

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 230/11/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03.01.2013

— पारित— द्वारा कलेक्टर जिला टीकमगढ़ — प्र.क. 30/2012—13 पुर्नविलोकन

रामकिशन उर्फ उधमसिंह पुत्र भैयालाल

निवासी ग्राम ढिमरपुरा तहसील ओरछा

जिला टीकमगढ़ मध्य प्रदेश

—आवेदक

विरुद्ध

1— कृपाराम पुत्र दमरू सौर

ग्राम ढिमरपुरा तहसील ओरछा

जिला टीकमगढ़ मध्य प्रदेश

2— मध्य प्रदेश शासन

—अनावेदकगण

आवेदक के अभिभाषक श्री के.के.द्विवेदी  
अनावेदक 1 के अभिभाषक श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा  
अनावेदक क-2 के पैनल अभिभाषक

आदेश

(आज दिनांक 26.5-2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 30/2012—13 पुर्नविलोकन में पारित आदेश दिनांक 03.01.2013 के विरुद्ध म0प्र0भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

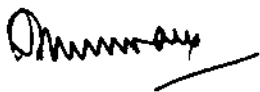
2/ प्रकरण का सारोश यह है कि अनावेदक क 1 ने कलेक्टर कार्यालय टीकमगढ़ में आवेदन प्रस्तुत कर मांग की कि उसके स्वामित्व की ग्राम प्रतापपुरा भूमि सर्वे नंबर 20/2 ब/2 रकबा 1.656 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) है, यह भूमि उबड़-खाबड़, पथरीली है जिसमें पानी नहीं है इसलिये इस भूमि को विक्रय करके वह अन्य जगह कृषि योग्य भूमि

कय करना चाहता है इसलिये भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 26 अ 21/2010-11 पंजीबद्ध किया तथा आदेश दिनांक 15-6-11 पारित कर प्रचलित गाईड लायन के मान से वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की अनुमति प्रदान की। विक्रय अनुमति प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक ने वादग्रस्त भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र दि. 28.7.11 से आवेदक के हित में विक्रय कर दी।

भूमि विक्रय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 26 अ 21/2010-11 में अंतरिम आदेश दि. 16.8.11 से विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 15.6.11 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर ने प्र.क. 1835/तीन-2011 में आदेश दि. 15-12-11 से पुनरावलोकन की अनुमति प्रदान की, तदुपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने आवेदक एवं अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक 30/पुर्नविलोकन/2012-13 पंजीबद्ध किया तथा अंतरिम आदेश दिनांक 2-5-12 से अनावेदक क्रमांक 1 को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया जाकर बचाव प्रस्तुत करने की अपेक्षा की। साथ ही आवेदक को भी कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 8-11-12 जारी किया गया। आवेदक ने बचाव में लेखी उत्तर दिनांक 19-11-12 प्रस्तुत किया। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 30/पुर्नविलोकन/2012-13 में आदेश दिनांक 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण क्रमांक 26 अ 21/2010-11 पारित आदेश दिनांक 15.06.2011 से अनावेदक क्रमांक-1 को दी गई विक्रय अनुमति को निरस्त करते हुये विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया एवं वादग्रस्त भूमि पूर्ववत् अनावेदक क्र-1 के नाम अंकित करने के आदेश दिये। इसी आदेश से परिवेदित होकर यह निगरानी है।

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

4/ विद्वान अभिभाषकों के तर्कों पर विचार करने एवं अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि कलेक्टर टीकमगढ़ ने अंतरिम आदेश



दिनांक 2-5-12 से अनावेदक क-1 की सुनवाई हेतु कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया, जो अनावेदक पर निर्वाह न होकर तामील कुनिन्दा ने टीप दी है कि अनावेदक क-1 दिल्ली काम करने गया है एवं अदम जामील नोटिस वापिस कर दिया। तदुपरांत आवेदक को सूचना पत्र दिनांक 8-11-12 जारी किया गया जिसके बचाव में अनावेदक ने लेखी उत्तर दिनांक 19-11-12 प्रस्तुत किया है। उक्त से यह स्पष्ट है कि कलेक्टर टीकमगढ़ ने अनावेदक क्रमांक-1 भूधारी (विक्रेता) को न तो पुनः सही पता ज्ञात कर सूचना जारी की और न ही किसी प्रकार का सुनवाई का अवसर दिया है और उसे सम्यक सूचना दिये बिना दिनांक 3-1-13 को अंतिम आदेश पारित कर दिया। स्पष्ट है कि कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा वादग्रस्त भूमि के विक्रेता अनावेदक को सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर दिये बिना अंतिम आदेश पारित किया है जो दूषित कार्यवाही पर आधारित होकर नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है।

5/ प्रकरण में आये तथ्यों से यह सही है कि वादग्रस्त भूमि का भूमिस्वामी जाति का सौर - अनुसूचित जनजाति संवर्ग से हैं किन्तु यह भी सही है कि उसके द्वारा सदभावना रखते हुये कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है। कलेक्टर के प्रकरण में पृष्ठ क्रमांक 23 से 34 पर वादग्रस्त भूमि के विक्रय पत्र की छाया प्रति संलग्न है जिसके अनुसार अनावेदक क-1 की वादग्रस्त भूमि शासन द्वारा पट्टे पर प्राप्त भूमि नहीं है, अपितु उसके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा शिवदयाल एवं देवीसिंह निवासी प्रतापपुरा से कय की गई अर्थात् स्वअर्जित भूमि है। कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। तहसीलदार ओरछा ने विक्रय अनुमति आवेदन के तथ्यों की जांच कर प्रकरण क्रमांक बी 121/10-11 में दि. 10.6.11 को प्रतिवेदन दिया है जो अनुविभागीय अधिकारी, निवाड़ी के माध्यम से कलेक्टर टीकमगढ़ को भेजा गया है। तहसीलदार के प्रतिवेदन के पद 5 का अंश उद्धरण इस प्रकार है-



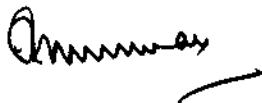
पद-5 "आवेदक कृपाराम तनय दमरू सौर नि० ढिमरपुरा तहसील ओरछा को भूमि ग्राम प्रतापपुरा तहसील ओरछा की कृषि भूमि खसरा नंबर 20/2ब/2 रकबा 1.656 है. की भूमि पटवारी रिपोर्ट एवं आवेदक के कथन अनुसार म०प्र०भू राजस्व संहिता 1959 की धारा 165(6), के तहत उक्त भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिया जाना उचित होगा।

अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन से सहमति व्यक्त कर प्रतिवेदन दिनांक 14-6-11 में 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. 15.6.2011 पारित किया है एवं अनावेदक क्रमांक 1 को वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक क्रमांक 1 को वादग्रस्त भूमि विक्रय की अनुमति प्रदान कर दी गई, आदेश के पालन में भूमि विक्रय हो चुकी, उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियाँ निर्मित हुई, जिनके कारण आदेश दिनांक 15.6.2011 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 15.6.2011 का अंतिम पद इस प्रकार है -

"अतः तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी के प्रतिवेदन के आधार पर कृपाराम तनय दमरू सौर निवासी ढिमरपुरा को भूमि खसरा क्रमांक 20/2ब/2 रकबा 1.656 है. की निर्धारित गाइड लायन के आधार पर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की जाती है।"



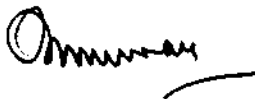
स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा विक्रय मूल्य विक्रय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है और उप पंजीयक द्वारा भी विक्रय पत्र प्रचलित गाईड लाइन के मान से संपादित किया है तब पुनरावलोकन हेतु लिया गया उक्त आधार विरोधाभासी होकर किन्हीं अन्य मजबूरी/दवाव के कारण लिया जाना परिलक्षित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

5/ कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.6.2011 के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि अनावेदक क्रमांक 1 ने पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.7.2011 से आवेदक को विक्रय कर दी है, जबकि कलेक्टर टीकमगढ़ ने अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से आदेश दिनांक 15.6.2011 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 15.6.11 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।

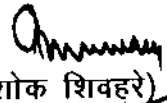
किन्तु कलेक्टर टीकमगढ़ ने उक्तानुसार तथ्यों पर गौर न करने की त्रुटि की है।

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्कों में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक क्रमांक 1 ने आदेश दिनांक 15.6.11 से वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत दिनांक 28-7-11 को भूमि विक्रय की है एवं कय-विक्रय पत्र सदभावना पर आधारित हैं। विक्रय पत्र के आधार पर तहसील न्यायालय ने केता 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 अनुसंशा की है एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाडी ने भी विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसंशा 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 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 हो चुका है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 15.6.2011 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 30/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 30/पुनर्विलोकन/12-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्र0क0 26/अ-21/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 15.6.2011 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