:: न्यायालय राजस्व मण्डल, म0प्र0, ग्वालियर ::

समक्ष
डॉ0 एम0के0अग्रवाल
सदस्य

प्रकरण क्रमांक पी0बी0आर0/निगरानी/गुना/भू0रा0/2017/3758–विरूद्ध आदेश दिनांक 02–08–2017 पारित द्वारा कलेक्टर,जिला गुना प्रकरण क्रमांक 07/2012–13/स्व0 निगरानी।

1. गोल्डी प्रेमी पुत्र श्री अशोक कुमार प्रेमी आयु 40 साल,निवासी टूरिस्ट लाज हनुमान चौराहा गुना,तहसील व जिला गुना,म0प्र0।
2. हर्ष भूषण गुप्ता पुत्र विद्याराम गुप्ता,आयु 43 साल,निवासी गंगा कालोनी,तहसील व जिला गुना,म0प्र0।

———निगरानीकर्तागण

विरूद्ध

1. म0प्र0 राज्य द्वारा कलेक्टर महोदय गुना म0प्र0 ।

———गैरनिगरानीकर्ता

1. श्री के0के0द्विवेदी, अभिभाषक————————निगरानीकर्तागण के लिये।
2. श्री आर.पी. पालीवाल, अभिभाषक——————गैरनिगरानीकर्ता–1 के लिये।

:: आदेश::
(आज दिनांक 18/5/2018 को पारित)

यह निगरानी मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता,1959 की धारा 50 के अंतर्गत कलेक्टर,जिला गुना के प्रकरण क्रमांक 07/2012–13/स्व0 निगरानी में पारित आदेश दिनांक 02–08–2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि नायव तहसीलदार गुना के द्वारा प्रकरण क्रमांक 06/बी–121/2012–13/में पारित आदेश दिनांक 21.01.2013 से इस आशय का प्रतिवेदन कलेक्टर,जिला गुना को प्रेषित किया गया कि ग्राम सरखोह में स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 97 रकवा 18 बीघा 16 विस्वा का पटटा प्रकरण क्रमांक 589/61/162 में पारित आदेश दिनांक 25.04.1961 से रामचरण पुत्र गौरीशंकर ब्रा0 को प्रदान किया गया था। पटटेदार द्वारा संहिता की धारा 158(3) का उल्लंघन करते हुये 10 वर्ष की निर्धारित समयावधि के पूर्व ही रामजीलाल पुत्र रामनारायण ब्रा0 को विक्रय कर दी गयी। अतः प्रकरण स्वमेव निगरानी में लिया जाकर पटटा निरस्त किया जावे। कलेक्टर,जिला गुना द्वारा

प्रकरण क्रमांक 07/2012–13/स्व0 निगरानी पर दर्ज करते हुये आदेश दिनांक 02.08.2017 से पटटा निरस्त किया जाकर उसके आधार पर हुये नामान्तरण विधि विरूद्ध होने से निरस्त किया गया और प्रश्नाधीन भूमि शासकीय दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर,जिला गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.08.2017 से परिवेदित होकर निगरानीकर्तागणों के द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रकरण में निगरानीकर्तागण के विद्वान अभिभाषक के तर्क सुने गये।

4. निगरानीकर्तागण के विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क प्रायः उन्हीं बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तुत किये गये हैं, जिनका उल्लेख निगरानी मेमो में किया गया है। इसके अलावा मौखिक रूप से यह तर्क भी प्रस्तुत किये गये है कि कलेक्टर,जिला गुना द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का पटटा तथा उसके आधार पर हुये विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण को इस आधार पर निरस्त किये गये है कि संहिता की धारा 158(3) एवं 165(7–ख) का उल्लंघन हुआ है जबकि संहिता की धारा 158(3) एवं 165(7–ख) प्रस्तुत प्रकरण में लागू ही नहीं होती है। रामचरन को शासकीय भूमि संहिता की धारा 162 के अंतर्गत भूमिस्वामी स्वत्व पर प्रदान की गयी थी और संहिता की धारा 162 में ऐसी कोई शर्त निहित नहीं थी। निगरानीकर्तागण के विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क में यह भी बताया कि प्रश्नाधीन भूमि रामजीलाल द्वारा 1970 में क्रय की थी,उस समय राजस्व अभिलेख में विक्रय वर्जित दर्ज नही थी तथा बाद में विक्रय वर्जित लिख दिया गया था जिसे तहसीलदार गुना के द्वारा दिनांक 21.09.2011 से विक्रय निष्पेद शब्द को हटाने का आदेश दिया गया था। वंटन वर्ष 1961 का है जिसे 55 साल हो चुके हैं तथा प्रश्नाधीन भूमि पूर्व में विक्रय हो चुकी है तथा विधिवत नामान्तरण भी हो चुका है| निगरानीकर्तागण के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि वर्ष 2017 में क्रय की गयी है। विक्रेता रामजीलाल को विक्रय पत्र सम्पादित कराये हुये 45 वर्ष हो चुके हैं,इन 45 वर्षो में कलेक्टर,जिला गुना द्वारा रामजीलाल के हक में हुये नामान्तरण आदेश को निरस्त क्यों नहीं किया गया। प्रश्नाधीन भूमि विधिवत भूमिस्वामी रामजीलाल से क्रय की गयी है, जो न तो विक्रय निषेध थी और न शासकीय। निगरानीकर्तागण के विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क में यह भी बताया है कि स्वमेव निगरानी में लेने के लिये एक निर्धारित समय सीमा है जो कि ज्यादा से ज्यादा एक वर्ष है। 45 साल या उससे अधिक समय के बाद ऐसी शक्तियों का प्रयोग नहीं किया जा सकता है। माननीय उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा 180 दिवस की समय सीमा निर्धारित की गयी है। इस संबंध में 2010 रे0नि0 409 रणवीरसिंह तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य में प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्त की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित कराया गया तथा यह याचना की गयी कि कलेक्टर,जिला गुना द्वारा पारित आदेश अभिलेख के विपरीत तथा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्तों के विपरीत होने के कारण निरस्त किया जावे तथा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जावे। अन्त में निगरानीकर्तागण के

विद्धान अभिभाषक ने प्रकरण मे शीघ्र सुनवाई एवं गैरनिगरानीकर्ता–2 का नाम विलोपित किये जाने बावत आवेदन पत्र पेश करते हुये यह तर्क पेश किये कि प्रस्तुत प्रकरण में गैरनिगरानीकर्ता–2 का कोई हितनिहित नहीं है क्योंकि उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 97 से रकवा 1.045 है0 भूमि निगरानीकर्तागण के हक में विक्रय कर दी गयी है।इस भूमि पर उसका कोई हक न होने से उसे पक्षकार बनाये जाने का कोई औचित्य नही है। अतः गैरनिगरानीकर्ता–2 का नाम निगरानी मेमो में से कम किया जावे। निगरानीकर्तागण द्वारा शीघ्र सुनवाई का आवेदन पत्र भी पेश किया गया।

5. मैनें प्रकरण में निगरानीकतागण के विद्धान अभिभाषक के द्वारा प्रस्तुत किये गये तर्को पर मनन किया गया तथा प्रस्तुत अभिलेख का परिशीलन किया गया।

प्रकरण में आदेश करने से पहिले निगरानीकर्तागण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र पर विचार किया जाना आवश्यक है, निगरानीकर्तागण द्वारा यह बताया गया कि प्रश्नाधीन भूमि गैरनिगरानीकर्ता–2 रामजीलाल के द्वारा निगरानीकर्तागण के हक में विक्रय कर देने के कारण अब उसका कोई हितनिहत न होने से उसे पक्षकार बनाया जाना आवश्यक नही है अतः उसका नाम निगरानी मेमे से कम किया जावे। निगरानीकर्तागण के अभिभाषक का यह तर्क स्वीकार किया जाता है तथा गैरनिगरानीकर्ता–2 रामजीलाल का नाम निगरानी मेमो में से कम किया जाता है। निगरानीकर्तागण का शीघ्र सुनवाई का आवेदन पत्र स्वीकार किया जाता है।

अभिलेख के अवलोकन से यह प्रकट है कि तहसील गुना के ग्राम सरखोह में स्थित प्रश्नाधीन भूमि म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 162 के अंतर्गत सर्वे क्रमांक 97 रकवा 18 बीघा 16 विस्वा रामचरण पुत्र गौरीशंकर ब्रा0 को तहसीलदार गुना द्वारा प्रकरण क्रमांक 589/61/162 में पारित आदेश दिनांक 25.04.1961 से भूमिस्वामी स्वत्व पर प्रदान की गयी थी। रामचरण के द्वारा प्रश्नाधीन भूमि रामजीलाल पुत्ररामनारायण को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.01.1970 से विक्रय कर दी गयी थी। उसी समय से प्रश्नाधीन भूमि रामजीलाल के नाम भूमिस्वामी स्वत्व पर नामान्तरण स्वीकार होकर राजस्व अभिलेख में दर्ज चली आ रही है। अभिलेख के अवलोकन से यह भी तथ्य् सामने आया कि प्रश्नाधीन भूमि पहिले विक्रय निषेध दर्ज नहीं रही थी।बाद में राजस्व अभिलेख में भूलवश विक्रय निषेध दर्ज कर दी गयी थी जिसे सुधार करानें हेतु रामजीलाल द्वारा तहसीलदार गुना के न्यायालय में आवेदन पत्र पेश किया गया था,जो प्रकरण क्रमांक 71/अ–6–अ/2010–11 पर दर्ज किया जाकर आदेश दिनांक 21.09.2011 से विक्रय निषेध शब्द को हटाये जाने का आदेश दिया गया।इससे यह तो स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि राजस्व अभिलेख में विक्रय निषेध दर्ज नहीं थी एवं भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज थी।

अभिलेख के अवलोकन से यह भी तथ्य् सामने आया है कि रामजीलाल के द्वारा वर्ष 2010 में प्रश्नाधीन भूमि विक्रय निषेध शब्द को विलोपित किये जाने बावत आवेदन पत्र विचारण न्यायालय के समक्ष पेश किया गया था उसी समय विचारण न्यायालय द्वारा रामजीलाल के हक में हुये नामान्तरण अथवा प्रश्नाधीन भूमि बिना अनुमति के विक्रय होने के आधार पर कार्यवाही क्यों नही की गयी विचार योग्य बिन्दु है। जब निगरानीकर्तागण द्वारा रामजीलाल से प्रश्नाधीन भूमि में से रकवा 1.045 है0 भूमि क्रय की गयी तब 2013 में प्रकरण स्वमेव निगरानी मे लिये जाने हेतु कलेक्टर,जिला गुना को प्रतिवेदन प्रेषित किया गया जबकि तहसीलदार गुना के संज्ञान में वर्ष 2010 में ही यह तथ्य् आ चुका था । 45 सालों के बाद प्रकरण स्वमेव निगरानी में लिया जाकर पटटा निरस्त करना तथा विक्रय पत्र के आधार पर हुये नामान्तरण आदेश को निरस्त करते हुये भूमि शासकीय घोषित करना कदापि उचित नहीं है एवं स्पष्टता बहुत अधिक विलंवित एवं अवैध है।यह भी स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि का कोई पटटा हुआ ही नही है तथा भूमि का बंटन भूमिस्वामी हक पर 1961 में म0प्र0 भू–राजस्व सहिंता 1959 की धारा 162 के तहत किया गया है।

अभिलेख के अवलोकन से एवं कलेक्टर,जिला गुना द्वारा पारित आंदेश के अवलोकन से यह तथ्य् भी सामने आया है कि कलेक्टर, जिला गुना द्वारा अपने आदेश में यह माना है कि भूमिस्वामी के द्वारा संहिता की धारा 158(3) एवं 165(7–ख) तथा 182(2) शर्त क्रमांक चार का उल्लंघन किया जाकर बिना अनुमति के भूमि विक्रय की गयी है जबकि कलेक्टर जिला,गुना द्वारा अभिलेख का परीक्षण ही नहीं किया गया। प्रश्नाधीन भूमि भूमिस्वामी हक पर मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता की धारा 162 के अंतर्गत प्रदान की गयी थी और संहिता की धारा 162 में ऐसी कोई शर्त नहीं थी कि बिना अनुमति के भूमि विक्रय नहीं होगी। चूंकि भूमि भूमिस्वामी के रूप में प्राप्त हुई थी अतः भूमिस्वामी को पूरा हक प्राप्त है कि वह अपनी भूमि चाहे विक्रय करे, दान करे अथवा बसीयत करे, उसे कलेक्टर की अनुमति ली जाना आवश्यक नहीं है। यदि भूमि राजस्व पुस्तक परिपत्र चार–3 के अंतर्गत बंटन की जाती तब ऐसी स्थिति में संहिता की धारा 158(3) एवं 165 (7–ख) लागू होती और पटटेदार को कलेक्टर की अनुमति ली जाना आवश्यक होती। संहिता की धारा 158(3)एवं 165(7–ख) के प्रावधान उन्हीं आवंटितियों पर लागू होते हैं जिन्हें राजस्व पुस्तक परिपत्र खण्ड चार क्रमांक 3 के अंतर्गत भूमि का आबंटन किया गया हो। इस प्रकार से भी कलेक्टर,जिला गुना द्वारा निकाला गया निष्कर्ष नियमों एवं प्रावधानों के विपरीत है। म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (7–ख) का प्रावधान सन् 1980 से तथा संहिता की धारा 158(3) के प्रावधान सन् 1992 से स्थापित किये गये है तथा भूतलक्षी प्रभाव से लागू नही होते हैं क्योंकि विक्रय पत्र दिनांक 19.01.1970 का होना वैध है।

2013 रे0नि0 08 आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा एक अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित

किया गया है कि बिना अनुमति के भूमि का अंतरण–उपवन्धो को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया उपवन्ध आकर्षित नही होते भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है। अभिनिर्धारित–1959 की संहिता की धारा 165(7–ख) में यह उल्लेख नही है कि यह भूतलक्षी रूप से प्रभावी होगी। धारा के उपवंधो 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 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 उपवन्धो द्वारा छीने नहीं जा सकते। भूमि स्वामी को भूमि विक्रय निहित अधिकार था तथा उनके अधिकार 1959 की संहिता की धारा 165(7–ख) के अन्तःस्थापन से उन्मुक्त तथा अप्रभावित है वही स्थिति 1959 की संहिता की धारा 158(3) के संबंध में,क्योंकि यह दिनांक 26.10.92 के संशोधन द्वारा अन्तः स्थापित की गयी थी। ऐसी स्थिति में कलेक्टर,जिला गुना द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत न होने के कारण इस निगरानी में स्थिर रखे जाने का कोई न्यायोचित आधार परिलक्षित नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर,जिला गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.08.2017 माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्त 2010 रे0नि0 409 रणवीरसिंह तथा एक अन्य विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य एवं 2013 रे0नि0 08 आधुनिक गृहनिर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा एक अन्य के आधार पर विधिसम्मत न होने के कारण निरस्त किया जाता है एवं सर्वे क्रमांक 97 का जुज रकवा 1.045 है0 निगरानीकर्तागण के हक में भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज करने का आदेश दिया जाता है। प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रकरण अंक से कम किया जाकर दाखिल रिकार्ड किया जावे।

(डॉ0 एम0के0अग्रवाल)
सदस्य,
राजस्व मण्डल,म0प्र0ग्वालियर