29

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 1204/पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 30.03.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 497/2015-16/अपील.

---

1. कैजार हुसैन पिता मुल्ला अब्बासभाई बोहरा,
2. मुल्ला मुर्तुजा पिता मुल्ला अब्बासभाई बोहरा

निवासीगण कालका माता मंदिर के सामने,
बड़वानी, म.प्र. .....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

म.प्र. राज्य शासन द्वारा
जिलाधीश (कलेक्टर), जिला बड़वानी .....प्रत्यर्थी

श्री अनिल जैन, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री अभिजीत सिंह राठौर, शासकीय अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5/12/18 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44(2) के अंतर्गत अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 30.03.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राजस्व निरीक्षक नजूल बड़वानी द्वारा एक प्रतिवेदन नजूल अधिकारी बड़वानी के समक्ष अपर आयुक्त के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि रतनलाल पिता हीरालाल शर्मा निवासी बड़वानी को कलेक्टर, जिला खरगौन के प्रकरण क्र. 3/अ-20(एक)/77-78 दिनांक 29.09.1983 द्वारा बड़वानी स्थित शासकीय भूमि सर्वे क्रमांक 1/1

पैकी क्षेत्रफल 1383 वर्गफीट रूपये 1803=24 प्रीमियम निर्धारित किया जाकर रूपये 123=55 पैसे वार्षिक भू-भाटक पर आवासीय प्रयोजन हेतु 567 वर्गफीट एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु 816 वर्गफीट भूमि स्थाई लीज पर प्रदान की गई थी। लीजधारी द्वारा दिनांक 18.05.1998 को अपीलार्थी केजार हुसैन मुल्ला मुर्तुजा पिता मुल्ला अब्बासभाई निवासी बड़वानी को विक्रय कर दी गई है। अत: प्रकरण में कार्यवाही की जाये। इस प्रतिवेदन के आधार पर नजूल अधिकारी, बड़वानी द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई तथा संबंधित को सूचना पत्र जारी किया गया। संबंधित द्वारा उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें उसके द्वारा दर्शाया गया कि उक्त भू-खण्ड का अंतरण प्रतिबंधित अवधि 10 वर्ष पश्चात् किया है एवं तत्पश्चात् इस प्रकार का प्रतिबंध नहीं था। अत: सूचना पत्र निरस्त किया जाये। तत्पश्चात् अपीलार्थी केजार हुसैन द्वारा नजूल अधिकारी के समक्ष प्रश्नाधीन भूमि के नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। नजूल अधिकारी द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण में लीजधारी द्वारा समस्त शर्तों का जो उसमें निहित है, उल्लंघन किया गया है। रजिस्ट्री के पूर्व कलेक्टर से अनुमति लेना थी, जो नहीं ली गई। अत: स्थाई लीज निरस्त करने हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर, जिला बड़वानी की ओर प्रेषित किया गया। उक्त प्रतिवेदन के आधार पर कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्र. 12/2015-16/अ-20 दर्ज कर दिनांक 01.02.2016 को आदेश पारित कर संबंधित प्रश्नाधीन भूमि का लीज प्रकरण निरस्त किया गया। कलेक्टर के उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 30.03.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) दिनांक 29.09.1983 को भूतपूर्व सैनिक के हित में आवासीय और अ-आवासीय प्रयोजन हेतु जारी व पंजीकृत पट्टा स्थायी स्वरूप का है। पट्टे की यह प्रकृति पट्टे की शर्तों से ही स्पष्ट है। साथ ही पट्टाधारी को 10 वर्ष की अवधि के पश्चात् अंतरण करने का अधिकार था। इस स्थिति में पट्टाधारी द्वारा अपनी पारिवारिक आवश्यकता के लिए किया गया अंतरण वैध व

प्रभावी है। परिणामत: पुनरीक्षणग्रस्त आदेश पट्टे की शर्तों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(2) पुनरीक्षणग्रस्त आदेश को अपर आयुक्त द्वारा निरस्त किया जाना चाहिए था। कारण कि अपीलार्थीगण को जिलाधीश जिला बड़वानी द्वारा सूचना पत्र जारी किया जाकर सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया था। अपीलार्थीगण की ओर से अपर आयुक्त के समक्ष संपूर्ण पत्रावली की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत की गई थी। अपर आयुक्त द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख भी आहूत किया गया था, जिससे भी यह भली-भांति स्थापित है कि अपीलार्थीगण को सुनवाई हेतु सूचना पत्र जारी नहीं हुआ था। सुनवाई का अवसर दिये बिना पारित आदेश अवैधानिक होने से अपर आयुक्त को अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार कर आदेश दिनांक 01.02.2016 निरस्त करना था, किंतु अपीलार्थीगण की अपील निरस्त कर दी गई। परिणामत: पुनरीक्षणग्रस्त आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(3) आदेश दिनांक 01.02.2016 पारित करने के पूर्व जांचकर्ता नजूल अधिकारी द्वारा दिये गये प्रतिवेदन पर कलेक्टर, बड़वानी द्वारा समुचित रूप से विचार नहीं किया गया है। नजूल अधिकारी को आदेश पारित करने का अधिकार नहीं है। यह प्रतीत होता है कि नजूल अधिकारी ने साक्ष्य अभिलिखित किये बिना तथा सुनवाई का अवसर दिये बिना पट्टे की शर्तों के विपरीत मनमाना प्रतिवेदन दिया है। इस आधारहीन प्रतिवेदन पर कलेक्टर द्वारा भी गंभीरतापूर्वक विचार नहीं किया गया और आदेश पारित कर दिया गया। अपीलार्थीगण की स्वीकार योग्य अपील को निरस्त करने में अपर आयुक्त ने गंभीर त्रुटि की है। परिणामत: पुनरीक्षणग्रस्त आदेश व कलेक्टर बड़वानी का आदेश दिनांक 01.02.2016 दोनों निरस्त किये जाने योग्य है।

(4) संहिता की धारा 182 के अंतर्गत नजूल अधिकारी को पट्टे के संबंध में किसी प्रकार का आदेश पारित करने का अधिकार नहीं है। म.प्र. भू-राजस्व संहिता के अंतर्गत राजस्व अधिकारियों की जो श्रेणी दी गई है, उसमें नजूल अधिकारी, अधिकारी की श्रेणी में नहीं आता है। परिणामत: नजूल अधिकारी को जांच का भी अधिकार नहीं है। इसलिए नजूल अधिकारी का जांच प्रतिवेदन अवैधानिक होने से जिलाधीश जिला बड़वानी को इसे अमान्य करते हुए अपीलार्थीगण के विरूद्ध प्रकरण की कार्यवाही को समाप्त करना था, किंतु इसके विपरीत आदेश पारित करने में जिलाधीश, जिला बड़वानी ने गंभीर त्रुटि की है। इस

अवैधानिक आदेश को निरस्त नहीं करने में अपर आयुक्त ने भी गंभीर त्रुटि की है। परिणामत: दोनों आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं।

(5) जांचकर्ता नजूल अधिकारी द्वारा पंजीकृत पट्टा विलेख के विपरीत मनमाने तौर पर अपने प्रतिवेदन में यह उल्लेख किया गया है कि लीज की अवधि समाप्त हो चुकी है। संदर्भित लेख के शीर्षक में पट्टे की प्रकृति स्थायी उल्लेखित है। यह उल्लेखनीय है कि दिनांक 04.01.2017 को जिलाधीश द्वारा दिये गये निर्देशों के विपरीत प्रतिवेदन दिया गया। परिणामत: दोनों आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं।

उक्त तर्कों के समर्थन में 1977 आर.एन. 410 एवं 1991 आर.एन. 113 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं। अत: उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अत: उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन शासकीय नजूल भूमि मूल लीजधारी रतनलाल पिता हीरालाल शर्मा को आवास तथा व्यवसाय प्रयोजन हेतु दी गई थी, किंतु उनके द्वारा प्रश्नाधीन शासकीय नजूल पट्टे की भूमि बिना कलेक्टर की अनुमति के अपीलार्थी को विक्रय की गई है। मूल लीजधारी द्वारा उसे लीज पर दी गई भूमि के लीज पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। इसके अलावा पूर्व में भी लीजगृहिता ने उसे पट्टे पर प्राप्त भूमि के विक्रय का आवेदन किया था, जो निरस्त कर दिया गया था। उस आदेश को भी चुनौती नहीं दी गई थी। अत: कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है, जिसकी पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा भी की गई है। इस प्रकार कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है-

"धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं है।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.03.2017 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.03.2017 एवं कलेक्टर, जिला बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.02.2016 स्थिर रखे जाते हैं। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर