(75)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-3543/2018/इंदौर/भू.रा. विरूद्ध आदेश दिनांक 15.03.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 204/अपील/2016-17.

रमाकांत पिता बाबुलाल धाकड़
निवासी ग्राम लिम्बोदी,
तह. व जिला इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

म.प्र. शासन .....अनावेदक

श्री संतोष सिंह चौहान, अभिभाषक, आवेदक
श्री अभिजीत सिंह राठौर, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 24/19 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, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 15.03.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि पटवारी हल्का नंबर 38 देपालपुर द्वारा तहसीलदार, तहसील देपालपुर के माध्यम से एक प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व देपालपुर के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक रमाकांत पिता बाबूलाल धाकड़ निवासी ग्राम लिम्बोदी तहसील व जिला इंदौर के भूमिस्वामी स्वत्व पर ग्राम देपालपुर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 1056/11 एवं 1056/12 कुल रकबा 0.160 हैक्टेयर राजस्व अभिलेख में अंकित होकर आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का कृषि भिन्न आशय हेतु बिना अनुज्ञा परिवर्तित कर उस पर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित की जा रही हैं। उक्त गतिविधियां वर्ष 2012 से संचालित हैं। अतः आवेदक के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाये। इस प्रतिवेदन के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण 06/अ-74/13-14 दर्ज कर दिनांक 28.09.2014 को आदेश पारित कर संहिता की धारा 172(4) के अंतर्गत रूपये 8.00 लाख अर्थदण्ड अधिरोपित किया गया।

अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा एक अपील अपर कलेक्टर, जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.08.2015 से स्वीकार कर प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व देपालपुर की ओर पुनः आदेश पारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया। अपर कलेक्टर के आदेश के पालन में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पुनः आदेश दिनांक 05.12.2015 पारित किया गया। इस आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा एक अपील अपर कलेक्टर, जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत करने पर प्रस्तुत अपील उनके द्वारा आदेश दिनांक 21.12.2016 से निरस्त की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो कि उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.03.2018 से निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण की पुनः सुनवाई की एवं दिनांक 05.12.2015 को आदेश पारित किया। उक्त आदेश में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बाजार मूल्य पूर्व में निर्धारित 48,75,000/- के स्थान पर 82,65,000/- रूपये मान्य करते हुए उक्त कीमत पर प्रीमियम 2 प्रतिशत भू-भाटक 0.4 प्रतिशत एवं अर्थदण्ड 2 प्रतिशत निर्धारित किया तथा वर्ष 2011-12 से वर्तमान वर्ष 2015-16 तक अर्थदण्ड आरोपित किया, जो कि विधि अनुसार अवैध है।

(2) भूमि 0.160 हैक्टेयर में 512 वर्गमीटर अर्थात् लगभग 5000 वर्गफीट का निर्माण है, जो कि लगभग एक तिहाई भूमि पर है। निर्माण अनुसार आवेदक पर व्यपवर्तन टैक्स आदि विधि अनुसार जमा करने हेतु उत्तरदायी है, संपूर्ण भूमि पर नहीं।

(3) कुल भूमि 0.160 हैक्टेयर पर वर्ष 2013 की गाईड लाईन अनुसार टेक्स अधिरोपित किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने 2014 की गाईड लाईन अनुसार जो कि संपूर्ण भूमि का बाजार मूल्य 48,75,000/- रूपये है। उक्त बाजार मूल्य पर भी डायवर्सन शुल्क एवं अन्य अधिरोपित किया जाता है, तो वह आदेश दिनांक 05.12.2015 में उल्लेखित "उप पंजीयक द्वारा भूमि का बाजार मूल्य 48,75,000/- रूपये दिनांक 17.09.2014 को होना बताया, जिसका दो प्रतिशत 97,500/- रूपये होता है। दो प्रतिशत प्रीमियम 97,500/- भू-

भाटक 0.4 प्रतिशत अर्थात् 19,500/- है। पुर्ननिर्धारण वर्ष 2011-12 का उल्लेख किया है, जो बाजार मूल्य 2014 का गणना में नहीं लेकर वर्ष 2011-12 का गणना में विधि अनुसार लिया जायेगा। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्धारण वर्ष 2011-12 निर्धारित करने में विधिक त्रुटि की है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 172(1)(4) अनुसार म.प्र. शासन द्वारा किये गये संशोधन दिनांक 21.08.2015 अनुसार वर्ष 2011-12 की गाईड लाईन अनुसार 48,75,000/- का दो प्रतिशत 97,500/- रूपये भू-भाटक 0.4 प्रतिशत अनुसार19,500/- रूपये तथा अधिकतम अर्थदण्ड राशि 2 प्रतिशत अर्थात् 97,500/- रूपये से अधिक नहीं हो सकता, जो सिर्फ एक बार ही वसूली योग्य है एवं वर्ष 2012-13 तथा वर्ष 2013-14 में सिर्फ भू-भाटक 19,500/- रूपये प्रतिवर्ष ही वसूली योग्य है। उक्त वैधानिक प्रावधान पर विचार ना कर त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया है, जो निरस्तनीय है।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

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

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपर कलेक्टर के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में प्रतिवेदन प्राप्त किया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजन हेतु न होकर व्यवसायिक उपयोग किया जाना पाया गया है । उपरोक्त स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक पर जो अर्थदण्ड अधिरोपित की गई है, वह उचित है । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत प्रथम अपील में अपर कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई है, जिसके विरूद्ध प्रस्तुत द्वितीय अपील अपर आयुक्त द्वारा निरस्त की गई है । इस प्रकार तीनों अधीनस्थ न्यायालयों के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं । इस

सम्बन्ध में 2012 आर.एन. 438 तुलसीदास विरूद्ध सालिगराम में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-तीनों निचले न्यायालयों के एक ही निष्कर्ष-हस्तक्षेप नहीं।"

इसी प्रकार 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्द स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए ।"

उपरोक्त विश्लेषण एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधार मान्य किए जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.03.2018 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर