न्यायालय राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम0 के0 अग्रवाल

सदस्य

प्रकरण क्रमांक तीन/अपील/गुना/भू0रा0/2018/2223 विरूद्ध आदेश दिनांक 03.04.2018 पारित द्वारा आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर - प्र0 क्र0 181/2017-18/अपील।

बालमुकुन्द पुत्र रामरतन लोधा
निवासी ग्राम हिलगवां, तहसील व जिला गुना म.प्र.

---अपीलार्थी

विरूद्ध

1- म.प्र.शासन द्वारा कलेक्टर, गुना, जिला गुना म.प्र.।
2- अखिलेश जैन पुत्र सुखचन्द जैन, निवासी धाकड कालोनी, गुना, तहसील व जिला गुना, म.प्र.।
3- अतुल जग्गी पुत्र नानकचन्द जग्गी, निवासी पुरानी गल्ला मण्डी गुना, तहसील व जिला गुना, म.प्र.।
4- बिहारीलाल पुत्र श्री किशनलाल लोधा,
निवासी ग्राम ठेऊआ, तहसील व जिला गुना, म0प्र0

---प्रतिअपीलार्थीगण

1- श्री एस0 के0 अवस्थी अभिभाषक ------- अपीलार्थीगण के लिये।
2- श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक ----------प्रतिअपीलार्थी क्रमांक 2 व 3 के लिये।
3- श्री अजय चतुर्वेदी, अभिभाषक ----------प्रतिअपीलार्थी क्रमांक 1 के लिये।

//आदेश //

(पारित दिनांक 1-5-2018)

यह अपील मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 44(2) के अंतर्गत आयुक्त ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के प्रकरण क्रमांक 181/2017-18/अपील में पारित आदेश दिनांक 03.04.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण के द्वारा कलेक्टर, जिला गुना के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र पेश किया गया कि भूमि सर्वे क्रमांक 99/2/1 रकबा 3.564 हे0 जिसके अभिलिखित भूमिस्वामी अपीलार्थी हैं। अपीलार्थी उक्त भूमि में से रकबा 0.706 हे0 जो कि अपीलार्थी के निजी स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि है तथा पैतृक भूमि है को विक्रय करना चाहता है। अत: विक्रय अनुमति प्रदान की जावे। कलेक्टर, जिला गुना द्वारा प्रकरण क्रमांक 05/अ-21/2016-17 पर पंजीबद्ध करते हुये आदेश दिनांक 02.05.2017 से अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किया गया। कलेक्टर, जिला गुना द्वारा पारित आदेश से परिवेदित होकर अपीलार्थी के द्वारा आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के न्यायालय में प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। आयुक्त ग्वालियर संभाग द्वारा प्रकरण क्रमांक 181/2017-18/अपील पर दर्ज करते हुए आदेश दिनांक 03.04.2018 से प्रस्तुत अपील निरस्त की गई। परिणामत: अपीलार्थी के द्वारा इस न्यायालय में द्वितीय अपील पेश की गई है।

3 - प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालयों का अभिलेख आहूत किया जाकर उभयपक्षकारों के विद्वान अभिभाषकगणों के तर्क सुने गये।

4 - अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने तर्क प्राय: उन्हीं बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तुत किये गये हैं, जिनका उल्लेख अपील मेमों में किया गया है। इसके अलावा मौखिक रूप से यह तर्क प्रस्तुत किये गये कि प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी की पैतृक भूमि है तथा अपीलार्थी उक्त भूमि का भूमिस्वामी वं आधिपत्यधारी है। अपीलार्थी अभिभाषक ने अपने तर्क में यह भी बताया है कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अनुमति दिये जाने के पूर्व अपीलार्थी को कम मूल्य प्राप्त होना तथा भूमिहीन होना मानने में भूल की गयी है। जबकि तहसीलदार गुना ने अपने प्रतिवेदन में अपीलार्थी को विक्रित भूमि का उचित मूल्य प्राप्त होना बताया है। अपीलार्थी अभिभाषक ने अपने तर्क में यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन भूमि वर्ष 1964-65 से अपीलार्थी के नाम भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज है और इतने वर्ष पुराने भूमिस्वामी को पूर्व अनुमति की आवश्यकता नहीं थी, किन्तु किन्तु वर्ष 2010 के बाद खसरे में विक्रय निषेध शब्द बिना किसी सक्षम अधिकारी के आदेश व दिनांक के जोड दिया गया है, जिसके कारण अनुमति ली जाना आवश्यक हुआ। विक्रय निषेध किस अधिकारी के आदेश से जोडा गया, इसका कोई उल्लेख नहीं है। यह भी बताया है कि शासकीय पट्टे पर भूमि प्राप्त हुई थी, किन्तु पट्टे के संबंध में भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य अभिलेख में संलग्न नहीं है।

अनुविभागीय अधिकारी ने अपने प्रतिवेदन में मात्र यह लिखकर कि अपीलार्थी द्वारा विक्रय करने के संबंध में कोई संतोषजनक कारण नहीं दर्शाये गये हैं। जबकि अपीलार्थी द्वारा अपने आवेदन पत्र में स्पष्ट कारण दर्शाये गये थे। बिना किसी कारणों के कलेक्टर, जिला गुना द्वारा अपीलार्थी के आवेदन पत्र को निरस्त कर दिया गया। जिसकी अपील आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के न्यायालय में पेश की गयी किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय होने के बाद भी आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा अभिलेखों का अवलोकन किये बिना ही अपील निरस्त कर दी गयी। ऐसी स्थिति में दोनो अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं हैं, निरस्त किये जाकर प्रस्तुत अपील स्वीकार की जावे।

5 - प्रतिअपीलार्थी क्रमांक -1 शासन की ओर से अभिभाषक ने अपने तर्क में मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पट्टे से प्राप्त भूमि थी, जिसका विक्रय बिना कलेक्टर की अनुमति के नहीं किया जा सकता है। कलेक्टर, जिला गुना एवं आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा अपने आदेशों में जो निष्कर्ष निकाले हैं, वे उचित कारण हैं। उनमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किये जाने का कोई कारण नहीं है। अत: दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों को यथावत रखा जाकर प्रस्तुत अपील निरस्त की जावे।

6 - प्रतिअपीलार्थी क्रमांक 2 व 3 के विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों में अपीलार्थी अभिभाषक के द्वारा प्रस्तुत तर्कों का ही समर्थन किया जाकर अपील स्वीकार करने की याचना की गयी।

7 - मैनें प्रकरण में उभय पक्षकारों के विद्वान अभिभाषकगणों के द्वारा प्रस्तुत किये गये तर्कों पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालयों से प्राप्त प्रकरण पत्रिकाओं का परिशीलन किया गया।

अभिलेख के अवलोकन से यह प्रकट है कि अपीलार्थी के द्वारा ग्राम हिलगवां तहसील व जिला गुना में स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 99/2/1 रकबा 3.564 हे0 में से 0.706 हे0 विक्रय करने बावत विक्रय अनुमति प्राप्त करने के संबंध में आवेदन पत्र कलेक्टर, जिला गुना के न्यायालय में पेश किया गया। कलेक्टर, जिला गुना द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध करते हुये प्राप्त आवेदन पत्र की जांच कर जांच प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी, गुना के माध्यम से भेजने हेतु तहसीलदार गुना को भेजा गया। तहसीलदार गुना के द्वारा आवेदन पत्र के संबंध में जांचकर प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी, गुना को प्रेषित किया गया। तहसीलदार गुना द्वारा अपने जांच प्रतिवेदन दिनांक 23-03-

2013 में तेरह बिन्दुओं पर जांच की गयी। प्रतिवेदन में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी की भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि है। और अभिलेख में भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज है। प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी के पूर्वजों को पट्टे पर प्राप्त हुई थी, किन्तु इस संबंध में अभिलेख में कोई दस्तावेजी प्रमाण उपलब्ध नहीं है कि किस सन् में पट्टा हुआ। बिन्दु क्रमांक(ड) में तहसीलदार ने स्पष्ट उल्लेख किया है कि अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय मूल्य उचित एवं पर्याप्त प्राप्त हो रहा है। यह भी उल्लेख किया गया कि विक्रय कर देने के बाद अपीलार्थी के पास 2.017 हे0 भूमि शेष रहेगी। स्पष्ट है कि अपीलार्थी भूमि विक्रय कर देने के बाद भूमिहीन की श्रेणी में नहीं आयेगा।

8 - अनुविभागीय अधिकारी, गुना द्वारा जो प्रतिवेदन कलेक्टर, जिला गुना को प्रेषित किया गया है, उसमें भी तहसीलदार द्वारा भेजे गये प्रतिवेदन की ही पुष्टि की गयी है, किन्तु पृथक से एक नया बिन्दु कायम किया जाकर कि अपीलार्थी के द्वारा विक्रय अनुमति लेने के संबंध में कोई समाधानकारक कारण नहीं बताये गये हैं, जबकि इसके विपरीत अपीलार्थी ने अपने आवेदन पत्र में कारणों का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि वह रिटायर्ड शासकीय कर्मचारी है, उसे 20,000/- रूपये पेंशन के प्राप्त होते हैं। अपीलार्थी अपने पुत्र के पुत्र एवं पुत्री की शादी करना चाहता है, जिसके लिये उसे रूपयों की आवश्यकता है। इस कारण अपीलर्थी के द्वारा क्रेताओं से अनुबंध पत्र तैयार किया जाकर एडवांस के रूप में धनराशि भी प्राप्त कर ली गयी थी। ये सारे कारण संतोषजनक थे, फिर भी अनुविभागीय अधिकारी, गुना के द्वारा समाधानकारक कारण नहीं माने और आवेदन पत्र निरस्त करने की अनुशंसा कलेक्टर, जिला गुना को की गयी। कलेक्टर, जिला गुना द्वारा भी अपीलार्थी को न तो सुना गया और न ही सुनवाई का पर्याप्त अवसर ही दिया गया। बिना सुने तथा सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश पारित कर दिया गया, जो कि स्पष्टत: प्राकृतिक न्याय सिद्धान्तों की अवहेलना है। आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा भी अपने विवेक का इस्तेमाल किये बिना ही कलेक्टर, जिला गुना द्वारा पारित आदेश के आधार पर ही अपील निरस्त कर दी गई।

9 - अभिलेख का परीक्षण करने से यह तथ्य प्रकाश में आया है कि प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी के नाम खसरा वर्ष 1975-76 से भूमि स्वामी के रूप में दर्ज चली आ रही है। यह प्रबिष्टि वर्ष 2016-17 तक रही है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी वर्ष 75-76 से राजस्व अभिलेख में भूमि स्वामी के रूप में दर्ज है, उन्हें प्रश्नाधीन भूमि विक्रय करने

के लिये कलेक्टर की अनुमति ली जाना आवश्यक नहीं था। इस संबंध में म0प्र0भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 158(3) में स्पष्ठ किया गया है-

(एक) - जो राज्य सरकार या कलेक्टर या आवंटन अधिकारी द्वारा उसे म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, (संशोधन अधिनियम 1992 के प्रारंभ पर या उसके पूर्व मंजूर किये गये किसी पट्टे के आधार पर भूमिस्वामी अधिकारों में भूमि धारण किये हुये ऐसे प्रारंभ की तारीख से और

(दो) - जिसे राज्य सरकार या कलेक्टर या आवंटन अधिकारी द्वारा भूमि का आवंटन भूमिस्वामी अधिकार में म0प्र0 भू-राजस्व संहिता(संशोधन) अधिनियम 1992 के प्रारंभ के पश्चात किया गया है, ऐसे आवंटन की तारीख से - ऐसे भूमिस्वामी के संबंध में भूमिस्वामी समक्षा जायेगा और उन समस्त अधिकारों तथा दायित्वों के अध्ययीन होगा जो इस संहिता द्वारा या उसके अधीन किसी भूमिस्वामी को प्रदत्त और उस पर अधिरोपित किये गये हैं, परन्तु ऐसा कोइ भी व्यक्ति पट्टे या आवंटन की तारीख से 10 वर्ष की कालावधि के भीतर ऐसी भूमि को अन्तरित नहीं करेगा।

2013 रे0नि0 08 आधुनिक गृह निर्माण सहाकरी समिति मर्यादित विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा एक अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि बिना अनुमति के भूमि का अन्तरण- उपबंध आकर्षित नहीं होते- भूमिस्वामी का अन्तरण का अधिकार निहित अधिकार है। अभिनिर्धारित - 1959 की संहिता की धारा 165(7-ख) में यह उल्लेख नहीं है कि यह भूतलक्षी रूप से प्रभावी होगी। धारा के उपबंधों में स्पष्ट है कि यह भूमिस्वामी द्वारा अर्जित निहित अधिकार नहीं है तथा भूमिस्वामी को विक्रय के विषय में कलेक्टर से पूर्व अनुमति लेने के संबंध में नया दायित्व सृजित करती है या नया कर्तव्य अधिरोपित करती है अतएव धारा भूतलक्षी प्रवर्तन होने की उपधारणा नहीं की जा सकती। अपीलार्थीगण को 1980 के पूर्व जो अधिकार भूमिस्वामी के रूप में प्रदान किये गये थे वे संहिता के उपर्युक्त उपबंधों द्वारा होने नहीं जा सकते। भूमिस्वामी को भूमि विक्रय निहित अधिकार था तथा उनके अधिकार 1959 की संहिता की धारा 165 (7-ख) के अंत:स्थापन से उन्मुक्त तथा अप्रभावित है वही स्थिति 1959 की संहिता की धारा 158(3) के संबंध में। क्योंकि यह 28-10-1992 के संशोधन द्वारा अंतस्थापित की गयी थी।

अभिलेख के अवलोकन से यह तथ्य भी प्रकाश में आाया है कि प्रश्नाधीन भूमि सन् 1975 से लेकर सन् 2017 तक खसरों में भूमिस्वामी के रूप दर्ज रही है। इसके अलावा प्रश्नाधीन भूमि पैतृक सम्पत्ति है। ऐसी भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज भूमि को

विक्रय करने का अधिकार भूमिस्वामी को प्राप्त है। उसे कलेक्टर की पूर्व अनुमति लिये जाने की भी आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा प्रश्नाधीन भूमि जो कि वर्ष 1975-76 से राजस्व अभिलेख में भूमिस्वामी के रूप में वर्ष 2016-17 तक चली आ रही है। इन 35 सालों में प्रश्नाधीन भूमि विक्रय निषेध दर्ज नहीं थी, उसके बाद राजस्व अभिलेख में विक्रय निषेध शब्द जोडा गया है। यह प्रविष्टि किस सक्षम अधिकारी के आदेश व दिनांक तथा किस प्रकरण क्रमांक से जोडी गई है, इसका भी कोई दस्तावेजी प्रमाण अभिलेख में नहीं है। इसके साथ साथ प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पट्टे से प्राप्त होना बताया गया है, किन्तु भूमि शासकीय पट्टे पर प्राप्त होने संबंधी भी कोई प्रमाण प्रकरण में नहीं है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर, जिला गुना तथा आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं।

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूँ कि कलेक्टर, जिला गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक 02-05-2017 एवं आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 03-04-2018 ऊपर वर्णित विवेचना तथा प्राकृति न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने के कारण यथावत रखे जाने का कोई न्यायोचित आधार न होने के कारण निरस्त किये जाते हैं। प्रश्नाधीन भूमि पर राजस्व अभिलेख में विक्रय निषेध प्रविष्टि विलोपित किया जाता है। प्रश्नाधीन भूमि जिसके अभिलिखित भूमिस्वामी वर्ष 1964 से राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज चला आ रहा है ऐसी स्थिति में अपीलार्थी प्रश्नाधीन भूमि विक्रय करने के लिये स्वतंत्र हैं। अपील स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख आदेश की प्रति के साथ वापिस किया जावे तथा प्रकरण अंक से कम किया जाकर दाखिल रिकार्ड हो।

(डॉ0 एम0 के0 अग्रवाल)
सदस्य
म0प्र0 राजस्व मण्डल,
ग्वालियर