(14) (14)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 3589/पीबीआर/12 विरूद्ध आदेश दिनांक 24.09.2012 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 369/2010-11/अपील.

कमल अग्रवाल पिता गुलाबचन्द अग्रवाल
निवासी 37-जी, सुन्दरम कॉम्प्लेक्स, इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

श्रीमती कांता पति समीर बराड़िया
निवासी 401 प्रिसेस रीजेन्सी, कंचनबाग, इंदौर .....अनावेदक

श्री मुकेश वेलापुरकर एवं श्री संतोष बाजपेयी, अभिभाषक, आवेदक
श्री ओ.पी शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 27/9/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 24.09.2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि तहसीलदार, तहसील (महू) डॉ. अम्बेडकर नगर में डब्ल्यू.बी.एन. शाखा महू से बकाया सूची प्राप्त अनुसार अतुल कुमार पिता नरेन्द्र कुमार निवासी

8/1 शनि गली इंदौर से वर्ष 1987-88 से 2001-02 तक कुल डायवर्सन व पंचायत कर रूपये 99,010/- वसूल किये जाने के संबंध में प्रकरण दर्ज कर ग्राम पिगडम्बर स्थित भूमि सर्वे नम्बर 391/2 रकबा 0376 में से 10,000 वर्गफीट भूमि वसूली हेतु नीलाम की गई, जिसे नीलामी में प्रेम कुमार खत्री पिता नंदलाल खत्री द्वारा क्रय की गई। प्रेम कुमार खत्री पिता नंदलाल खत्री द्वारा कुन्दन कन्सट्रक्शन प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री शांतिलाल पिता कुन्दलमलजी डागरिया निवासी इंदौर द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन शाखा जिला इंदौर के प्रकरण क्रमांक 1540/अ-6/2005-06 में आदेश दिनांक 15.05.2006 से अपना नामांतरण करवा लिया। कुन्दन कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री शांतिलाल पिता कुन्दलमलजी डागरिया निवासी इंदौर के द्वारा श्री कमल पिता श्री गुलाबचन्द्रजी अग्रवाल, श्रीमती अम्बिका पति श्री कमल अग्रवाल निवासी इंदौर को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.03.2009 से विक्रय कर दी गई, जिसका नामांतरण विशेष कर्तव्यस्थ अधिकारी भूमि परिवर्तन शाखा जिला इंदौर के प्रकरण क्रमांक 1850/अ-6/2008-09 में आदेश दिनांक 28.09.2009 से करवा लिया गया था। श्रीमती कांता पति समीर बर्डिया निवासी 101 कपील अपार्टमेंट भगवानदीन नगर इंदौर के द्वारा अपनी भूमि सर्वे नम्बर 391/2 रकबा 0093 रजिस्ट्री क्रमांक 1111 दिनांक 29.06.1996 को तहसील न्यायालय में नामांतरण हेतु आवेदन कर अपना नामांतरण करवाने से असंतुष्ट होकर आवेदक कमल कुमार द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, महू के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 38/अपील/09-10 दर्ज कर दिनांक 13.09.2010 को आदेश पारित करते हुए तहसीलदार द्वारा किया गया नामांतरण क्रमांक 63 दिनांक दिनांक 06.10.2007 के संशोधित पंजी पर दिनांक 26.10.2007 को नामांतरण आदेश निरस्त कर अपील स्वीकार की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 24.09.2012 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुए अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 13.09.2010 निरस्त किया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अपर आयुक्त मात्र एक आधार पर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया है "अपीलांट के विधिवत नोटिस सही पते पर तामील किये बगैर उसके विरूद्ध एकपक्षीय निर्णय लेकर पारित किया है" अपर आयुक्त के मत में यदि अनावेदक पर विधिवत नोटिस का निर्वाय नहीं कराया गया था तब उन्हें उचित निर्देशों के साथ प्रकरण प्रथम अपीलीय न्यायालय को प्रत्यावर्तित करना चाहिए था।

(2) अनुविभागीय अधिकारी ने पक्षकारों के स्वत्व एवं अधिकार पर निर्णय दिया था। अपर आयुक्त के समक्ष दोनों पक्षों ने अपने-अपने अधिकारों को विस्तार से अभिकथन किये थे, तब अपर आयुक्त स्वयं गुण-दोषों पर निर्णय कर सकती थी, मात्र प्रक्रिया संबंधी त्रुटि को आधार बनाकर आवेदक को न्याय पाने से वंचित करने में गंभीर भूल की गई है।

(3) विवादित भूमि का शासकीय राशि बकाया होने के कारण घोष विक्रय किया गया था। कलेक्टर ने संहिता की अनुसूची 1 के नियम 44 के अंतर्गत घोष विक्रय अनुमोदित किया, जिसके पश्चात् क्रेता के हित में विक्रय प्रमाण पत्र जारी किया गया। घोष विक्रय की कार्यवाही में अथवा कलेक्टर द्वारा विक्रय का अनुमोदन करने के पूर्व अनावेदक द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई। अत: विक्रय पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनावेदक का यदि कोई स्वत्वथा शेष नहीं रहता है।

(4) अनावेदक का यह अभिकथन कि उसने मूल स्वामी से भूमि क्रय कर ली थी, उपरोक्त नियम 44 के अंतर्गत किये गये विक्रय अनुमोदन के पश्चात् नियम 45(1) के अनुसार व्यर्थ हो जाता है तथा अनावेदक को नियम 45(2) के अंतर्गत घोष विक्रय को अपास्त कराने हेतु व्यवहारवाद प्रस्तुत करना चाहिए था। अनावेदक द्वारा आज तक कोई वाद नहीं किया गया है। अत: अनावेदक को अपना नामांतरण कराने का अधिकार नहीं है।

(5) घोष विक्रय के पश्चात् राजस्व अभिलेखों में क्रेता का नामांतरण करना राजस्व अधिकारियों का कर्तव्य है क्योंकि संहिता की अनुसूची 1 के नियम 45(2) में यह प्रावधान है कि बाकायादार का विक्रय योग्य अधिकार भूमि नहीं था। इसका निराकरण व्यवहारवाद ही कराया जा सकता है, क्योंकि नियम 45(1) के अनुसार विक्रय के पश्चात् यदि नियम 41 के

अंतर्गत कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है, तब विक्रय की अनियमितता अथवा किसी त्रुटि के आधार पर कोई अधिकार होने की आपत्ति सुनवाई योग्य नहीं होगी।

(6) जिस नामांतरण पंजी के द्वारा अनावेदक का नामांतरण किया गया था, उसके अवलोकन से स्पष्ट है कि नामांतरण दिनांक 26.10.2007 को किया गया, जबकि तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 29.06.1996 का होना बताया गया। पंजी प्रमाणित करने के पहले तहसीलदार ने तथाकथित विक्रय पत्र का अवलोकन करने का भी कोई प्रयास नहीं किया, जबकि 11 वर्ष पश्चात् चाहे गये नामांतरण पर उन्हें गंभीरता से छानबीन कर निर्णय करना चाहिए था।

(7) जब तहसीलदार द्वारा घोष विक्रय के आधार पर क्रेता प्रेम कुमार के हित मे दिनांक 20.10.2003 को विक्रय प्रमाण पत्र जारी कर दिया था तथा दिनांक 19.11.2003 को क्रेता को भूमि का आधिपत्य सौंप दिया था, तब दिनांक 26.10.2007 को तहसीलदार को यह अधिकार नहीं रह गया था कि वे अनावेदक का नामांतरण पंजी पर प्रमाणित कर दें। तहसीलदार का पंजी पर किया गया प्रमाणीकरण विचाराधिकार रहित तथा शून्य है।

(8) अपर आयुक्त ने प्रकरण न तो स्वयं गुण-दोषों पर निराकरण किया है और न ही प्रकरण के तथ्यों के आधार पर एक वरिष्ठ राजस्व न्यायालय होने के कर्तव्य का निर्वहन किया है। अपर आयुक्त का आदेश न्यायोचित न होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त ने मात्र इस आधार पर कि अनावेदक पक्ष को विधिवत् नोटिस तामीली नहीं होने से उसे सुने बिना अनुविभागीय अधिकारी ने आदेश पारित किया है, अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया है, लेकिन गुणदोष

पर तहसील न्यायालय के आदेश का कोई परीक्षण नहीं किया है । यदि अनुविभागीय अधिकारी के यहॉ उभयपक्ष की विधिवत् सुनवाई नहीं हुई थी तो अपर आयुक्त का कर्त्तव्य था कि वह तहसील न्यायालय के आदेश की औचित्यता का परीक्षण करते । इस प्रकरण में यह विधिक एवं न्यायिक आवश्यकता है कि अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 24-9-2012 निरस्त किया जाकर प्रकरण आयुक्त को गुणदोष पर निराकरण करने के लिये प्रत्यावर्तित किया जाये ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 24-9-2012 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में निराकरण करने के लिये अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर को प्रत्यावर्तित किया जाता है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर