

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

71

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 5690/2018/कटनी/भू.रा. विरुद्ध आदेश दिनांक 13-8-2018
पारित द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण क्रमांक 1352/अपील/16-17.

छुन्नूलाल बनवासी
निवासी ग्राम बांकी माल
पोस्ट बरगांय तहसील शहपुरा
जिला डिंडोरी

..... अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- मे. दलाल एगो प्राइवेट लिमिटेड
डायरेक्टर रोहित दलाल पिता श्री जे.पी.दलाल
निवासी 1809, सेक्टर 17/ए गुडगांव हरियाणा
कार्यालय डी.पी. 1 धवनदीप बिल्डिंग,
जंतर मंतर रोड, नई दिल्ली
- 2- म.प्र. शासन
द्वारा कलेक्टर, जिला कटनी म.प्र.

..... प्रत्यर्थीगण

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता, श्री के0 के0 द्विवेदी ।
प्रत्यर्थी क्रमांक 1 की ओर से अधिवक्ता श्री ओ.पी.शर्मा ।
प्रत्यर्थी क्रमांक 2 की ओर से अधिवक्ता श्री राजीव शर्मा ।

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 14/5/19 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक
1352/अपील/2016-17 में पारित आदेश दिनांक 13-8-18 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 छुन्नूलाल द्वारा कलेक्टर, कटनी के न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत कर अपने स्वामित्व आधिपत्य की ग्राम मगरहटा प.ह.नं. 33 रा0नि0मं0 बडवारा तहसील बडवारा जिला कटनी स्थित भूमि खसरा नं0 15, 17, 29/1, 30/3, 32, 34, 35 एवं 31/2 रकबा क्रमशः 3.190 हैक्टर, 1.470 हैक्टर, 1.270 हैक्टर, 0.640 हैक्टर, 1.350 हैक्टर, 1.990 हैक्टर, 5.540 हैक्टर एवं 3.290 हैक्टर को गैर आदिवासी प्रत्यर्थी क्रं. 1 को विक्रय करने की अनुमति देने अनुरोध किया गया है। उक्त आवेदन कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी को जांच कर प्रतिवेदन हेतु भेजा गया। अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त आवेदन तहसीलदार को जांच हेतु भेजा। तहसीलदार ने जांच कर अपना प्रतिवेदन भूमि विक्रय की अनुशंसा सहित अनुविभागीय अधिकारी को प्रेषित किया। अनुविभागीय अधिकारी ने तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमति जताते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर को प्रेषित किया गया। तदुपरांत कलेक्टर ने आदेश दिनांक 27-6-17 द्वारा अपीलार्थी का भूमि विक्रय की अनुमति हेतु प्रस्तुत आवेदन इस आधार पर कि भूमि विक्रय का कारण भूमि का निवास स्थान से दूर होना बताया गया है। यदि भूमि निवास स्थान से दूर थी तो भूमि क्यों क्रय की गई स्पष्ट नहीं होना मानते हुए तथा विक्रय से प्राप्त राशि का उपयोग शेष भूमि को उपजाऊ बनाने हेतु दिए गए कारण को तर्क संगत न मानते हुए आवेदन निरस्त किया। इस आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है। अपर आयुक्त के इसी 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 कि :-

(1) विक्रय हेतु आवेदित भूमि उसके द्वारा स्वयं की आय से क्रय की गई है। आवेदित भूमि शासकीय पट्टे की भूमि नहीं है। भूमि अपीलार्थी के निवास स्थान से 200 किलोमीटर दूर है, इतनी दूर आकर सुविधापूर्वक खेती न हो पाने के कारण अपीलार्थी द्वारा विक्रय की जा रही है। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भूमि विक्रय की अनुशंसा के प्रतिवेदनों को पूर्णतः अनदेखा किया है।

(2) यह तर्क दिया गया कि आवेदित भूमि को विक्रय के उपरांत अपीलार्थी के पास 6 हैक्टर से अधिक भूमि शेष बच रही है, जो उसके जीवन यापन के लिए पर्याप्त है




है। यह कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों ने इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया है कि आवेदित भूमि के निवास स्थान से दूर होने के कारण अपीलार्थी भूमि की उचित सुरक्षा एवं देखभाल नहीं कर पाने के कारण अवैध अतिक्रमण करने की स्थिति निर्मित हो जावेगी। अतः कलेक्टर का यह निष्कर्ष कि अपीलार्थी द्वारा भूमि विक्रय करने के उद्देश्य से की गई है, आधारहीन व अनुचित है।

(3) यह भी तर्क दिया गया कि अपीलार्थी द्वारा क्रेता प्रत्यर्थी क्रं. 1 से आवेदित भूमि विक्रय पेटे चालीस लाख रुपये आर.टी.जी.एस. एवं दस लाख रुपये बैंक के माध्यम से इस प्रकार कुल पचास लाख रुपये की धनराशि प्राप्त करली गई है। अपीलार्थी के साथ कोई छलकपट नहीं हो रहा है। उक्त आधारों पर उनके द्वारा आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा प्रकरण के तथ्यों को अनदेखा कर अपीलार्थी का भूमि विक्रय का आवेदन निरस्त करने में त्रुटि की गई है। अपीलार्थी को आवेदित भूमि को विक्रय किए जाने की अनुमति दी जाती है तो वे वर्तमान गाइड लाइन से भूमि क्रय करने को तैयार हैं। यह भी कहा गया कि उनके द्वारा अपीलार्थी को आवेदित भूमि क्रय किए जाने के पेटे पचास लाख रुपये की राशि आर.टी.जी.एस. एवं बैंक द्वारा अदा करदी है।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों ने जो आधार भूमि विक्रय की अनुमति न देने के संबंध में दिए हैं वे उचित और न्यायिक हैं। उनके द्वारा अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर विचार किया एवं अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों एवं अन्य दस्तावेजों का अवलोकन किया। अभिलेख को देखने से यह पाया जाता है कि जिन आधारों पर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी का आवेदन निरस्त किया है वह औचित्यपूर्ण नहीं है। संहिता में इस प्रकार का कोई बंधन नहीं है कि कोई व्यक्ति जहां का निवासी है उस स्थान के अलावा अन्य स्थान पर भूमि क्रय नहीं कर सकता और क्रय की गई भूमि का विक्रय नहीं कर सकता। अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार से 2 बार जांच प्रतिवेदन प्राप्त किया गया है। जांच उपरांत तहसीलदार द्वारा अनुविभागीय अधिकारी को जो जांच प्रतिवेदन दिया गया है उसमें स्पष्ट किया गया है कि आवेदित भूमि अपीलार्थी/ विक्रेता के



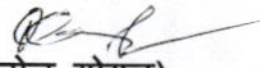

निवास स्थान से 200 किलोमीटर दूर है। अपीलार्थी ग्राम बांकीमाल तहसील शहपुरा जिला डिण्डोरी में रहता है जहां से ग्राम मगरहटा स्थित आवेदित भूमि पर कृषि करने में काफी असुविधा होती है। विक्रेता द्वारा उक्त भूमि की कीमत गाइड लाइन से अधिक प्राप्त होने के कारण विक्रय की जा रही है। प्रतिवेदन में यह भी उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि मुख्य मार्ग से 5 किलोमीटर की दूरी पर तथा ग्राम की आबादी से एक किलोमीटर अंदर है। तहसीलदार द्वारा अपने प्रतिवेदन में अपीलार्थी द्वारा आवेदित भूमि के विक्रय किए जाने की अनुशंसा की गई है। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए प्रकरण जिलाध्यक्ष को भेजा गया है। क्रेता गैर आदिवासी द्वारा भी भूमि को वर्तमान गाइड लाइन के हिसाब से क्रय की जाने की बात कलेक्टर के समक्ष कही गई है। कलेक्टर के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा उक्त प्रतिवेदनों को अनदेखा करते हुए बिना किसी पर्याप्त आधार के अपीलार्थी के आवेदन को निरस्त किया गया है जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी आलोच्य आदेश पारित करते समय उक्त तथ्यों को अनदेखा किया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं। चूंकि प्रश्नाधीन भूमि शासन से पट्टे पर प्राप्त भूमि नहीं है बल्कि अपीलार्थी द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र से स्वयं की आय से क्रय की गई है तथा अपीलार्थी आवेदित भूमि से लगभग 200 किलोमीटर दूर निवास करता है एवं उसके साथ किसी प्रकार का कोई छलकपट होना तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी ने अपने प्रतिवेदनों में नहीं दर्शाया गया है तथा उसे प्रचलित गाइड लाइन के मान से अधिक मूल्य प्राप्त हो रहा है। अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि आवेदित भूमि के अतिरिक्त अपीलार्थी के पास 6 हैक्टर से अधिक भूमि शेष बचती है। इस कारण अपीलार्थी को भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने में कोई वैधानिक अड़चन प्रतीत नहीं होती है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-8-18 एवं कलेक्टर, कटनी द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-6-17 निरस्त किये जाते हैं एवं यह अपील स्वीकार करते हुए अपीलार्थी को उसके स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम मगरहटा प.ह.नं. 33 रा0नि0मं0 बडवारा तहसील बडवारा जिला कटनी स्थित भूमि खसरा नं0 15, 17, 29/1, 30/3, 32, 34, 35 एवं 31/2 रकबा क्रमशः 3.190 हैक्टर, 1.470 हैक्टर, 1.270 हैक्टर, 0.640 हैक्टर, 1.350 हैक्टर, 1.990 हैक्टर, 5.540 हैक्टर




एवं 3.290 हैक्टर भूमि को गैर आदिवासी प्रत्यर्थी क्रमांक 1 को विक्रय किए जाने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि प्रस्तावित गैर आदिवासी क्रेता/प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा विक्रयपत्र के निष्पादन के समय प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन की दर से भूमि का मूल्य अपीलार्थी/ विक्रेता को अदा किया जायेगा तथा विक्रयपत्र का पंजीयन इस आदेश के दिनांक से 6 माह में कराना अनिवार्य होगा। उप पंजीयक को निर्देशित किया जाता है वे सुनिश्चित करें कि गैर आदिवासी क्रेता/प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि में से (अपीलार्थी/विक्रेता को आर.टी.जी.एस. एवं चैक के माध्यम से अदा की गई राशि, जिसका उल्लेख पैरा 3 (3) में किया गया है, को कम करके शेष राशि बैंक ड्राफ्ट/ आर.टी.जी.एस/नेट बैंकिंग से अपीलार्थी के खाते में जमा की जायेगी।


सी३२


(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर