

136

**न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर**

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक पीबीआर/भोपाल/भू.रा./3829/2017 विरुद्ध आदेश दिनांक 31-08-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त महोदय भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 223/अपील/2015-16

अजय प्रकाश जैन, आत्मज स्व. श्री बाबूलाल जैन

निवासी ए-49 अलकापुरी, भोपाल

.....आवेदक

**विरुद्ध**

जयकुमार जोशी आत्मज स्व. श्री एल.एन. जोशी

निवासी ई 2/355 अरेरा कालोनी, भोपाल

.....अनावेदक

श्री अतुल धारीवाल, अभिभाषक, आवेदक

श्री धीरेंद्र मिश्रा, अभिभाषक, अनावेदक

**:: आ दे श ::**

(आज दिनांक 15/3/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त महोदय भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 31-08-2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा ग्राम बाबडिया कलां स्थित खसरा क्रमांक 441/9 रकबा 0.35 डेसीमल के बंटान के संबंध में अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जबलपुर में प्रस्तुत रिट पिटीशन क्रमांक 21384/2012 में पारित आदेश दिनांक 03-12-2014 की प्रति तहसीलदार राजधानी परियोजना टी.टी.नगर भोपाल के समक्ष प्रस्तुत करते हुए उसके स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक 441/12 रकबा 0.35 एकड़ भूमि पर बंटान स्वीकृत





करने का निवेदन किया गया। अनावेदक द्वारा भी तहसीलदार के समक्ष उक्त रिट पिटीशन की प्रति आवेदन के साथ प्रस्तुत करते हुए खसरा क्रमांक 441/9 रकबा 0.35 डेसीमल पर बंटान किये जाने का निवेदन किया। तहसीलदार राजधानी परियोजना टी.टी. नगर भोपाल द्वारा उभयपक्षों द्वारा प्रस्तुत आवेदन माननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत पिटीशन के आधार पर होने से एक साथ सम्मिलित कर प्रकरणों में सुनवाई की गई। सुनवाई उपरांत आवेदक का आवेदन इस आधार पर स्वीकृत किया गया तथा अनावेदक का आवेदन इस आधार पर अस्वीकृत कर दिया गया कि उनका रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में दर्शित सीमाओं पर उनका कब्जा नहीं पाया गया। तहसीलदार के इस आदेश के विरुद्ध अनावेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, राजधानी परियोजना, टी.टी.नगर भोपाल के समक्ष अपील प्रस्तुत की। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उभयपक्षों की सुनवाई उपरांत अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील पारित आदेश दिनांक 26-12-15 से अस्वीकार कर दी गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 26-12-2015 से परिवेदित होकर अनावेदक ने अपर आयुक्त, भोपाल के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 31-08-2017 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार की जाकर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) आवेदक ग्राम बावरियाकलां तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित भूमि खसरा क्रमांक 441/12 क्षेत्रफल 0.35 एकड़ का भूमिस्वामी एवं आधिपत्यधारी है। यह भूमि मूल खसरा क्रमांक 441 क्षेत्रफल 7.50 एकड़ के अंशभाग पर स्थित होकर मूल खसरे की कुल भूमि के उत्तर दिशा की ओर विद्यमान है। इस मूल खसरों के विभिन्न अंशभागों के तत्समय मूल भूमिस्वामी ने विभिन्न व्यक्तियों को फार्मलैंड के रूप में विक्रय कर आधिपत्य सौंपा था। सभी विक्रय पत्रों में फार्मलैंड के पहचान के लिये फार्मलैंड क्रमांक अंकित किये गये थे। जिसमें आवेदन की भूमि फार्मलैंड क्रमांक 07 के रूप में उसके विक्रय पत्र में दर्शित अनुसार चिह्नित थी।


(2) अनावेदक ने भी ग्राम बावरियाकलां तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित भूमि खसरा क्रमांक 441 का अंशभाग 0.35 एकड़ एवं खसरा क्रमांक 448, 449/3 का क्षेत्रफल 0.02 एकड़ अर्थात् कुल 0.37 एकड़ क्रय किया था। यह भूमि खसरा क्रमांक 441 की भूमि के दक्षिण दिशा की




ओर स्थित है। पूरी 0.37 एकड़ मौके सह नक्शे में एकचक से रूप में विद्यमान है। अनावेदक द्वारा क्रय की गई भूमि की चतुर्सीमाएं भी विक्रय पत्र में दर्शित है जिसमें दक्षिण दिशा की ओर कमला देवी जोशी की भूमि होना दर्शाया है जो इस तथ्य का प्रमाण है कि आवेदक एवं अनावेदक की भूमियों के मध्य लगभग 300 मीटर से भी ज्यादा फासला विद्यमान है अर्थात् दोनों की भूमि एक दूसरे की भूमि से लगकर मौजूद नहीं है।

(3) उक्त प्रकरण बटान से संबंधित है जिसमें अनावेदक ने आवेदक से स्वत्व अधिपत्य की उक्त भूमि के बटान से लगकर एवं उसे ओवरलेप करते हुए को-आर्डिनेशन मार्ग सहित अपनी भूमि का स्वत्व आधिपत्य होना दर्शाते हुए आवेदक के विधिपूर्ण स्वत्व आधिपत्य एवं बटान को चुनौती दी है जबकि अनावेदक के विक्रयपत्र के अनुसार आवेदक की भूमि के चारों ओर या उसके आसपास अनावेदक की कोई भूमि विद्यमान नहीं है। विक्रयपत्रों के आधार पर अर्जित स्वत्व अनुसार दोनों की भूमियों में लगभग 300 मीटर का फासला है। इस तथ्य को न्यायालय के पूर्व पीठासीन अधिकारी अध्यक्ष द्वारा निगरानी प्रकरण क्रमांक 855-पी.बी.आर/2011 में पारित आदेश दिनांक 10-10-2012 में मान्य किया था, किन्तु तकनीकी आधार पर माननीय उच्च न्यायालय ने उनके समक्ष विचाराधीन रिट याचिका क्रमांक 21384/2012 में पारित आदेश दिनांक 03-12-2014 द्वारा राजस्व मण्डल के उक्त आदेश को निरस्त कर प्रकरण तहसील न्यायालय को पुनः बटान करने के निर्देश सहित प्रत्यावर्तित कर दिया था, जिसके अनुपालन में तहसीलदार राजधानी परियोजना भोपाल ने प्रकरण में पुनः सुनवाई प्रारंभ की थी।

(4) माननीय उच्च न्यायालय मध्यप्रदेश जबलपुर के द्वारा पारित उक्तानुसार प्रत्यावेदन आदेश के पालन में तहसीलदार ने स्थल जांच एवं दस्तावेजों का परीक्षण कर यह व्यवस्था दी कि विक्रयपत्रों के अनुसार आवेदक-अनावेदक की भूमियां एक दूसरे की भूमि से काफी दूर होकर विद्यमान है। साथ ही मान्य किया कि आवेदक की भूमि उनके आधिपत्य एवं विक्रयपत्र में चिन्हीत अनुसार ही मौजूद है, इसी अनुरूप बटान कायम किया गया, जबकि यह भी मान्य किया कि अनावेदक की भूमि उसके विक्रयपत्र के अनुसार जिस स्थल पर आती है, वह स्थल वर्तमान में उक्त न होकर वहां पूर्व से ही अन्य पक्षों के मकान निर्मित हैं। इस कारण मौके पर जगह उक्त न होने से बटान स्वीकृत नहीं किया गया। विचारण न्यायालय के इस आदेश की पुष्टि प्रथम अपील न्यायालय द्वारा भी की गई किन्तु तत्पश्चात् द्वितीय अपील में अपर आयुक्त ने अनावेदक की अपील स्वीकार दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के बटान आदेश को निरस्त



कर दिया एवं व्यवस्था दी कि यदि आवेदक बटान हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है तो एक माह में बटान संबंधित कार्यवाही की जावे ।

(5) अपर आयुक्त का निगरानी ग्रस्त आदेश माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के अनुरूप न होकर केवल अनावेदक के बटान के संबंध में पारित किया गया है । जबकि प्रकरण में दोनों पक्षों के लिये निर्देश जारी किये गये थे एवं विचारण एवं प्रथम अपील न्यायालय ने समवर्ती निष्कर्ष पारित कर यह स्पष्ट किया था कि आवेदक का कब्जा उसके स्वामित्व के अनुरूप होने से उसका बटान स्थापित किये जाने योग्य है । जबकि अनावेदक का कब्जा कहीं विद्यमान नहीं है, पक्षों के कई मकानात निर्मित है साथ ही दोनों पक्षों की भूमि एक दूसरे की भूमि से लगकर मौजूद नहीं है । किन्तु इस विधिक तथ्य का अधीनस्थ न्यायालय ने द्वितीय अपील में नकारते हुये अनावेदक के बटान के लिये व्यवस्था स्पष्ट कर दी एवं आवेदक के बटान से संबंध में रास्ता बंद कर विचारण सह प्रथम अपील न्यायालय के आदेशों को निरस्त कर दिया । अर्थात् यह परोक्ष रूप से यह माना कि आवेदक का बटान किये जाने योग्य नहीं है, इस कारण ऐसा निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण होकर निरस्त किये जाने योग्य है ।

(6) अपर आयुक्त ने धारा 49(3) म.प्र.भू.रा. संहिता का गलत निर्वचन किया यह सत्य है कि अपीलीय प्राधिकारी को प्रकरण प्रत्यावर्तित करने का अधिकार नहीं है, किन्तु वे आदेश का अंतिम रूप से पारित करने को बाध्य है । ऐसा नहीं कि विचारण एवं प्रथम अपीलाय न्यायालय के आदेशों को निरस्त कर आवेदक के बटान का रास्ता ही समाप्त कर दिया जाये । निश्चित तौर पर ऐसा आदेश माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 03-12-2014 की अवहेलना भी है ।

(7) विचारण न्यायालय एवं प्रथम अपील न्यायालय के तथ्य विषयक समवर्ती निष्कर्षों को माननीय अमान्य करने का भी द्वितीय अपीलीय प्राधिकारी को अधिकार नहीं था, जबकि अभिलेख के प्रथमदृष्टया अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक-अनावेदक दोनों की भूमि एक दूसरे से लगकर न होते हुये अलग-अलग कोनों में लगभग 300 मीटर के फासले पर विद्यमान है ऐसी अवस्था में अनावेदक के बटान के लिये आवेदक के बटान को निरस्त नहीं किया जा सकता है ।



(8) जब अभिलेख से यह स्पष्ट है कि अनावेदक का स्वत्व ही दूषित है तब ऐसे दूषित स्वत्व को संरक्षण देकर आवेदक के बटान को निरस्त किया जाना सर्वथा अनुचित है। ऐसे में अपर आयुक्त महोदय का आदेश मान्य किये जाने योग्य नहीं है।

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

(1) अनावेदक को अपने विधिक अधिकारों से वंचित करते हुये उसकेद्वारा विधिवत् क्रय की भूमि को अभिलेखों से गायब करने की चेष्टा की जा रही है।

(2) अनुविभागीय अधिकारी के आदेश से स्पष्ट है कि अनावेदक को उसके द्वारा विधिवत् क्रय की गई भूमि के बंटाकन को विचार में नहीं लेकर मात्र मौके पर प्रश्नाधीन सर्वेनम्बर 441 के किसी भाग पर कोई कब्जा ना पाये जाने तथा प्रस्तुत पंजीकृत विलेख में स्थान स्पष्ट न होने के कारण तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 28-9-15 को यथावत् रखा जाना आदेशित किया था।

(3) तहसीलदार के आदेश द्वारा अनावेदक का प्रश्नाधीन भूमि पर कब्जा ना पाये जाने पर बटान नहीं किया है। यह निर्धारित किया है कि अनावेदक की रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में दर्शित सीमाओं एवं संलग्न नक्शा अनुसार सर्वे नम्बर 448, 449/3 पर इफ्लेक्स मकान अन्य व्यक्तियों का बना हुआ है जिस पर उनका कब्जा नहीं है ऐसी स्थिति में अनावेदक का बटान किया जाना संभव नहीं है एवं वही आवेदक के पक्ष में किया गया बटान प्रस्तुत दस्तावेजों एवं राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर स्वीकृत किया गया है।

(4) संहिता में शहरी क्षेत्र में बंटाकन स्वीकृत करने के अधिकार एवं प्रक्रिया उल्लेखित है उक्त प्रक्रिया का पालन करते हुये तहसीलदार द्वारा स्वयं ही शहरी क्षेत्र का बंटाकन स्वीकृत करने का अधिकार एवं प्रक्रिया उल्लेखित है उक्त प्रक्रिया का पालन न करते हुये तहसीलदार द्वारा स्वयं ही शहरी क्षेत्र का बंटाकन स्वीकृत किया जिसे प्रथम अपील न्यायालय द्वारा विधिक दृष्टि से मान्य नहीं किया जाना चाहिये। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य को भी विचार में नहीं लिया है कि अनावेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में उल्लेखित भूमि सर्वे नम्बर 448, 449/3 में से 0.02 इस प्रकार खसरा क्रमांक 441 में 0.35 डेसीमिल क्रय की गई थी जिसमें 0.10 डेसीमिल भूमि सड़क के लिये छोड़ा जाना उल्लेखित है जबकि तहसीलदार के आदेश दिनांक 28-9-15 सर्वे नम्बर 441 का उल्लेख नहीं किया गया है।

(5) आवेदक अपना प्लॉट नम्बर 7 खसरा नम्बर 441 रकबा 7.54 एकड का अंश बता रहा है और प्लॉट नम्बर 7 व 8 जो उसके पडोस में हैं जो अन्य बताया है गलत है। यदि आवेदक का प्लॉट एवं खसरा नम्बर 441 का भाग नहीं है तो खसरा नम्बर 441 का रकबा 0.35 डेसीमिल पर जावेगा जिसका कही भी हवाला शासकीय रिकार्ड में नहीं है ।

उनके द्वारा अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त ने प्रकरण को प्रत्यावर्तित किया है जिसका उन्हें अधिकार नहीं था । अपर आयुक्त के आदेश में आवेदक के बंटान में क्या त्रुटि है, इस पर कुछ भी नहीं कहा गया कि उनके बंटान को क्यों निरस्त किया गया, यह स्पष्ट नहीं है । अपर आयुक्त ने मात्र यह उल्लेख किया है कि तहसीलदार ने प्रक्रिया का पालन नहीं किया है लेकिन क्यों प्रक्रिया का पालन नहीं हुआ है यह स्पष्ट नहीं किया है । अनुविभागीय अधिकारी/दोनों पक्षकारों के संबंध में विधिवत् विस्तृत विवेचना की है जो कि साक्ष्यों/पक्षकारों की रजिस्ट्री में दी गई चतुर्सीमा के आधार पर की गई है, जिसके खण्डन में कोई साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है। अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश विधिसंगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अधिकार विहिन तथा अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त महोदय भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 31-08-2017 निरस्त किया जाता है । अनुविभागीय अधिकारी, राजधानी परियोजना, टी.टी.नगर भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-12-2015 की पुष्टि की है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।



  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,  
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,  
ग्वालियर