37

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 1358/पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 27.04.2017 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 30/अपील/2016-17.

अखिलेश बाजपेयी आ. लक्ष्मीप्रसाद बाजपेयी
निवासी ग्राम दांडीवाड़ा, तह. इटारसी, जिला होशंगाबाद ....आवेदक

विरूद्ध

1. चन्द्रकला झा पत्नी हरेराम झा
   निवासी ग्राम गनेरा, तह. बाबई जिला होशंगाबाद
2. सर्वसाधारण ....अनावेदकगण

श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक, आवेदक
श्री दिलीप श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 12/4/19 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 27.04.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदिका श्रीमती चन्द्रकला झा के द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया कि मौजा ग्राम गनेरा में स्थित कृषि भूमि खसरा क्रमांक 301/1 एवं 301/2 जुमला रकबा 4.047 हैक्टेयर अनावेदिका के नाम से शासकीय अभिलेख में दर्ज है। प्रश्नाधीन भूमि में से 14000 वर्गफीट भूमि को परिवर्तित/डायवर्सन व्यवसाय प्रयोजन हेतु आवेदन किया गया। अनुविभागीय अधिकारी, होशंगाबाद द्वारा प्रकरण दर्ज कर सुनवाई उपरांत दिनांक 05.11.2015 को प्रकरण में आदेश पारित कर संहिता की धारा 172(1) के तहत प्रश्नाधीन भूमि में से 14000 वर्गफीट भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ व्यपवर्तन उल्लेखित शर्तों के अधीन किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रथम अपील अपर कलेक्टर,

होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर कलेक्टर द्वारा प्रकरण क्र. 13/अ-2/2015-16 दर्ज कर दिनांक 16.02.2017 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 27.04.2017 को आदेश पारित कर प्रस्तुत अपील आधारहीन होने से अस्वीकार की गई। 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) द्वितीय अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अनावेदक क्र. 1 की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र विधिवत् प्रारूप में प्रस्तुत आवेदन पत्र नहीं है एवं अनावेदिका चन्द्रकला झा द्वारा उक्त प्रस्तुत आवेदन पत्र में किसी भी व्यक्ति को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया गया एवं उक्त प्रकरण पंजीबद्ध किये जाने के पश्चात् उक्त भूमि से संलग्न भूमि स्वामियों को पक्षकार की हैसियत से संयोजित किया जाकर संबंधित भूमि स्वामी को प्रकरण में विधिवत् सूचना पत्र जारी किये जाना चाहिए था एवं संलग्न भूमि स्वामी को समक्ष में सुनवाई का अवसर देते हुए उन्हें विधिवत् पक्ष समर्थन का अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण का निराकरण करना चाहिए था, किंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ऐसा न करते हुए दिनांक 05.11.2015 को जो आदेश पारित किया है, वह तथ्य एवं विधि के विपरीत होने से केवल इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु इन तथ्यों पर ध्यान दिये बगैर ही प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिनांक 16.02.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(2) द्वितीय अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष इस अनावेदक ने उक्त प्रकरण में उक्त प्रकरण में दिनांक 27.08.2015 को एक आपत्ति प्रस्तुत की थी एवं उक्त आपत्ति में यह उल्लेखित किया था कि इस याचिकाकर्ता का स्वयं का पेट्रोल पम्प ग्राम गनेरा तहसील बाबई, जिला होशंगाबाद में स्थित है एवं अनावेदक द्वारा जिस प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उक्त आवेदन पत्र में व्यपवर्तन का प्रयोजन व्यवसायिक श्रेणी का दर्शाते हुए पेट्रोल पम्प के निर्माण हेतु अनुमति चाही गई है, जबकि नियमानुसार दो पेट्रोल पम्प के मध्य दूरी 300 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए, ऐसा उल्लेख आवेदक के पक्ष में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित

आदेश दिनांक 24.08.2011 में उल्लेखित किया गया है, कि उक्त पारित आदेश की कंडिका 4 की उपकंडिका 10 में स्पष्टतः उल्लेखित है कि दो पेट्रोल पम्पों के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखना आवश्यक होगा। साथ ही इस आवेदक ने अपनी आपत्ति में जो तथ्य उल्लेखित किए थे, उक्त आपत्ति के संबंध में आपत्तिकर्ता को विधिवत् साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया, बल्कि उक्त आपत्ति बिना किसी साक्ष्य एवं सुनवाई के निरस्त कर दी गई। प्रकरण के विचारण के दौरान भी इस आपत्तिकर्ता को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया। इस प्रकार पारित आदेश दिनांक 05.11.2015 विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु इन तथ्यों पर ध्यान दिये बगैर ही प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिनांक 16.02.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(3) द्वितीय अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष इस संबंध में राजस्व निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन भी विश्वसनीय नहीं है, क्योंकि राजस्व निरीक्षक द्वारा इस आवेदक को सूचना पत्र दिये बगैर ही मौके पर वास्तविक रूप से स्थल निरीक्षण किए बगैर ही आवेदक के पेट्रोल पम्प से अनावेदिका चन्द्रकला की भूमि की कुल दूरी 380 मीटर दशाई गई है, जबकि वास्तविक स्थिति प्रतिवेदन से पूर्णरूपेण भिन्न है एवं उक्त पेट्रोल पम्प तथा अनावेदिका की भूमि 250 मीटर से भी कम है। इसके अलावा उक्त प्रकरण में आवेदिका ने जो आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था, दस्तावेज पेश किए थे, उनकी कोई प्रतिलिपि इस आवेदक को उपलब्ध नहीं कराई गई तथा आवेदक की ओर से प्रस्तुत आपत्ति के जवाब की प्रतिलिपि भी इस आपत्तिकर्ता/आवेदक को प्रदान नहीं कराई गई तथा उक्त आपत्ति बिना किसी कारण व आधार के निरस्त कर दी गई, इस प्रकार पारित आदेश विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु इन तथ्यों पर ध्यान दिये बगैर ही प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिनांक 16.02.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(4) द्वितीय अपीलीय न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रकरण में विभिन्न विभागों से जो अभिमत मंगाये गये थे, उसके संबंध में भी इस आपत्तिकर्ता को कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये गये एवं इस आवेदक को सुनवाई का

कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया। इस प्रकार पारित आदेश विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु इन तथ्यों पर ध्यान दिये बगैर ही प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिनांक 16.02.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(5) द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने विधि की प्रक्रिया के विपरीत उक्त प्रकरण में अंतिम तर्क श्रवण किये बगैर प्रकरण को अंतिम तर्क हेतु नियत किये बगैर ही दिनांक 16.02.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष इस आवेदक ने दिनांक 02.02.2017 को एक आवेदन पत्र वास्ते प्रश्नाधीन संपत्ति के संबंध में वरिष्ठ राजस्व अधिकारी से स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किये जाने बावत् पेश किया था, जो प्रथम अपीलीय न्यायालय ने तांत्रिक तौर पर बिना जवाब लिये ही निरस्त कर दिया है एवं दिनांक 02.02.2017 को ही अंतिम आदेश पारित करने विषयक इबारत लिखते हुए यह उल्लेखित किया कि पूर्व में स्थल निरीक्षण एवं डायवर्सन हो चुका है। पुनः स्थल निरीक्षण की कोई आवश्यकता नहीं है, जबकि इस आवेदक ने उक्त डायवर्सन को ही चुनौती दी थी एवं उसमें किये गये स्थल निरीक्षण प्रश्नगत किया गया था एवं वास्तविक दूरी की प्रमाणिकता के संबंध में सेटेलाइट से प्राप्त नक्शे को संलग्न किया था, किंतु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दस्तावेज का अवलोकन किये बिना एवं आवेदन पत्र पर स्पीकिंग ऑर्डर पारित किये बिना ही दिनांक 02.02.2017 को इस आवेदक का आवेदन पत्र निरस्त करने में एवं अपना निष्कर्ष अभिलिखित करने में विधि की गंभीर भूल की है। वैसे भी उक्त आवेदन पत्र को पहले अभिलेख पर लिया जाना था, किंतु उसे अभिलेख पर पश्चात् में लिया गया एवं तर्क श्रवण किया जाना पहले उल्लेखित कर दिया गया। इससे स्पष्ट है कि उक्त सम्पूर्ण प्रक्रिया विधि के विपरीत सम्पादित हुई है, पारित आदेश दिनांक 16.02.2017 केवल इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है, किंतु द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने याचिकाकर्ता की द्वितीय अपील निरस्त करते हुए दिनांक 27.04.2017 को जो आदेश पारित किया है, वह विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, अपर कलेक्टर एवं आयुक्त का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) आवेदक की अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर कलेक्टर के समक्ष मुख्य आपत्ति यह रही है कि अनावेदिका ने संलग्न भूमि स्वामियों को प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया और उन संबंधित भूमि स्वामियों को सूचना पत्र जारी नहीं किए गये, इसलिए व्यपवर्तन आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। उक्त आक्षेप के संबंध में उल्लेखनीय तर्क यह है कि संहिता की धारा 172 में ऐसा कोई विधिक प्रावधान नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि के पड़ोसी काश्तकारों को डायवर्सन प्रकरण में पक्षकार बनाया जावे।

(2) आवेदक का यह भी आक्षेप है कि नगर एवं ग्राम निवेश होशंगाबाद के द्वारा एन.ओ.सी. 300 मीटर की दूरी होने के संदर्भ में दी गई, तब यह प्रकट करना आवश्यक है कि ग्राम गनेरा में भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान प्रभातशील नहीं होते हैं, इस आशय का प्रकाशन मध्यप्रदेश राजपत्र भोपाल में आवास एवं पर्यावरण विभाग के द्वारा दिनांक 26 दिसंबर 2012 में किया गया है, उक्त तथ्यों का ध्यान रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसम्मत आदेश पारित किये गये हैं।

(3) अनुविभागीय अधिकारी, प्रथम अपीलीय न्यायालय अपर कलेक्टर एवं आयुक्त द्वारा भूमि के विकास नियम, भारत सरकार के सड़क एवं परिवहन मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग/राजमार्ग के संबंध में जारी गाईड लाईन/नार्मस व भारत सरकार के पेट्रोलिय एवं नेचुरल गैस मंत्रालय द्वारा जारी गाईड लाईन को दृष्टिगत रखते हुए आदेश पारित किये गये हैं तथा तीनों न्यायालय के समवर्ती निष्कर्षों के उपरांत आवेदक ने तथ्यों को छिपाते हुए उक्त निगरानी प्रस्तुत की है। आवेदक ने माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष बार-बार रिट याचिकायें प्रस्तुत की, जिन्हें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा खारिज किया गया है।

(4) आयुक्त द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन आदेश एवं प्रश्नाधीन भूमि पर पेट्रोल पम्प स्थापित करने के संबंध में वैधानिक स्थिति का सूक्ष्मता से परिशीलन किये जाने के बाद उक्त तथ्य के संबंध में सुसंगत नियमों का अवलोकन किया जाकर संहिता की धारा 172 के प्रावधानों का समुचित रूप से पालन किया जाते हुए आवेदक की अपील को गुण-दोषों के आधार पर खारिज किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय, जबलपुर द्वारा आवेदक के द्वारा प्रस्तुत की गई रिट याचिका का भी अंतिम रूप से निराकरण किया गया है तथा

माननीय उच्च न्यायालय के आदेश अभिलेख के भाग हैं, जिन्हें आवेदक ने जानबूझकर निगरानी मेमो में उल्लेखित नहीं किया है तथा वास्तविक तथ्यों को छिपाकर उक्त निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

(5) ग्राम गनेरा में अनावेदिका का नवीन रिटेल आउटलेस चालू हो जाने के कारण आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य व्यवसायिक प्रतिद्वंद्विता उत्पन्न हुई है, इसलिए किसी भी तरह आवेदक इस अनावेदिका के व्यपवर्तन आदेश को अपास्त कराकर अनावेदिका के पुत्र कृष्ण कुमार झा के द्वारा संचालित पेट्रोल पंप को बंद कराना चाहता है, क्योंकि अनावेदिका के पुत्र द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों के व्यक्तियों को पेट्रोल पंप संचालन के माध्यम से बेहतर सेवा प्रदान कर रहा है, इसलिए मिथ्या आक्षेप लगाकर कथित निगरानी प्रस्तुत की गई है। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग की शर्तों में दो पेट्रोल पम्पों में 300 मीटर की दूरी की शर्त है। इस प्रकरण में राजस्व निरीक्षक ने जो स्थल निरीक्षण कर दूरी बताई है, वह एकपक्षीय है तथा उसकी कोई माप पुस्तिका या नक्शा प्रकरण के साथ संलग्न नहीं है। प्रकरण में इस बिंदु का परीक्षण विधिवत् सभी पक्षों की उपस्थितियों में नियमानुसार नप्ती कर पुनः निर्णय लिया जाना आवश्यक है। अतः उक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वह उभय पक्षों की उपस्थिति में नियमानुसार नप्ती कर पुनः आदेश पारित करे।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.04.2017, अपर कलेक्टर, जिला होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.02.2017 एवं अनुविभागीय अधिकारी, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.11.2015 निरस्त किये जाते हैं। प्रकरण पुनः आदेश पारित करने हेतु अनुविभागीय अधिकारी की ओर प्रत्यावर्तित किया जाता है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर