(37)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 3647–पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 18–9–2015 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 189/अपील/2013–14.

.....

बी0आर0नाहटा स्मृति संस्थान
तर्फे सचिव सुरेन्द्र पिता श्री बी.आर.नाहटा,
निवासी बी.आर.नाहटा मंदसौर जिला मंदसौर

..... आवेदक

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन तर्फे अनुविभागीय अधिकारी,
जिला इंदौर

..... अनावेदक

.....

श्री ए0के0अग्रवाल, अभिभाषक–आवेदक
श्रीमती नीना पाण्डेय, अभिभाषक–अनावेदक

.....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 10/1/17 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 18–9–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक संस्थान की ओर से अनुविभागीय अधिकारी(राजस्व) इंदौर के समक्ष संहिता की धारा 172(1) के अन्तर्गत एक आवेदन पत्र इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक संस्थान के स्वामित्व की ग्राम हिंगोनिया, तहसील इंदौर स्थित कृषि भूमि सर्वे कमांक 214/2/1, 214/2/2 पैकी 215/1, 215/2, 216/1/1, 216/1/2, 216/1/3, 216/1/4, 216/2, 217/1, 217/3/2, 217/3/3 कुल सर्वे नम्बर 12 कुल रकबा 8.420 हेक्टेयर को शैक्षणिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित किया जाये । इस आवेदन पत्र के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) इंदौर द्वारा प्रकरण संस्थित कर प्रकरण में इंदौर विकास प्राधिकरण, एस.एल.आर. डायवर्सन, नगर तथा ग्राम निवेश, इंदौर से अभिमत चाहा गया । तत्पश्चात् प्रकरण में दिनांक 11–1–2010 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन स्वीकृत किया जाकर ग्राम हिंगोनिया हेतु मानक दर स्वीकृत नहीं होने से ग्राम कनाड़िया की स्वीकृत दर अनुसार परिवर्तित लगान रूप्ये 3,74,440/– प्रतिवर्ष एवं प्रीमियम राशि रुपये 12,63,000/– अधिरोपित किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध अपील अपर कलेक्टर जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर जिला इंदौर द्वारा दिनांक 31–3–2010 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर कलेक्टर के आदेश से व्यथित होकर द्वितीय अपील अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त न्यायालय के पूर्वाधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 29–9–2011 से प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी की ओर प्रत्यावर्तित किया गया । इस प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में पुनः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 10–4–2012 को आदेश पारित किया जाकर पूर्व में निर्धारित प्रीमियम यथावत् रखा गया । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध अपील अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 20–1–14 से अपील निरस्त की गई । अपर कलेक्टर के द्वारा पारित आदेश से परिवेदित होकर द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 18–9–2015 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/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 172 व उसके नियमों पर सही विचार न कर आदेश पारित करने में कानूनी त्रुटि की गई है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर भी ध्यान नहीं दिया गया है कि उक्त भूमि ग्राम हिंगोनिया जो इंदौर से पॉच मील के भीतर स्थित न होने से भी उक्त भूमि का स्थित पांच मील के अंदर है, का विचार न कर व्यपवर्तन की राशि अधिरोपित करने में अनियमित कार्यवाही की गई है, क्योंकि उक्त भूमि शैक्षणिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित करवाई गई है । उक्त भूमि ग्राम हिंगोनिया में स्थित है तथा उक्त भूमि शहर से काफी दूर है तथा ग्राम की जनसंख्या भी कम है, इसका विचार न करते हुये व्यपवर्तन की राशि अधिरोपित की गई है, जो अत्यधिक है । ग्राम हिंगोनिया तहसील इंदौर की आबादी भारत सरकार के गजट जिसमें उनके द्वारा गांव की आबादी का सर्वे कर वर्णन दिया है उसमें ग्राम में भवन 126 बने है, जिसमें कुल आबादी 705 होकर उसमें 330 पुरूष व 375 महिला ग्रामवासी होकर उक्त ग्राम की जनगणना अनुसार ग्राम हिंगोनिया की जनसंख्या 705 होकर 2000 से कम थी एवं ग्राम हिंगोनिया इंदौर नगर पालिका निगम की तत्कालीन सीमा से 5 किलोमीटर की दूर था । सरपंच ग्राम पंचायत झलारिया जनपद पंचायत इंदौर व सचिव द्वारा जारी प्रमाण पत्र में भी ग्राम पंचायत झलारिया को बी.आर.नाहटा स्मृति संस्थान द्वारा संचालित मंदसौर इंस्टि्यूट ऑफ टेक्नोलॉजी ग्राम पंचायत झलारिया के ग्राम हिंगोनिया ग्राम की सीमा स्थित है जो कि नगर निगम सीमा से 4.6 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है । दर्शित परिस्थितियों में म0प्र0भू–राजस्व संहिता की धारा 172(1) के अनुसार निगरानीकर्ता को भूमि का व्यपवर्तन करने हेतु अनुविभागीय अधिकारी इंदौर को आवेदन देने की आवश्यकता नहीं थी । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया ग्राम हिंगोनिया का अस्मिमेंट रेड निर्धारित न होने से उसके समीपवर्ती ग्राम कनाडिया के अस्सिमेट रेट के आधार पर डायवर्शन टैक्स निर्धारित किया गया है

जो निम्न कारणों से नहीं लगाया जा सकता था क्योंकि ग्राम 2009–10 में ग्राम कनाडिया इंदौर नगर निगम सीमा से लगा होकर एक शहरी ग्राम था जिसमें तत्समय ही अनेक कॉलोनी आदि बने होकर विकास युक्त क्षेत्र था जबकि ग्राम हिंगोनिया की सीमा से अन्य ग्राम लगते हैं, जिनका भूगौलिक सामाजिक व आर्थिक स्थिति एवं इंदौर शहर से दूरी ग्राम हिंगोनिया के समान ही है। अतः उक्त अन्य ग्रामें की अस्सिमेट रेट का उपयोग कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नागत् 60,000 वर्गफीट भूमि पर भू–भाटक निर्धारित किया जाना था । माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अनुसार एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार प्रश्नागत भूमि पर रुपये 5 वर्गमीटर की दर से अधिरोपित करना था क्योंकि शैक्षणिक प्रयोजनों हेतु व्यपवर्तित भूमि पर कमर्शियल व इंडस्ट्रियल प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित भूमि पर देय प्रीमियम के समान प्रीमियम अधिरोपित नहीं किया जा सकता है । यही विधि की मंशा है जो कि संहिता की धारा 59 में वर्ष 2011 में किये गये संशोधन से जाहित होती है जिसके द्वारा भूमि के शैक्षणिक प्रयोजन को धारा 59(1) में एक पृथक वर्ग के रूप में सम्मिलित किया गया है । अधीनस्थ न्यायालय ने ग्राम कनाडिया के कमर्शियल और इंडस्ट्रियल रेट के आधार पर भू भाटक का पुनः निर्धारण किया गया है जबकि प्रार्थी द्वारा शैक्षणिक प्रयोजन के लिये भूमि व्यपवर्तित की गई है अतः आवास की दर से ही टैक्स लगाया जाना उचित होता हैं न कि कमर्शियल और इंडस्ट्रियल की दर से माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा मै0क्वीन्स एजूकेशनल सोसायटी विरूद्ध कमिशनर इन्कम टैक्स में पारित निर्णय में उल्लेख है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा लाभ प्राप्त किये जाने पर भी यह नहीं कहा जा सकता है कि शैक्षणिक संस्था लाभ प्राप्त करने के लिये व्यापार करती है जो शैक्षणिक गतिविधियॉ संचालित करता है एवं पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि का उपयोग सिर्फ शिक्षण कार्य के लिये किया जा रहा है । तर्क के समर्थन में 2007 आरएन 77 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया जिसमें यह ठहराया गया है कि हमेश यह उपधारित किया जावेगा कि न्यास द्वारा न्याय के उद्देश्यों हेतु भूमि उपयोग में ली गई व

उस पर भूमि के उपयोग अनुसार ही प्रीमियम व भू–भाटक अधिरोपित किया जावेगा। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों ने प्रकरण जिस हेतु रिमांड किया गया था उस पर कोई विचार नहीं किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि डायवर्सन एरिया उतना चाहिये जितना कि कॉलेज खोलने के लिये अधिकतम सीमा शासन द्वारा तय की गई है । उसी भूमि को कॉलेज की बिल्डिंग हेतु व अन्य कार्य हेतु सम्पूर्ण भूमि स्वामी के रकबे को कृषि भिन्न प्रयोजन हेतु मानकर उस पर शुल्क आयात कर दिया गया है, जबकि भूमिस्वामी कॉलेज की भूमि को छोड़कर पूर्व की भॉति शेष रकबे पर कृषि कार्य ही कर रहा है । उक्त तथ्य पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ध्यान नहीं देकर आदेश पारित करने में भूल की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक के प्रकरण में उपरोक्त दर्शाये गये बिन्दुओं पर विचार कर अधीनस्थ न्यायालयों को आदेशित किया जावे कि वह आवेदक के द्वारा व्यपवर्तित किये गये क्षेत्र 60,000 वर्गफीट करीब 2 एकड़ भूमि का व्यपवर्तन शैक्षणिक उद्देश्य के लिये तथा उक्त क्षेत्र की दर ग्रामीण क्षेत्र हिंगोनिया के पास अन्य ग्रामों की दर से कायम की जावे । अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिसंगत एवं वैधानिक दृष्टि से उचित होने से स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त की जाये ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 29–09–2011 को आदेश पारित किया जाकर जिन बिन्दुओं पर विचार करने हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया था, उन बिन्दुओं पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश पारित करने में कोई विचार नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा भी जिन बिन्दुओं को अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष उठाया गया है, उनका न तो अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश में कोई

कोई उल्लेख किया गया है और न ही उन्हें स्वीकार नहीं करने का कोई कारण आदेश में दर्शाया गया है, अतः इस प्रकरण में यह विधिक एवं न्यायिक आवश्यकता है कि तीनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ अनुविभागीय अधिकारी को प्रत्यावर्तित किया जाये कि वे अपर आयुक्त द्वारा पूर्व आदेश में उठाये गये बिन्दु एवं आवेदक की ओर से प्रस्तुत किये जाने वाले बिन्दुओं पर विचार कर स्पष्ट रूप से निष्कर्ष निकालते हुये विधिसंगत आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 18–09–2015, अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 20–01–2014 एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 10–04–2012 निरस्त किये जाते हैं । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में आदेश पारित करने हेतु अनुविभागीय अधिकारी को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर