

1. सोट

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक 454/11/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03.01.2013

--पारित-- कलेक्टर जिला टीकमगढ़ - प्रकरण कमांक 55/2012-13 पुर्नविलोकन

पीयूष द्विवेदी पुत्र नारायण द्विवेदी

निवासी उरई जालोन,

तहसील व जिला जालोन उ०प्र०

—आवेदक

विरुद्ध

1- मध्य प्रदेश शासन

2- श्रीमती रतीवाई पत्नि स्वर्गीय गज्जू सौर,

प्रकाश, बल्लू पुत्र गज्जू सौर

तीनों निवासीगण ग्राम गुंदरई तहसील ओरछा

जिला टीकमगढ़ म०प्र०

—अनावेदकगण

आवेदकगण के अभिभाषक श्री राहुल सिंह कुशवाह

अनावेदक 1 शासन के पैनल अभिभाषक

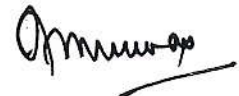
अनावेदक क-2 के अभिभाषक श्री दिवाकर दीक्षित

आदेश

(आज दिनांक 7-4-2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण कमांक 55/2012-13 पुर्नविलोकन में पारित आदेश दिनांक 03.01.2013 के विरुद्ध म०प्र०भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का सारौंश यह है कि अनावेदकगण 2 ने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर मांग की कि उनके स्वामित्व की ग्राम गुंदरई तहसील ओरछा स्थित भूमि सर्वे नंबर 753/1 रकबा 2.023 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि

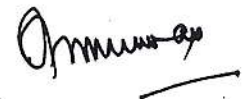


सम्बोधित किया गया है) है उसके पास आय का अन्य कोई साधन नहीं है एवं वह बीमार है जिसके कारण इस भूमि को विक्रय करके अपना इलाज कराना चाहती है इसलिये भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 14 अ 21/2009-10 पंजीबद्ध किया तथा आदेश दि. 1-6-2010 से प्रचलित गाइड लायन के आधार पर भूमि विक्रय करने की अनुमति प्रदान की। विक्रय अनुमति प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक क-2 ने वादग्रस्त भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र से आवेदक के हित में विक्रय कर दी।

भूमि विक्रय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 14/अ-21 2009-10 में अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 01.06.2010 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर ने प्रकरण क्रमांक 1809/तीन-2011 में आदेश दिनांक 15-12-11 से अनुमति प्रदान की, तदुपरांत अंतरिम आदेश दिनांक 8.11.12 से आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 2 को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्ध पक्षकारों की सुनवाई उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण क्रमांक 55/ पुनर्विलोकन/2012-13 में आदेश दि. 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण क्रमांक 14 अ 21/2009-10 में पारित आदेश दिनांक 01.06.2010 को निरस्त करते हुये विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया एवं वादग्रस्त भूमि पूर्ववत अनावेदक क-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 जाति के सौर होकर अनुसूचित जनजाति संवर्ग के हैं किन्तु यह भी सही है कि उन्होंने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की

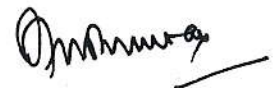


अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि उसके पास आय का अन्य कोई साधन नहीं है एवं वह बीमार है जिसके कारण इस भूमि को विक्रय करके अपना इलाज कराना चाहती है। अतः भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। तहसीलदार ओरछा ने तथ्यों की जांच कर प्रकरण क्रमांक 56 अ 21/09-10 में दि. 3-5-2010 को प्रतिवेदन दिया है जो अनुविभागीय अधिकारी, निवाड़ी के माध्यम से कलेक्टर को भेजा गया है। तहसीलदार के प्रतिवेदन के पद 5 का अंश उद्धरण इस प्रकार है -

“ आवेदकगण के भूमि ख.नं. 753/1 रकबा 2.023 है. स्थित ग्राम गुन्दरई की भूमि का विक्रय हो जाने पर आवेदिकागण के पास ख.नं. 84/2 रकबा हिस्से अनुसार 1.464 है. स्थित ग्राम गुन्दरई में शेष बचती है जो भूमिहीन की श्रेणी में नहीं आती है। अतः भूमि स्थित ग्राम गुन्दरई के ख.नं. 753/1 रकबा 2.023 है. की भूमि के विक्रय की अनुमति दिये जाने हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत है। ”

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 दि. 01.06.2010 पारित किया है एवं अनावेदक क्रमांक 2 को वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक क्रमांक 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 01.06.2010 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 01.06.2010 का अंतिम पद इस प्रकार है -

“उपरोक्त आधार पर आवेदकगण महिला रतीवाई वेवा गन्नजू सौर, प्रकाश, बल्लू पुत्र गज्जू सौर, मु0 प्यारीवाई वेवा बृगभान निवासी चन्द्रवन गुंदरई को प्रचलित गाईड लाइन के आधार पर ग्राम गुंदरई की भूमि खसरा क्रमांक 753/1 रकबा 2.023 है. भूमि 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 उक्त आधार विरोधाभाषी होकर दुर्भावनावश अथवा किन्हीं अन्य मजबूरी/दवाव के कारण लिया जाना परिलक्षित है।

5/ कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.06.2010 के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि अनावेदक क्रमांक 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 01.06.2010 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 पूर्वदिश दिनांक 01.06.2010 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 को भूतलक्षी प्रभाव से लागू करके विक्रय पत्र शून्य घोषित किया जा सके।

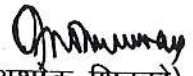
किन्तु कलेक्टर टीकमगढ़ ने उक्तानुसार तथ्यों पर गौर न करने की त्रुटि की है।

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्कों में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक क्रमांक 2 ने आदेश दिनांक 01.06.2010 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 कंता का नामान्तरण कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि तहसीलदार ओरछा ने आवेदन के तथ्यों की जांच कर विक्रय अनुमति दिये जाने की



अनुसँशा की है एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसँशा की है और कलेक्टर ने निर्धारित गार्ड लायन के आधार पर विक्रय की अनुमति दी है। विक्रय अनुमति के पश्चात् निष्पादित विक्रय पत्र के समय प्रतिफल की कमी आदि की कोई शिकायत विक्रेतागण ने उप पंजीयक के समक्ष नहीं की है एवं किसी पक्ष ने भी विक्रय मूल्य कम प्राप्त होने की शिकायत क्रेतागण के नामान्तरण होने तक नहीं की है। अतः विक्रय अनुमति प्राप्त करते समय एवं भूमि विक्रय करते समय विक्रेता एवं क्रेता के मन में बदयान्ति न होने से कय - विक्रय सदभाविक है। विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता आवेदकगण का नामान्तरण तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 01.06.2010 हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इसी आशय का न्यायिक दृष्टांत राजस्व मण्डल द्वारा प्रकरण कमांक 557/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 21-5-12 में एवं अन्य प्रकरण कमांक 588/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 16-7-13 में है, जिसके कारण कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण कमांक 55/पुनर्विलोकन/12-13 में पारित आदेश दि. 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 कमांक 55/पुनर्विलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्र0क0 14/अ-21/2009-10 में पारित आदेश दिनांक 01.06.2010 स्थिर रहने से 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