न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 3263–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 01–08–2014 पारित द्वारा विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर, प्रकरण कमांक 1359/अ–6/2013–14.

श्रीमती अंजलि शुक्ला पति श्री संजय शुक्ला
निवासी 94 बाणगंगा मैनरोड इंदौर म0प्र0

.....आवेदिका

विरूद्ध

1–म0प्र0शासन
द्वारा जिलाधीश, जिलाधीश कार्यालय इंदौर
2–विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी,
भूमि परिवर्तन जिला इंदौर
जिलाधीश कार्यालय जिला इंदौर
3–मैसर्स मालवा वनस्पति एण्ड केमिकल कंपनी लिमि0
पंजीकृत कार्यालय का पता भागीरथपुरा इंदौर

.....अनावेदकगण

.....

श्री एस0के0गंगवाल, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमंत मुँगी, अभिभाषक, अनावेदक कमाक 1 व 2
श्री ललित इनानी, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 3

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 25/9/15 को पारित)

आवेदिका द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 1–8–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदिका द्वारा ग्राम भागीरथपुरा जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे कमांक 142/2/3 व अन्य कुल रकवा 50.88 एकड़ भूमि में से सर्वे कमांक 86/1/1 एवं 67/2/3 पैकी, 85 रकवा 9003 वर्गफीट भूमि 75,33,000/– रुपये में पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की जाकर विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 109–110 के अंतर्गत नामान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर द्वारा प्रकरण कमांक 1359/अ–6/13–14 दर्ज कर दिनांक 2–4–2014 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदिका का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया । तत्पश्चात् उनके संज्ञान में यह तथ्य आने पर कि प्रश्नाधीन भूमि भूमिस्वामी भोलाराम इसरी से भू–अर्जन करके मालवा वनस्पति केमीकल लिमिटेड को दी गई थी । यह भू–अर्जन तत्कालीन होल्कर राज्य द्वारा किया गया था तथा इसका प्रकाशन होल्कर सरकार गजट नम्बर 21 दिनांक 18–2–1946 में किया गया था । इस गजट में यह उल्लेख है कि भूमि अनावेदक कमांक 3 को वनस्पति घी एवं अन्य सहायक उत्पाद निर्माण के लिये फैक्ट्री स्थापित करने हेतु दी गई थी । अतः अनावेदक कमांक 3 द्वारा बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति की भूमि का विकय किया गया है, जो विधि के प्रावधानों के विपरीत है, अनुविभागीय अधिकारी से पुनर्विलोकन की अनुमति ली जाकर दिनांक 1–8–14 को आदेश पारित कर पूर्व नामान्तरण आदेश दिनांक 2–4–14 को निरस्त किया गया । विशेष

कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अनावेदक कमांक 3 द्वारा वनस्पति घी के निर्माण की ओद्यौगिक इकाई स्थापित करने हेतु ग्राम भागीरथपुरा स्थिति भूमि सर्वे कमांक 84/2, 85, 86/1/1, 88/2, 86/3, 87/1/1, 87/2/2, 75/1, 75/2 एवं 67/3/2 कुल रकवा 12.145 हैक्टेयर भूमि सीधे भोलाराम इसरी, कन्हैयालाल, किशनलाल, खूबचन्द कालूजी, गोकूलचंद व झंवरचंद से कय करने का अनुबंध दिनांक 16–9–1945 को किया गया था और अनुबंध अनुसार दिनांक 12–6–1946, 18–6–1946, 4–7–1946, एवं 8–7–1946 को सम्पूर्ण मुआवजा अदा कर दिया गया तथा भूमि कय करने के पश्चात् अनावेदक कमांक 3 का नाम प्रश्नाधीन भूमियों पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया तब से प्रश्नाधीन भूमि उसके नाम भूमिस्वामी के रूप में राजस्व अभिलेखों में निरन्तर दर्ज चली आ रही हैं । अतः स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 3 प्रश्नाधीन भूमियों का भूमिस्वामी है और वह उसकी निजी भूमियॉ है ।

(2) अनावेदक कमांक 3 द्वारा धारित भूमियों में से 2.29 एकड़ भूमि भारतीय रेल्वे द्वारा वर्ष 1956 में इंदौर देवास ब्राडगेज रेल्वे लाईन के लिये अधिगृहीत की गई होकर उसकी मुआवजा राशि रेल्वे विभाग से अनावेदक कमांक 3 को प्राप्त हुई है, इसलिये भी प्रश्नाधीन भूमियां उसकी निजी होना स्पष्ट है ।

(3) आवेदिका द्वारा कय की गई प्रश्नाधीन भूमि पर उसका नामान्तरण दिनांक 2–4–14 को आदेश पारित कर स्वीकृत किया गया था, परन्तु पुनर्विलोकन प्रकरण में आवेदिका को बिना सुनवाई का अवसर दिये दिनांक 1–8–14 को आदेश पारित कर आवेदिका के पक्ष में किया गया नामान्तरण निरस्त करने में विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन द्वारा अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है, इसलिये उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) जब विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी, भूमि परिवर्तन जिला इंदौर द्वारा प्रकरण पुनर्विलोकन में लिया गया था तब विधिवत् आवेदिका को कारण बताओं सूचना पत्र जारी कर सुनवाई का पर्याप्त अवसर देना था, परन्तु उनके द्वारा ऐसा नहीं करने से उनके द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) अनावेदक कमांक 3 की भूमि के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम 1976 के तहत प्रकरण कमांक 84–अ–90–सी–1/76–77 पंजीबद्ध किया गया था एवं उक्त अधिनियम के निरसन होने के उपरांत प्रकरण दिनांक 6–4–2000 को निरस्त किया गया । इससे भी प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन भूमि नजूल की भूमि नहीं होकर अनावेदक कमांक 3 के स्वामित्व की भूमि है क्योंकि उक्त अधिनियम के अन्तर्गत निजी भूमि पर ही प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही की जाती है ।

(6) चूँकि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक कमांक 3 के निजी स्वामित्व की भूमि थी, इसलिये विकय करने में सक्षम अधिकारी की अनुमति की आवश्यकता नहीं थी, परन्तु विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा अभिलेख के विपरीत प्रश्नाधीन भूमि होल्कर राज्य द्वारा दिये जाने का निष्कर्ष निकालते हुये अनावेदक कमांक 3 द्वारा बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति के किया गया विकय विधि–विपरीत मानते हुए, आवेदिका का नामान्तरण निरस्त करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है, इसलिये उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा इस वैधानिक स्थिति पर बिना विचार किये कि पंजीकृत विकय पत्र के आधार पर नामांतरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य हैं, आवेदिका के पक्ष में हुए नामांतरण को निरस्त करने में अवैधानिकता की गई है, इसलिये उनका आदेश निरस्ती योग्य है ।

(8) पंजीकृत विकय पत्र की जांच करने का अधिकारी राजस्व न्यायालय को नहीं है, और न ही पंजीकृत विकय पत्र राजस्व न्यायालयों द्वारा निरस्त किया जा सकता है और जब तक सक्षम न्यायालय से पंजीकृत विकय पत्र निरस्त नहीं हो जाता, तब तक उसके आधार पर किया गया नामांतरण निरस्त नहीं किया जा सकता । इस वैधानिक स्थिति पर

बिना विचार किये विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

तर्क के समर्थन में 1995 आर0एन0 235 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

4/ अनावेदक कमांक 1 व 2 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को में मुख्य रूप से यह कहा गया कि विधिवत् पुनर्विलोकन की अनुमति ली जाकर पूर्व आदेश दिनांक 2–4–2014 निरस्त किया गया है । यह भी कहा गया कि विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन के संज्ञान में यह तथ्य आने पर कि प्रश्नाधीन भूमि तत्कालीन होल्कर राज्य द्वारा अनावेदक कमांक 3 को वनस्पति घी की फ्रेक्ट्री लगाने हेतु दी गई थी, अतः अनावेदक कमांक 3 को प्रश्नाधीन भूमि के विकय की अनुमति सक्षम अधिकारी से लेना थी, जो कि नहीं ली गई है, इसलिये पूर्व आदेश को निरस्त करने में विधिसंगत कार्यवाही की गई है । उनके द्वारा विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर का आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ अनावेदक कमांक 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाये गये आधारों का समर्थन करते हुये मुख्य रूप से यह आधार लिया गया है कि विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 1–8–14 में निकाला गया यह निष्कर्ष कि अनावेदक कमांक 3 द्वारा धारित भूमि होल्कर राज्य के द्वारा प्रदत्त की गई है, अवैधानिक होकर त्रुटिपूर्ण है क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि होल्कर राज्य द्वारा अनोवदक कमांक 3 को नहीं दी जाकर सीधे भूमिस्वामी कृषकों से कय की गई है अतः उसकी निजी भूमि में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार राजस्व अधिकारियों को प्राप्त नहीं है और न ही प्रश्नाधीन भूमि शासकीय नजूल की भूमि है।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदिका द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से कय की गई है । विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा दिनांक 2–4–2014 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि आवेदिका द्वारा पंजीकृत विकय पत्र के

माध्यम से क्रय किये जाने एवं विक्रेता अनावेदक क्रमांक 3 द्वारा नामान्तरण हेतु सहमति दिये जाने के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदिका का नामान्तरण स्वीकृत किया गया है। बाद में उनकी जानकारी में यह तथ्य आने पर कि प्रश्नाधीन भूमि तत्कालीन होल्कर राज्य द्वारा अनावेदक क्रमांक 3 को वनस्पति घी की फैक्ट्री लगाने हेतु दी गई है, अतः विक्रेता अनावेदक क्रमांक 3 को भूमि विक्रय करने के पूर्व सक्षम अधिकारी से अनुमति लेनी थी, जो कि नहीं ली गई है, पूर्व आदेश दिनांक 2–4–2014 को निरस्त किया गया है, जो विधिसंगत कार्यवाही नहीं ठहरायी जा सकती है। कारण प्रश्नाधीन भूमि आवेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की जाकर उसका नामान्तरण स्वीकृत हो गया था, ऐसी स्थिति में वह प्रकरण में हितबद्ध पक्षकार थी और विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा उसे सूचना एवं सुनवाई का अवसर नहीं देकर आदेश पारित करने में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत की अवहेलना की गई है क्योंकि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के अनुरूप जिस व्यक्ति के विरूद्ध आदेश पारित किया जा रहा है उसे सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया जाना चाहिये। विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी द्वारा इस वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति में भी विचार नहीं किया गया है कि राजस्व न्यायालय पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार क्रय की गई भूमि पर नामान्तरण करने हेतु बाध्य है और पंजीकृत विक्रय पत्र की जॉच करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर व्यवहार न्यायालय को है। ऐसी स्थिति में जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं हो जाता है, और वह अस्तित्व में रहता है, तब तक क्रेता प्रश्नाधीन भूमि पर नामान्तरण कराने का अधिकारी है, और उसके पक्ष में किया गया नामान्तरण निरस्त नहीं किया जा सकता है । विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर द्वारा अपने आदेश में इस निष्कर्ष का कोई आधार नहीं दर्शाया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि तत्कालीन होल्कर राज्य द्वारा अनावेदक क्रमांक 3 मैसर्स मालवा वनस्पति एण्ड केमिकल कंपनी लिमिटेड को वनस्पति घी की फैक्ट्री लगाने हेतु दी गई थी जबकि आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क के संलग्न जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उनसे प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक क्रमांक 3 के निजी स्वामित्व की भूमि होना स्पष्ट प्रतीत होती है और निजी भूमि के विक्रय के लिये सक्षम अधिकारी की अनुमति ली

जाना आवश्यक है अथवा नहीं, यह विचारणीय प्रश्न है । इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर का आदेश दिनांक 01–08–2014 निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाये कि विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन जिला इंदौर उभय पक्ष को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर उपरोक्त तथ्यात्मक एवं वैधानिक स्थिति पर विचार कर विधि अनुसार प्रकरण का निराकरण करें ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी, भूमि परिवर्तन, जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 01–08–2014 निरस्त किया जाता है । प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति पर विचार करते हुये विधिनुसार प्रकरण का निराकरण किया जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर