

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 222/11/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03.01.2013
--पारित-- कलेक्टर जिला टीकमगढ़ -- प्रकरण क्रमांक 39/2012-13 पुर्नविलोकन

अमित पुत्र कैलाश अग्रवाल
निवासी झांसी, उत्तर-प्रदेश

-- आवेदक

विरुद्ध

1-- हरीराम पुत्र मनुआ सौर

ग्राम रामनगर तहसील पलेरा

जिला टीकमगढ़

2-- डरू पुत्र हरदास सौर ग्राम पूनोल

तहसील व जिला टीकमगढ़

3-- मध्य प्रदेश शासन

--अनावेदक

आवेदक के अभिभाषक श्री के.के.द्विवेदी

अनावेदक 1,2 के अभिभाषक श्री दिवाकर दीक्षित

अनावेदक 3 के पैनल अभिभाषक श्रीमती रजनी वशिष्ठ

आदेश

(आज दिनांक 7-4 - 2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 39/2012-13 पुर्नविलोकन में पारित आदेश दिनांक 03.01.2013 के विरुद्ध म0प्र0भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

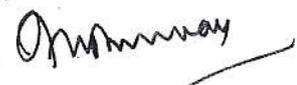
2/ प्रकरण का सारौंश यह है कि हरीराम पुत्र मनुआ सौर एवं डरू पुत्र हरदास सौर ने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर मांग की कि उनके स्वामित्व की ग्राम प्रतापपुरा तहसील ओरछा स्थित भूमि सर्वे नंबर 248/5/3/1



रकबा 1.731 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) उन्बड़ खाबड़ है जिस पर कृषि करने में असुविधा है, उन्हें अपनी पुत्रियों के विवाह करने के लिये भूमि विक्रय करना है और विक्रय से प्राप्त राशि से अन्य जगह कृषि योग्य भूमि कय करना है, उनके पास ग्राम पूनौलखास में भूमि सर्वे नंबर 101/6, 457/3, 467 एवं 470/6 रकबा 4.128 हैक्टर है जिसके कारण वह वादग्रस्त भूमि विक्रय करके भूमिहीन नहीं होंगे। अतः भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 9 अ 21/2010-11 पंजीबद्ध किया तथा आदेश दिनांक 24-3-11 से वादग्रस्त भूमि को गाइड लायन के आधार पर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की। विक्रय अनुमति प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक क-1 व 2 ने दिनांक 12.7.2011 को वादग्रस्त भूमि आवेदक के हित में विक्रय कर दी।

भूमि विक्रय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 09/अ- 21/2010-11 पुर्नविलोकन पंजीबद्ध किया एवं अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 24.3.11 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर से प्रकरण कमांक 1822/तीन-2011 से आदेश दिनांक 15-12-11 से अनुमति प्राप्त हुई, तदुपरांत अंतरिम आदेश दिनांक 2-5-13 से आवेदक एवं अनावेदक कमांक 1 व 2 को सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्ध पक्षकारों की सुनवाई उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण कमांक 39/2012-13 पुर्नविलोकन में आदेश दि. 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण कमांक 9 अ 21/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 24-3-11 को निरस्त करते हुये विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया एवं वादग्रस्त भूमि पूर्ववत अनावेदक क-1 व 2 के नाम अंकित करने के आदेश दिये। इसी आदेश से परिवेदित होकर यह निगरानी है।

3/ निगरानी मेमो में उठाये गये बिन्दुओं पर हितबद्ध पक्षकारों के अभिभाषकों के तर्क सुने तथा उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया।



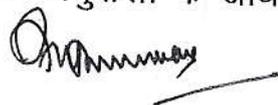
4/ विद्वान अभिभाषकों के तर्कों पर मनन करने एवं अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि यह सही है कि वादग्रस्त भूमि के भूमिस्वामी हरीराम पुत्र मनुआ सौर एवं डरू पुत्र हरदास सौर अनुसूचित जनजाति संवर्ग के हैं किन्तु यह भी सही है कि उन्होंने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि उखड़-खाबड़ एवं अकृषि योग्य भूमि है जिस पर खेती नहीं हो पाती एवं पुत्रियों के विवाह के लिये धन की आवश्यकता है एवं भूमि विक्रय करने के वाद अन्य जगह कृषि योग्य भूमि खरीदेंगे। उनके पास अन्य ग्राम में 4.128 हैक्टर भूमि भी है जिससे वह भूमिहीन नहीं होंगे अर्थात् अनावेदक क्रमांक 1 व 2 ने स्वच्छ मन से तथ्य बताकर कलेक्टर टीकमगढ़ से विक्रय अनुमति मांगी। कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। तहसीलदार ओरछा ने तथ्यों की जांच कर प्रकरण क्रमांक 5 बी 121/10-11 में दि. 15-11-10 को प्रतिवेदन दिया है जो अनुविभागीय अधिकारी, निवाड़ी के माध्यम से कलेक्टर को भेजा गया है। तहसीलदार के प्रतिवेदन के पद 4 का अंश उद्धरण इस प्रकार है -

“ आवेदक डरू तनय हरदास सौर निवासी ओरछा हाल पूनोल के नाम स्थित ग्राम प्रतापपुरा तहसील ओरछा में भूमि ख.नं. 248/5/3/1 रकबा 1.321 हैक्टर भूमिस्वामी दर्ज है एवं हरीराम तनय मनुवा सौर निवासी रामनगर के नाम से इसी खसरा नंबर में 0.410 हैक्टर भूमि दर्ज है। आवेदकगणों की भूमि उखड़-खाबड़ है पानी का कोई साधन नहीं है तथा पुत्रियों की शादी करने हेतु रूपयों की आवश्यकता है ”।

तहसीलदार के प्रतिवेदन का अंतिम पद इस प्रकार है -

आवेदकगण हरीराम तनय मनुवा सौर निवासी रामनगर को स्थित ग्राम प्रतापपुरा के भूमि संवे नंबर 248/5/3/1 रकबा 0.410 है. भूमि एवं डरू तनय हरदास सौर नि. ओरछा के नाम इसी नम्बर में रकबा 1.321 हैक्टर एकत्र रकबा 1.731 हैक्टर भूमि को म0प्र0 भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 (7) के तहत आवेदकों को उक्त भूमि शासन की गाईड के अनुसार विक्रय करने की अनुमति दिया जाना उचित होगा। ”

अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन से सहमति व्यक्त कर भूमि विक्रय की अनुमति दिये जाने की अनुसंशा की है। तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी की अनुसंशा के आधार पर



कलेक्टर जिला टीकमगढ़ ने आदेश दिनांक 24-3-11 पारित किया है एवं अनावेदक क्रमांक 1 व 2 को वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक क्रमांक 1 व 2 को वादग्रस्त भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान कर दी गई, आदेश के पालन में भूमि विक्रय हो चुकी है उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियाँ निर्मित हुईं, जिनके कारण आदेश दिनांक 24.3.2011 का पुनरावलोकन किया जाना अनिवार्य हुआ ? कलेक्टर टीकमगढ़ ने अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 में पुनरावलोकन का आधार यह लिया है -

“ भूमि विक्रय की अनुमति देते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया कि उक्त भूमि किसे व कितनी कीमत पर हस्तांतरित की जा रही है। सद्भावना बन रही है कि गरीब व्यक्तियों को आवंटित की गई भूमि कम कीमत पर अन्य व्यक्तियों द्वारा अपने नाम हस्तांतरित कराई जा सकती है। ”

कलेक्टर टीकमगढ़ के विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 24.3.2011 का अंतिम पद इस प्रकार है -

“ आवेदक हरीराम पुत्र मनुवां सौर निवासी रामनगर एवं डरू पुत्र हरदास सौर निवासी ओरछा को ग्राम प्रतापपुरा की भूमि खसरा क्रमांक 248/5/3/1 में से 0.410 है० भूमि (हरीराम सौर को) तथा इसी खसरा नंबर में से 1.731 है० भूमि (डरू सौर को) कुल रकबा 1.731 है० भूमि निर्धारित गाईड लाइन के आधार पर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जाती है।”

स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा विक्रय मूल्य विक्रय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है और उप पंजीयक द्वारा भी विक्रय पत्र - विक्रय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से संपादित किया है तब पुनरावलोकन हेतु लिया गया आधार विरोधाभाषी होकर दुर्भावनावश अथवा किन्हीं अन्य मजबूरी/दवाव के कारण लिया जाना परिलक्षित है।

5/ कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.3.11 के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि अनावेदक क्रमांक 1 व 2 ने पंजीकृत विक्रय पत्र से आवेदक को विक्रय कर दी है, जबकि कलेक्टर टीकमगढ़ ने अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से

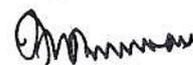


आदेश दिनांक 24.3.11 को पुनरावलोकन में लिये जाने का निर्णय लिया है, तब क्या अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 के क्रम में पारित आदेश दिनांक 3-1-2013 पूर्वादेश दिनांक 24.3.11 पर भूतलक्षी प्रभाव से लागू होगा ?

भू राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.) - धारा 165 - ऐसा प्रावधान नहीं है कि विक्रय अनुमति प्रदान करने पर भूमि विक्रय - तत्पश्चात् आदेश पारित कर पूर्वानुमति निरस्त करते हुये विक्रय पत्र भूतलक्षी प्रभाव से शून्य घोषित किया जा सके।

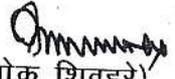
किन्तु कलेक्टर टीकमगढ़ ने उक्तानुसार तथ्यों पर गौर न करने की त्रुटि की है।

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्कों में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक क्रमांक 1 व 2 ने आदेश दिनांक 24.3.11 से वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विक्रय की है एवं क्रय-विक्रय सदभावना पर आधारित हैं। विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार ने केता का नामान्तरण कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि तहसीलदार ओरछा ने आवेदन के तथ्यों की पूर्ण जांच कर विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसंधान की है एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसंधान की है और कलेक्टर ने निर्धारित गाईड लाइन के आधार पर विक्रय की अनुमति दी है। विक्रय अनुमति के पश्चात् निष्पादित विक्रय पत्र के समय प्रतिफल की कमी आदि की कोई शिकायत विक्रेता भूमिस्वामी ने उप पंजीयक के समक्ष नहीं की है एवं किसी पक्ष ने भी इस बात की शिकायत केता का नामान्तरण होने तक नहीं की है कि प्रचलित गाईड लाइन के मान से विक्रय प्रतिफल नहीं दिया गया। अतः विक्रय अनुमति प्राप्त करते समय एवं भूमि विक्रय करते समय विक्रेता एवं केता के मन में बदयान्ति न होने से क्रय - विक्रय सदभाविक है। विक्रय पत्र के आधार पर केता आवेदक का नामान्तरण तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 24.3.11 हस्तक्षेप योग्य नहीं पाया गया है। इसी आशय का न्यायिक दृष्टांत राजस्व मण्डल द्वारा प्रकरण क्रमांक 557/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 21-5-12 में एवं अन्य प्रकरण क्रमांक 588/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 16-7-13 में है, जिसके कारण



कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 39/पुनर्विलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 दोषपूर्ण होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 39/पुनर्विलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रक0 9/अ-21/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 24-3-11 स्थिर रखते हुये विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता आवेदक का किया गया नामान्तरण एवं अभिलेख का अमल यथावत् रहेगा।


(अशोक शिवहरे)
सदस्य
राजस्व मंडल
मध्य प्रदेश ग्वालियर