न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(17)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 883-पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 25-2-2015 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 84/अपील/नजूल पट्टा/2013-14.

श्री दिगम्बर जैन म्युजियम शोध संस्थान समिति
द्वारा अध्यक्ष ब्रहमचारी राजेश
पिता स्व. ज्ञानचन्द जैन
पता 125, त्रिवेदी सदन, आडा बाजार
द्वितीय मंजिल, इंदौर ....अपीलार्थी

विरूद्ध

म. प्र. शासन द्वारा नजूल अधिकारी, इंदौर ....प्रत्यर्थी

श्री हेमन्त गोयल, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 25-2-2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि म.प्र. शासन, राजस्व विभाग, मंत्रालय, भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-6-27/2003/सात-नजूल, दिनांक 28-3-2008 द्वारा अपीलार्थी समिति को ग्राम कनाडिया, तहसील व जिला इंदौर स्थित शासकीय नजूल भूमि सर्वे क्रमांक 885/1/2 रकबा 5.00 एकड़ प्राकृतिक चिकित्सा, शिक्षा, वृद्धाश्रम, छात्रावास हेतु विशेष तथा सामान्य शर्तों के अधीन आबंटित की जाकर अपीलार्थी समिति के पक्ष में दिनांक 5-6-2008 को लीज का निष्पादन किया गया । अपीलार्थी समिति को जिस उद्देश्य के लिए भूमि आबंटित की गई थी, अपीलार्थी समिति द्वारा 3 वर्ष तक प्राकृतिक चिकित्सा, शिक्षा, वृद्धाश्रम, छात्रावास का निर्माण नहीं किए जाने एवं वांछित अनुमतियां संबंधित विभागों से प्राप्त नहीं किए जाने के कारण, अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी समिति के विरूद्ध प्रकरण दर्ज कर, कारण बताओ सूचना

पत्र जारी किया गया । अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी समिति से कारण बताओ सूचना पत्र का उत्तर प्राप्त कर, विधिवत जांच उपरांत दिनांक 3-6-2014 को आदेश पारित कर अपीलार्थी समिति द्वारा लीज डीड की शर्त क्रमांक-1(छ) के अंतर्गत नियत अवधि में जिस उद्देश्य के लिए भूमि आबंटित की गई थी, उक्त उद्देश्य की पूति नहीं किए जाने के कारण प्रश्नाधीन भूमि एवं उस पर निर्मित भवनों सम्पित्तियों को शासन पक्ष में निहित करते हुए शासकीय राजस्व अभिलेखों में इंद्राज किए जाने के निर्देश नजूल अधिकारी को दिये गये । अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी समिति द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 25-2-2015 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी समिति के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाए गए हैं:-

1. अपीलार्थी समिति द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा दिनांक 12-6-2008 को प्राप्त करने के उपरांत लीज राशि का भुगतान दिनांक 17-5-2008 को रूपये 49,010/- एवं रूपये 2,12,355/- भू-भाटक जमा की गई । संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा दिनांक 6-11-2012 को नजूल अधिकारी को सूचित किया था कि म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29 सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अंतर्गत प्राप्त आवेदन में नजूल परीक्षण बावत् पत्र दिया था और लेख किया था कि नजूल विभाग ने वर्तमान तक अनापत्ति प्रस्तुत नहीं की है, इस कारण अपीलार्थी के पक्ष में अनुज्ञा जारी नहीं की जा सकती ।

2. अपीलार्थी ने दिनांक 23-1-2013 को नजूल विभाग से एन.ओ.सी. उपलब्ध कराये जाने हेतु कलेक्टर को पत्र लिखकर निवेदन किया गया था एवं पुन: दिनांक 10-7-2013, 18-7-2013 को पत्र दिये गये थे, लेकिन वर्तमान तक अपीलार्थी को नजूल विभाग द्वारा एन.ओ.सी. जारी नहीं की गई है, इस कारण नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा भवन अनुज्ञा नहीं दिये जाने के कारण मौके पर उद्देश्य के अनुरूप भवन का निर्माण नहीं किया जा सका ।

3. शिकायतकर्ता सुरेन्द्र जैन ने दिनांक 27-6-2012 को म.प्र. शासन, राजस्व विभाग को लिखित शिकायत प्रस्तुत किया था, जिस पर विभाग द्वारा मौके का प्रतिवेदन आहूत किया गया था, उपरांत अपीलार्थी को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया गया । अपीलार्थी द्वारा कारण बताओ सूचना पत्र में उल्लेखित आरोप को अस्वीकार एवं खण्डन करते हुए लेख किया है कि लीज शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है ।

4. अपीलार्थी ने कारण बताओ सूचना पत्र के जवाब में लेख किया था कि ग्राम पंचायत कनाडिया से निर्माण कार्य की स्वीकृति प्राप्त कर संस्था के मूल उद्देश्य को पूर्ण करने के लिए संस्था ने प्राकृतिक चिकित्सा, शिक्षा, वृद्धाश्रम, छात्रावास के भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त करने के लिए संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, इंदौर में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था, उपरांत प्राकृतिक चिकित्सा भवन का निर्माण किया है । तहसीलदार नजूल अधिकारी, इंदौर ने प्रतिवेदन में लेख किया है कि मौके पर 1440 वर्गफीट पर आर.सी.सी. का भवन, 100 फीट एरन पत्थर की दीवार, अर्थात 375 वर्गफीट का चबुतरा, 600 वर्गफीट पर टीनशेड का निर्माण किया गया है । सदर स्थान में अपीलार्थी/संस्था प्राकृतिक चिकित्सा का कार्य कर रहें है । प्रतिवेदन में लेख किया है कि लीज डीड की शर्त क्रमांक 1 (छः) की शर्त का उल्लंघन किया गया है ।

5. यह स्वीकृत तथ्य है कि नजूल विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र वर्तमान तक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग को जारी नहीं किया गया है, जिसके अभाव में विभाग द्वारा भवन अनुज्ञा जारी नहीं की गई है । उक्त के अभाव में स्वीकृत मानचित्र अनुसार अपीलार्थी लीज भूमि का उपयोग उपभाग करने हेतु स्वतंत्र नहीं था । वर्तमान तक अनापत्ति प्रमाण पत्र नहीं दिये जाने से व भवन अनुज्ञा जारी नहीं होने से निर्माण कार्य नहीं हो सका है, जिसके लिए अपीलार्थी की कोई त्रुटि नहीं है, मात्र तकनीकी आधार पर कि लीज दिनांक से तीन वर्ष के भीतर निर्माण कार्य नहीं करने से लीज शर्त का उल्लंघन होना ठहराया गया है । यदि भवन निर्माण स्वीकृति जारी होने के उपरांत तीन वर्ष के भीतर अपीलार्थी द्वारा स्वीकृत मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया जाता तो निश्चित रूप से शर्त उल्लंघन के लिए अपीलार्थी को दोषी ठहराया जा सकता था।

6. अपीलार्थी से भू-भाटक की राशि प्राप्त की गई है और लीज निरस्तीकरण के आदेश में लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन संपत्ति इंदौर विकास प्राधिकरण योजना 2012 अनुसार कृषि उपयोग के अंतर्गत नैचरोपैथी सेन्टर के अतिक्ति अन्य कोई गतिविधि स्वीकार योग्य नहीं है । अपीलार्थी प्रश्नाधीन भूमि पर नेचरोपैथी का कार्य कर रहा था, उक्त तथ्य को विचारण में नहीं लिया गया है ।

7. अपीलार्थी के पक्ष में ऋण स्वीकृत नहीं हुआ है, अपीलार्थी ने प्रश्नाधीन भूमि को रहन नहीं रखा है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त तथ्य को नजरअंदाज कर, अपीलार्थी की लीज निरस्त करने में भूल की गई है ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि शासन द्वारा अपीलार्थी समिति को प्राकृतिक चिकित्सा, शिक्षा, वृद्धाश्रम,

छात्रावास हेतु शर्तों के अधीन आबंटित की गई थी, किन्तु अपीलार्थी समिति द्वारा नियत अवधि 3 वर्ष में उद्देश्य की पूर्ति नहीं किए जाने से लीज डीड की शर्त क्रमांक 1 (छः) का स्पष्टतः उल्लंघन है । इस आधार पर कहा गया कि अपीलार्थी समिति द्वारा वर्ष 2008 से 2015 तक जिस उद्देश्य के लिए भूमि आबंटित की गई थी, उसकी पूर्ति नहीं करने से ऐसा परिलक्षित होता है कि अपीलार्थी समिति का उद्देश्य केवल शासकीय भूमि को प्राप्त करना है । यह भी कहा गया कि अपीलार्थी समिति द्वारा लीज डीड की शर्त का उल्लंघन किए जाने के कारण अपर कलेक्टर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित की गई है, जिसे अपर आयुक्त द्वारा भी स्थिर रखा गया है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है ।

उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि शासकीय भूमि शासन द्वारा अपीलार्थी समिति को दिनांक 28-3-2008 को विशेष तथा सामान्य शर्तों के अधीन आबंटित की गई थी । लीज डीड की शर्त क्रमांक-1(छ) के अंतर्गत अपीलार्थी समिति को नियत अवधि तीन वर्ष के भीतर प्राकृतिक चिकित्सा, शिक्षा, वृद्धाश्रम, छात्रावास निर्माण करना था, किन्तु अपीलार्थी समिति द्वारा 5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने के उपरांत भी जिस उद्देश्य के लिए भूमि आबंटित की गई थी, उक्त उद्देश्य की पूर्ति नहीं किया गया, बल्कि लीज डीड की शर्त के विपरीत लाभ अर्जन की दृष्टि से नर्सिंग/डेंटल कॉलेज बनाने का प्रयास किया जा रहा है । उपरोक्त स्थिति में अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी समिति को कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया जाकर, उत्तर प्राप्त किया गया । अपर कलेक्टर द्वारा विधिवत जांच उपरांत अपीलार्थी समिति द्वारा लीज की शर्तों का उल्लंघन किया जाना प्रमाणित पाये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि शासकीय घोषित करने के आदेश देने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । आयुक्त द्वारा भी विवंचना उपरांत विधिवत आदेश पारित कर अपर कलेक्टर का आदेश यथावत रखा गया है । आयुक्त एवं अपर कलेक्टर द्वारा विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष निकाले गए हैं । इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

''धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं ।''

उपरोक्त विश्लेषण एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टांत के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । अतः अपीलार्थी समिति द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधार मान्य किए जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 25-2-2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर