

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष- आशीष श्रीवास्तव,

सदस्य

यह निगरानी पकरण कमांक-763-दो/2013 विरुद्ध अपर आयुक्त सागर संभाग के प्रकरण कमांक-547/अपील/अ'21/2011-2012 पारित आदेश, दिनांक-29-11-2012

1-देवनारयण बागरी पिता भवानीदीन बागरी उम्र 48 वर्ष
निवासी ग्राम आमहा तहसील पवई जिला पन्ना म0प्र0 ।

.....आवेदक

विरुद्ध

1-मध्य प्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर पन्ना
तहसील व जिला पन्ना मध्य प्रदेश ।

2-दसइयां चमार पिता भगोला चमार
निवासी ग्राम पगरी तहसील पवई जिला पन्ना मध्य प्रदेश ।

.....अनावेदकगण

श्री राजेश पाण्डेय अभिभाषक आवेदक

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक- 2 - 12 - 2015)

यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त सागर संभाग के द्वारा पारित आदेश दिनांक-04-07-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है ।

प्रकरण का संक्षेप इस प्रकार है कि ग्राम पगरी स्थित भूमि सर्वे कमांक-206/3 (ग) रकवा 0.794 है का पट्टा नायब तहसीलदार पवई के प्रकरण कमांक-54/अ-19/74-75 में पारित आदेश दिनांक-08.04.1975 से दसइयां चमार को किया गया था । उक्त सर्वे कमांक-206/2 (ग) का बन्दोबस्त के बाद नवीन सर्वे कमांक-373 निर्मित किया गया । दसइयां चमार द्वारा उक्त पट्टे से प्राप्त भूमि में से 0.30 है0 भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक-20.10.2000 को वेदनारायण बागरी पिता भवानीदीन बागरी निवासी आमहा को विक्रय की गयी । उक्त विक्रीत भूमि का नामांतरण ग्राम पंचायत सिंगवारा द्वारा

नामांतरण पंजी कमांक-2 (5) दिनांक-30.07.2001 से क्रेता वेदनारायण के नाम किया गया । उक्त पट्टे से प्राप्त भूमि के संबंध में कलेक्टर पन्ना द्वारा अपने प्रकरण कमांक-35/अधीक्षक/2011 दिनांक-26.09.2011 एवं न्यायालयीय प्रकरण कमांक-817/प्रवाचक/2011 दिनांक-30.09.11 के माध्यम से प्रकरण अंतरित होकर अपर कलेक्टर के न्यायालय में पंजीवद्ध हुआ जहां प्रकरण कमांक-11/स्व.निग./अ-21/2011-2012 में पारित आदेश दिनांक-31.03.2012 से अपीलार्थी के पक्ष में हुआ नामांतरण आदेश दिनांक-30.7.2001 को निरस्त कर दिया गया, तथा अंतरण को शून्य घोषित किया गया । अपर कलेक्टर पन्ना के उक्त आदेश दिनांक-31.03.2012 से दुःखी होकर अपील अपर आयुक्त सागर के न्यायालय में प्रस्तुत की गयी जो प्रकरण कमांक-547/अ-21/2011-2012 में पारित आदेश दिनांक-29.11.2012 से यह अपील ग्राह्यता के बिन्दु पर ही समाप्त कर दी गयी । अपर आयुक्त के इसी आदेश दिनांक-29.11.2012 से व्यथित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है ।

प्रकरण में उपरोक्त विद्यमान तथ्यों के संबंध में विद्वान अधिवक्ता के तर्क श्रवण किए गये । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में मुख्य रूप से बताया गया, कि कलेक्टर पन्ना द्वारा आवेदक एवं अनावेदक कमांक-2 को इस आशय का कारण बताओ नोटिस कमांक-52/अ-21/2011-2012/137 दिनांक-15.04.2011 दिया गया, जिसमें अंकित किया गया, कि उसके द्वारा ग्राम पगरी स्थित भूमि ख0क0-374 रकवा 0.30 है0, जो अनावेदक कमांक-2 दसइयां चमार को शासन से बंटन / व्यवस्थापन में प्राप्त हुई थी, को बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति के आवेदक द्वारा कय किया गया है, जबकि वास्तविकता यह है, कि उक्त भूमि कमांक-374 शासन से प्राप्त भूमि नहीं है । अनावेदक कमांक-2 को म0प्र0 शासन से पट्टे पर भूमि कमांक-206/3 रकवा 1.96 है0 का बंटन प्राप्त हुआ था, जिसका नया नम्बर बन्दोबस्त के बाद 373 बनाया जाकर सर्वेक्षण संख्यांक पटवारी अभिलेख में कमांकित किया गया । विक्रेता दसइयां चमार द्वारा सर्वे कमांक-373 रकवा 030 है0 का विक्रय आवेदक को रजिस्टर्ड विक्रय किया गया है, जिसका नामांतरण भी किया जा चुका है, किन्तु कलेक्टर पन्ना द्वारा बिना जांच किए ही सर्वे कमांक-374 को शासकीय भूमि कहा जा रहा है, जबकि यह सर्वे कमांक-374 जो कारण बताओ नोटिस में अंकित है, शासन से प्राप्त पट्टे की भूमि है ही नहीं । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया गया कि नोटिस में अंकित भूमि पट्टे से प्राप्त भूमि न होकर भूमि स्वामित्व की भूमि है, जिसकी ऋण पुस्तिका में कहीं भी यह नहीं लिखा है, कि यह भूमि पट्टे से प्राप्त है, तथ यह विवादित भूमि विक्रय से प्रतिबंधित है । जबकि यह शासन की एवं जिम्मेदार अधिकारियों की जबावदारी होती है, कि वे अभिलेख को अद्यतन रखें यदि अभिलेख खसरा-खतौनी, ऋणपुस्तिका आदि में पट्टे से प्राप्त भूमि या विक्रय से प्रतिबंधित लिखा होता, तो यह भूमि आवेदक अथवा अन्य कोई भी व्यक्ति नहीं खरीदता । इसके लिए सर्व प्रथम तो शासन या शासन के प्रतिनिधि एवं अधिकारी / कर्मचारी जिम्मेदार हैं, जिनकी अभिलेख दुरुस्त

रखने की जिम्मेदारी है । इसके अतिरिक्त यह भी कहा गया कि विवादित भूमि का दसइयां को पट्टा वर्ष 1975 में हुआ था तब से ही वह इस भूमि का भूमि स्वामी अंकित चला आ रहा है, उसके नाम के किसी भी अभिलेख में यह अंकित नहीं किया गया है कि यह भूमि पट्टे से प्राप्त होकर विक्रय से प्रतिबंधित है, इसके बाद भी कलेक्टर द्वारा संहिता की धारा 165 (7-ख) के तहत भूमि का किया गया अंतरण निरस्त कर भूमि शासन में वेष्टित करने के आदेश दिए गये हैं, जो किसी भी स्थिति में उचित नहीं है । अभिलेख दुरुस्त कराने की जिम्मेदारी संबंधित कलेक्टर की भी बनती है, यदि कलेक्टर जो एक जिम्मेदार अधिकारी होता है जिसकी भी जिम्मेदारी है, कि वह अभिलेख अपने अधीनस्थ कर्मचारियों एवं अधिकारियों से दुरुस्त करावे इस प्रकार जिम्मेदार अधिकारी की अनदेखी एवं अपने कर्तव्य के प्रति लापरवाही का खामियाजा सीधे एवं भोले कास्तकारों को उठाना पड़ रहा है । उनके द्वारा यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा उक्त भूमि का अंश रकवा 0.30 है0 ही अभिलेख देखकर खरीदा गया था, जिस पर मकान बना हुआ है । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्क में यह भी कहा गया कि विवादित भूमि म0प्र0 शासन की नहीं है भू-राजस्व संहिता की धारा 158 में स्पष्टीकरण म0प्र0 शासन द्वारा किए गये संशोधन अधिनियम कमांक-17/1992 राजपत्र असाधारण दिनांक-28.10.1992 पृकमांक-124 द्वारा धारा 158 की उपधारा 3 में यह संशोधन किया गया है, कि राज्य सरकार या कलेक्टर या आवंटन अधिकारी द्वारा प्रदाय की गयी भूमि के संबंध में प्राप्त करने वाले अधिकारी ऐसी भूमि के संबंध में दस वर्ष की कालावधि तक ऐसी भूमि अंतरित नहीं करेगा, सदइयां ने ऐसी भूमि 10 साल बाद विक्रय की है । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में विभिन्न न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित कई न्यायिक न्याय सिद्धांत भी प्रस्तुत किए गये है । प्रस्तुत न्यायसिद्धांतों में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है-(2013 रा.नि. 8) (1) भू-राजस्व संहिता, 1959 म0प्र0-धारा-165 (7-ख) तथा 158 (3)- का लागू होना- उपबंधों के अंतःस्थापन 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-भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है । (2004) 8 एस सी सी 1 तथा ए.आई.आर.1995 1012 अनुसरित । (2) विधि का निर्वचन-का सिद्धांत-नवीन उपबंध का अंतःस्थापन-भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया- ऐसे उपबंध की भूतलक्षी प्रभावी होने की उपधारणा नहीं की जा सकती । इसी प्रकार भू-राजस्व संहिता 1959 म0प्र0-धारा-165 (7-ख)-की व्याप्ति-पट्टेदार को पट्टा तथा भूमि स्वामी अधिकार प्रदान किए गये-कलेक्टर की अनुज्ञा के बिना भूमि का अंतरण- धारा 165 (7-ख) के अधीन पट्टा रद्द नहीं किया जा सकता । उपरोक्त न्यायसिद्धांतों से यह स्पष्ट है कि कलेक्टर की बिना अनुमति के भूमि विक्रय किए जाने पर भी संहिता की धारा 165 में पट्टा निरस्त कर भूमि शासकीय दर्ज नहीं की जा सकती इसके बाद भी कलेक्टर द्वारा अधिनियम का उल्लंघन कर भूमि शासकीय दर्ज कर विधिक त्रुटि की जाकर आदेश पारित किया गया है, जो किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य

नहीं है, निरस्त किया जावे । इसके अतिरिक्त वहीं तर्क प्रस्तुत किए गये जो अधीनस्थ न्यायालयों के समक्ष प्रस्तुत किए गये थे, तथा निगरानी में अंकित हैं, जिन्हें यहां दुहराया नहीं जा रहा है किन्तु उन पर विचार किया जावेगा ।

मेरे द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत उपरोक्त तर्कों के अनुक्रम में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया । अवलोकन से यह पाया गया कि अनावेदक क्रमांक-2 दसइयां चमार को नायब तहसीलदार के प्र0कमांक-54/अ-19(1)/74-75 में पारित आदेश दिनांक-08.04.1975 से भूमि सर्वे क्रमांक-206/3 रकवा 0.794 है0 भूमि का बंटन किया गया था, जिसकी पुष्टि नायब तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन दिनांक-19.05.2012 तथा अपर कलेक्टर के आदेश दिनांक-31.03.2012 के पैरा क्रमांक-5 में अंकित तथ्यों से हो रही है । उक्त विवादित विक्रयसुदा सर्वे क्रमांक-373 का निर्माण बन्दोवस्त के दौरान पुराने सर्वे क्रमांक-206/3 से होना परिलक्षित हो रहा है । जिसके अंश करवा 0.30 है0 का विक्रय आवेदक के हित में दिनांक-25.10.2000 को किया जाना विक्रय पत्र की छाया प्रति से आवेदक अधिवक्ता के द्वारा प्रस्तुत तर्कों से प्रमाणित है । उक्त विक्रीत भूमि का आवेदक क्रमांक-2 विक्रय के समय भूमि स्वामी था, किन्तु प्रकरण के संलग्न अभिलेख से यह प्रमाणित नहीं हो रहा है, कि वह उक्त विवादित भूमि का भूमि स्वामी कब दर्ज हुआ तथा कब भूमि स्वामी घोषित किया गया । अपर कलेक्टर के आदेश दिनांक-31.03.2012 के अवलोकन से भी यह स्पष्ट हो रहा है, कि आवेदक क्रमांक-2 द्वारा पट्टे से प्राप्त भूमि को बिना कलेक्टर की अनुज्ञा के विक्रय किया गया है । आवेदक द्वारा भूमि विक्रय करने का तो अभिलेखीय आधार के रूप में विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है, किन्तु बदले में कय की गयी भूमि के संबंध में कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया है, जो विचारणीय है । प्रकरण के अवलोकन से यह तथ्य भी स्पष्ट है, कि विवादित भूमि का पट्टा वर्ष 1975 में आवेदक क्रमांक-2 को हुआ है, किन्तु यह अभिलेख से स्पष्ट नहीं है, कि वह आवेदक विक्रेता भूमि स्वामी किस वर्ष में घोषित किया गया । यह तथ्य भी स्पष्ट है, कि आवेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदक क्रमांक-1 को भूमि विक्रय की गयी, किन्तु यह अस्पष्ट है, कि भूमि विक्रय कर भूमि कय की गयी है, या नहीं ? यदि कय की गयी है, तो किससे तथा कितनी भूमि कय की गयी ? यहां यह तथ्य भी गौर करने लायक है, कि यदि आवेदक द्वारा भूमि विक्रय कर बदले में भूमि कय की गयी होती, तो इसकी पुष्टि में जिस प्रकार विक्रय विलेख प्रस्तुत किया गया है, उसी प्रकार कय विलेख भी प्रस्तुत करते, किन्तु आवेदक गण द्वारा कय अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया । इस प्रकार आवेदक गण यह सिद्ध करने में भी असफल रहे हैं, कि भूमि के बदले भूमि कय की गयी है ।

आवेदक द्वारा अपने तर्कों में यह भी कहा गया था, कि आवेदक को पट्टा 1975 में हुआ था तथा तभी से वह भूमि स्वागी था, ऐसी स्थिति में पट्टे से प्राप्त भूमि को विक्रय करने हेतु सक्षम अधिकारी की अनुमति की आवश्यकता नहीं होती है। उक्त तथ्यों के समर्थन में निम्न न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किए गये हैं-

(2014 रा.नि. 196, चैतन्य रियलकॉन प्रायवेट लिमिटेड इन्दौर वि. म0प्र0 राज्य तथा एक अन्य)-भू-राजस्व संहिता, 1959, म0प्र0-धारा 165 (7-ख) तथा 158 (3) का लागू होना-पट्टेदार-वह संहिता में वर्ष 1980 तथा 28.10.1992 के संशोधन के पूर्व भूमिस्वामी हो गया-ऐसी भूमि के विक्रय के लिए अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं-धारा 165 (7-ख) को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया-उपबंध आकर्षित नहीं होते-ऐसी भूमि के केता का सागांतरण-अपास्त नहीं किया जा सकता। (2013रा.नि. 8 उच्च न्याया. अनुसरित, 2002 रा.नि. 250 उच्च न्याया. तथा 2007 रा.नि.218 उच्च न्याया. प्रभेदित)। भू-राजस्व संहिता, 1959, म0प्र0-धारा 165 (7-ख)-व्याप्ति-पट्टेदार वर्ष 1980 के पूर्व भूमि स्वामी हो गया-वह भूमि स्वामी के रूप में अभिलिखित-अहस्तांतरणीय के विषय में प्रविष्टि नहीं- भूमि शासकीय पट्टे के रूप में मानने का आदेश- अपास्त किया गया। इस प्रकरण में उक्त न्यायसिद्धांत लागू नहीं होते हैं, क्योंकि आवेदक प्रथमतः तो यह सिद्ध करने में असफल रहा है, कि वह उक्त पट्टे से प्राप्त भूमि का भूमिस्वामी कब घोषित किया गया। जबकि आवेदक गण को उनकी ओर से प्रस्तुत न्यायसिद्धांतों के समर्थन में यह भी अभिलेख प्रस्तुत करना चाहिए था कि वे उक्त विवादित पट्टे से प्राप्त भूमि के भूमि स्वामी कब घोषित किए गये। द्वितीय यह कि उक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के अनुक्रम में उनके द्वारा स्वयं ही यह स्वीकार किया गया है, कि उसके द्वारा भूमि वर्ष 1975 में पट्टे के रूप में शासन से प्राप्त की गयी है। इस प्रकार आवेदक गण की ओर से प्रस्तुत यह न्यायसिद्धांत भी इस प्रकरण में लागू नहीं होता है, कि "भूमि स्वामी के रूप में अभिलिखित-अहस्तांतरणीय के विषय में प्रविष्टि नहीं-भूमि शासकीय पट्टे के रूप में मान्य नहीं," क्योंकि आवेदक गण द्वारा स्वयं भी स्वीकार किया गया है, कि भूमि पट्टे से प्राप्त है, वहीं नायब तहसीलदार के प्रतिवेदन दिनांक 19.5.2012 से भी यह सिद्ध हो रहा है, कि आवेदक कमांक-2 को भूमि नायब तहसीलदार के आदेश दिनांक-08.04.1975 से पट्टे पर प्राप्त हुई है। उपरोक्त विश्लेषण से यह स्पष्ट है, कि आवेदक कमांक-2 दसइयां चमार को उक्त भूमि शासकीय पट्टे के रूप में शासन से प्राप्त हुई थी। इस प्रकार शासकीय पट्टे से प्राप्त भूमि बिना कलेक्टर की अनुमति के आवेदक कमांक-1 वेदनारायण बागरी को विक्रय की गयी है, जो निम्न न्यायदृष्टांतों के अनुसार एवं संहिता की धारा 165 (7) (ख) में निहित प्रावधानों के अनुसार बिना कलेक्टर की अनुमति के विक्रय नहीं की जा सकती। इस संबंध में निम्न न्याय सिद्धांत (राजस्व निर्णय 2002 पेज नं0 250 तथा राजस्व निर्णय 2007 पेज नं0 218 (उच्च न्यायालय डबल बैंच) में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि "म0प्र0 भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (7) (ख) के तहत भूमि राज्य सरकार से धारित करने के पश्चात पट्टेदार के भूमिस्वामी होने पर भी कलेक्टर की अनुज्ञा

के बिना भूमि अंतरित नहीं की जा सकती । ऐसी अनुज्ञा के बिना अंतरण शून्य एवं अपास्त किए जाने योग्य हैं (पैरा 5)।

प्रकरण में व्याप्त परिस्थितियों से यह तो स्पष्ट है, कि आवेदक कमांक-2 को विवादित भूमि शासन से पट्टे के रूप में सन् 1975 में प्राप्त हुई है, जिसके संबंध में उक्त पट्टे से प्राप्त भूमि को विक्रय करने से पूर्व कलेक्टर की अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक था, जो उसके द्वारा प्राप्त नहीं की गयी है । अतः उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों में तथा प्रतिपादित न्यायसिद्धांतों के अनुक्रम में अपर कलेक्टर के न्यायालयीन प्रकरण कमांक-11/स्व0निग0/अ-21/2011-2012 में पारित आदेश दिनांक-31.03.2012 एवं अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक-29.11.2012 से अंतरण शून्य घोषित कर विवादित भूमि शासन दर्ज करने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा जारी उक्त आदेश विधि अनुकूल होने से स्थिर रखे जाने योग्य हैं, जिनमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के उक्त दोनों आदेश यथावत रखे जाते हैं । उपरोक्तानुसार आदेश के साथ राजस्व मण्डल से यह निगरानी प्रकरण समाप्त किया जाता है । अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख आदेश प्रति के साथ वापिस किया जावे । प्रकरण दा0रिकार्ड हो ।


(आशीष श्रीवास्तव)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्य प्रदेश, ग्वालियर