न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश ग्वालियर

समक्षः एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण कमांक निग0 1563–एक/11 विरूद्ध आदेश दिनांक 13.7.11 पारित द्वारा अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण कमांक 120/निगरानी/2010–11.

1– मोहम्मद नईम पिता अब्दुल गफूर,
निवासी आबकारी रोड, रतलाम

2– दशरथ पिता हरजी जाति भील,
निवासी ग्राम घोखाखेड़ा तहसील व
जिला रतलाम ----- आवेदक

विरूद्ध

म0प्र0 शासन द्वारा
अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन ----- अनावेदक

आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री के. के. द्विवेदी.
अनावेदक की ओर से अधिवक्ता श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा.

:: आदेश ::

(आज दिनांक 15 अप्रैल 2015 को पारित)

यह निगरानी अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण कमांक 120/निग0/2010–11 में पारित आदेश दिनांक 20.7.11 के विरूद्ध म0प्र0 भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक कमांक 2 द्वारा ग्राम नंदलई स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नं. 214 रकबा 1.330 हैक्टर को विकय करने की अनुमति हेतु आवेदन विचारण न्यायालय में प्रस्तुत किया गया जिस पर से कलेक्टर, रतलाम द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर आवश्यक कार्यवाही उपरांत आदेश दिनांक 04.11.10 द्वारा संहिता की धारा 165(6) के तहत भूमि विकय की अनुमति

प्रदान की । कलेक्टर के आदेश को अपर आयुक्त ने शिकायत के आधार पर स्वमेव निगरानी में लेकर आलोच्य आदेश दिनांक 13.7.11 द्वारा भूमि विक्रय की अनुमति आदिवासी के हित में न मानते हुए अपर कलेक्टर का आदेश निरस्त किया । इस आदेश से परिवेदित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के तथ्यों को समझने में भूल की है । अपर कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किए जाने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता नहीं की गई है बल्कि संपूर्ण प्रावधानों एवं प्रक्रियाओं का पालन करते हुए विधिसम्मत आदेश पारित किया गया है । अपर कलेक्टर ने अंतरण की सद्भाविकता के संबंध में विस्तृत जांच की है और इस संबंध में जांच प्रतिवेदन तलब किए गए हैं । अनुविभागीय अधिकाहरी एवं तहसीलदार ने जांच प्रतिवेदन को मय अनुशंसा के प्रेषित किया है । प्रकरण में निगरानी के माध्यम से किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप किया जाना संभव न होने के उपरांत भी अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित आदेश पारित करने में त्रुटि की है ।

यह तर्क दिया गया कि अनावेदक क. 2 द्वारा भूमि का विक्रय क्यों किया जा रहा है इस संबंध में अपने आवेदन पत्र एवं कथन में स्पष्ट विवरण किया गया है । अनुमति प्राप्त होने पर आवेदक क. 2 ने विधिवत विक्रयपत्र का पंजीयन कराया है, उसे किसी प्रकार की कोई शिकायत नहीं है तथा वह विक्रय से पूर्ण संतुष्ट है । जब आवेदक क. 2 को विक्रय के संबंध में किसी प्रकार का कोई विवाद या आपत्ति नहीं है, तो उक्त स्थिति में प्रकरण को स्वमेव निगरानी में लेकर आदेश पारित करने का कोई अधिकार नहीं है ।

यह तर्क दिया गया कि अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश में विक्रय की अनुमति दिए जाने के कारणों का स्पष्ट उल्लेख है तथा दी गई अनुमति आवेदक क. 2 के हित में है । उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त कर निगरानी स्वीकार किए जाने का अनुरोध किया गया है । विक्रय के उपरांत अनावेदक क. 2 ने किसी प्रकार की कोई शिकायत नहीं की है । वह विक्रय से पूर्ण संतुष्ट है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रकरण का निराकरण अभिलेख के आधार पर किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं प्रकरण का अवलोकन किया । यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है प्रकरण में कलेक्टर द्वारा दिनांक 4.11.10 को आवेदक कमांक 2 को भूमि विक्रय की अनुमति विभिन्न शर्तों के साथ प्रदान की गई है । कलेक्टर के आदेश को अपर आयुक्त ने शिकायत के आधार पर स्वमेव निगरानी में लिया जाकर यह मानते हुए कि विक्रय की अनुमति में आदिवासी पक्ष के हितों का ध्यान नहीं रखा गया है तथा अनुमति आदिवासी के हित में नहीं है, कलेक्टर के आदेश को निरस्त किया गया है । इस संबंध में अभिलेख के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अपर आयुक्त ने जो आधार कलेक्टर के आदेश को निरस्त करने का दिया है वह प्रकरण के तथ्यों उपलब्ध साक्ष्य को देखते हुए औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक नहीं है क्योंकि आवेदक द्वारा कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पर कलेक्टर ने प्रकरण में विधिवत जांच कर प्रतिवेदन बुलाया गया है । आवेदन विचारण न्यायालय द्वारा तहसीलदार को भेजे जाने पर तहसीलदार द्वारा इश्तहार का प्रकाशन किया गया है, जिस पर कोई आपत्ति किसी के द्वारा नहीं की गई है । कथनों में विकेता द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को विक्रय कर अन्य भूमि क्रय करने का कथन किया गया है । कथनों में यह स्पष्ट किया गया है कि विक्रय की जाने वाली भूमि उसके निवास स्थान से 15 से 20 किलोमीटर दूर है । तहसीलदार ने उप पंजीयक से वर्ष 10—11 की गाइड लाइन की दर प्राप्त कर अपना प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को अनुशंसा सहित प्रेषित किया है । अनुविभागीय अधिकारी ने तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमति व्यक्त करते हुए प्रतिवेदन अपर कलेक्टर को भेजा है । प्रतिवेदन प्राप्त होने पर अपर कलेक्टर ने उभयपक्ष को समक्ष में सुना जाकर उनके कथन अंकित किए गए हैं और तदुपरांत आवेदक कमांक 2 को उसके स्वामित्व की ग्राम नन्दलई स्थित कृषि भूमि सर्वे नं. 214 रकबा 1.330 हैक्टर को विक्रय करने की अनुमति ग्राम जुलवानिया की कृषि भूमि सर्वे नं. 239 रकबा 1.300 हैक्टर को क्रय करने पर संहिता की धारा 165 (6) के तहत निम्न शर्तों के साथ

भूमि विक्रय करने की अनुमति प्रदान की है :–

1– विक्रय एवं क्रय की गई कृषि भूमि का पंजीयन आदेश पारित दिनांक से 30 दिवस में निश्चित रूप से करवाया जावे, वरना यह आदेश शून्य होगा ।

2– उक्त भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन प्रचलित वर्ष 10–11 गाईड लाइन के अनुसार किया जावे ।

3– उभयपक्ष को तहसीलदार रतलाम से नोडयूज प्रमाण पत्र प्राप्त कर विक्रयपत्र पंजीयन के समय उप पंजीयक रतलाम को प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा ।

4– जनजाति के भूमिस्वामी से भिन्न किसी ऐसे व्यक्ति को जो जनजाति का न हो अंतरित की गई भूमि ऐसे अंतरण की तारीख से दस वर्ष की कालावधि का अवसान होने के पूर्व किसी अन्य प्रयोजन के लिए व्यपवर्तित नहीं की जावेगी ।

स्पष्ट है कि अपर कलेक्टर, रतलाम द्वारा विक्रय मूल्य, विक्रय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है तथा भूमि का विक्रय–क्रय का पंजीयन एक साथ किए जाने का आदेश दिया है । अपर कलेक्टर द्वारा जो शर्तें अधिरोपित की हैं वे आदिवासी के हित में नाकि उसके हितों के विपरीत । अतः इस प्रकरण में अपर आयुक्त द्वारा निकाला गया यह निष्कर्ष कि अपर कलेक्टर द्वारा विक्रय की अनुमति में आदिवासी पक्ष के हितों का ध्यान नहीं रखा गया है तथा अनुमति आदिवासी के हित में नहीं है, औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक नहीं है ।

6/ अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि कलेक्टर द्वारा पारित आदेश के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि को आवेदक क्र. 2 द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र से आवेदक क्रमांक 1 को विक्रय किया गया है । विक्रयपत्र संपादित होने के उपरांत नामांतरण किये जाने तक किसी भी पक्ष ने विक्रय मूल्य कम प्राप्त होने की शिकायत नहीं की है अपितु अपर आयुक्त के समक्ष विक्रेता ने कारण बताओ नोटिस के उत्तर में शपथपत्र प्रस्तुत कर विक्रयपत्र विक्रय धन लेकर भूमि विक्रय करने का तथ्य बताया है एवं कोई आपत्ति जाहिर नहीं की है । क्रेता एवं विक्रेता के मन में बद्यान्ति न होने से क्रय–विक्रय सद्भाविक पाकर नामांतरण किया गया

है । इन समस्त तथ्यों के होते विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 29.10.10 हस्तक्षेप योग्य नहीं है । अपर आयुक्त ने उक्त तथ्यों को पूर्णतया अनदेखा किया गया है । अतः अपर आयुक्त का आलोच्य आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाकर अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा प्र0क0 120 / निग0 / 2010–11 में पारित आदेश दिनांक 13–7–11 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है तथा अपर कलेक्टर, रतलाम द्वारा प्र0क0 21 / अ–21 / 10–11 में पारित आदेश दिनांक 04–11–10 स्थिर रखा जाता है ।

(एम. के. सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर