(91)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 0145/2019/धार/भू0रा0 विरूद्ध आदेश दिनांक 17-12-18 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक अपील 844/2017-18.

राजेश पिता नंदराम परमार (माली)
आयु व्यस्क, धंधा कृषि
निवासी ग्राम नौगांव बुजुर्ग,
तहसील व जिला धार ---- अपीलार्थी

विरूद्ध

1- भंवरसिंह पिता मोहनसिंह सिसौदिया,
आयु व्यस्क, धंधा कृषि
निवासी ग्राम खजूरिया, तहसील बदनावर
जिला धार

2- म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर, जिला धार ---- प्रत्यर्थीगण

श्री के0 के0 द्विवेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी.
श्री ओ0 पी0 शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक-1.
श्री मुकेश शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक - 2.

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 3/5/19 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के प्रकरण क्रमांक अपील 844/2017-18 में पारित आदेश दिनांक 17-12-18 के विरूद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 (2) के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी राजेश पिता श्री नंदराम परमार द्वारा कलेक्टर, धार के न्यायालय में संहिता की धारा 165 (6) (क) के तहत आवेदन प्रस्तुत कर अपने स्वामित्व एवं आधिपत्य की परिवर्तित भूमि स्थित ग्राम नौगांव बुजुर्ग, पटवारी हल्का नं0 12 (69) तहसील एवं जिला धार खसरा क्रमांक 984/2/4 पैकि रकबा 0.182 हैक्टर को प्रत्यर्थी भंवरसिंह को विक्रय करने की अनुमति चाही गई । कलेक्टर, धार द्वारा उक्त आवेदन पर से प्रकरण पंजीबद्व कर प्रकरण 19 बिंदुओं पर जांच कर प्रतिवेदन चाहा गया । प्रकरण प्राप्त होने पर अनुविभागीय अधिकारी ने प्रकरण में विज्ञप्ति का विधिवत प्रकाशन कराकर उप पंजीयक से भूमि की वर्तमान गाईड की जानकारी तथा हल्का पटवारी से अभिमत चाहा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दोनों पक्षों के कथन अंकित कर उप पंजीयक, जिला धार से भूमि की गाईड लाइन की जानकारी लेकर एवं हल्का पटवारी से बिंदुवार जांच प्रतिवेदन प्राप्त कर सभी 19 बिंदुओं के संबंध में जांच प्रतिवेदन कलेक्टर को प्रेषित किया गया । जिसमें भूमि विक्रय करने की अनुमति दिए जाने की अनुशंसा की गई । प्रतिवेदन प्राप्त होने पर कलेक्टर ने आदेश दिनांक 13-7-18 द्वारा अपीलार्थी का आवेदन निरस्त किया गया । इस आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रश्नाधीन भूमि धर्मादा की भूमि है और अपीलार्थी को दान में दी गई थी अभिलेख पर आधारित नहीं है । प्रश्नाधीन भूमि संहिता के प्रभावशील होने के दिनांक 2-10-59 एवं उसके पश्चात अपीलार्थी के पूर्वाधिकारियों के नाम भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज रही है । खाता नकल वर्ष 1959-60 में प्रश्नाधीन भूमि पर अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी के पिता नत्थू पिता खाजु, अली मोहम्मद, वली मोहम्मद व मेहताब का नाम दर्ज है । नत्थू की मृत्यु होने के कारण वर्ष 1989-90 की खसरा नकल अनुसार नामांतरण पंजी क्रमांक 53 आदेश दिनांक 3-4-90 अनुसार आवेदित भूमि पर बसीर खां, कालू खां पिता नत्थू व अलीमनबाई बेवा नत्थू खां, नूर मोहम्मद, रफीक अब्दुल बहाव, रहमान पिता वली मोहम्मद, सलीम, कलीम खां पिता मेहताव खां कुमुबाई पिता मेहताव खां का नाम दर्ज हुआ है ।

