## न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-0704/2019/इंदौर/भू.रा.. विरूद्ध आदेश दिनांक 04-06-2019 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0185/अपील/2018-19.

-------

1- शेख मो. सलीम पिता शेख मो. युनुस
2- शेख मो. इमरान पिता शेख मो. युनुस
दोनों निवासी 5/1, नंदलालपुरा,
इंदौर (म0प्र0) ..... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1- म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर इंदौर
जिला इंदौर म0प्र0
2- अनुविभागीय अधिकारी,
डॉ. अम्बेडकर नगर, तहसील महू,
जिला इंदौर (म.प्र.)
3- मध्यप्रदेश शासन तर्फे तहसीलदार
टप्पा सिमरोल, तहसील महू
जिला इंदौर (म.प्र.)
4- शंकर पिता श्री शोभाराम
निवासी शिवनगर तहसील महू,
जिला इंदौर (म.प्र.)
5- निहालसिंह पिता श्री रूगनाथ
निवासी ग्राम चिखली, तहसील महू,
जिला इंदौर म.प्र.
6- मेघाजी पिता श्री गणेश जी कीर,
निवासी ग्राम चिखली, तहसील महू,
जिला इंदौर (म.प्र.)

7- कैलाश एवं सुधीर पिता श्री रतन काछी,
निवासी ग्राम चिखली, तहसील महू
जिला इंदौर (म.प्र.) ----- प्रत्यर्थीगण

---

अपीलार्थीगण की ओर से अधिवक्ता, श्री के. के. द्विवेदी.
प्रत्यर्थी क्रं. 1 लगायत 3 शासन की ओर से अधिवक्ता, श्री मुकेश शर्मा.
प्रत्यर्थी क्रं. 4 लगायी 7 की ओर से अधिवक्ता श्री दिवाकर दीक्षित.

---

**:: आ दे श ::**

( आज दिनांक 21/6/19 को पारित )

---

यह द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के प्रकरण क्रमांक 0184/अपील/2018-19 में पारित आदेश दिनांक 04-06-2019 के विरूद्ध मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 ( जिसे आगे संहिता कहा जायेगा ) की धारा 44(2) के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम चिखली के पटवारी द्वारा नायब तहसीलदार को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि ग्राम चिखली स्थित भूमि सर्वे नं. 43/36 रकबा 1.618 हैक्टर एवं 43/51 रकबा 1.619 हैक्टर खसरा रिकार्ड में शासकीय पट्टे की भूमियां बिना अनुमति के निजी नामों से दर्ज चली आ रही है । अत: उचित कार्यवाही की जाये । उक्त प्रतिवेदन के आधार पर नायब तहसीलदार, टप्पा सिमरोल द्वारा जांच कर अनुविभागीय अधिकारी, डॉ. अम्बेडकर नगर महू के समक्ष प्रतिवेदन प्रेषित कर प्रश्नाधीन उक्त भूमियों का क्रय विक्रय बिना अनुमति किए जाना मानते हुए प्रश्नाधीन भूमियों को शासकीय घोषित किये जाने हेतु प्रकरण भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा नायब तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित किए जाने हेतु प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु अपर कलेक्टर को प्रेषित किया । अपर कलेक्टर द्वारा प्रकरण कलेक्टर को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया । प्रकरण प्राप्त होने पर कलेक्टर, इंदौर ने प्रकरण दर्ज कर अपीलार्थीगण एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 को कारण बताओ सूचनापत्र जारी किया

गया एवं सुनवाई उपरांत प्रकरण क्रमांक 19/अ-74/18-19 में पारित आदेश दिनांक 28-2-19 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नंबर 43/51 रकबा 1.619 हैक्टर, सर्वे नं. 43/47 रकबा 1.619 हैक्टर, सर्वे नंबर 43/36 रकबा 1.618 हैक्टर एवं सर्वे नं. 43/5 रकबा 1.619 हैक्टर पर से अपीलार्थीगण का नाम अभिलेख से कम कर उक्त भूमि म.प्र. शासन के नाम वेष्ठित किए जाने के आदेश दिये । इस आदेश के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील अधीनस्थ न्यायालय में पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के इसी आदेश से परिवेदित होकर यह अपील इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय के चरण क्रमांक 3 में जो तथ्यात्मक निष्कर्ष दिए हैं, वे निष्कर्ष अपीलार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत लिखित एवं मौखिक तर्कों के विपरीत अंकित किये जाने से प्रश्नाधीन आदेश इसी आधार पर निरस्ती योग्य है । अपीलार्थीगण के इस प्रकरण में संहिता की धारा 165(7) एवं 158 (3) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं क्योंकि अपीलार्थीगण के पूर्वाधिकारी को प्रश्नाधीन भूमि संहिता की धारा 158 की उपधारा 3 के अंतर्गत शासन द्वारा प्रदत्त किसी पट्टे पर नहीं दी गई थी बल्कि भूमिस्वामी स्वत्व के अधिकारों के तहत यह भूमि दी गई थी । इस कारण दोनों अधीनस्थ न्यायालयों का यह निष्कर्ष कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पट्टे की भूमि होकर कलेक्टर की अनुज्ञा के बिना अंतरण किए जाने से वह धारा 165 (7) के प्रावधानों के विपरीत है, त्रुटिपूर्ण है । इस संबंध में अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत "व्यक्तियों को अधिकार प्रदान करने वाला प्रमाणपत्र" एवं राजस्व अभिलेखों की प्रमाणित प्रतिलिपियां जो साक्ष्य में प्रस्तुत की गई हैं जिन पर कोई विचार अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा नहीं किया गया है ।

यहकि अपीलार्थीगण द्वारा वादोक्त भूमि प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 से पंजीकृत विक्रयपत्र द्वारा क्रय की गई है जिस पर उनका विधिवत नामांतरण किया गया है । कलेक्टर द्वारा भूमि का कोई भी शासकीय पट्टा ना होते हुए भी उसे शासकीय पट्टे की मानकर आवेदक का नाम राजस्व अभिलेखों से विलोपित कर भूमि शासकीय दर्ज करने के आदेश देने में त्रुटि की गई है ।

यह कि प्रश्नाधीन भूमि वर्ष 1983-84 में " व्यक्तियों को अधिकार प्रदान करने का प्रमाणपत्र के तहत " प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 को भूमिस्वामी के अधिकार में

प्रदत्त की गई थी । यह भूमि अहस्तांतरणीय है, ऐसा कोई भी प्रतिबंध इस प्रमाणपत्र में नहीं है । साथ ही इसे अंतरित करने के पूर्व धारा 165 (7-ख) अथवा कलेक्टर की अनुमति प्राप्त करने का भी कोई प्रतिबंध, प्रमाणपत्र में अंकित नहीं है । अत: अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश अवैध क्षेत्राधिकार विहीन होने से निरस्ती योग्य हैं ।

यह तर्क दिया गया कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रश्नाधीन भूमियां वर्ष 2011 एवं 2012 में अर्थात लगभग 25 वर्ष बाद पंजीकृत विक्रयपत्र से क्रय की गई हैं, अपीलार्थीगण द्वारा जब भूमियां क्रय की गईं तब राजस्व अभिलेखों में आलोच्य भूमि विक्रेता के नाम भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज थीं भूमि पर शासकीय पट्टेदार या अहस्तांतरणीय की प्रविष्टि नहीं थी । भूमि क्रय करने के उपरांत अपीलार्थीगण का नामांतरण पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर तहसील न्यायालय द्वारा किया गया है । अपीलार्थीगण सद्भाविक क्रेता हैं, उन्होंने उचित प्रतिफल अदा किये जाने के उपरांत भूमियां क्रय की हैं । पंजीकृत विक्रयपत्र को निरस्त कराए बिना नामांतरण निरस्त करने तथा भूमि शासकीय दर्ज करने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिए उनके आदेश अपास्त किए जाने योग्य हैं ।

यह तर्क दिया गया है कि वास्तविक रूप से उक्त भूमि सीलिंग एक्ट के तहत अतिशेष भूमि रही होकर भूमि को विधिवत अपीलार्थीगण के पूर्व हितधारी को भूमिस्वामी अधिकार में बंटन की गई थी । यह भूमि भूमिस्वामी अधिकार में बंटित की गई होकर शासकीय पटटे पर बंटित नहीं की गई है । इसमें अंतरण के लिए किसी प्रकार की रोक या पाबंदी नहीं थी । अत: इस प्रकरण में संहिता की धारा 158(3) के संशोधित प्रावधान प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय के संबंध में लागू नहीं होते हैं । इस संबंध में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 52 (उच्च न्यायालय) का हवाला दिया गया है जिसमें यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि, - कृषिक जोत उच्चतम सीमा अधिनियम, 1960-धारा 35 - म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 -धारा 158(3) तथा 165 (7-ख) - भूमिस्वामी अधिकार के अधीन किसी आरक्षण के बिना अधिनियम की धारा 35 के अधीन भूमि का आवंटन - न धारा 158(3) के, न धारा 165 (7-ख) के अधीन ही अभिवाक किया गया- आवंटिती को भूमिस्वामी का संपूर्ण अधिकार होता है -भूमि अंतरित करने से प्रतिषिद्ध नहीं किया जा सकता ।" माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायदृष्टांत इस प्रकरण में लागू होते हुए भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रेषित कारण बताओ सूचनापत्र निरस्त ना करते हुए माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा

प्रतिपादित न्याय सिद्धांत के विपरीत जाकर अपीलार्थीगण का नाम विलोपित किए जाने के आदेश देने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अवैधानिकता की गई है ।

यह तर्क दिया गया कि यदि तर्क के लिए यह मान लिया जाये कि शासकीय पट्टे की भूमि का विक्रय बिना अनुमति के किया गया है तब भी भूमि को शासकीय घोषित नहीं किया जा सकता । इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता द्वारा न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 8 (उच्च न्यायालय) को उद्धरित किया गया है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि - " भू-राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र) - धारा 165(7-ख) - की व्याप्ति -पट्टेदार को पट्टा तथा भूमिस्वामी अधिकार प्रदान किये गये - कलेक्टर की अनुज्ञा के बिना भूमि का अंतरण- धारा 165(7-ख) के अधीन पट्टा रद्द नहीं किया जा सकता ।" उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त कर अपील स्वीकार किए जाने का निवेदन किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 लगायत 3 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 जो आदेश पारित किया गया है वह उचित एवं विधिसम्मत है जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा वैधानिक कार्यवाही की गई है । अतः अपील निरस्त की जाये ।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन करते हुए अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि सीलिंग एक्ट के तहत अतिशेष घोषित भूमियां होकर प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 को वर्ष 1983-84 में भूमिस्वामी अधिकार में वंटित की गई हैं । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए इस प्रकरण में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत एवं न्यायिक नहीं है क्योंकि प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 को भूमि वंटन किए जाने हेतु जो अधिकार प्रदान करने का प्रमाणपत्र जारी किया गया है उस प्रमाणपत्र में भूमि उन्हें भूमिस्वामी अधिकार में वंटित की गई है अर्थात प्रश्नाधीन पट्टे के माध्यम से भूमिस्वामी अधिकार दिए गए हैं और भूमिस्वामी को अपनी भूमि विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है । भूमि अहस्तांतरणीय है, ऐसा कोई भी प्रतिबंध प्रमाणपत्र में उल्लिखित नहीं है साथ ही भूमि

अंतरित करने के पूर्व धारा 165 (7-ख) अथवा कलेक्टर की अनुमति प्राप्त करने का भी कोई प्रतिबंध, प्रमाणपत्र में अंकित नहीं है । इसलिए इस प्रकरण में संहिता की धारा 165(7-ख) एवं 158(3) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं ।

7/ अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 को जो प्रश्नाधीन भूमि, भूमिस्वामी हक में आवंटित की गई है वह कृषिक जोत उच्चतम सीमा अधिनियम, 1960 के तहत अतिशेष घोषित भूमि है । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 52 (उच्च न्यायालय) अवलोकनीय है, इस न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि -

> " कृषिक जोत उच्चतम सीमा अधिनियम, 1960 - धारा 35 - म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 -धारा 158(3) तथा 165 (7-ख) - भूमिस्वामी अधिकार के अधीन किसी आरक्षण के बिना अधिनियम की धारा 35 के अधीन भूमि का आवंटन किया गया हो, तो उस परिस्थिति में ना तो संहिता धारा 158(3) के, और ना ही धारा 165 (7-ख) के प्रावधान लागू होंगे । आवंटिती को भूमिस्वामी का संपूर्ण अधिकार प्राप्त होता है - भूमि अंतरित करने से प्रतिषिद्ध नहीं किया जा सकता है ।"

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत के प्रकाश में भी अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश अपास्त किये जाने योग्य हैं । अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थी क्रमांक 4 लगायत 7 द्वारा अपीलार्थीगण को प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय 25 वर्ष उपरांत अर्थात वर्ष 2011 में किया गया है और विक्रयपत्रों के आधार पर तहसीलदार द्वारा उनका विधिवत नामांतरण भी राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया है । कलेक्टर द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर पारित नामांतरण आदेश को निरस्त किए बिना भूमि शासकीय घोषित की गई है, जो कि विधिसंगत कार्यवाही नहीं है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर द्वारा पारित आदेश माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 8 में प्रतिपादित सिद्धांत के विपरीत होने से भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । इस न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि -

> " भू-राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र) - धारा 165(7-ख) - की व्याप्ति -पट्टेदार को पट्टा तथा भूमिस्वामी अधिकार प्रदान किये गये - कलेक्टर की अनुज्ञा के

बिना भूमि का अंतरण - धारा 165(7-ख) के अधीन पट्टा रद्द नहीं किया जा सकता ।"

उपरोक्त न्यायदृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धांत तथा इस प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, उनके द्वारा कलेक्टर के अवैधानिक आदेश की पुष्टि की गई है, इस कारण उनका आदेश भी अपास्त किये जाने योग्य है ।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा प्रकरण क्रमांक 0185/अपील/2018 में पारित आदेश दिनांक 04-6-2019 एवं कलेक्टर, इंदौर द्वारा प्रकरण क्रमांक 19/अ-74/2018-19 में पारित आदेश दिनांक 28-2-19 निरस्त किये जाते हैं एवं यह अपील स्वीकार करते हुए तहसीलदार को निर्देश दिए जाते हैं कि अपीलार्थीगण का नाम ग्राम चिखली स्थित प्रश्नाधीन भूमि पर पूर्ववत भूमिस्वामी के रूप में अंकित किया जाये ।

**(मनोज गोयल)**
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर