

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

रामक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्र.क. 14-तीन/2014 विरुद्ध आदेश दिनांक 13-12-13 पारित -  
द्वारा- अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर - प्रकरण 164 अ 23/2009-10  
निगरानी

1. श्रीमती कमलेश पत्नि फूलचंद अहिरवार

2. फूलचंद पुत्र मनसुख लाल अहिरवार

निवासी ग्राम लखनी तहसील सागर

जिला सागर मध्य प्रदेश

---आवेदक

विरुद्ध

1. मध्य प्रदेश शासन

2. कमला प्रसाद पुत्र रामप्रसाद अहिरवार

निवासी ग्राम लखनी तहसील सागर जिला सागर

---अनावेदकगण

आवेदकगण के अभिभाषक श्री अजय श्रीवास्तव

शासन की ओर से पैनल अभिभाषक

अनावेदक-2 के अभिभाषक श्री संजय सेन

आदेश

(आज दिनांक 28.8.2014 को पारित)

यह निगरानी अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर द्वारा प्र.क. 164  
अ 23/09-10 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 13-12-13 के विरुद्ध मध्य  
प्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का सारोँश यह है कि पटवारी हलका नंबर 45 ने नायब  
तहसीलदार सागर को इस आयुक्त की रिपोर्ट प्रस्तुत की, कि ग्राम लखनी



स्थित भूमि 5.00 एकड़ का प्रकरण कमांक 58 अ 19/82-83 से कमल पिता रामप्रसाद हरिजन को पट्टे पर दी गई थी जिसका बिना अनुमति विक्रय हुआ है। नायब तहसीलदार ने प्रतिवेदन दिनांक 20-2-2001 अनुविभागीय अधिकारी सागर के माध्यम से प्रस्तुत कर प्रतिवेदित किया कि ग्राम लखनी स्थित खसरा नंबर 203 रकबा 2.02 हैक्टर (वर्तमान खसरा नंबर 123/1 एवं 123/2 रकबा क्रमशः 1.090 एवं 0.122 कुल 3.00 एकड़) (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) कमलाप्रसाद पुत्र रामप्रसाद ने पट्टे पर दी गई भूमि दिनांक 28-9-92 से आवेदकगण को विक्रय कर दी है। पट्टे की शर्तों का उल्लंघन प्रतीत होने से कार्यवाही की जावे। इस पर से अपर कलेक्टर सागर ने प्र०क० 180 अ 23/05-06 पंजीबद्ध किया तथा पक्षकारों की सुनवाई उपरांत आदेश दिनांक 11-2-09 पारित करके विक्रय पत्र शून्य मानकर वादग्रस्त भूमि को पुनः विक्रेता को वापिस करने के आदेश दिये। इस आदेश से परिवेदित होकर आवेदकगण ने अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर के यहां निगरानी करने पर प्र.क. 164 अ 23/09-10 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 13-12-13 से निगरानी निरस्त की गई, इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी है।

3/ निगरानी मेमो में उठाये गये बिन्दुओं पर उभय पक्ष के अभिभाषकों को सुना तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया गया।

4/ उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्कों पर विचार करने एवं अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि यह सही है कि ग्राम लखनी स्थित अनावेदक क-2 ने पट्टे पर प्राप्त भूमि में से सर्वे कमांक 123/2 में से रकबा 0.556 एवं खसरा कमांक 123/5 में से रकबा 0.242 हैक्टर कुल रकबा 0.809 हैक्टर पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-9-92 से फूलचंद पुत्र मनसुख अहिरवार को एवं खसरा कमांक 123/1 रकबा 1.092

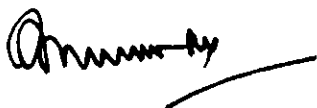


एवं खसरा कमांक 123/2 में से रकबा 0.122 हैक्टर कुल रकबा 1.214 हैक्टर पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-9-92 से श्रीमती कमलेश पत्नि फूलचंद अहिरवार के हित में विक्रय की है। इस भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 28.9.92 को संपादित हुआ तथा विक्रय पत्र पर से वर्ष 1992 में ही आवेदकगण का राजस्व अधिकारियों ने नामान्तरण किया है। विक्रय पत्र दि. 28.9.92 के विरुद्ध अपर कलेक्टर सागर ने दि. 31.3.2003 को स्वमेव निगरानी प्रकरण पंजीबद्ध की है जो 11 वर्ष के अंतराल में है जबकि आवेदकगण के अभिभाषक का तर्क है कि स्वमेव निगरानी अतिविलम्ब से की गई है जो अवधि वाधित है। विचारोपरांत स्थिति यह है कि -

1. भू राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0) धारा 50 - जब किसी पक्षकार को बहुमूल्य अधिकार प्राप्त हो गए हों तब विलम्ब से किया गया पुनरीक्षण अवधि-वाधित है और ऐसा विलम्ब 01 वर्ष भी अयुक्तियुक्त है।

किन्तु अपर आयुक्त सागर संभाग सागर ने आदेश दिनांक 13.12.13 पारित करते समय एवं अपर कलेक्टर सागर ने आदेश दिनांक 11.2.2009 पारित करते समय इस पर ध्यान न देने में भूल की है।

5/ अपर कलेक्टर सागर के प्र0क0 180/अ-23/2005-06 के अवलोकन पर पाया गया कि अपर कलेक्टर ने आदेश दिनांक 11.2.09 के पैरा 3 में अंकित किया है कि वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र गिरबीनामा है भूमि विक्रीत नहीं हुई, अपर कलेक्टर के प्रकरण में पृष्ठ 53 से 73 तक वादग्रस्त भूमि के विक्रय पत्रों की छायाप्रतियाँ संलग्न हैं जिनके अवलोकन पर पाया गया कि विक्रय पत्र वास्तविक विक्रय पत्र में हैं, जिनमें कहीं भी यह शर्त अंकित नहीं है कि भूमि गिरवी रखने के लिये विक्रय पत्र संपादित हैं। विचार योग्य बिन्दु यह भी है कि यदि विक्रय पत्र - विक्रय पत्र न होकर गिरवीनामा थे, तब विक्रय पत्र पर से आवेदकगण द्वारा कराये गये नामान्तरण के समय विक्रेता

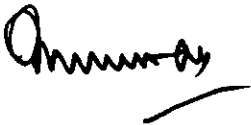


द्वारा आपत्ति क्यों नहीं की गई, आपत्ति के अभाव में यह माना जायेगा कि विक्रयपत्र सहमति के आधार पर संपादित होने एवं नामान्तरण के समय आपत्ति न करने के कारण केतागण का नामान्तरण हुआ है और जब मामला अपर कलेक्टर के समक्ष स्वमेव निगरानी में आकर उभय पक्ष को नोटिस दिये गये - लोभ के संवरण में विक्रेता द्वारा गिरवीनामा वावत् की गई आपत्ति वाद की शोच है। विक्रय पत्र के समय विक्रेता खसरे में भूमिस्वामी दर्ज रहा है तभी उप पंजीयक ने विक्रय पत्र संपादित किया है।

1. भू-राजस्व संहिता 1959 (म0प्र) - धारा 109 सहपठित 110 - नामान्तरण नियम 32 - नामान्तरण स्वत्व के आधार पर किया जायेगा। पंजीकृत विक्रय पत्र को शून्य मानने एवं अमान्य करने की शक्तियां राजस्व न्यायालय को नहीं हैं।
2. भू-राजस्व संहिता 1959 (म0प्र) - धारा 117 - खसरा प्रविष्टियाँ - सही होने का अनुमान किया जायेगा, जब तक उसका खण्डन नहीं कर दिया जाय।

विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र दिनांक को वादग्रस्त भूमि पर खसरे में विक्रेता भूमिस्वामी अंकित होने से उप पंजीयक ने विक्रय पत्र संपादित किया है जिसके आधार पर आवेदकगण केताओं का नामान्तरण हुआ है, किन्तु अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर ने एवं अपर कलेक्टर सागर ने इन तथ्यों पर ध्यान न देने में भूल की है।

6/ अपर कलेक्टर सागर ने आदेश दिनांक 11.2.09 के पैरा 4 के अंत में इस प्रकार निष्कर्ष दिया है - " इस प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा उपधारा 7(बी) की अंतःस्थापना के वाद बिना अनुमति पट्टा भूमि का कय विक्रय कर संहिता की धारा 165 (7 वी) के प्रावधानों का उल्लंघन किया है"। जब अनावेदक क-2 को वादग्रस्त भूमि का पट्टा प्रकरण क्रमांक 58 अ 19/82-83 से दिया गया है और जांच अधिकारी नायव तहसीलदार जांच प्रतिवेदन में एवं अपर कलेक्टर आदेश दिनांक 11.2.2009 में यह नहीं बता

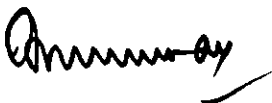


सके हैं कि पट्टा किस दिनांक को दिया गया है, तब यही अनुमान लगाया जावेगा कि पट्टा वर्ष 1982 में अथवा वर्ष 1983 में दिया गया है और पट्टे की शर्तों का पालन करने पर ही राजस्व अधिकारियों ने विक्रेता अनावेदक-2 को अभिलेख में भूमिस्वामी अंकित किया है तब क्या ऐसी भूमि के अंतरण पर म0प्र0भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (7) (ख) लागू होगी। यदि माननीय न्यायालयों द्वारा इस संबंध में प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों पर विचार किया जाय -

3. भू-राजस्व संहिता 1959 (म0प्र) - धारा 165 (7-ख) तथा 158 (3) - का लागू होना - उपबंधों के अंतः स्थापन 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 हैं - भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है "। फुल्ला विरुद्ध नरेन्द्र सिंह तथा अन्य 2012 राजस्व निर्णय 256 (उच्च न्यायालय) से अनुसरित
4. आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्या. विरुद्ध मध्य प्रदेश राज्य तथा एक अन्य 2013 रा. नि. 8 (उच्च न्यायालय) का न्यायिक दृष्टांत इस प्रकार है :-  
भू राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.) - धारा 165 (7-ख) में यह उल्लेख नहीं है कि भूतलक्षी रूप से प्रभावी होगी। इस धारा के उपबंधों से यह स्पष्ट है कि यह भूमिस्वामी द्वारा अर्जित निहित अधिकार छीनती है तथा भूमि के विक्रय के विषय में कलेक्टर से पूर्व अनुमति लेने के सम्बन्ध में नया दायित्व श्रृजित करती है या नया कर्तव्य अधिरोपित करती है, अतएव धारा भूतलक्षी प्रवर्तन होने की उपधारणा नहीं की जा सकती।

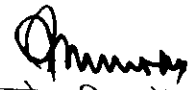
जो भूमिस्वामी अधिकार 1978 में दिये गये, संहिता की धारा 165 (7-ख) के अंतर्गत छीने नहीं जा सकता। भूमिस्वामी को विक्रय करने का निहित अधिकार है उनके अधिकार संहिता की धारा 165 (7-ख) के अंतः स्थापन से उन्मुक्त तथा अप्रभावित हैं और संहिता की धारा 158 (3) की स्थिति वही रहेगी, क्योंकि यह 28-10-1992 के संशोधन द्वारा अंतः स्थापित की गई है।

जब वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 28-9-92 को संपादित है, तब अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर ने प्र.क. 164 अ 23/09-10 निगरानी में आदेश दिनांक 13-12-13 पारित करते समय समय एवं अपर कलेक्टर सागर ने प्रकरण क्रमांक 180/अ-23/2005-06 निगरानी में आदेश दि. 11.2.09



पारित करते समय इन तथ्यों की अनदेखी की है, जिसके कारण उनके द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अपर कलेक्टर, जिला सागर द्वारा प्रकरण क्रमांक 180/अ-23/2005-06 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 11.2.09 तथा अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर द्वारा प्र.क. 164 अ 23/09-10 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 13-12-13 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाते हैं तथा सर्वे क्रमांक 123/2 में से रकबा 0.556 एंव खसरा क्रमांक 123/5 में से रकबा 0.242 हैक्टर कुल रकबा 0.809 हैक्टर पर पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-9-92 से फूलचंद पुत्र मनसुख अहिरवार का एंव खसरा क्रमांक 123/1 रकबा 1.092 एंव खसरा क्रमांक 123/2 में से रकबा 0.122 हैक्टर कुल रकबा 1.214 हैक्टर पर पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28-9-92 से श्रीमती कमलेश पत्नि फूलचंद अहिरवार के हित में किये गये नामान्तरण की शासकीय अभिलेख में की गई प्रविष्टि यथावत् रहती है।



(अशोक शिवहरे)

सदस्य

राजस्व मण्डल, म0प्र0ग्वालियर