

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक 984-एक/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक
16-04-2015 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त नर्मदापुरम् संभाग होशंगाबाद के
प्रकरण क्रमांक 267/अपील/2012-13.

.....
श्रीमती सरोज गुप्ता पत्नि श्री बालकृष्ण गुप्ता
निवासी बालागंज होशंगाबाद तहसील व
जिला होशंगाबाद म0प्र0

..... अपीलार्थी

विरुद्ध

सुरेन्द्र गौर पुत्र श्री रामसेवक गौर
निवासी ग्राम बम्हनगांवकलां तहसील व
जिला होशंगाबाद म0प्र0

..... प्रत्यर्थी

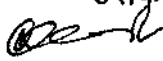
.....
श्री एस0पी0धाकड़, अभिभाषक-अपीलार्थी
श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक-प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक: 25/5/16 को पारित)

यह अपील अपीलार्थी द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 44(2) के अंतर्गत आयुक्त नर्मदापुरम् संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 16-04-2015 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी श्रीमती सरोज गुप्ता द्वारा कलेक्टर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा ग्राम रसुलिया स्थित प्लॉट नम्बर 57/5 रकबा एक एकड़ कय की जाकर उसका वर्ष 1993 से कब्जा है । पटवारी नक्शे में उक्त भूमि अन्य स्थान पर दर्शाई





गई है, अतः नक्शे में दुरुस्ती की जाये । कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्रमांक 187/बी-121/2010-11 दर्ज किया जाकर जाँच कराते हुये दिनांक 17-1-12 को आदेश पारित कर तहसीलदार होशंगाबाद एवं अनुविभागीय अधिकारी होशंगाबाद के प्रतिवेदन से सहमत होते हुये ग्राम रसुलिया स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 57/2, 57/3, 57/4, 57/5 व 57/6 के संबंध में संहिता की धारा 107(5) के प्रावधान के अन्तर्गत नक्शे को पुनरीक्षित किये जाने के आदेश दिये गये । कलेक्टर के आदेश से व्यथित होकर प्रत्यर्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 16-4-2015 को आदेश पारित कर कलेक्टर द्वारा की गई नक्शे दुरुस्ती की कार्यवाही को दुषित ठहराते हुये निर्देश दिये गये कि प्रश्नाधीन भूमि सर्वे नम्बर 57 की जाँच कराये तथा उक्त भूमि का यदि विक्रेता द्वारा बिना सक्षम अनुमति के भूखण्डों का विक्रय किया गया है तो उसके विरुद्ध यथोचित कार्यवाही की जाये । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर द्वारा प्रत्यर्थी को पक्षकार नहीं बनाया गया था और न ही वह कलेक्टर के समक्ष आपत्तिकर्ता के रूप में उपस्थित हुआ है एवं न ही प्रश्नाधीन भूमि में हितबद्ध पक्षकार है, इसलिये उसे आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं था और अपील इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य थी ।

(2) प्रत्यर्थी द्वारा आयुक्त के समक्ष कलेक्टर का आदेश निरस्त कराने का अनुतोष चाहा गया था, परन्तु उनके द्वारा अलग से नक्शा दुरुस्ती किये जाने का अनुतोष दिया गया है, जो कि विधिसंगत कार्यवाही नहीं है ।

(3) कलेक्टर द्वारा पारित आदेश पूर्णतः विधिसंगत आदेश है जिसे आयुक्त द्वारा न तो निरस्त किया गया है और न ही कलेक्टर के आदेश का विनिश्चय किया गया है ।





(4) कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसीलदार से विधिवत् जॉच कराई है और प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी की होकर नक्शा दुरुस्ती करने संबंधी प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसके प्रकाश में कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है ।

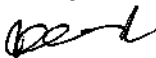
(5) प्रदीप शर्मा के स्वामित्व की भूमि की रजिस्ट्री दिनांक 27-12-1991 में उल्लिखित चतुर्सीमा के अनुसार उसकी भूमि का डायवर्सन एवं बटांकन किया गया है एवं उसी के बगल में अपीलार्थी की भूमि स्थित है और उसके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 6-7-93 के माध्यम से भूमि कय की गई है, अतः विक्रय पत्र में उल्लिखित चतुर्सीमा के अनुसार कलेक्टर द्वारा नक्शा दुरुस्ती किये जाने का आदेश देने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

(6) अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर किसी प्रकार के कोई मकान का निर्माण नहीं किया गया है, अतः अवैध कॉलोनी के संबंध में निकाला गया निष्कर्ष अनुचित है ।

(7) आयुक्त द्वारा विधि के प्रावधानों को समझने में भूल की गई है, क्योंकि कलेक्टर द्वारा त्रुटिपूर्ण नक्शा पाते हुये नक्शा दुरुस्ती का आदेश दिया गया है, जबकि आयुक्त द्वारा अवैध कॉलोनी होने संबंधी जॉच करने के आदेश दिये गये हैं, जो कि अवैधानिक एवं अनुचित कार्यवाही है । उनके द्वारा आयुक्त का आदेश निरस्त किया जाकर कलेक्टर का आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) आयुक्त के समक्ष तीनों प्रकरणों के प्रत्यर्थियों द्वारा संयुक्त रूप से अपील प्रस्तुत की गई थी और आयुक्त द्वारा संयुक्त अपील पर ही आदेश दिनांक 16-4-15 पारित किया गया है, जबकि इस प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा केवल एक प्रत्यर्थी को ही पक्षकार बनाया गया है, अतः पक्षकार के असंयोजन के कारण अपील इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।





(2) कलेक्टर द्वारा जिस समय नक्शा दुरुस्ती की कार्यवाही की गई है उसके पूर्व ही प्रश्नाधीन भूमि 30-40 व्यक्ति खरीद चुके थे, जिसकी जानकारी नक्शा दुरुस्ती का आवेदन प्रस्तुत करते समय अपीलार्थी को थी लेकिन उसके द्वारा न तो उन्हें पक्षकार के रूप में संयोजित किया गया और न ही सूचना दी गई है जो कि अवैधानिक कार्यवाही है, क्योंकि सर्वे क्रमांक 57 प्लॉट के रूप में हैं और प्लॉट के रूप में ही 40-50 व्यक्तियों को विक्रय किया गया है ।

(3) सर्वे क्रमांक 57/2, 57/3, 57/4, 57/5 व 57/6 में संशोधन से भूमिस्वामी प्रभावित नहीं हो रहे हैं, क्योंकि उक्त सर्वे नम्बरों का संयुक्त ले आउट प्लान, जिसमें 57/5 का भूमिस्वामी अपीलार्थी भी सम्मिलित था, के द्वारा तैयार कर प्लॉट प्रत्यर्थी एवं अन्य लोगों को विक्रय किया जाकर पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर लिया गया है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर द्वारा संशोधन का आदेश देने में विधि एवं न्याय की गम्भीर भूल की गई है ।

(4) अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 57 का अनेक व्यक्तियों को विक्रय किया जाना एवं क्रेताओं के नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज होने की जानकारी प्रारम्भ से ही रही है ।

(5) अपीलार्थी द्वारा जब एक बार एकजाई प्लान तैयार कर प्लॉट काटकर उन्हें विक्रय करने की अनुमति दे दी गई थी तब विबन्ध के सिद्धांत के अनुसार अपीलार्थी को आवेदन पत्र प्रस्तुत कर का अधिकार नहीं रह गया था ।

(6) अपीलार्थी एवं अन्य व्यक्तियों ने मिलकर 4.2 एकड़ का प्लॉट काटकर प्लॉट विक्रय करने के पूर्व नियमानुसार न तो टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग विभाग से अनुमति प्राप्त की और न ही विधिवत् ले आउट एवं विन्यास तैयार किया गया । प्लॉटों का विक्रय करने के पश्चात् उस जगह पर अवैध कॉलोनी का निर्माण किया गया है । अतः आयुक्त द्वारा अवैध कॉलोनी के संबंध में जाँच कर आदेश पारित करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है ।





5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि सर्वे क्रमांक 57 को छोटे-छोटे भूखण्डों में विभाजित कर बिना टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग से नक्शा पास कराये विक्रय किया गया है, अतः आयुक्त द्वारा अवैध कॉलोनी का निर्माण किये जाने संबंधी निष्कर्ष निकालने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है, क्योंकि कॉलोनी का निर्माण कराने के लिये टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग से नक्शा पास कराये जाना अनिवार्य आवश्यकता है और कॉलोनी बनाने के लिये संहिता की धारा 107(5) के अन्तर्गत नक्शा माध्यम नहीं हो सकता है। कलेक्टर के प्रकरण से यह भी स्पष्ट है कि उभयपक्ष द्वारा प्रश्नाधीन भूमि में से छोटे-छोटे भूखण्ड विक्रय किये गये हैं। ऐसी स्थिति में आयुक्त द्वारा सर्वे नम्बर 57 की जाँच कर यदि भूखण्ड बिना सक्षम अनुमति के विक्रय किये गये हैं तो कार्यवाही करने के निर्देश देने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, इसलिये आयुक्त का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त नर्मदापुरम् संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 16-04-2015 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

7/ यह आदेश अपील प्रकरण क्रमांक 985-पीबीआर/15 एवं अपील प्रकरण क्रमांक 986-पीबीआर/15 पर भी लागू होगा। अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त अपील प्रकरणों में सलग्न की जाये।

aj

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर