न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 3190–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 18–09–2005 पारित द्वारा कलेक्टर जिला धार प्रकरण कमांक 02/2013–14/स्व.निगरानी ।

1–चेतन पिता सुरेश वाणी
2–मंजुला पति सुरेश वाणी
दोनों निवासी 106, हैप्पी विला कॉलोनी,
जिला धार म0प्र0

.....आवेदकगण

विरूद्ध

1–म0प्र0शासन
2–नवनीत पुत्र श्री पारसमल जैन
अपेक्स कॉलोनी कोर्ट के पास, धार म0प्र0

.....अनावेदकगण

.....

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री एच.के.अग्रवाल एवं श्री धर्मेन्द्र शुक्ला, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 1
श्री टी.टी.गुप्ता, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 2

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31/7/2015 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत कलेक्टर जिला धार द्वारा पारित आदेश दिनांक 18–09–2005 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक कमांक 2 द्वारा कलेक्टर जिला धार के समक्ष इस आशय की शिकायत प्रस्तुत की गई कि धार नगर के इंदौर–अहमदाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग के मुख्य मार्ग पर वाणी वेयर हाउस एवं श्रद्धा मेरिज गार्डन स्थित है जो कि राजस्व अभिलेखों में ग्राम मालीवाडा स्थित सर्वे नम्बर 9/1 एवं 9/2 राजस्व अभिलेख में दर्ज है । उक्त भूमियों को रजिस्ट्री दिनांक 4–6–2003 को सर्वे कमांक 900/1 की

रजिस्ट्री सुरेश को तथा 9/2 की रजिस्ट्री मंजुला को की गई है । उक्त भूमि पर 1958–59 के पूर्व से जिनिंग फैक्टरी स्थापित होने से औद्योगिक आशय की है, परन्तु आवेदकगण द्वारा उक्त भूमि को पड़त बताकर रजिस्ट्री कराई जिससे मुद्रांक शुल्क की हानि हुई है । उक्त शिकायत के आधार पर कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी धार से प्रतिवेदन प्राप्त कर प्रतिवेदन के आधार पर स्वप्रेरणा से निगरानी प्रकरण कमांक 02/2013–14/स्व.निगरानी में दर्ज कर दिनांक् 18–9–2015 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित की जाकर तहसीलदार को आदेशित किया गया कि प्रावधान अनुसार ग्राम मालीवाडा तहसील धार की प्रश्नाधीन भूमि को शासकीय भू–अभिलेख कागजात, खसरा में मध्यप्रदेश शासन के नाम से तत्काल शासकीय भूमि दर्ज करे एवं शासन हित में कब्जा प्राप्त किया जाये तथा प्रश्नाधीन घोषित शासकीय भूमि के संबंध में वैधानिक कार्यवाही की जाये । कलेक्टर के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया है कि मात्र मूल कार्यवाही जो दिनांक 29–10–2010 से ग्राह्य की गई थी उसमें मात्र स्टाम्प ड्यूटी के संबंध में जो अंतिम आज्ञा दी है, उस संबंध में प्रकरण न तो पंजीबद्ध हुआ है और न नोटिस हुआ हैं। ऐसी दशा में कलेक्टर द्वारा जिस बिन्दु पर निगरानी ग्राह्य की गई थी, उससे हटकर की गई कार्यवाही विचाराधिकार रहित होकर शून्य है अर्थात् दिनांक 14–1–2010 की प्रोसेडिंग विधिक नहीं है, इसमें मानमाना उल्लेख है । जब 1958–59 में सर्वे नम्बर 9/1 व 9/2 की भूमि ही नहीं थी तो उसके संबंध में प्रकरण दर्ज कर जो आदेश पारित किया गया है वह विचाराधिकार रहित है । जब वर्ष 1958–59 में पुराने नम्बर की भूमि नंदराम के नाम वर्ष 1959–60 में 5/1 व 6, 5/2 व 8 जो 4 बीघा 14 विस्वा एवं 1 बीघा 15 विस्वा गणेश के नाम से है यानि दोनों कुल रकबा 6 बीघा 9 विस्वा होकर निजी व्यक्ति नंदराम व गणेश की भूमि है, अतः उक्त भूमि का नवीन सर्वे नम्बर 9/1 व 9/2 स्वतंत्र रूप से रामनिवास पिता बिहारीलाल ने प्राप्त की और उनके नाम हुई और उनके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र से दिनांक 21–12–1966 को कमलचन्द को अंतरित की और फिर दिनांक 3–6–2003 को

आवेदकगण को अंतरित हुई है । इस प्रकार प्रश्नाधीन भूमि शासकीय जिनिंग फैक्टरी नहीं होकर आवेदकगण की निजी भूमि है ।

(2) कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी से प्रतिवेदन मॉगा गया था और उनके द्वारा प्रतिवेदन में मात्र स्टाम्प ड्यूटी व राजस्व कर की चोरी का उल्लेख किया गया था, परन्तु कलेक्टर द्वारा जो अधिकारिता रहित आदेश पारित किया गया है वह निरस्त किये जाने योग्य है।

(3) कलेक्टर द्वारा आवेदकगण को सुनवाई व पक्ष समर्थन का बिना अवसर दिये आदेश पारित किया गया है ।

(4) दिनांक 21–12–2014 की आदेशिका में लिखा गया है कि पीठासीन अधिकारी भ्रमण होने के कारण पेशी बढाई जाती है और पेशी दिनांक 231–12–2014 नियत की गई है जो कि सुनवाई की पेशी नहीं थी, इसके बावजूद भी दिनांक 31–12–2014 को प्रकरण आदेशार्थ नियत करने में कलेक्टर द्वारा अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है ।

(5) संहिता की धारा 51(2), 50 एवं व्यवहार प्रकिया संहिता के आदेश 47 नियम 1 के अन्तर्गत यह प्रकरण नहीं आता है । प्रकरण को स्वमेव निगरानी में लेने के लिये जो आज्ञापक नियम एवं उप नियम बने हैं, उनका पालन नहीं कर कलेक्टर द्वारा प्रकरण स्वप्रेरणा से निगरानी में लेकर जो आदेश पारित किया गया है, वह अवैधानिक होकर शून्यवत् है ।

(6) स्वप्रेरणा से निगरानी की कार्यवाही हेतु 180 दिवस की समय सीमा इस न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित अनेकों न्यायदृष्टांतों में निर्धारित की गई है, अतः कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा से निगरानी की कार्यवाही अवधि बाह्य किये जाने के कारण उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) वर्ष 2959–60 में मालीवाडा की भूमि सर्वे कमांक 5/1 व 6जो 4 बीघा 14 विस्वा है, नंदराम के नाम से दर्ज यानि संहिता की धारा 158 के अन्तर्गत आवेदकगण भूमिस्वामी है, शासन नहीं है । प्रश्नाधीन भूमि का समय समय पर डायवर्सन, नगर पालिका से नक्शा व नामान्तरण हुआ है और उक्त भूमि के भूमिस्वामी रामनिवास हुये हैं यानि 2–10–1959 के पूर्व से ही आवेदकगण के पूर्व कमलचन्द का नाम है जो दिनांक 22–7–1959 के पूर्व का

है, अतः 60 वर्ष पश्चात् की गई कार्यवाही व्यर्थ है और कलेक्टर को इस प्रकार की कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है ।

(8) इस प्रकार संहिता की धारा 158 के अन्तर्गत आवेदकगण भूमिस्वामी हो गये हैं और प्रश्नाधीन भूमि शासकीय भूमि होकर जिनिंग फैक्टरी की नहीं है, आवेदकगण के स्वामित्व की भूमि है ।

(9) 60 वर्ष पश्चात् स्वयं सभी न्यायालयों के अधिकार छीनकर कलेक्टर द्वारा दिया गया निर्णय अधिकारिता रहित एवं व्यर्थ है । इस कारण वह निरस्त किये जाने योग्य है ।

तर्क के समर्थन में वर्ष 2010 आरएन 409, 2014 आरएन 168, 2011 आरएन 426 व 298, 2013 आरएन 138, 1998 जेएलजे 105, 1998 आरएन 378 एवं 2013 आरएन 215 के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं ।

4/ अनावेदक कमांक 1 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा से निगरानी में प्रकरण लेकर प्रश्नाधीन भूमि को शासकीय घोषित करने में विधि अनुकूल कार्यवाही की गई है, जिसे स्थिर रखा जाकर निगरानी खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

5/ अनावेदक कमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) संहिता की धारा 182(2) की उपधारा 2 के अन्तर्गत कलेक्टर जिला धार के द्वारा सरकारी अनुदान अधिनियम 1895 के अन्तर्गत प्रदान की गई भूमि के संबंध में आलोच्य आदेश दिनांक 18–9–15 पारित किया गया है, जो शासन नियमों के अन्तर्गत है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार निगरानी में नहीं है।

(2) निगरानी सुनने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है, क्योंकि कलेक्टर द्वारा पारित आदेश राज्य शासन के समान ही आदेश पारित किया गया है । प्रश्नाधीन भूमि पर शासन काबिज हो चुका है इसलिये आवेदकगण की निगरानी निष्फल होने से निरस्ती योग्य है ।

(3) तहसील न्यायालय के प्रतिवेदन में स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय थी जिसे कुटरचित दस्तावेजों से खरीदी बिकी कर आवेदकगण के स्वामित्व की भूमि घोषित किये जाने का प्रयास है ।

(4) आवेदकगण मौके पर किसी भी निर्माण संरचना के सद्भाविक निर्माता होने का लाभ अर्जित नहीं कर सकते क्योंकि आवेदकगण ने नगरपालिका से भी असत्य नक्शा पास करवाया है जो नगर पालिका विधान की धारा 187 व नगर एवं ग्राम निवेश के नियमों के भी विरूद्ध है ।

(5) आवेदकगण के विक्रय विलेख के पहले पेज पर भूमि पडत दर्शाई गई है जिसके चरण क्रमांक 7 में भूमि किसी शासकीय पटटे कि न होना उल्लिखित किया गया है तथा ओद्यौगिक क्षेत्र के अंतर्गत न आने कि भी झूठी घोषणा करते हुये स्टाम्प डयूटी का अपबन्चन किया गया है जबकि भूमि के राजस्व रिकार्ड अनुसार पटटे पर धारित भूमि तथा जिनिंग फैक्टरी का उल्लेख स्पष्टतः अंकित है । इस प्रकार आवेदकगण ने अधीनस्थ कार्यवाही में भ्रामक दस्तावेज प्रस्तुत किये है इसलिये आवेदकगण किसी भी सहायता के पात्र नहीं है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रश्नाधीन भूमि जीनिंग फैक्टरी हेतु बिहारीलाल को तत्कालीन शासकों द्वारा पट्टे पर दिये जाने के संबंध में कोई प्रमाण अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में नहीं है। कलेक्टर द्वारा भी अपने आदेश में इस संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है कि प्रश्नाधीन भूमि कब किस आदेश से किन शर्तों पर बिहारीलाल को जीनिंग फैक्टरी लगाने हेतु प्रदत्त की गयी। किश्तबन्दी खतौनी बी–1 संवंत 1915 (सन 1958–59) में प्रश्नाधीन भूमि पर जीनिंग फैक्टरी खाता नम्बर 167 बिहारीलाल पिता भगवानदास महाजन का इन्द्राज होने से कलेक्टर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि तत्कालीन शासकों द्वारा जीनिंग फैक्टरी के लिये पट्टे पर दिये जाने संबंधी निष्कर्ष निकाला गया है, किन्तु कलेक्टर ने ही अपने आदेश में वाद बिन्दू क्रमांक 01 की विवेचना में यह अंकित किया है कि –

"जिल्द बन्दोवस्त (आसामीवार खतौनी) 1927–28 के मुख्य पृष्ठ पर यह भूमि महाल धार खासगी जिला मालवा रियासत के स्वामित्व की रही होकर पट्टेदार की हैसियत से कॉलम नम्बर 03 जो कि नाम वहिवटदार, बाप, जात, सकुनत, प्रकार (किस्म) वहिवाट में "महाल खासगी" दर्ज होकर कॉलम नम्बर 02 अनुसार खसरा क्रमांक 5/2 एवं 8 गणेश वल्द गाजी कौम गडरिया, खसरा क्रमांक 5/1, 6 नंदलाल वल्द हीरालाल महाजन एवं खसरा क्रमांक 09 एवं 10 बिहारीलाल वल्द भगवानदास महाजन सा. धार दर्ज है।"

इससे स्पष्ट है कि वर्ष 1927–28 से ही बिहारीलाल वल्द भगवानदास महाजन प्रश्नाधीन भूमि पर पट्टेदार की हैसियत से काबिज था। प्रश्नाधीन भूमि से बिहारीलाल वल्द भगवानदास महाजन को बेदखल करने के संबंध में ना तो कोई प्रमाण अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में है और ना ही इस संबंध में कोई निष्कर्ष कलेक्टर ने अपने आदेश में निकाला है। ऐसी दशा में बिहारीलाल वल्द भगवानदास द्वारा अपने स्वत्व एवं आधिपत्य की प्रश्नाधीन भूमि पर जीनिंग फैक्टरी लगाने से तत्समय राजस्व अभिलेख में जीनिंग फैक्टरी का इन्द्राज होने से प्रश्नाधीन भूमि तत्कालीन शासकों द्वारा जीनिंग फैक्टरी के लिये पट्टे पर दिया जाना तब तक मान्य नहीं किया जा सकता, जब तक कि प्रश्नाधीन भूमि जीनिंग फैक्टरी के लिये पट्टे पर दिये जाने का कोई प्रमाण ना हों। जैसा कि पूर्व में अंकित किया जा चुका है कि प्रश्नाधीन भूमि जिनिंग फैक्टरी हेतु बिहारीलाल को तत्कालीन शासकों द्वारा पट्टे पर दिये जाने के संबंध में कोई प्रमाण अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में नहीं है और ना ही कलेक्टर द्वारा भी अपने आदेश में इस संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है कि प्रश्नाधीन भूमि कब किस आदेश से किन शर्तों पर बिहारीलाल को जीनिंग फैक्टरी लगाने हेतु प्रदत्त की गयी। ऐसी दशा में प्रश्नाधीन भूमि जीनिंग फैक्टरी हेतु बिहारीलाल को तत्कालीन शासकों द्वारा पट्टे पर दिये जाने व पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के आधार पर संहिता की धारा, 182 का उल्लंघन होने से प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित करने में कलेक्टर द्वारा त्रुटि की गयी है। यहॉ पर यह भी उल्लेखनीय है कि पुराना सर्वे नं0 9 रकबा 7 बिस्वा तथा पुराना सर्वे नं0 10 रकबा 6 बिस्वा कुल 13 बिस्वा सन 1958–59 में बिहारीलाल के नाम से दर्ज होकर जीनिंग फैक्टरी अभिलेख में दर्ज थी, किन्तु कलेक्टर ने अन्य पुराने सर्वे नं0 5/1, 5/2, 6 एवं 8 की भूमि जो नंदराम पिता हीरालाल तथा गणेश पिता गाजी के निजी स्वामित्व में सन 1957–58 व 1958–59 में राजस्व अभिलेख में अंकित थी, को सम्मलित कर सभी भूमि जीनिंग फैक्टरी की मानकर शासकीय घोषित करने में गलती की है। पुराने सर्वे नम्बर के स्थान पर नये सर्वे नम्बर बन्दोवस्त के दौरान अंकित कर राजस्व अभिलेख तैयार किये गये और प्रश्नाधीन भूमि निजी स्वामित्व की दर्ज की गयी। यदि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय होकर जीनिंग फैक्टरी के विशेष प्रयोजन के लिये पट्टे पर प्रदत्त की गयी थी तो तत्समय स्वप्रेरणा निगरानी का उपयोग कर अभिलेख दुरूस्त किया जाना चाहिये था, किन्तु इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गयी, इसलिये

लगभग 50 वर्ष का समय व्यतीत हो जाने के पश्चात कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा निगरानी के अधिकारों का प्रयोग करना विधिसंगत प्रतीत नहीं होता है।

7/ प्रश्नाधीन भूमि मंजूला एवं सुरेश द्वारा पंजीकृत विकयपत्र से खरीदने के उपरान्त प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन हेतु आवेदनपत्र अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अनुविभागीय अधिकारी ने मुख्य नगरपालिका अधिकारी की निर्माण अनुमति तथा नजूल अधिकारी की अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन की अनुमति अपने आदेश दिनांक 30–08–2008 द्वारा प्रदत्त की गयी है तथा आवेदकगण द्वारा निर्धारित किये गये व्यपवर्तित लगान का भुगतान किया गया है। अनुविभागीय अधिकारी के प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन आदेश को सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य एवं अवैध घोषित किये जाने का कोई प्रमाण अभिलेख में नहीं है अर्थात अनुविभागीय अधिकारी का व्यवपर्तन आदेश आज भी प्रभावशील है। ऐसी दशा में प्रश्नाधीन भूमि का land use व्यपवर्तित हो जाने से संहिता की धारा 182 के प्रावधान आकर्षित नहीं होते। कलेक्टर द्वारा धारा 182 का उल्लंघन मानकर प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित करने में गलती की गयी है।

8/ अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख एवं आदेश पत्रिकाओं के अवलोकन से विदित होता है कि श्री नवनीत जैन निवासी धार के स्टाम्प ड्यूटी एवं राजस्व की चोरी करने की शिकायत के आधार पर तहसीलदार, धार द्वारा दिनांक 29–10–2010 को प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। तहसीलदार द्वारा दिनांक 06–08–13 को जॉच प्रतिवेदन सहित प्रकरण कलेक्टर को प्रेषित करने पर कलेक्टर ने प्रकरण स्वमेव निगरानी में दर्ज कर सुरेश पिता चुन्नीलाल, फोत के वारिसान को कारण बताओ सूचनापत्र जारी कर प्रथम पेशी दिनांक 29–01–2014 नियत की गयी है अर्थात शिकायती आवेदनपत्र के 3 वर्ष के बाद कलेक्टर द्वारा स्वमेव निगरानी की कार्यवाही प्रारम्भ की गयी है, और 1958–59 के इन्द्राज के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि के हुए समस्त अन्तरणों को लगभग 55 वर्ष पश्चात शून्य घोषित कर प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित की गयी है, जबकि मोहम्मद कवी वि. फतमाबाई (1998 :1: एम पी वीकली नोट्स) में मान. सर्वोच्च न्यायालय ने यह व्यवस्था दी है कि –

"धारा 50 स्वप्रेरणा से पुनरीक्षण की शक्ति– युक्तियुक्त समय के भीतर प्रयुक्त की जा सकती है– मात्र एक वर्ष भी अयुक्तियुक्त हो सकता है।"

रविनारायण वि. म0प्र0राज्य तथा अन्य (2000 राजस्व निर्णय 161) में मान. उच्च न्यायालय ने 6 वर्ष पश्चात स्वमेव निगरानी की शक्ति का प्रयोग विलम्बित होना माना है। हमीरसिंह वि. म0प्र0राज्य तथा अन्य (1996 रा.नि. 80) में मान. उच्च न्यायालय ने यह अंकित किया है कि–

"इस मामले में 6 वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने के पश्चात स्वप्रेरणा का प्रयोग अत्यधिक विलंबित है। इस याचिका में हस्तक्षेप के लिए केवल मात्र यही एक कारण पर्याप्त है। यह रिट याचिका मंजूर की जाती है।"

जंगबहादुरसिंह वि. म0प्र0राज्य तथा एक अन्य (2007 रा.नि. 71) में राजस्व मण्डल के तत्कालीन अध्यक्ष द्वारा 3 वर्ष पश्चात पट्टा निरस्ती की कार्यवाही को विलंबित होना निर्धारित किया है। ढेलाबाई तथा अन्य वि. म0प्र0राज्य (1996 रा.नि. 286) में राजस्व मण्डल ने 9 वर्ष पश्चात स्वप्रेरणा की कार्यवाही को अत्यधिक विलम्बित होना माना है।

रणवीर सिंह तथा अन्य वि. म0प्र0 राज्य (2010 रा.नि. 409) में माननीय उच्च न्यायालय की पूर्णपीठ ने आदेश की अवैधता या अनौचित्यता तथा कार्यवाहियों की अनियमितता की जानकारी के दिनांक से स्वप्रेरणा निगरानी की कार्यवाही 180 दिवस के भीतर किये जाना निर्धारित किया है। ऐसी दशा में कलेक्टर द्वारा की गयी स्वमेव निगरानी की कार्यवाही अत्यधिक विलम्बित होने से भी स्थिर रखने जाने योग्य नहीं है।

9/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर, जिला धार का आदेश दिनांक 18–09–2015 निरस्त किया जाता है। निगरानी स्वीकार की जाती है। तद्नुसार राजस्व अभिलेख में पूर्व की स्थिति कायम की जाये।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर