

69

समक्ष न्यायालय श्रीमान राजस्व मंडल

ग्वालियर (म.प्र.)

निगरानी याचिका.क.- 1/2018

निगरानीकर्तागण:

II निगरानी/सिवनी/भू.रा/2018/0967

~~प्र.क. अ. नं. 7-2-18~~

प्रस्तुत प्रारंभिक सुनवाई दिनांक 08.2.18

~~राजस्व मंडल, म.प्र. ग्वालियर 7-2-18~~

मेसर्स शुभ डेव्लपर्स

1 अभय कुमार पिता केवलचंद्र जैन

2 सुनील पिता दम्म जैन

3 नितिन पिता नरेन्द्र जैन

सभी निवासी ज्यारत नाका अकबर वार्ड सिवनी म.प्र

विरुद्ध

प्रत्यर्थागण:

मध्यप्रदेश शासन

निगरानी याचिका अंतर्गत धारा 50 म.प्र. भू. राजस्व
संहिता 1959

07/02/18

यह निगरानी याचिका अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कमीशनर जबलपुर संभाग जबलपुर (म.प्र) के अपील प्र. क.0333 / अपील/2017-18 में पारित आदेश दिनांक 25/01/2018 एवं अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर सिवनी (म.प्र) के प्रकरण क.60/अ-21/2016-17 में पारित आदेश दिनांक 6/10/2017 से परिवेदित होकर निम्नलिखित तथ्यों एवं आधारों पर यह याचिका माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर रहा है:-

07/2/18

3

XIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - एक/निग0/सिवनी/भू0रा0/2018/0967

जिला -सिवनी

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
28-2-18	<p>प्रकरण का अवलोकन किया। यह निगरानी अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 0333/अपील/2017-18 में पारित आदेश दिनांक 25-1-18 के विरूद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के तहत प्रस्तुत की गई है।</p> <p>2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा कलेक्टर, सिवनी के न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत कर अपने स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम छपारा प0ह0नं0 29 रा0नि0मं0 छपारा तहसील छपारा जिला सिवनी स्थित भूमि खसरा नं0 173, 175/2, 175/3 एवं 176/9 रकबा 0,20, 0,40, 0,40 एवं 0.74 कुल रकबा 1.74 हैक्टर पर विधिवत विकास अनुमति प्राप्त कर कालोनी का निर्माण किए जाने एवं कालोनी का 75 प्रतिशत विकास कार्य पूर्ण किए जाने के परिप्रेक्ष्य में उक्त भूमि पर निर्मित प्लॉटों का विक्रय करने की अनुमति दिये जाने का अनुरोध किया गया। अपर कलेक्टर, सिवनी द्वारा उक्त आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर आवेदन जांच हेतु अनुविभागीय अधिकारी लखनादौन को भेजा गया। अनुविभागीय अधिकारी ने प्रकरण तहसीलदार, छपारा को भेजा। तहसीलदार, छपारा ने जांच कर प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को प्रेषित किया, जिसमें संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लंघन न होना मानते हुए आवेदित भूमि विक्रय किए जाने की अनुमति की अनुशंसा की गई। अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त प्रतिवेदन अनुशंसा सहित अपर कलेक्टर को भेजा। अपर कलेक्टर ने उक्त प्रतिवेदन अनुशंसा सहित कलेक्टर को प्रेषित किया। तदुपरांत</p>	

3

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षधरों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>कलेक्टर ने आदेश दिनांक 31-3-17 द्वारा प्रकरण में संहिता की धारा 165 (6 डड) का उल्लंघन मानते हुए आवेदन निरस्त किया । इस आदेश के विरुद्ध आवेदकों ने अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की जो अपर आयुक्त ने आदेश दिनांक 30-5-17 द्वारा स्वीकार करते हुए प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया कि इसी प्रकार के अन्य प्रकरण में कलेक्टर मण्डला द्वारा पारित आदेश के अनुसार विक्रय की अनुमति आवेदकों को प्रदान की जाये । प्रकरण प्रत्यावर्तित होने पर कलेक्टर ने प्रकरण में यह मानते हुए कि कलेक्टर मण्डला के आदेश में संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लेख नहीं है और दोनों प्रकरणों की वस्तुस्थिति भिन्न है आवेदक का विक्रय की अनुमति हेतु आवेदन पुनः आदेश दिनांक 6-10-17 द्वारा इस आधार पर खारिज किया कि आवेदक द्वारा सम्पूर्ण रकबे पर स्थित भूखंडों को क्रेताओं को विक्रय करने की अनुमति चाही है जबकि सभी भूखंड किन्हें विक्रय किए जा रहे हैं, इसका उल्लेख नहीं है । इसके अतिरिक्त उन्होंने प्रकरण में पुनः संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लंघन मानते हुए आवेदकों का भूमि विक्रय का आवेदन निरस्त किया । कलेक्टर के आदेश के विरुद्ध आवेदकों ने अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के इस आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।</p> <p>3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा प्रकरण का समुचित अवलोकन न करते हुए एवं प्रकरण में आए जांच प्रतिवेदनों को अनदेखा करते हुए आदेश पारित किया गया है । आवेदकगण मेसर्स शुभ डेवलपर्स के भागीदार हैं उनके द्वारा आवेदित भूमि का विधिवत डायवर्सन कराने के पश्चात तथा विधिवत कालोनी का निर्माण कर एवं कालोनी का 75 प्रतिशत विकास कार्य पूर्ण किए</p>	

XIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - एक/निग0/सिवनी/भू0रा0/2018/0967

जिला -सिवनी

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>जाने के पश्चात कालोनी के प्लॉटों के विक्रय करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया जिसे अधीनस्थ न्यायालयों ने संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लंघन मानते हुए निरस्त किया गया है जो विधिसम्मत नहीं है क्योंकि इस प्रकरण में संहिता की धारा 165 (6डड) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। इस संबंध में उनके द्वारा तहसीलदार, अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर कलेक्टर के प्रतिवेदनों का हवाला दिया गया जिनमें प्रकरण में संहिता की धारा 165 (6) का उल्लंघन नहीं पाया गया है।</p> <p>यह तर्क दिया गया है कि अपर आयुक्त ने दिनांक 31-3-17 को आदेश पारित कर कलेक्टर सिवनी को यह निर्देश दिए गए थे कि आवेदकों की प्रश्नाधीन भूमि में विकसित किए गए भूखंडों को विक्रय करने की अनुमति कलेक्टर मंडला द्वारा प्र0क्र0 83/अ-21/2015-16 में दिनांक 2-1-17 को पारित आदेश के अनुसार करें परंतु विचारण न्यायालय ने उक्त आदेश का विपरीत अर्थ निकालते हुए विक्रय की अनुमति न देते हुए आवेदन निरस्त किया गया है जो अवैधानिक है।</p> <p>यह तर्क दिया गया कि प्रश्नाधीन भूमि पर कालोनी निर्माण हेतु संपूर्ण विधिक प्रक्रिया का पालन किया गया है। अनुविभागीय अधिकारी ने अपने प्र0क्र0 63/अ-2/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 2-8-13 को व्यपवर्तन आदेश पारित किया है। अनुविभागीय अधिकारी ने इस क्षेत्र के विकास को दृष्टिगत रखते हुए आदेश पारित किया गया है, उक्त विकसित कालोनी से स्थानीय निवासियों द्वारा प्रचलित बाजार मूल्य पर प्लॉटों को क्रय करने से शासन को स्टाम्प</p>	



स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>शुल्क के माध्यम से राजस्व की प्राप्ति होगी । उक्त तथ्यों को अधीनस्थ न्यायालयों ने अनदेखा किया है ।</p> <p>यह तर्क भी दिया गया कि संहिता की धारा 165 का प्रावधान मात्र इसलिए किया गया है कि ताकि आदिवासी समाज के हितों की रक्षा की जा सके जबकि इस प्रकरण में प्रश्नाधीन भूमि के पूर्व मालिक आदिवासी समाज से नहीं थे और ना ही वर्तमान भूस्वामी आदिवासी समाज के हैं । आवेदित भूमि शासन से पट्टे पर प्राप्त भूमि भी नहीं है । कालोनी निर्माण के पश्चात जो प्लॉट विक्रय किए जायेंगे उसमें कुछ क्रेता आदिवासी समाज के हो सकते हैं, साथ ही ग्राम पंचायत छपारा द्वारा 22 प्लॉटों को बंधक रखा गया है ताकि आवेदक संस्था किसी तथ्य की अनदेखा न कर सके ।</p> <p>4/ अनावेदक शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया कि इस प्रकरण में आवेदक द्वारा भूमि क्रय करने की तिथि से 10 वर्ष पूर्व ही भूमि का डायवर्सन करा लिया गया है जो संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लंघन है, ऐसी स्थिति में इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालयों के जो आदेश हैं वे उचित हैं और उन्हें स्थिर रखा जाना चाहिए ।</p> <p>5/ जबाब में आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि उक्त प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं । विक्रय हेतु आवेदित भूमि का डायवर्सन राजस्व अधिकारियों की जानकारी में किया गया है तथा कालोनी निर्माण की अनुमति दी गई है । यह भी कहा गया कि आवेदित भूमि के विक्रय की अनुमति देने से शासन को किसी प्रकार की कोई हानि नहीं होगी अपितु राजस्व ही प्राप्त होगा ।</p> <p>6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है जो आवेदकों द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रारंभ हुआ है । आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर अपर कलेक्टर</p>	

3

XIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - एक/निग0/सिवनी/भू0रा0/2018/0967

जिला -सिवनी

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर दिनांक 14-12-16 को आवेदन 12 बिंदुओं पर जांच हेतु अनुविभागीय अधिकारी को भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त आवेदन तहसीलदार, छपारा को भेजा । तहसीलदार ने जांच उपरांत अपना जो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है उसमें स्पष्ट किया गया है कि आवेदित भूमि विक्रय से क्षेत्र के सांस्कृतिक सामाजिक पृष्ठ भूमि में प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा । प्रकरण संहिता की धारा 165 (6डड) के अंतर्गत नहीं आता है । उक्त प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी ने अनुशंसा सहित अपर कलेक्टर को भेजा । अपर कलेक्टर ने दिनांक 16-11-17 को अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए अनुशंसा सहित प्रकरण आगामी कार्यवाही हेतु कलेक्टर को प्रेषित किया । कलेक्टर ने मुख्य रूप से आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को संहिता की धारा 165 (6डड) का उल्लंघन मानते हुए आवेदन निरस्त किया गया है, जिसकी पुष्टि अपर आयुक्त ने की है । प्रकरण का सूक्ष्म अवलोकन करने के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में संहिता की धारा 165(6डड) के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं ।</p> <p>7/ संहिता में अधिसूचना क्रमांक एफ-16-81-2-पच्चीस दिनांक 15 अप्रैल 1981 द्वारा किए गए संशोधन के अनुसार संहिता की धारा 165 की उपधारा 6 के पश्चात उपधारा (6-क), (6-ख), (6-ग), (6-घ), (6-ड) तथा 6-च स्थापित की गई है । इसमें स्पष्ट किया गया है कि यह उपबंध राज्य के अनुसूचित क्षेत्रों में लागू होंगे, अन्यत्र नहीं ।</p> <p>संहिता की धारा 165 (6क) से (6डड) तक के प्रयोजन के लिए भारत के असाधारण राजपत्र भाग-II-ख-3 (i) में प्रकाशित</p>	

3

2

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>अधिसूचना सा.का.नि.797 (अ) दिनांक 31 दिसम्बर 1977 द्वारा भारत के संविधान की पांचवी अनुसूची के छठे पैरा के उपपैरा (2) द्वारा बिहार, गुजरात, मध्यप्रदेश एवं उड़ीसा राज्य के लिए अनुसूचित क्षेत्र घोषित किये गये हैं। मध्यप्रदेश के लिए घोषित अनुसूचित क्षेत्र की अनुसूची सरल क्रमांक 10 पर सिवनी जिले में लखनादौन तहसील और सिवनी तहसील का कुरई जनजातीय विकास खण्ड इस प्रयोजन के लिए अधिसूचित क्षेत्र हैं। इस अनुसूची में सिवनी जिले की छपारा तहसील का कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार यह पाया जाता है कि वादग्रस्त भूमि सिवनी जिले की छपारा तहसील में स्थित होने से संहिता की धारा 165 6(डड) के बंधन से मुक्त है। इस विधिक स्थिति को दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अनदेखा किया है।</p> <p>8/ संहिता की धारा 165 का प्रावधान मात्र इसलिए किया गया है कि ताकि आदिवासी समाज के हितों की रक्षा की जा सके जबकि इस प्रकरण में प्रश्नाधीन भूमि के पूर्व मालिक आदिवासी समाज से नहीं थे और ना ही वर्तमान भूस्वामी आदिवासी समाज के हैं। विक्रय हेतु आवेदित भूमि शासन से पट्टे पर प्राप्त भूमि भी नहीं है। अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि ग्राम पंचायत छपारा द्वारा 22 प्लॉटों को बंधक रखा गया है ताकि आवेदक संस्था किसी तथ्य की अनदेखा न कर सके। प्रकरण में तहसीलदार ने जो जांच प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है उसमें स्पष्ट किया गया है कि भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने से क्षेत्र के सांस्कृतिक सामाजिक पृष्ठ भूमि में प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा तथा भूमि का डायवर्सन पूर्व में किया जा चुका है और प्रकरण संहिता की धारा 165 6(डड) के अंतर्गत नहीं आता है। अनुविभागीय अधिकारी ने इस क्षेत्र के विकास को दृष्टिगत रखते हुए भूमि विक्रय की अनुमति की अनुशंसा की है। आदेश पारित करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालयों ने इस ओर ध्यान नहीं दिया है कि उक्त विकसित कालोनी से स्थानीय निवासियों द्वारा</p>	

3

2

XIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - एक/निग0/सिवनी /भू0रा0/2018/0967

जिला -सिवनी

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>प्रचलित बाजार मूल्य पर प्लाटों को क्रय करने से शासन को स्टाम्प शुल्क के माध्यम से राजस्व की प्राप्ति होगी । यहां यह उल्लेख करना भी उचित प्रतीत होता है कि संहिता की धारा 165 6(डड) व्यववर्तन के संबंध में है जबकि यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति का है । अतः संहिता की धारा 165 6(डड) के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भूमि विक्रय के आवेदन को निरस्त करना न्यायसंगत नहीं है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात तथा शासन को राजस्व प्राप्ति के उद्देश्य को दृष्टिगत रखते हुए आवेदकों को प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय की अनुमति दिए जाने में किसी प्रकार की कोई वैधानिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है ।</p> <p>उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदकगण को उनके स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम छपारा प0ह0नं0 29 रा0नि0मं0 छपारा तहसील छपारा जिला सिवनी स्थित प्रश्नाधीन भूमि खसरा नंबर 173, 175/2, 175/3 एवं 176/9 रकबा 0,20, 0,40, 0,40 एवं 0.74 कुल रकबा 1.74 हैक्टर पर निर्मित भूखंडों के विक्रय की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि आवेदकों द्वारा विक्रयपत्र के निष्पादन के लिए पंजीयन शुल्क की गणना तत्समय बाजार मूल्य एवं कलेक्टर गाइड लाइन जो अधिक हो के आधार पर नियमानुसार देय होगी । होगी । उप पंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि वे सुनिश्चित करें कि उभयपक्षों के मध्य किए जा रहे संव्यवहार बैंकर चैक/बैंक ड्राफ्ट/नेट बैंकिंग से किया जावेगा । परिणामतः यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, द्वारा प्रकरण क्रमांक 0333/अपील/2017-18 में पारित आदेश दिनांक</p>	

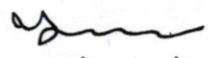
3

20

I। सिवनी। सिवनी। भू-८। 2018। 967

मे० शुभ डेवलपर्स विरुद्ध म०प्र० शासन

- 9 -

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>25-1-18 एवं कलेक्टर, सिवनी द्वारा प्रकरण क्रमांक 60/अ-21/16-17 में पारित आदेश दिनांक 06-10-17 निरस्त किये जाते हैं। पक्षकार सूचित हों एवं अभिलेख वापिस हो।</p> <p style="text-align: right;"> (एम. गोपाल रेड्डी) प्रशासकीय सदस्य</p>	