(125)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 1463-पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 16-12-16 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 168/15-16/अपील.

महेश पिता सुखराम जाति भील
निवासी ग्राम भाटखेड़ी तह. महू
जिला इंदौर ..... अपीलार्थी

विरूद्ध

म.प्र. शासन द्वारा
तहसीलदार महू, जिला इंदौर ..... प्रत्यर्थी

श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा, अधिवक्ता, अपीलार्थी.
श्री मुकेश शर्मा, शासकीय अधिवक्ता, प्रत्यर्थी.

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 27/6/19 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के प्रकरण क्रमांक 168/15-16/अपील में पारित आदेश दिनांक 16-2-16 के विरूद्ध म0प्र0 भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 (2) के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर, इंदौर के न्यायालय में एक आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया कि ग्राम भाटखेडी तहसील महू जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे नं. 9 रकबा 0.275 हैक्टर उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि है जिसे वह गैर आदिवासी श्री इन्साफ भाई पिता युनूस जाति सिंधी मुसलमान को विक्रय

करना चाहता है, अत: विक्रय की अनुमति प्रदान की जाये । कलेक्टर, इंदौर द्वारा उक्त आवेदन पर से प्रकरण पंजीबद्ध जांच कर प्रतिवेदन तहसीलदार, महू से अनुविभागीय अधिकारी के माध्यम से चाहा गया । प्रकरण प्राप्त होने पर तहसीलदार द्वारा जांच कर अनुशंसा सहित प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को भेजा । अनुविभागीय अधिकारी ने उक्त प्रतिवेदन अग्रिम कार्यवाही हेतु अपर कलेक्टर को प्रेषित किया । अपर कलेक्टर ने पुन: विक्रय की अनुमति दिए जाने के संबंध में स्पष्ट अनुशंसा सहित टीप प्रदान करने हेतु प्रकरण तहसीलदार को प्रेषित किया । तहसीलदार ने जांच कर दिनांक 25-10-13 को अनुशंसा सहित प्रतिवेदन अपर कलेक्टर को प्रेषित किया । अपर कलेक्टर ने पुन: स्पष्ट अभिमत देते हुए प्रकरण उचित माध्यम से भिजवाने हेतु तहसीलदार, महू को वापिस भेजा । तहसीलदार, महू ने दिनांक 4-2-14 को भूमि विक्रय की अनुमति देने हेतु अनुशंसा सहित प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को प्रेषित किया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उक्त प्रतिवेदन से सहमति व्यक्त करते प्रकरण दिनांक 5-3-14 को अपर कलेक्टर को प्रेषित किया । अपर कलेक्टर ने 7 माह उपरांत बिना आवेदक को सुने आवेदक का आवेदन अमान्य किया गया । इस आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा समयबाधित मानते हुए अग्राहय की गई है । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं कि कलेक्टर का आदेश संहिता की धारा 165 (6-क) के प्रावधानों के स्पष्ट उल्लंघन में पारित किया गया होने से इसी आधार पर निरस्ती योग्य है । कलेक्टर द्वारा इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया है कि प्रकरण् में तीन बार जांच करते हुए नायब तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी ने भूमि विक्रय की अनुशंसा की थी । प्रश्नाधीन भूमि शासकीय पट्टे की नहीं है अपितु आवेदक की स्वअर्जित भूमि है । आवेदक को प्रश्नाधीन भूमि का उचित प्रतिफल गाइड लाइन के हिसाब से प्राप्त हो रहा है तथा उसके साथ कोई छलकपट नहीं हो रहा है । आवेदक द्वारा आवेदित भूमि से अधिक भूमि क्रय की जा रही है । कलेक्टर द्वारा इस आधार पर आवेदन निरस्त करने में त्रुटि की है कि यदि आवेदक को भूमि विक्रय की अनुमति दी गई तो वह आदिवासी के हित में नहीं होगी तथा आदिवासी कृषक का जिले से

पलायन होगा । यह कहा गया कि अपर कलेक्टर द्वारा आलोच्य आदेश आवेदक को बिना सुने पारित किया गया है, जिसकी कोई सूचना अपीलार्थी को नहीं दी गई इस कारण अपर आयुक्त ने अपील को अवधि बाह्य मानने में वैधानिक भूल की है ।

4/ प्रत्यर्थी शासन की ओर से विद्वान शासकीय अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों को उचित बताते हुए अपील निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया ।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया गया एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह प्रकरण भूमि विक्रय की अनुमति के संबंध में है । अपर कलेक्टर के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि उनके द्वारा संहिता की धारा 165(6) के प्रावधानों का न्यायिक रूप में अवलोकन नहीं किया है अत: प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उनका आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक नहीं ठहराया जा सकता । अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि तहसीलदार द्वारा विस्तृत जांच करने के उपरांत अनुमति हेतु अनुशंसा सहित 3 बार प्रतिवेदन प्रस्तुत किये गये हैं और उनके प्रतिवेदन से सहमत होते हुए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी भूमि विक्रय की अनुमति की अनुशंसा के प्रतिवेदन अपर कलेक्टर को भेजे गये हैं, जिन पर अपर कलेक्टर द्वारा विचार नहीं किया गया है । चूंकि इस प्रकरण में तहसीलदार द्वारा विधिवत जांच की जाकर एवं विक्रेता तथा प्रस्तावित क्रेता के कथन अंकित किये जाकर भूमि विक्रय की अनुमति दिए जाने की अनुशंसा की गई है प्रतिवेदन से यह भी स्पष्ट होता है कि अपीलार्थी द्वारा विक्रय की जा रही 0.275 हैक्टर भूमि से अधिक 0.418 हैक्टर भूमि क्रय की जा रही है । भूमि विक्रय से अपीलार्थी के आर्थिक हितों पर किसी प्रकार का प्रतिकूल प्रभाव पडेगा यह प्रमाणित नहीं है । दर्शित परिस्थिति में अपीलार्थी को उनके भूमि-स्वामित्व की आवेदित भूमि को विक्रय करने की अनुमति दिए जाने में किसी प्रकार की वैधानिक अड़चन प्रतीत नहीं होती है । अतः इस प्रकरण में अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, उनके द्वारा अपील को अवधि बाह्य मानकर निरस्त करना भी त्रुटिपूर्ण है क्योंकि आदेश पारित करने के पूर्व उनके द्वारा इस तथ्य पर विचार नहीं किया गया कि अपर कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर नहीं दिया गया और उनके पीठ-पीछे आदेश पारित किया गया

है । आदेश की सूचना भी अपीलार्थी को दी गई हो यह अभिलेख से प्रमाणित नहीं है । अत: अपर आयुक्त का आदेश भी निरस्तनीय है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 6-12-18 एवं अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-10-2014 निरस्त किए जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार करते हुए अपीलार्थी को उनके भूमिस्वामी स्वत्व की कि ग्राम भाटखेडी तहसील महू जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे नं. 9 रकबा 0.275 हैक्टर को गैर आदिवासी व्यक्ति को विक्रय करने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि प्रस्तावित क्रेता द्वारा विक्रयपत्र के निष्पादन के समय प्रचलित गाइड लाइन की दर से भूमि का मूल्य अदा किया जायेगा तथा भूमि के विक्रयपत्र का पंजीयन इस आदेश के दिनांक से 6 माह की समयावधि में निष्पादित कराना अनिवार्य होगा । उप पंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि वे सुनिश्चित करें कि गैर आदिवासी क्रेता द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान (पूर्व में अनुबंध के समय दी गई अग्रिम राशि को कम करके) अपीलार्थी को बैंक ड्राफ्ट/आर.टी.जी.एस./नेट बैंकिग से किया जायेगा ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर