न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 1479–पीबीआर/15 विरूद्ध सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 पारित द्वारा अधीक्षक, भू–अभिलेख जिला धार म0प्र0 प्रकरण कमांक 342/अ0भू0अ0/2015.

कुलदीपसिंह पिता मोहनसिंह बुन्देला
निवासी 53, गणपति मार्ग, नौगांव, धार म0प्र0 .....आवेदक

विरूद्ध

1– म0प्र0 शासन द्वारा
प्रभारी अधीक्षक, भू–अभिलेख धार म0प्र0
2– राजस्व निरीक्षक, वृत धरमपुरी, जिला धार म0प्र0
3– बालमुकुन्द सिंह गौतम पुत्र रामदेव सिंह गौतम
निवासी 225, आर0एन0टी0 मार्ग,
छोटी ग्वाल टोली इन्दौर, म0प्र0 .....अनावेदकगण

श्री के0के0 द्विवेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्री अनिल कुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदक क. 1, 2
श्री अजीत सुड़ेले, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 3

:: **आ दे श** ::

(आज दिनांक 6/1/2016 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अधीक्षक, भू–अभिलेख जिला धार म0प्र0 द्वारा पारित सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि जिला दण्डाधिकारी जिला धार द्वारा अनुविभागीय अधिकारी को पत्र कमांक 2417/एस0डब्ल्यू0/2015 दिनांक 3–3–2015 भेज कर इस आशय का उल्लेख किया गया कि जहाजमहल होटल सागर लेख माण्डव तहसील एवं जिला धार का संचालन एवं प्रबंधन तुरन्त बंद करने के संबंध में नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल

सेंट्रल झोन बैंच भोपाल द्वारा माण्डव/116/2015 (झेड) बालमुकुन्दसिंह गौतम विरूद्ध जहाज महल होटल प्रायवेट लिमिटेड एवं अन्य में दिनांक 25–2–2015 को पारित आदेश पर अविलम्ब कार्यवाही करना सुनिश्चित करें । उक्त पत्र के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अधीक्षक भू–अभिलेख को दिनांक 5–3–2015 को प्रातः 10–30 बजे ई0टी0एस0 मशीन के द्वारा सीमांकन कार्य कर रिपोर्ट प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये । उक्त निर्देशों के पालन में अधीक्षक भू–अभिलेख द्वारा दिनांक 5–3–2015 को सीमांकन सम्पन्न कर सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया गया । अधीक्षक भू–अभिलेख द्वारा प्रस्तुत सीमांकन प्रतिवेदन के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई । इस न्यायालय द्वारा निगरानी प्रकरण कमांक 1479–पीबीआर/15 में दिनांक 29–7–2015 को आदेश पारित कर सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 निरस्त कर निगरानी स्वीकार की गई । इस न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अनावेदक कमांक 3 द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका प्रस्तुत की गई । माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका कमांक 5775/2015 में दिनांक 14–9–2015 को आदेश पारित कर इस न्यायालय का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर देकर निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया गया ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) सीमांकन प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन भूमि के आस–पास टावर व सब टावर उपलब्ध नहीं होने संबंधी जो तथ्य अंकित किये गये हैं, वे अपने–आप में त्रुटिपूर्ण हैं, क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि के उत्तर दिशा में राजे का मकबरा स्थित है । यह निर्माण सदियों पुराना होकर उसकी स्थिति नक्से में भी बताई गई है, अतः उसे स्थायी सीमा चिन्ह मानकर सीमांकन किया जा सकता था ।

(2) जिस ई.टी.एस. मशीन से सीमांकन किया गया है, वह मशीन अपने–आप में त्रुटिपूर्ण थी, और ई.टी.एस. मशीन से सीमांकन हेतु प्रशिक्षित राजस्व निरीक्षक धरमपुरी भगवान सिंह ठाकुर को उपस्थित रखा गया था । राजस्व निरीक्षक द्वारा ई.टी.एस. मशीन से सीमांकन करने के पूर्व यह जांच नहीं की गई थी कि ई.टी.एस. मशीन व्यवस्थित रूप से कार्य कर रहा है अथवा नहीं ।

(3) ई.टी.एस. मशीन द्वारा जो पाईंट आफ प्रोजेक्टर होटल जहाज महल सागर के संबंध में दिये गये हैं, वे विभिन्न दिनांकों तथा विभिन्न समय पर दिये गये होना दर्शाया गया है । कुछ दिनांकों में तो पाईंट की नप्ती 3–4–2015 तो कुछ पाईंट की नप्ती दिनांक 3–6–2015 को की जाना दर्शित है, जबकि वास्तव में सीमांकन दिनांक 5–3–2015 को किया गया है । स्वयं राजस्व निरीक्षक द्वारा भी इस तथ्य को अंकित किया गया है कि ई.टी.एस. मशीन में दिनांक एवं समय की सेटिंग सही नहीं है, अतः ऐसे मशीन से किया गया सीमांकन मान्य नहीं किया जा सकता है ।

(4) प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन भूमि के पूर्व दिशा की मेड़ से दो पाईंट सेट करके किया गया है, जबकि सीमांकन प्रश्नाधीन भूमि के तीन तरफ सीमा चिन्ह निर्धारित कर किया जाना चाहिए था ।

(5) संहिता की धारा 129 के अन्तर्गत प्रकाशित नियमों में यह स्पष्ट उल्लेख है कि संहिता की धारा 124 के तहत निर्मित स्थायी सीमा चिन्हों से सीमांकन किया जाना चाहिए । आवेदक द्वारा दिनांक 6–6–2015 को प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन कराया गया है । यह सीमांकन सर्वे कमांक 249, 246 में स्थित पक्के कुंए, ग्राम माण्डव की सर्वे कमांक 855 में स्थित बावड़ी व सर्वे कमांक 856 में स्थित राजे का मकबरा जैसे तीन स्थायी सीमा चिन्हों को आधार मानकर किया गया है, जिसमें किसी भी दिशा में आवेदक का अतिकमण नहीं पाया गया है, ऐसी स्थिति में दिनांक 5–3–2015 को किया गया सीमांकन विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता है ।

(6) तहसील न्यायालय द्वारा सीमांकन में पड़ोसी कृषकों को किसी प्रकार की कोई सूचना नहीं दी गई है, जो कि दी जानी चाहिए थी ।

तर्कों के समर्थन में 1998 आर.एन. 106, 2009 (2) एम.पी.एल.जे. पृष्ठ 429 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक कमांक 1 एवं 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसील न्यायालय द्वारा विधिवत सीमांकन किया गया है, और आवेदक का शासकीय भूमि पर अतिकमण पाया गया है, अतः तहसील न्यायालय का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ अनावेदक कमांक 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अनावेदक कमांक 3 द्वारा मेसर्स जहाज महल प्रायवेट लिमिटेड, धार के द्वारा ग्राम सागर स्थित सर्वे कमांक 219, 220, 221, 222 एवं 224 पर निर्मित किये गये जहाज महल होटल एवं विवादित स्थल के प्रवर्तन को पर्यावरण बचाने की दृष्टि से माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल सेंट्रल जोन भोपाल के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके आधार पर कमांक ओ.ए. 313/214 (सी.जेड.) पर दर्ज किया जाकर दिनांक 25–2–2015 को आदेश पारित किया गया था । उक्त आदेश के द्वारा माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल ने कलेक्टर, धार को विवादित स्थल का सर्वे एवं निरीक्षण की रिपोर्ट शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये हैं, न कि सीमांकन करने के निर्देश दिये गये । उक्त आदेश के पालन में कलेक्टर को स्वयं कार्यवाही करना चाहिए थी, परन्तु कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, धार को प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन किए जाने बावत् पत्र लिखा गया है, और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अधीक्षक, भू–अभिलेख, धार को उपरोक्त होटल का ई.टी.एस. मशीन द्वारा सीमांकन करने हेतु पत्र कमांक 739/रीडर–2/ दिनांक 3–3–2015 प्रेषित किया गया । अधीक्षक, भू–अभिलेख द्वारा दिनांक 14–3–2015 को सीमांकन प्रतिवेदन तैयार किया गया है, जिसके विरूद्ध आवेदक द्वारा तथ्यों को छिपाकर निगरानी प्रस्तुत की गई है, जो कि इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 में जो तथ्य वर्णित किये गये हैं, वे पूर्णतः सही हैं । यदि विवादित स्थल का सीमांकन नहीं किया जाता तब आवेदक द्वारा पंचनामा पर दिनांक 5–3–2015 को हस्ताक्षर नहीं किये जाते । सीमांकन प्रतिवेदन में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा शासकीय सागर तालाब के सर्वे कमांक 249 में गार्डन व पार्किंग बनाकर अवैध अतिक्रमण किया गया है

(3) सीमांकन रिपोर्ट दिनांक 6–11–2012 में भी सर्वे कमांक 249 (तालाब) के उत्तर–पश्चिम कौने में अतिक्रमण पाया गया है, जिसे आवेदक द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है ।

(4) सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 पर राजस्व निरीक्षक वृत्त 3 नालछा, प्रभारी अधीक्षक, भू–अभिलेख एवं पटवारी ग्राम माण्डव द्वारा हस्ताक्षर किये गये हैं । यदि

ई0टी0एस0 मशीन खराब होती तो उक्त आशय की टीप अंकित की जाती, जबकि राजस्व निरीक्षक द्वारा मात्र इस आशय की टीप अंकित की गई है कि ई.टी.एस. मशीन में दिनांक एवं समय की सेटिंग सही नहीं है, वास्तव में सीमांकन की कार्यवाही दिनांक 5–3–2015 को 1.00 पी.एम. बजे से आरंभ की गई है ।

(5) मुख्य नगर पालिका अधिकारी द्वारा टी.एन.सी.पी. की अनुमति से अधिक निर्माण की अनुमति दी गई है, जो कि अवैधानिक कार्यवाही है ।

(6) यदि आवेदक माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल के आदेश दिनांक 25–2–2015 से व्यथित है तो उसे माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल के समक्ष ही आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा अथवा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में अपील की जा सकती है, इस न्यायालय को माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल के आदेश के पालन में की गई कार्यवाही में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार नहीं है ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अनावेदक कमांक 3 द्वारा लिखित तर्क में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि वह शिकायतकर्ता की हैसियत से पक्षकार है । अनावेदक कमांक 3 की ओर से जो लिखित तर्क प्रस्तुत किये गये हैं, उसमें भी मुख्य रूप से तकनीकी बिन्दु उठाए गए हैं, जिनसे प्रकरण के गुण–दोष पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है । अनावेदक कमांक 3 द्वारा लिखित तर्क में अन्य जो बिन्दु उठाये गये हैं, वह नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल द्वारा पारित आदेश से संबंधित है, इस प्रकरण की विषय वस्तु से उनका कोई संबंध नहीं है । सीमांकन पंचनामा को देखने से स्पष्ट है कि सीमांकन पंचनामा में इस आशय का कोई उल्लेख नहीं है कि मौके पर स्थायी सीमा चिन्ह उपलब्ध नहीं है, और न ही इस बात का कोई उल्लेख है कि मौके पर टावर्स एवं सब टावर्स उपलब्ध नहीं है, और न ही कुँओं को सीमा चिन्ह मानकर सीमांकन किये जाने संबंधी कोई उल्लेख है, केवल प्रतिवेदन में यह उल्लेख है कि मौके पर आस–पास टावर्स एवं सब टावर्स की तलाश की गई, उपलब्ध नहीं होने की दशा में प्रश्नाधीन भूमि के पूर्व दिशा में तालाब की पूर्वी सीमा पर स्थित पक्के दो कुँए, जो कि मौके व नक्शे में पाये गये, उनसे दूरी मिलान की जाकर इन कुँओं को आधार मानकर आवेदक की सम्पूर्ण भूमि को ई0टी0एस0 मशीन से आपसेट लेकर सीमांकित किया गया व इसी भूमि में पूर्व से निर्मित होटल व जन परिशोधन यंत्र को भी आपसेट लेकर सीमांकित

किया गया है । संहिता की धारा 129 के अन्तर्गत संहिता की धारा 124 के तहत निर्मित स्थायी सीमा चिन्हों से सीमांकन किये जाने का प्रावधान है । सीमांकन प्रतिवेदन से यह भी स्पष्ट है कि सीमांकन दल द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के केवल एक तरफ पूर्व दिशा में एक तालाब के पूर्वी सीमा पर स्थायी दो पक्के कुँओं को आधार मानकर सीमांकन किया गया है । 2009 (2) एम.पी.एल.जे. 429 जगदीश प्रसाद विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

" The Commissioner though demarcated the land but from one point, without ascertaining the fact that whether permanent marks/pillars were available and in case permanent marks were not available then he was under an obligation to affix three points from where he ought to have demarcated the land."

उक्त प्रतिपादित न्याय सिद्धांत के प्रकाश में स्थायी सीमा चिन्ह उपलब्ध नहीं होने पर सीमांकन दल को प्रश्नाधीन भूमि के तीन तरफ से सीमा चिन्ह निर्धारित कर सीमांकन करना चाहिए था, जो नहीं करने में अवैधानिकता की गई है । इसके अतिरिक्त पूर्व में प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन दिनांक 6–11–2012 को किया गया है । उक्त सीमांकन स्थायी सीमा चिन्ह तिमेडे व चौमेडे को आधार मानकर किया गया है, जिसमें आवेदक को अतिक्रमण पाया गया है, जिसे हटाने पर उसके द्वारा सहमति दी गई है । स्वयं आवेदक द्वारा दिनांक 6–6–2015 को अपनी भूमि का सीमांकन कराया गया है, जो कि सर्वे क्रमांक 249 व 246 में स्थित पक्के कुँए व ग्राम माण्डव के सर्वे क्रमांक 855 स्थित बावडी व 856 स्थित राजे का मकबरा को आधार मानकर सीमांकन किया गया है, अतः सीमांकन दल द्वारा उक्त प्रश्नाधीन भूमि के पूर्व में स्थित दो कुँओं को आधार मानकर किया गया सीमांकन विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता है । यहां यह भी विचारणीय प्रश्न है कि सीमांकन दल द्वारा जिस ई0टी0एस0 मशीन से सीमांकन किया गया है, उसकी सेटिंग सही नहीं थी, क्योंकि स्वयं राजस्व निरीक्षक वृत्त धरमपुरी द्वारा इस आशय की टीप अंकित की गई है कि ई0टी0एस0 मशीन में दिनांक व समय की सेटिंग सही नहीं होने से दिनांक व समय सही नहीं है, वास्तविक कार्य दिनांक 5–3–2015 को दोपहर 01–00 बजे से आरंभ

किया गया है । जब ई0टी0एस0 मशीन की दिनांक व समय की सेटिंग सही नहीं थी, तब सीमांकन संबंधी सेटिंग सही नहीं होने के तथ्य को बल मिलता है, और इस संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क उचित प्रतीत होता है कि जिस ई0टी0एस0 मशीन से सीमांकन किया गया है, उसकी सेटिंग सही नहीं थी । इस प्रकार सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015, विधि विपरीत एवं त्रुटिपूर्ण किये गये सीमांकन के आधार पर बनाया जाने के_कारण निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अधीक्षक, भू–अभिलेख जिला धार म0प्र0 द्वारा पारित सीमांकन प्रतिवेदन दिनांक 14–3–2015 निरस्त किया जाता है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर