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

निगरानी प्रकरण कमांक 360/दो/2013 विरूद्व आदेश दिनांक 03–01–2013 – पारित – व्दारा कलेक्टर, जिला टीकमगढ़ –– 11/ 2012–13 पुनरावलोकन

श्रीमती अनीसा पत्नि मकबूल खॉ
निवासी मुहल्ला पृथ्वीपुर
तहसील पृथ्वीपुर जिला टीकमगढ़ ———आवेदिका

विरूध्द

1–म0प्र0शासन व्दारा 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 व्दारा प्रकरण कमांक 11/2012–13 पुर्नविलोकन में पारित आदेश दिनांक 03–01–2013 के विरूद्व म0प्र0भू राजस्व संहिता, 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का सारॉश यह है कि अनावेदक कमांक 2 ने कलेक्टर टीकमगढ़ को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मांग की कि ग्राम पृथ्वीपुर स्थित उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि खसरा नंबर 361 एंव 363 में से रकबा 0.119 एंव खसरा नंबर 366 में से रकबा 0.083 हैक्टर (आगे जिसे वादग्रस्त भूमि सम्बोधित किया गया है) है जिसकी देख–रेख एंव कृषि कार्य करने में भारी खर्चा एंव मेहनत करना पड़ती है इसलिये वह इस भूमि को विकय करना चाहता है तथा विकय से प्राप्त

राशि से ग्राम कारी में भूमि कय करेगा एंव अपनी बच्ची का शादी करेगा, इसलिये विकय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण कमांक 08 अ 21/2009–10 पंजीबद्व किया एंव जांच उपरांत आदेश दिनांक 18–3–2010 पारित किया तथा भूमि खसरा नंबर 361 एंव 363 रकबा 0.119 एंव 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 वाद 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 एंव नोटिस दिनांक 12.11.12 से आवेदक को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किये गये। हितबद्व पक्षकारों की सुनवाई उपरांत कलेक्टर टीकमगढ़ ने प्रकरण कमांक 11/ पुर्नविलोकन/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 एंव वादग्रस्त भूमि पूर्ववत अनावेदक क–2 के नाम अंकित करने के आदेश दिये। इसी आदेश के विरूद्व यह निगरानी है।

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

4/ विद्वान अभिभाषकों के तर्को पर मनन करने एंव 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 विकय करने की अनुमति हेतु आवेदन दिया है जिसमें उल्लेख किया है कि देख–रेख एंव कृषि कार्य करने में भारी खर्चा एंव मेहनत करना पड़ती है इसलिये वह इस भूमि को विकय करना चाहता है तथा विकय से प्राप्त राशि से ग्राम कारी में भूमि कय करेगा एंव अपनी बच्ची का शादी करेगा, इसलिये भूमि के विकय की अनुमति दी जावे। कलेक्टर व्दारा विकय 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 एंव ख.नं. 366 कुल रकबा 0.328 है. में से आवेदक शिवलाल तनय बल्दू सोंर रकबा 0.202 है. का हिस्सेदार है एंव भूमिस्वामी स्वत्व पर दर्ज है उक्त भूमि असिंचित है एंव उसका बाजारू मूल्य 60,000/–रू. 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 विकय 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 विकय की जा रही भूमि का बाजार मूल्य 36562/– होता है आवे. 60000/– में भूमि विकय कर रहा है जो कम नहीं है। अतः म0प्र0 भू रा0संहिता की धारा 165(6) के अंतर्गत प्रतिवेदन विकय की अनुमति हेतु अनुसंशा सहित प्रेषित है।''

किंतु कलेक्टर उक्तानुसार प्रतिवेदन से सहमत नहीं हुये एंव 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 विकय की अनुमति वावत् अनुसॅशा करके प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है, इस पर कलेक्टर सहमत हुये एंव तहसीलदार के जांच प्रतिवेदन एंव अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी की अनुसॅशा के आधार पर कलेक्टर जिला टीकमगढ़ ने आदेश दि. 18.03.2010 पारित किया है एंव अनावेदक कमांक 2 को वादग्रस्त भूमि के विकय की अनुमति प्रदान की है। विचार योग्य बिन्दु यह है कि जब एक वार अनावेदक कमांक 2 को वादग्रस्त भूमि विकय की अनुमति प्रदान कर दी गई, आदेश के पालन में भूमि विकय हो चुकी है उसके उपरांत दिनांक 16.8.2011 को ऐसी कौनसी परिस्थितियॉ 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 विकय 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 गरीव व्यक्तियों को आवंटित की गई भूमि कम कीमत पर अन्य व्यक्तियों व्दारा अपने नाम हस्तांतरित कराई जा सकती है। "

कलेक्टर टीकमगढ़ के विकय अनुमति आदेश दिनांक 18.3.2010 का अंतिम पद इस प्रकार है –

> "आवेदक को खसरा कमांक 361, 363 रकबा 0.119 एंव खसरा कमांक 366 का रकबा 0.083 है. कुल रकबा 0.202 है. निर्धारित गाईड लाइन के आधार पर विकय करने की अनुमति प्रदान की जाती है।"

स्पष्ट है कि कलेक्टर व्दारा विकय मूल्य विकय दिनांक को प्रचलित गाईड लाइन के मान से आदान प्रदान करने का आदेश दिया है और उप पंजीयक व्दारा भी विकय पत्र – विकय 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 व्दारा पारित आदेश दिनांक 18.03.2010 के परिप्रेक्ष्य में वादग्रस्त भूमि अनावेदक कमांक 2 ने पंजीकृत विकय पत्र से आवेदक को विकय 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 कम 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 विकय अनुमति प्रदान करने पर भूमि विकय – तत्पश्चात् आदेश पारित कर पूर्वानुमति निरस्त करते हुये विकय पत्र भूतलक्षी प्रभाव से शून्य घोषित किया जा सके।

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

6/ आवेदक के अभिभाषक ने तर्को में बताया कि सदभावनापूर्वक आवेदन देकर अनावेदक कमांक 2 ने आदेश दिनांक 18.03.2010 से वादग्रस्त भूमि के विकय की अनुमति प्राप्त की है तदुपरांत भूमि विकय की है एंव कय–विकय पत्र दिनांक 22.3.2010 सदभावना पर आधारित हैं। विकय पत्र के आधार पर तहसीलदार ने केता का नामान्तरण कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि तहसीलदार पृथ्वीपुर ने आवेदन के तथ्यों की जांच कर विकय अनुमति दिये जाने की अनुसॅशा की है एंव अनुविभागीय अधिकारी निवाड़ी ने भी विकय अनुमति दिये जाने की अनुसॅशा की है और कलेक्टर ने निर्धारित गाईड लायन के आधार पर विकय की अनुमति दी है। विकय अनुमति के पश्चात् निष्पादित विकय पत्र के समय प्रतिफल की कमी आदि की कोई शिकायत विकेता ने उप पंजीयक के समक्ष नहीं की है एंव किसी पक्ष ने भी विकय मूल्य कम प्राप्त होने की शिकायत केता के नामान्तरण होने

तक नहीं की है । अतः विकय अनुमति प्राप्त करते समय एंव भूमि विकय करते समय विकेता एंव केता के मन में बद्यान्ति न होने से कय – विकय सदभाविक है। विकय पत्र के आधार पर केता आवेदक का नामान्तरण तहसीलदार ने किया है, जिसके कारण विकय अनुमति आदेश दिनांक 18.03.2010 हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इसी आशय का न्यायिक दृष्टांत राजस्व मण्डल व्दारा प्रकरण कमांक 557/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 21–5–12 में एंव अन्य प्रकरण कमांक 588/11/2013 में पारित आदेश दिनांक 16–7–13 में है, जिसके कारण कलेक्टर टीकमगढ़ व्दारा 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 व्दारा प्रकरण कमांक 11/पुर्नविलोकन/2012–13 में पारित आदेश दिनांक 03–01–2013 त्रृटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है। फलतः कलेक्टर टीकमगढ़ व्दारा प्र0क0 08/अ–21/2010–11 में पारित आदेश दि. 18.03.2010 स्थिर रहने से विकय पत्र के आधार पर केता आवेदक का किया गया नामान्तरण एंव अभिलेख का अमल यथावत् रहेगा।

(अशोक शिवहरे)
सदस्य
राजस्व मंडल
मध्य प्रदेश ग्वालियर