न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक 222/11/2013 विरूद्व आदेश दिनांक 03.01.2013 --पारित-- कलेक्टर जिला टीकमगढ़ – प्रकरण कमांक 39/2012–13 पुर्नविलोकन

अमित पुत्र कैलाश अग्रवाल
निवासी झांसी, उत्तर–प्रदेश —— आवेदक

विरूध्द

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 व्दारा प्रकरण कमांक 39/2012–13 पुर्नविलोकन में पारित आदेश दिनांक 03.01.2013 के विरूद्व म0प्र0भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का सारॉश यह है कि हरीराम पुत्र मनुआ सौर एंव 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) उत्रबड़ खाबड़ है जिस पर कृषि करने में असुविधा है, उन्हें अपनी पुत्रियों के विवाह करने के लिये भूमि विकय करना है और विकय से प्राप्त राशि से अन्य जगह कृषि योग्य भूमि कय करना हैं, उनके पास ग्राम पूनौलखास में भूमि सर्वे नंबर 101/6, 457/3, 467 एंव 470/6 रकबा 4.128 हैक्टर है जिसके कारण वह वादग्रस्त भूमि विकय करके भूमिहीन नहीं होंगे। अतः भूमि के विकय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 9 अ 21/2010-11 पंजीबद्व किया तथा आदेश दिनांक 24-3-11 से वादग्रस्त भूमि को गाइड लायन के आधार पर विकय करने की अनुमति प्रदान की। विकय अनुमति प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक क-1 व 2 ने दिनांक 12.7.2011 को वादग्रस्त भूमि आवेदक के हित में विकय कर दी।

भूमि विकय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 09/अ- 21/ 2010-11 पुर्नविलोकन पंजीबद्व किया एंव अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विकय 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 एंव अनावेदक कमांक 1 व 2 को सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्व 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 विकय पत्र को शून्य घोषित किया एंव 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 हितबद्व पक्षकारों के अभिभाषकों के तर्क सुने तुथा उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया।

4/ विद्वान अभिभाषकों के तर्को पर मनन करने एंव अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि यह सही है कि वादग्रस्त भूमि के भूमिस्वामी हरीराम पुत्र मनुआ सौर एंव डरू पुत्र हरदास सौर अनुसूचित जनजाति संवर्ग के हैं किन्तु यह भी सही है कि उन्होंने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विकय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि उत्रबढ़—खाबढ़ एंव अकृषि योग्य भूमि है जिस पर खेती नहीं हो पाती एंव पुत्रियों के विवाह के लिये धन की आवश्यकता है एंव भूमि विकय 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 अर्थात अनावेदक कमांक 1 व 2 ने स्वच्छ मन से तथ्य बताकर कलेक्टर टीकमगढ़ से विकय अनुमति मांगी। कलेक्टर व्दारा विकय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। तहसीलदार ओरछा ने तथ्यों की जांच कर प्रकरण कमांक 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 उद्वरण 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 एंव हरीराम तनय मनुवा सौर निवासी रामनगर के नाम से इसी खसरा नंबर में 0.410 हैक्टर भूमि दर्ज है। आवेदकगणों की भूमि उबड़—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 सर्वे नंबर 248/5/3/1 रकबा 0.410 है. भूमि एंव 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 विकय करने की अनुमति दिया जाना उचित होगा। "

अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन से सहमति व्यक्त कर भूमि विकय की अनुमति दिये जाने की अनुसॅशा की है। तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन एंव अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी की अनुसॅशा के आधार पर

कलेक्टर जिला टीकमगढ़ ने आदेश दिनांक 24–3–11 पारित किया है एंव अनावेदक कमांक 1 व 2 को वादग्रस्त भूमि के विकय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक कमांक 1 व 2 को वादग्रस्त भूमि विकय की अनुमति प्रदान कर दी गई, आदेश के पालन में भूमि विकय हो चुकी है उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियॉ निर्मित हुई, 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 विकय 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 गरीव व्यक्तियों को आवंटित की गई भूमि कम कीमत पर अन्य व्यक्तियों व्दारा अपने नाम हस्तांतरित कराई जा सकती है। ''

कलेक्टर टीकमगढ़ के विकय अनुमति आदेश दिनांक 24.3.2011 का अंतिम पद इस प्रकार है –

> '' आवेदक हरीराम पुत्र मनुवां सौंर निवासी रामनगर एंव डरू पुत्र हरदास सोंर निवासी ओरछा को ग्राम प्रतापपुरा की भूमि खसरा कमांक 248/5/3/1 में से 0.410 है0 भूमि (हरीराम सोंर को) तथा इसी खसरा नंबर में से 1.731 है0 भूमि (डरू सोंर को) कुल रकबा 1.731 है0 भूमि निर्धारित गाईड लाइन के आधार पर विकय करने की अनुमति प्रदान की जाती है।''

स्पष्ट है कि कलेक्टर व्दारा विकय्र मूल्य विकय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है और उप पंजीयक व्दारा भी विकय पत्र – विकय 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 व्दारा पारित आदेश दिनांक 24.3.11 के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि अनावेदक कमांक 1 व 2 ने पंजीकृत विकय पत्र से आवेदक को विकय 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 कम 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 विकय अनुमति प्रदान करने पर भूमि विकय – तत्पश्चात् आदेश पारित कर पूर्वानुमति निरस्त करते हुये विकय पत्र भूतलक्षी प्रभाव से शून्य घोषित किया जा सके।

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

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्को में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक कमांक 1 व 2 ने आदेश दिनांक 24.3.11 से वादग्रस्त भूमि के विकय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विकय की है एंव कय–विकय सदभावना पर आधारित हैं। विकय 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 विकय अनुमति दिये जाने की अनुसॅशा की है एंव अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी विकय अनुमति दिये जाने की अनुसॅशा की है और कलेक्टर ने निर्धारित गाईड लायन के आधार पर विकय की अनुमति दी है। विकय अनुमति के पश्चात् निष्पादित विकय पत्र के समय प्रतिफल की कमी आदि की कोई शिकायत विकेता भूमिस्वामी ने उप पंजीयक के समक्ष नहीं की है एंव किसी पक्ष ने भी इस वात की शिकायत केता का नामान्तरण होने तक नहीं की है कि प्रचलित गाईड लायन के मान से विकय प्रतिफल नहीं दिया गया। अतः विकय अनुमति प्राप्त करते समय एंव भूमि विकय करते समय विकेता एंव केता के मन में बद्यान्ति न होने से कय – विकय सदभाविक है। विकय पत्र के आधार पर केता आवेदक का नामान्तरण तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विकय अनुमति आदेश दिनांक 24.3.11 हस्तक्षेप योग्य नहीं पाया गया है। इसी आशय का न्यायिक दृष्टांत राजस्व मण्डल व्दारा प्रकरण कमांक 557/ ।।/2013 में पारित आदेश दिनांक 21–5–12 में एंव अन्य प्रकरण कमांक 588/ ।।/2013 में पारित आदेश दिनांक 16–7–13 में है, जिसके कारण

कलेक्टर टीकमगढ़ व्दारा प्रकरण कमांक 39/पुर्नविलोकन/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 व्दारा प्रकरण कमांक 39/पुर्नविलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रृटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ व्दारा प्र0क0 9/अ-21/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 24-3-11 स्थिर रखते हुये विकय पत्र के आधार पर केता आवेदक का किया गया नामान्तरण एंव अभिलेख का अमल यथावत् रहेगा।

(अशोक शिवहरे)
सदस्य
राजस्व मंडल
मध्य प्रदेश ग्वालियर