न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 3268-पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 19-8-14 पारित द्वारा कलेक्टर, जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 01/अ-74/13-14.

श्रीमती उमा परमार पति उमेश परमार
निवासी 50, गणेशगंज, इंदौर म0प्र0 ..... आवेदक

विरूद्ध

1- म.प्र. शासन तर्फे तहसीलदार, इंदौर म0प्र0
2- श्रीमती द्रोपतीबाई बेवा रामचन्द्र
3- संतोष पिता रामचंद्र
आयु - व्यस्क
4- मुकेश पिता रामचंद्र
आयु - व्यस्क
निवासीगण क्रं0 2 से 4 ग्राम सिंहासा
तह0 व जिला इंदौर
5- श्रीमती सुमित्राबाई पति रामाजी
निवासी ग्राम नावदापंथ
तह0 व जिला इंदौर ..... अनावेदकगण

आवेदिका की ओर से अधिवक्ता, श्री के0 के0 किल्लेदार ।
अनावेदक क्रं0 1 शासन की ओर से अधिवक्ता, श्री अभिजीत सिंह राठौर ।
अनावेदक क्रं0 2 लगायत 4 की ओर से अधिवक्ता श्री सजय चौहान ।

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/3/19 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला इंदौर के प्रकरण क्रमांक 01/अ-74/13-14 में

पारित आदेश दिनांक 19-8-2014 के विरूद्ध मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदिका द्वारा ग्राम सनावदिया जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 670/08 रकबा 0.918 हैक्टर पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय की जाकर दिनांक 20-7-2009 से राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज हुआ । दिनांक 4-12-13 को अपर तहसीलदार द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के माध्यम से कलेक्टर के समक्ष इस आशय का आवेदनपत्र प्रस्तुत किया गया कि ग्राम सनावदिया स्थित भूमि सर्वे नंबर 670 वर्ष 1976-77 तक के खसरा पांचशाला में चरागाह मद में दर्ज थी । प्रकरण क्रमांक 38/अ-74/1975-76 में अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 1-1-75 से सर्वे क्रमांक 670 रकबा 29.90 एकड भूमि चरागाह से कम की जाकर काबिल काश्त दर्ज की गई । खसरा पांचसाला 1977-78 में भूमि सर्वे क्रमांक 680/8 रकबा 0.918 हैक्टर पर रामचन्द्र पिता भुवान सा0 देह का नाम दर्ज है । राजस्व रिकार्ड अनुसार वर्ष 1985-86 में प्रश्नाधीन भूमि पर रामचन्द्र पिता भुवान जाति बलाई शासकीय पटटेदार के नाम दर्ज है । वर्ष 1986-87 में क्रमांक क्यू/अ0वि0/86 के आधार पर भूमिस्वामी हक प्रदान किये गये हैं । वर्ष 1994-95 में नामांतरण पंजी क्रमांक 59 आदेश दिनांक 5-2-1995 से सुमित्रा बाई रामाजी का नाम दर्ज है । खसरा पांचसाला 2008-09 में अपील प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 28-2-2009 संशोधित आदेश दिनांक 18-3-09 के पालन में सुमित्राबाई का नाम निरस्त कर पुन: रामचन्द्र पिता भुवान का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया । इसके पश्चात नामांतरण पंजी क्रमांक 11 पर अपर तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-7-2009 से रामचन्द्र के वारिस द्रोपतीबाई बेवा रामचन्द्र, संतोष, मुकेश पिता रामचन्द्र का नाम दर्ज किया गया । वर्ष 2009-10 में श्रीमती उमा पति उमेश परमार निवासी 50 गणेशगंज बडा गणपति इंदौर का नाम नामांतरण पंजी क्रमांक 03 आदेश दिनांक 20-7-09 के पालन में वर्तमान में दर्ज है। प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पटटे की भूमि है जो बिना सक्षम अनुमति के अनाधिकृत रूप से पटटाग्रहीता की मृत्यु पश्चात वारिसों द्वारा विक्रय की गई है।

अत: प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित की जाये। कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 01/अ-74/13-14 दर्ज कर दिनांक 19-8-14 को आदेश पारित कर आवेदिका का नाम राजस्व अभिलेखों से कम कर म0प्र0 शासन में वेष्ठित करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर के इसी आदेश से परिवेदित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क पेश किये गये हैं । लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि आवेदिका के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय क्रमांक 1-अ/317 दिनांक 29-5-09 जिसे श्रीमती द्रोपतीबाई पति रामचन्द्र व तर्फे आम मुख्त्यार मुरली पिता प्यारेलाल परमार के द्वारा निष्पादित किया गया था उसे कलेक्टर अथवा किसी अन्य सक्षम अधिकारी के द्वारा निरस्त अथवा शून्य नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में आलोच्य आदेश अपास्त किए जाने योग्य है ।

यह तर्क दिया गया है कि तहसीलदार द्वारा दिनांक 4/12/2013 को जांच प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को प्रेषित किया गया उसमें यह सर्वप्रथम उल्लेखित हुआ कि वर्ष 1977-78 से वर्ष 1981-82 तक सर्वे नं0 670/08 रकबा 0.918 हेक्टर की भूमि रामचन्द्र पिता भुवान जाति बलाई के नाम दर्ज है । ऐसी स्थिति में जो विक्रय रामचन्द्र पिता भुवान के वारिसगणों अर्थात अनावेदक क्रमांक 2 से 4 के द्वारा वर्ष 2009 में उक्त भूमि अपने नाम से दर्ज होने के पश्चात विधिवत रूप से याचिकाकर्ता को विक्रय की गई, जिससे यह स्पष्ट होता है कि धारा 158(3) संहिता के अंतर्गत मूल पटटेदार द्वारा पटटा प्राप्ति दिनांक से 10 वर्ष की कालावधि के भीतर भूमि विक्रय नहीं की है । अपितु उसके वारिसों अर्थात अनावेदक क्रमांक 2 से 4 द्वारा लगभग 27 वर्ष पश्चात भूमि विक्रय की गई होने से धारा 165 (6) संहिता के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होने से आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है । विकल्प में याचिकाकर्ता एवं उक्त रजिस्टर् विक्रयपत्र के विक्रेतागण अर्थात अनावेदक क्रमांक 2 लगायत 4 बलाई समाज के होने से वैसे भी विक्रय के पूर्व अनुमति प्राप्त करने की कोई आवश्यकता ही नहीं थी, क्योंकि दोनों ही व्यक्ति अनुसूचित जाति के सदस्य होकर विक्रय संपत्ति भी अधिसूचित प्रतिबंधित क्षेत्र में

होने की अधिसूचना भी जारी नहीं हुई है उक्त स्पष्ट स्थिति याचिकाकर्ता एवं अनावेदकों के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष स्पष्ट की गई होने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस प्र कोई विचार न कर धारा 165-7(बी) के अंतर्गत आदेश पारित करते हुए याचिकाकर्ता का नाम राजस्व अभिलेखों से कम करने का जो आदेश पारित किया गया है वह अपास्त किये जाने योग्य है ।

यह तर्क भी दिया गया है कि कलेक्टर अथवा संबंधित अपर तहसीलदार द्वारा उक्त प्रकरण के संबंध में कोई जानकारी कब और कैसे प्राप्त हुई उसका कोई आधार अपने प्रतिवेदन अथवा आदेश में किया नहीं होने से आलोच्य आदेश अपास्त किए जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 से 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा प्रकरण की वैधानिक स्थिति को ध्यान में नहीं रखा गया कि स्व0 श्री रामचन्द्र को वादग्रस्त भूमि का पटटा वर्ष 1977-78 में प्रदान किया गया था जिससे स्पष्ट होता है कि धारा 158(3) संहिता के अंतर्गत मूल पटटेदार रामचन्द्र पिता भुवान जाति बलाई के द्वारा पटटा प्राप्ति के 10 वर्ष की अवधि के भीतर उक्त भूमि का विक्रय नहीं किया गया । अपितु उनकी मृत्यु के पश्चात उनके विधिक वारिसों अनावेदक क्रमांक 2 से 4 द्वारा विधिवत अपना नाम दर्ज कराने के पश्चात लगभग 27 वर्ष की कालावधि के पश्चात उक्त भूमि आवेदिका को विक्रय की होने से संहिता की धारा 165(7) के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होने से आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

यह तर्क भी दिया गया है कि अनावेदक क्रमांक 2 से 4 (विक्रेता) एवं याचिकाकर्ता (क्रेता) दोनों ही बलाई जाति के होकर अनुसूचित जाति के सदस्य हैं तथा विक्रय संपत्ति अधिसूचित प्रतिबंधित क्षेत्र में होने की कोई अधिसूचना जारी नहीं होने से उन्हें विक्रय करने की अनुमति प्राप्त किए जाने की कोई आवश्यकता ही नहीं थी । इस महत्वपूर्ण बिंदु पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ध्यान ना देकर जो आलोच्य

आदेश पारित किया गया है वह निरस्त किये जाने योग्य है । उक्त आधारों पर अनावेदक क्रमांक 2 से 4 द्वारा भी अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त कर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

6/ अनावेदक क्रमांक 5 पूर्व से एकपक्षीय है ।

7/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 01/अ-74/13-14 दर्ज कर आदेश पारित किया गया है परंतु उक्त आदेश से अपरोक्ष रूप से आवेदिका के पक्ष में तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 20-7-09 निरस्त किया जाकर, उसका नाम प्रश्नाधीन भूमि से कम कर भूमि शासन में वेष्ठित करने के आदेश दिये गये हैं । इसके अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा मूल प्रकरण क्रमांक 9/बी-121/13-14 दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की जाकर प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी के माध्यम से कलेक्टर को प्रस्तुत किया गया । जिस पर से कलेक्टर द्वारा आवेदिका सहित अन्य को कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया गया है । इसलिए कलेक्टर द्वारा की गई कार्यवाही स्वप्रेरणा से निगरानी की कार्यवाही मान्य की जायेगी। इसी कारण इस न्यायालय द्वारा पूर्व में निगरानी प्रकरण क्रमांक 3024-दो/13 में कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 42/अ-74/12-13 में पारित आदेश दिनांक 24-7-2013 को स्वप्रेरणा से निगरानी में पारित आदेश मान्य करते हुए दिनांक 18-11-2013 को आदेश पारित कर कलेक्टर का आदेश निरस्त किया गया है, जिसकी पुष्टि माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा रिट अपील क्रमांक 23/2017 तथा रिट पिटीशन क्रमांक 8467/2016 आदि में पारित संयुक्त आदेश दिनांक 22-4-17 द्वारा की जा चुकी है । इसीलिए ही यह प्रकरण गुणदोष पर सुनवाई हेतु ग्राहय किया गया है । तहसीलदार के प्रतिवेदन को देखने से स्पष्ट है कि वर्ष 1977-78 में प्रश्नाधीन भूमि रामचन्द्र पिता भुवान बलाई का नाम दर्ज है । अर्थात वर्ष 1977-78 में प्रश्नाधीन भूमि का पटटा रामचन्द्र को दिया गया है और उसके वारिसान द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय वर्ष 2009 में लगभग 30 वर्ष पश्चात किया गया है । इस संबंध में 2011 आर0एन0 426 दयाशंकर विरूद्ध

हरिओम में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि " 10 वर्ष पश्चात भूमिस्वामी अधिकार प्रोदभूत होने पर पटटाधारक को धारा 165-7(ख) के अधीन कलेक्टर की अनुमति की आवश्यकता नहीं है ।" इसी प्रकार 2005आर0एन0 66 कैलाश विरूद्ध म0प्र0 राज्य में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "आवंटन के 10 वर्ष् पश्चात विक्रय विधिमान्य है ।" अत: उपरोक्त प्रतिपादित सिद्धांतों के प्रकाश में कलेक्टर का आदेश विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता । जैसाकि ऊपर विश्लेषण किया गया है कि वर्ष 1977-78 में पटटा दिया गया है, जबकि संहिता की धारा 165-7(ख) दिनांक 24-10-1981 को प्रभावशील हुई है । न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 8 आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा एक अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "धारा 165-7(ख) को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया है, इसलिए उक्त धारा के अंत:स्थापन के पूर्व प्रदान किए गए पटटे पर धारा 165-7(ख) के उपबंध लागू नहीं होते हैं और भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है ।" चूंकि कलेक्टर द्वारा संहिता की धारा 165-7(ख) का उल्लंघन होना पाते हुए आदेश पारित किया गया है, इसलिए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में भी कलेक्टर द्वारा पारित आदेश इसी आधार पर विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

8/ इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि तहसीलदार के प्रतिवेदन में वर्ष 1986-87 में रामचन्द्र को भूमिस्वामी हक प्रदान किया गया है । नामांतरण पंजी क्रमांक 11 पर अपर तहसीलदार द्वारा दिनांक 7-7-2009 को रामचन्द्र की मृत्यु उपरांत वारिसाना नामांतरण द्रोपदीबाई, संतोष, मुकेश का नाम प्रश्नाधीन भूमि पर दर्ज किया गया है, और वारिसानों द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय आवेदिका को किया गया है, इस कारण भी संहिता की धारा 165-7(ख) के उल्लंघन प्रभावशील नहीं होते हैं । यह निर्विवादित है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय की गई है, और उसका नाम भी नामांतरण आदेश

दिनांक 20-7-2009 से राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो गया । कलेक्टर द्वारा बिना वारिसाना नामांतरण आदेश एवं पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर पारित नामांतरण आदेश निरस्त किए भूमि शासकीय घोषित की गई है, जो कि विधिसंगत कार्यवाही नहीं है । वैसे भी पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर किए गए नामांतरण को बिना सक्षम न्यायालय से पंजीकृत विक्रयपत्र निरस्त कराये ना तो नामांतरण निरस्त किया जा सकता है और ना ही क्रेता का नाम ही राजस्व अभिलेखों से कम किया जा सकता है । दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश निरस्ती योग्य है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-8-2014 निरस्त किया जाता है तथा त हसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 20-7-2009 स्थिर रखा जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर