(38)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 4018/2018/बुरहानपुर/भू.रा. विरूद्ध आदेश दि. 23-4-2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 66/अपील/2017-18

निलमचंद पिता पन्नालाल जैन
निवासी शाह बाजार बुरहानपुर

.....आवेदक

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन

.....अनावेदक

श्री के0के0किल्लेदार, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 12/7/19 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 आदेश दिनांक 23-4-2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि पटवारी ग्राम जैनावाद द्वारा एक प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी राजस्व बुरहानपुर के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा ग्राम जैनाबाद स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 394 एवं 395 कुल रकबा 1.82 हेक्टेयर पैकि रकबा 1,95,832 वर्गफीट पर बिना व्यपवर्तित अनुमति के व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भूमि

का व्यपवर्तन कर लिया गया है । अत: आवेदक के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाये । पटवारी प्रतिवेदन के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वाराप्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर कार्यवाही प्रारंभ की गई तथा आवेदक को संहिता की धारा 172(5) के अन्तर्गत कारण बताओं सूचना पत्र जारी किया गया तथा राजस्व निरीक्षक को परिवर्तित भूमि से स्थल जॉच प्रतिवेदन प्राप्त कर दिनांक 1-6-2015 को आदेश पारित कर भू-भाटक रूपये 1,24,943/- तथा प्रब्याजी रूपये 1,82,000/- निर्धारित कर ग्राम पंचायत उपकर रूपये 62,472/- निर्धारित किये गये । अनुविभागीय अधिकारी के इस आदेश से असंतुष्ट होकर आवेदक द्वारा अपर कलेक्टर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 14-8-2017 को आदेश पारित अपील निरस्त की गई । अपर कलेक्टर के आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23-4-2018 को आदेश पारित कर द्वितीय अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) अधिनस्थ अनुविभागीय अधिकारी न्यायालय द्वारा विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही नहीं कर आवेदक को सुने बगैर आवेदक के पीठ पीछे बिना किसी आधार के प्रश्नाधीन आदेश दिनांक 1-6-15 पारित किया गया है और उक्त स्थिति पर अपीलीय न्यायालयों द्वारा भी ध्यान नहीं दिया गया है इसलिये अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(2) अपर कलेक्टर द्वारा अपने आदेश में इस बात का उल्लेख किया गया है कि आवेदक को उसके प्रकरण की जानकारी थी, परन्तु आवेदक को कोई सूचना पत्र प्राप्त नहीं हुआ है तथा अभिलेख पर ऐसा कोई तामिलसुदा सूचना पत्र भी नहीं है । इसलिये भी अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(3) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण में अंतिम आदेश करने के पश्चात पुर्नविलोकन की अनुमति प्राप्त कर एवं पुर्नविलोकन की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् भी प्रकरण से संबंधित पक्ष को सुना जाना एवं सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है परन्तु उक्त विधिक स्थिति के विपरीत अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नाधीन आदेश दिनांक 1-6-15 पारित करने में त्रुटि की है।

जिसे अपीलीय न्यायालयों द्वारा स्थिर रखने में अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है इसलिये अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाये ।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नाधीन संपत्ति के भू-भाटक एवं प्रब्याजी विधि के विपरीत बिना किसी आधार के अत्यधिक रूप से निर्धारित करने में त्रुटि की है तथा उक्त प्रब्याजी भू-भाटक की वृद्धि किये जाने एवं ग्राम पंचायत टैक्स लगाये जाने का कोई दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालयके अभिलेख में नहीं है तथा बिना किसी आधार पर मनमाने रूप से भू-भाटक व प्रब्याजी की वृद्धि का आदेश दिनांक 1-6-2015 पारित किया है जिसे अधीनस्थ न्यायालय अपर कलेक्टर द्वारा अपने आदेश दिनांक 14-8-2017 के अनुसार यथावत रखने में भूल की गई जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(5) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति के संबंध में डायवर्सन का मूल आदेश दिनांक 9-5-12 को पारित किया है परन्तु ग्राम जैनाबाद नगर पालिका निगम सीमा में नहींआताहै तत्पश्चात् भी ग्राम जैनाबाद को नगर पालिका निगम की सीमा में मानकर अधीनस्थ न्यायालय ने मनमाने रूप से रूपांतरित भू राजस्व एवं प्रब्याजी का निर्धारण कर गंभीर त्रुटि की है जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(6) अधीनस्थ न्यायालय को मूल आदेश दिनांक 9-5-12 में फेरफार करने के पूर्व आवेदक को उसका पक्ष रखे जाने का अवसर दिया जाना चाहिये था जो अधीनस्थ न्यायालय ने नहीं दिया है इसलिये अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) भूमि का उपयोग के अनुसार उसका व्यपवर्तन निर्धारित होता है चूँकि मौके पर प्रश्नाधीन भूमि का व्यवसायिक प्रयोजन नहीं हो रहा है तथा वह कृषि उपयोग भूमि है इसलिये अधीनस्थ न्यायालय को व्यवसायिक डायवर्सन निरस्त कर उक्त भूमि को पुन: कृषि भूमि के रूप में रूपांतरित कर देना चाहिये था परन्तु ऐसा न कर गंभीर विधिक त्रुटि की है जो स्थिर रखे जाने योग्य है ।

(8) अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा लगाया गया डायवर्सन टैक्स निर्धारित मापदण्डों के अनुसार न होने से मनमाने आधारों पर लगाया गया होने से उक्त आदेश भी निरस्त किये जाने योग्य है । अंत में उनके द्वारा निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

तर्क के समर्थन में वर्ष 2014 आरएन 56 (उच्च न्यायालय), 2009 आरएन 96, 2015 आरएन 270, 2010 आरएन 124(उच्च न्यायालय), 2006 आरएन 38, 2004 आरएन 84 एवं 1969 आरएन 127 (उच्च न्यायालय) के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदकपक्ष शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं होने से निगरानी निरस्त की जाये ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि पटवारी ग्राम जैनाबाद के प्रतिवेदन अनुसार आवेदक द्वारा ग्राम जैनाबाद स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 394 एवं 395 कुल रकबा 1.82 हेक्टेयर कृषि भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजन में परिवर्तित किया गया है जो संहिता की धारा 172(4) के अन्तर्गत अवैध व्यपवर्तन की श्रेणी में आता है इसलिये अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण दर्ज कर आवेदक पर परिवर्तित भू- राजस्व रूपय 13,517/- एवं प्रिमियम की राशि रूपये 90,990/- निर्धारित कर रूपये 5,000/- अर्थदण्ड अधिरोपित किये जाने का आदेश दिया गया । इस आदेश में भू-भाग तथा डायवर्सन रेंट एवं प्रब्याजी का निर्धारण त्रुटिपूर्ण होने के कारण अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कलेक्टर न्यायालय से पुनर्विलोकन मे लिये जाने की अनुमति प्राप्त होने पर अधीक्षक भू-अभिलेख जिला बुरहानपुर द्वारा प्रतिवेदित किया गया कि प्रकरण में 18,200 वर्गमीटर भूमि का व्यवसायिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन किया जाकर परिवर्तित भू-भाटक रूपये 13,517/- एवं प्रिमियम रूपये 90,990/- निर्धारित किया गया है, जबकि नियमानुसार तत्समय प्रचलित गाइड लाइन रूपये 10/- प्रति वर्गमीटर की दर से रूपये 1,82,000/- प्रिमियम का निर्धारण होना था एवं व्यवसायिक दर रूपये 68.75/- प्रति वर्गमीटर की दर से 18,200 वर्गमीटर का वार्षिक भू-भाटक रूपये 1,24,943/- तथा ग्राम पंचायत उपकर रूपये 62,472/- निर्धारित होना चाहिये था, को प्रतिवेदन के आधार पर तथा प्रकरण में लेखा परीक्षक दल द्वारा ली गई आपत्ति के आधार पर प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भू-भाटक रूपये 13,517/- के स्थान पर 1,24,943/- एवं प्रिमियम रूपये 90,990/- के स्थान पर 1,82,000/- तथा ग्राम पंचायत उपकर रूपये 62,472/- रूपये का निर्धारण किया गया है, जो नियमानुसार एवं वैधानिक रूप से उचित है अत: अनुविभागीय अधिकारी के विधिसंगत आदेश

को अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा स्थिर रखे जाने में उचित कार्यवाही की गई है । इस संबंध में 2012 आरएन 438 तुलसीदास विरूद्ध सालिगराम में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

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

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 23-4-2018 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर