

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

निगरानी प्रकरण क्रमांक 360/दो/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 03-01-2013
- पारित - द्वारा कलेक्टर, जिला टीकमगढ़ -- 11/ 2012-13 पुनरावलोकन

श्रीमती अनीसा पत्नि मकबूल खॉ
निवासी मुहल्ला पृथ्वीपुर
तहसील पृथ्वीपुर जिला टीकमगढ़
विरुद्ध

---आवेदिका

1-म0प्र0शासन द्वारा कलेक्टर
2-शिवलाल पुत्र बल्लू सौर
ग्राम कारी तहसील टीकमगढ़

---अनावेदकगण

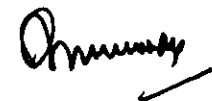
आवेदक अभिभाषक श्रीमती रजनी बशिष्ठ शर्मा
अनावेदक -1 के अभिभाषक श्री बी.एन.त्यागी
अनावेदक 2 के अभिभाषक श्री दिलीप पासी

आदेश

(आज दिनांक 20 5 - 2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्रकरण क्रमांक 11/2012-13 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 सारौंश यह है कि अनावेदक क्रमांक 2 ने कलेक्टर टीकमगढ़ को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मांग की कि ग्राम पृथ्वीपुर स्थित उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि खसरा नंबर 361 एवं 363 में से रकबा 0.119 एवं खसरा नंबर 366 में से रकबा 0.083 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) है जिसकी देख-रेख एवं कृषि कार्य करने में भारी खर्चा एवं मेहनत करना पड़ती है इसलिये वह इस भूमि को विक्रय करना चाहता है तथा विक्रय से प्राप्त

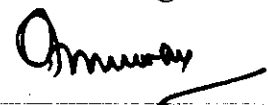


राशि से ग्राम कारी में भूमि कय करेगा एवं अपनी बच्ची का शादी करेगा, इसलिये विकय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण कमांक 08 अ 21/2009-10 पंजीबद्ध किया एवं जांच उपरांत आदेश दिनांक 18-3-2010 पारित किया तथा भूमि खसरा नंबर 361 एवं 363 रकबा 0.119 एवं खसरा नंबर 366 रकबा 0.083 हैक्टर कुल किता 2 कुल रकबा 0.202 हैक्टर के निर्धारित गाइड लायन के आधार पर विकय करने की अनुमति प्रदान की। विकय अनुमति प्राप्त होने के बाद अनावेदक कमांक 2 ने वादग्रस्त भूमि आवेदक के हित में पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 22-3-10 से विकय कर दी।

भूमि विकय होने के उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्र.क. 08/अ-21 2009-10 में अंतरिम आदेश दिनांक 16.8.11 से विकय अनुमति आदेश दिनांक 18.3.10 को पुनरावलोकन में लेने हेतु अनुमति वावत् प्रकरण राजस्व मण्डल को भेजा। राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर से प्रकरण कमांक 1803/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 12.11.12 से आवेदक को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्ध पक्षकारों की सुनवाई उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण कमांक 11/ पुर्नवलोकन/2012-13 में आदेश दि. 03.01.2013 पारित किया तथा पूर्वाधिकारी के प्रकरण कमांक 08 अ 21/2010-11 में पारित आदेश दि0 18.03.2010 को निरस्त करते हुये विकय पत्र को शून्य घोषित किया एवं वादग्रस्त भूमि पूर्ववत 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 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



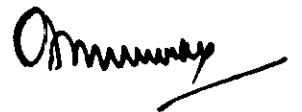
सही है कि उन्होंने कलेक्टर टीकमगढ़ के समक्ष वादग्रस्त भूमि के विक्रय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि देख-रेख एवं कृषि कार्य करने में भारी खर्चा एवं मेहनत करना पड़ती है इसलिये वह इस भूमि को विक्रय करना चाहता है तथा विक्रय से प्राप्त राशि से ग्राम कारी में भूमि कय करेगा एवं अपनी बच्ची का शादी करेगा, इसलिये भूमि के विक्रय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर द्वारा विक्रय अनुमति आवेदन की अधीनस्थ अधिकारियों से जांच कराई है। तहसीलदार पृथ्वीपुर ने तथ्यों की जांच कर प्रकरण कमांक 02 अ 21/ 09-10 में दि. 26-2-10 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 -

आवेदक ग्राम पृथ्वीपुर स्थिति खसरा नंबर 361, 363 एवं ख.नं. 366 कुल रकबा 0.328 है. में से आवेदक शिवलाल तनय बल्दू सौर रकबा 0.202 है. का हिस्सेदार है एवं भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज है उक्त भूमि असिंचित है एवं उसका बाजार मूल्य 60,000/-रु. है आवेदक का उक्त भूमि पर कब्जा है उक्त भूमि के अलावा आवेदक के नाम ग्राम कारी उत्तरी में 2.509 है. भूमि है पृथ्वीपुर की भूमि बंटन की नहीं है इसकी विक्रय के पश्चात भी आवेदक भूमिहीन की श्रेणी में नहीं रहेगा। "

अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने प्रतिवेदन कमांक 4 अ 21/09-10 दिनांक 6-3-10 में इस प्रकार प्रतिवेदित किया है -

गाइड लाइन के अनुसार विक्रय की जा रही भूमि का बाजार मूल्य 36562/- होता है आवे. 60000/- में भूमि विक्रय कर रहा है जो कम नहीं है। अतः म0प्र0 मू रा0संहिता की धारा 165(6) के अंतर्गत प्रतिवेदन विक्रय की अनुमति हेतु अनुसंशा सहित प्रेषित है।"

किंतु कलेक्टर उक्तानुसार प्रतिवेदन से सहमत नहीं हुये एवं अंतरिम आदेश दिनांक 12.3.10 से उन्होंने कुछ बिंदु निर्धारित कर तहसीलदार पृथ्वीपुर से स्पष्ट प्रतिवेदन की मांग की और तहसीलदार पृथ्वीपुर ने पुनः स्थल जांच कराकर



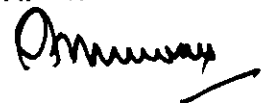
प्रतिवेदन दिनांक 15-3-10 प्रस्तुत करके भूमि विक्रय की अनुमति वावत् अनुसंशा करके प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है, इस पर कलेक्टर सहमत हुये एवं तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन एवं अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी की अनुसंशा के आधार पर कलेक्टर जिला टीकमगढ़ ने आदेश दि. 18.03.2010 पारित किया है एवं अनावेदक कमांक 2 को वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक कमांक 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 हुई, जिनके कारण आदेश दिनांक 18.03.2010 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। 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 18.3.2010 का अंतिम पद इस प्रकार है -

“आवेदक को खसरा कमांक 361, 363 रकबा 0.119 एवं खसरा कमांक 366 का रकबा 0.083 है. कुल रकबा 0.202 है. 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 22-3-10 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 18.03.2010 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 18.03.2010 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 पूर्वादेश दिनांक 18.03.2010 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 भूतलक्षी प्रभाव से शून्य घोषित किया जा सके।

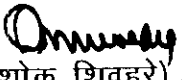
किन्तु कलेक्टर टीकमगढ़ ने उक्तानुसार तथ्यों पर गौर न करने की त्रुटि की है।

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्कों में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक क्रमांक 2 ने आदेश दिनांक 18.03.2010 से वादग्रस्त भूमि के विक्रय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विक्रय की है एवं क्रय-विक्रय पत्र दिनांक 22.3.2010 सदभावना पर आधारित हैं। विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार ने क्रेता का नामान्तरण कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि तहसीलदार पृथ्वीपुर 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 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 तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विक्रय अनुमति आदेश दिनांक 18.03.2010 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 11/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 11/पुर्नविलोकन/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03-01-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ द्वारा प्र0क0 08/अ-21/2010-11 में पारित आदेश दि. 18.03.2010 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