

(9)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : के०सी० जैन
सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक-2079-दो/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक
23-06-2016 पारित द्वारा न्यायालय राजस्व निरीक्षक वृत्त सतना,
जिला-सतना के प्र० क्र०-74ए12/2015-16

मै० परमानंद व्यापार प्रा०लि०
निवासी-14 संग्राम कॉलोनी, तहसील रघुराजनगर, सतना
जिला-सतना(म०प्र०)

आवेदक

विरुद्ध

विजय कुमार गुलाटी पिता श्री महेन्द्रलाल गुलाटी
निवासी-नेपियर टाउन, जबलपुर (म०प्र०)

अनावेदक

श्री राजैन्द्र जैन, अभिभाषक, आवेदक
श्री के०के० द्विवेदी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 06/09/16 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत न्यायालय राजस्व निरीक्षक वृत्त सतना, जिला-सतना के प्रकरण क्रमांक के प्रकरण क्रमांक 74/ए-12/2015-16 में पारित आदेश दिनांक 23-06-2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक विजय कुमार गुलाटी ने ग्राम डिलौरा तहसील रघुराजनगर जिला-सतना स्थित प्रश्नाधीन

भूमि आराजी नं0 775/1/1/1 व 775/1/2 रकबा 0.105 आर.ए. का सीमांकन कराने हेतु न्यायालय राजस्व निरीक्षक के वृत्त सतना, जिला-सतना के समक्ष एक आवेदन-पत्र प्रस्तुत किया। आवेदन-पत्र में अनावेदक ने उक्त वादग्रस्त भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16-11-1973 को क्रयकर मालिक होना व्यक्त किया है। राजस्व निरीक्षक के न्यायालय में प्रकरण क्रमांक 74ए12/2015-16 पंजीबद्ध किया गया तथा राजस्व निरीक्षक अधिकारी द्वारा दिनांक 23-06-2016 को सीमांकन का आदेश पारित किया गया। इसी आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत यह बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत सीमांकन आवेदन पर राजस्व निरीक्षक सतना द्वारा जो मौके पर नाप की गई है, वह मनमाने, स्वेच्छाचारिता पूर्वक व विधि की प्रक्रिया का पालन न करते हुये अवैध रूप से की गई, जिसमें निकटवर्ती भू-स्वामी होने की हैसियत से पूर्व विक्रेता श्री शम्भू सरावगी को दी गई, चूंकि श्री सरावगी ने अपनी सम्पूर्ण आराजी निगराकार दिनांक 29-09-2014 को विक्रय कर दी थी, इसलिये उनका कोई हित इस सीमांकन आदेश दिनांक 23-06-2016 से प्रभावित नहीं होता था। तथा उन्हें कोई रुचि अपनी पूर्व विक्रित आराजी में नहीं थी। इस कारण उन्होंने सीमांकन कार्यवाही में भाग नहीं लिया और ना ही अपने कर्तव्य-पालन की पूर्ति हेतु नये सीमांकन की जानकारी अपने क्रेता निगराकार को ही दी। इस प्रकार सीमांकन नाप के मौके पर किसी भी व्यक्ति ने कोई आपत्ति नहीं की जिस कारण राजस्व निरीक्षक व पटवारी ने मनमाने तौर पर सीमांकन की नाप सम्पन्न कर दी। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि इन्हीं वर्तमान राजस्व निरीक्षक श्री सुदामा कोल जी ने ही दिनांक 26-08-2013 को इसी सीमांकित भूमि की नाप पूर्व विक्रेता श्री शम्भू सरावगी के हक में की थी, उसी भूमि को पुनः इस सीमांकन की नाप अनावेदक श्री विजय गुलाटी के हक में कर है जो कि एक प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत कृत्य है। आवेदक ने उक्त अवैध सीमांकन की जानकारी प्राप्त होने पर दिनांक 16-06-2016 को ही तहसीलदार रघुराजनगर, जिला-सतना को



एक लिखित आपत्ति प्रस्तुत की थी, किन्तु राजस्व निरीक्षक ने सीमांकन आदेश पारित करने के पूर्व आपत्ति का विधि पूर्वक कोई निराकरण नहीं किया व मनमाने ढंग से सीमांकन आदेश पारित कर दिया, आपत्ति के साथ ही आवेदक ने अपनी क्रयशुदा आराजी 775/1/4 एवं 775/1/5 कुल रकबा 2.08 एकड़ के सीमांकन आदेश दिनांक 26-08-2016 की छायाप्रति संलग्न की थी, फिर भी राजस्व निरीक्षक सतना द्वारा कोई विचार आपत्ति के संबंध में आवेदक के समक्ष रखकर नहीं किया गया। उन्होंने तर्क में यह भी बताया कि आराजी नं0 775/1 मौजा डिलौरा का कुल रकबा 14.1 एकड़ है, राजस्व रिकार्ड के मुताबिक इस आराजी का राजस्व निरीक्षक ने सीमांकन के पूर्व नक्शा तरमीम नहीं किया फिर भी बिना नक्शा तरमीम किये ही सीमांकन कर उसकी पुष्टि कर दी। जबकि सीमांकन बिना नक्शा तरमीम किये हुये विधि के अनुसार किया ही नहीं जा सकता है। राजस्व निरीक्षक द्वारा दिनांक 23.06.2016 को जो सीमांकन का आदेश अनावेदक के पक्ष में पारित किया है उसे आधार बनाकर अनावेदक ने तहसीलदार रघुराजनगर सतना के समक्ष संहिता धारा-250 के तहत आवेदक व अन्य चार व्यक्तियों के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही आरम्भ कर दी है। जबकि आवेदक ने उचित प्रतिफल देकर उक्त आराजी क्रय की है। यदि अवैध व विधि के विरुद्ध सीमांकन आदेश के आधार पर आवेदक को उसके स्वामित्व व कब्जे की भूमि से बेदखल कर दिया गया तो उसे अपूर्तनीय क्षति होगी व उसकी निगरानी भी व्यर्थ हो जावेगी। ऐसी परिस्थिति में राजस्व निरीक्षक का आदेश दिनांक 23.06.2016 प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। अतः न्यायालय राजस्व निरीक्षक वृत्त सतना, जिला-सतना के द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.06.16 निरस्त करते हुये आवेदक की निगरानी स्वीकार किया जावे।

4/ अनावेदक के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत कर बताया कि अनावेदक द्वारा अपनी भूमि का विधिवत सीमांकन किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था, जिसके आधार पर तहसीलदार रघुराजनगर द्वारा संयुक्त टीप बनाकर आवेदित भूमि का सीमांकन करवाया गया था। जिसमें

आपत्तिकता/आवेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई थी, जिसका विधिवत निराकरण किया जाकर सीमांकन कार्यवाही की गई थी। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है। आवेदक द्वारा यह आपत्ति की गई है कि विवादित भूमि का सीमांकन उन्हें सूचना पत्र दिये बिना किया गया है, जबकि सूचना पत्र दिनांक 10.06.16 सरहदी कास्तकार को विधिवत रूप दी गई थी, तत्पश्चात संयुक्त टीम द्वारा सीमा चिन्ह कायम कर सरहदी कास्तकारों की उपस्थिति में सीमांकन किया गया था। अनावेदक द्वारा भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय की गई थी और विक्रय पत्र में दी चतुर्सीमा के आधार पर सीमांकन कार्यवाही की गई थी, जिसमें आवेदक को सूचना सुवाई एवं साक्ष्य का विधिवत अवसर दिया जाकर उनकी आपत्ति को निरस्त किया गया था तथा स्थल पर विधिवत पंचनामा बनाया गया है। उनके द्वारा लिखित तर्क में यह भी बताया गया कि सीमांकन की विधिवत सूचना सरहदी कास्तकारों जो कि राजस्व अभिलेखों में विधिवत रूप से दर्ज है उनको सूचना पत्र दिये गये थे एवं उनके समक्ष सीमांकन कार्यवाही की गई थी। जहाँ तक आवेदक के सूचना पत्र का प्रश्न है तो वर्तमान में आवेदक भूमि स्वामी ही नहीं है और न ही उसका नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज है। ऐसी स्थिति में उसे सूचना पत्र दिये जाने का प्रश्न ही नहीं था। जबकि प्रकरण में मूल भूमिस्वामी शम्भू सरावगी पिता सीताराम सरावगी को विधिवत सूचना पत्र दिया गया था, तत्पश्चात सीमांकन की कार्यवाही की गई है। विवादित भूमि आवेदक के स्वत्व स्वामित्व एवं अधिपत्य की है। जिस पर आवेदक के द्वारा अवैध कब्जा किया गया है और यह तथ्य सीमांकन के आधार पर स्पष्ट हो गया है। चूंकि अनावेदक सैन्य बल में सेवारत थे। ऐसी स्थिति में आवेदक के द्वारा अनावेदक की भूमि पर अवैध कब्जा कर लिया गया है जो बिना किसी आधार के होने से प्रथम दृष्टया में ही बेदखल किये जाने योग्य है। जिसे वर्तमान निगरानी में आवेदक द्वारा चुनौती दी गई है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अतएव अनावेदक के अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित आदेश स्थिर रखते हुये निगरानी खारिज किये जाने का निवेदन किया गया है।

5/ मेरे द्वारा उभयपक्ष के अधिवक्ताओं के तर्क सुने गये तथा अभिलेखों का अवलोकन किया गया। अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में आवेदक शम्भू सरावगी पिता सतराम ने आराजी त्रं0 775/1/4 रकवा 1.04 एकड़ व आराज कं 775/1/5 रकवा 1.04 एकड़ कुल रकवा 2.08 एकड़ रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.9.2014 को कय किया था, जो सीमांकन आदेश दिनांक 23-6-16 के पूर्व का था। आवेदक अभिभाषक का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य है कि विक्रय पत्र कम मुद्रांकित किये जाने के कारण उपपंजीयक सतना के यहां लंबित रहा, जो बाद में कमी मुद्रांक पूर्ती के पश्चात जारी किया गया। चूंकि आवेदक द्वारा उक्त भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से जिस दिन से कय किया था उस दिनांक से ही आवेदक प्रश्नाधीन भूमि का भूमिस्वामी हो जाता है। विचाराधीन भूमि के पूर्व भूमिस्वामी विक्रेता द्वारा सीमांकन कराया गया था उसके पश्चात उक्त भूमि आवेदक द्वारा कय की गई है। इसलिए विचाराधीन सीमांकन प्रकरण में आवेदक हितबद्ध पक्षकार था तथा सीमांकित भूमि के उसी रकबे का अशंधारी था। अतः आवेदक को हितबद्ध व्यक्ति होने से सूचना दिया जाना नितांत आवश्यक था। इस संबंध न्यायिक सिद्धांत भी प्रतिपादित किया गया है :-

1995 (2) म0प्र0 वीक्ली नोट्स 58 तथा 1992 (1) म0प्र0 वीक्ली नोट्स 159 (उच्चतम न्यायालय) अवलंबित।”

इसी प्रकार 1998 आर एन 106 (उच्च न्याया0) में यह न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि - “सीमांकन हितबद्ध पक्षकार की उपस्थिति में किया जाना चाहिए।”

माननीय उच्च न्यायालय एवं इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में यह निर्विवादित है कि सीमांकन हेतु प्राप्त आवेदन पर निम्नानुसार प्रकिया अपनाई जाना न्यायसंगत होगा-

1. सीमांकित भूमि के सुरहदी कास्तकार की भूमि का नक्शा प्राप्त करना,

2. सीमांकित भूमि के सरहदी कास्तकारों/हितबद्ध पक्षकार को विधिवत व्यक्तिशः सीमांकन की पूर्व विहित की गई प्रक्रिया के अनुसार सूचना दी जानी चाहिए। सूचना पत्र के निर्वहन के लिए अनुसूची -1 के नियम 11 से 14 में विहित प्रक्रिया के अनुसार सूचना देना,

यहां यह भी प्रासांगिक है कि हितबद्ध पक्षकार से आशय ऐसे व्यक्ति से होगा, जैसा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टांत 2016 आर एन 185 बाबा ज्ञानदास विरुद्ध तहसीलदार श्योपुर तथा एक अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है-

“ भू- राजस्व संहिता, 1959 (म0प्र0)- धारा 129- उपबंध के अधीन कार्यवाही - से अभिप्रेत - भूमिस्वामी या कोई व्यक्ति जो भूमि में विधिक अधिकार रखता है - हितबद्ध व्यक्ति है - व्यक्ति जो मात्र कब्जा होने का दावा करता है - हितबद्ध पक्षकार होना नहीं माना जा सकता - ऐसे व्यक्ति को सीमांकन कार्यवाहियों में आपत्ति करने का अधिकार नहीं।

3. सीमांकन के समय स्थल पंचनामा पर सरहदी कास्तकारों एवं गवाहों के स्पष्ट हस्ताक्षर नाम सहित,

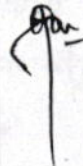
4. रूढिवादी सीमांकन पद्धति (जरीब द्वारा) के अतिरिक्त सेटेलार्ड से उपलब्धता के आधार पर विधिवत सीमांकित भूमि की माप कर सीमाएं समझाना,

5. सीमांकन पश्चात फील्डबुक तैयार करना,

6. सीमांकन के समय यदि कोई आपत्ति प्राप्त हुई हो तो उसका मौके पर निराकरण करना,

7. सीमांकन में यदि कोई आपत्ति प्राप्त न हुई हो तो विधिवत सीमांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत करना,

8. सीमांकन प्रतिवेदन प्राप्त होने पर उक्त सीमांकन प्रतिवेदन पर तहसीलदार द्वारा एक अवसर सहमति/आपत्ति प्रस्तुत करने हेतु आवश्यक रूप से हितबद्ध पक्षकारों को प्रदान करते हुये उसका विश्लेषण कर, विधिवत सीमांकन का अंतिम आदेश पारित करना।





2014 आर एन 69 बट्टी प्रसाद विरुद्ध रामप्रसाद जाटव में राजस्व मण्डल द्वारा यही अभिमत व्यक्ति किया है कि सटे हुए कृषकों को सूचना के साथ-साथ सीमांकन प्रतिवेदन प्राप्त होने के पश्चात प्रतिकूल रूप से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिए।

इस प्रकार अभिलेख के अवलोकन और उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में यह पाया जाता है कि निगरानीकर्ता सीमांकन दिनांक को राजस्व अभिलेखों में बतौर भूमिस्वामी दर्ज नहीं था, किन्तु निगरानीकर्ता के इस तर्क में बल है कि सीमांकन दिनांक के पूर्व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि कय किये जाने से सीमांकन कार्यवाही में उसका हित सन्निहित हो चुका था। ऐसी दशा में चूंकि तकनिकी आधार पर उसे सुनवाई का अवसर प्राप्त नहीं हुआ जिसे पूर्णरूपेण विधि विरुद्ध नहीं कहा जा सकता क्योंकि जब राजस्व अभिलेखों में बतौर भूमिस्वामी नाम दर्ज ही नहीं हुआ तब राजस्व अधिकारी मेड कृषक के नाते कैसे सूचना दे सकता है। अतएव पूर्व में की गई सीमांकन कार्यवाही को और उसके आधार पर संहिता की धारा 250 के अन्तर्गत गतिशील प्रकरण तीन माह के लिए स्थगित किया जाता है। निगरानीकर्ता इस दरमियान अपनी भूमि का सीमांकन करावे। तहसीलदार अनिवार्य तौर पर दो माह की समय-सीमा में उक्त आवेदन आवेदनपत्र का निराकरण करें। उक्त कार्यवाही उभय पक्षों की उपस्थिति में पूर्ण विधिक प्रक्रिया का पालन करते हुये संपादित की जाये। इस प्रकार निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये प्रकरण का निराकरण किया जाता है।

(क0सी0 जैन)

सदस्य,
राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश,
ग्वालियर,