न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर.

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 1056–एक/2011 विरूद्ध आदेश दिनांक 23–5–2011 पारित द्वारा अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण कमांक 290/08–09/अपील.

श्री उत्तम सृजन एजुकेशन सोसायटी,
88, स्टेडियम मार्केट रतलाम
द्वारा – अध्यक्ष, अनिल कुमार झालानी
पुत्र श्री कृष्ण कुमार झालानी
निवासी देव ट्रस्ट 101, पावर हाउस रोड, रतलाम .....आवेदक

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा – कलेक्टर जिला रतलाम .....अनावेदक

श्री व्ही0के0योगी, अभिभाषक–आवेदक

श्री डी0के0शुक्ला, अभिभाषक–अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/10/16 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, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–5–2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा ग्राम डोसीगांव तहसील व जिला रतलाम स्थित भूमि सर्वे कमांक 181/3/1 रकबा 1.250 हेक्टेयर एवं सर्वे कमांक 181/3/2 रकबा 2.800 हेक्टेयर के व्यपवर्तन हेतु आवेदन पत्र अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 08/अ–2/2007–08 दर्ज कर दिनांक 14–2–2008 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन करते हुये रुपये 3,03,750/– प्रीमियम की रुपये 1,90,476/– के भू–राजस्व प्रतिवर्ष जमा करने की शर्त पर व्यपवर्तन किया गया । तत्पश्चात् अनुविभागीय अधिकरी को अपने आदेश में त्रुटि परिलक्षित होने पर उनके द्वारा कलेक्टर से पुनर्विलोकन की अनुमति ली जाकर दिनांक 30–4–2008 को संशोधित आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजन की दर 15 रुपये प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 6,07,500/– प्रीमियम अवधारित करते हुये शेष प्रीमियम की रुपये 3,03,750/– जमा करने के आदेश दिये । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश दिनांक 30–4–2008 के विरूद्ध प्रथम अपील कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर कलेक्टर द्वारा दिनांक 17–12–2008 को आदेश पारित करते हुये अनुविभागीय अधिकारी का आदेश स्थिर रखते हुये अपील निरस्त की गई । कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23–5–2011 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 अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक शैक्षणिक संस्था है और उसके द्वारा स्कूल हेतु भूमि का व्यपवर्तन कराया गया है जो कि व्यावसायिक उपयोग की श्रेणी में नहीं आता है । इसके बावजूद अनुविभागीय अधिकारी द्वारा व्यावसायिक दर से प्रीमियम निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि संहिता में हुये संशोधन के फलस्वरूप शिक्षा को व्यावसायिक उपयोग नहीं माना जा सकता है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कि शैक्षणिक संस्थाओं के खर्चे हेतु शासन द्वारा ऐड दिया जाता है । अतः जब संस्था का ही खर्चा पूर्ण नहीं होता है तब व्यावसायिक उपयोग से प्रीमियम की राशि

आवेदक संस्था द्वारा दिया जाना संभव नहीं है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का व्यावसायिक उपयोग किये जाने के उद्देश्य से स्कूल का निर्माण कराया गया है, अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा व्यावसायिक उपयोग मानकर प्रीमियम राशि निर्धारित करने में विधिसंगत कार्यवाही की गई है जिसकी पुष्टि करने में कलेक्टर एवं अपर आयुक्त न्यायालय द्वारा विधिवत् कार्यवाही की गई है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । संहिता में दिनांक 30–12–2011 को हुये संशोधन को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिये गये हैं, इसलिये अनावेदक को इसका लाभ प्राप्त नहीं हो सकता है कि वर्तमान में शिक्षा को व्यावसायिक उपयोग नहीं माना गया है । स्पष्ट है कि तत्समय प्रचलित प्रावधानों के अनुरूप अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन प्रीमियम एवं वास्तविक रेन्ट सही लगाया गया है और उसमें कोई त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है । यहॉ यह भी विचारणीय है कि संहिता की धारा 59(1) का लाभ आवेदक लेना चाहता है, जो कि उसे प्राप्त नहीं हो सकता है, क्योंकि यह धारा यह स्पष्ट तो करती है कि शिक्षा के उद्देश्य के लिये भूमि पर उसके अनुरूप व्यपवर्तन शुल्क लगेगा, परन्तु वह शुल्क क्या होगा, यह तो संबंधित निर्देशों से ही स्पष्ट हो सकता है । इस प्रकार अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश पूर्णतः वैधानिक एवं विधिसंगत है, जिसकी पुष्टि करने में कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा विधिसम्मत् कार्यवाही की गई है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–5–2011 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर