

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 424-पीबीआर/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 26-12-13 पारित द्वारा कलेक्टर, जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 04/स्व0 निगरानी/2011-12.

लखन चौधरी पिता कैलाशचन्द्र चौधरी,
निवासी ठाकुर कॉलोनी, रंगवासा
तहसील व जिला इंदौर (म0प्र0)

..... आवेदक

विरुद्ध

- 1- म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर इंदौर
जिला इंदौर म0प्र0
- 2- पुष्पलता पति मोहनलाल पवार,
निवासी 229, विश्वकर्मा नगर, इंदौर म0प्र0
- 3- रमेशचंद पिता फकीरचंद सैनी,
निवासी 147, रंगवासा रोड, राऊ इंदौर म0प्र0
- 4- ओमप्रकाश पिता स्व0 मथुरालाल
- 5- चन्दुलाल पिता मथुरालाल मृतक
तर्फे श्रीमती निर्मला पिता चन्दुलाल
- 6- प्रेमचंद पिता मथुरालाल
- 7- सुरेशचंद पिता मथुरालाल
- 8- पूनम पिता मथुरालाल
- 9- शारदा बाई पिता मथुरालाल
- 10- चन्दाबाई बेवा मथुरालाल
समस्त निवासीगण ग्राम गुलाब विहार कॉलोनी,
राऊ जिला इंदौर म0प्र0

..... अनावेदकगण

आवेदक की ओर से अधिवक्ता, श्री आर.डी.शर्मा ।

अनावेदक क्रं0 1 शासन की ओर से अधिवक्ता, श्री मुकेश शर्मा ।

अनावेदक क्रं0 2 लगायत 10 की ओर से अधिवक्ता श्री जाहिद कुरेशी ।





:: आ दे श ::

(आज दिनांक 14/6/19 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला इंदौर के प्रकरण क्रमांक 04/स्व0निगरानी/ 2011-12 में पारित आदेश दिनांक 26-12-13 के विरुद्ध 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 अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कलेक्टर इंदौर को इस आशय का प्रतिवेदन प्रेषित किया गया कि ग्राम रंगवासा तहसील इंदौर स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 645/1/1, 645/1/3, 645/1/4 रकबा 2.50 एकड़ वर्तमान राजस्व अभिलेख में अनावेदक क्रं0 2 पुष्पलता एवं 3 रमेशचंद्र के नाम दर्ज होकर इनके द्वारा आवेदक लखन पिता कैलाशचन्द्र चौधरी को विक्रय कर दी गई है । उक्त भूमि मिसल बंदोवस्त एवं वर्ष 1969-70 के राजस्व रिकार्ड अनुसार मूल सर्वे नंबर 645 शासकीय दर्ज है । वर्ष 1985-86 अनुसार मथुरालाल पिता पन्नालाल को सर्वे नंबर 645 पैकी रकबा 2.50 भूमि का पट्टा प्रकरण क्रमांक 24/अ-19/78-79 दिनांक 15-5-1979 को भूमिस्वामी हक का हुआ । प्रकरण में प्राथमिक तौर पर भूमि का क्रय-विक्रय बिना सक्षम अधिकारी का होना मानते हुए अनुविभागीय अधिकारी ने प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित किये जाने का अनुरोध किया गया । उक्त प्रतिवेदन पर से कलेक्टर ने प्र0क्र0 04/स्व0निग0/11-12 दर्ज कर दिनांक आलोच्य आदेश दिनांक 26-12-13 द्वारा अनावेदकों का नाम राजस्व अभिलेखों से कम कर म0प्र0 शासन में वेष्टित 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 मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि आवेदक के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 18-4-11 जिसे अनावेदक क्रमांक 2 एवं 3 श्रीमती पुष्पलता पंवार एवं श्री रमेशचंद्र सैनी 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 अधीनस्थ न्यायालय के आदेश से स्पष्ट है कि इस प्रकरण में मथुरालाल पिता पन्नालाल को सर्वे नंबर 645 पैकी रकबा 2.50 भूमि का पट्टा




प्रकरण क्रमांक 24/अ-19/78-79 दिनांक 15-5-1979 को भूमिस्वामी हक का प्रदान किया गया था, जबकि संहिता की धारा 165 (7-ख) 24-10-80 द्वारा अन्तःस्थापित की गई है इस कारण इस प्रकरण में संहिता की धारा 165 (7-ख) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। भूमिस्वामी हक में पट्टा दिनांक 19-6-79 को प्रदान किया गया था इस कारण अंतरण/विक्रय के लिए किसी प्रकार की अनुमति की आवश्यकता नहीं थी, क्योंकि धारा 165(7-ख) को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया है। इस संबंध में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत 3013 आर0एन0 8 उच्च न्यायालय का हवाला दिया गया है।

यह तर्क भी दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को अनदेखा किया है कि आवेदक प्रकरण में चतुर्थ क्रेता है। सर्वप्रथम मथुरालाल के वारिसान द्वारा दिनांक 21-12-1996 को लगभग 27 वर्ष बाद श्रीमती स्नेहप्रभा को विक्रय किया गया। श्रीमती स्नेह प्रभा द्वारा श्री महावीर गृह निर्माण सहकारी संस्था को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा विक्रय किया गया और उनका नाम भूमिस्वामी के रूप में अंकित हो गया। श्री महावीर गृह निर्माण सहकारी संस्था द्वारा दिनांक 20-7-2007 को अनावेदक क्रमांक 1 एवं 2 विक्रय किया गया। उनसे प्रश्नाधीन भूमि को आवेदक ने दिनांक 18-4-11 को पंजीकृत विक्रयपत्र से क्रय किया गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि धारा 158(3) संहिता के अंतर्गत मूल पट्टेदार द्वारा पट्टा प्राप्त दिनांक से 10 वर्ष की कालावधि के भीतर भूमि विक्रय नहीं की है। अपितु उसके वारिसों द्वारा लगभग 27 वर्ष पश्चात भूमि विक्रय की गई थी। उसके उपरांत भूमि के विक्रयपत्र तीन बार और हो चुके हैं। अतः संहिता की धारा 165 (6) संहिता के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होने से आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

यह तर्क दिया गया कि आवेदक प्रश्नाधीन भूमि का चतुर्थ क्रेता है। आवेदक ने जिस समय भूमि क्रय की उस समय भूमि विक्रेता के नाम भूमिस्वामी के रूप में दर्ज थी। भूमि क्रय करने के उपरांत विवादित भूमि का व्यपवर्तन कराया गया है। किसी भी राजस्व अधिकारी द्वारा उसे यह जानकारी नहीं दी गई कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पट्टे पर दी गई भूमि है। यह भी कहा गया कि क्रेता सदभाविक क्रेता है। संहिता की धारा 158(बी) के तहत विक्रेतागण को भूमिस्वामी स्वत्व प्राप्त हो चुकने के कारण भूमि विक्रय करने की अनुज्ञा प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है, इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय ने अनदेखा किया है, इस कारण उनका आदेश अपास्त किए जाने योग्य है।




यह तर्क भी दिया गया है कि लंबे समय पश्चात अर्थात् 1979 में भूमिस्वामी अधिकारों में व्यवस्थापित की गई भूमि के अंतरणों पर लगभग 34 वर्ष पश्चात स्वप्रेरणा पुनरीक्षण शक्तियों का प्रयोग नहीं किया जा सकता। इस संबंध में उनके द्वारा 1969 ए0आई0आर0 (एस.सी.) 1297, 1988 (1) एम.पी.डब्लू.एन. नोट 26 उच्चतम न्यायालय एवं 2010 आर0एन0 409 (उच्च न्यायालय पूर्णपीठ) को उद्धरित किया गया। उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त किये जाने एवं आवेदक का नाम राजस्व अभिलेखों में यथावत रखे जाने का अनुरोध किया गया है।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण में शासन द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि का विक्रय समक्ष अधिकारी की अनुमति के बिना किया गया है, इस कारण कलेक्टर द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 से 10 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आवेदक अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन करते हुए कहा गया कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा प्रकरण की वैधानिक स्थिति को ध्यान में नहीं रखा गया कि स्व0 श्री मथुरालाल को वादग्रस्त भूमि का पट्टा दिनांक 19-6-79 को भूमिस्वामी हक में प्रदान किया गया था। मथुरालाल की मृत्यु के पश्चात उनके विधिक वारिसों द्वारा पट्टा प्राप्त होने के 27 वर्ष उपरांत अपना नाम दर्ज कराने के पश्चात प्रथम विक्रय किया गया था। अतः प्रकरण में संहिता की धारा 165(7) के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होने से आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। उक्त आधारों पर अनावेदक क्रमांक 2 से 10 द्वारा भी अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त कर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख में संलग्न अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन एवं कलेक्टर के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि विवादित भूमि का पट्टा मथुरालाल को भूमिस्वामी अधिकारों में दिनांक 19-6-1979 को दिया गया था। मथुरालाल की मृत्यु होने के उपरांत उसके वारिसान द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय प्रथम बार दिनांक 21-12-1996 को श्रीमती स्नेहप्रभा पत्नि डॉ0 रामनारायण वर्मा को किया गया है। इसके उपरांत प्रश्नाधीन भूमि तीन बार विक्रय हुई है और आवेदक चतुर्थ क्रेता है। इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि मथुरालाल को भूमि का पट्टा भूमिस्वामी हक में दिनांक 19-6-79 को दिया गया है, जबकि संहिता की धारा 165-7(ख) दिनांक 24-10-1980 को प्रभावशील हुई

है । न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 8 आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरुद्ध 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 अंतःस्थापन के पूर्व प्रदान किए गए पट्टे पर धारा 165-7(ख) के उपबंध लागू नहीं होते हैं और भूमिस्वामी का अंतरण का अधिकार निहित अधिकार है ।"

चूंकि इस प्रकरण में 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 तथा प्रकरण की वैधानिक स्थिति को देखते हुए कलेक्टर द्वारा पारित आदेश विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय की गई है । कलेक्टर द्वारा मूल भूमिस्वामी मथुरालाल की मृत्यु के पश्चात किए गए वारिसाना नामांतरण आदेश एवं पूर्व में पंजीकृत विक्रयपत्रों के आधार पर पारित नामांतरण आदेशों को निरस्त किए बिना 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 ।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-12-13 निरस्त किया जाता है ।




(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर