माननीय श्रीमान् सदस्य महोदय, राजस्वमण्डल ग्वालियर(म0प्र0)

राजस्व निगरानी प्रकरण क0–....../2016

RS230-II/16

Rs-30/-

1. नीती डेवलपमेन्ट एण्ड लिसिंग प्राइवेट लिमि0, 25, वाखरिया इण्ड्रस्ट्रियल एस्टेट, राम मन्दिर रोड, गोरेगांव (पश्चिम) मुम्बई।

2. जयाकीर्ति एस्टेट एण्ड रियालिटी प्राइवेट लिमि0, 25, वाखरिया इण्ड्रस्ट्रियल एस्टेट, राम मन्दिर रोड, गोरेगांव (पश्चिम) मुम्बई।

3. निकोलस रियालिटी एण्ड डेवलपमेन्ट प्राइवेट लिमि0, दुर्गानगर, जागेश्वरी–विखरोली लिंक रोड, नमस्कार बिल्डिंग के सामने, जागेश्वरी (पूर्व) मुम्बई।

4. नीरजा डेवलपमेन्ट एण्ड फायनेन्स प्राइवेट लिमि0, बलार्ड हाउस, द्वितीय तल, अदि मर्जबन पथ, बलार्ड एस्टेट, मुम्बई।

5. नीलाक्षी एस्टेट एण्ड रियालिटी प्राइवेट लिमि0, 25, वाखरिया इण्ड्रस्ट्रियल एस्टेट, राम मन्दिर रोड, गोरेगांव (पश्चिम) मुम्बई।

6. नवोदिता एस्टेट एण्ड रियालिटी प्राइवेट लिमि0, राजरतन बिल्डिंग, भूतल वेस्टर्न एक्सप्रेस हाइवे के सामने, बी0एम0सी0 गार्डन के पास, जागेश्वरी (पूर्व) मुम्बई।

7. नवानीता रियालटी एण्ड फायनेन्स प्राइवेट लिमि0, 25, वाखरिया इण्ड्रस्ट्रियल एस्टेट, राम मन्दिर रोड, गोरेगांव (पश्चिम) मुम्बई।

8. महावजा रियालिटी एण्ड डेवलपमेन्ट प्राइवेट लिमि0, दुर्गानगर, जागेश्वरी–विखरोली लिंक रोड, नमस्कार विल्डिंग के सामने जागेश्वरी (पूर्व) मुम्बई।

9. मगन डेवलपमेन्ट एण्ड रियालिटी प्राइवेट लिमि0, दुर्गानगर, जागेश्वरी–विखरोली लिंक रोड, नमस्कार विल्डिंग के सामने जागेश्वरी (पूर्व) मुम्बई।

10. माधुरी रियालिटी एण्ड लिसिंग प्राइवेट लिमि0, दुर्गानगर, जागेश्वरी–विखरोली लिंक रोड, नमस्कार विल्डिंग के सामने जागेश्वरी (पूर्व) मुम्बई।

द्वाराः–अमरेन्द्र प्रताप सिंह, उम्र–46 वर्ष, तनय श्री राजेन्द्र सिंह, पेशा–प्रायवेट नौकरी, निवासी ग्राम–मोती पाकर, कविलाशा, पोस्ट–पामपुर शोहरौना बाया हाटा, जिला–कुशीनगर (यू0पी0) ....निगरानीकर्तागण

बनाम्

1. श्याम कुमार बंशल तनय श्री श्रीगोपाल बंशल, निवासी–जैतवारा, तहसील–मझगवां, जिला–सतना (म0प्र0)

2. मेसर्स स्टार एग्रोनामिक्स लिमि0 द्वारा–दुष्यन्त सिंह तनय रमेश सिंह स्टार आटोमोबाइल्स, निवासी–मुख्यतारगंज, जिला–सतना (म0प्र0) ....गैरनिगरानीकर्तागण

निगरानी विरूद्ध निर्णय व आदेश अपर कमिश्नर रीवा, संभाग–रीवा (समक्ष श्री के0 पी0राही) दिनांक–25/08/2015, जो द्वितीय अपील प्रकरण क0–204/अपील/2009–10 (428/अपील/2007–2008) में पारित किया जाकर गैरनिगरानीकर्तागण द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की गयी।

निगरानी अन्तर्गत धारा–50 म0प्र0 भू–राजस्व संहिता सन् 1959.

मान्यवर,

निगरानीकर्तागण की निगरानी निम्नलिखित तथ्यों व आधारों पर प्रस्तुत है–

राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

....

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण कमांक 5230 / ।।/ 2016 निगरानी

जिला सतना

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एंव अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
4–10–2016	आवेदकगण की ओर से अभिभाषक श्री एस.के.वाजपेयी उपस्थित। अनावेदक की ओर से अभिभाषक श्री एस.के.अवस्थी उपस्थित आवेदकगण के अभिभाषक द्वारा यह निगरानी अपर आयुक्त रीवा, संभाग रीवा के प्रकरण कमांक 204 / अपील / 2009–10 (428 / अपील / 2007–08) में पारित आदेश दिनांक 25–8–2015 से परिवेदित होकर, म0प्र0भू–राजस्व संहिता–1959 की धारा–50 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। 2– प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदकगण ने ग्राम सरिसताल, तहसील रधुराजनगर, जिला सतना में स्थित 80.97 एकड़ भूमि व ग्राम इटौरा, तहसील रधुराजनगर, जिला सतना में 17.79 एकड़ भूमि कुल , जुमला रकवा 98.76 एकड़ भूमि दिनांक 6–10–2004 से लेकर 23–12–2004 तक रजिस्टर्ड विकय पत्र के माध्यम से कय की जाकर, मौके पर कब्जा प्राप्त किया गया। आवेदकगण का उपरोक्त विवादित भूमि को कय करने का मुख्य उद्देश्य आवासी प्रायोजन था,इस कारण आवेदकगण द्वारा कय करने के 5–6 माह पश्चात ग्राम सरिसताल की उपरोक्त भूमियों जुमला रकवा 80.97 एकड़ भूमि के आवासीय कालोनी निर्माण हेतु भूमि का ब्यवपवर्तन करने हेतु आवेदन पत्र अनुविभागीय अधिकारी तहसील रधुराजनगर, जिला सतना के समक्ष प्रस्तुत किया गया जो प्रकरण कमांक 176 / अ–2 / 2004–05 पर दर्ज किया जाकर, भूमि का ब्यवपवर्तन आदेश दिनांक 4–4–2005 आवेदकगण के पक्ष में पारित किया गया। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा अपर कलेक्टर, जिला सतना के समक्ष अपील प्रकरण	

क्रमांक 4/अपील/2005–06 प्रस्तुत की जो आदेश दिनांक 22–5–2006 को निरस्त की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा अपर आयुक्त रीवा, संभाग रीवा के समक्ष द्वितीय अपील प्रकरण क्रमांक 204/अपील/2009–10 (428/अपील/2007–08) प्रस्तुत की जिसमें पारित आदेश दिनांक 25–8–2015 के द्वारा अनावेदकगण की अपील स्वीकार की गई। अपर आयुक्त के आदेश से परिवेतिद होकर, आवेदकगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3– आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया है कि, अनुविभागीय अधिकारी महोदय द्वारा ब्यपवर्तन व लगान नियत करने के पूर्व इश्तहार का प्रकाशन दैनिक समाचार पत्र में कराया गया था प्रकाशन के पश्चात किसी ब्यक्ति व संस्था की कोई आपत्ति न आने पर दिनांक 4–4–2005 को विधि सम्मत आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश की अपील अपर कलेक्टर के समक्ष होने पर आवेदकगण को विदित हुआ, कि उपरोक्त विवादित भूमियों को अनावेदकगण ने दिनांक 29–9–2004 को माइनिंग लीज पर ले लिया है। अनावेदकगण के पूर्व उपरोक्त भूमियों को स्टील अथार्टी आफ इन्डिया को माइनिंग लीज पर दी गई थी, किन्तु समय पर शर्तो का पालन न होने के कारण लीज निरस्त की गयी।

यह तर्क भी दिया गया कि, उपरोक्त विवादित भूमियां आवेदकगण द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई भूमियां है उक्त भूमियों की लीज ग्रान्ट करने के पूर्व न तो शासन ने अनुमति ली और ना ही आवेदकगण को सूचना दी गई। उक्त भूमियों में माइनिंग नहीं है और यदि थोडा–बहुत है, तो वह सरफेस से काफी नीचे है, जिसे निकालना काफी महगां होगा। स्टील अथार्टी आफ इन्डिया के जांच सर्वेक्षण में आय से अधिक ब्यय मानकर जानबूझकर लीज नियमों का पालन नहीं किया गया था और अनुबंध निरस्त हुआ था। अनावेदक क्रमांक–1 ने अधिक समय ब्यतीत हो जाने के बाद काम करने हेतु स्वयं को अक्षम पाकर लीज का

ट्रांसफर अनावेदक कमांक–2 के पक्ष में कराया है। अनावेदकगण ने माइनिंग लीज के अनुबंध की शर्तो का पालन नहीं किया है मौके पर निर्धारित समय में प्रदर्शित होने वाले किसी चिन्ह की स्थापना नहीं की है न ही सूचना व बोर्ड ही लगाया गया है जिससे स्पष्ट हो सके कि विवादित भूमियां माइनिंग की भूमियां है यदि कोई सीमाचिन्ह मौंके में स्थापित किये गये होते, तो पूर्व भूमिस्वामियों द्वारा न तो भूमियों को विकय किया जा सकता था और न ही आवेदकगण द्वारा उसे कय किया जाता इसके अलावा राजस्व अभिलेखों में भी माइनिंग की भूमियों का उल्लेख किया जाना चाहियें था। अनावेदकगण द्वारा लीज डीड के निष्पादन के बाद राजस्व अभिलेखेां में प्रविष्टि दर्ज करायी जानी चाहिये थी जिससे भूमियों का संब्यवहार सम्भव न हो पाता परन्तु अपर आयुक्त महोदय द्वारा लीज को मान्य करने में अवैधानिकता की गई है।

यह भी तर्क है कि,अनावेदकगण द्वारा लीज में प्राप्त भूमि को 11–12 वर्ष का समय व्यतीत हो रहा है, अनावेदकगण ने अनुबंध का पालन नहीं किया गया है। विवादित भूमियों के प्राइवेट भूमियां होने के कारण प्रतिकर का निर्धारण व आबंटन किया जाना चाहिये था, जो नहीं किया गया विवादित भूमियां शहर के पास व आबादी के समीप व राष्ट्रीय राजमार्ग से लगी भूमियां है और ऐसी भूमियों में माइनिंग का कार्य किया जाना निषिद्ध है । उक्त भूमियां आवासीय प्रायोजन के लिये उपयुक्त है अनुविभागीय अधिकारी महोदय एवं अपर कलेक्टर महोदय जिला सतना को स्थानीय स्थिति के सम्बंध में स्पष्ट जानकारी है विशेषकर अपर कलेक्टर महोदय ने सुनवाई कर ब्यपवर्तन आदेश की पुष्टि का आदेश पारित किया है, जो लीज डीड व अनुबंध के निष्पादक रहे है और परिस्थितियों से भिज्ञ थें। इस कारण अनुबंध की शर्तो के अनुसार प्राप्त लीज निरस्त की जाने योग्य थी

यह भी तर्क है कि, अपर आयुक्त महोदय द्वारा आवेदकगण को सूचना दिये बगैर एकपक्षीय रूप से

ब्यपवर्तन का आदेश निरस्त किया गया जिसकी सर्वेप्रथम जानकारी आवेदकगण के अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरी श्री अमरेन्द्र प्रताप सिंह को दिनांक 10-5-2016 को हुई साथ में यह भी जानकारी हुई, कि आवेदकगण के पूर्व अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरी श्री विजय सिंह को पक्षकार बनाते हुये अपर आयुक्त महोदय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई किन्तु उक्त अपील में आदेश होने के काफी समय पूर्व आवेदकगण ने अपने अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरी श्री विजय सिंह को हटा कर दूसरे अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरित श्री महेश्वर सिंह इसके बाद श्री अमरेन्द्र प्रताप सिंह की नियुक्ति कर दी थी। आवेदकगण कम्पनी को यह अधिकार है, कि वह समय समय पर कम्पनी की आवश्यकतानुसार अपने अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरित को परिवर्तित करें। अपर आयुक्त महोदय को आवेदकगण की प्रकरण में सुनवाई हेतु उसके मूल पते पर समन जारी करना चाहियें था या जंहा पर सम्पत्ति स्थित है, वहां के स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशन कराया जाना चाहिये था। परन्तु अपर आयुक्त महोदय द्वारा आवेदकगण को सुने बिना आवेदकगण की अनुपस्थिति में एकपक्षीय रूप से सुनवाई कर अवैधानिक आदेश पारित किया गया है। अंत में आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा न्यायदृष्टान्त 186 आर.एन. 121 (उच्च न्यायालय) 1990 आर.एन. 150 (उच्च न्यायालय) 1990 आर. एन.162 का हवाला देते हुए उनके द्वारा अपर आयुक्त का आदेश निरस्त कर अपर कलेक्टर एवं अनुविभागीय अधिकारी जिला सतना के आदेश को यथावत रखा जाकर, निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4- अनावेदक की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया कि, उनके पक्ष में लीज डीड का निष्पादन आवेदकगण द्वारा विवादित भूमियों को कय करने के पहले हो चुका था निष्पादन हो जाने से ब्यपवर्तन का आदेश पारित नहीं किया जाना चाहियें था। अनुविभागीय अधिकारी महोदय द्वारा डायवर्सन की कार्यवाही नियम विरूद्व की

गई है। आवेदकगण सम्यक सूचना विधि की मंशानुसार प्राप्त करने के बावजूद अपर आयुक्त महोदय के न्यायालय में उपस्थित नहीं हुआ था। इस कारण उनके द्वारा अपर आयुक्त के आदेश को उचित बताते हुए निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

5— उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं प्रस्तुत दस्तावेजो का अवलोकन किया। अवलोकन से स्पष्ट है कि ग्राम सरिसताल, तहसील रधुराजनगर, जिला सतना में स्थित 80.97 एकड़ भूमि व ग्राम इटौरा, तहसील रधुराजनगर, जिला सतना में 17.79 एकड़ भूमि कुल जुमला रकवा 98.76 एकड़ भूमि दिनांक 6—10—2004 से लेकर 23—12—2004 तक आवेदकगण द्वारा आवासीय प्रायोजन हेतु रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की जाने के बाद कालोनी निर्माण हेतु भूमि का ब्यवपवर्तन करने वावत अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया उक्त आवेदन पर से प्रकरण दर्ज किया जाकर विधिवत इश्तहार का प्रकाशन दैनिक समाचार पत्र में कराया गया, किसी की कोई आपत्ति नहीं आयी। राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन आहूत किया जाकर नगर तथा ग्राम निवेश से भी सहमति प्राप्त की गयी, तत्पश्चात कार्यवाही कर दिनांक 4—4—2005 को ब्यवपवर्तन आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश को अपर कलेक्टर ने अपने आदेश दिनांक 22—5—2006 द्वारा यथावत रखा गया। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा पूर्व अधिकृत अभिकर्ता एवं अधोहस्ताक्षरी विजय सिंह को पक्षकार बनाया जाकर अपर आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई जिसमें अपर आयुक्त ने विधिक आवेदकगण को सूचना, सुनवाई व वहस का अवसर दिये बगैर एकपक्षीय रूप से अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर कलेक्टर जिला सतना का आदेश निरस्त कर अवैधानिक आदेश पारित किया है।

6— अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि आवेदकगण द्वारा विवादित भूमियों को क्रय करने के पूर्व स्थानीय दैनिक

समाचार पत्र में प्रकाशन कराया गया, अनुविभागीय अधिकारी ने ब्यपवर्तन आदेश पारित करने से पूर्व विधिवत दैनिक समाचार पत्र में इश्तहार का प्रकाशन कराया जाने के बाद आवासीय प्रायोजन हेतु ब्यपवर्तन आदेश पारित किया गया। जिसकी पुष्टि अपर कलेक्टर द्वारा की गई जिससे स्पष्ट है कि अनावेदकगण के पक्ष में की गई माइनिंग लीज अवैधानिक है जिसकी अनुबंध की शर्तो का पालन नहीं किया गया सीमा चिन्ह की स्थापना नहीं की और नाही सूचना बोर्ड लगाया गया जिससे स्पष्ट हो सके कि उक्त भूमियां माइनिंग की है। शासकीय अभिलेखों में भी विवादित भूमियों का माइनिंग के रूप में उल्लेख नहीं है। विवादित भूमियां शहर के पास व आबादी के निकटस्थ व राष्ट्रीय राज मार्ग से संलग्न भूमियां है तथा ऐसी भूमियों में माइनिंग का कार्य किया जाना निषिद्ध है इन सभी तथ्यों पर विचार किये बिना, अपर आयुक्त द्वारा आवेदकगण को अपना पक्ष समर्थन का अवसर दिये बगैर एकपक्षीय रूप से अवैधानिक आदेश पारित किया गया है। अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार करने के पश्चात अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश न्यायिक, विधिसम्मत एवं औचित्यपूर्ण न होने स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी समयसीमा में स्वीकार की जाकर अपर आयुक्त रीवा संभाग,रीवा के प्र0क0 204/अपील/2009-10 (428/अपील/2007-08) में पारित आदेश दिनांक 25-8-2015 निरस्त किया जाता है तथा अपर आयुक्त को निर्देश दिये जाते है कि वह आवेदकगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर आदेश पारित करें।

(एम.के.सिंह)
सदस्य
राजस्व मण्डल
मध्य प्रदेश, ग्वालियर