

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष:—श्री एस0 एस0 अली
सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077 विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 26.05.17 के द्वारा अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 80/16-17/अपील.

- 1-अम्बिका चरण दीक्षित पुत्र स्व0 श्री के0 एल0 दीक्षित
- 2-सुधा दीक्षित पत्नि अम्बिका चरणदीक्षित
निवासी मकान नंबर 82 नर्मदा रोड
जबलपुर म0 प्र0

---अपलार्थीगण

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर जबलपुर

----प्रत्यर्थी

.....
श्री अजय मिश्रा, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री विवेक भार्गव, अभिभाषक शासन प्रत्यर्थी

आदेश

(आज दिनांक 23/01/2019 को पारित)

✓ यह अपील अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 80/2016/अपील में पारित आदेश दिनांक 26/05/17 के विरुद्ध मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 44 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2-प्रकरण का संक्षेप में विवरण इस प्रकार है कि सिविल स्टेशन नजूल ब्लाक क्रमांक 4/नजूल प्लॉट न0 5 रकबा 0.9866 एकड- 42976 वर्गफूट भूमि सेक्रेटरी एक्जीक्यूटिव बोर्ड आफ मेथोडिस्ट चर्च सदर एरिया जबलपुर को आवासीय प्रयोजन हेतु स्थाई पटटे पर प्रदान की थी, जो मार्च 2029 तक है। इस भूमि में से 26400 वर्गफुट भूमि सेक्रेटरी एक्जीक्यूटिव।

✓

बोर्ड आफ् मेथोडिस्ट चर्च सदर एरिया जबलपुर ने अपीलार्थी को विक्रय कर दी। अपीलार्थी के आवेदन पर अनुविभागीय अधिकारी ओमती जबलपुर ने विकास अनुज्ञा प्रस्तावना दिनांक 11/12/08 को जारी की। इस अनापत्ति प्रमाण पत्र की कंडिका 9 के अनुसार स्थाई पट्टे पर निवास के प्रयोग के लिये दी गई भूमि से वाणिज्य में व्यपवर्तन पर पट्टेदार को अतिरिक्त प्रव्याजि एवं भू-भाटक देना अंकित किया गया। अनापत्ति प्रमाण पत्र संदेहास्पद पाकर अनुविभागीय अधिकारी ओमती द्वारा जारी अनुज्ञा प्रमाण पत्र दिनांक 11/12/08 से संबंधित प्रकरण क्रमांक 9/अ-20/(4)/2008-09 को कलेक्टर जबलपुर ने स्वमेव निगरानी में लिया तथा प्रकरण क्रमांक 244/बी-121/08-09 में पारित आदेश दिनांक 19/1/11 से प्रकरण इस निर्देश के साथ निराकृत किया कि प्रश्नाधीन स्थल पर किये जा रहे निर्माण के व्यवसायिक उपयोग के पूर्व नियमानुसार व्यवसायिक उपयोग के लिये निर्धारण कराये बिना अपीलार्थी व्यवसायिक निर्माण कार्य नहीं करायेगा।

आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर ने कलेक्टर जबलपुर के आदेश दिनांक 19/1/11 को स्वमेव निगरानी में लेकर आदेश दिनांक 28/1/14 द्वारा निरस्त करते हुये कलेक्टर जबलपुर को प्रकरण के निराकरण के निर्देश दिये। आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के निर्देशों के पालन में कलेक्टर जबलपुर ने प्रकरण क्रमांक 1/अ-39/2013-14 पंजीबद्ध किया तथा अनुविभागीय अधिकारी ओमती से प्रचलित गाईड लायन के मान से गणना कर प्रस्ताव चाहे। अनुविभागीय अधिकारी ओमती ने तत्समय प्रचलित गाईड लायन के मान से अपीलार्थी पर अवशेष राशि 3,44,63,067-52 (तीन करोड चबालीस लाख तैरसठ हजार सरसठ रूपये वाबन पैसे मात्र) शासन मद में जमा कराने हेतु मांग पत्र दिनांक 5-3-14 निर्वाहित कराया। इस मांग पत्र पर से अपीलार्थी ने राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर में निगरानी प्रस्तुत की। तत्का. सदस्य म0प्र0 राजस्व मण्डल ने प्र0 क0 546/दो/14 निगरानी में आदेश दिनांक 21/3/14 पारित किया तथा आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के आदेश दिनांक 28/1/14 को निरस्त करते हुये कलेक्टर जबलपुर को निर्देश दिये कि भूखंड के आवंटन के दिनांक को आवासीय प्रयोग हेतु निर्धारित दर अनुसार प्रीमियम व व्यवसायिक प्रयोजन हेतु

लागू प्रीमियम की दर अनुसार राशि अपीलार्थी से प्रव्याजि के रूप में जमा कराई जाय एवं व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र का नियमानुसार भू भाटक 7.5 प्रतिशत की दर से लिया जाय। कलेक्टर जबलपुर ने राजस्व मण्डल के आदेश दिनांक 21/3/14 के परिप्रेक्ष्य में अनुविभागीय अधिकारी ओमती को गणना पत्र प्रस्तुत करने के निर्देश दिये। अनुविभागीय अधिकारी ने शासन निर्देशानुसार गाईड लायन वर्ष 2012-13 के आधार पर गणना करके अपीलार्थी पर 3,46,77,666-06 (तीन करोड, छियालीस लाख, सत्हत्तर हजार, छै सौ छियासठ रु छः पैसे) का पुर्ननिर्धारण प्रतिवेदन दिया। अपीलार्थी को पुनः सूचना जारी कर राशि जमा करना सूचित किया गया। कलेक्टर जबलपुर ने प्रकरण क्रमांक 1/अ-39/2013-14 का आदेश दिनांक 30/3/17 से निराकरण किया तथा अपीलार्थी को 8,01,57,990/- (आठ करोड, एक लाख, सन्तावन हजार, नौ सौ नब्बे रु.) शासन के मद में जमा कराने के निर्देश दिये तथा पटटेदार द्वारा पूर्व में जमा करा दी गई राशि 5,00,000/- (पांच लाख रूपये मात्र) का समायोजन प्रतिवर्ष जमा किये जाने वाले भू-भाटक रु. 1,04,55,390/- (एक करोड चार लाख पचपन हजार तीन सौ नब्बे रूपये मात्र) आगामी वर्षों के लिये जमा किये जाने योग्य राशि में समायोजित करना निर्धारित किया।

अपीलार्थी ने कलेक्टर जबलपुर के आदेश दिनांक 30/3/17 के विरुद्ध अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की। अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर ने प्र०क० 80/2016-17/अपील में पारित आदेश दिनांक 26/5/17 से कलेक्टर जबलपुर का आदेश दिनांक 30/3/17 निरस्त कर दिया तथा अपील स्वीकार कर निर्देश दिये कि वर्ष 2014 के परिपत्र के बिन्दु क० 8 के सरल क० 6 में निहित प्रावधानुसार परिवर्तित प्रयोजन के लिये आदेश दिनांक को लागू गाईड लायन अर्थात् वर्ष 2008-09 में प्रचलित गाईड लायन के मान से वास्तविक परिवर्तित क्षेत्रफल के संगणित बाजार मूल्य 50 प्रतिशत की राशि के बराबर प्रव्याजि लेकर संगणित बाजार मूल्य पर 7.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भू भाटक निर्धारण किया जावे। अपर आयुक्त, जबलपुर, संभाग, जबलपुर के इसी आदेश के विरुद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी अधिवक्ता के द्वारा लिखित वहस प्रस्तुत की। आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने लेखी वहस में तर्क दिया है कि अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड 26400 वर्गफुट भूमि उनके द्वारा लीज धारक एकजीक्यूटिव बोर्ड ऑफ मेथोडिस्ट चर्च सदर एरिया जबलपुर से विक्रय पत्र दिनांक 4/8/2007 क अनुसार अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई है। लीज में भू-खण्ड आवासीय अंकित है किंतु वर्ष 2008 में जो मास्टर प्लान जारी किया गया है उसमें उक्त भू-खण्ड का उपयोग आवासीय से व्यवसायिक परिवर्तित किया गया है। मास्टरप्लान में भूमि का उपयोग व्यवसायिक परिवर्तित होने से अपीलार्थी द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड पर आवासीय एवं व्यवसायिक भवन निर्माण के लिये अनापत्ति हेतु आवेदन दिया गया था जिसके आधार पर अनुविभागीय अधिकारी एवं नजूल अधिकारी द्वारा अपीलार्थी को प्रश्नाधीन भूमि सशर्त अनापत्ति प्रमाण पत्र इस आधार पर जारी किया गया कि "स्थाई पट्टे में प्रदाय की गई भूमि के प्रयोजन आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोजन के व्यपवर्तन में पट्टेदार को म0प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र कं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04 मई 2002 की कंडिका 8 के अनुसार अतिरिक्त प्रव्याजी एवं भू-भाटक नियमानुसार देय होगा"।

अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेस जबलपुर के अभिमत दिनांक 18.11.2008 में इस बात का उल्लेख है कि जबलपुर विकास योजना 2021 के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक निर्दिष्ट है जिसकी पुष्टि कलेक्टर के आदेश दिनांक 19.01.2011 से होती है। कलेक्टर ने उक्त आदेश द्वारा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 11.12.2009 को संदेहास्पद नहीं माना है। मास्टर प्लान में प्रश्नाधीन भूखण्ड का उपयोग/प्रयोजन व्यवसायिक परिवर्तित किया जा चुका है इसलिये अपीलार्थी पर अतिरिक्त व्याजी एवं उस पर भू-भाटक का पुनर्निर्धारण कर राशि लिया जाना विधि संगत नहीं है। अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा तर्क किया गया है कि, अपीलार्थी द्वारा व्यवसायिक प्रयोजन में 7920 वर्गफुट में भवन निर्माण पूर्ण कर लिया गया था। अधिवक्ता द्वारा यह भी बताया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पूर्व

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//5//

में म0 प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रमांक एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कण्डिका 8 को मुख्य आधार माना गया था किन्तु उक्त नोटिफिकेशन के अंतर्गत कण्डिका 8 में उल्लेखित प्रीमियम का तात्पर्य पट्टा प्रदान किये जाने दिनांक में आवासीय व व्यवसायिक प्रयोजन हेतु निर्धारित प्रीमियम को आधार न मानते हुये तत्कालीन बाजार मूल्य के आधार पर अतिरिक्त प्रव्याजी एवं व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र के 7.5 प्रतिशत भू-भाटक की राशि जमा करने का आदेश कलेक्टर जबलपुर निगरानी प्रकरण क्रमांक 254/बी/121/2008-09 में पारित आदेश दिनांक 19.01.2011 पारित किया गया था जिसे राजस्व पुस्तिक परिपत्र खण्ड 4 क्रमांक 1 की कण्डिका 18 के तहत न्यायालय आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा स्वमेव निगरानी में लेकर अपीलार्थी को आहूत किया गया एवं अपीलार्थी को तत्कालीन अधीक्षक भू-अभिलेख नजूल नवीनीकरण जबलपुर के पत्र क्रमांक नजूल/नवी0/09 दिनांक 30.09.09 से प्रश्नाधीन भूखण्ड के रकवा 26400 वर्गफुट के भाग 7920 वर्गफुट के व्यवसायिक प्रयोजन के आधार पर अतिरिक्त प्रव्याजी रूपये 73,57,680/- (तैहत्तर लाख सत्ताबन हजार छः सौ अस्सी रूपये मात्र) एवं भू-भाटक रूपये 16,56,072/- (सौलह लाख छप्पन हजार बहात्तर रूपये मात्र) का निर्धारण प्रतवेदित किया गया था जिसे आधार मानकर कलेक्टर जबलपुर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.1.11 को निगरानी प्रकरण क्रमांक 258/बी-121/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 28.1.14 द्वारा निरस्त किया गया व अपीलार्थीगण को निर्देशित किया गया कि अपीलार्थी द्वारा जमा की गई अग्रिम राशि रूपये 5,00,000/- (पांच लाख रूपये मात्र) के कम में अवशेष राशि शासन के परिपत्र दिनांक 4.5.2002 के तहत जमा करें।

निगरानी प्रकरण क्रमांक 258/बी-121/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 28.1.14 को अपीलार्थी द्वारा न्यायालय राजस्व मण्डल के समक्ष निगरानी प्रकरण क्रमांक 546-दो/2014 के तहत चुनौती दी गई और उक्त निगरानी प्रकरण के अंतर्गत न्यायालय द्वारा दिनांक 21.3.14 को विस्तृत आदेश पारित कर यह निष्कर्ष दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पूर्व आदेशों में म0प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//6//

04.05.2002 की कंडिका के अनुसार प्रव्याजि की गणना एवं उसपर 7.5 प्रतिशत भू भाटक प्रीमियम को बाजार मूल्य मानते हुए बाजार मूल्य के आधार पर गणना करना पूर्णतः विधि के विपरीत है चूंकि प्रीमियम का तत्पर्य पट्टा जारी दिनांक को लिये जाने वाले प्रीमियम (वार्षिक रेंट से है) न कि बाजार मूल्य से और न ही वर्तमान मूल्य से। उक्त आधार पर आदेश दिनांक 21/3/14 द्वारा निगरानी प्र0क0 258/बी-121/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 28/1/14 को निरस्त किया गया एवं प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन दिनांक को आवासीय प्रयोजन हेतु निर्धारित प्रीमियम व व्यवसायिक प्रीमियम हेतु लागू प्रीमियम के दर की अंतर की राशि मध्यप्रदेश शासन राजस्व विभाग के पत्र कं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कंडिका 8 के अनुसार अपीलार्थी से अतिरिक्त प्रव्याजि के रूप में जमा कराई जावे व उस पर व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र के नियमानुसार भू-भाटक 7.5 प्रतिशत की दर से लिया जावे। इस न्यायालय द्वारा पूर्व आदेश दिनांक 21/3/14 में यह भी निर्देश दिया गया था कि अपीलार्थी द्वारा इस मद में पूर्व में जमा कराये गये रुपये 5,00,000/- (पांच लाख रुपये मात्र) का समायोजन करते हुए यदि कोई अवशेष राशि निकलती है तो एक माह में जमा कराई जावे। अपीलार्थी के अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि वर्तमान न्यायालय द्वारा प्र0 क0 निगरानी 546-दो/14 में पारित आदेश दिनांक 21/3/14 द्वारा आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा पारित पूर्व आदेश दिनांक 28/1/14 को अपास्त करने के उपरांत प्रकरण पुनः कलेक्टर को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया था कि, उसका पालन न करते हुए पुनः मनमानी व विधि विपरीत प्रक्रिया अपनाते हुए तहसीलदार नजूल अनुभाग ओमती जबलपुर द्वारा वर्ष 2012-13 के बाजार मूल्य के अनुसार आवासीय क्षेत्र के मूल्य एवं व्यवसायिक क्षेत्र के मूल्य के अंतर की राशि को प्रव्याजि के रूप में रुपये 2,78,81,100/- (दो करोड अठत्तर लाख इक्यासी हजार सौ रुपये मात्र) व उसपर 7.5 प्रतिशत भूभाटक रुपये 65,96,566.06 (पैसठ करोड छियानवे लाख छप्पन हजार छः सौ छः रुपये मात्र) इस तरह कुल देय राशि रुपये 3,46,77,666.06 (तीन करोड छियालीस लाख सत्तर हजार छः सौ छियासठ

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//7//

रूपये छः पैसे) अपीलार्थी के ऊपर अधिरोपित किये जाने हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर जबलपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसका अपीलार्थी द्वारा आवेदन प्रस्तुत कर इस आधार पर विरोध किया कि संबंधित राजस्व अधिकारी जो गणना की गई है। वह वर्तमान न्यायालय राजस्व मण्डल द्वारा पारित आदेश दिनांक 21/3/14 के विपरीत की गई है जो निरस्त किये जाने योग्य है अपीलार्थी द्वारा किये गये विरोध के आधार पर कलेक्टर जबलपुर द्वारा पुनः प्रव्याजि की राशि व भू-भाटक की राशि की गणना किये जाने हेतु अनुविभागीय अधिकारी जबलपुर को निर्देशित किया गया जिसके आधार पर पुनः तहसीलदार ओमती नजूल द्वारा प्रतिवेदन दिनांक 6/3/17 प्रस्तुत कर यह उल्लेखित किया गया कि चूंकि वर्तमान में मध्यप्रदेश शासन राजस्व विभाग का निर्देश क्रमांक एफ-6-48/2014-सात/नजूल दिनांक 11/7/14 प्रचलित है जिसमें उपरोक्त परिवर्तन के मूल्य का 50 प्रतिशत प्रव्याजि एवं कुल बाजार मूल्य का 7.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भू-भाटक निर्धारित होगा और 50 प्रतिशत प्रीमियम रूपये 6,97,02,600/- (छः करोड सन्तानवे लाख दो हजार छः सौ रूपये मात्र) निर्धारित किया गया एवं 7.5 प्रतिशत भू-भाटक रूपये 1,04,55,390/- (एक करोड चार लाख पचपन हजार तीन सौ नब्बे रूपये मात्र) निर्धारित किया गया इस तरह कुल रूपये 8,01,97,990/- (आठ करोड एक लाख सन्तानवे हजार नौ सौ नब्बे रूपये मात्र) राशि अतिरिक्त प्रव्याजि व 7.5 प्रतिशत भू-भाटक के रूप में अपीलार्थी के ऊपर अधिरोपित की गई एवं अपीलार्थी द्वारा पूर्व में जमा की गई राशि रू० 5,00,000/- (पांच लाख रूपये मात्र) को समायोजन कर बकाया राशि 30 दिवस के अंदर शासन के खाते में जमा करने का आदेश कलेक्टर जबलपुर द्वारा प्र० क्र० 01/अ-39/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 30/3/17 के अनुसार दिया गया। अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर जबलपुर द्वारा प्र० क्र० 01/अ-39/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 30.3.2017 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा अतिरिक्त आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर के समक्ष प्रकरण क्रमांक 80/अपील/2016-17 के तहत चुनौती दी गयी और उक्त अपील के अंतर्गत अतिरिक्त आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा कलेक्टर जिला जबलपुर के प्रकरण क्रमांक

m

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//8//

01/अ-39/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 30/3/17 को आदेश दिनांक 26.5.2017 द्वारा निरस्त किया गया परंतु अतिरिक्त आयुक्त द्वारा पुनः विधिक भूल करते हुए व वर्तमान न्यायालय द्वारा पूर्व पारित आदेश दिनांक 21.3.2014 की अवहेलना करते हुए म.प्र.शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रमांक एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कंडिका 8 को आधार न मानते हुए म.प्र. शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं 6-48/2014/सात/नजूल दिनांक 11 जूलाई 2014 की कंडिका 8 की अनुसूची के सरल क्रमांक 6 को आधार मानते हुए आदेश दिनांक 26.5.2017 की कंडिका 11 के अनुसार 50 प्रतिशत प्रव्याजि राशि रू0 44,16,350/- (चबालीस लाख सौलह हजार तीन सौ पचास रूपये मात्र) एवं 7.5 प्रतिशत की दर से भू-भाटक रू0 3,21,246/- (तीन लाख इक्कीस हजार दो सौ छियालीस रूपये मात्र) इस तरह कुल रू0 47,47,576/- (सैतालीस लाख सैतालीस हजार पांच छियात्तर रूपये मात्र) अपीलार्थी को शासन के खाते में जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया।

अपीलार्थी की ओर से यह भी तर्क दिया गया कि म.प्र. शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रमांक 6-48/2014/सात/नजूल/ दिनांक 11 जूलाई 2014 का भूतलक्षी प्रभाव नहीं होगा अपितु भावी प्रभाव होगा। चूंकि अपीलार्थी को जब व्यवसायिक प्रयोजन के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 11.12.2008 एवं नगर पालिक निगम जबलपुर द्वारा अनुज्ञा भवन निर्माण हेतु दिनांक 16.1.2009 को अनुज्ञा प्रदान की गयी है तब म.प्र. शासन का उक्त वर्ष 2014 का नोटिफिकेशन अस्तित्व में नहीं था इसलिए उक्त वर्ष नोटिफिकेशन के आधार पर अपीलार्थी से उपरोक्तानुसार अतिरिक्त प्रव्याजी की राशि व 7.5 प्रतिशत भू-भाटक की राशि बसूल नहीं की जा सकती। अपीलार्थी से मात्र म.प्र. शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं 0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कंडिका 8 के अनुसार पट्टा प्रदान किये जाने दिनांक में आवासीय व व्यवसायिक उपयोग हेतु निर्धारित प्रीमियम के अंतर की राशि को प्रव्याजी के रूप में एवं उक्त प्रव्याजी राशि पर 7.5 प्रतिशत भू-भाटक लिया जा सकता है। अपीलार्थी द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि वर्ष 2002 के उक्त नोटिफिकेशन के

अनुसार अपीलार्थी को प्रब्याजी की राशि रू0 712.8 (सात सौ बारह रूपये आठ पैसे मात्र) एवं भू-भाटक रू0 1603.8 (एक हजार छः सौ तीन रूपये आठ पैसे मात्र) कुल रू0 2316.6 (दो हजार तीन सौ सौलह रूपये छः पैसे मात्र) शासन को देना निकलता है जबकि अपीलार्थी द्वारा पूर्व में रू0 5,00,000/-(पांच लाख रूपये मात्र) जमा की जा चुकी है। अंत में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा अनुरोध किया गया है कि आवेदक की अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त करने का निवेदन किया है।

4/शासन के अधिवक्ता द्वारा एक सप्ताह का लिखित बहस का समय मांगा था लेकिन उनके द्वारा कोई लिखित बहस प्रस्तुत नहीं की। न्यायहित में एक सप्ताह का समय और दिया गया उसके बाद भी लिखित बहस प्रस्तुत नहीं की। प्रत्यर्थी अधिवक्ता द्वारा मौखिक बहस में बताया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश उचित एवं सही हैं, उसमें हस्तक्षेप नहीं किया जावे। अंत में उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील निरस्त की जावे।

5- अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत तर्कों पर सूक्ष्मता विचार किया गया एवं उपलब्ध संपूर्ण अभिलेख का भी अवलोकन किया गया। प्रस्तुत दस्तावेजों से यह तो स्पष्ट है कि जबलपुर नगर स्थित नजूल ब्लाक नंबर 4 प्लॉट नंबर 4 प्लॉट नंबर 5 रकबा 42796 वर्गफूट की लीज सेक्रेटरी, एकजीक्यूटिव बोर्ड आफ मेथीडिस्ट चर्च सदर एरिया जबलपुर को आवासीय प्रयोजन हेतु स्वीकृत थी। इसके पट्टे का नवीनीकरण 31 मार्च 2029 तक किया गया है। इस भूमि में से 26400 वर्गफूट भूमि अपीलार्थी द्वारा लीजधारक से विक्रय पत्र दिनांक 4.8.2007 के द्वारा कय की गयी है और उक्त क्षेत्रफल में से परिवर्तित क्षेत्रफल 7920 वर्गफूट भूमि पर पत्र क्रमांक भ.अधि./09/991 दिनांक 16.1.2009 व स्वीकृत नक्शा के अनुसार निर्माण की अनुमति प्रदान की गई है। इसलिए उक्त दिनांक का म. प्र. शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कंडिका 8 के अनुसार ही आवासीय एवं व्यवसायिक प्रीमियम के दर की अंतर की राशि अतिरिक्त प्रब्याजी के रूप में जमा कराई जा सकती थी वह उक्त प्रब्याजी राशि पर व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र का भू-भाटक 7.5 प्रतिशत

निर्धारित किया जा सकता था। चूंकि किसी भी नोटिफिकेशन का भूतलक्षी प्रभाव नहीं होगा अपत्ति भावी प्रभाव होगा, परंतु म0 प्र0 शासन के द्वारा जारी नोटिफिकेशन वर्ष 2002 की कंडिका 8 के अनुसार यदि आवासीय एवं व्यवसायिक प्रीमियम के दर की अंतर की राशि को प्रव्याजी व प्रव्याजी पर 7.5 प्रतिशत भू-भाटक की राशि जमा कराये जाने का आदेश अपीलार्थी को दिया जाता है तो निश्चित ही शासन को क्षति होगी। :

6/ अपीलार्थी की ओर से आवेदन प्रस्तुत कर म0प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-46/2014/सात/नजूल दिनांक 1/5/2018 की प्रति प्रस्तुत कर प्रकरण के उचित निराकरण हेतु ग्राह्य किये जाने का निवेदन किया गया है चूंकि उक्त नोटिफिकेशन को प्रकरण में ग्राह्य किये जाने में कोई क्षति मध्यप्रदेश शासन को होने की कोई संभावना नहीं है इसलिए उक्त नोटिफिकेशन प्रकरण में ग्राह्य किया जाता है। प्रकरण के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि प्रकरण पट्टे के नवीनीकरण से संबंधित नहीं है। मात्र उपयोग परिवर्तन से संबंधित है अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत म0प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-46/2014/सात/नजूल दिनांक 1/5/2018 की अनुसूची के सरल क्रं0 6 में स्पष्ट किया गया है कि परिवर्तित प्रयोजन के लिए आदेश के दिनांक को लागू गाईड लाईन के आधार पर वास्तविक परिवर्तित क्षेत्रफल के संगडित बाजार मूल्य की 5 प्रतिशत राशि के बराबर प्रव्याजी लेकर उक्त प्रव्याजी राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भू-भाटक की दर से गणना मान्य होगी। जिसके कारण पूर्व का नोटिफिकेशन पत्र क्रं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 से शासन के मद में म0 प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-46/2014/सात/नजूल दिनांक 1/5/2018 से ज्यादा राशि जमा हो सकेगी जिससे शासन को राजस्व की क्षति नहीं होगी।

7/ प्रकरण के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि इस न्यायालय के प्र0 क्रं0 निग/546-दो/14 में पारित आदेश दिनांक 21/3/14 से आदेश पारित किया जाकर कलेक्टर जिला जबलपुर को प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया है कि प्रश्नाधीन भूखंड के आवंटन के दिनांक को आवासीय प्रयोजन हेतु निर्धारित प्रीमियम व

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//11//

व्यवसायिक प्रयोजन हेतु लागू प्रीमियम की दर के अंतर की राशि मध्यप्रदेश शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-6/5/सात/नजूल/2001 दिनांक 04.05.2002 की कंडिका 8 के अनुसार आवेदकों से अतिरिक्त प्रब्याजी के रूप में जमा कराई जाये व उस पर व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र का नियमानुसार भू-भाटक 7.5 (साडे सात) प्रतिशत की दर से लिया जाये। चूंकि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर व्यवसायिक निर्माण पूर्ण किया जाना अभिलेख से स्पष्ट है। अतः यह निर्देश भी दिये जाते हैं कि उक्त राशि का निर्धारण आदेश प्राप्ति से एक माह की अवधि में आवश्यक रूप से करते हुए आवेदकों द्वारा इस मद में पूर्व में जमा कराए गए 5 लाख रुपये की राशि का समायोजन करते हुए अपीलार्थी की यदि कोई अवशेष राशि निकलती हो तो आवेदक से एक माह में जमा कराने के आदेश देते हुए निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की गई थी।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा प्र0 क्र0 0080/अपील/2016-17 में पारित आदेश दिनांक 26/05/17 निरस्त करते हुए अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा अपीलार्थी को निर्देशित किया जाता है कि म0 प्र0 शासन राजस्व विभाग के पत्र क्रं0 एफ-46/2014/सात/नजूल दिनांक 1/5/2018 की अनुसूची के सरल क्रं0 6 में निहित प्रावधानों के अनुसार परिवर्तित प्रयोजन के लिए आदेश दिनांक को लागू गाईड लाईन वर्ष 2008-09 में प्रचलित गाईड लाईन के वास्तविक परिवर्तित क्षेत्रफल का उपरोक्तानुसार कुल देयक राशि रुपये 6,73,493.426/- (छः लाख तिहत्तर हजार चार सौ तिरानवे रुपये) देय होगी जिसमें से अपीलार्थी द्वारा पूर्व में 5,00,000/- (पांच लाख रुपये मात्र) इस मद में जमा किया गया है इसलिए यह विधि सम्मत होगा कि उक्त राशि का समायोजन शासन को देय राशि रुपये 6,73,493.426/- (छः लाख तिहत्तर हजार चार सौ तिरानवे रुपये) में समायोजित की जावे। समायोजन के फ़ात अपीलार्थी रुपये 1,73,4,93/- (एक लाख तिहत्तर हजार तिरानवे रुपये मात्र) मध्यप्रदेश शासन के खाते में आदेश दिनांक से 30 दिवस के अंदर चालान के माध्यम से मद 0029 एल0 आर0 में जमा कराकर मूल चालान की प्रति अनुविभागीय अधिकारी ओमती जबलपुर के समक्ष प्रस्तुत करें।

प्रकरण क्रमांक अपील/जबलपुर/भू.रा./2017/2077

//12//

अपीलार्थी द्वारा यदि उक्त देय राशि अनुविभागीय अधिकारी ओमती के समक्ष प्रस्तुत नहीं की जाती है तो अपीलार्थी के विरुद्ध उक्त राशि बसूली हेतु अधीनस्थ राजस्व अधिकारी उचित कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है।



एस0 एस0 अली

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर

