

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 4938/2018/खण्डवा/भू.रा. विरुद्ध आदेश दि. 20-6-2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 00598/अपील/2016-17.

अजीतकुमार पिता संतोषकुमार केप्रिहन
निवासी- 1ए आनंदनगर खण्डवा जिला खण्डवा म0प्र0

---- आवेदक

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग खण्डवा जिला खण्डवा म0प्र0

---- अनावेदक

श्री बी0के0गुप्ता, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 09/5/19 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 आदेश दिनांक 20-6-2018 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक के द्वारा उनकी ग्राम खण्डवा स्थित भूखण्ड परिवर्तित शीट नम्बर 05 प्लॉट नम्बर 85 पैका क्षेत्रफल 49300 वर्गफीट भूमि पर वाणिज्यिक/व्यवसायिक भवन निर्माण कर उपयोग किये जाने के कारण संहिता की धारा 172 एवं 59 का उल्लंघन किये जाने के कारण राजस्व निरीक्षक खण्डवा से प्रतिवेदन प्राप्त होने पर न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 84/अ-2/2015-16 पंजीबद्ध

कर आवेदक को विधिवत सुनवाई कर दिनांक 17-4-2017 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन आवासीय भूमि का वाणिज्यिक/व्यवसायिक उपयोग किये जाने के कारण भूखण्ड पर व्यवसायिक परिवर्तित रेंट रूपये 1,22,771/- वार्षिक एवं प्रीमियम रूपये 6,13,856/- का पुर्ननिर्धारण वर्ष 2016-17 से निर्धारित करने का आदेश पारित किया गया। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 30-8-2017 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश यथावत रखते हुये अपील निरस्त की गई। अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 20-6-2018 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई।

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

- (1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कलेक्टर की गाईड लाईन वर्ष 2015-16 व 2016-17 वर्ष में आनंद नगर सिंचित भूमि का मूल्य 61,20,000/- प्रति हैक्टेयर है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 66,00,000/- प्रति हैक्टेयर माना है, जो त्रुटिपूर्ण है।
- (2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह उल्लेखित किया है कि 500 वर्गफीट पर व्यवसायिक गणना दर 56,000 प्रतिवर्गमीटर निर्धारित किया है, जो कानून से विपरीत है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 59 के अनुसार बने नियम अनुसार नियम 6 तथा 8 की अनुसूची अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रीमियम की दर कृषि भूमि के बाजार मूल्य का 2 प्रतिशत होता है, उस मान से कुल भूमि 49,300 वर्गफुट यानी 4500 वर्गमीटर यानी हैक्टेयर 04580 का प्रीमियम रेट कलेक्टर की गाईड लाईन अनुसार 61,20,000 के मान से कुल मूल्य 28,02,967/- होता है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किस आधार पर 500 वर्गमीटर भूमि का मूल्य 56,000 वर्गफुट मानकर 500 वर्गफीट भूमि का कुल मूल्य 28000000 माना है, जो कानून के विपरीत है, वास्तव में धारा 59 के नियम 6 व 8 के अनुसार प्रीमियम रेट $2802967 \times 2/100 = 56059$ रूपये 56059 रूपये होता है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय को कुल भूमि यानी 45 वर्गमीटर पर प्रीमियम की दर निर्धारित करना थी, जो नहीं की गई। इसी प्रकार संहिता की धारा 59 नियम 6 तथा





8 के अनुसार भू-राजस्व के पुर्ननिर्धारण हेतु दर कृषि भूमि के बाजार मूल्य का 0.4 प्रतिशत होता है, उस अनुसार आवेदक की कुल भूमि 49,300 वर्गफीट है, जो 45 वर्गमीटर होती है तथा हैक्टेयर में 0.4580 हैक्टेयर होती है। कलेक्टर खण्डवा की गाईड लाईन वर्ष 2016-17 में सिंचित भूमि का बाजार मूल्य 61,20,000 होता है, इसलिए $0.5480 \times 61,20,000$ कुल 2802960/- रुपये होता है तथा इस राशि पर 0.4 प्रतिशत की दर से व्यवसायिक रेट $2802960 \times 0.4/100$ कुल 11211.80 रुपये इस राशि पर 2 प्रतिशत की दर से प्रीमियम रेट $2802960 \times 2/100$ कुल 56059/- रुपये होता है। इस प्रकार कुल राशि रुपये $56059 + 11211.80$ कुल 67270.80 होती है।

(3) वर्ष 1962-63 के खसरे अनुसार उक्त भूमि परिवर्तित भूमि उल्लेखित है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संहिता की धारा 172 एवं 59 का उल्लंघन माना गया है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भू-अभिलेख अनुसार परिवर्तित भूमि होने 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।

(4) अपर आयुक्त द्वारा आवेदक के दादा हंस कुमार द्वारा तत्कालीन गवर्नर जनरल फॉर इण्डिया इन कौंसिल से विक्रय पत्र दिनांक 10.01.1939 एवं संलग्न मानचित्र पर कोई विचार न करते दस्तावेज के विपरीत यह निष्कर्ष निकाला कि नजूल भूमि होने संबंधी तथ्य प्रमाणित नहीं किये गये।

(5) 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 निरस्त होने योग्य है। उक्त आधारों पर उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदकपक्ष शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षों 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 यह पाया जाता है कि प्रकरण में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भू-राजस्व का निर्धारण त्रुटिपूर्ण तरीके से किया गया है । अभिलेख में उपलब्ध प्रश्नाधीन भूमि की वर्ष 2016-17 की कलेक्टर गाईड लाइन अनुसार आनंदनगर जहां आलोच्य भूमि स्थित है, सिंचित भूमि का मूल्य 61,20,000/- प्रति हैक्टर निर्धारित है, जबकि अभिलेख अनुसार अनुविभागीय अधिकारी ने इससे अधिक दर प्रश्नाधीन भूमि के 0.05 हिस्से पर व्यवसायिक गणना रूपये 56,000/- प्रतिवर्गमीटर तथ शेष भूमि पर 66,00,000/- प्रति हैक्टर की दर से बाजार मूल्य की गणना की गई है, जो त्रुटिपूर्ण 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 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 2016-17 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 । अनुविभागीय अधिकारी को यह निर्देश भी दिए जाते हैं कि प्रश्नाधीन आदेशों के प्रकाश में आवेदक 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.उ.


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर