

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश ग्वालियर
समक्ष : अशोक शिवहरे
सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 603/दो/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03-01-2013
- पारित - द्वारा कलेक्टर, जिला टीकमगढ़ — 43/ 2012-13 पुनरावलोकन

श्रीमती आशा राय पत्नि बाबूलाल राय
ग्राम थरना तहसील निवाड़ी : जिला टीकमगढ़ —आवेदिका
विरुद्ध

1-म0प्र0शासन द्वारा कलेक्टर
2-भगवालदास पुत्र कुट्टू सौर
ग्राम फोहा तहसील निवाड़ी
जिला टीकमगढ़ मध्यप्रदेश —अनावेदकगण

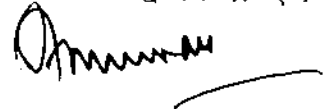
आवेदिका की अभिभाषक श्रीमती रजनी बशिष्ठ शर्मा
अनावेदक -1 के पैन्अभिभाषक
अनावेदक 2 के विरुद्ध पूर्व से एकपक्षीय

आदेश

(आज दिनांक 10-6 - 2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 43/2012-13 पुनर्विलोकन 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 सारंश यह है कि अनावेदक क्रमांक 2 ने कलेक्टर टीकमगढ़ को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मांग की कि ग्राम प्रतापपुरा तहसील निवाड़ी स्थित उसके भूगिस्वामी स्वत्व की भूमि खसरा नंबर 248/2/2 एवं 248/5/2 रकबा 0.855 आरे (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) है ग्राम से भूमि काफी दूर होने से खेतीवाड़ी करने में परेशानी होती है , इसलिये वह इस भूमि को विक्रय करना चाहता है , इसलिये विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण क्रमांक 01 अ 21/2006-07 पंजीबद्ध किया एवं

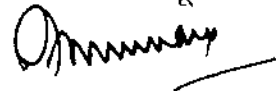


जांच उपरांत आदेश दिनांक 07.10.2006 पारित किया तथा अनावेदक क-2 की ग्राम प्रतापपुरा तहसील निवाड़ी स्थित उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि खसरा नंबर 248/2/2 एवं 248/5/2 रकबा 0.855 आरे निर्धारित गाइड लाइन के आधार पर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की। विक्रय अनुमति प्राप्त होने के बाद अनावेदक क्रमांक 2 ने वादग्रस्त भूमि आवेदिका के हित में, पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.8.2008 से विक्रय कर दी।

भूमि विक्रय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 01 अ 21/06-07 में अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 07.10.2006 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर से प्रकरण क्रमांक 1757/तीन-2011 में आदेश दिनांक 15-12-11 से अनुमति प्राप्त हुई, तदुपरांत अंतरिम आदेश दिनांक 2.5.12 से अनावेदक क-2 को एवं नोटिस दिनांक 8.11.12 से आवेदिका को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्ध पक्षकारों की सुनवाई उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण क्रमांक 43/ पुर्नवलोकन/2012-13 में आदेश दि. 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण क्रमांक 01 अ 21/2006-07 में पारित आदेश दि. 07.10.2006 को निरस्त करते हुये विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया एवं वादग्रस्त भूमि पूर्ववत् अनावेदक क-2 के नाम अंकित करने के आदेश दिये। इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी है।

3/ निगरानी मेमो में उठाये गये बिन्दुओं पर हितबद्ध पक्षकारों के अभिभाषकों के तर्क सुने। अनावेदक क-2 सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने से एकपक्षीय है। उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया।

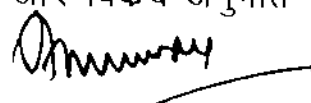
4/ विद्वान अभिभाषकों के तर्कों पर मनन करने एवं अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि यह सही है कि वादग्रस्त भूमि का भूमिस्वामी जाति का सौर होकर अनुसूचित जनजाति संवर्ग से है किन्तु यह भी सही है कि उन्होंने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने



की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि ग्राम से भूमि काफी दूर होने से खेतीवाड़ी करने में परेशानी होती है , इसलिये वह इस भूमि को विक्रय करना चाहता है , इसलिये वह इस भूमि को विक्रय करना चाहता है । कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है । नायब तहसीलदार ओरछा ने तथ्यों की जांच कर प्रकरण में दि. 26-2-10 को प्रतिवेदन दिया है जिसमें अंकित किया है कि भगवान दास पुत्र कुट्टू सोर निवासी पोहा तहसील निवाड़ी के नाम ग्राम प्रतापपुरा में 0.855 है. भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि है । ग्राम पोहा से प्रतापपुरा तक कृषि कार्य करने या अपनी भूमि की देखरेख करने आने में परेशानी होती है इसलिये उक्त भूमि बेचना चाहता है उक्त भूमि बंटन की नहीं है विक्रय से प्रतिबन्धित भी नहीं है । नायब तहसीलदार के प्रतिवेदन से अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी संतुष्ट नहीं हुये तथा उन्होंने जांच प्रतिवेदन में आपत्ति कर प्रकरण पुनःप्रतिवेदन हेतु दिनांक 24-2-06 को वापिस कर दिया । नायब तहसीलदार ने प्रकरण में पुनः जांच की तथा प्रतिवेदन दिनांक 01-03-2006 प्रस्तुत कर पूर्ण जांच प्रतिवेदन भेजा, जिस पर अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने प्रतिवेदन दिनांक 13-3-06 भेजकर वादग्रस्त भूमि विक्रय करने की स्पष्ट अनुसंशा की है । अनुविभागीय अधिकारी, निवाड़ी के प्रतिवेदन के पद 3 का अंश उद्धरण इस प्रकार है -

अतः नायब तहसीलदार ओरछा के प्रतिवेदन से सहमत होते हुये आवेदक को प्रतापपुरा स्थित भूमि सर्वे नं. 248/2/2, 248/5/2 रकबा 0.855 है. भूमि विक्रय किये जाने की अनुमति देने की अनुसंशा की जाती है ।

नायब तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी की अनुसंशा से सहमत होकर कलेक्टर जिला टीकमगढ़ ने आदेश दि. 7.10.2006 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 और विक्रय अनुमति



प्राप्ति उपरांत भूमि विक्रय हो चुकी है उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियों निर्मित हुई, जिनके कारण आदेश दिनांक 07.10.2006 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 किसो व कितनी कीमत पर हस्तांतरित की जा रही है। संभावना 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 07.10.2006 का अंतिम पद इस प्रकार है -

“प्रकरण का परीक्षण किया गया, प्रकरण में आवेदक ने आवेदित भूमि के अलावा उसके पास शेष रहे रकबा की खसरा की प्रति प्रस्तुत की है जिसके परीक्षण से पाया गया कि आवेदक के पास आवेदित भूमि के अलावा शेष रकबा 7.000 है० भूमि बचती है। अतः अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन के आधार पर आवेदक भगवानदास तनय कुट्टु सौर (आदिवासी) को ग्राम प्रतापपुरा की भूमि ख० क० 248/2/2 तथा भूमि खसरा क्रमांक 248/5/2 कुल रकबा 0.855 है० भूमि निर्धारित गाईड लाइन के आधार पर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जाती है।”

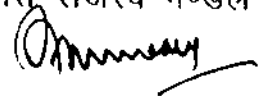
स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा विक्रय मूल्य विक्रय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है और उप पंजीयक द्वारा भी विक्रय पत्र - विक्रय दिनांक 25.8.2008 को प्रचलित गाईड लाइन के मान से संपादित किया है तब पुनरावलोकन हेतु लिया गया उक्त आधार परस्पर विरोधाभाषी होकर दुर्भावनावश अथवा किन्हीं अन्य मजबूरी/दवाव के कारण लिया जाना परिलक्षित है।

5/ कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.10.2006 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 07.10.2006 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 07.10.2006 पर भूतलक्षी प्रभाव से लागू होगा ?

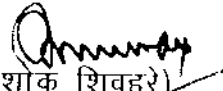
भू राजस्व संहिता, 1959 (म.प्र.) -- धारा 165 -- ऐसा प्रावधान नहीं है कि विक्रय अनुमति प्रदान करने पर भूमि विक्रय - तत्पश्चात् आदेश पारित कर पूर्वानुमति निरस्त करते हुये विक्रय पत्र भूतलक्षी प्रभाव से शून्य घोषित किया जा सके।

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 2 ने आदेश दिनांक 07.10.2006 से वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विक्रय की है एवं क्रय-विक्रय पत्र दिनांक 25.8.2008 सदभावना पर आधारित हैं। कारण बताओ नोटिस के उत्तर में अनावेदक क्रमांक-2 ने लेखी उत्तर प्रस्तुत कर विक्रय पत्र सदभाविक होना तथा विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर लेना स्वीकार किया है एवं विक्रय पत्र पर किसी प्रकार की आपत्ति न होना व्यक्त किया है। विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार ने क्रेता का नामान्तरण कर दिया है। विक्रय अनुमति के पश्चात् निष्पादित विक्रय पत्र के समय प्रतिफल की कमी आदि की कोई शिकायत विक्रेता ने उप पंजीयक के समक्ष नहीं की है एवं किसी पक्ष ने भी विक्रय मूल्य कम प्राप्त होने की शिकायत क्रेता 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 क्रय - विक्रय सदभाविक है। विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता आवेदक का नामान्तरण तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 07.10.2006 सदभावना पर आधारित होना पाये जाने से हस्तक्षेप योग्य नहीं 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 43/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 क्रमांक 43/पुनर्विलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रक्र० 01/अ-21/2006-07 में पारित आदेश दि. 07.10.2006 स्थिर रहने से विक्रय पत्र दिनांक 25-8-2008 के आधार पर क्रेता आवेदक का किया गया नामान्तरण एवं अभिलेख का अमल यथावत् रहेगा।


(अशोक शिवहरे)

सदस्य

राजस्व मंडल

मध्य प्रदेश ग्वालियर