

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर
संभाग- आशीष श्रीवास्तव,
सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 3475-^{तीज}दी/2014 विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 16.09.2014 पारित द्वारा
अपर आयुक्त रीवा संभाग के प्रकरण क्रमांक-31/अपील/2013-2014

- 1-बीरेन्द्र कुमार पाण्डेय तनय मकरध्वज पाण्डेय,
- 2-ओमप्रकाश पाण्डेय तनय मकरध्वज पाण्डेय,
निवासीगण-हरई, तहसील व जिला सिंगरोली ।
- 3-प्रमोद सिंह तनय बच्चन सिंह
निवासी ग्राम गनीपारी, हीरावती हॉस्पिटल के पास,
जिला सिंगरोली, हॉल निवासी-बस स्टेण्ड काली मंदिर
के पास, शक्तिनगर जिला सोनभद्र, उ० प्र० ।

विरुद्ध

- 1-आसुतोष मिश्रा तनय उग्रसेन मिश्रा,
निवासी ग्राम बेडन, शारदा लॉज के पीछे,
व्यवसायिक पता मिश्रा टाइपिंग फोटोकापी सेंटर,
पुलिस थाना चौहारा वैडन तहसील व जिला सिंगरोली ।
- 2-राघवेन्द्र श्रीवास्तव तनय श्री दुर्गाप्रसाद श्रीवास्तव,
वलियारी रोड वैडन तहसील व जिला सिंगरोली ।

.....आवेदकगण

.....अनावेदकगण

श्री पी०के० तिवारी, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री अरविन्द पाण्डेय, अभिभाषक, अनावेदक क-1
श्री डी०एस० चौहार, अभिभाषक, अनावेदक क-2

: आ दे श ::

(पारित दिनांक- 2-12-2015)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा)
की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त संभाग रीवा द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.09.2014 के विरुद्ध प्रस्तुत
की गयी है ।

2/ (1) प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ग्राम गनियारी तहसील
सिंगरोली की भूमि सर्वे क्रमांक-26/1, 26/2, 26/3, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 40, 41,
42, 43, 44/1, 45/1, 46, 47, 48, 49, 50/1 के नक्शा तर्मीम हेतु संहिता की धारा 70 के तहत
तहसीलदार को दिनांक-03.11.2012 को आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिस पर तहसीलदार द्वारा
दिनांक-05.11.2012 को राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन प्राप्त करने के आदेश दिए गये ।

(2) इसी प्रकार आवेदक क्रमांक-1 एवं 2 द्वारा दिनांक-29.12.2012 को कलेक्टर सिंगरोली के समक्ष
सर्वे क्रमांक-26/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44/1, 45/1, 46, 47, 48,

49, 50/1 के नक्शा तर्मीम का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। इस आवेदन पत्र को अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक-30.12.2012 को नियमानुसार कार्यवाही हेतु तहसीलदार को भेजा गया। तहसीलदार द्वारा इस आवेदन पर ही राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन प्राप्त करने के आदेश दिए गये।

उक्त दोनों आवेदन पत्रों के संबंध में राजस्व निरीक्षक एवं पटवारी के सीमांकन दल द्वारा प्रस्तुत नक्शा तर्मीम प्रस्ताव क्रमांक-518/रा.नि./13-14 दिनांक-17.5.2013 के आधार पर नक्शा तर्मीम का आदेश दिनांक-07.06.2013 यह लिखते हुए पारित किया गया कि "तर्मीम प्रस्ताव प्राप्त होने पर किसी के द्वारा न्यायालय में आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी। अतः राजस्व निरीक्षक बैडन की ओर से प्राप्त प्रतिवेदन दिनांक-17.05.2013 की पुष्टि की जाती है। तहसीलदार के इसी प्रकरण क्रमांक-152/अ-3/12-13 में पारित आदेश दिनांक-07.06.2013 के विरुद्ध आवेदक क्रमांक-1, 2, 3 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी बैडन के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गयी, जहां प्रकरण क्रमांक-93/अपील/2012-2013 में पारित आदेश दिनांक-20.09.2013 से तहसीलदार का नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-07.06.2013 सारवान त्रुटि होने से निरस्त किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश दिनांक-20.09.2013 के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त रीवा के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जो प्रकरण क्रमांक-31/अपील/2013-14 में पारित आदेश दिनांक-16.09.2014 में मुख्य रूप से यह आधार लेते हुए कि "नक्शा तर्मीम आदेश के विरुद्ध संहिता के प्रावधानों के अनुसार कलेक्टर को निगरानी होनी चाहिए, नक्शा तर्मीम आदेश की अपील अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष नहीं होगी"। अपील स्वीकार की जाकर तहसीलदार के आदेश दिनांक-07.06.2013 को स्थिर रखते हुए अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक-20.09.2013 को निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की गयी, तथा अनावेदक क्रमांक-1 के विक्रय पत्र में अंकित चौहददी के अनुसार नक्शा तर्मीम करने के आदेश दिए गये। अपर आयुक्त के उक्त आदेश दिनांक-16.09.2014 के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

3/प्रकरण में उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों के संबंध में उभयपक्ष अधिवक्ताओं के तर्क श्रवण किए गये -

आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों में बताया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा तहसीलदार को दिनांक-03.11.2012 को बिन्दु क्रमांक-2 के पैरा 1 में अंकित भूमियों के संबंध में नक्शा तर्मीम हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र के क्रम में आवेदक गण द्वारा एक आपत्ति आवेदन पत्र दिनांक-29.12.2012 को कलेक्टर सिंगरोली के समक्ष इस आदेश के बिन्दु क्रमांक-2 के पैरा 2 में अंकित भूमियों के संबंध में प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रस्तुत दोनों आवेदन पत्रों के क्रम में किए गये नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-07.06.2013 जारी करने से पूर्व तहसीलदार द्वारा आवेदकगण को कोई सूचना पत्र जारी नहीं किया गया और न ही अन्य किसी माध्यम से कोई सूचना ही दी गयी और न ही सुनवाई का समुचित अवसर ही दिया गया इस प्रकार बिना सुनवाई का अवसर दिए ही एक पक्षीय नक्शा तर्मीम का आदेश पारित किया गया है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया गया कि नक्शा तर्मीम से पूर्व विवादित भूमि के संबंध में बटांकन की कार्यवाही भी नहीं की गयी, इस प्रकार पटवारी अभिलेख में बिना बटांकन किए नक्शा तर्मीम की कार्यवाही अनुचित एवं अवैधानिक है क्योंकि बिना बटांकन के नक्शा तर्मीम की कार्यवाही संभव नहीं हो सकती। आवेदक अधिवक्ता द्वारा यह भी कहा गया कि उक्त भूमि आवेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कय की गयी है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा यह भी बताया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जो भूमि खरीदी गयी है उसकी चतुरसीमा में पश्चिम की तरफ कल्याणी खरे की आराजी पूर्व में आवेदक गण के पिता मकरध्वज की भूमि उत्तर में थाना रोड एवं दक्षिण में कुशवाहा जी की आराजी अंकित है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 के उपरोक्त विक्रयपत्र दिनांक-06.08.2012 में यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि अनावेदक क्रमांक-1 की भूमि कल्याणी खरे की आराजी से लगी हुई है। इस प्रकार नजरी नक्शा जो अनावेदक क्रमांक 1 के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया है उसमें पश्चिम तरफ दर्शित रास्ता अनावेदक क्रमांक-1 की भूमि में सम्मिलित है, जो अनावेदक क्रमांक-1 के हित में पारित विक्रय पत्र से स्पष्ट है। इस प्रकार दर्शित रास्ता अनावेदक क्रमांक-1 की आराजी का ही भाग है, जिसमें रास्ता दर्शित है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क के दौरान यह भी कहा गया कि अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा तर्कों के समर्थन में जो व्यवहार न्यायालय वर्ग-2 बैडन के प्र.क्रमांक-241-अ/2012 में पारित आदेश दिनांक-4.01.

2013 की प्रति प्रस्तुत की गयी है वह न्यायालय को गुमराह करने जैसी है, क्योंकि जो स्थगन आदेश दिनांक-4.1.13 के द्वारा माननीय व्यवहार न्यायालय द्वारा जारी किया गया था उसे व्यवहार न्यायालय वर्ग-2 बैचन द्वारा अपने आदेश दिनांक-24.06.2014 में विशेष टीप अंकित करते हुए कि "जो विक्रय पत्र नारायण तिवारी, सरस्वती देवी एवं तारादेवी के पक्ष में निष्पादित किया गया था उक्त विक्रय पत्र दिनांक-30.03.1991 में विक्रीत भूमि की चौहद्दी अंकित नहीं है वादी ने यद्यपि उपरोक्त भूमियां नारायण तिवारी, सरस्वती देवी एवं तारादेवी आदि से कय करना बताया है जिसमें चौहद्दी का उल्लेख है किन्तु दोनों विक्रय पत्रों की चौहद्दी आपस में मेल नहीं खाती हैं वहीं वादी द्वारा बताया गया क्षेत्रफल 80 गुण 80 वर्गफीट भी विक्रय पत्र के अनुसार सही नहीं है। ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट नहीं होता है कि वादी द्वारा किया जा रहा निर्माण स्वयं की भूमि में किया जा रहा है या उस भूमि में किया जा रहा है जिसे प्रतिवादी ने रास्ते के लिए छोड़ा है। प्रथम दृष्ट्या वादी का स्वामित्व व आधिपत्य वादोक्त भूमि पर दर्शित नहीं होता है। ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन वादी के पक्ष में नहीं होने से एवं निशेधाज्ञा जारी किए जाने के पक्ष में नहीं होने से आवेदन पत्र निरस्त किया गया है। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक-1 के अधिवक्ता द्वारा उक्त स्थगन आदेश निरस्त होने संबंधी तथ्य को छुपाया जाकर मान. राजस्व मण्डल न्यायालय को गुमराह करते हुए मान. सिविल न्यायालय से स्थगन होने संबंधी अभिलेख आवेदन पत्र के साथ वक्त तर्क दिनांक-15.10.2015 को प्रस्तुत कर मान. राजस्व मण्डल न्यायालय के साथ कपट पूर्ण कार्य किया गया है, जबकि उक्त वाद सिविल न्यायालय में अनावेदक कमांक-1 द्वारा ही दायर किया गया है, जिसके स्थगन निरस्ती आदेश की अनावेदक को पूर्व से ही जानकारी थी। आवेदक अधिवक्ता द्वारा यह भी बताया गया कि आवेदक कमांक-3 श्री प्रमोद सिंह द्वारा विक्रय पत्र दिनांक-20.11.2012 से 20 गुणा 76.3 वर्गफीट भूमि कय की गयी है, जिसमें चौहद्दी अंकित है, जबकि अनावेदक कमांक-1 की ओर से उनके अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत नजरी नक्शे में 80 फुट दर्शाया गया है जो स्पष्ट रूप से कपट पूर्ण कार्यवाही होकर न्यायालय को गुमराह करने के समान है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा यह भी कहा गया कि जब नक्शा तर्मीम का आदेश दिनांक-07.06.2013 जारी किया गया था उस समय मान. व्यवहार न्यायालय का स्थगन आदेश दिनांक-4.1.2013 प्रभावशील था जो अनावेदक कमांक-1 द्वारा स्वयं मान. व्यवहार न्यायालय में प्रस्तुत वाद में जारी किया गया था। इस प्रकार मान. सिविल न्यायालय के स्थगन के प्रभावशील रहते पारित नक्शा तर्मीम का आदेश दिनांक-07.06.2013 निरस्त किए जाने योग्य होने से अनुविभागीय अधिकारी द्वारा ठीक ही निरस्त किया गया है इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदक अधिवक्ता द्वारा यह भी कहा गया कि अनावेदक एक ओर तो स्वत्व घोषणा संबंधी कार्यवाही मान. सिविल न्यायालय से कराना चाहता है वहीं दूराही ओर अभिलेखों एवं विक्रय पत्रों में अंकित स्थिति के विपरीत नक्शा तर्मीम कराकर आवेदक के स्वत्व व आधिपत्य की भूमि को अनाधिकृत रूप से अतिक्रमण कर हड़पना चाहता है। उपरोक्त अभिलेखीय तथ्य पूर्व से ही अभिलेख पर मौजूद है यह सम्पूर्ण तथ्य अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त के समक्ष भी प्रस्तुत किए गये थे किन्तु उनके द्वारा उन पर विचार नहीं किया गया और अवैधानिक एवं विधिविरुद्ध आदेश पारित किया गया। इसके अतिरिक्त वहीं तर्क प्रस्तुत किए गये जो अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों में अंकित हैं एवं निगरानी मेमों में अंकित है जिन्हें यहां पुनरांकित करने की आवश्यकता नहीं है किन्तु उन पर विचार किया जा रहा है। निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया गया है।

अनावेदक कमांक-2 के अधिवक्ता द्वारा आवेदक कमांक-1 एवं 2 के अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत तर्कों को अनावेदक कमांक-2 की ओर से प्रस्तुत तर्क मान्य करने का निवेदन करते हुए अभिलेख के आधार पर निर्णय पारित करने का निवेदन किया गया।

अनावेदक कमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा गौखिक तर्क के साथ ही लिखित तर्क भी प्रस्तुत किए गये हैं। आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों में बताया गया कि अनावेदक कमांक-1 द्वारा पैरा कमांक-2 के बिन्दु कमांक-1 में अंकित भूमियों का कुल रकवा 0.044 है। में से रकवा 1600 वर्गफुट यानी (20 गुणा 80) श्री मती तारा देवी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक-12.07.2011 से एवं पैरा कमांक-2 के बिन्दु कमांक-1 में अंकित भूमियों का 0.022 है। (40 गुणा 60) श्री नारायण तिवारी एवं 0.022 है। (40 गुणा 60) सरस्वती देवी से कुल रकवा 0.044 है। यानी चौड़ाई पूर्व-पश्चिम 80 फीट एवं लम्बाई उत्तर-दक्षिण 60 फीट रजिस्टर्ड विक्रय

पत्र दिनांक-6 अगस्त 2012 को कय किया गया, जिसमें चौहद्दी अंकित है, अंकित चौहद्दी के अनुसार ही अनावेदक क्रमांक-1 का मौके पर कब्जा है। अनावेदक क्रमांक-2 के पिता द्वारा दिनांक-30.3.91 को रजिस्टर्ड विकय पत्र के माध्यम से (श्री नारायण वितारी को 0.022 है, सरस्वती देवी को 0.022 है, बबुलराम शर्मा बगैरह को 0.044 है, तथा कल्याणी खरे को 0.044 है, एवं श्रीमती माला सिंह को 0.121 है, भूमि विकय की गयी थी) रेखांकित एवं ट्रेकिट में अंकित भूमियों का उल्लेख इस लिए किया गया है क्योंकि उक्त भूमियां विवादित भूमियों की सरहदी भूमियां है जो निराकरण में सहायक होंगी। अनावेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में यह भी कहा गया कि मौके पर अनावेदक क्रमांक-2 की कोई भूमि रास्ता के आलावा शेष नहीं है इस कारण विकय पत्र दिनांक-20.11.12 एवं 10.12.12 गलत हैं। अनावेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में यह भी कहा गया कि संहिता के संशोधन प्रावधान वर्ष 2011 के बाद अपीलीय न्यायालय द्वारा प्रकरण को प्रत्यावर्तित नहीं किया जा सकता। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण आदेश 26 नियम 10 के आवेदन पर तर्क हेतु नियत किया गया था किन्तु आवेदन पर विचार न करते हुए प्रकरण में आदेश दिनांक-20.9.13 को गुणदोष पर निर्णय पारित कर तहसीलदार के नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-7.6.13 को निरस्त कर प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में यह भी बताया गया कि मौके पर रास्ता वाला रकवा खसरे में अंकित नहीं हुआ था इस कारण अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रमोद सिंह को दिनांक-20.11.12 को एवं ओम प्रकाश तथा बीरेन्द्र कुमार पाण्डेय को दिनांक-10.12.12 को खसरे में बचे रास्ते वाले रकवे की रजिस्ट्री कर दी गयी, जो विवाद का मुख्य कारण बनी। अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि नक्शा तर्मीम की कार्यवाही समस्त हितवद्ध पक्षकारों के समक्ष हुई थी जिसमें स्थल पर मौजूद राघवेंद्र श्रीवास्तव, ओमप्रकाश एवं मकरध्वज पाण्डेय के पंचनामा पर हस्ताक्षर है। यह भी कहा गया कि प्रकरण में जो मौके का नजरी नक्शा आवेदक द्वारा लगाया गया है वह मौके की स्थिति के विपरीत होकर काल्पनिक है। अनावेदक क्रमांक-2 के पिता द्वारा जो प्लाट बेचे थे एवं जो नजरी नक्शा बनाया था जिसके अनुसार सभी क्रेताओं को प्लाट बेचे थे रजिस्ट्री में अंकित चौहद्दी के अनुसार सही है, तथा जो नक्शा श्री दुर्गाप्रसाद श्रीवास्तव द्वारा बनाया गया था उसी के अनुसार काबिज रहे हैं। अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से इस तथ्य पर बार-बार जोर दिया गया है कि रास्ते वाले रकवे की रजिस्ट्री अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदकगणों के पक्ष में दिनांक-20.11.12 एवं 10.12.12 को की गयी है, वह गलत है, क्योंकि मौके पर भूमि है ही नहीं और आवेदक गण उक्त भूमि का नक्शा तर्मीम चाहते हैं। वहीं बार-बार इस तथ्य पर भी जोर दिया गया है कि नक्शा तर्मीम आदेश के विरुद्ध निगरानी का प्रावधान है अपील का नहीं। इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी को अपील सुनने का अधिकार नहीं था इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त कर विधि अनुकूल कार्यवाही अपर आयुक्त द्वारा की गयी है। जिसमें किसी प्रकार के परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। इसके अतिरिक्त वही तर्क प्रस्तुत किए जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए गये थे जो अधीनस्थ न्यायालय की आदेश पत्रिका में अंकित है जिन्हें यहां पुनरांकित नहीं किया जा रहा है किन्तु उन्हें बिचार में लिया जा रहा है। निगरानी निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4/ आवेदकगण एवं अनावेदकगण के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के अनुक्रम में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया। तहसीलदार बैडन के अभिलेख का अवलोकन करने पर पाया गया कि नक्शा तर्मीम प्रस्ताव दिनांक-17.05.13 के बिन्दु क्रमांक-11 में यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि कुछ क्रेताओं द्वारा कय रकवे से अधिक पर भवन संरचना के विनिर्माण के कारण मौके पर भौतिक रूप से रकवा शेष ही नहीं है भले ही खसरे में स्वामित्व में रकवा दर्ज है। नक्शा तर्मीम प्रस्ताव दिनांक-17.5.13 के अंतिम पैरा में यह अंकित किया जाकर कि हितवद्ध पक्षों के हित को ध्यान में रखते हुए मौके पर उपलब्ध खाली प्लाट में से पश्चिम तरफ 80 गुणा 80 आशुतोष मिश्रा को तथा पूर्व तरफ 40 गुणा 80 ओमप्रकाश व बीरेन्द्र को दिया जाने के प्रस्ताव के साथ नक्शा तर्मीम का प्रस्ताव तहसीलदार को भेजा गया है। जिसके आधार पर तहसीलदार द्वारा नक्शा तर्मीम का आदेश दिनांक-07.06.2013 पारित किया गया। तहसीलदार द्वारा प्रथम तो पक्षकारों को सूचना पत्र जारी कर सुनवाई का अवसर ही नहीं दिया गया जबकि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के अनुसार नक्शा तर्मीम आदेश जारी करने से पहले पक्षकारों को सूचना पत्र

दिया जाकर सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया जाना चाहिए था। दूसरा यह कि नक्शा तर्मीम प्रस्ताव का अवलोकन कर यह देखा जाना चाहिए था कि आवेदकगण एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कितनी कितनी भूमि खरीदी गयी है उनके विक्रय पत्रों का अवलोकन करना चाहिए था तथा उनकी चौहद्दी का भी अवलोकन करना चाहिए था, जो नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 के विक्रय पत्रों का अवलोकन करने पर यह स्पष्ट है कि उसके द्वारा भूमि श्री नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक-6.8.12 से कय की गयी है जिसमें चौहद्दी अंकित है। अंकित चौहद्दी के अनुसार क्षेत्रफल पूर्व-पश्चिम 50 गुणा उत्तर-दक्षिण 80 फीट तथा इसी प्रकार पूर्व-पश्चिम 40 गुणा उत्तर-दक्षिण 20 अंकित है एवं अंकित चौहद्दी के अनुसार पश्चिम में कल्याणी खरे की आराजी, पूर्व में मकरध्वज (आवेदक क्रमांक-1 एवं 2 के पिता) की भूमि दक्षिण में कुशवाह जी की आराजी एवं उत्तर में थाना रोड अंकित है। जवकि नारायण तिवारी एवं सरस्वती तिवारी की भूमि जो अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा खरीदी गयी है, उसका क्षेत्रफल पूर्व भूमिस्वामी विक्रेता के विक्रय पत्र दिनांक-30.3.91 में मुताबिक नारायण तिवारी एवं सरस्वतीदेवी की रजिस्ट्री की चौड़ाई पूर्व-पश्चिम 80 फीट तथा लम्बाई उत्तर-दक्षिण 60 फीट है। अनावेदक-1 द्वारा तारा देवी से विक्रय पत्र दिनांक 12.7.2011 के द्वारा उत्तर-दक्षिण 59.7 एवं पूर्व-पश्चिम 26.8 वर्गफुट भूमि कय की गयी है। इस प्रकार विक्रय पत्र में अंकित सीमाओं में भिन्नता है जिसकी ओर तहसीलदार द्वारा नक्शा तर्मीम आदेश जारी करते समय ध्यान नहीं दिया गया। वहीं इस तथ्य की ओर भी तहसीलदार द्वारा ध्यान नहीं दिया गया कि नजरी नक्शा जो अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत किया गया है उसमें मौके की स्थिति से भिन्न पश्चिम तरफ कल्याणी खरे की भूमि विक्रय पत्र में अंकित है किन्तु मुताबिक नजरी नक्शा जो अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है, के अनुसार मौके पर कल्याणी खरे एवं आशुतोष मिश्रा की भूमि के बीच में 13 फीट का रास्ता स्पष्ट दर्शित है। यह दर्शित रास्ता निश्चित ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी से कय किए गये भाग से निकला है जिसका रकवा अनावेदक क्रमांक-1 के क्षेत्रफल में जोड़ा जाकर नक्शा तर्मीम की कार्यवाही की जाना चाहिए थी, जो न की जाकर अनावेदक क्रमांक-1 का क्षेत्रफल पूरा करते हुए आवेदक क्रमांक-1 एवं 2 का क्षेत्रफल कम दर्शाया जाकर नक्शा तर्मीम का प्रस्ताव भेजा गया। वहीं इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया कि नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी को मात्र पूर्व-पश्चिम 80 गुणा उत्तर-दक्षिण 60 फीट क्षेत्रफल ही मुताबिक अभिलेख विक्रय करने की अधिकारिता थी जो पूर्व भूमि स्वामी नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी द्वारा आशुतोष मिश्रा को विक्रय किया जा सकता था फिर उक्त विक्रेताओं द्वारा उनके द्वारा धारित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल किस प्रकार विक्रय किया गया जिसकी ओर भी तहसीलदार द्वारा ध्यान नहीं दिया गया। उपरोक्त तथ्यों की ओर तहसीलदार को नक्शा तर्मीम आदेश जारी करने से पहले ध्यान देना चाहिए था। इस प्रकार उपरोक्त स्थिति से स्पष्ट है कि धारित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल विक्रय नहीं किया जा सकता और ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता को कोई कय सुदा भूमि पर हक अर्जित नहीं होता। इस नक्शा तर्मीम प्रस्ताव दिनांक-17.5.13 के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 को 80 गुणा 80 वर्गफुट क्षेत्रफल नक्शा तर्मीम कर प्रदाय किया जाना विधि विरुद्ध एवं अवैधानिक है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 का यह कहना कि आवेदक प्रमोद सिंह को विक्रय पत्र दिनांक-20.11.12 से पूर्व-पश्चिम 76.3 गुणा उत्तर-दक्षिण 20 फुट तथा ओमप्रकाश तथा बीरेन्द्र कुमार को विक्रय पत्र दिनांक-10.12.12 से पूर्व-पश्चिम 63 गुणा उत्तर-दक्षिण 20 फुट जो भूमि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विक्रय की गयी है, वह गलत है के संबंध में अनावेदक का तर्क मान्य योग्य नहीं है क्योंकि यदि उक्त विक्रय पत्र अनुचित एवं गलत है तो अनावेदक क्रमांक-1 को उन्हें निरस्त कराने हेतु सिविल न्यायालय में कार्यवाही करना चाहिए थी जो उसके द्वारा नहीं की गयी है। राजस्व न्यायालय को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की जांच करने की अधिकारिता नहीं है। इसके अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा नक्शा तर्मीम प्रतिवेदन दिनांक-17.5.13 में अंकित इस तथ्य की ओर भी ध्यान नहीं दिया गया कि क्रेताओं द्वारा कय रकवे से अधिक रकवे पर निर्माण कार्य किया गया है, जो कि नक्शा तर्मीम प्रस्ताव में भी स्पष्ट अंकित किया गया है। तहसीलदार को यह चाहिए था कि वे सम्पूर्ण विक्रयसुदा रकवे का विक्रय पत्रों से मिलान कर यह देखते कि किस-किस क्रेता द्वारा कितना-कितना रकवा खरीदा गया है, तथा विक्रेता द्वारा जो रकवा विक्रय किया गया है उसे उसका विक्रय योग्य हक था या नहीं? उसके अनुसार पहले खसरे में क्रेताओं का बटांकन करते तत्पश्चात नक्शा तर्मीम की कार्यवाही करते किन्तु ऐसा अभिलेख अवलोकन से

परिलक्षित नहीं हो रहा है। इसके अतिरिक्त अभिलेख अवलोकन से यह तथ्य भी प्रकट हो रहा है कि नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-7.6.13 के समय सिविल न्यायालय से जारी स्थगन आदेश दिनांक-4.1.13 प्रभाव शील था। ऐसी स्थिति में सिविल न्यायालय के स्थगन आदेश के प्रभाव में रहते नक्शा तर्मीम आदेश निष्प्रभावी हो जाता है। तहसीलदार द्वारा नक्शा तर्मीम प्रस्ताव के बिन्दु क्रमांक-8 में अंकित तथ्यों की ओर भी ध्यान नहीं दिया गया और न ही अंकित तथ्यों का विक्रय पत्रों से तुलनात्मक अध्ययन ही किया गया जिसमें पर्याप्त असमानता दिखाई दे रही है। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक-20.9.13 का अवलोकन किया गया। अवलोकन से यह स्पष्ट हो रहा है कि आवेदकगण द्वारा जो बिन्दु इस न्यायालय के समक्ष उठाए गये हैं वह बिन्दु अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष भी उठाए गये थे जिन पर विचार करते हुए उनके द्वारा अपने उक्त आदेश में यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि "राजस्व निरीक्षक को भू-खण्ड में कब्जे के अनुसार सभी का एक साथ नक्शा तर्मीम का प्रस्ताव तैयार कर अधीनस्थ न्यायालय को देना चाहिए था किन्तु राजस्व निरीक्षक द्वारा ऐसा न कर उनके द्वारा रोड के किनारे की महत्वपूर्ण भूमि होने के कारण बिना कब्जा के अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में प्रतिवेदन तहसीलदार को दिया गया है इस कारण दिया गया प्रतिवेदन त्रुटिपूर्ण है"। उनके द्वारा अपने आदेश में इस तथ्य को भी उल्लेखित किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा एक तरफ तो स्वत्व को लेकर सिविल न्यायालय से निराकरण चाहा जा रहा है और दूसरी तरफ नक्शा तर्मीम स्थगन अवधि में चाहा गया जबकि सिविल न्यायालय में अनावेदक 1 स्वयं वादी है। उपरोक्त अंकित तथ्यों के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा तहसीलदार द्वारा जारी नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-7.6.13 को निरस्त किया गया है जो उचित है। सिविल न्यायालय में प्रकरण अभी विचाराधीन है जिसमें स्थगन भी समाप्त हो गया है जिस तथ्य को अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा छिपाया जाकर राजस्व न्यायालय को गुमराह करते हुए मात्र स्थगन जारी होने संबंधी आदेश दिनांक-4.1.13 की छाया प्रति वक्त बहस दिनांक-15.10.15 को आवेदन के साथ प्रस्तुत की गयी है जो निश्चित की कपटपूर्ण कार्यवाही का प्रमाण है। जबकि अनावेदक 1 के अधिवक्ता को चाहिए था कि वे स्थगन समाप्त होने संबंधी आदेश दिनांक-24.6.14 की प्रति भी अधीनस्थ न्यायालय सहित इस न्यायालय के समक्ष वक्त तर्क उद्धृत करते हुए प्रस्तुत करते किन्तु ऐसा न कर न्यायालय के साथ तथ्यों को छुपाते हुए छल किया गया है। अपर आयुक्त के आदेश दिनांक-16.9.2014 में अपर आयुक्त द्वारा अंकित किया गया है कि नक्शा तर्मीम के प्रस्ताव की तहसीलदार द्वारा पुष्टि होने पर संहिता के प्रावधान के अनुसार ऐसे आदेश के विरुद्ध कलेक्टर को निगरानी सुनने की अधिकारित है अनुविभागीय अधिकारी को अपील सुनने का अधिकार नहीं है। इस संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अधिसूचना क्रमांक-2543-6408-सात-सा-1 दिनांक-27 जून 1968 (राजपत्र 30.8.68) द्वारा संहिता की धारा 71, 72, 73 (वर्तमान धारा 58, 69, 70) की शक्तियां शासन द्वारा तहसीलदार को प्रदान की गयी हैं ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा संहिता की धारा 70 के अंतर्गत दिया गया नक्शा तर्मीम का आदेश मूल आदेश है जिसके विरुद्ध अपील अनुविभागीय अधिकारी को होगी। इस प्रकार यह कहना कि नक्शा तर्मीम के आदेश के विरुद्ध निगरानी होगी, पूर्णतः निराधार है। इसके अतिरिक्त अपर आयुक्त द्वारा यह अंकित करते हुए कि तहसीलदार द्वारा मौके से कब्जे के अनुसार जिसका जहां कब्जा पाया गया उसके अनुसार नक्शा तर्मीम किया गया इस आधार पर तहसीलदार का तर्मीम आदेश सही मानते हुए अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त कर तहसीलदार के नक्शा तर्मीम आदेश को यथावत रखते हुए अपील स्वीकार की गयी। इस प्रकार अपर आयुक्त का यह आधार लेना कि जहां कब्जा पाया गया उसके अनुसार नक्शा तर्मीम किया गया किसी भी स्थिति में उचित नहीं है क्योंकि कब्जा अनाधिकृत भी हो सकता है जैसा कि अभिलेख से उत्तर की तरफ 20 फुट लम्बाई पर अवैध कब्जा अनावेदक क्रमांक-1 का दर्शित हो रहा है क्योंकि उसके द्वारा लम्बाई में 80 फुट विक्रय पत्र के अनुसार खरीदा गया है जबकि 60 फुट लम्बाई में ही विक्रय करने का विक्रेता को अधिकार था। अपर आयुक्त द्वारा इस तथ्य पर गौर नहीं किया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी से दिनांक-6.8.2012 को तथा तारा देवी से दिनांक-12.07.2011 को भूमि कय की गयी है, जिनमें विक्रय पत्र के अनुसार उत्तर-दक्षिण 60 फुट विक्रय करने का ही अधिकार विक्रेता को प्राप्त है। इस प्रकार अपर आयुक्त का यह कहना कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूमि आवेदक से पहले खरीदी गई है, उचित नहीं है क्योंकि आवेदक क्रमांक-1 एवं 2 द्वारा भूमि 30.3.1991 को पूर्व भूमिस्वामी से कय की

गयी है, जो अनावेदक के विक्रय पत्र से पहले खरीदी गयी है ऐसी स्थिति में पहले भूमि विक्रय पत्र में अंकित क्षेत्रफल के मान से पूर्व क्रेता को पहले मिलना चाहिए इस संबंध में (प्रेमाबाई वि. सोनीलाल 1990 रा.नि.270 हाईकोर्ट एवं अजमेर सिंह वि. डॉ. दयाराम सिंह 1999 रा.नि.16 श्री बी.के.सेठी (पीबीआर) में यह स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया गया है कि "विक्रय करने योग्य कृषि खाते में हित भूमिस्वामी विक्रेता की ओर से विक्रय करने पर समाप्त हो जाता है। यदि विक्रय किए हुए खाते को या उसके भाग को पुनः किसी दूसरे क्रेता को विक्रय किया जाता है तो पश्चातवर्ती क्रेता को विक्रीत भूमि या खाते में कोई हक या टाइटिल अर्जित नहीं होता है। इसके साथ ही (मनरजुआ वि. गुलाबराय 1977 रा.नि. 416 हाईकोर्ट) में भी यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि बैध हित का अर्जन होना चाहिए या बैध अधिकारों का अर्जन होना चाहिए यदि विक्रेता को विक्रीत भूमि में विक्रय योग्य अधिकार ही नहीं है तब क्रेता को कोई हक अर्जित नहीं होता है। उपरोक्त न्याय सिद्धांतों से यह स्पष्ट है कि विक्रेता नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी द्वारा अधिकार क्षेत्र से अधिक भूमि का अनावेदक क्रमांक-1 के हित में विक्रय पत्र संपादित किया गया है जो विक्रय पत्र दिनांक-6.8.12 के अवलोकन से स्पष्ट है। उपरोक्त न्याया सिद्धांतों के प्रकाश में पहले भूमि आवेदकगण को विक्रय पत्र पहले के होने के कारण प्राप्त करने का अधिकार है। इसके अतिरिक्त (2014 रा.नि. 227 नसीरुन्निसा वि. मोहनलाल मे.बो.रे.) में भी यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि "मूल मामला नक्शा तर्मीम पर आधारित है और नक्शा तर्मीम तभी किया जा सकता है, जबकि वादग्रस्त भूमि सीमांकित करके उसकी चतुर्दिशा पहले निर्धारित कर ली जावे"। प्रकरण के अवलोकन से इस प्रकरण में भी मूल विवाद नक्शा तर्मीम पर ही आधारित है, जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर तहसीलदार का नक्शा तर्मीम आदेश दिनांक-07.06.2013 एवं अपर आयुक्त का आदेश दिनांक-16.09.2014 विधि विरुद्ध एवं सहज न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त किया जाता है तथा अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक-20.09.13 के अंतिम भाग में अंकित बिन्दु "अधीनस्थ न्यायालय को आदेशित किया जाता है कि अधीक्षक भू-अभिलेख से दल गठित कराया जाकर मौके के कब्जा अनुसार ही प्रश्नगत तथा संलग्न भू-खण्डों का विस्तार से पृथक-पृथक नक्शा तर्मीम प्रस्ताव अनुसार आदेश पारित करें," को भी निरस्त करते हुए अनुविभागीय अधिकारी के शेष सम्पूर्ण आदेश को यथावत रखा जाता है।

प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसीलदार सिंगरौली को प्रत्यावर्तित किया जाता है, कि वे उपरोक्त निर्देशों के अनुसार नक्शा तर्मीम की कार्यवाही करें तथा आवेदक एवं अनावेदकगण की भूमियों के संबंध में विक्रय पत्र में अंकित स्थिति के अनुसार विक्रय पत्रों के आधार पर जिसका विक्रय पत्र पहले का है उसे पहले भूमि विक्रय पत्र में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार उपलब्ध करायी जावे तत्पश्चात पश्चातवर्ती क्रेता को उसके विक्रय पत्र में अंकित क्षेत्रफल एवं चौहद्दी के आधार पर भूमि उपलब्ध करायी जावे। वहीं इस तथ्य पर भी ध्यान दिया जावे कि अनावेदक क्रमांक-1 के विक्रय पत्र में जो नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी से कय किया गया है की चौहद्दी में पश्चिम तरफ कल्याणी खरे की भूमि होना दर्शाया गया है जबकि अनावेदक क्रमांक-1 के अधिवक्ता द्वारा जो नजरी नक्शा तर्क के समय प्रस्तुत किया है उसमें कल्याणी खरे एवं अनावेदक 1 द्वारा कय किए गये भूखण्ड के बीच में 13 फीट का रास्ता दिखाया गया है जिससे यह स्पष्ट है कि उक्त रास्ता नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी द्वारा विक्रीत भूमि का ही भाग है जिसे अनावेदक क्रमांक-1 के विक्रय पत्र में अंकित क्षेत्रफल में जोड़ा जाकर माप की जावे। इसके अतिरिक्त यह भी देखा जावे कि नक्शा तर्मीम प्रस्ताव दिनांक-17.5.13 में यह अंकित किया गया है कि कुछ क्रेताओं द्वारा कय रकबे से अधिक क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य कर लिया है ऐसे अधिक क्षेत्रफल पर निर्माण करने वाले क्रेताओं की पहचान करते हुए अधिक रकबे पर हुए निर्माण को अतिक्रमण मानते हुए हटाने की कार्यवाही करें। यदि उक्त कार्यवाही हेतु आवश्यकता हो तो भू-अभिलेख विशेषज्ञों की टीम गठित कराकर पूर्व भूमि स्वामी दुर्गाप्रसाद श्रीवास्तव के सम्पूर्ण विक्रय क्षेत्र को सीमांकित कराया जाकर चतुर्दिशा निर्धारित कर ली जावे। इसके साथ ही विक्रय पत्रों के आधार पर अंकित रकबे के अनुसार विक्रय पत्रों की वरिष्ठता कम को आधार मानकर पूर्व क्रेता को भूमि कब्जे के अनुसार भूमि पहले उपलब्ध करायी जावे। उक्त कार्यवाही के साथ ही सिविल न्यायाधीश वर्ग 2 के न्यायालय में विचाराधीन प्रकरण क्रमांक-241-अ/12 में पारित आदेश

दिनांक-4.1.13 एवं 24.6.14 में अंकित तथ्यों का भी परिशीलन करें, जिसमें न्यायालय तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 सिंगरौली द्वारा अपने आदेश दिनांक-24.6.14 में यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि जो विक्रय पत्र नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी तथा तारादेवी के पक्ष में निष्पादित किया गया था उक्त विक्रय पत्र दिनांक-30.3.1991 में भूमि की चौहद्दी अंकित नहीं है। वादी ने उक्त भूमियों को यद्यपि विक्रेता नारायण तिवारी, सरस्वती देवी एवं तारादेवी से क़य किया जाना बताया गया है जिसके विक्रय पत्र में चौहद्दी का उल्लेख है किन्तु दोनो विक्रय पत्रों (विक्रेता एवं क्रेता के विक्रय पत्रों) की चौहद्दी आपस में मेल नहीं खाती हैं तथा वादी द्वारा बताया गया क्षेत्रफल 80 गुणा 80 वर्गफीट भी विक्रयपत्र अनुसार पूर्ण नहीं होता है ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट नहीं होता है कि वादी आशुतोष द्वारा किया जा रहा निर्माण कार्य स्वयं की भूमि में किया जा रहा है या उस भूमि में किया जा रहा है जो प्रतिवादी के नाम दर्ज है। वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र प्रथम दृष्ट्या आधार उसके पक्ष में प्रमाणित नहीं होते हैं। आवेदक आशुतोष प्रथम दृष्ट्या अपना मामला प्रमाणित करने में असफल रहा है। सिविल न्यायालय की उक्त टिप्पणी के संदर्भ में यह स्पष्ट किया जाता है कि वादी आशुतोष द्वारा नारायण तिवारी एवं सरस्वती देवी से जो क्षेत्रफल क़य किया है वह उत्तर दक्षिण 80 फीट एवं पूर्व पश्चिम 50 फीट तथा पूर्व पश्चिम 40 फीट एवं उत्तर दक्षिण 20 फीट जिसमें से 40 गुणा 20 फीट का विक्रेता को विक्रय योग्य हक प्राप्त नहीं है। अतः सिविल न्यायालय द्वारा की गयी उक्त टिप्पणी को भी दृष्टिगत रखते हुए कार्यवाही उपरोक्तानुसार दिए गये निर्देशों के अनुसार की जावे। उपरोक्त निर्देशों के साथ यह निगरानी प्रकरण इसी स्तर पर समाप्त किया जाता है। पक्षकार सूचित हों। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख आदेश प्रति के साथ वापस हो। प्रकरण दा.रि. हो।



(आशीष श्रीवास्तव)

सदस्य

राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश
ग्वालियर