न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः— श्री एस0 एस0 अली
सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 0332/2019/जबलपुर/भू.रा. के विरूद्ध पारित आदेश दिनांक 30.11.2017 के द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर के प्रकरण कमांक 0491/अपील/2016—17.

.....

भागसिंह गौंड़ पिता सेवा राम
निवासी उचेहरा, तहसील कुण्डम
जिला जबलपुर म0 प्र0

———अपीलार्थी

विरूद्ध

विजय जैन पिता पन्ना लाल जैन
निवासी बघराजी तहसील कुण्डम
जिला जबलपुर म0 प्र0

———प्रत्यर्थी

श्री विनोद गुप्ता अभिभाषक, अपीलार्थी एवं
श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा, अभिभाषक
श्री प्रदीप शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

.....

आदेश

(आज दिनांक 3-04-19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.11.2017 के विरूद्ध मध्यप्रदेश भू—राजस्व संहिता 1959 (संक्षेप में आगे जिसे संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 (2) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2—प्रकरण का विवरण संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर जिला जबलपुर के समक्ष मध्य प्रदेश भू—राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (6) के तहत ग्राम महगांव प.ह.न. 46/22 रा.नि.मं. कुण्डम तहसील कुण्डम जिला जबलपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 17 रकवा

2.220 हैक्टेयर भूमि गैर आदिम जनजाति सदस्य श्री विजय कुमार जैन को विक्रय करने की अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया जिसे कलेक्टर जिला जबलपुर द्वारा प्रकरण कमांक 279/अ–21/2013–14 पंजीबद्व किया जाकर दिनांक 23.3.2015 को निरस्त कर दिया गया। जिससे दुखित होकर अपीलार्थी द्वारा अपर आयुक्त जबलपुर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई जो प्रकरण कमांक 0491/अपील/2016–17 पर दर्ज होकर दिनांक 30.11.17 को कलेक्टर जिला जबलपुर का आदेश स्थिर रखते हुये निरस्त की गई इसी से परिवेदित होकर यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3–अपीलार्थी अधिवक्ता का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 30.11.17 विधि प्रावधानों से त्रुटिपूर्ण है क्यों कि अपीलार्थी द्वारा अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार के समक्ष कथन किये गये हैं उसको अनदेखा कर आदेश पारित किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलार्थी द्वारा अपने आवेदन के साथ इकरारनामा प्रस्तुत किया है और अपीलार्थी के द्वारा इकरारनामे में राशि बयाना प्राप्त हो चुका है इस तथ्य पर ध्यान न देकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश पारित कर अपील अस्वीकार करने में भूल की है। अपीलार्थी द्वारा भूमि विक्रय करने के पश्चात उसके पास 2.31 हैक्टेयर भूमि बच रही है जो कि उसके जीविकापार्जन हेतु प्र्याप्त है। अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि अनावेदक कलेक्टर गाईड लाईन से दोगुनी राशि देने को तैयार है इस कारण अपील स्वीकार योग्य थी लेकिन विचारण न्यायालय एवं अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के विरूद्व आदेश पारित किये हैं जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अपीलार्थी जो भूमि विक्रय कर रहा है वह असिंचित एवं पथरीली है तथा शेष 2.31 है0 भूमि बच रही है जो कि अपीलार्थी के उदरपूर्ति हेतु पर्याप्त है। अतः भूमि विक्रय करने के पश्चात अपीलार्थी के हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा। भूमि विक्रय से प्राप्त धनराशि से बची भूमि को और उन्नत बनायेगा। मध्य प्रदेश भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (6) में स्पष्ट उल्लेख है कि भूमि विक्रय अनुमति लेखबद्व किये जाने वाले कारणों पर आधारित होगी। अतः उक्त प्रावधानों को विधिवत अवलोकन न कर तथ्यों का उचित मूल्यांकन न कर उक्त आलोच्य आदेश पारित किया है जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अंत में निवेदन किया है कि

अपीलार्थी की अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4–प्रत्यर्थी के अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में कहा गया है कि प्रत्यर्थी द्वारा जो अनुबंध किया गया है उसकी सभी शर्तो का पालन किया जायेगा तथा वर्तमान गाईड लाईन के मान से मूल्य अदा किया जावेगा । भूमि विक्रय करने की स्वीकृति का निवेदन किया गया है।

5– अपीलार्थी अधिवक्ता के तर्क सुने तथा प्रत्यर्थी के अधिवक्ता द्वारा उपस्थित होकर तर्क किये । प्रकरण में संलग्न अभिलेखों का अध्ययन किया। प्रकरण में तथा अधिवक्तागण के तर्कानुक्रम में देखना यह है कि अपीलांट वादग्रस्त भूमि विक्रय करने हेतु पात्र है अथवा नहीं?:–

1– तहसीलदार कुण्डम जिला जबलपुर राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन में अपीलांट के विक्रय अनुमति आवेदन की जांच कर तहसीलदार को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर प्रतिवेदन के पद कमांक –10 में बताया है कि अपीलांट को भूमि पटट्े पर नहीं मिली है अपीलांट के नाम भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज है।

2–पद कमांक–11 में बताया गया है कि अपीलांट भूमि विक्रय करने के पश्चात 2.31 हैक्टेयर शेष बचेगी। यानी वह भूमिहीन नहीं होगा अर्थात उसकी आजीविका का साधन शेष है।

3–अपीलांट के अधिवक्ता के तर्कानुसार आवेदित भूमि भूमिस्वामी हक में दर्ज है, इसका अर्थ यह हुआ कि अपीलांट की भूमि शासकीय पटट्े पर प्राप्त न होकर स्वयं के स्वामित्व की है, और ऐसा भूमिस्वामी अपनी भूमि को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र है, क्यों कि शासन से पटट्े पर प्राप्त भूमि का पटट्ाधारी पटट्े की शर्तो का पालन करते हुये 10 वर्ष व्यतीत होने पर भूमिस्वामी बन जाता है, जो भूमि के सभी प्रकार के प्रयोजन के लिये स्वतंत्र है।

6–प्रकरण में आये तथ्यों से परिलक्षित होता है कि वादग्रस्त भूमि अपीलांट के स्वत्व एवं स्वामित्व की भूमि है जो शासन से पटट्े पर प्राप्त नहीं है। अपीलांट अनुसूचित जनजाति संवर्ग का है जिसके कारण उसने भूमि विक्रय की अनुमति मांगी है। म0 प्र0 भू–राजस्व संहिता

1959 की धारा 165 (7–ख) प्रतिबन्धित करती है कि कोई भी शासकीय पटट्दार अथवा भूमिस्वामी बिना सक्षम अनुमति के भूमि का विक्रय नहीं करेगा और इसी प्रतिबन्ध के कारण अपीलार्थी ने कलेक्टर जिला जबलपुर से आवश्यकता दर्शाते हुये भूमि विक्रय की अनुमति मांगी है। अपीलांट ने भूमि विक्रय करने का अनुबंध शासकीय गाईड लाईन के मान से निर्धारित दर पर प्रत्यर्थी के साथ किया है जो शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाईन के मान से विक्रय मूल्य देने को तैयार है। परिणामस्वरूप अपीलार्थी को स्वअर्जित एवं भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि विक्रय करने की अनुमति दिये जाने में किसी प्रकार की बैधानिक अड़चन नजर नहीं आती है। लेकिन अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस पर विचार न करने में भूल की है।

7–उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर जिला जबलपुर के प्रकरण कमांक 279/2013–14/अ–21 में पारित आदेश दिनांक 23.03.15 एवं अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर का प्रकरण कमांक 0491/अपील/2016–17 में पारित आदेश दिनांक 30.11.17 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाते हैं तथा अपीलार्थी को ग्राम महगांव प.ह.न. 46/22 रा.नि.मं. कुण्डम तहसील कुण्डम जिला जबलपुर स्थित भूमि खसरा नं. 17 रकवा 2.220 हैक्टेयर भूमि गैर आदिम जनजाति सदस्य श्री विजय कुमार जैन पिता पन्ना लाल जैन निवासी बघराजी तहसील कुण्डम जिला जबलपुर को विक्रय करने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि केता द्वारा वर्तमान वर्ष की गाइड लाइन से भूमि का मूल्य अदा किया जायेगा। उप पंजीयक कुण्डम को निर्देशित किया जाता है कि वे सुनिश्चित करें कि केता द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि (पूर्व में अनुबंध के समय दी गई अग्रिम राशि को कम करके) बैंकर चेक/बैंक ड्राफट/नेट बैकिंग से अपीलार्थी के खाते में जमा की जावेगी। परिणामस्वरूप अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है।

(एस0 एस0 अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर