न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-4911/2018/इंदौर/भू.रा. विरूद्ध आदेश दिनांक 30.06.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0676/अपील/17-18.

---

1. श्रीमती चंद्रा पति भोजराज वाधवानी
   निवासी 43-ए, प्रेमनगर इंदौर
2. श्रीमती लाजवंती पति मुरलीधर राजानी
   निवासी 34, पलसीकर कॉलोनी, इंदौर ....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन तर्फे कलेक्टर जिला इंदौर
2. तहसीलदार तहसील व जिला इंदौर ....प्रत्यर्थीगण

श्री जयंत पटवा, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::
(आज दिनांक 21/6/19 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह द्वितीय 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 30.06.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपर तहसीलदार, इंदौर द्वारा कलेक्टर इंदौर को इस आशय का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि ग्राम कैलोद करताल स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 906 स्थित भूमि वर्ष 1972-73 के राजस्व अभिलेख में सर्वे नंबर 906/1 रकबा 7.790 हैक्टर चारागाह मद में दर्ज रहीं है तथा सर्वे क्रमांक 906/2 रकबा 4.856 हैक्टर भूमि

सेवा भूमि के रूप में दर्ज रही है । वर्ष 1975-76 के खसरे में खसरा नं0 706/1 रकबा 7.228 हैक्टर भूमि को काबिल काश्त घोषित किये जाने का उल्लेख है । तहसील न्यायालय के प्रकरण क्रमांक प्र0क्र0 10/अ-19/1976-77 में पारित आदेश दिनांक 15-10-1977 द्वारा उक्त काबिल काश्त भूमि 15 व्यक्तियों को आवंटित गई । उक्त पट्टागृहिताओं में से 14 लोगों द्वारा बिना अनुमति के भूमि विभिन्न व्यक्त्यिों को विक्रय करदी गई है। उक्त प्रतिवेदन के आधार पर कलेक्टर, इंदौर द्वारा प्रकरण क्र. 63/अ-74/2014-15 पंजीबद्ध किया जाकर प्रकरण में कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया गया जिसका उत्त्र अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत किया गया तदुपरांत कलेक्टर द्वारा दिनांक 08.02.2016 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नंबर 906/7/1/मिन-2 रकबा 0.0231 हैक्टर पर से अपीलार्थिनी का नाम कम करते हुए भूमि शासकीय दर्ज करने के आदेश दिये गये । इस आदेश के विरूद्ध अपीलार्थिनी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष दिनांक 07.05.2018 को प्रस्तुत की गई, जो उन्होंने अवधि बाधित होने से आलोच्य आदेश द्वारा अग्राह्य की है । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ न्यायालयों के द्वारा इस आधार पर प्रकरण में आदेश पारित किए गए हैं कि पट्टेदार द्वारा भूमि को विक्रय करने के पूर्व कलेक्टर से विक्रय की अनुमति प्राप्त नहीं की गई है, जबकि ग्राम कैलोद स्थित भूमि सर्वे नं. 906/4 व 906/8 रकबा 0.538 को विक्रय करने की अनुमति अपर कलेक्टर जिला इंदौर के प्रकरण क्रमांक 01/अ-21/93-94 में दिनांक 13-2-95 को पारित आदेश के द्वारा प्रदान की गई है । उक्त आधार पर ही कलेक्टर, इंदौर द्वारा एक अन्य प्रकरण क्रमांक 39/अ-74/14-15 में दिनांक 28-7-15 को आदेश पारित करते हुए प्रकरण समाप्त किया गया है । इस संबंध में उनके द्वारा उक्त दोनों प्रकरणों प्रतियां पेश की गई हैं ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानूनी पहलू को नजर अंदाज किया गया है कि म.प्र. भू-राजस्व संहिता के प्रावधानों के अंतर्गत किसी भूमि स्वामी स्वत्व को समाप्त करते हुए म.प्र. शासन में भूमि वैष्ठित किये जाने का प्रावधान धारा 166 में प्रावधानित है, जिसके अंतर्गत धारा 165 की उपधारा (4) के खण्ड (क) के उल्लंघन में भूमि का अंतरण किया गया हो, तो उस परिस्थिति में ही भूमि राज्य सरकार के नाम वैष्ठित किये जाने का प्रावधान है। धारा 165(7)(बी) के उल्लंघन के फलस्वरूप भूमि राज्य

शासन के नाम वैष्ठित किये जाने का प्रावधान धारा 165 (7)(बी) में उल्लेखित नहीं है, फिर भी कलेक्टर के द्वारा उक्त भूमि को शासन में वैष्ठित किये जाने का जो आदेश पारित किया गया है, ऐसा आदेश अवैधानिक होकर निरस्त होने योग्य है।

(3) अपीलार्थी को कलेक्टर द्वारा पारित आदेश की जानकारी कभी भी नहीं दी गई और ना ही सूचित किया गया । कलेक्टर द्वारा बहस श्रवण करने के उपरांत प्रकरण अपने पास आदेश हेतु सुरक्षित रख लिया गया था । अपीलांट महिला होने से प्रवाचक से संपर्क करती रही परंतु उनके द्वारा यह बताया जाता रहा कि प्रकरण में अभी आदेश पारित नहीं हुआ है, 15 दिन बाद आकर पूछ लेना । दिनांक6-2-16 को पारित आदेश की जानकारी अपीलार्थी को दिनांक 5-4-18 को तब हुई जब अपीलांट के अधिवक्ता द्वारा अपीलांट को सूचित किया गया । जैसे ही अपीलार्थिनी को जानकारी प्राप्त हुई, वैसे ही तत्काल अपर आयुक्त, इंदौर के न्यायालय के समक्ष बगैर कोई उपेक्षा एवं निष्क्रियता के सद्भावनापूर्वक अपील प्रस्तुत की गई है, ऐसी स्थिति में प्रथम अपीलीय न्यायालय को उदार दृष्टिकोण अपनाना चाहिए था, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी की अपील को अवधि बाधित मानकर निरस्त करने में गंभीर वैधानिक भूल की गई है। इस संबंध में 2002 सुप्रीम कोर्ट 1201 ए.आई.आर. तथा 2005(1) म.प्र. विकली नोट 49 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(4) अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत अपील में तथा प्रस्तुत आवेदन में उचित स्पष्टीकरण देते हुए विलंब का जो कारण दर्शित किया गया था, वह पर्याप्त था तथा उक्त आवेदन पत्र के समर्थन में अपीलार्थी के द्वारा स्वयं का तथा अपने अभिभाषक का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया था, जिसका कोई खण्डन नहीं किया गया है। इस संबंध में 2004 (1) म.प्र. वीकली नोट 72 एवं 2003(1) म.प्र. विकली नोट 27 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(5) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस कानूनी पहलू को नजर अंदाज किया गया है कि अपीलार्थी के द्वारा क्रय की गई भूमियो को धारा 165(7)(बी) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। सदर भूमियां विक्रेतागण के नाम पर वर्ष 1987 पूर्व भूमि स्वामी के रूप में दर्ज है तथा विक्रेताओं को इन भूमियों में भूमिस्वामी अधिकार प्रदान किये जा चुके थे। इस कारण से विक्रेतागण भू-राजस्व संहिता संशोधन अधिनियम 17/1992 के पूर्व से ही भूमिस्वामी स्वत्व प्राप्त होने पर 10 वर्ष की कालावधि के भीतर भूमि को किसी रूप में अंतरित नहीं किया गया था। इस कारण से विक्रेतागण को भू-राजस्व

संहिता के प्रावधानों के तहत धारा 158(बी) में दर्शाए अनुसार वे समस्त अधिकार प्राप्त हो चुके हैं, जो एक सामान्य भूमिस्वामी को प्रदत्त किये गये हैं। धारा 158(बी) के अंतर्गत विक्रेतागण को भूमिस्वामी स्वत्व प्राप्त हो चुके होने के कारण धारा 165(7)(बी) के संशोधित प्रावधान लागू नहीं होते हैं। संशोधित प्रावधान पूर्वगामी प्रभाव रखता नहीं है, इस कारण जिन पट्टाधारियों को 1992 के पूर्व ही भूमिस्वामी के अधिकार प्राप्त हो चुके हैं तथा जिन भूमिस्वामियों ने धारा 158(बी) में दर्शाए अनुसार 10 वर्ष तक भूमि का विक्रय नहीं किया है, तो ऐसे पट्टेदार जिन्हें भूमिस्वामी के अधिकार प्राप्त हो चुके हैं। ऐसे भूमिस्वामियों के भूमि के संबंध में धारा 165(7)(बी) के प्रावधान आकृष्ट नहीं होते हैं तथा ऐसे भूमिधारियों को भूमिस्वामी स्वत्व प्राप्त होने के पश्चात् भूमि को विक्रय करने हेतु सक्षम अधिकारियों की अनुज्ञा प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर द्वारा दिनांक 08.02.2016 को पारित आदेश अवैधानिक होकर निरस्त होने योग्य है। इस संबंध में म.प्र. शासन (राजस्व) (शाखा-2-ए) विभाग के ज्ञाप क्रमांक 16-1/84/सात/2-ए/भोपाल दिनांक 27.06.1984 प्रस्तुत किया गया है। (आर.बी.सी. पृष्ठ क्रमांक 633) इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय खण्डपीठ के द्वारा भी रिट याचिका क्रेता 8414 (2011) में दिनांक 02.11.2012 को निर्णय पारित किया गया है कि धारा 165(7)(बी) के प्रावधान पूर्वगामी प्रभार रखते नहीं है। 2005 राजस्व निर्णय 66 एवं 2011 आर.एन. 426 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि पट्टाधारक को 10 वर्ष पश्चात् भूमिस्वामी के अधिकार प्राप्त हो जाते हैं तथा उसके द्वारा किये जाने वाले अंतरण के लिए कलेक्टर की अनुमति की आवश्यकता नहीं है। इस संबंध में 2004 आर.एन. 183, 1999 आर.एन. 363, 2005 आर.एन. 66 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(6) अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस कानूनी पहलू को नजर अंदाज किया गया है कि कलेक्टर के द्वारा पारित आदेश प्रकरण क्रमांक 56/अ-74/14-15 में दिनांक 08.02.2016 को पारित किया गया है, राजस्व पुस्तक परिपत्र के अनुसार अ-74 विविध प्रकरणों की श्रेणी पर लागू होता है, विविध प्रकरणों में अंतिम आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। वैसे भी 165(7) के अंतर्गत प्रकरण पंजीबद्ध करने का कोई प्रावधान नहीं है। सदर प्रकरण में कलेक्टर के द्वारा विधिक प्रावधानों को अनदेखा

कर विधि विपरीत तरीके से जो आदेश पारित किया गया है, वह मनमाना आदेश की श्रेणी का होकर प्रथम दृष्टया ही निरस्ती योग्य है।

(7) अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य को नजर अंदाज किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमियां क्रय करने के पूर्व अपीलांट के द्वारा राजस्व अभिलेखों में की गई प्रविष्टियों का अवलोकन किया गया तथा विक्रेतागण के नाम पर भूमिस्वामी की हैसियत से भूमि दर्ज होने के कारणअपीलांट द्वारा यह भूमियां क्रय की गई हैं । अपीलांट के द्वारा जब भूमियां क्रय की गई उस समय वर्ष 2009 अथवा उसके पूर्वकेवर्षों के अभिलेखों में विक्रेता यह भूमि पट्टेदार के रूप में धारित कर रहा हो इसका कोई उल्लेख राजस्व अभिलेखों में नहीं था । अपीलांट एक सदभाविक क्रेता होकर उसके द्वारा प्रतिफल की राशि विक्रेता को अदा कर भूमियों को क्रय किया गया है । इस कारण अपीलांट के हितों का संरक्षण किया जाना अत्यंत आवश्यक है । अपीलांट का नामांतरण हुए कई वर्ष बीत चुके हैं ।

(8) अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रारंभिक न्यायालय बतौर आदेश पारित किया गया है, जिसमें ना तो साक्ष्य ली गई और ना ही तहसीलदार अथवा पटवारी के उक्त प्रतिवेदन के संबंध में कथन अंकित किए गए और ना ही राजस्व अभिलेखों की प्रतियां प्रकरण संलग्न की गई, जिस पर प्रतिपरीक्षण का अवसर प्रदान नहीं किया गया है । उक्त आधारों पर उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त एवं कलेक्टर द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अत: उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर द्वारा इस आधार पर कि पट्टागृहीता द्वारा अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय सक्षम अधिकारी की अनुमति के बिना किया गया है, हुए प्रश्नाधीन भूमि से अपीलार्थी का नाम कम करते हुए भूमि शासकीय दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये हैं । इस संबंध में अभिलेख के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रश्नाधीन भूमि का सर्वप्रथम विक्रय दिनांक 14-3-95 को श्रीमती मीना पति नरेन्द्र बापना के

पक्ष में पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा किया गया । श्रीमती मीना बापना से अपीलार्थिनी द्वारा दिनांक 15-3-2011 को पंजीकृत विक्रयपत्र से प्रश्नाधीन भूमि को क्रय किया गया है, इस प्रकार स्पष्ट है कि अपीलार्थिनी प्रश्नाधीन भूमि की द्वितीय क्रेता है । प्रथम विक्रय पट्टाधारी द्वारा श्रीमती मीना के हित में किया गया है, वह अनुमति लेकर किया गया था या नहीं बिना इस संबंध में बिना किसी प्रकार जांच कराए तहसीलदार के प्रतिवेदन को ही सही मानते हुए यह निष्कर्ष निकालना कि भूमि का विक्रय अपीलार्थी को सक्षम अधिकारी की अनुमति के बिना किया गया है, न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है ।

6/ अभिलेख के अवलोकन से तथा कलेक्टर के आदेश से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि के मूल सर्वे नंबर 906/1 एवं 906/2 की भूमि को आदेश दिनांक 15-10-1977 द्वारा 15 व्यक्तियों को पट्टे पर आवंटित की गई थी । इस प्रकरण में विवादित भूमि को पट्टेदार द्वारा दिनांक 14-3-95 को श्रीमती मीना पति नरेन्द्र बापना के पक्ष में पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा विक्रय की गई है तथा श्रीमती मीना पति नरेन्द्र बापना द्वारा भूमि को दिनांक 15-3-11 द्वारा आवेदिका को पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा अंतरित किया गया है । इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि विवादित भूमि पट्टेदार को दिनांक 15-10-1977 द्वारा आवंटित की गई है, जबकि संहिता की धारा 165 (7-ख) दिनांक 24-10-1980 को प्रभावशील हुई है । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 8 (आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा एक अन्य में) में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस आशय का न्यायिक सिद्घांत 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 ।"

माननीय उच्च न्यायालय के उपरोक्त न्यायदृष्टांत के प्रकाश में भी इस प्रकरण में संहिता की धारा 165 (7-ख) प्रभावी नहीं होती है । अत: कलेक्टर द्वारा इस प्रकरण में संहिता की धारा 165 (7-ख) का उल्लंघन मानते हुए अपीलार्थी का नाम भूमि से कम करते हुए भूमि शासकीय घोषित करने में अवैधानिकता की गई है, इस कारण कलेक्टर द्वारा पारित आदेश विधि विपरीत होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

7/ इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से वर्ष 1995 में प्रथम बार तथा वर्ष 2011 में दूसरी बार विक्रय की गई है और क्रेताओं का नामांतरण राजस्व अधिकारियों द्वारा किया गया है । 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 । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उनके द्वारा अपील को अवधि बाह्य मानकर निरस्त करना न्यायिक नहीं ठहराया जा सकता । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में पारित अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश अवैधानिक एवं त्रुटिपूर्ण होने से स्थिर नहीं रखे जा सकते ।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.06.18 एवं कलेक्टर, इंदौर द्वारा पारित आदेश 08-2-16 निरस्त किये जाते हैं एवं यह अपील स्वीकार की जाती है । तहसीलदार को निर्देश दिए जाते हैं कि अपीलार्थीगण का नाम पूर्ववत राजस्व अभिलेखों में भूमिस्वामी के रूप में दर्ज किया जाये एवं राजस्व अभिलेख तदनुसार संशोधित किये जायें ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर