(169)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/रायसेन/भू.रा./2018/4460 विरूद्ध आदेश दिनांक 11.06.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 73/अपील/16-17.

श्रीमती मंजू सिंह पत्नी स्व. श्री सुशील सिंह
निवासी वार्ड नं. 14, नगर सुल्तानपुर
तहसील सुल्तानपुर, जिला रायसेन .....आवेदक

विरूद्ध

1. श्रीमती लक्ष्मीबाई पत्नी श्री संतोष उईके
   निवासी वार्ड नं. 14, नगर सुल्तानपुर
   तहसील सुल्तानपुर, जिला रायसेन
2. म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर, रायसेन .....अनावेदकगण

श्री डी.डी. मेघानी, अभिभाषक, आवेदक
श्री अनिल विश्वकर्मा, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31/10/18 को पारित)

आवेदिका द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 11.06.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री दिनेश कुमार वल्द श्री विक्रमसिंह, जाति गोंड (अनुसूचित जनजाति) नगर सुल्तानपुर, जिला रायसेन की कृषि भूमि खसरा क्रमांक129/1/2 रकबा 0.10 एकड़ भूमि के दिनांक 28.09.2005 को अभिलिखित भूमिस्वामी थे। श्री दिनेश कुमान द्वारा उक्त भूमि को कृषि भिन्न प्रयोजन में व्यपवर्तन हेतु संहिता की धारा 172 के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी, रायसेन के समक्ष प्रस्तुत करने पर प्रकरण क्रमांक 66/अ-2/91-92 में पारित आदेश दिनांक 08.05.1992 द्वारा आवेदन स्वीकृत करते हुए प्रीमियम 52/- रूपये एवं वर्ष 1989-90 से वार्षिक भू-भाटक 50/- रूपये प्रतिवर्ष के मान से निर्धारित किया गया। दिनेशसिंहने उक्त व्यपवर्तित भूमि में से 35×42= 1470 वर्गफीट के आवासीय प्लाट का विक्रय अनावेदिका श्रीमती लक्ष्मी पत्नी श्री संतोष उईके को दिनांक 08.09.2008 को विक्रय कर दिया, जिसके आधार पर उक्त विक्रय की गई भूमि खसरा वर्ष 2015-16 में अनावेदिका श्री मती लक्ष्मी के नाम भूमिस्वामी एवं कब्जेदार के रूप में अंकित है। अनावेदिका लक्ष्मी ने आवेदिका मंजूसिंह को रजिस्टर्ड बैनामा दिनांक 19.11.2010 के द्वारा उक्त आवासीय प्लाट विक्रय कर स्वत्व एवं आधिपत्य सौंप दिया था। आवेदिका द्वारा तहसीलदार, तहसील सुल्तानपुर को रजिस्टर्ड बैनामा एवं अन्य सुसंगत दस्तावेजों के साथ आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था कि आवेदिका मंजू सिंह द्वारा अनावेदिका लक्ष्मीबाई से नगर सुल्तानपुर स्थित उक्त व्यपवर्तित भूमि खसरा क्रमांक 129/1/2/2 रकबा 0.015 हैक्टेयर रजिस्टर्ड बैनामा से दिनांक 19.11.2010 को क्रय की है। इस कारण इस भूमि को क्रय करने के पूर्व विक्रेता के लिए कलेक्टर, रायसेन से अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं है। अत: आवेदिका के पक्ष में नामांतरण करने का निवेदन किया गया। तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 3/अ-6/13-14 में दिनांक 05.12.2014 को आदेश पारित कर आवेदिका का आवेदन पत्र निरस्त कर दिया गया। तहसीलदार के उक्त आदेश के विरूद्ध अनुविभागीय अधिकारी, रायसेन के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई, जिसके साथ अवधि विधान की धारा 5 का आवेदन पत्र भी प्रस्तुत किया गया। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 07.12.2016 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 11.06.2018 को

आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीअधीन आदेश पारित करने के पूर्व संहिता की धारा165(6)(एक) एवं (दो) का विधिक एवं न्याय दृष्टि से परिशीलन नहीं किया है। आवेदिका से संबंधित वादग्रस्त भूमि संहिता की धारा 165(6)(दो) के अंतर्गत होने वाले अंतरण से संबंधित है, जबिक अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदिका से संबंधित वादग्रस्त भूमि को संहिता की धारा 165(6)(एक) के अंतर्गत मानकर निगरानीअधीन आदेश पारित किया है, जो अवैध होकर निरस्ती योग्य है।

(2) तीनों अधीनस्थ न्यायालयों के इस निष्कर्ष पर आधारित है कि "वादग्रस्त भूमि की भूमिस्वामी श्रीमती लक्ष्मीबाई अनुसूचित जनजाति वर्ग के अंतर्गत आती है। अत: वह अपनी कृषि भिन्न आशय की भूमि के विक्रय पत्र का संपादन बिना कलेक्टर की अनुमति के नहीं कर सकती है। अत: आवेदिका के पक्ष में नामांतरण नहीं किया जा सकता है।" उक्त निष्कर्ष देने के पूर्व अधीनस्थ न्यायालयों ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इस विधिक तर्क पर ध्यान नहीं दिया कि "वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि न होकर नगर सुल्तानपुर में स्थित कृषि भिन्न आशय की आवासीय भूमि है, जिस पर मकान बना है। ऐसी स्थिति का विक्रय करते समय विक्रेता श्रीमती लक्ष्मीबाई को कलेक्टर रायसेन से विक्रय की अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। इस संबंधमें 1982 आर.एन. 456 (उच्च न्यायाल) एवं 1973 आर.एन. 88 के न्याय दृष्टांतों को नजर अंदाज करते हुए अधीनस्थ न्यायलय ने जो निगरानीअधीन आदेश पारित किया है, वह अवैध होकर निरस्ती योग्य है।

(3) अधीनस्थ न्यायलय ने विधि के सुस्थापित सिद्धांत कि "संहिता की धारा 165(6)(दो) के अंतर्गत अनुसूचित जनजाति के द्वारा किसी अन्य वर्ग के व्यक्ति को कृषिक भूमि कलेक्टर की अनुमति बिना विक्रय नहीं कर सकता है, परंतु कृषि भिन्न प्रयोजन के लिए व्यपवर्तित भूमि पर यह रोक नहीं है।" को नजर अंदाज कर निगरानी अधीन आदेश पारित किया है।

इस संबंध में 1997 आर.एन. 155 (उच्च न्यायाल), 2005 आर.एन. 236 एवं 2009 आई.एल.आर.एम.पी. 408 (उच्च न्यायालय) के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीअधीन आदेश पारित करते समय इस विधिक बिंदु पर विचार नहीं किया है कि "वादग्रस्त भूमि नगर सुल्तानपुर अर्थात् नगरीय क्षेत्र में स्थित होकर नजूल भूमि की श्रेणी में आती है, क्योंकि वह आवासीय प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित भूमि है। यह असंदिग्ध है कि संहिता का अध्याय 8 नगरीय क्षेत्रों में स्थित भूमियों से संबंधित है। संहिता के अध्याय 12 के अंतर्गत संहिता की धारा 165 नगरीय क्षेत्र में नजूल भूमियों को लागू नहीं होती है। इस प्रावधान के अनुसार जब अनुसूचित जनजाति की ऐसी भूमि जो नगरीय क्षेत्र में स्थित होकर कृषि भिन्न आशय की आवासीय भूमि कलेक्टर की अनुमति के बिना क्रय की गई हो, तब विक्रय अवैध नहीं होगा, क्योंकि संहिता की धारा 165(6) तथा 170 ऐसी नगरीय क्षेत्र की कृषि भिन्न आशय की व्यपवर्तित भूमि को लागू नहीं है। इस संबंध में 1973 आर.एन. 58 (उच्च न्यायालय) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(5) अनावेदिका लक्ष्मीबाई ने सुल्तानपुर नगरीय क्षेत्र की गैर कृषि व्यपवर्तित आवासीय प्लाट का आवेदिका को रजिस्टर्ड बैनामे से विक्रय किया है और यह रजिस्टर्ड बैनामा किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा आज दिनांक तक शून्य घोषित नहीं किया गया है और आज भी अस्तित्व में है। ऐसी स्थिति में विधिक प्रावधानों के अनुसार राजस्व न्यायालय होने के नाते तहसीलदार का यह विधिक दायित्व है कि वह रजिस्टर्ड बैनामे के आधार पर नामांतरण प्रमाणित करे। इस विधिक दायित्व का पालन न करते हुए तहसील न्यायालय द्वारा आवेदिका के पक्ष में वादग्रस्त भूमि का नामांतरण प्रमाणित न कर अवैध आदेश पारित किया है, जिसे यथावत रखकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश अवैध होकर निरस्ती योग्य है।

(6) अधीनस्थ न्यायालयों ने आदेश पारित करते समय इस बिंदु पर भी विचार नहीं किया आवेदिका जाट जाति पिछड़ा वर्ग की होकर विधवा है, उसके तीन नाबालिग बच्चे हैं और वह सिलाई एवं मजदूरी करके अपने परिवार का पालन पोषण करती है। इतना ही नहीं वादग्रस्त नगरीय क्षेत्र के प्लाट पर उसका मकान बना हुआ है। म.प्र. शासन की जन कल्याणकारी योजना के अनुसार कई ऐसे वैधानिक प्रावधान दिये गये हैं, जिससे ऐसे गरीब

व्यक्तियों को आदेश मानवीय दृष्टिकोण एवं सामाजिक न्याय के उद्देश्य को नजरअंदाजकर पारित किये जाने से नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विरूद्ध होकर निरस्ती योग्य है।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने तथा निगरानी के निराकरण तक अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त का आदेश स्थगित करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदिका क्र. 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अनावेदिका द्वारा श्री दिनेश कुमार से क्रय किये गये उक्त प्लाट पर खेती नहीं होती थी। मौके पर यह भूमि मकान बनाने के प्लाट के रूप में थी।

(2) अनावेदिका लगभग 15 वर्ष से परिवावर सहित नगर सुल्तानपुर में निवास करती है। अनावेदिका ने दिनांक 19.11.2010 को उक्त आवासीय प्लाट रजिस्टर्ड बैनामे से श्रीमती मंजूसिंह से विक्रय धन की राशि प्राप्त कर स्वत्व एवं आधिपत्य सौंप दिया था।

(3) अनावेदिका ने अपनी निजीआवश्यकता के कारण श्रीमती मंजूसिंह को उक्त आवासीय प्लाट अपनी स्वेच्छा से बिना किसी दवाब एवं बिना किसी लाभ, लालच एवं प्रलोभन के विक्रय किया था।

(4) आवेदिका मंजूसिंह रजिस्टर्ड बैनामे दिनांक से उक्त आवासीय प्लाट के स्वत्व एवं आधिपत्य में है। श्रीमती मंजूसिंह का इस प्लाट पर मकान बना हुआ है, जिसमें मंजूसिंह अपने तीन बच्चों के साथ निवास करती हैं।

(5) अनावेदिका लक्ष्मीबाई का मकान आवेदिका मंजूसिंह के मकान से थोड़ी दूरी पर है। श्रीमती मंजूसिंह सिलाई मशीन पर सिलाई कर अपनी आजीविका चलाती है। श्रीमती मंजूसिंह विधवा है एवं उक्त मकान के अतिरिक्त नगर सुल्तानपुर में उसका अन्य कोई मकान नहीं है।

(6) अनावेदिका लक्ष्मीबाई को उक्त आवासीय प्लाट विक्रय कर चुकी हैं। अत: उक्त प्लाट पर आवेदिका मंजूसिंह का नामांतरण होने में अनावेदिका की सहमति है।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनुसूचित जनजाति की भूमि बिना अनुमति के क्रय की गई है। अनुसूचित जनजाति की भूमि भले ही वह नगरीय क्षेत्र में भी हो, पर कलेक्टर की अनुमति आवश्यक है। जो न्याय दृष्टांत दिये गये हैं, वह इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। साथ ही तहसीलदार, अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त तीनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। इस संबंध में 2012 आर.एन. 438 तुलसीदास विरूद्ध सालिगराम में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-तीनों निचले न्यायालयों के एक ही निष्कर्ष-हस्तक्षेप नहीं।"

इसी प्रकार 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनंद स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.06.2018 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.06.2018 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर