(69)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 2531/पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 31.03.2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 230/अपील/2013-14.

---

1. नमनगोपाल पिता स्व. श्री ओमप्रकाश अग्रवाल,
   निवासी मोहल्ला जवाहरगंज, खण्डवा,
   तह. खण्डवा, जिला खण्डवा
2. श्रीमती कल्पना बेवा ओमप्रकाश अग्रवाल,
   निवासी गोयल भवन, मालीकुवा, खण्डवा
   तह. खण्डवा, जिला खण्डवा
3. श्रीमती सौ.का. रूपा उर्फ साक्षी पति विक्रम झुनझुनवाला,
   (पुत्री ओमप्रकाश अग्रवाल)
   निवासी जलाराम सोसायटी नंबर 3,
   अकाशवाणी के पीछे, अकोला, महाराष्ट्र ....आवेदकगण

विरूद्ध

1. एम.आर.जी. इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड रजिस्टर्ड
   खण्डवा द्वारा डायरेक्टर शिशिर गुप्ता पिता रामेश्वर दास गुप्ता
   निवासी बुधवारा बाजार, केवलराम पेट्रोल पम्प के सामने, खण्डवा
2. आनंद पिता लखनलाल माहेश्वरी
   निवासी 29, रामकृष्णगंज, खण्डवा,
   तह. खण्डवा, जिला खण्डवा पूर्वनिमाड़
3. अनुराग पिता मांगीलाल राठी,
   निवासी गांधीनगर, इटारसी, तह. इटारसी,
   जिला होशंगाबाद, म.प्र. ....अनावेदकगण

श्री बी.के. गुप्ता, अभिभाषक, आवेदकगण

श्री अंजुमन भट्ट, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/2/19 को पारित)

आवेदकगण 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 31.03.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदकगण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, खण्डवा के समक्ष संहिता की धारा 172(1) के अंतर्गत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर ग्राम मालीपुरा, तहसील खण्डवा स्थित भूमि खसरा नम्बर 50 रकबा 4.46 हैक्टेयर को आवासीय कॉलोनी प्रयोजन के लिए व्यपवर्तन की अनुमति चाही गई। इस आवेदन पत्र के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 77/अ-2/2010-11 एवं 78/अ-2/2010-11 दर्ज कर प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन संबंधी आदेश दिनांक 26.04.2011 को पारित किया गया। इस आदेश के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा अपर कलेक्टर, जिला खण्डवा के समक्ष अपील प्रस्तुत करने की अनुमति इस आधार पर चाही गई कि आवेदकगण के संयुक्त मालिकी एवं स्वत्व आधिपत्य की भूमि उत्तर दिशा में स्थित है, जिसका खसरा नम्बर 217/2 होकर उस पर अवैध रूप से मुरम-गिट्टी डालकर अनावेदकगण द्वारा निर्मित आवासीय कॉलोनी में जाने का प्रवेश मार्ग बताकर व्यपवर्तन कराया गया है। इस कारण आवेदकगण के हित एवं अधिकार प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर प्रभावित होने से अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाये तथा अपील सुनवाई हेतु ग्राह्य की जाये। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र स्वीकार कर अपर कलेक्टर द्वारा अपील प्रस्तुति की अनुमति देते हुए अपील सुनवाई हेतु ग्राह्य की गई तथा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत अपील प्रकरण क्र. 01/अ-02/2013-14 में आदेश दिनांक 19.02.2014 से आंशिक स्वीकार की गई। अपर कलेक्टर के उक्त आदेश के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 31.03.2015 को आदेश पारित कर अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.02.2014 स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अनुविभागीय अधिकारी खंडवा ने अनावेदकगण के पक्ष में संहिता की धारा 172(1) में प्रदत्त शक्तियों का उपयोग कर व्यपवर्तन का आदेश अनावेदकगण के पक्ष में दिनांक 26.04.2011 को प्रदान किया है। यह आदेश ही मूलरूप से त्रुटिपूर्ण होकर स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है, क्योंकि इस आदेश में वर्णित शर्तों का घोर उल्लंघन अनावेदकगण ने किया है।

(2) अनावेदकगण ने अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष वास्तविक वस्तु-स्थिति स्पष्ट नहीं की। एप्रोच रोड के बावद् भी कोई स्थिति स्पष्ट नहीं की, बल्कि उल्टे आवेदकगण के स्वामित्व की भूमि खसरा नंबर 217/2 के रकबा 100 एकड़ पैथ्क 0.030 हैक्टेयर भूमि पर अतिक्रमण किया वैसे ही टाउन एण्ड कंट्री प्लानिंग द्वारा जितने क्षेत्र पर भी अनुमति ली गई, उसे भी अनदेखा किया, जबकि इस संबंध में दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत हैं।

(3) प्रथम अपीलीय न्यायालय एवं तत्पश्चात् द्वितीय अपीलीय न्यायालय अपर आयुक्त द्वारा भी इन महत्वपूर्ण दस्तावेजों तथ्यों पर ध्यान न देकर और आवेदकगण की अपील निरस्त कर गंभीर त्रुटि की गई है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय को चाहिए था कि वे अनावेदकगण द्वारा जो शर्तों का उल्लंघन किया गया है और जो गलत जानकारियां दी गई हैं, उसके आधार पर अनावेदकगण की दी गई अनुमति निरस्त करते परंतु ऐसा न करके गंभीर त्रुटि की है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय/आदेश में यह पाया कि और उल्लेखित किया है कि मौके पर खसरा नंबर 216 शासकीय मद सड़क रास्ता क्षेत्रफल 0.32 हैक्टेयर अभिलेख में दर्ज है, इस रास्ते में से खसरा नंबर 214 के खातेदार मोहम्मद हुसैन पिता अब्दुल कादर ने रास्ते की भूमि में से 0.20 हैक्टेयर भूमि पर अतिक्रमण किया है। इसी से उन्हीं के समक्ष यह स्पष्ट हो गया कि मौके पर बमुश्किल लगभग 0.05 आरे से भी कम भूमि है और इसमें कॉलोनाईजलर द्वारा बताये अनुसार 12 मीटर चौड़ाई का एप्रोच रोड नहीं बन सकता, ऐसी स्थिति में अनुमति निरस्त की जाना आवश्यक था, परंतु ऐसा न करके गंभीर त्रुटि की है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय ने आश्चर्यजनक रूप से यह भी उल्लेखित किया है कि मौके के नक्शे के अनुसार खसरा नंबर 216 शासकीय रास्ता कायम करवाने के आदेश दिये जाने खसरा नंबर 217/2 से लगे हुए निजी स्याही से चिन्हित भाग को खसरा नंबर 217 का भाग मान्य करते हुए उसे आवेदकगण के स्वामित्व की भूमि माने जाने का आदेश दिया गया है और इस आधार पर अपील निरस्त की है, जबकि आवेदकगण की प्रार्थना मूल रूप से यह है कि जो गलत अनुमति दी गई है, अनावेदक कॉलोनाईजर ने जो गलत जानकारियां दी हैं, उसे देखते हुए मूल रूप से अनुमति ही निरस्त की जावे।

(7) अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि अपील क्रमांक 316 में आवेदकगण ने भूमि के कब्जे की कोई मांग नहीं की है, बल्कि अनावेदक कॉलोनाईजर को

दी गई अनुमति निरस्त करने की मांग की है, परंतु इस ओर कोई ध्यान न देकर गंभीर त्रुटि की है।

(8) अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी उल्लेखित नहीं किया है कि वे किन आधारों पर निर्णय पारित कर रहे हैं।

अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया। साथ ही इस निगरानी एवं अधीनस्थ न्यायालय का खर्चा भी आवेदकगण को अनावेदकगण से दिलाये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक क्र. 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अपर आयुक्त द्वारा भी आवेदक की अपील विधिवत रूप से निरस्त की गई एवं यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश में कोई हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। आवेदकने आधारहीन आधारों पर अपील प्रस्तुत की है, जो निरस्त हुई है आवेदक की निगरानी पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि आवेदककी स्वयं की भूमि का कोई विवाद नहीं है। आवेदक तृतीय व्यक्ति है, उसे अनावेदक की मालकी की भूमि के हुये भूमि परिवर्तन के आदेश को चुनौती देने की कोई पात्रता विधि अनुसार नहीं आती है।

अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

(2) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अनावेदकगण की मालकी की कृषि भूमि का परिवर्तन आवासीय प्रयोजन हेतु किया गया है। उक्त भूमि परिवर्तन करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश पी.डब्ल्यू.डी. म.प्र. विद्युत मण्डल एवं राजस्व निरीक्षक से रिपोर्ट के आने के उपरांत आवासीय प्रयोजन हेतु भूमि का परिवर्तन किया गया है, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा प्रीमियम एवं परिवर्तित टेक्स जमा किया गया है। यह भूमि परिवर्तित खसरे में भी दर्ज हो चुकी है, जिसका शीटर नंबर, प्लाट नंबर भी आवंटित हुआ है, जिसके संबंध में उपसंचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग खंडवा द्वारा अभिन्यास भी स्वीकृत किया गया है। इस भूमि पर हरिहर कुंज कॉलोनी निर्मित हुई है, जिसके संबंध में नगर पालिका निगम खंडवा द्वारा विकास अनुमति भी दी गई है। तत्पश्चात् विकास पूर्णता प्रमाण पत्र भी दिया गया है। इस

कॉलोनी के अधिकांश भूखण्ड विक्रय किये जा चुके हैं। इस कॉलोनी में चारों तरफ बॉड्रीवाल, रोड, नाली, गार्डन, पानी की टंकी विद्युतीकरण निर्मित किये जा चुके हैं।

(3) अपर कलेक्टर द्वारा जो आवेदक की अपील निरस्त की थी, उसमें विस्तृत रूप से समस्त तथ्यों का उल्लेख किया था, इसके अतिरिक्त रास्ते संबंधी खसरा नंबर का नक्शा सुधारने का आदेश हुआ था। उस आदेश होने के उपरांत राजस्व अधिकारी द्वारा नक्शा भी सुधारा जा चुका है। तदोपरांत आवेदक की भूमि का सीमांकन भी स्थल पर कराया जाकर उसे पूर्ण रूप से संतुष्ट कर दिया था।

(4) वर्तमान में अनावेदक की भूमि कृषि भूमि नहीं है, परिवर्तित भूमि है। अनावेदक के द्वारा हरिहरकुंज फेस-1 के कुल भूखण्ड 259 में अधिकांश भूखण्ड विक्रय किये जा चुके हैं। अवशेष भूखण्ड भी सौदित है। ऐसी स्थिति में संबंधित क्रेतागण क्रय किये गये भूखण्डों के मालिक, स्वत्वधारी हैं।

(5) आवेदक के द्वारा रास्ते का विवाद दर्शित किया गया है। वह रास्ता शासकीय रास्ता है। गांधी नगर कॉलोनी एवं आवेदक की भूमि के मध्य गांधी नगर की भूमि खसरा नंबर 214 एवं आवेदक की भूमि खसरा नंबर 216 की भूमि के मध्य शासकीय रास्ता है। आवेदक की भूमि से इन अनावेदकगण की भूमि 700 फुट अंदर स्थित है। अनावेदकगण के द्वारा शासकीय रास्ते को निर्मित किया गया है। यदि इसके उपरांत भी गांधी नगर एवं आवेदक की भूमि के मध्य जिस स्थान पर शासकीय रास्ता दर्शित किया जायेगा। उस रास्ते को अनावेदकगण विकसित करने को तत्पर है।

(6) आवेदक के द्वारा जो अपर आयुक्त एवं अन्य राजस्व अधिकारियों को शिकायत की गई। उसमें भी श्री पंकज जैन सहायक कलेक्टर ने जांच प्रतिवेदन में पांच बिंदु दर्शित किये हैं। वह प्रतिवेदन में भी इस अनावेदक के भूमि परिवर्तन के आदेश को निरस्त करने अथवा इस अनावेदक के विपरीत भी कोई तथ्य दर्शित नहीं हुआ है। इसके पश्चात् कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्र. 102/बी-121/2014-15 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित रिट पिटीशन क्रमांक 3297/2014 के परिप्रेक्ष्य में दिनांक 03.11.2015 को आदेश पारित किये हैं तथा आवेदक की शिकायत निरस्त की है। इससे भी स्पष्ट है कि आवेदक ने निराधार आधारों पर निगरानी प्रस्तुत की है, जो निरस्तीकरण के योग्य है।

(7) आवेदक प्रारंभ से इन अनावेदकगण के विपरीत माननीय उच्च न्यायालय, जबलपुर, जिला न्यायालय खंडवा, कलेक्टर खंडवा, आयुक्त इंदौर, उपसंचालक नगर तथा ग्राम निवेश

खंडवा, संचालक नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल, नगर पालिका निगम खंडवा एवं अन्य स्थानों पर वर्ष 2012 से निरंतर विभिन्न आधारों पर झूठी कार्यवाहियां करते चले आ रहे हैं, उसे किसी भी कार्यवाही में कोई सफलता न मिलने के कारण उसके द्वारा यह निगरानी असत्य एवं निराधार आधारों पर प्रस्तुत की है, जो निरस्तीकरण के योग्य है।

(8) आवेदक ने अनावेदकगण के विपरीत म.प्र. शासन, अनुविभागीय अधिकारी, नगरपालिका निगम खंडवा, उपसंचालक, ग्राम तथा नगर निवेश खंडवा व अन्य के विपरीत एक व्यवहार वाद क्र. 11-ए/15 प्रस्तुत किया था, वह वाद दिनांक 19.05.2017 को निरस्त हुआ, उस वाद में न्यायालय के आदेशानुसार 1,50,000/- रूपये के न्याय शुल्क का भुगतान आवेदक को करने का था। उस निर्णय के विपरीत भी आवेदक ने अपर जिला न्यायाधीश खंडवा के न्यायालय में व्यवहार अपील क्र. 49-ए/2017 प्रस्तुत की थी, जो दिनांक 08.12.2017 को निरस्त हुई है। इससे स्पष्ट है कि व्यवहार न्यायालय में भी आवेदक ने बिना न्याय शुक्ल का भुगतान किये अनावेदकगण एवं म.प्र. शासन एवं उसके प्रतिनिधि अधिकारी को तंग परेशान किया जाता रहा, जब न्यायालय द्वारा न्याय शुक्ल भुगतान किये जाने का आदेश दिया गया, तदोपरांत प्रकरण में कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की गई। इससे भी स्पष्ट है कि आवेदक अकारण अवैधानिक आधारों पर न्यायालयीन कार्यवाही करने का आदि है।

(9) श्रीमती अमिता व्यास द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में व्यवहार वाद क्र. 51-ए/2013 प्रस्तुत किया गया था, उस वाद में पारित निर्णय दिनांक 27.04.2017 के विपरीत अनावेदकगण ने तृतीय अपर जिला न्यायाधीश खंडवा के न्यायालय में व्यवहार अपील क्र. 58-ए/17 प्रस्तुत की थी। उस अपील में आवेदक भी पक्षकार था। उस अपील में न्यायालय द्वारा अनावेदकगण को स्वीकृत अनुमति प्रदर्श डी-18 के अनुसार सुखाधिकार के आधार पर रास्ता निर्माण का अधिकार है। उक्त न्यायालय द्वारा रास्ते के संबंध में अनावेदकगण के पक्ष में निर्णय पारित हुआ है, जो आवेदक अनावेदकगण एवं राजस्व न्यायालय पर बंधनकारक है।

(10) आवेदक के विपरीत भारतीय दण्ड विधान की धारा 420, धारा 467, 468 के अंतर्गत आपराधिक प्रकरण दर्ज हुआ था, जिसके अंतर्गत द्वितीय अपर सत्र न्यायाधीश खंडवा द्वारा दो वर्ष का कारावास भी दिया गया है। आवेदक अनावेदक की कॉलोनी में प्रारंभ से बिना किसी आधार के बांधायें उत्पन्न करता चला आ रहा है एवं अनावेदक को त्रासित करने का

प्रयास करता चला आ रहा है। ऐसी स्थिति में भी आवेदक की निगरानी निरस्तीकरण के योग्य है।

अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ अनावेदक क्र. 2 एवं 3 के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की जा रही है।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रकरण में जो जांचें हुई हैं, उससे यह प्रमाणित पाया गया था कि अनुविभागीय अधिकारी के व्यपवर्तन आदेश के पालन में अनावेदक ने जो कॉलोनी में डब्ल्यू.डी.एम. सड़क बनाई थी, वह आवेदकगण की भूमि पर थी। अधीनस्थ न्यायालयों ने आवेदक के द्वारा जो अपील में मांग की थी, उस पर निर्णय न करते हुए मात्र यह कहकर प्रकरण समाप्त कर दिया कि आवेदक की भूमि मुक्त करा दी, जबकि गलत नक्शे पर अनावेदक ने जो व्यपवर्तन आदेश प्राप्त किया था, उसे आवेदकगण द्वारा चुनौती दी गई थी, जिस पर अपर कलेक्टर ने निर्णय नहीं लिया तथा अपर आयुक्त द्वारा भी इस तथ्य की ओर ध्यान न देकर आदेश पारित किया गया है। इस प्रकार अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश त्रुटिपूर्ण आदेश हैं, जो कि निरस्त किये जाने योग्य हैं। उक्त स्थिति में प्रकरण पुनः अपर कलेक्टर की ओर इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वह आवेदकगण द्वारा अपील में उठाये गये बिंदुओं पर विचार कर पुनः आदेश पारित करे।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2015 एवं अपर कलेक्टर, जिला खण्डवा द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.02.2014 निरस्त किये जाते हैं। उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण पुनः आदेश पारित करने हेतु अपर कलेक्टर की ओर प्रत्यावर्तित किया जाता है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर