(45)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/झाबुआ/भू.रा./2018/1517 विरूद्ध आदेश दिनांक 02.01.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 220/अपील/15-16.

अध्यक्ष, संजय शासकीय कर्मचारी गृह
निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित, थांदला
जिला झाबुआ द्वारा अध्यक्ष .....अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा जिला झाबुआ .....प्रत्यर्थी

श्री ए.के. सिंघल, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री अजय चतुर्वेदी, शासकीय अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: **आ दे श** ::

(आज दिनांक 4/10/18 को पारित)

अपीलार्थी 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 02.01.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर, जिला झाबुआ के समक्ष एक आवेदन-पत्र संहिता की धारा 165 (6-क) के अंतर्गत इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि संस्था के स्वत्व एवं आधिपत्य की ग्राम थांदला स्थित कृषि भिन्न आशय की भूमि सर्वे क्र0 434 रकबा 1.845 हैक्टेयर में से संलग्न सूची अनुसार क्रेतागण को भू-खण्ड

विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जाये। इस आवेदन पत्र के आधार पर कलेक्टर, जिला झाबुआ द्वारा प्रकरण क्रमांक 02/अ-21/2015-16 दर्ज कर 18 बिन्दुओं पर प्रतिवेदन सहित तहसीलदार, तहसील थांदला से स्पष्ट अभिमत योग्य माध्यम से चाहा गया। इस निर्देश के पालन में तहसीलदार, तहसील थांदला द्वारा प्रकरण में मौजा पटवारी से बिन्दुवार विस्तृत जांच प्रतिवेदन प्राप्त कर संस्था को भूमि विक्रय की जाने की अनुमति दी जाना उचित बताते हुए प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी, थांदला की ओर उनके अभिमत हेतु प्रेषित किया गया। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अनुमति दी जाना न्यायोचित उचित न होना दर्शाते हुए प्रकरण कलेक्टर, जिला झाबुआ की ओर प्रेषित किया गया। इस प्रतिवेदन के आधार पर अपर कलेक्टर, जिला झाबुआ द्वारा प्रकरण में दिनांक 08.02.2016 को आदेश पारित कर भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने से आदिम जनजाति के सदस्य का हित प्रभावित होना मानते हुए आवेदन निरस्त किया गया। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 02.01.2018 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/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अपर आयुक्त द्वारा मात्र अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन के आधार पर आवेदन निरस्त करने में भूल की है और तहसीलदार द्वारा मौजा पटवारी से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर विचार नहीं किया गया।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वविवेक का उपयोग न कर मात्र अनुविभागीय अधिकारी के अभिमत के आधार पर आवेदन निरस्त करने में भूल की है, जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने विचार में नहीं लिया है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया कि सर्वे नं. 434 की अनुमति पूर्व में कलेक्टर द्वारा संस्था के पक्ष में हो चुकी है तो उसके सदस्यों को विक्रय पत्र हेतु बार-बार परमिशन की आवश्यकता नहीं होती और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर विचार नहीं किया गया कि विक्रय के लिए संस्था के हक में क्रय किए जाने की अनुमति के पश्चात् सदस्यों को विक्रय करने के लिए अनुमति की आवश्यकता क्यों है और बार-बार अनुमति मांगने का कोई औचित्य नहीं है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर विचार नहीं किया गया, कि पूर्व में दी गई मंजूरियां जो कि दिनांक 23-5-88 को एवं दिनांक 13-2-15 को अपीलार्थी संस्था को दी गई है, को किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है, और वे आदेश अंतिम हैं। उक्त आदेशों के पालन में विक्रय पत्र पूर्व में सम्पादित हो चुके हैं और पूर्व में ही संबंधित विभागों द्वारा नियमानुसार मंजूरियां प्राप्त कर उन सदस्यों द्वारा प्लॉट पर निर्माण कार्य करवाया जा चुका है।

(5) वर्तमान आवेदन पत्र पर मंजूरी दिया जाना एक औपचारिकता मात्र भर है, क्योंकि अपीलार्थी संस्था को प्लॉट विक्रय करने हेतु मंजूरी दिया जाना है अथवा नहीं दिया जाना पूर्व में ही तय हो चुका है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात पर भी विचार नहीं किया कि उक्त प्रश्नाधीन भूमि का डायवर्सन हो चुका है और भूमि नगर परिषद के वार्ड नं. 1 में स्थित है और जिसे संस्था द्वारा सन् 1981 में क्रय किया गया था और अब पुनः सदस्यों को भूखण्ड विक्रय करने हेतु पुनः परमिशन की आवश्यकता नहीं थी और चूंकि विक्रय पत्र संपादित करने के लिए अनुमति मांगी जा रही थी। इसलिए औपचारिक रूप से धारा 165(6-क) के अंतर्गत अनुमति मांगी गई थी, जिस पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विचार नहीं किया गया।

(7) अधीनस्थ न्यायालयों ने इस बात पर विचार नहीं किया कि संस्था द्वारा उक्त भूमि सन् 1981 में क्रय की थी और अब करीब 37 वर्षों बाद पुनः अनुमति की आवश्यकता है और इससे किसी भी दशा में भूमि के विक्रेता को जिन्होंने यह भूमि सन् 1981 में विक्रय की थी, के हित किसी भी दशा में प्रभावित नहीं होते हैं।

(8) अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया कि अपीलार्थी समिति द्वारा यह भूमि वर्ष 1980-81 में श्री रणछोड़ पुत्र श्री रामजी पटलिया जिसके नाम पर यह भूमि, भूमि स्वामी स्वत्व पर दर्ज थी, से क्रय की थी। क्रय करने के पूर्व रणछोड़ के द्वारा भूमि आदेश दिनांक 25.06.1981 से कृषि भूमि से भिन्न आशय के लिए परिवर्तित कराई थी। वर्तमान में उक्त भूमि स्वामी फौत हो चुका है।

(9) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस बात पर विचार नहीं किया कि उक्त रणछोड़ के पुत्र मूलचन्द के द्वारा व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 थांदला के न्यायालय में वाद क्रमांक 4ए/2013 दायर किया गया था, जो न्यायालय द्वारा दिनांक 22.06.2013 को निरस्त किया गया। इस आदेश के विरूद्ध उसके द्वारा जिला न्यायालय में अपील भी की

गई, जो आदेश दिनांक 08.07.2014 को निरस्त की गई। उक्त अपील के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील 587/2012 प्रस्तुत की गई, जो उक्त आदिवासी द्वारा वापिस लिए जाने के कारण निरस्त हुई।

(10) उपरोक्त निर्णयों के प्रकाश में यह कहना कि आदिवासी के हित प्रभावित होते हैं, उचित नहीं है।

(11) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर विचार नहीं किया गया कि संस्था को अपनी जमीन अपने सदस्यों के मध्य वितरित किए जाने से आदिवासी के हित किस प्रकार प्रभावित होते हैं।

(12) अधीनस्थ न्यायालयने यह मानने में भूल की है कि आदिवासी द्वारा व्यपवर्तन आदेश दिनांक 25.06.1981 द्वारा कराये जाने और विक्रय पत्र दिनांक 06.07.1981 संपादित किए जाने से किस प्रकार छल किया गया है।

(13) अधीनस्थ न्यायालय ने यह मानने में भूल की है कि भूमि के व्यपवर्तन की तारीख से 10 वर्ष की कालावधि का अवसान होने तक किसी अन्य प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित नहीं हो सकती थी, जबकि उक्त प्रश्नाधीन भूमि दिनांक 02.10.1959 से आदिवासी के आधिपत्य में थी और उसने 22 वर्षों बाद व्यपवर्तित कराई थी।

(14) अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया कि रेवेनयू कोर्ट्स, सिविल कोर्ट द्वारा दिए गए आदेशों को मानने के लिए बाध्य हैं। सिविल कोर्ट द्वारा आदिवासी मूलचंद का वाद अस्वीकार है और उक्त आदेश माननीय उच्च न्यायालय तक से यथावत् रहा है।

(15) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा सहकारिता के सिद्धांतों के विपरीत आदेश पारित करने में भूल की है। अपीलार्थी संस्था सहकारी संस्था है। उसने सदस्यों के हित के लिए सन् 1981 में भूमि क्रय की थी और अनुमति ना दिए जाने से ना केवल सदस्यों के हित प्रभावित हो रहे हैं, बल्कि सहकारिता आंदोलन के विपरीत आदेश होने से सहकारिता के आंदोलन को ठेस पहुँचती है।

(16) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर विचार नहीं किया गया कि वर्तमान में शासन अपीलार्थी संस्था को सभी तरह से स्वत्वधारी मान रही है। संस्था द्वारा समय-समय भू-भाटा भी शासन को अदा किया जा रहा है।

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 अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर एवं अपर कलेक्टर, झाबुआ द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है । कलेक्टर द्वारा मुख्य रूप से इस आधार पर आवेदक संस्था का आवेदन निरस्त किया गया है कि भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने से आदिम जनजाति का हित प्रभावित होने की संभावना है । आदिम जनजाति के सदस्य का हित किस प्रकार प्रभावित हो रहा है इसका कोई उल्लेख उन्होंने अपने आदेश में नहीं किया है जबकि विक्रय हेतु आवेदित भूमि किसी आदिम जनजाति के सदस्य की न होकर आवेदक संस्था के भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि है तथा संस्था के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज है । कलेक्टर द्वारा इस बिंदु पर भी विचार नहीं किया गया है कि विवादित भूमि के संबंध में आपत्तिकर्ता मूलचंद पुत्र रणछोड़ द्वारा व्यवहार न्यायालय में व्यवहार वाद क्रमांक 4ए/2013 पेश किया गया था जो दिनांक 28-6-13 को निरस्त किया गया तथा उसकी सिविल अपील क्रमांक 21-ए/13 जिला न्यायाधीश, झाबुआ ने आदेश दिनांक 8-7-14 को निरस्त की गई है । उक्त अपील के विरूद्ध मूलचंद पुत्र रणछोड़ द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत द्वितीय अपील क्रमांक 587/2012 उनके द्वारा वापिस लिए जाने के कारण माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 01-9-14 को निरस्त की जा चुकी है । इसके अतिरिक्त अभिलेख के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा पूर्व में दिनांक 23-5-88 को प्रश्नाधीन भूमि खसरा नं 434 रकबा 1.845 हैक्टर परिवर्तित भूमि के विक्रय की अनुमति अपीलार्थी संस्था को दी गई है । ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के इस तर्क में बल है कि उसे पुन: अनुमति की आवश्यकता नहीं थी परंतु कोई वैधानिक त्रुटि न हो इस कारण अपीलार्थी संस्था द्वारा उक्त भूमि में से कुछ भूमि के विक्रय की अनुमति हेतु वर्ष 2015 में आवेदन दिया गया जिस पर से कलेक्टर द्वारा दिनांक 13-2-15 को अपीलार्थी संस्था को 23 सदस्यों को भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान की गई है ।

कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत आवेदन को कलेक्टर द्वारा निरस्त करना औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक प्रतीत नहीं होता है । जबकि तहसीलदार द्वारा अपने जांच प्रतिवेदन में सम्पूर्ण तथ्यों का उल्लेख करते हुए भूमि विक्रय की अनुमति की अनुशंसा की गई है । दर्शित परिस्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों का यह कहना कि आदिम जनजाति के सदस्य के हित प्रभावित होते हैं उचित नहीं है । उपरोक्त विद्यमान परिस्थितियों को देखते हुए अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने में कोई वैधानिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.01.2018 एवं कलेक्टर, जिला झाबुआ द्वारा पारित आदेश दिनांक 08-2- 2016 निरस्त किए जाते हैं तथा अपीलार्थी संस्था द्वारा कलेक्टर, जिला झाबुआ के समक्ष प्रस्तुत भूमि विक्रय का आवेदन स्वीकार करते हुए अपीलार्थी को आवेदन में उल्लिखित भूमि विक्रय की अनुमति दी जाती है । भूमि के विक्रयपत्र का पंजीयन विक्रयपत्र के निष्पादन के समय प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन की दर से किया जायेगा ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर