

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 300/11/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03.01.2013
-पारित- कलेक्टर जिला टीकमगढ़ - प्र.क. 12/2012-13 पुर्नविलोकन

ओमप्रकाश कटारे पुत्र स्व. श्यामलाल

निवासी ओरछा तहसील निवाड़ी

जिला टीकमगढ़ मध्य प्रदेश

---आवेदक

विरुद्ध

1- मध्य प्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर टीकमगढ़

2- नत्थू पुत्र सिम्मा सौर

ग्राम जमुनिया खास तहसील तहसील निवाड़ी

जिला टीकमगढ़ मध्य प्रदेश

---अनावेदकगण

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

आदेश

(आज दिनांक 20 5 - 2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर जिला टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 12/2012-13 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 2 ने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर मांग की कि उसके स्वामित्व की ग्राम जमुनिया खास स्थित भूमि सर्वे नंबर 911/2/5 रकबा 1.410 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) है, आवेदक के परिवार में बच्चे अधिक हैं एवं दो बच्चियों की शादी करना है जिनके लिये पैसा नहीं है एवं परिवार के भरणपोषण के लिये भी पैसे का साधन नहीं है, इसलिये इस भूमि को विक्रय की अनुमति

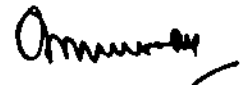


दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 14 अ 21/2010-11 पंजीबद्ध किया तथा आदेश दिनांक 28.3.2007 पारित कर प्रचलित गाईड लायन के मान से वादग्रस्त भूमि विक्रय करने की अनुमति प्रदान की। विक्रय अनुमति प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक ने वादग्रस्त भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र से आवेदक के हित में विक्रय कर दी।

भूमि विक्रय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 14/अ-21 2006-07 में अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 16.5.11 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर ने प्रकरण क्रमांक 1771/तीन-2011 में आदेश दिनांक 15-12-11 से पुनरावलोकन की अनुमति प्रदान की, तदुपरांत अंतरिम आदेश दिनांक 2-5-12 से अनावेदक क्रमांक 2 को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया जाकर बचाव प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण क्रमांक 12/ पुनर्विलोकन / 2012-13 में आदेश दिनांक 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण क्रमांक 14 अ 21/2006-07 में पारित आदेश दि० 28.3.2007 से अनावेदक क्रमांक-2 को दी गई विक्रय अनुमति 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 उभय पक्ष 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 कलेक्टर टीकमगढ़ ने अंतरिम आदेश दिनांक 2-5-12 से आवेदक की सुनवाई हेतु कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया, जो आवेदक पर निर्वाह होने के बाद पहली बार पेशी 21-5-12 को आवेदक के अभिभाषक उपस्थित हुये। इसके बाद प्रकरण में 10 पेशियाँ

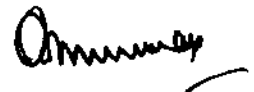


25-10-12 तक लगाई गई, किन्तु इन पेशियों पर कलेक्टर के समक्ष प्रकरण सुनवाई में नहीं आया। पेशी 9-8-12, 27-8-12, 10-9-12, 24-9-12, 11-10-12, 25-10-12 पर किसी भी पीठासीन अधिकारी के पेशी बढ़ाने के आर्डरशीट पर हस्ताक्षर नहीं हैं। आगामी पेशी 24-12-12 इस प्रकार है -

“ प्रकरण पेश। पूर्ववत्, ” 3-1-13

दिनांक 3-1-13 को कलेक्टर द्वारा अनावेदक कमांक का बचाव में लेखी/मौखिक उत्तर प्राप्त किये बिना तथा अनावेदक कमांक-2 के अभिभाषक के तर्क सुने बिना ही अंतिम आदेश पारित कर दिया। इसके अतिरिक्त कलेक्टर टीकमगढ़ के प्रकरण से यह तथ्य परिलक्षित हुआ है कि उन्होंने वादग्रस्त भूमि के केता आवेदक को न तो सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया है और न बचाव का कोई अवसर दिया है। स्पष्ट है कि कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पुनरावलोकन प्रकरण में की गई कार्यवाही वादग्रस्त भूमि के केता आवेदक को एवं अनावेदक क-2 को सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर दिये बिना होने के कारण दूषित कार्यवाही 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 का है किन्तु यह भी सही है कि उसके द्वारा सद्भावना रखते हुये कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि उसके स्वामित्व की ग्राम जमुनिया खास स्थित भूमि सर्वे नंबर 911/2/5 रकबा 1.410 हैक्टर है, आवेदक के परिवार में बच्चे अधिक हैं एवं दो बच्चियों की शादी करना है जिनके लिये पैसा नहीं है एवं परिवार के भरणपोषण के लिये भी पैसे का साधन नहीं है, इसलिये इस भूमि को विक्रय की अनुमति दी जावे। जिससे अपने परिवार का भरणपोषण करेगा, इसलिये भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। नायब तहसीलदार ओरछा ने तथ्यों की



जांच कर प्रकरण क्रमांक 197 बी 121/06-07 में दि. 28-3-07 को प्रतिवेदन दिया है जो अनुविभागीय अधिकारी, निवाड़ी के माध्यम से कलेक्टर टीकमगढ़ को भेजा गया है। नायव तहसीलदार के प्रतिवेदन के पद 3 का अंश उद्धरण इस प्रकार है—

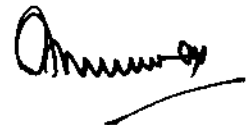
“ आवेदक को ग्राम जमुनिया के ख.क. 911/2/5, भूमि विक्रय करने की अनुमति दिया जाना उचित प्रतीत होता है। ”

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. 28.3.07 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, उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियाँ निर्मित हुईं, जिनके कारण आदेश दिनांक 28.3.2007 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 28.3.2007 का अंतिम पद इस प्रकार है —

“आवेदक नत्थू पुत्र सिम्मा सौर निवासी जमुनिया को भूमि खसरा क्रमांक 911/2/5 रकबा 1.410 हैक्टर 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 प्रचलित गाईड लाइन के मान से संपादित किया है तब पुनरावलोकन हेतु लिया गया उक्त आधार विरोधाभाषी होकर किन्हीं अन्य मजबूरी/दवाव के कारण लिया जाना परिलक्षित है।

5/ कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.3.2007 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 28-3-2007 को 4 वर्ष 6 माह से अधिक अवधि बाद 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 पूर्वोक्त दिनांक 28-3-2007 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।

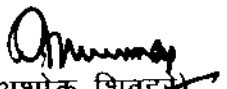
किन्तु कलेक्टर टीकमगढ़ ने उक्तानुसार तथ्यों पर गौर न करने की त्रुटि की है।

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्कों में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक क्रमांक 2 ने आदेश दिनांक 28.3.07 से वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विक्रय की है एवं क्रय-विक्रय पत्र सदभावना पर आधारित हैं। विक्रय पत्र के आधार पर तहसील न्यायालय ने क्रेता का नामान्तरण कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि नायब तहसीलदार ओरछा ने आवेदन के तथ्यों की जांच कर विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसंशा की है एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी विक्रय अनुमति दिये जाने की अनुसंशा की है और कलेक्टर ने निर्धारित



गाईड 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 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 कय - विक्रय सदभाविक है। विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता आवेदक का नामान्तरण हो चुका है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 28.3.2007 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 12/पुर्नविलोकन/ 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 12/पुर्नविलोकन/ 12-13 में पारित आदेश दि. 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रक0 14/अ-21/2006-07 में पारित आदेश दिनांक 28.3.2007 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