बशीर खां, भूरे खां, सहजाद खां पिता नत्थू खां एवं अलीमनबाई बेवा नत्थू खां द्वारा

प्रश्नाधीन भूमि को अपीलार्थी की मां धापुबाई को वर्ष 1992 में पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा विक्रय की गई जिसके आधार पर अपीलार्थी की मां का नामांतरण तहसीलदार के आदेश दिनांक 2/रीडर-1/अ-6 आदेश दिनांक 28-6-92 द्वारा किया गया । पारिवारिक सहमति से बटवारा स्वीकृत होने पर आवेदित भूमि पर नामांतरण पंजी क्रमांक 18 आदेश दिनांक 15-4-10 द्वारा अपीलार्थी का नाम अंकित किया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर द्वारा इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय पूर्व में हो चुका है तथा अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन कराया गया है ! प्रश्नाधीन भूमि का अंतरण मिथ्या या बनावटी नहीं है और ना ही प्रश्नाधीन भूमि 2-10-59 को आदिम जनजाति के भूमि स्वामी स्वत्व पर रही है ।

यह भी तर्क दिया गया कि यदि यह भी माना जाये कि आवेदित भूमि संवत 1984-85 में माफी खैरात दर्ज है , जिसका आशय ईनामदार से है तब भी संहिता की धारा 158 (1) (ख) के अनुसार संहिता के लागू होने के दिनांक 02-10-1959 से मध्यभारत क्षेत्र में, मध्यभारत भू-आगम एवं कृषकाधिकार विधान संवत 2007 में ऐसे माफीदार, ईनामदार या छूट खातेदार के रूप में धारित भूमि को भूमिस्वामी अधिकार दिये गये होने से प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी के भूमिस्वामी स्वत्व की है इस वैधानिक स्थिति को आदेश पारित करते समय कलेक्टर द्वारा अनदेखा किया गया है । इस कारण कलेक्टर का आदेश एवं पुष्टि करने संबंधी अधीनस्थ न्यायालय का आदेश त्रुटिपूर्ण होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । यह भी कहा गया कि भूमि विक्रय के जो आधार अपीलार्थी की ओर से दिये गये हैं वे विक्रय की अनुमति हेतु पर्याप्त आधार हैं और अनुमति दिए जाने से अधिसूचित क्षेत्र में निवासरत व्यक्तियों के सामाजिक एवं आर्थित हितों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा अपितु शैक्षणिक संस्था स्थापित होने से निवासियों को शिक्षा के सुलभ अवसर उपलब्ध होंगे । उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को निरस्त कर अपीलार्थी को आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने का निवेदन किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधविक्ता के तर्कों का समर्थन करते हुए कहा गया कि अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान की जाती है तो प्रत्यर्थी क्रमांक 1 शासन द्वारा निर्धारित वर्तमान गाइड लाइन के हिसाब से भूमि क्रय किए जाने को तैयार हैं ।

5/ प्रत्यर्थी शासन की ओर से विद्वान शासकीय अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को उचित बताते हुए अपील निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया गया एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है । कलेक्टर द्वारा इस आधार पर अपीलार्थी का भूमि विक्रय का आवेदन निरस्त किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि खसरा क्रमांक 984 (पुराना 980/1, 980/2, 980/3 एवं 980/4) जिल्द बंदोवस्त संवत 1984-85 सन् 1927-28 में माफी खैरात दर्ज है , जो संवत 1957-58 से संवत 2018 के अनुसार माफी धर्मादा की दर्ज रही है । आवेदक को प्रश्नाधीन भूमि दान में किन शर्तों तथा प्रतिबंधों के अधीन आवंटित की गई है, इस संबंध में दानपत्र या पटटा प्रस्तुत करने में आवेदक असफल रहा है । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए कलेक्टर का आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक प्रतीत नहीं होता है क्योंकि इस संबंध में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा जांच उपरांत कलेक्टर को प्रस्तुत प्रतिवेदन अवलोकनीय है जिसमें उन्होंने स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि प्रश्नाधीन भूमि संवत 1984-85 सन् 1927-28 में माफी खैरात दर्ज है , माफी खैरात से आशय ईनामदार से है । संहिता की धारा 158 (1) (ख) के अनुसार संहिता के लागू होने के दिनांक 02-10-1959 से मध्यभारत क्षेत्र में, मध्यभारत भू-आगम एवं कृषकाधिकार विधान संवत 2007 में ऐसे माफीदार, ईनामदार या छूट खातेदार के रूप में धारित भूमि को भूमिस्वामी अधिकार दिये गये होने से प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी के भूमिस्वामी स्वत्व की है । अभिलेख में संलग्न किश्तबंदी खतौनी वर्ष 1959-60 में उक्त भूमि पर नत्थू पिता खाजु, अली मोहम्मद, वली मोहम्मद व मेहताब का नाम दर्ज है, परंतु उसमें माफी धर्मादा का कोई उल्लेख नहीं है । कलेक्टर के आदेश से स्पष्ट होता है कि उन्होंने आदेश पारित करने के पूर्व उक्त तथ्यों पर कोई विचार नहीं किया है ना ही अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रतिवेदन में जांच उपरांत कही गई अन्य बातों पर विचार किया गया है, जिसमें उन्होंने लेख किया है कि प्रश्नाधीन भूमि 2-10-59 को अनुसूचित जनजाति के भूमिस्वामी स्वत्व व आधिपत्य की नहीं है । आवेदित भूमि कृषि भिन्न प्रयोजन में परिवर्तित करने के आदेश दिनांक 14-8-12 के 10 वर्ष पूर्व आवेदक की माता धापूबाई पति नंदराम के नाम पर भूमिस्वामी स्वत्व पर अंकित है । अंतरण मिथ्या या बनावटी नहीं है तथा भूमि के अंतरण से वैधानिक कठिनाईयां आना संभव नहीं है । वर्ष 1992 में अपीलार्थी की मां धापूबाई द्वारा उक्त भूमि को पूर्व में वर्ष 1992 में पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा क्रय किया गया है । चूंकि इस प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विधिवत जांच की जाकर एवं प्रस्तावित क्रेता एवं

विक्रेता के कथन अंकित किये जाकर भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने की अनुशंसा की गई है तथा क्रेता वर्तमान गाइड लाइन से भूमि क्रय करने को तैयार है तथा भूमि शैक्षणिक प्रयोजन हेतु क्रेता कर रहा है, जिससे अधिसूचित क्षेत्र के निवासियों के सामाजिक, सांस्कृतिक तथा आर्थिक हितों पर किसी प्रकार का प्रतिकूल प्रभाव नहीं पडेगा अपितु क्षेत्र के निवासियों को शिक्षा आदि के सुलव अवसर उपलब्ध होंगे इन तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थी को उनके भूमिस्वामित्व की आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने में किसी प्रकार की वैधानिक अड़चन प्रतीत नहीं होती है । अतः इस प्रकरण में कलेक्टर द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त करने में त्रुटि की गई है जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, उनके द्वारा भी उक्त तथ्यों पर विचार न कर कलेक्टर के अवैधानिक आदेश की पुष्टि की गई है । इस कारण उक्त आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 17-12-18 एवं कलेक्टर, धार द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-7-18 निरस्त किये जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार करते हुए अपीलार्थी राजेश पिता नंदराम को उनके स्वामित्व एवं आधिपत्य की परिवर्तित भूमि स्थित ग्राम नौगांव बुजुर्ग, पटवारी हल्का नं0 12 (69) तहसील एवं जिला धार खसरा क्रमांक 984/2/4 पैकि रकबा 0.182 हैक्टर को प्रत्यर्थी क्रमांक 1 भंवरसिंह पिता मोहनसिंह सिसौदिया को विक्रय करने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि प्रस्तावित क्रेता द्वारा विक्रयपत्र के निष्पादन के समय प्रचलित गाइड लाइन की दर से भूमि का मूल्य (पूर्व में अनुबंध के समय दी गई अग्रिम राशि को कम करके) अपीलार्थी के खाते में बैंक ड्राफ्ट/नेट बैंकिग से जमा की जायेगी ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर