(94)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/खण्डवा/भू.रा./2018/1420 विरूद्ध आदेश दिनांक 22.12.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 165/अपील/17-18.

श्री दिगम्बर जैन, सिद्धवरकूट, सिद्धक्षेत्र
ग्राम सैलानी, तहसील पुनासा
जिला खण्डवा द्वारा अध्यक्ष एवं ट्रस्टी-
प्रदीप कुमार पिता देव कुमार कासलीवाल,
निवासी- एम.जी. रोड, इंदौर, जिला इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

म.प्र. शासन .....अनावेदक

श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/10/18 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 22.12.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक संस्था द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, पुनासा जिला खण्डवा के समक्ष संहिता की धारा 172(1) के अंतर्गत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर ग्राम सैलानी स्थित भूमि खसरा नंबर 36 रकबा 6.470 हैक्टेयर में से 2.727 हैक्टेयर भूमि को व्यावसायिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित किये जाने की अनुमति चाही गई। अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 20/अ-2/16-17 दर्ज कर दिनांक 30.06.2017 को आदेश पारित कर आवेदक

को व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन तत्काल बंद कर प्रश्नाधीन भूमि पर निर्मित व्यवसायिक संरचना/भवन को हटाने के आदेश दिये गये । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध आवेदक संस्था द्वारा अपर कलेक्टर, जिला खण्डवा के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 26.10.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 22.12.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ पेशी दिनांक 18.07.2018 को आवेदक के अनुपस्थित रहने के कारण प्रकरण का निराकरण आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी मेमो में उठाये गये आधारों, अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क एवं अभिलेख के आधार पर किया जा रहा है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी मेमो में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आहूत अनापत्ति के अंतर्गत मध्यप्रदेश पश्चिम क्षेत्र विद्युत लिमिटेड कंपनी द्वारा सर्वप्रथम अनापत्ति पत्र दिया गया तत्पश्चात् ग्राम पंचायत सैनी द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र दिया गया। इसी परिप्रेक्ष्य में उपसंचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला खंडवा द्वारा भी नियमानुसार शर्तों के अधीन अनापत्ति दी गई। इस प्रकार व्यपवर्तन में उपरोक्त शासकीय विभाग एवं संस्थाओं की अनापत्ति थी, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त अनापत्ति की उपेक्षा कर आदेश पारित किया है। अपर आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त तथ्यों को संज्ञान में न लेकर प्रश्नाधीन आदेश पारित किया है। अत: ऐसा आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व निरीक्षक मंडल, मंधाता, तहसील पुनासा, जिला खंडवा से प्रतिवेदन आहूत किया गया तदनुसार राजस्व निरीक्षक ने भूमि के व्यपवर्तन हेतु प्रीमियम एवं परिवर्तित भू-राजस्व का आंकलन करके प्रेषित किया, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर भी कोई विचार नहीं किया। वस्तुत: इस आंकलन के अनुसार भूमि का व्यपवर्तन किया जाना चाहिए था। अपर आयुक्त द्वारा इस ओर ध्यान नहीं दिया कि भूमि का व्यपवर्तन होने से शासन में राजस्व में वृद्धि होगी। अपर आयुक्त को शासन हित एवं लोक हित को ध्यान में रखते हुए आदेश पारित करना चाहिए था।

(3) अधीनस्थ न्यायालय ने एन.एच.डी.सी. द्वारा प्रस्तुत प्रथम आपत्ति जो निषिद्ध क्षेत्र विषयक की गई थी उसे ग्राह्य करके वैधानिक त्रुटि की है। वस्तुत: एन.एच.डी.सी. ने कलेक्टर खंडवा का ऐसा कोई आदेश एवं नक्शा अपने अभिमत के साथ प्रस्तुत नहीं किया, जिसमें यह

उल्लेखित हो कि कौन सा क्षेत्र एवं किस खसरे नंबर के क्षेत्रों को निषिद्ध क्षेत्र घोषित किया गया है, जबकि आवेदक द्वारा अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत अपील के साथ उक्त विवरणी प्रस्तुत की, जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक की भूमि निषिद्ध क्षेत्र में नहीं आती, परंतु इसके विपरीत बिना वैधानिक प्रमाण के केवल एन.एच.डी.सी के अभिमत को ग्राह्य करके अधीनस्थ न्यायालय ने वैधानिक त्रुटि की है।

(4) आवेदक द्वारा जिला दंडाधिकारी खंडवा के आदेश क्रमांक 18353/वा.क्ले./2007 दिनांक 29.12.2007 के प्रकरण में निषिद्ध क्षेत्र घोषित किये गये स्थान का नक्शा भी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील के साथ संलग्न थे एवं उक्त नक्शे से यह ज्ञात होता है कि जितने भू-भाग पर ओंकारेश्वर बांध, पावर हाउस एवं इससे संबंधित संनिर्माण है, उतने क्षेत्र को निषिद्ध क्षेत्र घोषित किया गया है एवं साथ ही प्रकरण में निषिद्ध क्षेत्र घोषित किये गये भू-भाग के खसरा नम्बरों का भी विशिष्ट रूप से नसमी है, जिससे यह स्पष्ट ज्ञात होता है कि आवेदक की भूमि का खसरा नंबर निषिद्ध क्षेत्र के खसरा नंबर में सम्मिलित नहीं है।

(5) अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने ओंकारेश्वर बांध की सुरक्षा को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक की भूमि को व्यपवर्तित करने की अनुमति न देकर त्रुटि की है। वस्तुत: भूमि के व्यपवर्तन एवं उस पर व्यावसायिक प्रयोजन हेतु कार्य करनेया रिसोर्ट निर्माण से ओंकारेश्वर बांध किसी भी प्रकार से असुरक्षित नहीं होता है। ओंकारेश्वर बांध के पास ही एन.एच.डी.सी. की आवासीय कॉलोनी है, जिसमें सैंकड़ों कर्मचारी निवासरत हैं, उनसे उनके रिश्तेदार एवं अन्य परिचित मिलने आते रहते हैं। सिद्धकूट के निकट ग्रामीण आबादी है। सिद्धकूट में निरंतर धार्मिक आयोजन होने के कारण श्रद्धालुओं एवं पर्यटकों का हमेशा आना जाना बना रहता है। कभी भी ऐसे आयोजनों को एवं आवागमन को प्रतिबंधित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में पर्यटकों की सुरक्षा के लिए कोई निर्माण किया जाना है तो यह किसी भी प्रकार से बांध के लिए असुरक्षित नहीं माना जा सकता है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय को धारा 172(1) के अनुसार तीन माह में आवेदन का निराकरण करना था, परंतु आवेदन-पत्र का निराकरण 6 माह की अवधि से अधिक में हुआ है। इस परिप्रेक्ष्य में यह अवधारणा की जानी चाहिए कि अनुविभागीय अधिकारी ने बिना किसी शर्त के अनुज्ञा प्रदान कर दी है। अधीनस्थ न्यायालय को विधि के इस प्रावधान के अंतर्गत व्यपवर्तन होना अभिनिर्धारित करते हुए प्रीमियम एवं परिवर्तित भू-राजस्व आरोपित करना चाहिए था।

(7) विधिगत प्रावधान जनसामान्य की भूमि के विकास हेतु बनाये गये हैं। अल्पराशि जो अल्पसंख्यक वर्ग जैन समुदाय का लोक न्यास है, उसे आर्थिक रूप से समृद्ध होने से वंचित करके अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने सम्पत्ति के उपभोग के संवैधानिक अधिकार को समाप्त कर दिया है। अत: ऐसा आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा बिना अनुमति प्राप्त किये ही कृषि भूमि का व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है, जो कि उचित नहीं है । यह भी कहा गया किअधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विधिसंगत निष्कर्ष निकालते हुए आदेश पारित किये गये हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । तर्क में यह भी कहा गया कि तीनों अधीनस्थ न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त के समवर्ती निष्कर्ष हैं, अत: निगरानी में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ आवेदक द्वारा निगरानी मेमों में उठाये गये आधारों एवं अनावेदक शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को व्यवसायिक प्रयोजन के लिए व्यपवर्तित किये जाने हेतु अनुविभागीय अधिकारी से अनुमति चाही गई है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा व्यपवर्तन की अनुमति देने के पूर्व ही आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर व्यवसायिक प्रयोजन हेतु रिसोर्ट का निर्माण कर लिया गया है, जो कि अनुचित कार्यवाही है, क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि का स्वरूप वर्तमान में प्रयोजन कृषि भूमि के रूप में है । स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर बिना अनुमति के व्यवसायिक गतिविधियां संचालित की जा रही है । अत: अनुविभागीय अधिकारी द्वारा ओंकारेश्वर बांध की सुरक्षा को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक को व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन तत्काल बंद कर प्रश्नाधीन भूमि पर निर्मित व्यवसायिक संरचना/भवन को हटाने के आदेश दिये गये है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को उचित मानते हुए अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा यथावत रखा गया है, जिसमें भी कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं है । इस प्रकार तीनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं । इस संबंध में 2012 आर.एन. 438 तुलसीदास विरूद्ध सालिगराम में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

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

इसी प्रकार 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्द स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधानिकता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए ।"

उपरोक्त निष्कर्ष एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टान्तों के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदक की ओर से निगरानी मेमों में उठाये गये आधार मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.12.2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर