न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 2135—पीबीआर/2013 विरूद्ध आदेश दिनांक 16—11—2012 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के प्रकरण कमांक 6/निगरानी/2012—13

....

1—राजील स्टीफन पिता श्री विजय ए.स्टीफन
निवासी 103 राजीव नगर, कस्तुरबा नगर के पास
रतलाम म0प्र0
2—विजय ए.स्टीफन पिता स्टीफन आनन्द
निवासी 4 राजीव नगर, कस्तुरबा नगर के पास
रतलाम म0प्र0 .... आवेदकगण

विरूद्ध

1—युजिन जोजफ पिता जोर्डन लियो जोजफ
निवासी 633 काटजुनगर रतलाम
2—शरद पिता कांतीलाल
निवासी पुष्पक डालुमोदी बाजार, रतलाम
3—सुनील दत्त पिता इंद्रदत्त जोशी
निवासी सी—1, दीनदयाल नगर, रतलाम
4—अभय पिता शांतीलाल
निवासी शांतीनगर रतलाम
5—राजेन्द्र पिता शांतीलाल
निवासी शांतीनगर रतलाम म0प्र0 .... अनावेदकगण

....

श्री अखलाक कुरैशी, अभिभाषक—आवेदकगण
श्री एच.पी.भरगट, अभिभाषक—अनावेदक कमांक 2 लगायत 5

....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 21/10/16 को पारित)

यह निगरानी आवेदकगण द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल ''संहिता'' कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 16—11—2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक कमांक 1 द्वारा उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि ग्राम बंजली तहसील व जिला रतलाम स्थित सर्वे कमांक 325/2 रकबा 0.800 हेक्टेयर के विकय का अनुबंध पत्र अनावेदक कमांक 2

लगायत 5 से किया जाकर विकय की अनुमति कलेक्टर से चाही गई । अपर कलेक्टर द्वारा प्रकरण कमांक 2720/बी–121/2009–10 दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई। कार्यवाही के दौरान आवेदकगण द्वारा इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई कि आवेदकगण आदिवासी है व 1,00,000/– रुपये अधिक में प्रश्नाधीन भूमि कय करना चाहते हैं, अतः प्रश्नाधीन भूमि उसे विकय किये जाने की अनुमति प्रदान की जाये। अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 10–12–2010 को आदेश पारित कर अनावेदक कमांक 1 का अनुबंध आवेदन पत्र निरस्त किया जाकर अनावेदक कमांक 1 को प्रश्नाधीन भूमि आवेदकगण को विकय करने की कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये । इसी बीच आयुक्त न्यायालय द्वारा प्रकरण स्वप्रेरणा से निगरानी में लेकर जॉच हेतु अपर आयुक्त को भेजा गया। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 21–10–2011 को आदेश पारित किया जाकर जॉच समाप्त की गई । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत किये जाने पर इस न्यायालय द्वारा दिनांक 4–10–2012 को आदेश पारित कर अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि अनावेदकगण को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा उठाये गये तथ्यों पर विचार कर पुनः आदेश पारित करें । इस न्यायालय के आदेश के पालन में अपर आयुक्त न्यायालय द्वारा कार्यवाही की जाकर दिनांक 16–11–2012 को आदेश पारित कर निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर का आदेश दिनांक 10–12–2010 एवं उनके न्यायालय का आदेश दिनांक 21–10–2011 निरस्त किये गये एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकय की अनुमति अनावेदक कमांक 1 को दी गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से केवल यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक कमांक 1 एवं आवेदकगण आदिवासी है और वह 2,00,000/– रुपये अधिक विकय मूल्य देने को तैयार है, ऐसी स्थिति में अपर आयुक्त द्वारा विकय की अनुमति देने में अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि पूर्व में अपर कलेक्टर द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों पर विचार

कर आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूमि विकय करने के निर्देश दिये गये थे, और जिसकी पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा की गई है, परन्तु बाद में बिना तथ्यों पर विचार किये अपने ही आदेश के विपरीत आदेश पारित करने में अपर आयुक्त द्वारा अवैधानिकता की गई है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि संहिता की धारा 165(6) के प्रावधानों के अनुरूप आवेदकगण को ही भूमि विकय करने के निर्देश दिये जायें ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण में आवेदकगण की स्थिति आपत्तिकर्ता की है और वह प्रश्नाधीन भूमि के वास्तविक केता नहीं है, केवल अनावेदक कमांक 1 से दुश्मनी के कारण कार्यवाही कर रहे हैं । यह भी कहा गया कि कलेक्टर द्वारा दी गई अनुमति के परिप्रेक्ष्य में अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि 23,00,000/– रुपये में कय की जा चुकी है, अतः अपर आयुक्त के आदेश का क्रियान्वयन हो जाने से यह निगरानी निरर्थक होने से इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों के संलग्न विकय पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–11–2012 के पालन में अनावेदक कमांक 1 द्वारा अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 के पक्ष में 23,00,000/– में प्रश्नाधीन भूमि विकय की जाकर दिनांक 19–11–2012 को विकय पत्र निष्पादित कर दिया गया है तथा अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा ग्राम ताजपुरिया में इतनी ही जमीन क्रय कर ली गई है। अतः अपर आयुक्त के आदेश का क्रियान्वयन हो जाने से यह निगरानी निरर्थक हो गई है, इसलिये इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इसके अतिरिक्त जहॉ तक प्रकरण के गुणदोष का प्रश्न है, अनावेदक कमांक 1 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के विकय की अनुमति हेतु कलेक्टर के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने पर कलेक्टर द्वारा जॉच कर प्रतिवेदन प्रस्तुत करने हेतु आवेदन पत्र तहसीलदार को भेजा गया है । तहसीलदार द्वारा विधिवत् जॉच की जाकर एवं हितबद्ध पक्षकारों

को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर विस्तृत प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर प्रश्नाधीन भूमि के विकय की अनुमति प्रदान करना प्रतिवेदित किया गया है और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार के प्रतिवेदन से सहमत होते हुये विकय की अनुमति की अनुशंसा सहित प्रतिवेदन अपर कलेक्टर को भेजा गया है, परन्तु अपर कलेक्टर द्वारा उपरोक्त प्रतिवेदनों के विपरीत बिना कोई जॉच किये केवल इस आधार पर अनावेदक कमांक 1 का आवेदन पत्र निरस्त किया गया है कि आवेदकगण अनुसूचित जनजाति का है और अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 से अधिक राशि का भुगतान कर रहा है, इसलिये अनावेदक कमांक 1 उनके पक्ष में प्रश्नाधीन भूमि का विकय करें, जबकि अनावेदक कमांक 1 द्वारा दिनांक 22–8–2016 को शपथपत्र निष्पादित कर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उसके द्वारा स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि वह प्रश्नाधीन भूमि आवेदकगण को विकय नहीं करना चाहता है और उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि उसे किसको बेचना है और किसको नहीं, यह उसका संवैधानिक अधिकार है। यूजिन ने अपने शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि यदि अनावेदक को भूमि विक्रय नहीं करता तो बैंक उसका मकान विक्रय कर देती। आवेदकगण उक्त भूमि 17,00,000/– रुपये में कय करना चाहता है, जबकि उसके द्वारा अनावेदक कमांक 2 लगायत 5 को प्रश्नाधीन भूमि रुपये 23,00,000/– में विकय की गई है और उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि किसी व्यक्ति विशेष को बेचने के लिये उसको बाध्य नहीं किया जा सकता है । यह भी उल्लेख किया गया है कि आवेदकगण का उसके परिवार से विवाद है और वे येन–केन–प्रकारेण उसकी भूमि का विकय नहीं होने देना चाहता है, इसीलिये उपरोक्त कार्यवाही कर रहे हैं । अतः स्पष्ट है कि अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 10–12–2010 एवं अपर आयुक्त द्वारा पूर्व में पारित आदेश दिनांक 21–11–2010 उचित आदेश नहीं था, इसी कारण इस न्यायालय द्वारा दिनांक 4–10–2012 को आदेश पारित कर अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 21–10–12 निरस्त करते हुये प्रकरण अपर आयुक्त को प्रत्यावर्तित किया गया है कि वे आवेदकगण को सुनवाई का पूर्ण अवसर देते हुये उसके द्वारा उठाये गये तथ्यों पर पुनः विचार कर आदेश पारित करें । अपर आयुक्त द्वारा इस न्यायालय के आदेश

के पालन में कार्यवाही की जाकर उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुये विधि के प्रावधानों एवं तथ्यों की विस्तार से विवेचना कर आदेश पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । यहॉ महत्वपूर्ण विचारणीय बिन्दु यह है कि अपर कलेक्टर के आदेश के पालन में अनावेदक कमांक 1 द्वारा आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूमि विकय नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण द्वारा तृतीय सिविल जज जिला रतलाम के समक्ष प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक कमांक 1 द्वारा आवेदकगण को विकय किये जाने संबंधी वाद प्रस्तुत किया गया है और व्यवहार न्यायालय द्वारा दिनांक 1–3–2011 को आदेश पारित कर यह निष्कर्ष निकालते हुये कि आवेदकगण अनावेदक कमांक 1 को प्रश्नाधीन भूमि उन्हें विकय करने के लिये बाध्य नहीं कर सकते है, वाद पत्र निरस्त किया गया है। व्यवहार न्यायालय के आदेश के विरूद्ध न्यायालय चतुर्थ अपर जिला न्यायाधीश जिला रतलाम के समक्ष अपील प्रस्तुत करने पर दिनांक 6–5–2011 को आदेश पारित कर अपील भी निरस्त की जा चुकी है । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित आदेश राजस्व न्यायालयों पर बंधनकारी हैं, ऐसी स्थिति में भी आवेदकगण की ओर से प्रस्तुत यह निगरनी हस्तक्षेप योग्य नहीं रह जाती है । दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश विधिसंगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–11–2012 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर