

140

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/खण्डवा/भू.रा./2018/2303 विरुद्ध आदेश दिनांक 09.03.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 547/अपील/2016-17.

प्रदीप कुमार पिता प्रेम कुमार केप्रिहन
निवासी 1-बी, आनंद नगर, खण्डवा,
तहसील एवं जिला खण्डवा

.....आवेदक

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन

.....अनावेदक

श्री एस.के. अवस्थी, अभिभाषक, आवेदक
श्री राजीव शर्मा, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/5/19 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 09.03.2018 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राजस्व निरीक्षक, भू-परिवर्तित, खण्डवा द्वारा एक प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व खण्डवा के समक्ष इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा ग्राम खण्डवा तरफ माली तहसील खण्डवा स्थित निजी भूखण्ड परिवर्तित शीट क्रमांक 6, प्लाट क्र. 25 पैकि क्षेत्रफल 26331 वर्गफीट पर पक्का व्यवसायिक भवन निर्माण कर आनंद परिसर (मांगलिक भवन) का उपयोग

ml

[Signature]

मांगलिक कार्य हेतु विगत वर्षों से किया जा रहा है। प्रश्नाधीन सम्पत्ति राजस्व अभिलेख में आवासीय प्रयोजन हेतु दर्ज है। आवेदक ने मौके पर बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति के व्यावसायिक मांगलिक परिसर प्रयोजनार्थ परिवर्तित किया गया है, जो संहिता की धारा 172 एवं 59 का उल्लंघन है। अतः आवेदक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाये। इस प्रतिवेदन तथा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्र. 44/अ-2/15-16 दर्ज कर आदेश दिनांक 31.05.2016 पारित किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा प्रथम अपील अपर कलेक्टर, जिला खण्डवा के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.07.2017 से निरस्त की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत करने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 09.03.2018 को आदेश पारित कर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

- (1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह उल्लेखित किया गया है कि 500 वर्गमीटर पर व्यावसायिक गणना दर 56,000 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है, जो कानून से विपरीत है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 59 के अनुसार बने नियम अनुसार नियम 6 तथा 8 की अनुसूची अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रीमियम की दर सिंचित कृषि भूमि के बाजार मूल्य का 2 प्रतिशत होता है, उस मान से कुल भूमि 26,331 वर्गफुट यानी 2,448 वर्गमीटर यानी हैक्टेयर 0.244 का प्रीमियम रेट कलेक्टर की गाईड लाईन के अनुसार 61,20,000 के मान से कुल मूल्य 14,93,280 होता है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किस आधार पर 500 वर्गमीटर भूमि का मूल्य 56,000 वर्गमीटर मानकर 500 वर्गमीटर भूमि का कुल मूल्य 2,80,00,000 माना है, जो कानून के विपरीत है। वास्तव में धारा 59 के नियम 6 व 8 के अनुसार प्रीमियम रेट $14,93,280 \times 2 / 100 = 29,866$ 29,866 रुपये होता है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय को कुल भूमि यानी 2446 वर्गमीटर पर प्रीमियम की दर निर्धारित करना थी, जो

Per

[Signature]

नहीं की गई, इसी प्रकार संहिता की धारा 59 नियम 6 तथा 8 के अनुसार भू-राजस्व के पुनर्निर्धारण हेतु दर सिंचित कृषि भूमि के बाजार मूल्य का 0.4 प्रतिशत होता है, उस अनुसार आवेदक की कुल भूमि 26,331 वर्गफीट है, जो 2446 वर्गमीटर होती है तथा हैक्टेयर में 0.244 हैक्टेयर होती है। कलेक्टर खण्डवा की गाईड लाईन वर्ष 2015-16 में सिंचित भूमि का बाजार मूल्य 61,20,000/- रुपये होता है। इसलिए $0.244 \times 61,20,000$ कुल 14,93,280/- रुपये होता है तथा इस राशि पर 0.4 प्रतिशत की दर से व्यवसायिक रेट $14,93,280 \times 0.4/100$ कुल 5973 रुपये इस राशि पर 2 प्रतिशत की दर से प्रीमियम रेट $14,93,280 \times 2/100$ कुल 29,866/- रुपये होता है। इस प्रकार कुल राशि रुपये $5,973 + 29,866$ कुल 35,839 होती है।

(2) वर्ष 1962-63 के खसरे अनुसार उक्त भूमि परिवर्तित भूमि उल्लेखित है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 172 एवं धारा 59 का उल्लंघन माना गया है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भू-अभिलेख अनुसार परिवर्तित भूमि से उसका कोई भी उल्लंघन नहीं हुआ है तथा केवल मात्र अधीक्षक भू-अभिलेख के प्रतिवेदन अनुसार जो निर्णय दिया गया है, वह कानून से अवैध है। चूंकि आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विक्रय पत्र एवं संलग्न नक्शा एवं वर्ष 2015-16, 2016-17 एवं 2017-18 की गाईड लाईन की फोटोकॉपी प्रस्तुत की थी, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न तो आवेदक को सुनवाई का अवसर दिया गया और न विधि अनुसार निर्णय पारित किया गया।

(3) दूसरा कानूनी प्रश्न यह है कि यदि उक्त भूमि पूर्व से कृषि भिन्न प्रयोजन के लिए परिवर्तित हो तो उक्त भूमि का पुनः निर्धारण नहीं किया जा सकता है। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश कानून से त्रुटिपूर्ण होने के कारण निरस्ती योग्य है।

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





4/ अनावेदक के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा कहा गया कि तीनों अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त, अपर कलेक्टर एवं अनुविभागीय अधिकारी के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

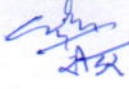
5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भू-राजस्व का निर्धारण त्रुटिपूर्ण तरीके से किया गया है। आदेश पारित करने के पूर्व अनुविभागीय अधिकारी द्वारा म0प्र0 शासन राजस्व विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-1/2012/सात/शा.6 दिनांक 10-7-2014 द्वारा निर्धारण के परिवर्तन और प्रीमियम से संबंधित जो नियम बनाए गए हैं, उन पर विचार नहीं किया गया है। नियमों के साथ संलग्न अनुसूची (नियम 6 तथा 8) के स्पष्टीकरण (1) के अनुसार प्रीमियम तथा निर्धारण की गणना हेतु समस्त भूमि को सिंचित कृषि भूमि के रूप में माना जायेगा, यह प्रावधान किया गया है। इसके अतिरिक्त अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक द्वारा उठाये गये अन्य बिंदुओं पर भी विचार नहीं किया है। अतः इस प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भू-राजस्व का पुनर्निर्धारण करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है। अपीलीय न्यायालयों द्वारा भी अनुविभागीय अधिकारी द्वारा की गई विसंगति पर ध्यान नहीं दिया गया है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्ती योग्य हैं।


6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश अवैधानिक व अनियमित होने से निरस्त किये जाते हैं तथा निगरानी स्वीकार करते हुए प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी, खंडवा को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वे उपरोक्त विवेचना अनुसार प्रश्नाधीन भूमि पर कलेक्टर गाईड लाइन वर्ष 2015-16 की सिंचित भूमि की निर्धारित दर अनुसार संहिता की धारा 59 के नियम 6 तथा 8 की अनुसूची अनुसार व्यवसायिक परिवर्तित रेंट व प्रीमियम राशि का निर्धारण करें। आदेश पारित करते समय संहिता में हुए नवीन संशोधनों को ध्यान में रखा जाये। अनुविभागीय अधिकारी को यह निर्देश भी दिए जाते हैं कि प्रश्नाधीन आदेशों के प्रकाश में आवेदक

Handwritten signature

Handwritten signature

द्वारा यदि कोई राशि जमा कराई गई हो तो उसका समायोजन करते हुए यदि कोई राशि शेष निकलती हो तो आवेदक से यथाशीघ्र जमा कराई जाये ।


अ.प्र.


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर