न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 2702–पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 7–6–2016 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 39८/अपील/2015–16

.....

हरियाणा नगर गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित,
13 स्वास्तिक नगर (एम.ओ.जी.लाईन्स) इंदौर
द्वारा अध्यक्ष लक्ष्मीनारायण पिता श्री जयनारायण शर्मा

..... आवेदक

विरूद्ध

1–अपर आयुक्त
इंदौर संभाग इंदौर
2–अपर कलेक्टर जिला इंदौर
3–अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)
तहसील व जिला इंदौर
4–श्री विष्णुप्रसाद शुक्ला पिता स्व0 श्री मन्नालाल शुक्ला
पता 101 द्रविड़ नगर इंदौर

..... अनावेदकगण

.....

श्री के0के0द्विवेदी, अभिभाषक–आवेदक
श्री बी0एन0त्यागी, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 1 लगायत 3
श्री विशाल बोराडी, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 4

.....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 16/2/17 को पारित)

यह निगरानी आवेदक द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 7–6–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक संस्था द्वारा अनुविभागीय अधिकारी इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत उसके भूमिस्वामी स्वत्व की भूमि ग्राम सिरपुर स्थित सर्वे कमांक 516/7 रकबा 17.60 एकड़ के व्यपवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्र करण कमांक 15/अ–2/14–15 दर्ज कर दिनांक 16–10–2015 को आदेश पारित कर आवेदक का आवेदन पत्र नस्तीबद्ध किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 27–5–16 को आदेश पारित कर प्रथम अपील मुख्यतः इस आशय के निष्कर्ष के साथ निराकृत की गई कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में विभिन्न पक्षकारों के मध्य विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण विचाराधीन होकर मूल सिविल वाद प्रकरण कमांक 146–ए/2014 संलग्न प्रकरण कमांक 164–ए/2009 अभी भी विचाराधीन है, ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन करने से मस्टीपल लिटिगेशन की संभावना है । अतः वाद भूमि के स्वामित्व के निराकरण के पश्चात् संहिता की धारा 172 की कार्यवाही विलम्बित रखना उचित है । अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 7–6–16 को आदेश पारित कर द्वितीय अपील अग्राह्य की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अपर कलेक्टर द्वारा इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा व्यवहार प्रकिया संहिता के आदेश 39 नियम 1 व 2 के अन्तर्गत स्टे होने के आधार पर आवेदन पत्र नस्तीबद्ध किया गया था, जबकि उक्त स्टे अपर कलेक्टर के समक्ष विचाराधीन रहते हुये निरस्त हो गया था ।

(2) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा संहिता की धारा 172 के प्रावधानों पर बिना विचार किये आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

(3) प्रश्नाधीन भूमि पर आवेदक संस्था पिछले 30 वर्षो से राजस्व अभिलेखों में भूमिस्वामी दर्ज है, ऐसी स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी को प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन किया जाना चाहिये, व्यवहार न्यायालय में वाद लंबित रहने के आधार पर व्यपवर्तन नहीं रोका जा सकता है ।

(4) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस आधार पर आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है कि भूमिस्वामी स्वत्व विवादित है, जबकि डायवर्सन टैक्स एवं वार्षिक रेवेन्यू के लिये ही व्यपवर्तन किया जाता है और उसमें स्वत्व प्रभावित नहीं होते हैं ।

(5) भूमि के व्यपवर्तन का प्रावधान दिनांक 2–10–1959 को लागू किया गया । वर्ष 2001 में तीन माह के अन्दर व्यपवर्तन आदेश पारित किये जाने का प्रावधान किया गया । वर्ष 2003 में व्यपवर्तन की केवल सूचना अनुविभागीय अधिकारी को देने संबंधी प्रावधानित किया गया अर्थात् अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं रह गई। उपरोक्त प्रावधानों का पालन आवेदक द्वारा किया गया, परन्तु अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा उपरोक्त प्रावधानों पर बिना विचार किये आदेश पारित करने में विधि की गंभीर भूल की गई है ।

(6) देवी अहिल्या एज्युकेशन ट्रस्ट ने आवेदक संस्था के विरूद्ध स्वामित्व के Declaration एवं Injuction का एक दावा न्यायालय चौबीसवे व्यवहार न्यायाधीश वर्ग एक इंदौर में लगा रखा है, जिसमें इस ट्रस्ट का अस्थाई निषेधाज्ञा का आवेदन पत्र दिनांक 16–11–2015 को खारिज कर दिया गया है, जिससे यह सिद्ध होता है कि प्रारंभिक तौर पर इस ट्रस्ट के दावे में कोई आधार नहीं है ।

(7) आवेदक संस्था का यह भी तर्क है कि शहरों में ही नहीं, गांव में और लगभग सभी दूर स्वत्व संबंधी विवाद चलते रहते हैं, किन्तु उन विवादों की आड़ में विभिन्न प्रकार के टेक्सेस जैसे :– कृषि भूमि का लगान, सम्पत्तिकर, जलकर, विद्युत कर, डायवर्सन टैक्स आदि का करारोपण एवं वसूली ना कभी रोके गये हैं, ना वर्तमान में रोक रहे हैं और भविष्य में रोके जा सकते हैं । ऐसी स्थित में भूमि के डायवर्सन को यदि रोका जाता है तो यह अनंत प्रकिया रहेगी और शासन को भी इन टैक्सों की रकमों का नुकसान अनंतकालीन होता रहेगा, क्योंकि विवाद के निराकरण की

प्रकिया एक के बाद दूसरे अपीलीय न्यायालय में होते रहने से निराकरण की अवधि तय हो ही नहीं सकती है ।

(8) व्यवहार वाद लंबित रहने से व्यपवर्तन की कार्यवाही को नहीं रोका जा सकता है ।

4/ अनावेदक कमांक 1 लगायत 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में स्वत्व का विवाद है, जिसके संबंध में विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रचलित है और व्यवहार न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये हैं, अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक संस्था का आवेदन पत्र निरस्त करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है और अनुविभागीय अधिकारी के आदेश की पुष्टि अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । अंत में यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं होने से निगरानी निरस्त की जाये ।

5/ अनावेदक कमांक 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त की जाये ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । संहिता की धारा 172 में वर्ष 2003 में संशोधन किया जाकर निम्न प्रावधान जोड़ा जायेगा है :–

> "यदि किसी भूमि का, जो विकास योजना में कृषि से भिन्न प्रयोजन के लिए आरक्षित की गई है, किन्तु उसका उपयोग कृषि के लिए किया जाता है । भूमिस्वामी अपनी भूमि या उसके किसी भाग को ऐसे प्रयोजन के लिये व्यपवर्तित करना चाहता है, जिसके लिये वह भूमि विकास योजना में आरक्षित है, तो भूमिस्वामी द्वारा अपने इस आशय की उपखण्ड अधिकारी को

दी गई जानकारी पर्याप्त होगी और ऐसे व्यपवर्तन के लिये कोई अनुज्ञा अपेक्षित नहीं है ।"

इस सम्बन्ध में म.प्र. शासन राजस्व विभाग द्वारा भी परिपत्र कमांक एफ 2–1/2013/सात/शा. 5 दिनांक 11–3–2013 जारी किया गया है । अभिलेख से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि आवासीय प्रयोजन के लिये है । अतः उपरोक्त प्रावधान के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी को प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन की औपचारिक अनुमति प्रदान करने सम्बन्धी आदेश पारित करना था, परन्तु ऐसा नहीं करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विधि विरूद्ध आदेश पारित किया गया है, जो इसी आधार पर निरस्ती योग्य है । प्रश्नाधीन भूमि दो वर्ष से भी अधिक समय से पड़त पड़ी है । इस सम्बन्ध में 1994 आर.एन. 398 तारणतरण पाठशाला (रजि.ट्रस्ट) बासौदा विरूद्ध म.प्र. राज्य में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि –

"भूमि दो वर्ष से अधिक कालावधि के लिये पड़त रही व्यपवर्तित समझी जायेगी ।"

इसी प्रकार 2003 आर.एन. 28 ऋषभ डेवलपर्स एण्ड बिल्डर्स (मे.) द्वारा भागीदार विरूद्ध म.प्र. राज्य तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"धारा 172–भूमि नगरीय क्षेत्र में स्थित–दो वर्ष से अधिक कृषि भिन्न प्रयोजन के लिये प्रयुक्त–स्वतः व्यपवर्तित ।"

अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्तों के प्रकाश में भी अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

6–क/ अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा दो आधारों पर प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन की अनुमति नहीं देने सम्बन्धी आदेश पारित किया गया है, प्रथम म.प्र. राज्य सहकारी अधिकरण द्वारा मूल वाद के निराकरण तक प्रश्नाधीन भूमि के सम्बन्ध में यथा–स्थिति बनाये रखने का आदेश दिनांक 10–4–2007 को दिया गया है, द्वितीय इन्दौर विकास प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति

प्रमाण पत्र नहीं देना । इस सम्बन्ध में कलेक्टर के प्रकरण में मूल वाद में पारित आदेश दिनांक 15–12–15 की प्रति संलग्न है, जिससे स्पष्ट है कि मूल वाद खारिज हो गया है । अतः म.प्र. राज्य सहकारी अधिकरण का आदेश निष्प्रभावी हो जाता है, और इन्दौर विकास प्राधिकरण से प्रश्नाधीन भूमि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा मुक्त कर दी गई है । इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं रह जाता है । जहां तक अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के आदेशों का प्रश्न है, उनके द्वारा व्यवहार न्यायालय में वाद लंबित होने एवं माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 14–3–2016 को आधार बनाकर अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई है । इस संबंध में 1965 आरएन 118 बसन्तीलालजी विरूद्ध सोन जी में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि – व्यवहार वाद लंबित रहने के आधार पर व्यपवर्तन की कार्यवाही नहीं रोकी जा सकती है । माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा रिव्यु पिटीशन नम्बर 147/2016 में दिनांक 2–12–2016 को आदेश पारित कर आदेश दिनांक 14–3–2016 निरस्त कर व्यवहार न्यायालय द्वारा जारी अस्थाई निषेधाज्ञा सम्बन्धी आदेश दिनांक 16–11–2015 प्रभावशील रखा गया है । अतः अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के आदेश भी विधि विपरीत हो जाने से निरस्त किये जाने योग्य हैं।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 7–6–2015, अपर कलेक्टर इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–5–2015 एवं अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) मल्हारगंज, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–10–2015 निरस्त किये जाकर प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन की अनुमति प्रदान की जाती है । तद्नुसार प्रीमियम एवं भू–राजस्व की गणना कर वसूली हेतु प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी को भेजा जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर