

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

25

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 0161/2019/बड़वानी/भू0रा0 विरुद्ध आदेश दिनांक 6-12-18 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0896/अपील/2017-18.

श्री विकास पिता श्री अंतरसिंह आर्य,
निवासी ग्राम कोलकी, तहसील बरला,
जिला बड़वानी

---- अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन द्वारा
कलेक्टर, जिला बड़वानी
- 2- ज्ञान संसार शिक्षण सामाजिक वेलफेयर सोसायटी समिति
12, मल्हार बाग, सेंधवा तहसील सेंधवा जिला बड़वानी
तर्फे अध्यक्ष, डॉ0 कालूराम पिता श्री गोपीलाल शर्मा
निवासी 12, मल्हार बाग, सेंधवा तहसील सेंधवा
जिला बड़वानी म.प्र.
सचिव श्री अजय पिता श्री गजानंद गर्ग,
निवासी 12, मल्हार बाग, सेंधवा,
तहसील सेंधवा जिला बड़वानी म0प्र0

---- प्रत्यर्थीगण

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी द्विवेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी.

श्री मुकेश शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक - 1.

श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक - 2.

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 2 | 5 | 19 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के प्रकरण क्रमांक 0896/अपील/2017-18

में पारित आदेश दिनांक 6-12-18 के विरुद्ध म0प्र0 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 अपीलार्थी विकास पिता श्री अंतरसिंह आर्य द्वारा कलेक्टर, बडवानी के न्यायालय में एक आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया कि स्थित ग्राम मेरखेड़ी तहसील निवासी, जिला बडवानी स्थित भूमि सर्वे नंबर 89/2, 90/2/2, 89/3 एवं 90/3 कुल क्षेत्रफल 1.931 हैक्टर उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि है जिसे वह प्रत्यर्थी क्रमांक 2 ज्ञान संसार शिक्षण सामाजिक वेलफेयर सोसायटी समिति को विक्रय करना चाहता है, अतः विक्रय की अनुमति प्रदान की जाये । कलेक्टर, बडवानी द्वारा उक्त आवेदन पर से प्रकरण पंजीबद्ध कर 20 बिंदुओं पर जांच कर प्रतिवेदन तहसीलदार, निवाली से चाहा गया । प्रकरण प्राप्त होने पर तहसीलदार बडवानी द्वारा जांच कर अनुशंसा सहित प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को भेजा । अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त प्रतिवेदन से सहमत होते हुए अनुशंसा सहित प्रतिवेदन कलेक्टर को संप्रेषित किया । प्रतिवेदन प्राप्त होने पर कलेक्टर ने आदेश दिनांक 31-7-18 द्वारा अपीलार्थी का आवेदन निरस्त किया गया । इस आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के आदेश के विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि कलेक्टर का आदेश संहिता की धारा 165(6-क) के प्रावधानों के स्पष्ट उल्लंघन में पारित किया गया होने से इसी आधार पर निरस्ती योग्य है । कलेक्टर द्वारा इस ओर से भी ध्यान नहीं दिया गया है कि प्रत्यर्थी 2 ज्ञान संसार शिक्षण सामाजिक वेलफेयर सोसायटी शैक्षणिक संस्था है अनुसूचित क्षेत्र के निवासियों के सामाजिक एवं शैक्षणिक हितों के लिए कार्य कर रही है । संस्था के समस्त सदस्य अनुसूचित जाति के होकर अधिसूचित क्षेत्र के निवासी है, इस कारण यह अंतरण अनुसूचित जाति के हितों के लिए ही है ।

यह तर्क भी दिया गया कि प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि नहीं है अपितु व्यापवर्तित भूमि है जिसके शैक्षणिक प्रयोजन हेतु विकास किए जाने के लिए अनुज्ञा दिनांक 23-8-17 को सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश खरगौन एवं बडवानी द्वारा प्रदान की गई है ।

न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 122 के प्रतिपादित सिद्धांत के प्रकाश में व्यपर्तित भूमि के





क्रय की अनुमति की आवश्यकता नहीं है फिर भी भविष्य में कोई असुविधा न हो इस कारण विधिवत अनुमति चाही गई है ।

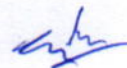
यह भी तर्क दिया गया कि इसी प्रकार के एक अन्य प्रकरण क्रमांक 199/अ-21/2014-15 में कलेक्टर, बडवानी द्वारा ही भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान की गई है । अपीलार्थी द्वारा उक्त प्रकरण में पारित आदेश की प्रति दोनों अधीनस्थ न्यायालयों में पेश की गई थी परंतु उस पर कोई विचार नहीं किया गया है । यह भी कहा गया कि भूमि विक्रय के जो आधार अपीलार्थी की ओर से दिये गये हैं वे विक्रय की अनुमति हेतु पर्याप्त आधार हैं और अनुमति दिए जाने से अधिसूचित क्षेत्र में निवासरत व्यक्तियों के सामाजिक एवं आर्थिक हितों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा, अपितु शैक्षणिक संस्था स्थापित होने से निवासियों को शिक्षा के सुलभ अवसर उपलब्ध होंगे । उक्त आधारों पर अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को निरस्त कर अपीलार्थी को आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने का निवेदन किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी क्रं. 1 शासन की ओर से विद्वान शासकीय अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को उचित बताते हुए अपील निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया ।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्कों का समर्थन करते हुए कहा गया कि उनके द्वारा आवेदित भूमि पर अलाभकारी शैक्षणिक संस्थान का निर्माण किया जाकर शैक्षणिक कार्य किए जाने की सहमति बावत विचारण न्यायालय में कथन अंकित कराए हैं । परंतु दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त बिंदु पर ध्यान न देकर त्रुटि की गई है । उनके द्वारा यह भी कहा गया कि अपीलार्थी को यदि प्रश्नाधीन भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान की जाती है तो वे शासन द्वारा निर्धारित वर्तमान गाइड लाइन के हिसाब से भूमि क्रय किए जाने को तैयार हैं ।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया गया एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है । कलेक्टर के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि उनके द्वारा संहिता की धारा 165(6) के प्रावधानों का न्यायिक रूप में अवलोकन नहीं किया है । उन्होंने केवल 165 (6) (1) के प्रकाश में





अपीलार्थी का आवेदन निरस्त किया है, जबकि उन्हें संहिता की धारा 165 (6) (एक) एवं (दो) दोनों प्रावधानों पर विचार कर आदेश पारित करना चाहिए था जिसके अनुसार कारणों सहित अनुमति दिये जाने का प्रावधान है। अतः प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए कलेक्टर का आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त इस प्रकरण में जो भूमि विक्रय की जा रही है वह कृषि भूमि नहीं है बल्कि वह पूर्ण रूप से व्यपवर्तित होकर कृषि भिन्न भूमि है। व्यपवर्तित भूमि के विक्रय के संबंध में अपीलार्थी की ओर से उद्धरित न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 122 (उच्च न्यायालय) एवं 2005 आर0एन0 236 अवलोकनीय है। न्यायदृष्टांत 2013 आर0एन0 122 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि :-

" भू-राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.) - धारा 165(6) - का लागू होना - भूमि कृषि भूमि नहीं - नगरपालिका क्षेत्ध में स्थित - म.प्र. कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्बंधन तथा शर्तें नियम 1999 के नियम 12 के अधीन भूमि विकास की अनुज्ञा प्रदान की गई - संहिता की धारा 165(6) के उपबंध आकर्षित नहीं होते।"

इसी प्रकार न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 236 मुरारीलाल सोनी तथा एक अन्य विरुद्ध जहीर मोहम्मद तथा एक अन्य में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि :-

भू-राजस्व संहिता, 1959 म.प्र. - धारा 165(6) - गृह स्थल नगरीय क्षेत्र में स्थित - धारा के उपबंध लागू नहीं - यदि जनजाति द्वारा विक्रय की जाती है तो कलेक्टर की अनुज्ञा आवश्यक नहीं।"

उक्त प्रतिपादित सिद्धांतों के प्रकाश में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश उचित नहीं ठहराया जा सकता। अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि तहसीलदार द्वारा विस्तृत जांच करने के उपरांत अनुमति हेतु अनुशंसा सहित प्रस्तुत प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया और उनके प्रतिवेदन से सहमत होते हुए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी भूमि विक्रय की अनुमति की अनुशंसा के प्रतिवेदन कलेक्टर को भेजे गये हैं, जिन पर विचार नहीं किया गया है। चूंकि इस प्रकरण में तहसीलदार द्वारा विधिवत जांच की जाकर एवं विक्रेता तथा प्रस्तावित क्रेता के कथन अंकित किये जाकर भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने की अनुशंसा की गई है तथा क्रेता वर्तमान गाइड लाइन से भूमि क्रय करने को तैयार है तथा भूमि शैक्षणिक प्रयोजन हेतु क्रेता कर रहा है, जिससे अधिसूचित क्षेत्र के निवासियों के सामाजिक, सांस्कृतिक तथा आर्थिक हितों पर किसी प्रकार का प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा अपितु क्षेत्र के निवासियों को शिक्षा






आदि के सुलव अवसर उपलब्ध होंगे इन तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थी को उनके भूमि-स्वामित्व की आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए 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।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 6-12-18 एवं कलेक्टर, बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-7-18 निरस्त किये जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार करते हुए अपीलार्थी विकास पिता श्री अंतरसिंह आर्य को उनके भूमिस्वामी स्वत्व की परिवर्तित भूमि स्थित ग्राम मेरखेड़ी तहसील निवासी, जिला बड़वानी सर्वे नंबर 89/2, 90/2/2, 89/3 एवं 90/3 कुल क्षेत्रफल 1.931 हैक्टर को प्रत्यर्थी क्रमांक 2 को विक्रय करने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि प्रस्तावित क्रेता द्वारा विक्रयपत्र के निष्पादन के समय प्रचलित गाइड लाइन की दर से भूमि का मूल्य अदा किया जायेगा तथा भूमि के विक्रयपत्र का पंजीयन इस आदेश के दिनांक से 6 माह की समयावधि में निष्पादित कराना अनिवार्य होगा। उप पंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि वे सुनिश्चित करें कि गैर आदिवासी क्रेता/प्रत्यर्थी क्रमांक 2 द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान अपीलार्थी को बैंक ड्राफ्ट/आर.टी.जी.एस./नेट बैंकिंग से किया जायेगा।

Ar


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर