न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, (राजस्व) क्षेत्र-धार, जिला-धार

रा.प्र.क्र./76/अ-2/2017-18

1.श्रीमती सुगनाबाई बेवा रामचन्द्र
2.कमल पिता रामचन्द्र
3.महेश पिता रामचन्द्र
4.रामकलाबाई पिता रामचन्द्र
5.चंदाबाई पिता रामचन्द्र
निवासीयान ग्राम-सिलोटीया तह व जिला धार
द्वारा मुख्त्यारआम महेश सिसौदिया
निवासी ग्राम-धन्नडखुर्द तह. व जिला-धार .....आवेदकगण

बनाम

मध्यप्रदेश शासन .....अनावेदक

(आदेश दिनांक 22/09/2018)

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि आवेदकगण श्रीमती सुगनाबाई बैवा रामचन्द्र, कमल, महेश, रामकलाबाई एवं चंदाबाई पिता रामचन्द्र निवासीयान ग्राम-सिलोटीया तह व जिला धार द्वारा मुख्त्यारआम महेश सिसौदिया निवासी ग्राम-धन्नडखुर्द तह. व जिला-धार द्वारा म.प्र.भू-राजस्व संहिता सन् 1959 की धारा 172(1) के तहत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर पटवारी हल्का नम्बर 121 ग्राम-सिलोटीया तहसील व जिला-धार स्थित कृषि भूमि सर्वे नम्बर 272/2 रकबा 0.195 हैक्टेयर की भूमि को औद्योगिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तित किये जाने बाबद् आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण विधिवत पंजीबद्ध किया जाकर, विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं आपत्ति आमंत्रित की गई। नियत समयावधि में कोई आपत्ति पेश नही हुई।

3. प्रकरण में प्रस्तुत खसरा नकल वर्ष 1958-59 में ग्राम-सिलोटीया स्थित भूमि उक्त भूमि भूमि स्वामी बीरजपुरी, शंकरपुरी पिता चैनपुरी जात गुसाई निवासी ग्राम-सिलोटीया के नाम दर्ज होकर वर्ष 1997-98 से उक्त भूमि मांगीलाल, रामचन्द्र व रामेश्वर पिता मोतीलाल के नाम दर्ज रही होकर पारिवारीक विभाजन में उक्त भूमि वर्ष 2004-05 आवेदकगण के पति/पिता के नाम रही होकर नामान्तरण पंजी क्रमांक 07 में पारित आदेश दिनांक 18.06.2014 अनुसार उक्त भूमि आवेदकगणो के नाम दर्ज रही होकर उनकी पैतृक भूमि रही है।

4. आवेदित भूमि का व्यपवर्तन किये जाने हेतु संबधित विभाग संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर, कार्यपालन यंत्री लोक निर्माण विभाग (भ./प) संभाग धार, कार्यपालन यंत्री लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी खण्ड धार, कार्यपालन यंत्री (संचा/संधा) मध्यप्रदेश पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण कम्पनी लिमिटेड पीथमपुर जिला-धार एवं मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद् पीथमपुर से आवेदित भूमि को औद्योगिक प्रयोजन में व्यपवर्तन किये जाने बाबद् अभिमत चाहा गया।

5. प्रकरण में संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय इंदौर के द्वारा पत्र क्रमांक 4260 /नग्रानि/2018 इन्दौर दिनांक 04.06.2018 द्वारा उल्लेखित किया गया कि उक्त भूमि के संबंध में महाप्रबंधक आद्यौगिक केन्द्र विकास निगम इन्दौर से अभिमत प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। उक्त संबंध अन्य प्रकरण में महाप्रबंधक म.प्र. आद्यौगिक केन्द्र विकास निगम इन्दौर द्वारा पत्र क्रमांक एकेवीएन/इन्दौर /प्लानिंग/2018/9874 दिनांक 19.09.2018 द्वारा उल्लेखित किया कि उक्त भूमि पीथमपुर विकास योजना में सम्मिलित नही होकर पीथमपुर नगरपालिका सीमा क्षेत्र में सम्मिलित है, उक्त भूमि के अभिमत के लिये नगरपालिका पीथमपुर से अभिमत प्राप्त किया जावे। नगरपालिका पीथमपुर द्वारा पत्र क्रमांक 6156/न.पा. /18 पीथमपुर दिनांक 20.06.2018 द्वारा उक्त भूमि के व्यपवर्तन के संबंध में कोई आपत्ति नही होना उल्लेखित किया गया।

6. कार्यपालन यंत्री लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी खण्ड, धार द्वारा पत्र क्रमांक 2193/तक/लो.स्वा.यां. खण्ड/धार दिनांक 05.07.2018 द्वारा सशर्त व्यपवर्तन की अनुमति देने में कोई आपत्ति नही होना उल्लेखित किया गया। कार्यपालन यंत्री (संचा/संधा) मध्यप्रदेश पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण कम्पनी लिमिटेड पीथमपुर जिला-धार द्वारा पत्र क्रमांक 780/का.यं/सं.सं./पीथमपुर/कार्य/18-19 दिनांक 12.06.2018 द्वारा उक्त भूमि के व्यपवर्तन के संबंध में आपत्ति न होना उल्लेखित किया। शेष विभागो द्वारा नियत समयावधि में अनापत्ति प्रस्तुत न करने के कारण प्रकरण में मौन स्वीकृति मानी गई।

7. सहायक अधीक्षक (परिवर्तित) भू-अभिलेख, जिला-धार से प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। उनके प्रतिवेदन अनुसार प्रचलित गाईड लाईन 2018-19 की कण्डिका 4.3 में भूमि का मूल्यांकन रकबा 0.050 हैक्टेयर तक औद्योगिक भू-खण्ड एवं अतिरिक्त भूमि पर सिंचित कृषि भूमि की दर से निर्धारण करने के निर्देश है, नगरपालिका सीमा पीथमपुर अंतर्गत ग्राम-सिलोटीया तहसील व जिला-धार स्थित औद्योगिक भू-खण्ड का बाजार मूल्य 5,500/- प्रति वर्गमीटर अंकित है तथा शेष भूमि का बाजार मुल्य 80,00,000/- प्रति हेक्टेयर अंकित है। म.प्र.शासन राजस्व विभाग मंत्रालय भोपाल की अधिसूचना क्रमांक एफ-2-1-2012 सात-शा 6 भोपाल दिनांक 10.07.2014 एवं म.प्र.राजपत्र में प्रकाशित दिनांक 11.07.2014 से भूमि व्यवपर्तन पुनर्निधारण में किये गये नियमो में संशोधन के अनुसार अनुसूचि में अंकित औद्योगिक प्रयोजन हेतु 1 प्रतिशत प्रीमीयम एवं कृषि भूमि के बाजार मुल्य का 0.2 प्रतिशत वार्षिक भू-भाटक निर्धारित किया जाना प्रावधानित है। तद्नुसार उक्त भूमि का औद्योगिक प्रयोजन हेतु निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है :-

तालिका क्रमांक-1

प्रयोजन	भूमि की स्थिति		प्रश्नाधीन भूमि का कुल बाजार मुल्य	बाजार मुल्य का 0.2 प्रतिशत के मान से पुननिर्धारण	बाजार मुल्य का 1 प्रतिशत के मान से प्रीमयम	देय वर्ष
	प्रश्नाधीन भूमि का कुल रकबा हैक्टेयर में	भूमि का बाजार मुल्य				
1	2	3	4	5	6	7
औद्योगिक	0.195	प्रथम 0.050 (500 वर्गमीटर) तक 5,500/-के मान से 27,50,500/- रूपये एवं शेष रकबा 0.145 है. पर 80,00,000/-प्रति हेक्टेयर के मान से 11,60,000/- कुल राशि रूपये 39,10,000/- रूपये होता है।	31,10,000/-	7,820/-	39,100/-	2017-18

8. म.प्र.भू-राजस्व 1959 की धारा 172 की सहपठीत धारा 172(1, तीन) के परन्तुक के अंतर्गत निम्न शर्तो एवं एवं संबंधित विभागो द्वारा अधिरोपित शर्तो के अधीन ग्राम-सिलोटीया स्थित कृषि भूमि सर्वे नम्बर 272/2 रकबा 0.195 हैक्टेयर भूमि पर औद्योगिक प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन बाबद् आवेदक श्रीमती सुगनाबाई बैवा रामचन्द्र, कमल, महेश, रामकलाबाई एवं चंदाबाई पिता रामचन्द्र निवासी ग्राम-सिलोटीया व जिला धार द्वारा प्रस्तुत आवेदन-पत्र स्वीकृत किया जाता हैं :-

शर्ते :-

{1} विषयांकित भूमि पर विकास/निर्माण के पूर्व आवेदक को अभिन्यास संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर से अनुमोदन कराना अनिवार्य होगा।

{2} कार्यपालन यंत्री लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी खण्ड, धार द्वारा अधिरोपित शर्तानुसार उक्त भूमि के व्यपवर्तन के बाद भू-स्वामीयो को स्वयं के व्यय से पेयजल व्यवस्था, गन्दे पानी की निकासी, शौचालय, स्वच्छता सुविधा एवं सिवरेज लाईन बिछाने एवं उपचार की व्यवस्था स्वयं के व्यय से बनानी होगी।

{3} म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172(1) के अन्तर्गत म.प्र. भूमि व्यपवर्तन नियम 1962 के समस्त नियमो का पाल न किया जाना अनिवार्य होगा।

{4} आवेदक को प्रश्नाधीन भूमि पर निर्माण कार्य करने के पूर्व भूमि का सीमांकन कराना आवश्यक होगा ताकि निर्माण कार्य में शासकीय भूमि का समावेश नही है।

{5} प्रश्नाधीन भूमि पर किये जाने वाले निर्माण कार्यो/विकास कार्यो से सार्वजनिक हित में कोई बाधा उत्पन्न नही करेगा।

{6} प्रश्नाधीन भूमि में यदि वृक्ष खडे हो तो भविष्य में उन्हे हानि नही पहुँचाई जावे परिवर्तित भूमि में स्थित वृक्षो को काटने हेतु कलेक्टर महोदय, जिला-धार से अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगी।

{7} आवेदक को प्रश्नाधीन भूमि का परिवर्तित लगान की राशि प्रतिवर्ष जमा करवाना होगी एवं चालू वर्ष में परिवर्तित लगान पुर्ननिर्धारण एवं प्रिमियम तथा पंचायत उपकर की राशि जमा कराना होगी।

{8} आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का हस्तांतरण अन्य व्यक्ति को किया जाता है, तो उस व्यक्ति (क्रेता) को भी उपरोक्त शर्ते बंधनकारी होगी। अन्यथा व्यपवर्तन आदेश स्वमेव निरस्त माना जाएगा।

{9} स्वीकृत किये गये उक्त व्यपवर्तन का अमल दरामद राजस्व अभिलेख अर्थात पटवारी रेकार्ड में कराकर दर्ज प्रविष्टी की खसरा तथा खाता नकल एक सप्ताह में प्रस्तुत करना होगी।

{10} आवेदक द्वारा न्यायालय/सम्बंधित कार्यालयों द्वारा जारी अधिरोपित शर्तो का पालन यथासमय नहीं करने की दशा में उक्त जारी की गई अनुमति स्वमेव ही निरस्त मानी जाएगी।

{11} निर्माण पूर्व सर्व सम्बंधित विभागों से स्वीकृति ली जाना होगी।

{12} म.प्र.प्रदूषण बोर्ड से विहित अनुमति आवश्यक होगी।

{13} लोक शांति व जनहित के कार्य में भू-अर्जन किये जाने पर आवेदक द्वारा आपत्ति नही ली जावेगी।

अतः पटवारी हल्का नम्बर 121 ग्राम-सिलोटीया तहसील व जिला धार की भूमि सर्वे नम्बर सर्वे नम्बर 272/2 रकबा 0.195 हैक्टेयर पर औद्योगिक प्रयोजन हेतु पुर्ननिर्धारण एवं प्रिमीयम शासन की अधिसूचना दिनांक 10/7/2014 अंतर्गत तालिका क्रमाक-2 अनुसार निर्धारित की जाती हैं तथा पूर्व भू-आगम रूपये 0.37 रूपये कम किये जाते हैं।

तालिका क्रमांक-2

प्रयोजन	भूमि की स्थिति		प्रश्नाधीन भूमि का कुल बाजार मुल्य	बाजार मुल्य का 0.2 प्रतिशत के मान से पुनर्निर्धारण	बाजार मुल्य का 1 प्रतिशत के मान से प्रीमयम	देय वर्ष
	प्रश्नाधीन भूमि का कुल रकबा हैक्टेयर में	भूमि का बाजार मुल्य				
1	2	3	4	5	6	7
औद्योगिक	0.195	प्रथम 0.050 (500 वर्गमीटर) तक 5,500/-के मान से 27,50,500/- रूपये एवं शेष रकबा 0.145 है. पर 80,00,000/-प्रति हेक्टेयर के मान से 11,60,000/- कुल राशि रूपये 39,10,000/- रूपये होता है।	31,10,000/-	7,820/-	39,100/-	2017-18

सर्व सम्बंधित को व्यपवर्तन आदेश की प्रति दी जावे। बाद तामील प्रकरण नस्तीबद्ध होकर दाखिल रेकार्ड हों।

आज दिनांक 22/09/2018 को मेरे हस्ताक्षर एवं न्यायालयीन पदमुद्रा से जारी किया गया।

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)
धार, जिला धार

रा.प्र.क्र./76/अ-2/2017-18

धार, दिनांक 25/09/2018

पृ.क्रमांक/ 2586/रीडर-1/2018

प्रतिलिपि :-

1. कलेक्टर महोदय (भू अभिलेख शाखा) धार की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
2. संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश इन्दौर की ओंर सूचनार्थ।
3. कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग धार की ओंर सूचनार्थ।
4. कार्यपालन यंत्री लोक निर्माण विभाग (भ./प) संभाग, धार की ओंर सूचनार्थ।
5. कार्यपालन यंत्री, म.प्र.विद्युत वितरण कं.लिमि. धार की ओंर सूचनार्थ।
6. तहसीलदार धार की ओर भेजकर लेख है कि आवेदक से पुर्ननिर्धारण एवं प्रीमीयम तथा पंचायत उपकर की राशि जमा कराने पर आदेश की प्रति आवेदक को उपलब्ध कराई जावे।
7. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद् पीथमपुर की ओर सूचनार्थ।
8. पटवारी हल्का नम्बर 121 ग्राम-सिलोटीया तह. व जिला-धार की ओर सूचनार्थ एवं पालनार्थ। आदेशानुसार खसरा-खतोनी में अमल किये जाने की पाबंदी रखें।
9. आवेदक श्रीमती सुगनाबाई बैवा रामचन्द्र, कमल, महेश, रामकलाबाई एवं चंदाबाई पिता रामचन्द्र निवासी ग्राम-सिलोटीया व जिला धार की ओर सूचनार्थ एवं पालनार्थ। द्वारा:- तहसीलदार, तहसील-धार।

अनुविभागीय अधिकारी (रा.)
क्षेत्र धार जिला धार