न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 881–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 23–3–2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर प्रकरण कमांक 119/अपील/2013–14.

———

स्वस्तिक नगर गृह निर्माण सहकारी संस्था मयादित, इन्दौर
98 स्वस्तिक नगर, इन्दौर द्वारा तर्फे अध्यक्ष–
श्यामलाल जोशी पिता स्व. श्री जगन्नाथ जोशी
99, स्वस्तिक नगर, इन्दौर .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– मध्य प्रदेश शासन
द्वारा कलेक्टर जिला इन्दौर
2– अपर कलेक्टर
जिला इन्दौर .....प्रत्यर्थीगण

———

श्री शैलेन्द्र श्रीवास्तव, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

———

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 17/8/16 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के अंतर्गत अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–3–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राज्य शासन द्वारा अपीलार्थी स्वस्तिक नगर गृह निर्माण सहकारी संस्था मयादित, इन्दौर को कस्बा इन्दौर स्थित भूमि सर्वे कमांक 866/1 पैकी रकबा 5.70 एकड़ एवं सर्वे कमांक 1444 पैकी रकबा 6.51 एकड़ आवासीय

प्रयोजन हेतु आवंटित की गई थी । तत्पश्चात राज्य शासन द्वारा आदेश कमांक एफ–6–127/2001/सात/नजूल दिनांक 11–4–2008 से अपीलार्थी संस्था को पूर्व में दी गई भूमि सर्वे कमांक 1444 पैकी रकबा 6.51 एकड़ के आवंटन आदेश को निरस्त करते हुए आवासीय प्रयोजन हेतु सर्वे कमांक 866/5 रकबा 3.80 एकड़ भूमि स्थायी पट्टे पर आवंटित की गई । अपीलार्थी संस्था द्वारा सर्वे कमांक 866/1 पैकी रकबा 5.70 एकड़ के नवीनीकरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिस पर नजूल अधिकारी, इन्दौर द्वारा राजस्व निरीक्षक से प्रतिवेदन चाहा गया । तहसीलदार (नजूल) द्वारा स्थल निरीक्षण उपरान्त विस्तृत प्रतिवेदन प्रस्तुत करते हुए पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने से संहिता की धारा 182 (2) के अन्तर्गत पट्टा निरस्त करने की अनुशंसा की गई । नजूल अधिकारी द्वारा उक्त प्रतिवेदन आवश्यक कार्यवाही हेतु अपर कलेक्टर, इन्दौर को प्रेषित किया गया । अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी संस्था को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया गया । कारण बताओ सूचना पत्र का जवाब प्रस्तुत होने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 11–9–2013 को आदेश पारित कर व्यवसायिक भूखण्डधारियों की व्यक्तिगत गणना करते हुए कुल प्रीमियम राशि रूपये 91,08,294/– एवं उस पर ब्याज रूपये 57,27,207/– तथा ब्याज सहित भूभाटक रूपये 65,95,415/– अधिरोपित किये गये । उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलार्थी संस्था द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका कमांक 13471/2013 प्रस्तुत किये जाने पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 27–11–2013 को आदेश पारित कर अपर आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये । तद्नुसार अपीलार्थी संस्था द्वारा अपर आयुक्त, इन्दौर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23–3–2015 को अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी संस्था के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस निष्कर्ष के साथ आदेश पारित किया गया है कि अपीलार्थी संस्था द्वारा लीज डीड की शर्त कमांक 1 के अनुसार 3 वर्ष की अवधि में भूमि का अभिन्यास अनुमोदित नहीं करवाया गया है, जबकि अभिलेख से स्पष्ट है कि अपीलार्थी संस्था द्वारा दिनांक 7–5–1983 को 3 वर्ष के अन्दर अभिन्यास अनुमोदित करा लिया है ।

(2) अपीलार्थी संस्था द्वारा स्पष्ट उत्तर प्रस्तुत किया गया था कि म0प्र0 राज्य आवास एवं पर्यावरण की अधिसूचना दिनांक 1–1–2008 के अनुसार मिश्रित उपयोग को अनुज्ञेय माना गया है ।

(3) म0प्र0 शासन के परिपत्र दिनांक 4–5–2002 में प्रीमियम पर ब्याज लगाये जाने तथा वार्षिक भूभाटक राशि पर ब्याज लगाये जाने का कोई प्रावधान नहीं है, इसके बावजूद भी अपर कलेक्टर द्वारा प्रीमियम ब्याज सहित रूपये 91,08,294/– पर ब्याज रूपये 87,27,207/– एवं वार्षिक भूभाटक ब्याज सहित रूपये 65,95,415/– की गणना की गई है, जो कि उक्त परिपत्र के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही है ।

(4) प्रीमियम एवं भूभाटक की राशि की गणना मनमाने तरीके से की गई है, क्योंकि स्थल के उपयोग करने की अवधि में प्रत्येक वर्ष की गाईड लाईन भिन्न–भिन्न रहती है, इसलिए समान रूप से गणना नहीं की जा सकती है ।

(5) अपर आयुक्त द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व परिपत्र दिनांक 4–5–2002 को अधिकमित करते हुए राज्य शासन द्वारा नवीन परिपत्र दिनांक 11–7–2014 जारी किया गया है, अतः अपर आयुक्त को आदेश पारित करने में उक्त परिपत्र को विचार क्षेत्र में लेना चाहिए था, जो कि नहीं लेकर आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है ।

(6) नवीन परिपत्र में भूभाटक पर ब्याज लिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है, अतः दोनों परिपत्र के अनुसार ब्याज नहीं लिया जा सकता है, अतः इस आधार पर भी अपर कलेक्टर का आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) अपीलार्थी संस्था द्वारा भूमि को फ्री होल्ड किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि विचाराधीन है, और उक्त आवेदन पत्र का निराकरण किये बिना अपीलार्थी संस्था को मनमाने रूप से राशि अधिरोपित की गई है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

4/ प्रत्युत्तर में प्रत्यर्थीगण शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूंकि अपीलार्थी संस्था द्वारा पट्टे की शर्तों का उल्लंघन कर प्रश्नाधीन भूखण्ड का व्यवसायिक उपयोग किया गया है, ऐसी स्थिति में अपर कलेक्टर द्वारा प्रीमियम एवं भूभाटक तथा उस पर ब्याज अधिरोपित करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता नहीं की गई है । अतः अपर आयुक्त द्वारा अपर कलेक्टर के आदेश की पुष्टि करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । उनके द्वारा अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अपर कलेक्टर के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा पट्टे की शर्तों का उल्लंघन करते हुए भूखण्ड का व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है । इस आशय का प्रतिवेदन नजूल अधिकारी द्वारा जांच उपरांत अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किया गया है । जिसके विपरीत कोई तथ्य अपीलार्थी प्रस्तुत करने में असफल रहा है । अतः अपीलार्थी द्वारा व्यवसायिक उपयोग किया जाना पाते हुए अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी पर वास्तविक उपयोग के आधार पर ही प्रीमियम राशि रूपये 91,08,294/– रूपये एवं उस पर ब्याज रूपये 57,27,207/– रूपये तथा ब्याज सहित भूभाटक रूपये 65,95,415/– रूपये अधिरोपित किया गया है, जिसमें कुछ भी अवैधानिक नहीं होकर उचित कार्यवाही की गई है । अपर कलेक्टर के आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निकाले गये विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–3–2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर