

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 3207-दो/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 26-8-14 पारित
द्वारा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण क्रमांक 139/बी-121/2008-09.

चौधरी शिव सौरभ सिंह पिता चौधरी परमेश्वर दास
निवासी ग्राम इमझिरी तहसील गाडरवारा,
जिला नरसिंहपुर म.प्र.

----- अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन
द्वारा कलेक्टर, नरसिंहपुर
- 2- नायब तहसीलदार, गाडरवारा
जिला नरसिंहपुर

----- प्रत्यर्थीगण

आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री एम. एम. मुद्गल ।

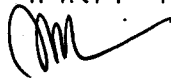
:: आदेश ::

(आज दिनांक 16-9-2015 को पारित)

यह अपील आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के प्रकरण क्रमांक
139/बी-121/2008-09 में पारित आदेश दिनांक 26.8.14 से परिवेदित होकर म0प्र0
भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के तहत
प्रस्तुत की गई है ।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम इमझिरी स्थित प्रश्नाधीन भूमि
कुल रकबा 9.078 के भूमिस्वामी आवेदक के उसके पिता थे । इस भूमि खसरा नंबर 13,

15, 31/1, 93, 190/1, 192/1, 193/1, 194/1 एवं 77 कुल रकबा 9.078 हैक्टर पर भू राजस्व एवं तकावी की राशि रूपये 9827.75 बकाया था । जिसकी वसूली के लिए वर्ष 1954 में भूमि की नीलामी की गई । जिसमें किसी के द्वारा भाग नहीं लिया गया, अतः भूमि शासन में वेष्टित होकर वर्ष 1974 तक बिना उपयोग के रही । वर्ष 1974 में यह भूमि अपीलार्थी को लीज पर दी गई, जिसका लीज रेंट अपीलार्थी द्वारा अदा किया जाता रहा । वर्ष 1995 में आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को स्थाई तौर पर नीलामी में दिए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया । उक्त आवेदन पर से कलेक्टर द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर तहसीलदार, गाडरवारा को जांच कर प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी के माध्यम से भेजने के निर्देश दिए । कलेक्टर के निर्देशानुसार तहसीलदार द्वारा प्रकरण में कार्यवाही करते हुए भूमि की नीलामी की गई । नीलामी में अन्यों के साथ आवेदक द्वारा भी भाग लिया गया तथा उसकी बोली 25000/- रूपये उच्चतम रही । नायब तहसीलदार ने अनुशंसा के साथ प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी के माध्यम से अनुमोदन के लिए कलेक्टर को प्रेषित किया । कलेक्टर ने प्रकरण नायब तहसीलदार को पुनः नीलामी के आदेश दिनांक 28-6-95 द्वारा प्रेषित किया गया । दिनांक 16-11-95 को पुनः नायब तहसीलदार द्वारा नीलामी की गई, जिसमें भी अपीलार्थी ने भाग लिया और उसकी बोली 30000/- उच्चतम रही । तत्पश्चात नीलामी का अंतिम प्रतिवेदन कलेक्टर को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर द्वारा प्रकरण 06 वर्ष तक बिना किसी कार्यवाही के लंबित रखा गया । इसके उपरांत कलेक्टर द्वारा गाईड लाइन के अनुसार भूमि के मूल्य की जानकारी पंजीयक से चाही गई । पंजीयक का प्रतिवेदन प्राप्त होने पर कलेक्टर ने आदेश दिनांक 27-8-01 से नीलामी इस आधार पर निरस्त करदी कि उप पंजीयक, गाडरवारा के अनुसार प्रश्नाधीन भूमियों की कुल कीमत 14,07,090/- परिगणित होती है जबकि नीलामी में अधिकतम बोली 30000/- रूपये आई है । साथ ही उन्होंने बोलीदार की राशि वापिस करने एवं पूर्वानुसार नीलामी की कार्यवाही वार्षिक रूप से किये जाने के आदेश दिए । इस आदेश के विरुद्ध आवेदक ने माननीय उच्च न्यायालय में रिट पिटीशन क्रमांक 5941/2008 पेश की गई, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेश पारित किए गए कि यदि अपीलार्थी राजस्व पुस्तक परिपत्र के तहत प्रश्नाधीन भूमि के आवंटन का अधिकार रखता है, तो सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपना पक्ष रखें, जिस पर गुणदोष के आधार पर निर्णय लिया जाये । इस आदेश के क्रम में आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो विद्वान आयुक्त ने



आलोच्य आदेश दिनांक 26-8-14 द्वारा निरस्त की है । आयुक्त के इस 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 प्रश्नाधीन भूमि उसके पिता स्व. परमेश्वरदास की खुदकाशत की भूमि थी वह उक्त भूमि के भूमिस्वामी थे । नायब नाजिर द्वारा उक्त भूमि मात्र थोड़ी सी शासकीय बकाया राशि के एवज में राजसात की गई परंतु उसके पश्चात उसे प्रतिवर्ष कृषि कार्य हेतु नीलाम नहीं किया गया । वर्ष 1974 में आवेदक द्वारा आवेदन पेश करने पर उक्त भूमि वार्षिक रूप से प्रतिवर्ष कृषि कार्य हेतु नीलाम की जाने लगी । प्रकरण में नीलामी की कार्यवाही ही अवैध है तथा सम्पूर्ण भूमि शासन हक में दर्ज करने की सम्पूर्ण प्रक्रिया गलत है । इस संबंध में उनके द्वारा न्यायालय का ध्यान संहिता की धारा 147 (ख) (ग) का परंतुक) (दो) एवं धारा 154 (ए) की ओर आकृषित किया गया ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ विचारण न्यायालय द्वारा गाइड लाइन के आधार पर मूल्य निर्धारण करने के बिंदु को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुष्टि कर नियम विपरीत आदेश पारित किया गया है जबकि राजस्व पुस्तक परिपत्र खंड 1 क्रमांक 12 में इस प्रकार का कोई उपबंध नहीं है । कलेक्टर का आदेश राजस्व पुस्तक परिपत्र खंड 1 क्रमांक 12 की कंडिका 4 के विपरीत है ।

यह तर्क दिया गया है कि नीलामी राशि की स्वीकृति संबंधी नायब तहसीलदार एवं एस.डी.ओ. का प्रथम प्रतिवेदन दिनांक 28-4-95 का एवं द्वितीय प्रतिवेदन दिनांक 16-8-95 का है । द्वितीय प्रतिवेदन कलेक्टर न्यायालय में लगभग 5 वर्ष तक लंबित रखा गया इस दौरान भूमियों के मूल्य में वृद्धि हुई अतः कलेक्टर द्वारा पंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर वर्ष 2000 की गाइड लाइन के आधार पर मूल्य का निर्धारण गलत है ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने यह नहीं देखा कि विचारण न्यायालय ने वर्ष 2000 में भूमि की गाइड लाइन के अनुसार मूल्य की जानकारी भरली है उक्त मूल्य पर भी भूमि नीलाम किये जाने अथवा आवेदक को दिए जाने संबंधी कोई आदेश पारित नहीं किया है । इस कारण अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश अपूर्ण आदेश होने से अपास्त किए जाने योग्य हैं । यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित भूमि को शासन के किसी विभाग/परियोजना के लिए उसका उपयोग करना शासन के विवेक पर अंकित करते हुए, नियम आदेश विरुद्ध आदेश पारित किया है जबकि इस प्रकार की भूमियां आर.बी.सी. खंड 1 के क्रमांक 12 के नियम 4 के तहत

नीलाम द्वारा ही बेचे जाने का प्रावधान है । विवादित भूमि को केवल नीलाम द्वारा ही विक्रय किया जा सकता है ।

यह तर्क दिया गया कि उक्त भूमि की 1 वर्ष के लिए नीलामी कार्यवाही आवेदक के प्रयास पर ही प्रारंभ हुई थी और भूमि के नीलाम द्वारा भूमि के अंतिम रूप से विक्रय किए जाने की कार्यवाही भी वर्ष 1995 में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र पर ही प्रारंभ हुई है । अतः वाद कारण भूमि को नीलामी द्वारा अंतिम रूप से नीलाम किए जाने की कार्यवाही 1995 से ही मान्य होगी । उक्त आधार पर अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा दिनांक 16-8-95 में लगी अधिकतम राशि की बोली रूपये 30,000/- स्वीकार करने का अनुरोध करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त करने का निवेदन किया गया है ।

4/ अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में वाद कारण वर्ष 1995 में उत्पन्न हुआ जब प्रश्नाधीन भूमि को नीलाम द्वारा विक्रय किए जाने की कार्यवाही प्रारंभ की गई । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि इस प्रकरण में शासकीय बकाया पेटे आवेदक के पिता स्व. परमेश्वरदास की खुद काश्त की संपूर्ण भूमि नायब नाजिर द्वारा 9872 रूपये 15 आने शासकीय कोष में जमा कराकर भूमि शासन पक्ष में अंकित की गई है । राजस्व पुस्तक परिपत्र खंड-1 क्रमांक 12 की कंडिका 4 में इस प्रकार की भूमि के निराकरण के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान किए गए हैं :-

“ जब राज्य शासन की तरफ से नायब नाजिर द्वारा नीलामी में बोली लगाकर जमीन खरीद ली जाती है तब बाद में यथाशीघ्र जमीन को नीलाम करने की कार्यवाही करना चाहिए । जब तक अच्छी कीमत न मिले तब तक ऐसी भूमि को एक-एक वर्ष के लिए ठेके पर देना चाहिए, परंतु ऐसी भूमि को कई वर्षों तक ठेके पर देना उचित नहीं होगा । अतएव जहां तक हो ऐसी भूमि को शीघ्र ही नीलाम द्वारा बेच देना चाहिए ।”

प्रस्तुत प्रकरण के अवलोकन से यह पाया जाता है कि वर्ष 1954 में शासन द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को नायब नाजिर के माध्यम से राशि जमा कराकर भूमि शासन पक्ष में राजसात करने के उपरांत वर्ष 1974 तक अर्थात् 20 वर्ष तक भूमि से कोई लाभ नहीं



लिया जा सका जबकि भूमि प्रतिवर्ष कृषि हेतु नीलाम की जाना थी तथा अंतिम रूप से नीलाम कर विक्रय की जानी थी । इस अनियमितता के लिए किसी दोषी कर्मचारी के विरुद्ध कलेक्टर द्वारा कोई कार्यवाही करना भी प्रतीत नहीं होता है । पुनः वर्ष 1974 से 1995 तक अर्थात् 21 वर्ष तक भूमि वार्षिक रूप से नीलाम होती रही उसके अंतिम रूप से नीलाम द्वारा विक्रय की कार्यवाही नहीं की गई । यह प्रक्रिया भी नियम एवं विधि विपरीत है । वर्ष 1995 में अपीलार्थी द्वारा भूमि के अंतिम रूप से विक्रय के आवेदन पर दो बार दिनांक 28-4-95 एवं 16-8-1995 को नीलामी की कार्यवाही की गई है । दुबारा की गई नीलामी दिनांक 16-8-1995 पर नीलाम राशि रूपये 30,000/- स्वीकृति हेतु कलेक्टर, नरसिंहपुर के कार्यालय में बिना किसी समुचित कारण के नियम एवं विधि विरुद्ध तरीके से 5 वर्ष तब लंबित रखी गई जिसके लिए अपीलार्थी किसी प्रकार से दोषी नहीं है । कलेक्टर द्वारा नीलामी के 5 वर्ष बाद उप पंजीयक से वर्ष 2000 की गाइड लाइन के आधार पर भूमि के मूल्य का आंकलन कर नीलामी द्वारा विक्रय को निरस्त करना नियम एवं विधि विरुद्ध है । कलेक्टर द्वारा ऐसे संवेदनशील एवं शासन की आय से संबंधित प्रकरण में दोषी कर्मचारी के विरुद्ध कोई कार्यवाही अभिलेख से किया जाना नहीं पाया जाता । अतः कलेक्टर द्वारा की गई कार्यवाही प्रथमदृष्टया विधि विपरीत है, जिसकी पुष्टि कर अधीनस्थ न्यायालय ने गंभीर त्रुटि की है ।

5/ राजस्व पुस्तक परिपत्र खंड-1 क्रमांक 12 की कंडिका 4 के तहत उप पंजीयक की गाइड लाइन के आधार पर भूमि के मूल्यांकन का कोई प्रावधान नहीं है । अतः कलेक्टर द्वारा वर्ष 1995 की नीलामी राशि की तुलना 5 वर्ष बाद की गाइड लाइन के आधार पर कर नीलामी खारिज करना किसी भी रूप में स्वीकार योग्य नहीं है । वर्ष 1995 में दो बार की गई नीलामी और द्वितीय नीलामी में आई बोली रूपये 30,000/- तत्समय के अनुसार अच्छा मूल्य ही कहा जायेगा । यहां यह तथ्य भी विचारणीय है कि इस प्रकार की भूमि को कई वर्षों तक ठेके पर देना भी उचित नहीं है और ऐसी भूमि को शीघ्र ही नीलामी द्वारा बेच दिया जाना चाहिए । जहां नीलामी द्वारा भूमि को विक्रय किए जाने के प्रावधान हों वहां उप पंजीयक द्वारा संधारित गाइड लाइन के मूल्य विचारणीय नहीं होते । विधि के इस उपबंध पर उभय अधीनस्थ न्यायालयों ने विचार ही नहीं किया है । दर्शित परिस्थिति में यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में दिनांक 16-8-1995 को दूसरी बार की गई नीलामी की राशि 30,000/- उपयुक्त होकर स्वीकृति योग्य है,



जिसकी पुष्टि न करने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है इस कारण उनके आदेश स्थिर नहीं रखे जा सकते ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार करते हुए दिनांक 16-8-1995 को हुई प्रश्नाधीन नीलामी की पुष्टि की जाती है तथा कलेक्टर, नरिसंहपुर का आदेश दिनांक 27-8-2001 एवं आयुक्त, जबलपुर संभाग का आदेश दिनांक 26-8-2014 निरस्त किए जाते हैं । तहसीलदार को यह निर्देश दिए जाते हैं कि दिनांक 16-8-1995 को की गई नीलामी के आधार पर नीलामी की राशि अपीलार्थी से जमा कराई जाकर प्रश्नाधीन भूमि पर शासन के स्थान पर अपीलार्थी का नाम राजस्व अभिलेखों में अंकित किया जाये और तदनुसार राजस्व अभिलेख सशोधित किये जायें ।

(एम० क० सिंह)
सदस्य
राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर