिंदु पर विचार नहीं किया की अनावेदक कं. 1 एवं 2 के नाम की खसरे में की गई प्रविष्टि एक फर्जी आदेश के आधार पर की गई थी । अतः उक्त आदेशों के आधार पर उनके नामांतरण और उन आदेशों के पालन में की गई राजस्व अभिलेखों में प्रविष्टि अवैध है ।

यह तर्क दिया गया कि विचारण न्यायालय के आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत प्रथम अपील को अनुविभागीय अधिकारी ने आवेदक संजय चौधरी के पक्ष में किए गए विक्रयपत्र के संबंध में न्यायिक दण्डाधिकारी के न्यायालय में लंबित प्रकरण का उल्लेख करते हुए अपील को इस आधार पर निरस्त करने में त्रुटि की है उभयपक्षों के मध्यम सिविल न्यायालय में प्रकरण लंबित है जबकि सिविल न्यायालय में कोई प्रकरण लंबित नहीं है । उक्त प्रकरण आपराधिक है तथा परिवाद पत्र विभिन्न धाराओं के अंतर्गत है । अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा निकाला गया निष्कर्ष विधि अनुकूल नहीं है ।

यह तर्क दिया गया कि विवादित भूमि 2005 से निरंत अनावेदक कं. 1 एवं 2 के कब्जे में है । संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के 2 घटक है कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण एवं कब्जा सौंपना । आवेदक को श्रीमती शांति देवी साहू से जबरन कराए गए तथाकथित विक्रयपत्र में उक्त शर्तों की पूर्ति न होने के कारण तथाकथित विक्रयपत्र 17–11–05 शून्य प्रभावी है ।

यह तर्क दिया गया कि पुनरीक्षण में आवेदक द्वारा मात्र विक्रयपत्र के आधार पर नामांतरण किए जाने के बिंदु एवं विक्रयपत्र की वैधता की जांच करने का राजस्व न्यायालय को अधिकार न होने संबंधी बात कही है उक्त संबंध में धारा 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधान स्पष्ट हैं । द्वितीय बिंदु आवेदक द्वारा विक्रयपत्र की वैधता की जांच राजस्व अधिकारियों से किए जाने से संबंधित है । इस संबंध में अंकित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन विक्रयपत्र छल कपट द्वारा निष्पादित कराए हैं और कपट या छल द्वारा कूट रचित विलेख के आधार पर निष्पादित विक्रयपत्र की जांच का अधिकार राजस्व न्यायालय को है । अपर आयुक्त द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों का तर्कपूर्वक विवेचन करते हुए उन्हें अवैधानिक पाए जाने से निरस्त किया है तथा नायब तहसीलदार पद पर पदस्थ पीठासीन अधिकारी के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही करने के आदेश दिए हैं, जो उचित हैं । अपने तर्कों के समर्थन में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत 1991, 41 एवं 377, 2011 आर0एन0 109 एवं 54 1987 आर0एन0 304, 2006 (4)एमपीएलजे 346, 2005 आर0एन0 383 एवं 1999 आर0एन0 80 का हवाला देते हुए निगरानी निरस्त किए जाने का निवेदन किया गया है ।

5/ जबाव में आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 से संबंधित नामांतरण प्रकरणों में हस्ताक्षर सही हैं या नहीं यह हैण्डराइटिंग एक्सपर्ट की जांच से ही स्पष्ट हो सकेगा और इसका अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है यह अधिकार सिविल न्यायालय को है ।

यह भी कहा गया कि एक ओर अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा उनसे जबरन दिनांक 17–3–05 को मुख्त्यारआम निष्पादित कराने और उक्त मुख्त्यारनामे के आधार पर आवेदक के पक्ष में विकयपत्र निष्पादित किया जाना स्वीकार कर रहे हैं परंतु यह नहीं बता रहे कि यदि उनके द्वारा 2005 में उक्त भूमि को कय कर लिया गया था और उनसे जबरन मुख्त्यार नामा लिखवाया गया था तो उनके द्वारा तत्समय नामांतरण की कार्यवाही क्यों नहीं की गई और वर्ष 2013 में नामांतरण हेतु आवेदन क्यों दिया गया ।

यह भी कहा गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 स्वयं ही यह बोलते रहे हैं कि उनसे मुख्त्यारनामा दिनांक 17–3–05 को छलकपट पूर्वक जबरन करा लिया गया था तब ऐसी स्थिति में अपर आयुक्त को उन्हें सिविल कोर्ट से प्रकरण का निराकरण करने का निर्देश देना चाहिए था परंतु ऐसा न करते हुए उनके द्वारा आवेदक द्वारा विधिवत पंजीकृत विकयपत्र से कय की गई भूमि पर विचारण न्यायालय द्वारा किए गए नामांतरण एवं उसकी पुष्टि संबंधी अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त करने में त्रुटि की गई है ।

6/ अनावेदिका कमांक 3 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस पेश की गई है जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा स्वेच्छा से उनके पक्ष मं पंजीकृत मुख्त्यारनामा निष्पादित कर ग्राम पोलीपाथर स्थित विवादित भूमि को विकय करने का अधिकार प्रदान किया गया था । उक्त मुख्त्यारनामा के आधार पर ही अनावेदिका कमांक 3 द्वारा दिनांक 17–11–2005 द्वारा तयशुदा रकम प्राप्त होने पश्चात ही अनावेदक कमांक 1 एवं 2 की सहमति से एवं उनके निर्देशानुसार आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विकयपत्र निष्पादित किया था । यह भी कहा गया कि संपत्ति का मूल्य बढ़ जाने के कारण अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा अनावेदक कमांक 3 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विकयपत्र एवं मुख्त्यारनामा को फर्जी बताते हुए गलत मंशा से कार्यवाही की जा रही है । लिखित बहस में उनके द्वारा आवेदक की निगरानी स्वीकार किए जाने का निवेदन किया गया है ।

7/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया। अभिलेख को देखने से स्पष्ट होता है कि नायब तहसीलदार के समक्ष आवेदक द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के आधार पर नामांतरण की मॉग की गई है जिस पर से नायब तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई, कार्यवाही के दौरान राजस्व निरीक्षक का प्रतिवेदन भी बुलवाया गया है जिसके अवलोकन के पश्चात् ही

संतुष्ट होकर कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक के आधिपत्य में है और उसके पक्ष में प्रश्नाधीन भूमि का नवीनतम पंजीकृत विक्रय पत्र है, आवेदक का नामांतरण स्वीकार किया गया है जिसमें किसी प्रकार की अवैधानिकता व अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । क्योंकि जिस पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर आवेदक का नामांतरण स्वीकार किया गया है वह अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के द्वारा दर्शित विक्रय पत्रों के बाद का है और नवीनतम पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य हैं। यहां यह विचारणीय प्रश्न है कि यदि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 को आवेदक के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र पर किसी भी प्रकार की आपत्ति थी तो उन्हें पंजीकृत विक्रय पत्र निरस्त कराने हेतु व्यवहार न्यायालय में कार्यवाही करना चाहिए थी, यह कार्यवाही इसलिए भी आवश्यक थी, क्योंकि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के स्वयं के अनुसार कि उनसे जबरन मुख्त्यारनामा निष्पादित कराया गया था (जो कि प्रमाणित नहीं है) और उस मुख्त्यारनामे से प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय किया गया था, परंतु अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा इस प्रकार की कोई कार्यवाही की जाना अभिलेख से परिलक्षित नहीं होती है। ऐसी स्थिति में इस प्रकरण में नायब तहसीलदार द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है । इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के आदेश की पुष्टि की गई है परंतु इनके विरूद्ध अतिरिक्त आयुक्त द्वारा निकाले गये निष्कर्ष विधि संगत न होने से हस्तक्षेप योग्य हैं।

8/ अभिलेख को देखने से स्पष्ट होता है कि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत अपील में असामाजिक तत्वों के माध्यम से जबरन धौंस एवं डरा–धमकाकर एक मुख्त्यारनामा आम दिनांक 17–3–05 को श्रीमती शांतिदेवी साहू के पक्ष में किए जाने एवं उसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 14–11–2005 को किए जाने तथा दिनांक 17–11–2005 को उक्त मुख्त्यार आम के आधार पर आवेदक के पक्ष में विक्रयपत्र निष्पादित होने की बात को स्वीकार किया गया है, इससे स्पष्ट है कि उन्हें आवेदक के पक्ष में विक्रयपत्र निष्पादन की जानकारी पूर्व से थी परंतु उनके द्वारा तत्समय अपने स्वयं के नामांतरणों के संबंध में कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई इसका कोई कारण किसी न्यायालय में नहीं बताया है ना ही वर्ष 2005 में भूमि कय करने के बाद वर्ष 2013 तक नामांतरण न कराने का भी कोई कारण नहीं बताया गया है जबकि न्यायदृष्टांत 2006 आर0एन0 135 (बगेम सुरैया रशीद तथा अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय यह स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया है कि म.प्र. भू–राजस्व संहिता की धारा 109 के तहत नामांतरण हेतु आवेदन स्वत्व अर्जन के दिनांक से छह मास के भीतर किया जाना चाहिए जबकि इस प्रकरण में अनावेदक कमांक

1 एवं 2 द्वारा पूर्व में निष्पादित विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण की मांग 8 वर्ष उपरांत की गई है, जो विधिसम्मत नहीं है।

9/ इस प्रकरण में अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के द्वारा आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के संबंध में न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी जबलपुर के न्यायालय में प्रकरण लंबित होने की बात कही गई है, इस कारण उनके द्वारा प्रस्तुत प्रथम एवं द्वितीय अपीलें विचार योग्य नहीं रहीं । अनावेदकों द्वारा यह भी स्वीकार किया है कि विवादित भूमि के संबंध में स्वत्व से संबंधित विवाद है। इस तरह अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के द्वारा स्वयं की गई स्वीकारोक्ति से स्पष्ट है कि उनके द्वारा प्रस्तुत दोनों अपीलें पोषणीय नहीं थी और चूंकि राजस्व न्यायालय को स्वत्व का विवाद निराकृत करने का अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में अनावेदक कं0 1 एवं 2 के द्वारा आवेदित भूमि पर नामांतरण के पूर्व संहिता की धारा 111 के तहत् स्वत्व निर्धारित कराने के उपरांत ही नामांतरण का अधिकार बनता है।

10/ अनुविभागीय अधिकारी के अभिलेख का अवलोकन किये जाने के पश्चात् यह पाया जाता है कि अनावेदक 1 एवं 2 की ओर से विवादित भूमि पर नामांतरण, आवेदक के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के पश्चात के किन दस्तावेजों के आधार पर नामांतरण चाहा था, ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया था, जिससे कि आवेदित भूमि पर नामांतरण का हक व अधिकार अनावेदक कमांक 1 एवं 2 को रहा हो। संहिता की धारा 109 के तहत विधिवत् स्वत्व का अंतरण होने के उपरांत ही भूमि पर नामांतरण किया जा सकता है और स्वत्व का अंतरण पंजीकृत विक्रय पत्र, वसीयत, दान पत्र आदि के द्वारा ही किया जा सकता है एवं पूर्व निष्पादित विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण नहीं किया जा सकता। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी इसी प्रकार का अभिनिर्धारण बेगम सुरैया राशिद व अन्य विरूद्ध म.प्र. शासन व अन्य एम.पी.एच.टी. 2006 (2) पेज 272 स्पष्ट रूप से करते हुए कहा गया है कि भू–राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0) – धारा 109 के अधीन नामांतरण के लिए आवेदन विधिपूर्वक अधिकार अर्जित करने वाले व्यक्ति के द्वारा किया जा सकता है –अर्जन के दिनांक से छह मास के भीतर आवेदन किया जाना चाहिए । जबकि अनावेदक कमांक 1 एवं 2 की ओर से ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं जिससे कि विवादित भूमि पर नामांतरण उनके पक्ष में किया जा सके। विवादित भूमि का नवीनतम पंजीकृत विक्रय पत्र आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया गया था इस तथ्य को अनावेदक कमांक 1 एवं 2 ने भी स्वीकार किया है, उक्त विक्रयपत्र के आधार पर ही विधिवत कार्यवाही करते हुए नायब तहसीलदार द्वारा विधिवत आदेश पारित कर अभिलेख दुरूस्त किये गये थे।

11/ अपर आयुक्त के प्रकरण को देखने से स्पष्ट होता है कि विद्वान अतिरिक्त आयुक्त द्वारा विचारण न्यायालय नायब तहसीलदार नजूल गोरखपुर, जबलपुर के अभिलेख का सही परिप्रेक्ष्य में अवलोकन न कर एवं अनावेदक क्र. 1 एवं 2 की ओर से की गई प्रथम अपील

में पारित अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा पारित आदेश को अनदेखा कर न्याय सिद्धांत एवं प्राकृतिक न्याय सिद्धांत का उल्लंघन करते हुए आलोच्य आदेश पारित किया है क्योंकि प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए यह स्पष्ट है कि इस प्रकरण में स्पष्ट रूप से प्रश्नाधीन भूमि को लेकर अनावेदक कमांक 1 एवं 2 तथा आवेदक के बीच स्वत्व के विवाद की विषयवस्तु है, जैसा कि दामोदर विरूद्ध लक्ष्मण 1989 आर. एन. 9 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निराकृत किया गया है एवं बजरंगी विरूद्ध बद्री बाई 2003 आर.एन. 162 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निराकृत किया गया जो कि प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों पर लगते है जैसा कि प्रकरण के अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है। उक्त न्याय दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में राजस्व न्यायालय ऐसी स्थिति में स्वत्व का निराकरण करने में सक्षम नहीं रहा तथा द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने अनावेदक क. 1 एवं 2 की ओर से आवेदित भूमि पर उनका हक अधिकार था या नहीं इस तथ्य को भी विनिश्चय करने में त्रुटि की गई है। ऐसा प्रतीत होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के तथ्यों पर सही तरीके से विचार न करते हुए आलोच्य आदेश पारित किया गया है। जहां तक अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांतों का प्रश्न है वे अपने स्थान पर उचित हैं परंतु उनके तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण उनका कोई लाभ उन्हें प्राप्त नहीं होता है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अपर आयुक्त द्वारा विचारण न्यायालय एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय के विधिसम्मत आदेशों को निरस्त करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है इस कारण अपर आयुक्त का आलोच्य आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता ।

उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आलोच्य आदेश दिनांक 29.01.2016 अपास्त किया जाता है एवं अनुविभागीय अधिकारी गोरखपुर अनुभाग जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.07.2014 एवं नायब तहसीलदार, नजूल जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.01.2006 यथावत् रखे जाते हैं एवं यह निगरानी स्वीकार की जाती है । तद्नुसार राजस्व अभिलेख दुरस्त किये जायें ।

(एम. गोपाल रेड्डी)
प्रशासकीय सदस्य
राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर