न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(13)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निग./खरगौन/भू.रा./2018/1419 विरूद्ध आदेश दिनांक 09.01.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 70/अपील/2016-17.

हाजी इस्माईल भाई पिता हाजी मुल्ला मोहम्मद हुसैन बोहरा
निवासी डायव्हर्शन रोड़, आरती टॉकीज के सामने खरगौन,
तहसील व जिला खरगौन, म.प्र. ....आवेदक

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन के प्रतिनिधि
   जिला कलेक्टर, राजस्व खरगौन
2. अनुविभागीय अधिकारी,
   राजस्व खरगौन ....अनावेदकगण

श्री हेमंत खोड़े, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5/2/19 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 09.01.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीक्षक परिवर्तित भूमि, जिला खरगौन द्वारा एक प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी, खरगौन के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक हाजी इस्माईल भाई पिता हाजी मुल्ला मोहम्मद हुसैन बोहरा द्वारा ग्राम कस्बा खरगौन स्थित उनके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि सर्वे क्रमांक 272/3/3 रकबा 0.162 हैक्टेयर पैकि 0.162 हैक्टेयर 17438 वर्गफीट, 1620 वर्गमीटर की भूमि पर अवैध रूप से दुकान का निर्माण किया गया

है। अत: आवेदक के विरूद्ध संहिता की धारा 172(4) सहपठित धारा 59(2) के अंतर्गत कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है। इस प्रतिवेदन के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 49/अ-12/2015-16 दर्ज कर दिनांक 13.04.2016 को आदेश पारित किया जाकर अधीक्षक परिवर्तित भूमि, खरगौन के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए आवेदक के स्वत्व की कस्बा खरगौन स्थित आवासीय प्रयोजन में व्यपवर्तित भूमि सर्वे क्रमांक 272/3/3 कुल रकबा 0.162 हैक्टेयर पर म.प्र. शासन द्वारा स्वीकृत मानक दर अनुसार प्रतिवेदित क्षेत्रफल 1620 वर्गमीटर पर वाणिज्यिक पुर्नुनिर्धारण संहिता की धारा 59(2) के तहत रू.1,40,752/- राजस्व निरीक्षक, खरगौन एवं हल्का पटवारी की रिपोर्ट अनुसार वर्ष 2011-12 से तथा संहिता की धारा 59(5) के तहत प्रब्याजी रूपये 7,03,760/- निर्धारित की जाकर संहिता की धारा 172(4) के तहत अर्थदण्ड रू. 2,50,000/- आरोपित कियागया। वाणिज्यिक पुर्ननिर्धारण होने से कृषि लगान रू. 88/- कम किया गया। इस आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रथम अपील कलेक्टर, जिला खरगौन के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.10.2016 से अनुविभागीय अधिकारी का आदेश अंशत: स्वीकार कर अपील अस्वीकार की गई। कलेक्टर के उक्त आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 09.01.2018 को आदेश पारित कर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुए अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखा गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष लंबित कार्यवाही में अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वारा पटवारी प्रतिवेदन, अधीक्षक परिवर्तित भूमि के प्रतिवेदन के आधार पर वर्ष 2017-18 की गाईड लाईन के मान से भूमि का मूल्यांकन कर वर्ष 2014 में लागू नियमों का आधार लेते हुए परिवर्तित भूराजस्व, प्रीमियम तथा अर्थदण्ड अधिरोपित करने में वैधानिक त्रुटि की है, क्योंकि अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वारा अपने आलोच्य आदेश में परिवर्तन वर्ष 2011-12 से माना है, तो वर्ष 2014 के नियम लागू होते नहीं है। यदि अनुविभागीय अधिकारी को प्रीमियम, परिवर्तित भूराजस्व एवं अर्थदण्ड का अधिरोपण करना चाहिए था, तो वर्ष 2011-12 में प्रचलित भू-राजस्व संहिता के अंतर्गत व्यपवर्तित नियमों के अनुसार ही प्रीमियम, व्यपवर्तित भूराजस्व संहिता के अंतर्गत अधिरोपित किया जाना चाहिए था तथा अर्थदण्ड धारा 172(4) म.प्र. भूराजस्व संहिता के अंतर्गत अधिरोपित करने पर व्यपवर्तन हेतु आवेदन पत्र धारा 172(1) के अंतर्गत दिया गया है, ऐसा मान कर उस पर पूर्ण प्रक्रिया का पालन करते हुए व्यवपवर्तन मानने या न मानने के संबंध में अपना आदेश पारित करना चाहिए था, लेकिन अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वारा उपरोक्त अनुसार प्रक्रिया का पालन न करते अपने पारित आदेश को व्यपवर्तन का आदेश न माना जाने के

संबंध में अभिमत दिया है, वह नियमों एवं विधि के विपरीत आदेश पारित किया है और उस आदेश को अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश में स्थिर रखा है, जो विधि विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि अपर आयुक्त ने अपने समक्ष प्रस्तुत अपील के आदेश के पृष्ठ 6 की पंक्ति क्र. 16, 17, 18, 19 एवं 20 में इस बाबद स्पष्ट उल्लेख किया है कि यदि वर्ष 2001-02 से निर्धारण किया जाता है तो प्रीमियम, परिवर्तित भूराजस्व एवं अर्थदण्ड बहुत ही कम होगा, इसलिए कलेक्टर का आदेश अपास्त किया गया और अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखा गया। यहां यह ध्यान देने योग्य तथ्य है कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश में यह माना है कि जिस समय व्यपवर्तन किया गया है, उस समय के प्रचलित नियमों अनुसार प्रीमियम, परिवर्तित भूराजस्व एवं अर्थदण्ड का अधिरोपण किया जाना चाहिए, लेकिन उनके द्वारा वर्ष 2011-12 के प्रचलित नियमों अनुसार प्रीमियम, परिवर्तित भूराजस्व एवं अर्थदण्ड का अधिरोपण नहीं करते हुए जुलाई 2014 में लागू नियमों का आधार लेते हुए वर्ष 2017-18 की गाईड लाईन अनुसार परिवर्तित भूमि का मूल्यांकन करते हुए तदनुसार प्रीमियम, परिवर्तित भूराजस्व एवं अर्थदण्ड अधिरोपण को योग्य रीति से निर्धारण मानते हुए अनुविभागीय अधिकारी राजस्व के आदेश को यथा रखने में वैधानिक त्रुटि की है। अतः उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त कर अपने आदेश में परिवर्तन करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदकगण के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किये गये हैं, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य हैं। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेखों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा वर्ष 2011-12 से वर्ष 2015-16 तक प्रीमियम, परिवर्तित लगान एवं अर्थदण्ड आरोपित किया है। प्रकरण में चूँकि निर्धारण वर्ष 2005-06 से होना है तथा निर्धारण 30 दिसम्बर 2011 को प्रचलित नियमों के अनुसार नहीं होकर अंतिम प्रकाशन नियम दिनांक 10.07.2014 के पश्चात् वर्ष 2015-16 की गाईड लाईन के आधार पर प्रयोजन प्रारंभ वर्ष 2005-06 से किया गया है, इसलिए जिस वर्ष में भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उपयोग हो रहा था, उस वर्ष से निर्धारण दिनांक अथवा वर्ष में लागू प्रचलित दर अनुसार निर्धारण किया जायेगा। यदि निर्धारण वर्ष 30 दिसम्बर 2011 के पूर्व

अथवा अंतिम नियम प्रकाशन दिनांक 10.07.2014 के पूर्व तत्समय प्रचलित नियमों एवं दर अनुसार हो जाता तो वह मान्य रहता, किंतु निर्धारण वर्ष 2015-16 में प्रयोजन प्रारंभ वर्ष 2005-06 से किया गया है, इसलिए वर्तमान में प्रभावशील नियम एवं दर के अनुसार ही निर्धारण मान्य होगा। इस प्रकार कलेक्टर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 13.04.2016 को आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रकरण प्रत्यावर्तित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है। कलेक्टर द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है, जिसे निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा भूल की गई है। अतः अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.01.2018 निरस्त किया जाता है तथा कलेक्टर, जिला खरगौन द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखा जाता है। निगरानी स्वीकार की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर