न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 1176–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 30–04–2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण कमांक 50/2014–15/अपील

.....

1–श्रीमती प्रेमलता पति स्व0अरविन्दकांत बोरदिया
2–मुकेश पिता स्व.अरविन्दकांत बोरदिया
3–अनिल पिता स्व0 अरविन्दकांत बोरदिया
सभी निवासीयान त्रिमूर्ति नगर कालोनी धार
4–सम्यक रिसोर्सेस प्रा0लि0इंदौर संचालक
करण खण्डेलवाल पिता निर्मल खण्डेलवाल
208 बंसी ट्रेड सेंटर एम.जी.रोड, इंदौर

.....**आवेदकगण**

विरूद्ध
म0 प्र0 शासन द्वारा अनुविभागीय अधिकारी
(राजस्व) धार जिला धार म0प्र0

.....**अनावेदक**

– – – – –

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्रीमती रजनीवशिष्ठ शर्मा एवं श्री धर्मेन्द्र शुक्ला, अभिभाषक, अनावेदक शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक २३।१।१८ को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म0 प्र0 भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में बाद में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–04–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक कमांक 1 लगायत 3 की ग्राम मगजपुरा स्थित भूमि कुल सर्वे नम्बर 13 कुल रकबा 7.094 हेक्टेयर एवं ग्राम रतनागरा स्थित भूमि कुल सर्वे नम्बर 5 रकबा 3.316 हेक्टेयर, इस प्रकार दोनों ग्राम का कुल रकबा 10.400 हेक्टेयर पर आवेदक कमांक 4 द्वारा बिना विकास कार्य की अनुमति लिये कॉलोनी निर्माण किये जाने संबंधी तथ्य अनुविभागीय अधिकारी के संज्ञान में आने पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदकगण के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर आवेदक कमांक 1 लगायत 3 को सूचना पत्र जारी किया गया, जबाव मॉगा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 23–02–2013 को आदेश पारित कर यह निष्कर्ष निकालते हुये कि आवेदक कमांक 1 लगायत 3 द्वारा बिना विकास कार्य की अनुमति लिये कॉलोनी का निर्माण करने में संहिता की धारा 172(1) के अन्तर्गत व्यपवर्तन आदेश में उल्लखित शर्तो का उल्लघंन किया गया है, ग्राम मगजपुरा स्थित भूमि रकबा 7.094 हेक्टेयर के बाजार मूल्य का 20 प्रतिशत 1,13,50,400/– रुपये अर्थदण्ड अधिरोपित किया गया एवं मौके पर स्थित संरचना को हटाकर मूल स्वरूप में लाने का आदेश दिया गया । साथ ही मुरम का अवैध उत्खनन करने के कारण संहिता की धारा 247(7) के अन्तर्गत पृथक से प्रकरण संस्थित करने का आदेश भी दिया गया । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश से व्यथित होकर आवेदकगण द्वारा अपर कलेक्टर जिला धार के समक्ष अपील प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 23–09–2014 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर कलेक्टर जिला धार के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर दिनांक 30–04–2015 को आदेश पारित कर अनुविभागीय अधिकारी एवं अपर कलेक्टर के आदेश स्थिर रखे जाकर द्वितीय अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस तथ्य को नजरअंदाज कर आदेश पारित करने में

अवैधानिकता की गई है कि आवेदकगण द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य नहीं किया जाकर केवल बाउण्ड्रीवाल बनाने एवं भूमि समतलीकरण करने का कार्य किया गया है एवं बगीचे हेतु भूमि छोड़ी गई है । यह भी कहा गया कि उक्त कार्य को विकास कार्य मानकर शास्ति अधिरोपित करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा विधि की गंभीर भूल की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि राजस्व निरीक्षक द्वारा निरीक्षण करने के उपरांत आवेदकगण को कूट परीक्षण करने का अवसर दिये बिना आदेश पारित करने में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भूल की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा संहिता की धारा 172(5) एवं मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम की धारा 339 का गलत अर्थ निकालकर शास्ति अधिरोपित करने में त्रुटिपूर्ण कार्यवाही की गई है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा कॉलोनाईजर पर अर्थदण्ड अधिरोपित नहीं करते हुये आवेदक कमांक 1 लगायत 3 पर अर्थदण्ड अधिरोपित करने में अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा नगर पालिका अधिनियम के अन्तर्गत शास्ति अधिरोपित की गई है, जबकि नगर पालिका धार का कोई अधिकृत नक्शा ही नहीं है। उक्त भूमियॉ संहिता के प्रावधानों के मुताबिक अमल दरामद है, इसलिये नगर पालिका अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं । उनके द्वारा अधिनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त कर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित एवं मौखिक तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर भूमि को समतल किया गया है । स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा अवैध कॉलोनी का निर्माण किया गया है । अतः अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है जिसे दोनों अधिनस्थ न्यायालयों सही माना गया है, इसलिये इस निगरानी में समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा आवेदकगण को सुनवाई एवं पक्ष–समर्थन का पर्याप्त अवसर दिया गया है, परन्तु उनके द्वारा अवैध कॉलोनी का निर्माण नहीं किया जाना प्रमाणित नहीं किया गया है ।

(3) आवेदकगण की ओर से उठाया गया यह आधार उचित नहीं है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा संहिता की धारा 172(5) एवं नगर पालिका अधिनियम की धारा 339 का अवलोकन किये बिना आदेश पारित किया गया है, क्योंकि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उपरोक्त आधारों का अध्ययन कर ही संहिता की धारा 172(5) के अन्तर्गत शास्ति अधिरोपित कर कार्यवाही की गई है, जो कि उचित कार्यवाही है । अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का सूक्ष्म अवलोकन किया गया । अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा बिना सक्षम अधिकारी के अनुमति के विकास कार्य किया गया है । जहॉ तक संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत पारित आदेशों की शर्तो का उल्लघंन का प्रश्न है, आवेदक कमांक 4 द्वारा विधिवत् प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन की अनुमति लेकर के विकास कार्य किया गया है । विकास की अनुमति संबंधित प्रकरण कमांक 88/बी–121/2011–12 अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित प्रश्नाधीन आदेश दिनांक 23–2–2013 को लंबित था एवं अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उक्त प्रकरण में दिनांक 28–2–13 को आदेश पारित कर विकास की अनुमति दी गई है । इस प्रकार संहिता की धारा 172 के पारित व्यपवर्तन आदेश की शर्तो का उल्लघंन तकनीकी आधार पर मानते हुये अत्यधिक शास्ति अधिरोपित की गई है । हाल ही में संहिता की धारा 172 में हुये संशोधन के फलस्वरूप प्रश्नाधीन सम्पत्ति के बाजार मूल्य के 20 प्रतिशत की दर से शास्ति अधिरोपित करने के स्थान पर बाजार मूल्य के 2 प्रतिशत तक शास्ति अधिरोपित करने संबंधी संशोधन किया गया है, अतः उक्त संशोधन के फलस्वरूप अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदक कमांक 1 लगायत 3 पर अधिरोपित रुपये 1,13,50,400/– की शास्ति विधि विपरीत हो जाने से स्थिर

रखे जाने योग्य नहीं है । संहिता की धारा 172 में संशोधन के फलस्वरूप इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि अनुविभागीय अधिकारी के आदेश में इस हद तक संशोधन किया जाये कि अनावेदक कमांक 1 पर अधिरोपित की गई शास्ति 1,13,50,400/– रुपये के स्थान पर 11,35,040/– रुपये शास्ति अधिरोपित की जाती है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–02–2013 में अधिरोपित शास्ति रुपये 1,13,50,400/– के स्थान पर रुपये 11,35,040/– शास्ति अधिरोपित की जाकर शेष आदेश यथावत् रखा जाता है। निगरानी अंशतः स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर