(94)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील/5667/2018/भोपाल/भू.रा. विरूद्ध आदेश दिनांक 31.07.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 1232/अपील/17-18.

द्रोपतीबाई विधवा नन्नूलाल जाति घोसी,
निवासी ग्राम खजूरी तहसील हुजूर, जिला भोपाल, म.प्र. .....अपीलार्थी

विरूद्ध

म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर, जिला भोपाल .....प्रत्यर्थी

श्री एच.आर.पटेल, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 7/3/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44(2) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 31.07.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम खजूरी, तहसील हुजूर स्थित भूमि खसरा नम्बर 225 रकबा 0.720 भूमि अपीलार्थी द्रोपतीबाई के पति को पांच वर्ष के लिए शासकीय पट्टे पर प्राप्त हुई थी, जिसे शर्तों का पालन करने एवं समयावधि पूर्ण करने के आधार पर प्रकरण क्रमांक 09/अ-19/86-87 आदेश दिनांक 25.03.1987 के द्वारा भूमिस्वामी हक प्राप्त हुआ था। अपीलार्थी के पति की मृत्यु होने पर भूमि अपीलार्थी के नाम दर्ज हुई है। अपीलार्थी ने संहिता की धारा 165(7-ख) सहपठित धारा 58(3) के तहत उक्त भूमि के विक्रय की अनुमति बावत् कलेक्टर, जिला भोपाल के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था। कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्र. 4/अ-21/2017-18 दर्ज कर दिनांक 18.06.2018 को आदेश पारित कर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अस्वीकार किया गया। कलेक्टर के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल

के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 31.07.2018 को आदेश पारित कर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1)विचारण न्यायालय ने प्रकरण द्वारा उचित माध्यम तहसीलदार को जांच प्रतिवेदन हेतु प्रेषित किया जांच में पाया गया कि भूमि में कुँआ पक्का है, परंतु पर्याप्त पानी नहीं रहने के कारण दूसरी फसल नहीं हो पाती है। तहसीलदार द्वारा अनुमति की अनुसंशा सहित प्रतिवेदन प्रस्तुत किया था, साथ में आवेदिका को भूमिस्वामी हक प्रदान करने का मूल आवंटन प्रकरण 09/अ-19/86-87 भी प्रेषित किया गया था, परंतु अधीनस्थ विचारण न्यायालय ने इसका परीक्षण न कर अपीलार्थी का अनुमति आवेदन अस्वीकार किया है, जो विधि अनुसार नहीं है।

(2)अपीलार्थी ने संहिता की धारा 165(7-ख) सहपठित धारा 58(3) के तहत विक्रय की अनुमति बावत् अधीनस्थ न्यायालय में आवेदन पेश किया गया था, इस भूमि के विक्रय करने के पश्चात् अपीलार्थी अन्यत्र अधिक जमीन क्रय करना चाहती थी, इस बावत् उसके द्वारा अधिक भूमि क्रय करने के उद्देश्य बतलाया था, पुष्टि हेतु ग्राम डफरयाईकलां तहसील शमशाबाद जिला विदिशा स्थित भूमि खसरा नं. 227/2 रकबा 1.458 हैक्टेयर का वैधानिक अनुबंध पत्र भी पेश किया था।

(3)ग्राम खजूरी असिंचित भूमि का बाजार मूल्य कलेक्टर गाईड लाईन के हिसाब से रूपये 18,00,000/- लाख रूपये प्रति हैक्टेयर है। इस मान से आवेदित भूमि का मूल्य रूपये 12,46,000/- है और उसके द्वारा रूपये 12,50,000/- का विक्रय अनुबंध भी प्रस्तुत किया है, परंतु अधीनस्थ विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी का आवेदन अस्वीकार कर प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का बगैर सूक्ष्म परीक्षण किये आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है एवं अपीलार्थी का आवेदन वैधानिक रूप से मान्य किये जाने योग्य है।

(4)भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में विचारण न्यायालय ने जो आंकलन किया है, वह सिंचित भूमि के मान से किया है, परंतु प्रश्नाधीन भूमि असिंचित है, इसकी पुष्टि पटवारी प्रतिवेदन से होती है। इस प्रकार विक्रय को गाईड लाईन के अनुसार मूल्य का आंकलन विचारण न्यायालय द्वारा रूपये 19,44,000/- करना नियमानुसार नहीं है, इस आधार पर जो निर्णय लिया, वह विधिसंवत नहीं है।

(5)विचारण न्यायालय ने अपने आदेश में यह उल्लेख किया है कि पट्टा आवंटन संबंधी मूल प्रकरण उपलब्ध नहीं हो सका है, इसमें अपीलार्थी का कोई दोष नहीं है। यदि जिला कार्यालय में कोई अभिलेख उपलब्ध नहीं है, जो इसके कारण अपीलार्थी के अनुमति आवेदन को वैधानिक रूप से अमान्य नहीं किया जा सकता, जबकि भूमि आवंटन के पश्चात् भूमिस्वामी हक प्रदान करने का प्रकरण क्र.09/अ-19/86-87 तहसील न्यायालय द्वारा प्रतिवेदन के साथ उपलब्ध कराया है और उक्त प्रकरण में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अपीलार्थी के पति को प्रकरण क्र. 13/अ-19/73-74 में 5 वर्ष की अवधि के लिए यह भूमि शासकीय पट्टेदारी हक पर आवंटित की गई है, जिसकी प्रमाणित प्रतिलिपि संलग्न है।

(6)विचारण न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह उल्लेख किया है कि अपीलार्थी ने भूमि विक्रय करने के पश्चात् भूमि क्रय करना समक्ष में बताया, किंतु पुष्टि को कोई अनुबंध पत्र या अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं, जबकि अपीलार्थी द्वारा ग्राम दफरयाईकलां भूमि खसरा नं. 277/2 रकबा 1.458 हैक्टेयर रूपये 12,00,000/- में क्रय करने का अनुबंध पत्र मूल प्रस्तुत किया है। इस प्रकार विचारण न्यायालय में प्रकरण प्रस्तुत दस्तावेजों का परीक्षण किये बगैर आदेश पारित किया है, जो शून्यवत है।

(7)अपील न्यायालय द्वारा हुबहु विचारण न्यायालय के आदेश की प्रति स्वरूप अपील में उठाये गये तथ्यों का परीक्षण किये बगैर अपील अस्वीकार की गई है, जो वैधानिक नहीं है।

अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अपीलार्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थिनी के स्वामित्व की भूमि सिंचित भूमि की श्रेणी में आती है तथा सिंचित भूमि का वर्ष 2017-18 की गाईड लाईन अनुसार

मूल्य 27 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर के माने से 19.44 लाख रूपये होता है, जबकि अपीलार्थिनी द्वारा मात्र 12.50 लाख रूपये में भूमि विक्रय अनुबंध किया है। इस प्रकार अपीलार्थिनी को विक्रीत की जाने वाली भूमि का पूर्णप्रतिफल प्राप्त नहीं हो रह है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर द्वारा अपीलार्थिनी द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है। कलेक्टर के आदेश की पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा भी की गई है। अत: दो अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है-

> "धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं है।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर