1

प्र0क्रं0 26/अ–2/2010–2011

न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग–देवास (म0प्र0)

आवेदक कु0 हीना पिता योगराज खर्चे
निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा
तहसील एवं जिला देवास

आवेदिका

विरूद्ध

मध्य प्रदेश शासन

आदेश

(दिनांक 25–03–2011 को पारित)

(मध्य प्रदेश भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 (1) के अन्तगत)

प्रकरण संक्षिप्त में इस प्रकार आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि प.ह.न–17 जेतपुरा में स्थित भूमि सर्वे कनांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 0.50 पैसे की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतू व्यपवर्तन किये जाने बाबत् म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अन्तर्गत म0प्र0 भूमि व्यपवर्तन नियम 1962 के नियम–2 में अपेक्षित जानकारी सहित आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र के साथ निम्नांकित अभिलेख प्रस्तुत किये गये है:–

1– खसरा 2009–10

2– बी–1 वर्ष 2009–10

3– प्रयोजन नक्शा

प्रश्नाधीन भूमि राजस्व अभिलेख में भूमि स्वामी के रूप में आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि प.ह.न–17 जेतपुरा में स्थित भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि को व्यावसायिक कृषि गोडाउन उपयोग हेतू व्यपवर्तन चाहा गया है।

प्रकरण नियत शीर्ष में दर्ज कर व्यपवर्तन की अनुज्ञा जारी करने के प्रश्न पर सहायक अधीक्षक भूमि व्यपवर्तन शाखा कलेक्टोरेट देवास, उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जवाहर नगर देवास, आयुक्त नगर पालिक निगम देवास,

अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग, देवास (म.प्र.)

मुख्य कार्यपालन अधिकारी देवास विकास प्राधिकरण देवास एवं प.ह.न–17 जैतपुरा तहसील देवास से विभागीय अभिमत प्राप्त करने हेतु पत्र लिखे गये।

प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में इस न्यायालय द्वारा विज्ञप्ति पत्र कमांक 1003–1004/री–1/2011 दिनांक 14–02–2011 द्वारा जारी की गई। कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। कार्यालयीन पत्र के पालन में विभिन्न विभागों द्वारा निम्नानुसार अभिमत दिया गयाः–

1– आयुक्त, नगर पालिक निगम देवास के पत्र कमांकः 854/लो.निर्मा. वि./11 देवास दिनांक 18–03–2011 में प्रतिवेदित किया कि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) में स्थित भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि को व्यावसायिक कृषि गोडाउन उपयोग हेतू व्यपवर्तन के संबंध में अभिमत/प्रतिवेदन चाहा गया। है कि प्रश्नाधीन भूमि के व्यपवर्तन किये जाने के संबंध में नगर पालिक निगम देवास ने प्रतिवेदित किया है कि वर्तमान में प्रश्नाधीन भूमि पर नगर निगम की कोई योजना प्रस्तावित नहीं है।

2– मुख्य कार्यपालन अधिकारी देवास विकास प्राधिकरण के पत्र कमांकः 745/11 दिनांक 07–03–2011 में प्रतिवेदित किया कि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि प.ह. न–17 जेतपुरा में स्थित भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि को व्यावसायिक कृषि गोडाउन उपयोग हेतू व्यपवर्तन के संबंध में अभिमत/प्रतिवेदन चाहा गया। प्रश्नाधीन भूमि वर्तमान में आज दिनांक की स्थिति में देवास विकास प्राधिकरण की योजना में समाविष्ट नहीं होने से मास्टर प्लान में विहित भू–उपयोग अनुसार उक्त भूमि के व्यपवर्तन किये जाने के संबंध में विकास प्राधिकरण को आपत्ति नहीं है।

अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग, देवास (म.प्र.)

3– उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जवाहर नगर देवास का पत्र कमांकः 1529 / 29 / 35 / न.ग्रा.नि / 10 दिनांक 21–12–2010 में प्रतिवेदित किया कि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि प.ह.न–17 जेतपुरा में स्थित भूमि सर्वे कमांक 502 / 2 / 1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि को व्यावसायिक कृषि गोडाउन उपयोग हेतू अभिन्यास म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा–30 (1) (ख) तथा म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के नियम–2 (5) (क) एवं नियम–27 के अधीन स्थल अनुमोदन कर अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के अध्ययन प्रदान की जाती है:–

1. निम्नलिखित अधिनियम / नियम / सक्षम प्राधिकारी तथा संस्था से अनापत्ति / अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगाः–

   अ. म.प्र. भू–राजस्व संहिता–1959 की धारा–172

   ब. म.प्र. नगर पालिका निगम, अधिनियम–1956

   स. नजूल अधिकारी, देवास।

   द. देवास विकास प्राधिकरण देवास।

   ई. अन्य किसी नियमों / अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति / अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो, तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त की जावे।

2. संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमि के अंतर्गत चारों ओर सीमांत खुले क्षेत्र छोड़ना अनिवार्य होगा।
3. प्रस्ताव अनुसार आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत मान्य होगा। कृषि गोडाउन की अधिकतम उँचाई 12.5 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी।
4. स्वास्थ्य एवं पर्यावरण की दृष्टि से समस्त आधारभूत सुविधाओं का विकास स्वंय को करना होगा।
5. भवन का निर्माण भूकम्परोधी तकनीकि से करना होगा।

अनुविभागीय अधिकारी अनुभाग देवास (म.प्र.)

6. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78 (4) अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग की प्रणाली स्थापित करना होगी।
7. उक्त अनुज्ञा की शर्तों के आधार पर म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के तहत् भवन का आंतरिक प्रस्ताव तैयार कर नियमानुसार भवन निर्माण अनुज्ञा नगर पालिक निगम देवास से प्राप्त करना होगी।
8. उक्त अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से 3 (तीन) वर्ष तक मान्य होगी।
9. उक्त अनुज्ञा को भू–स्वामित्व का दस्तावेज नहीं माना जावे।
10. विषयांकित भूमि का सीमांकन राजस्व विभाग से कराना होगा। सीमांकन उपरांत स्थल मानचित्र अनुसार यदि कोई भिन्नता आती हो तो सीमांकित स्थल मानचित्र का अनुमोदन इस कार्यालय से कराना होगा।
11. भूमि की वैधानिकता के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होने पर अथवा दी गई जानकारी असत्य पाई जाने पर उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के नियम–25 के तहत् प्रतिसंहत (रिव्होंक) की जा सकेगी।

4– पटवारी हल्का नम्बर 17 जैतपुरा ने उपस्थित होकर अपने कथन अंकित करवाये। अपने कथन में अभिकथित किया गया है कि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि प.ह.न–17 जेतपुरा में स्थित भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि भू–राजस्व रिकार्ड में दर्ज होकर प्रार्थी के मालिकी व आधिपत्य की होकर वर्तमान में किसी प्रकार का कोई बकाया नहीं है। भूमि पर कोई धार्मिक स्थल स्थित नहीं है। प्रश्नाधीन भूमि पर पेड, हाईटेंशन लाईन आदि नहीं

अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग देवास (म.प्र.)

58

है तथा मौके पर भूमि रिक्त पड़ी हुई है व्यपवर्तन किये जाने में कोई सार्वजनिक बाधा नहीं है।

5– सहायक अधीक्षक, भू–अभिलेख (व्यपवर्तन) से प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण एवं जॉच प्रतिवेदन लेने पर उन्होंने अपना प्रतिवेदन प्रकरण क्रमांक 27–अ–2/2010–2011 देवास दिनांक 04–03–2011 में प्रतिवेदित किया कि:–

1. प्रश्नाधीन भूमि प0ह0न0 –17 जैतपुरा तहसील देवास में स्थित कृषि भूमि सर्वे क्रमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र) के नाम से भूमि स्वामी स्वत्व पर दर्ज हैं।
2. प्रश्नाधीन भूमि प0ह0न0 –18 देवास जुनियर तहसील देवास में स्थित कृषि भूमि के सर्वे क्रमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे की भूमि आवेदिका कु0 हीना पिता योगराज खर्चे निवासी इन्दौर कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र) का कब्जा है।
3. प्रश्नाधीन भूमि/स्थल पर विधुत लाईन है/टेलीफोन लाईन/पेड़/धार्मिक स्थल आदि नहीं है। प्रश्नाधीन भूमि मौके पर रिक्त पड़त है।

इस हेतु राज्य शासन द्वारा स्वीकृत प्रमाणित दर व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु रूपये 36.00/–प्रति 10 वर्गमीटर निर्धारित है, निर्धारित प्रमाणिक दर अनुसार प्रश्नाधीन भूमि सर्वे क्रमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे अर्थात् 500 वर्गमीटर की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु वर्ष 2010–11 से परिवर्तन लगान दर रूपये 36.00/– प्रति 10 वर्ग मीटर के मान से रूपये 1800–00/– प्रति वर्ष तथा प्रिमियम रूपये 15.00/– प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 7500/– का निर्धारण किया जाना प्रस्तावित किया गया है।

अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग, देवास (म.प्र.)

प्रकरण में उपर्युक्त सभी तथ्यों ,प्रसुतत अभिलेख एवं सहायक अधीक्षक भूमि व्यवपवर्तन कलेक्टोरेट देवास, आयुक्त नगर पालिक निगम देवास, मुख्य कार्यपालन अधिकारी देवास विकास प्राधिकरण देवास, उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जवाहर नगर देवास एवं पटवारी हल्का न0 17 जैतपुरा तहसील देवास से प्राप्त स्थल जॉच प्रतिवेदन अनुसार प्रकरण में सम्यक् विचारोपरान्त आवेदित कृषि भूमि सशर्त व्यपवर्तन योग्य पाई गई है। अतः प0ह0न0–17 जैतपुरा तहसील देवास में स्थित कृषि भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे अर्थात् 500 वर्गमीटर की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु अनुमति म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 (1) के अन्तर्गत निम्नानुसार शर्तों पर प्रदान की जाती हैः–

1. इस हेतु राज्य शासन द्वारा स्वीकृत प्रमाणित दर व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु रूपये 36.00/–प्रति 10 वर्गमीटर निर्धारित है, निर्धारित प्रमाणिक दर अनुसार प्रश्नाधीन भूमि सर्वे कमांक 502/2/1 रकबा 0.050 हेक्टयर लगान 00.50 पैसे अर्थात् 500 वर्गमीटर की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु वर्ष 2010–11 से परिवर्तन लगान दर रूपये 36.00/– प्रति 10 वर्ग मीटर के मान से रूपये 1800–00/– प्रति वर्ष तथा प्रिमियम रूपये 15.00/– प्रति वर्गमीटर के मान से रूपये 7500/– का निर्धारण किया जाता है।
2. यह अभिमत आवेदक भू–स्वामी को व्यावसायिक प्रयोंजन कृषि गोडाउन उपयोग हेतु दिया गया है। किसी भी प्रकार का उपविभाजन कर विक्रित करना अथवा ऐसी कोई भी गतिविधि मान्य नहीं होगी, जो किनगर पालिक निगम अधिनियम–1998 एवं बने प्रावधानों के विपरित हो।
3. भूमि की वैधानिकता के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होने पर अथवा दी गई जानकारी असत्य पाई जाने पर या उक्त अभिमत की शर्तो का उल्लंघन होने पर यह अभिमत स्वंतः प्रभाव शून्य माना जावेगा।
4. स्वास्थ्य एवं पर्यावरण की दृष्टि से समस्त आधारभूत सुविधाओं का विकास आवेदक भू–स्वामी को स्वंय करना होगा।

अनुविभागीय अधिकारी
देवास (म.प्र.)

3. भूमि की वैधानिकता के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होने पर अथवा दी गई जानकारी असत्य पाई जाने पर या उक्त अभिमत की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अभिमत स्वतः प्रभाव शून्य माना जावेगा।
4. स्वास्थ्य एवं पर्यावरण की दृष्टि से समस्त आधारभूत सुविधाओं का विकास आवेदकगण भू–स्वामी को स्वंय करना होगा।
5. आवेदकगण कोई कार्य ऐसे नहीं करेगा, जिससे कि लोक स्वास्थ्य, सुरक्षा एवं पर्यावरण की दृष्टि से जनस्वास्थ्य पर विपरित असर पड़े।
6. आवेदकगण व्यपवर्तित भूमि पर ऐसा कोई कृत्य न करेगा जिससे कि लोक न्यूसेंस होना संभाव्य है।
7. उक्त अभिमत को भू–स्वामित्व संबंधी दस्तावेज नहीं माना जावें।
8. यदि प्रार्थी को इस अनुज्ञा के अलावा कोई अन्य शासकीय/अर्द्ध शासकीय विभाग/संस्थान से अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होता है तो वह भी प्राप्त करना होगी। मुख्य मार्ग की ओर निस्तार हेतु भूमि छोड़ना होगी। किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर अनुमति स्वमेव शुन्य होगी।

उपर्युक्त कृषि भिन्न आशय से व्यावसायिक प्रयोजन कृषि गोडाउन उपयोग की अनुज्ञा के साथ निर्धारित शर्तों में से किसी भी शर्त का उल्लंघन होने पर आवेदकगण म0प्र0 भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 (4) (5) (6) के अधीन कार्यवाही का उत्तरदायी होगा।

(प्रभात काबरा)
अनुविभागीय अधिकारी
अनुभाग देवास (म0प्र0)

पृ.कमांक: 1600 /री–1/2011 देवास दिनांक 25–03–2011
प्रतिलिपि:–

1. सहायक अधीक्षक, भूमि व्यपवर्तन शाखा कलेक्टोरेट देवास की ओर सूचनार्थ।
2. तहसीलदार, तहसील देवास की ओर अभिलेख में अमल व वसूली हेतु।
3. पटवारी हल्का नं.–17, जैतपुरा तहसील देवास।
4. श्रीमती विमल पति एकनाथ नारखेडे एवं एकनाथ पिता नामदेव नारखेडे निवासी महाराष्ट्र कृषक जेतपुरा तहसील एवं जिला देवास (म.प्र.) की ओर सूचनार्थ।

अनुविभागीय अधिकारी
अनुविभाग देवास (म0प्र0)