(72)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील/0004/2019/इंदौर/भू.रा. विरूद्ध आदेश दिनांक 26-11-2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 408/अपील/2017-18

श्रीमती सजनबाई पति स्व0श्री भैरूलाल (मृत) वारिसान :-
1-श्रीमती कमलाबाई पति नानूराम
निवासी छोटी ग्वालटोली इंदौर
2-श्रीमती शारदाबाई पति रामकरण
3-श्री प्रहलाद पिता स्व0श्री भैरूलाल
4-श्री अंतरसिंह पिता स्व0श्री भैरूलाल
5-श्री बलराम पिता स्व0श्री भैरूलाल
निवासीगण ग्राम रेवती तहसील हातोद जिला इंदौर

.....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर जिला इंदौर

.....प्रत्यर्थी

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री राजीव शर्मा शास0 अभिभाषक, प्रत्यर्थी शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 14/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह 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 आदेश दिनांक 26-11-2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीपक्ष द्वारा कलेक्टर जिला इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 165 के अन्तर्गत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर उनके स्वामित्व की ग्राम रेवती तहसील हातोद जिला इंदौर स्थित कृषि भूमि क्रमांक 55/5/3 रकबा 0.799 हैक्टेयर को गैर आदिवासी आनंदीलाल पिता महादेव शर्मा निवासी ग्राम रेवती तहसील व जिला इंदौर को विक्रय की अनुमति चाही गई । इस आवेदन पत्र पर कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी हातोद से संहिता की धारा 165(6) के प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार जॉच प्रतिवेदन हेतु प्रेषित किया गया । अनुविभागीय अधिकारी से प्रतिवेदन हेतु प्रकरण तहसीलदार को प्राप्त होने पर उनके समक्ष प्रकरण क्रमांक 4/अ-74/2015-16 पंजीबद्ध किया गया जिसमें उनके द्वारा प्रतिवेदन किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थीगण के स्वामित्व की है तथा असिंचित है । अपीलार्थीगण उक्त भूमि विक्रय कर ग्राम आलमपुर तहसील उज्जैन में भूमि क्रय करेंगे तथा अपीलार्थीगण को भूमिका शासकीय गाइड लाइन अनुसार प्रतिफल प्राप्त हो रहा है । प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी को प्रेषित किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार से प्राप्त प्रतिवेदन अनुशंसा सहित कलेक्टर जिला इंदौर को भेजा गया । कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा प्रतिवेदन पर विचार कर एवं अपीलार्थीगण को समक्ष में सुनने के पश्चात् दिनांक 17-4-2017 से अपीलार्थीगण का भूमि विक्रय की अनुमति का आवेदन अमान्य किया गया। कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 26-11-2018 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील अपीलार्थीगण द्वारा इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर न्यायालय द्वारा भूमि को शासकीय चरनोई की भूमि होने के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जबकि अभिलेख पर वर्ष 1940 से भूमि निजी भूमि स्वामित्व पर होना प्रमाणित है, इस कारण कलेक्टर द्वारा जो आदेश पारित किया गया है, वह त्रुटिपूर्ण है तथा कलेक्टर के आदेश को अपर आयुक्त द्वारा भी यथावत् रखने भूल की गई है, इसलिये उनका आदेश भी निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलार्थीगण का आवेदन पत्र इस आधार पर निरस्त किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थीगण को जीवनयापन हेतु पट्टे पर प्रदान की गई है ।

अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य से के विपरीत होने से निरस्ती योग्य है । अपीलार्थीगण द्वारा यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूमि वर्ष 1959 के पूर्व से निजी भूमि के रूप में अंकित रही है । इस कारण प्रश्नाधीन भूमि वर्ष 1959 के पश्चात् अपीलार्थीगण के पूर्व हितधारी के भूमिस्वामी स्वत्व की रही होकर यह भूमि अपीलार्थीगण को अथवा उनके पूर्व हितधारी को कभी भी शासकीय पट्टे पर प्राप्त हुई ही नहीं थी इसलिये प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थीगण को जीवनयापन हेतु पट्टे पर प्रदान की गई होने का निष्कर्ष् अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्य के पूर्ण रूप से विपरीत होने के कारण प्रश्नाधीन अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(3) प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में अपीलार्थीगण के द्वारा संहिता की धारा 165(6) के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया था । स्वीकृतत:प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थीगण को किसी भी शासकीय पट्टे पर शासन द्वारा प्रदान नहीं की गई है, ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में अपीलार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत संहिता की धारा 165(6) के आवेदन को धारा 165(7) के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया होना मानकर उसका निराकरण करने में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है ।

(4) अपीलार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत आवेदन तथा उसके समर्थन में प्रस्तुत साक्ष्य अधीनस्थ तहसील न्यायालय एवं अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय के प्रतिवेदन के आधार पर अपीलार्थीगण का आवेदन कदापि निरस्ती योग्य नहीं था, किन्तु उसके उपरांत भी अवैध एवं अविधिक आदेश पारित करते हुये कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के द्वारा अपीलार्थीगण का आवेदन पत्र निरस्त करने में त्रुटि की गई है ।

(5) अपीलार्थीगण का परिवार बड़ा होने के कारण उन्हें जीवन यापन हेतु अधिक भूमि की आवश्यकता होना स्वाभाविक है तथा उनके द्वारा इस हेतु ग्राम आलमपुर तहसील उज्जैन की भूमि क्रय करने बावत् जो अनुबंध किया है, उसके अनुसार उन्हें प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय की अनुमति देना न्यायोचित होते हुये भी बिना किसी विधिक एवं वास्तविक आधार के अपीलार्थीगण का आवेदन निरस्त करने में कलेक्टर एवं अपर आयुक्त ने वैधानिक भूल की है ।

उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित समवर्ती आदेशों को उचित बताते हुये अपील निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा विस्तृत जॉच करने के उपरांत अनुमति हेतु अनुशंसा सहित प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया और उनके प्रतिवेदन से सहमत होते हुये अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी भूमि विक्रय की अनुमति की अनुशंसा के प्रतिवेदन कलेक्टर को भेजे गये, जिन पर विचार नहीं किया गया है । चूँकि इस प्रकरण में तहसीलदार द्वारा विधिवत जॉच की जाकर एवं विक्रेता तथा प्रस्तावित क्रेता के कथन अंकित किये जाकर भूमि विक्रय की अनुमति दिये जाने की अनुशंसा की गई है तथा क्रेता वर्तमान गाइड लाइन से भूमि क्रय करने को तैयार है । लेकिन कलेक्टर ने भूमि पट्टे पर ही होना मानकर अनुमति नहीं दी, जबकि अभिलेख पर ऐसा कोई आधार नहीं है, इसके विपरीत तहसील ने माना है कि विगत 58 वर्ष में भूमि निजी स्वत्व में दर्ज है । स्पष्ट है कि कलेक्टर का आदेश गलत तथ्यों पर आधारित है । उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये अपीलार्थी को उनके भूमि स्वामित्व की आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिये जाने में किसी प्रकार की वैधानिक अड़चन प्रतीत नहीं होती है । अतः इस प्रकरण में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश एवं उसकी पुष्टि करने संबंधी अधीनस्थ न्यायालय के आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-11-2018 एवं कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा पारित आदेशदिनांक 17-4-2017 निरस्त किये जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार करते हुये अपीलार्थीपक्ष को उनके भूमिस्वामी स्वत्व की प्रश्नाधीन भूमि विक्रय करने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि प्रस्तावित क्रेताद्वारा विक्रय पत्र के निष्पादन के समय प्रचलित गाइड लाइन की दर से भूमि का मूल्यअदा किया जायेगा तथा भूमि के विक्रय पत्र का पंजीयन इस आदेश के दिनांकसे 6 माह की समयावधि में निष्पादित कराना अनिवार्य होगा । उपपंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि वे सुनिश्चित करें कि गैर आदिवासी क्रेता द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान अपीलार्थीपक्ष को बैंक ड्राफ्ट/आर.टी.जी.एस./नेट बैंकिंग से किया जायेगा ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर