

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 59-पीबीआर/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक 16-10-2015 पारित द्वारा न्यायालय राजस्व निरीक्षक, जिला भोपाल के प्रकरण कमांक 80/अ-12/2014-15

.....
श्री मनोज रत्नाकर आत्मज श्री ब्रजमोहन रत्नाकर
निवासी फ्लैट नम्बर 201, सुकूनबिला, 3/2,
न्यू पलासिया, इंदौर म0प्र0

..... आवेदक

विरुद्ध

दीपम रियलटर्स प्रायवेट लिमिटेड
द्वारा प्रबंध संचालक श्री दीपककुमार कपूर आ.स्व.के.सी.कपूर
पता 17, भू-तल ब्लॉक, के-20, ग्रीन सिटी,
ई-8 अरेरा कॉलोनी भोपाल

..... अनावेदक

.....
श्री योगेन्द्र गुप्ता, अभिभाषक-आवेदक
श्री राकेश गिरी, अभिभाषक-अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक: 14/5/16 को पारित)

यह निगरानी आवेदक द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत राजस्व निरीक्षक जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 16-10-2015 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।





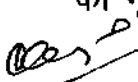
2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि कृष्णा होम्स की ओर से प्रोपराइटर श्रीमती सरौज कपूर द्वारा उनके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि ग्राम बावडियाकला स्थित भूमि 324/2/1 एवं 338/1/2/1 कुल रकबा कमशः 1.486 हेक्टेयर एवं 0.142 हेक्टेयर के सीमांकन हेतु राजस्व निरीक्षक के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रकरण क्रमांक 80/अ-12/2014-15 दर्ज कर सीमांकन कार्यवाही की जाकर दिनांक 16-10-2015 को सीमांकन आदेश पारित किया गया । राजस्व निरीक्षक द्वारा पारित इसी सीमांकन आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) सीमांकन कार्यवाही पूर्वाग्रस्त होकर आवेदक की अनुपस्थिति में बिना उसे सूचना पत्र की तामीली कराये की गई है, जो कि अवैध व शून्य है । संहिता की धारा 129 के अन्तर्गत आज्ञापक प्रावधान है कि पडोसी काश्तकारों सूचना देकर सीमांकन किया जाना चाहिये । राजस्व निरीक्षक द्वारा संहिता की धारा 129 के प्रावधान के उल्लंघन में आदेश पारित किया गया है जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) चूँकि सीमांकन कार्यवाही मिलीभगत करके की गई है, इसलिये आवेदक पर सूचना पत्र की तामीली ऐसे पते पर कराई गई है, जो कि कालांतर में अस्तित्व में है ही नहीं क्योंकि आवेदक की सीमांकन में सूचना पत्र की तामीली एफ-1, चार इमली भोपाल के पते पर कराई गई है जो कि वर्तमान में है ही नहीं ।

(3) आवेदक द्वारा ग्राम बावडियाकला स्थित प्रश्नाधीन भूमि 338/1/2 में से रकबा 0.35 एकड़ पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 14-2-1990 से क्रय की जाकर राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करा लिया गया था एवं उस पर पक्का मकान निर्मित करा लिया गया है । इस आधार पर कहा गया कि आवेदकगण का आधिपत्य 25 वर्षों से निर्विवादित रूप से चला आ रहा है और अनावेदक आवेदक की भूमि में दखल करने का प्रयास कर रहा है ।





(4) सर्वे क्रमांक 338/1/2 रकबा 2.05 भूखण्ड के रूप में विकसित किया गया था, जिसमें हर फार्म हाउस के लिये 20 फीट चौड़ा रास्ता पहुँच मार्ग हेतु निर्मित है जो कि आज भी विद्यमान है जबकि राजस्व निरीक्षक के दस्तावेज का अवलोकन किया जावे तो उसमें कोई भी रास्ते का उल्लेख नहीं है, जिससे सीमांकन की कार्यवाही मौके पर नहीं की जाना परिलक्षित होती है ।

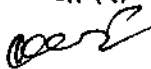
(5) सीमांकन दस्तावेजों में आपस में विषमता पाई जाती है क्योंकि व्यवहार न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 8-2-16 में रास्ते संबंधी निष्कर्ष निकाला गया है, जबकि सीमांकन में इसका कोई हवाला नहीं है ।

(6) मूल अक्स का अवलोकन किया जाय तो उसमें अनावेदक का कोई बंटान कायम नहीं है, इस संबंध में नक्शा खसरा क्रमांक 338/1 प्रस्तुत किया गया है । अनावेदक एक बिल्डर्स है और मूल भूमिस्वामी द्वारा भूखण्ड विक्रय किये है । भूखण्ड में से अधिकांश भूखण्ड अनावेदक द्वारा कय कर लिये गये हैं जिसके कारण सस्ती दर पर भूखण्ड कय करने के उद्देश्य से अनावेदक द्वारा आवेदक को परेशान किया जा रहा है ।

(7) आवेदक अपने पक्ष में पंजीयन विक्रय पत्र दिनांक 14-2-1990, ऋण पुस्तिका, भू-अधिकार व दिनांक 2-3-16 का नक्शा एवं कार्यालय बनमण्डल भोपाल का पत्र क्रमां 2/2/16 व नामान्तरण पंजी क्रमांक 182 दिनांक 20-3-1990 अवलोकनार्थ आदि दस्तावेज प्रस्तुत कर रहा है, जिससे सीमांकन की कार्यवाही अपने आप में दूषित हो जायेगी, जिस कारण सीमांकन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में मुख्य रूप निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) दिनांक 16-10-2015 को विधिवत् पड़ोसी कृषकों की उपस्थिति में सीमांकन किया गया है, जिसमें अनावेदक की रकबा 0.05 एकड़ भूमि पर आवेदकगण का अवैध कब्जा पाया गया है । आवेदकगण द्वारा दिनांक 20-10-15 को सीमांकन आदेश की सत्यप्रतिलिपि प्राप्त कर ली गई है, अतः उन्हें सीमांकन की जानकारी




होने के उपरांत भी उनके द्वारा अवधि बाह्य निगरानी प्रस्तुत की गई है, जो कि इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।

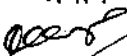
(2) दिनांक 16-10-2015 को पारित सीमांकन आदेश के विरुद्ध निगरानी दिनांक 14-12-2015 को प्रस्तुत किया जाना चाहिये थी, परन्तु आवेदक के द्वारा दिनांक 29-12-15 को अति विलम्ब से निगरानी प्रस्तुत की गई है और विलम्ब क्षमा हेतु आवेदकगण की ओर से पृथक से अवधि विधान की धारा 5 के अंतर्गत आवेदन पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये निगरानी अवधि बाह्य होने से इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जोलंगरी विरुद्ध छोटा के प्रकरण में पारित निर्णय जो कि 1992 आर.एन.289 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(3) स्वयं आवेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है कि उनके द्वारा राजस्व निरीक्षक के समक्ष सीमांकन के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत की गई है । इस प्रकार कहा गया कि आवेदकगण को सीमांकन की जानकारी प्रारंभ से रही है । और उनके द्वारा अवधि बाह्य निगरानी प्रस्तुत की गई है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) आवेदकगण अनावेदक की भूमि पर अवैध कब्जा बनाये रखने के उद्देश्य से विभिन्न न्यायालयों में कार्यवाही कर रहा है, जिसमें से एक कार्यवाही इस न्यायालय में तथ्यों को छिपाकर निगरानी प्रस्तुत किया जाना है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) आवेदकगण द्वारा जिस प्रश्नाधीन आदेश के विरुद्ध निगरानी प्रस्तुत की गई है, उसकी सत्यप्रतिलिपि निगरानी के साथ प्रस्तुत नहीं की गई है, जबकि निगरानी के साथ अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की सत्यप्रतिलिपि प्रस्तुत करने का आज्ञापक प्रावधान है ।

(6) आवेदकगण ने उनके द्वारा कय की गई भूमि का पटवारी अक्स में अर्पना बंटान स्वीकृत नहीं कराया है और न ही अपनी भूमि का सीमांकन कराया है, जबकि आवेदक ने अपनी भूमि का बंटान स्वीकृत कराया गया जिसे चुनौती नहीं

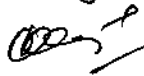





दिये जाने के कारण वह बटान अंतिम हो चुका है और अनावेदक की भूमि के संबंध में जो बटान अक्स पर अंकित है, उसी के आधार पर राजस्व निरीक्षक द्वारा स्थाई सीमा चिन्हों का मिलान करने के पश्चात् तथा आस-पड़ोस के भूमिस्वामीयों को सूचित करने के उपरांत उनकी एवं आवेदकगण के पुत्रगण की उपस्थिति में ही सीमांकन किया है, जो विधिसम्मत है। इस कारण आवेदकगण की ओर से प्रस्तुत निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है।

(7) आवेदकगण द्वारा बिना किसी वैध अनुमति के मकान का निर्माण करा लिया गया है और जब अनावेदक द्वारा अपनी भूमि का सीमांकन कराया गया तब ज्ञात हुआ कि अनावेदक की भूमि पर आवेदक द्वारा अवैध कब्जा किया गया है और उक्त भूमि आवेदकगण के मकान से दूर है।

(8) इस न्यायालय के समक्ष लंबित निगरानी जिस भूमि के संबंध में है वह मूल खसरा नम्बर 338/1 के कुल रकबा 2.05 एकड़ भूमि का अंश भाग 0.05 एकड़ आवेदक के अवैध कब्जे के संबंध में हुये सीमांकन को लेकर है। मूल भूमिस्वामी ने अपनी उपरोक्त 2.05 एकड़ भूमि अलग अलग व्यक्तियों के नाम भूखण्ड/फार्मलैंड के रूप में विक्रय की उस समय उन भूखण्डों पर जाने के लिये रास्ते हेतु मूल भूमिस्वामी ने जमीन नहीं छोड़ी। अपनी सम्पूर्ण भूमि अलग-अलग विक्रय पत्रों से विक्रय कर दी। आवेदक के पक्ष में मूल भूमि स्वामी द्वारा निष्पादित किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में रास्ते का कोई उल्लेख नहीं है, इसलिये आवेदकगण ने जान बूझकर कभी भी अपनी भूमि का सीमांकन नहीं कराया तथा अक्स पर बटान भी स्वीकृत नहीं कराया। जब अनावेदक ने अपनी भूमि का विधिवत् बटान अक्स पर अंकित करा लिया तब अनावेदक की भूमि की वास्तविक स्थिति अक्स पर निर्धारित हो गई। अनावेदक ने जब अपनी भूमि का सीमांकन कराया जब आवेदक द्वारा अनावेदक की भूमि 0.05 एकड़ पर किये गये अवैध कब्जे की जानकारी हुई। सीमांकन दिनांक 16-10-15 के पश्चात् ही आवेदक ने अपने अवैध कब्जे को सुरक्षित करने के लिये विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रस्तुत किये हैं। इसी






तारतम्य में आवेदक द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। राजस्व निरीक्षक के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि राजस्व अभिलेखों में आवेदक का जो पता दर्ज है, उसी पते पर सूचना पत्र की तामीली कराई गई है, अतः इस संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि सूचना पत्र की तामीली सही पते पर नहीं कराई गई है । अभिलेख से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा वर्ष 2010 में अपनी भूमि का बटांकन कराया गया है, जबकि आवेदक द्वारा अपनी भूमि का बटांकन नहीं कराया गया है । आवेदक की ओर से जिस नक्शे के आधार पर यह अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया है, वह नक्शा अधिकृत नक्शा नहीं है । चूंकि अनावेदक द्वारा विधिवत् अपनी भूमि का बटांकन कराया जाकर सीमांकन कराया गया है, जो वैधानिक दृष्टि से उचित कार्यवाही है इसलिये राजस्व निरीक्षक द्वारा पारित सीमांकन आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है । आवेदक को चाहिये कि वह अपनी भूमि का बटांकन कराकर विधिवत् सीमांकन करायें । दर्शित परिस्थितियों में राजस्व निरीक्षक द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर राजस्व निरीक्षक जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 16-10-2015 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।




(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर