115

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-1253/पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 12.04.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 112/2015-16/अपील.

---

1. श्रीमती कंचन जैन पति श्री रोशनलाल जी जैन
   निवासी एन. 72, अनूप नगर एक्सटेंशन, इंदौर
2. श्रीमती मीनाक्षी जैन पति श्री राकेश जैन,
   निवासी एन. 72, अनूप नगर एक्सटेंशन, इंदौर ..... आवेदकगण

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर,
   जिला इंदौर
2. अपर आयुक्त, संभाग इंदौर, इंदौर
3. सब डिवीजनल ऑफिसर राजस्व,
   विजय नगर क्षेत्र, इंदौर
4. तहसीलदार, नजूल,
   कलेक्ट्रेट, इंदौर ..... अनावेदकगण

श्री नीतेश सिंह चौहान, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री राजीव शर्मा, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: **आ दे श** ::

(आज दिनांक 21/5/19 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 12.04.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राजस्व निरीक्षक, नजूल इंदौर द्वारा फार्म एन-7 में एक अतिक्रमण प्रतिवेदन तहसीलदार नजूल इंदौर के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि ग्राम खजराना, इंदौर स्थित शासकीय शहरी सीलिंग की भूमि सर्वे क्र. 543/2 के

रकबा 0.109 हैक्टेयर सम्पूर्ण पर कंचन पति रोशनलाल जैन व मीनाक्षी पति रमेश (राकेश) जैन द्वारा बहुमंजिला भवन जी+फोर व पतरे की बाउन्ड्री लगाकर अतिक्रमण किया गया है। इस प्रतिवेदन के आधार पर तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्र. 01/अ-68/14-15 दर्ज कर दिनांक 28.12.2014 को आदेश पारित करते हुए संहिता की धारा 248 के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि पर अतिक्रमण किया जाकर बहुमंजिल भवन निर्माण करने से अतिक्रमण किया जाना सिद्ध पाया जाकर अतिक्रमण हटाने का निर्देश देते हुए रूपये 1500=00 अर्थदण्ड आरोपित किया गया। इस आदेश के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा एक प्रथम अपील अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.09.2015 से निरस्त की गई। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 12.04.2017 को आदेश पारित कर अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश 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) अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश अवैध, मनमाने एवं स्वेच्छाचारी आदेश है क्योंकि तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य को नजरअंदाज किया है कि मूल भूमिस्वामी मोहम्मद पिता सुलेमान के स्वामित्व की भूमि सर्वे क्रमांक 543 रकबा 0.259 में से अतिशेष घोषित रकबा 0.109 हैक्टेयर का अर्वन लेण्ड (सीलिंग एण्ड रेग्युलेशन एक्ट 1976 की धारा 10(6) के जो कब्जा लिया गया है वह दक्षिण पूर्व कोने की भूमि का लिया गया है कब्जा पंचनामा दिनांक 09.08.1988 में इस बात का स्पष्ट उल्लेख् है परंतु अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त तथ्य को पूर्णतया अनदेखा करते हुए आदेश पारित किये गये हैं, जो अवैध एवं क्षेत्राधिकार बाह्य होने से निरस्ती योग्य हैं ।

(2) भूमि अतिशेष घोषित किये जाने के उपरांत अतिरिक्त तहसीलदार ने दिनांक 8-2-1993 को भूमि का बटांकन किया गया है जिसमें शेष बची भूमि रकबा 0.150 हैक्टर का सर्वेनंबर 543/1 एवं अतिशेष घोषित की गई भूमि का सर्वेनंबर 543/2 किया गया है ।

(3) 0.109 हैक्टर भूमि अतिशेष घोषित होने के उपरांत शेष बची 16000 वर्गफुट 0.150 हैक्टर का विक्रय भूमिस्वामी मोहम्मद पिता सुलेमान द्वारा दिनांक 7-9-1995 को श्रीमती सरस्वती देवी पत्नि गोविंद माहेश्वरी एवं श्री राजेश कुमार पिता गोविंद माहेश्वरी को किया गया है । इस विक्रय विलेख में भी अतिशेष घोषित की गई भूमि

एवं आधिपत्य में शासन द्वारा प्राप्त की गई भूमि के दक्षिण दिशा में होने का स्पष्ट उल्लेख है । विक्रयपत्र के आधार पर क्रेतागण श्रीमती सरस्वती देवी आदि का नामांतरण किया गया है ।

(4) भूमि क्रय करने के उपरांत श्रीमती सरस्वती देवी द्वारा भूमि का सीमांकन एवं नपती कराई जाकर राजस्व अधिकारियों द्वारा सीमा चिन्ह कायम किए गए हैं । नामांतरण के उपरांत श्रीमती सरस्वती देवी उक्त भूमि का व्यपवर्तन हेतु आवेदन दिए जाने पर तदुपरांत अनुविभागीय अधिकारी, इंदौर ने दिनांक 09 जुलाई 1999 को सर्वे नंबर 543/1 की भूमि रकबा 0.150 के व्यपवर्तन के आदेश दिए गये हैं । व्यपवर्तन आदेश के पूर्व अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अधीक्षक भूमि परिवर्तन नगर सीमा, इंदौर से प्रतिवेदन बुलाया गया है, जिन्होंने अपने प्रतिवेदन में स्पष्ट कहा गया है कि सर्वे नंबर 543/1 की भूमि मौके पर पटवारी नक्शे से मिलती है एवं शासकीय भूमि में समाविष्ट नहीं हैं । इससे स्पष्ट है कि वर्ष 1999 तक नक्शे में कोई त्रुटि नहीं थी और नक्शे में त्रुटिपूर्ण उप विभाजन पटवारी द्वारा वर्ष 1999 के बाद ही किया गया है ।

(5) आवेदकगण द्वारा सरस्वती देवी आदि से उक्त भूमि को 25-2-09 को क्रय किया जाकर विभिन्न शासकीय विभागों से अनुमति प्राप्त करने के उपरांत उस पर बहुमंजिला निर्माण किया गया है । किसी विभाग द्वारा अनुमति देते समय भूमि को शाससकीय होना अंकित नहीं किया है । तहसीलदार, नजूल द्वारा जानबूझकर दुर्भावना से ग्रसित होकर उसे अतिशेष भूमि सर्वे नंबर 543/2 रकबा 0.109 हैक्टर का भाग होने का असत्य एवं कूटरचित दस्तावेज अपने अधीनस्थ राजस्व अधिकारी से बनवाये और उसका उपयोग अवैध, क्षेत्राधिकार बाह्य एवं शून्य आदेश आवेदकगण के विरूद्ध अतिक्रमण का पारित किया है, जिसकी पुष्टि करने में अधीनस्थ न्यायालयों ने अवैधानिकता की है ।

(6) पटवारी या राजस्व निरीक्षक द्वारा बिना किसी अधिकार के राजस्व अभिलेखों में भूमि की दिशाओं में परिवर्तन किया गया है । तहसील न्यायालय में आवेदकों द्वारा कारण बताओ सूचनापत्र के उत्तर में प्रस्तुत जबाव में उक्त त्रुटि को दर्शाया जाकर उसके सुधारने का अनुरोध किया था एवं उसकी पुष्टि में सक्षम प्राधिकारी, नगर भूमि सीमा, इंदौर के प्रकरण से संबंधित अभिलेख जिनमें कब्जा पंचनामा आदि शामिल हैं, प्रस्तुत किये थे परंतु तहसीलदार द्वारा उन्हें अनदेखा कर आवेदक को अतिक्रामक मानकर आदेश पारित किया गया है जो पूर्णत: अवैधानिक आदेश है ।

(7) तहसीलदार द्वारा संहिता की धारा 248 के प्रावधानों को पूर्णत: अनदेखा कर आदेश पारित किया गया है जबकि उक्त धारा के प्रावधानों के अनुसार अतिक्रमण साबित किये जाने का प्रमाण भार राज्य सरकार पर है । पटवारी या राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के आधार पर अतिक्रमण सिद्ध नहीं माना जा सकता । उनके कथन भी आवश्यक हैं तथा उनके कथनों के प्रतिपरीक्षण का अवसर दिया जाना आवश्यक है, जो इस प्रकरण में नहीं किया गया है । यह भी कहा गया कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों ने भी उक्त सभी तथ्यों को आवेदकगण द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत करने के उपरांत अनदेखा कर तहसीलदार के आदेश की पुष्टि की गई है । इस कारण उक्त आदेश भी अपास्त किये जाने योग्य हैं । अपने तर्कों के समर्थन में आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अनेक न्यायदृष्टांतों का हवाला देते हुए निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुए आवेदकगण के हित में उचित आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदकगण शासन के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किये गये हैं, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि तहसील न्यायालय, अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त के समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं। अत: उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि ग्राम खजराना स्थित भूमि सर्वे नंबर 543 रकबा 0.259 हैक्टर के मूल भूमिस्वामी मोहम्मद पिता सुलेमान थे । सक्षम प्राधिकारी, नगर भूमि सीमा, इंदौर के न्यायालय में मोहम्मद पिता सुलेमान के विरूद्ध चले प्रकरण क्रमांक प्रकरण क्र. 152/ए-90/सी-1/1983-84 में उसके स्वामित्व की उक्त भूमि सर्वे नंबर 543 रकबा 0.259 हैक्टर में से 0.109 हैक्टर को अतिशेष घोषित किया गया है, जिसका कब्जा दिनांक 9-8-88 को अति0 तहसीलदार एवं भूमापाधिकारी द्वारा शासन हित में लिया गया है । अतिशेष भूमि का कब्जा लेने के उपरांत शेष बची भूमि रकबा 0.150 का विक्रय मोहम्मद पिता सुलेमान द्वारा दिनांक 7-9-1995 को श्रीमती सरस्वती देवी पत्नि एवं एक अन्य को किया गया, जिनसे दिनांक 25-2-2009 को उक्त भूमि को आवेदकगण द्वारा क्रय किया गया है ।

6/ इस प्रकरण में मुख्य विवाद मोहम्मद पिता सुलेमान की अतिशेष घोषित की गई भूमि सर्वे नंबर 543 की दिशाओं को लेकर है । अभिलेख में सक्षम प्राधिकारी, नगर भूमि सीमा, इंदौर के न्यायालय में चले प्रकरण क्रमांक 152/ए-90/सी-1/1983-84 से संबंधित अभिलेख की छाया प्रतियां संलग्न है, जिसमें अन्य दस्तावेजों के साथ अतिशेष घोषित भूमि का कब्जा लेने के संबंध में तैयार किए गए कब्जा पंचनामा दिनांक 9-8-88 की प्रति भी है । कब्जा पंचनामा की प्रति के अवलोकन से स्पष्ट है कि अतिशेष घोषित की गई भूमि 0.109 हैक्टर जो शासन द्वारा कब्जे में ली गई है वह दक्षिण पूर्वी कोने में स्थित होना उल्लिखित है जिसका बटांकन उपरांत सर्वे नं0 543/2 हुआ है। परंतु पटवारी द्वारा नक्शे में भूमिस्वामी के स्वत्व में छोड़ी गई भूमि 0.150 हैक्टर जिसे बटांकन उपरांत सर्वे नंबर 543/1 दिया गया है, को सर्वे नंबर 543/2 में रेखांकित कर राजस्व रिकार्ड में प्रविष्टियां की गई हैं और उसी आधार पर आवेदकगण के विरूद्ध संहिता की धारा 248 का प्रकरण प्रारंभ किया गया है । तहसील न्यायालय के अभिलेख को देखने से स्पष्ट होता है कि तहसीलदार द्वारा आवेदक को जारी कारण बताओ सूचनापत्र के उत्तर में आवेदकगण की ओर से जो जबाव पेश किया गया है उसमें उक्त त्रुटि का स्पष्ट उल्लेख करते हुए उसे दुरस्त करने का अनुरोध किया गया है तथा पुष्टि में सक्षम अधिकारी के उक्त प्रकरण क्र. 152/ए-90/सी-1/1983-84 की प्रमाणित छाया प्रतियां प्रस्तुत की गई हैं । तहसीलदार के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि उनके द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत जबाव एवं उसकी पुष्टि में प्रस्तुत उक्त दस्तावेजों पर कोई विचार नहीं किया गया है । तहसीलदार ने अपने आदेश में आवेदकों द्वारा बताई गई उक्त त्रुटि का उल्लेख किया है परंतु वह क्योंकर मान्य किए जाने योग्य नहीं है इसकी कोई विवेचना आदेश में नहीं की गई है,जबकि तहसीलदार को उन समस्त दस्तावेजों जो कि सर्वे क्रं. 543/1, 543/2 की भूमि से संबंधित हैं, का निरीक्षण कर पूर्ण जांच करना चाहिए थी कि अचानक कब, कैसे और किसके आदेश पर ग्राम खजराना, तहसील व जिला इंदौर के उपरोक्त सर्वे नंबर की भूमि की दिशाओं में अदला-बदली की गई है तत्पश्चात् निष्कर्ष निकालते हुए प्रकरण का निराकरण करना चाहिए था । संहिता की धारा 248 के प्रावधानों के अनुसार अतिक्रमण के प्रकरणों में अतिक्रमण साबित करने का सबूत का भार राज्य सरकार पर है केवल पटवारी, नजूल निरीक्षक या राजस्व निरीक्षक का प्रतिवेदन पर्याप्त नहीं है । उनकी साक्ष्य भी लिया जाना चाहिए और उस पर प्रतिपरीक्षण का अवसर भी दिया जाना चाहिए परंतु इस प्रकार की कोई कार्यवाही तहसीलदार द्वारा किया जाना अभिलेख से नहीं पाया जाता है । तहसीलदार द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगर भूमि सीमा इंदौर के ऊपर उल्लिखित प्रकरण में सर्वे क्रमांक 543 की भूमि में

से अतिशेष घोषित भूमि रकबा 0.109 का भौतिक कब्जा लेते समय तैयार किए गए कब्जा पंचनामा एवं ट्रेस नक्शे की स्थिति को नहीं मानते हुए और बिना किसी ठोस आधार एवं निष्कर्ष् के राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के आधार पर आवेदकगण को अतिक्रमणकर्ता मानते हुए जो आदेश पारित किया गया है, वह पूर्णत: अवैध एवं मनमाना प्रतीत होता है ।

7/ अभिलेख में मूल भूमिस्वामी मोहम्मद पिता सुलेमान द्वारा सर्वे नं0 543 रकबा 0.259 में अतिशेष घोषित रकबा 0.109 के उपरांत शेष बची भूमि रकबा 0.150 हैक्टर (16000 वर्गफुट) को 7-9-1995 को श्रीमती सरस्वती देवी पत्नि गोविंद माहेश्वरी एवं श्री राजेश कुमार पिता गोविंद माहेश्वरी को विक्रय किया गया है । उक्त विक्रयपत्र की प्रति अभिलेख में संलग्न है इस विक्रय विलेख में भी अतिशेष घोषित की गई भूमि एवं आधिपत्य में शासन द्वारा प्राप्त की गई भूमि के दक्षिण दिशा में होने का स्पष्ट उल्लेख है और उक्त विक्रय लेख के आधार पर सर्वे नंबर 543/1 रकबा 0.150 हैक्टर पर क्रेता श्रीमती सरस्वती देवी आदि का नामांतरण किया गया है तथा क्रेता के आवेदन पर उक्त भूमि का सीमांकन भी राजस्व अधिकारियों द्वारा किया जाकर सीमा चिन्ह कायम किए गए हैं तथा अनुविभागीय अधिकारी, इंदौर द्वारा भी दिनांक 09 जुलाई 1999 को सर्वे नंबर 543/1 की उक्त भूमि रकबा 0.150 हैक्टर के व्यपवर्तन के आदेश दिए गये हैं । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित व्यपवर्तन आदेश में अधीक्षक भूमि परिवर्तन नगर सीमा, इंदौर के प्रतिवेदन का उल्लेख है, जिसमें स्पष्ट कहा गया है कि सर्वे नंबर 543/1 की भूमि मौके पर पटवारी नक्शे से मिलती है एवं शासकीय भूमि में समाविष्ट नहीं हैं। तहसीलदार के आदेश से स्पष्ट होता है कि उन्होंने "सर्वे नंबर 543/1 की भूमि मौके पर पटवारी नक्शे से मिलने एवं उसके शासकीय भूमि में समाविष्ट नहीं होने संबंधी तथ्य को पूरी तरह अनदेखा किया है और उक्त तथ्य क्योंकर मानने योग्य नहीं है, इस संबंध में कोई निष्कर्ष अपने आदेश में नहीं दिया गया है, जबकि उक्त तथ्यों पर अविश्वास करने का कोई कारण इस प्रकरण में नहीं है । श्रीमती सरस्वती देवी पत्नि गोविंद माहेश्वरी एवं श्री राजेश कुमार पिता गोविंद माहेश्वरी से बाद में दिनांक 25-2-2009 को उक्त भूमि सर्वे नंबर 543/1 रकबा 0.150 भूमि को आवेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रयपत्र से क्रय किया गया है, आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित विक्रयपत्र में भी शासन द्वारा अतिशेष प्राप्त की गई भूमि को दक्षिणी दिशा में ही दर्शाया गया है । भूमि क्रय करने के उपरांत आवेदकों द्वारा नगर पालिका इंदौर से बहुमंजिला भवन की निर्माण अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण किया गया है । अपर आयुक्त के अभिलेख में राजस्व निरीक्षक द्वारा तहसीलदार को प्रश्नाधीन दोनों सर्वे नंबरों की भूमि के संबंध में चाही गई जानकारी के संदर्भ में प्रेषित पत्र दिनांक 17-10-14 की प्रति

संलग्न है, जिसमें वर्तमान पटवारी नक्शा एवं शहरी सीलिंग विभाग से प्राप्त नक्शे के अनुसार स्थिति स्पष्ट की गई है। इसमें भी शासकीय सर्वे नंबर 543/2 को दक्षिण दिशा में बताया गया है । पटवारी या अन्य राजस्व अधिकारी की त्रुटि से भौतिक कब्जे में प्राप्त भूमि की दिशाओं को परिवर्तित कर राजस्व रिकार्ड में गलत प्रविष्टियां अंकित किए जाने के कारण आवेदक को अतिक्रामक मानना न्यायसंगत नहीं है । यह जिम्मेदारी राजस्व अधिकारियों की है कि वे राजस्व अभिलेखों को शुद्ध एवं अद्यतन रखें और यदि कोई त्रुटि उनके ध्यान में लाई जाये तो उसके सुधारने की कार्यवाही नियमानुसार की जाये, नाकि अधीनस्थ राजस्व अधिकारियों की किसी त्रुटि के लिए पक्षकार को दंडित किया जाये । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए आवेदकगण के इस तर्क में भी बल है कि तहसीलदार द्वारा इस प्रकरण में आवेदकगण के विरूद्ध अतिक्रमण की कार्यवाही किसी दुर्भावना से ग्रसित होकर की गई है, जबकि तहसीलदार को आवेदकगण के विरूद्ध प्रारंभ की गई अतिक्रमण कार्यवाही को समाप्त करते हुए राजस्व रिकार्ड में की गई उक्त त्रुटि को सुधारने के आदेश देना चाहिए था । अत: प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि तहसीलदार, इंदौर द्वारा पारित आदेश पूर्णत: अवैधानिक आदेश होने से निरस्ती योग्य है । जहां तक अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर आयुक्त के आदेशों का प्रश्न है, अभिलेख से स्पष्ट होता है कि आवेदकगण द्वारा उक्त तथ्यों को उनके समक्ष भी उठाया गया था परंतु उनके द्वारा उक्त तथ्यों को पूर्णतया अनदेखा करते हुए तहसील न्यायालय के अवैधानिक आदेश की पुष्टि की गई है । इस कारण उनके आदेश भी स्थिर नहीं रखे जा सकते ।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.04.2017, अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.09.2015 एवं तहसीलदार नजूल, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.12.2014 निरस्त किये जाते हैं तथा आवेदकगण के विरूद्ध प्रारंभ की गई संहिता की धारा 248 की कार्यवाही समाप्त की जाती है । तहसीलदार को यह भी निर्देश दिए जाते हैं कि राजस्व अभिलेखों में खसरा नं0 543 में जो त्रुटिपूर्ण उप विभाजन किया गया है, उसे सक्षम अधिकारी के ऊपर उल्लिखित प्रकरण क्र. 152/ए-90/सी-1/1983-84 में संलग्न नक्शा अनुसार नियमानुसार दुरस्त किया जाये एवं तद्नुसार राजस्व अभिलेख संशोधित किये जायें ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर