न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः डॉ0 एम0के0 अग्रवाल

सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक 644/पी.बी.आर./2017/विरूद्ध आदेश दिनांक 13.01.2017 पारित आदेश द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर म0प्र0, प्र0क0 239/अपी0/11–12

1. योगेश कुमार विजयवर्गीय पुत्र पवन कुमार विजयवर्गीय
2. प्रतिभा विजयवर्गीय पुत्री पवन कुमार विजयवर्गीय
   समस्त निवासीगण जयस्तंभ चौराहा गुना,
   तहसील व जिला गुना म0प्र0 .....आवेदकगण

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर जिला गुना म0प्र0

.....अनावेदक

.....

श्री एस0के0 अवस्थी, अभिभाषक – आवेदकगण
श्री लाखनसिंह धाकड़ अभिभाषक – आवेदकगण
श्री चतुर्वेदी अभिभाषक – अनावेदक

::आदेश::

(आज दिनांक 09/03/.2018 को पारित)

यह निगरानी आवेदकगण द्वारा म0प्र0भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर के प्र0क0 239/अपी0/11–12 में पारित आदेश दिनांक 13.01.2017 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई।

2– प्रकरण का संक्षिप्त विवरण यह है कि तहसील व जिला गुना स्थित ग्राम गुना के सर्वे कमांक 963 मी0 में से रकबा 66,198 वर्ग फीट के संबंध में राजस्व निरीक्षक डायवर्सन द्वारा अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) के समक्ष इस आशय का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया कि श्रीमती शकुन्तला पत्नी पवन कुमार विजयवर्गीय निवासी पवन मांगलिक भवन गुना के द्वारा उक्त भूमि पर बिना अनुमति के वर्ष 2005–06 से 2009–10 तक व्यवसायिक निर्माण किया गया है। अतः इनके विरूद्ध संहिता की धारा 172(4) के अंतर्गत अर्थदण्ड अधिरोपित किया जाकर भू–राजस्व का पुनः निर्धारण किया जावे। अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) द्वारा अपने जॉच प्रतिवेदन में यह पाया कि आवेदक द्वारा वर्ष 2005–06 से 2009–10 तक व्यवसायिक डायवर्सन दर 201–15 रू0 प्रति 100 वर्गफीट के मान से रू0 6,65,790/–रू0 भू–भाटक व प्रीमियम दर 93/– रू0 प्रति 100 वर्गफीट के मान प्रीमियम राशि 61,565/– रू0 तथा वगैर अनुमति के व्यवसायिक प्रयोजन परिवर्तित किये जाने से संहिता की धारा 172(4) के अंतर्गत 2000/– रू अर्थदण्ड अधिरोपित किये जाने का प्रस्ताव अनुविभागीय अधिकारी, गुना को प्रेषित करने पर अनुविभागीय अधिकारी गुना द्वारा प्र0क0 77/अ–2/2009–10 पंजीबद्ध कर आदेश दिनांक 10.09.2010 से अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) द्वारा भेजे प्रस्ताव अनुसार निर्धारण करते हुए प्रकरण अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) को भेजा गया। अनुविभागीय अधिकारी गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.09.10 से परिवेदित होकर आवेदक द्वारा अपर

कलेक्टर गुना के न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने पर प्र0क0 29/अपी0/09–10 दर्ज कर आदेश दिनांक 07.10.11 द्वारा अपील निरस्त कर अनुविभागीय अधिकारी का आदेश यथावत रखा गया। अपर कलेक्टर गुना के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग के न्यायालय मे प्रस्तुत करने पर प्र0क0 239/अपी0/11–12 आदेश दिनांक 13.01.17 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी गुना एवं अपर कलेक्टर गुना का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त कर दी। अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग के उक्त आदेश के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई।

3– आवेदकगण की ओर से श्री एस0के0 अवस्थी एवं श्री लाखन सिंह धाकड़ अभिभाषकगण के तर्क श्रवण किये गये। उनके द्वारा मुख्य रूप से यह बताया गया कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन आदेश पटवारी एवं रा0नि0 तथा अधीक्षक भू–अभिलेख की रिपोर्ट के आधार पर पारित किया है इनके द्वारा कोई स्थल निरीक्षण नहीं किया गया और न ही अनुविभागीय अधिकारी के द्वारा आदेश पारित के पूर्व कोई स्थल निरीक्षण किया गया। न ही उसे साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। आवेदकगण अनुविभागीय अधिकारी गुना के प्र0क0 05/अ–2/70–71/ में पारित आदेश दिनांक 17.06.71 के पालन में 789/– रू0 प्रतिवर्ष की दर से व्यपर्तित लगान अदा कर रहे हैं इसलिए अगले सेटलमेंट तक नवीन व्यपवर्तन की कार्यवाही नहीं की जा सकती है। स्कूल भवन किसी भी स्थिति में व्यापारिक आशय नहीं है मौके पर अधिकतर भूमि पर बगीचा है इस कारण व्यपर्तित डायवर्सन नहीं लगाया जा सकता। आवेदकगण द्वारा इस बात पर अनुविभागीय अधिकारी के यहां आपत्ति प्रस्तुत की गई कि मौके का स्थल निरीक्षण एवं सीमांकन कर कार्यवाही की जावे परन्तु उनके द्वारा बिना स्थल निरीक्षण एवं नपती किये आदेश पारित किया गया है। उन्हें साक्ष्य का अवसर दिये बिना एवं अंतिम तर्क सुने बिना आदेश पारित किया गया है। अर्थदण्ड 2000 रू0 कायम करने के पूर्व अधीनस्थ न्यायालय को शासन का मामला प्रमाणित करने के लिए शासन की ओर से साक्ष्य दिया जाना आवश्यक है परन्तु ऐसा न करते हुए बिना साक्ष्य प्रमाणित किये आदेश पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह मानने की भूल की है कि आवेदक ने पवन श्री मांगलिक भवन बना रखा है जिसमें विवाह होते हैं, परन्तु मौके पर आवेदक द्वारा कोई मांगलिक भवन निर्मित नहीं किया गया है। जो भवन निर्मित है वह निवास के उपयोग में आता है, व्यापारिक रूप से उपयोग नहीं होता है। आवेदक द्वारा अवगत कराया गया कि चूंकि जनवरी 2011 से 30,940 वर्ग फीट पर व्यवसायिक कार्य प्रारम्भ किया है, इसलिए 30,940 वर्ग फीट पर व्यवसायिक डायवर्सन 201.25 पैसे प्रति 100 वर्ग फीट की दर से वर्ष 2011 से लगाया जाना ही वांछनीय है। अनुविभागीय अधिकारी, अपर कलेक्टर महोदय या कमिश्नर महोदय द्वारा इन तथ्यों को दृष्टिगत न रखते हुये बिना विधिवत जॉच या नपती के यह आदेश पारित किये गये हैं, केवल आवासीय डायवर्सन क्षेत्र 66,198 पर सीधे पूरे क्षेत्र का व्यवसायिक डायवर्सन पूरे क्षेत्र पर डायवर्सन टैक्स अधिरोपित किया गया है। आवेदक के पूर्वजों ने दिनांक 04.11.1938 को जिस प्रकार सम्पूर्ण भूमि पर भवन बने हुए थे उसी प्रकार बने हुए भवन की भूमि को तत्कालीन ग्वालियर राज्य से क्रय की है। जिस आशय के लिए भूमि थी उसी आशय के लिए उपयोग ली जा रही है इसलिए किसी भी स्थिति में व्यापारिक डायवर्सन मानकर आलोच्य आदेश पारित करने में वैधानिक त्रुटि की है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों द्वारा जो निष्कर्ष निकाले गये हैं वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त योग्य हैं। अतः अनुविभागीय अधिकारी का आलोच्य आदेश दिनांक 10.09.10, अपर कलेक्टर गुना का आदेश दिनांक 07.10.11 एवं अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर का आदेश दिनांक 13.01.17 निरस्त कर निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया।

4— अनावेदकगण की ओर से चतुर्वेदी अभिभाषक के तर्क श्रवण किये गये। उनके द्वारा मुख्य रूप से बताया कि अनुविभागीय अधिकारी गुना द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह पटवारी/रा0नि0 एवं अधीक्षक भू–अभिलेख(डायवर्सन) की रिपोर्ट के आधार पर पारित किया है। उनके द्वारा स्थल निरीक्षण कर ही रिपोर्ट दी गई है। अनुविभागीय अधिकारी गुना के आदेश को अपर कलेक्टर गुना एवं अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर के द्वारा सही माना है। इसलिए आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जावे।

5— उभय पक्ष अभिभाषकगणों के द्वारा प्रस्तुक तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन जिसमें बताया कि आवेदक कमांक 1 शकुन्तला देवी पत्नी श्री पवन कुमार विजयवर्गीय की मृत्यु हो गई है उनका नाम निगरानी मेमों से कम किया जावे। उनके विधिक प्रतिनिधि पूर्व से ही आवेदक कमांक 1 व 2 अभिलेख पर अंकित हैं। अतः शकुन्तलादेवी का नाम प्रकरण के शीर्षक में से कम किया जाता है।

6— अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख एवं आवेदकगण द्वारा दिये गये दस्तावेजों के अवलोकन में यह बात सामने आई कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक के पूर्वजों ने दिनांक 04.11. 1938 को ग्वालियर राज्य से कय की थी इस पर अनुविभागीय अधिकारी गुंना के प्र0क0 05/अ–2/70–71/ में पारित आदेश दिनांक 17.06.71 के पालन में 789/– रू0 प्रतिवर्ष की दर से व्यपर्तित लगान अदा कर रहे हैं। आवेदकगणों का यह कथन मान्य योग्य है जिसमें उन्होने कहा है कि अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष एवं अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों के समक्ष यह तथ्य ध्यान में लाया गया कि प्रश्नाधीन भूमि का उपयोग आवासीय होता है। इस की जॉच स्थल पर पटवारी/रा0नि0/अधीक्षक भू–अभिलेख से कराई जावे तथा अनुविभागीय अधिकारी स्वयं आदेश पारित करने से पूर्व स्थल निरीक्षण कर जमीन की नपती कर जॉच कर आदेश पारित करें, परन्तु अनुविभागीय अधिकारी ने आवेदकगण की उक्त आपत्ति पर कोई विचार नहीं किया केवल पटवारी/रा0नि0/अधीक्षक भू–अभिलेख की एक रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि पर व्यवसायिक व्यपवर्तन कायम करने का आदेश पारित कर दिया गया। कोई भी आदेश पारित करने से पूर्व सभी आपत्तियों का विधि अनुकूल निराकरण कर समुचित सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है। प्रकरण में पटवारी के कथन नहीं लिये गये और न ही आवेदक की ओर से शपथपत्र पर प्रस्तुत साक्षीगणों के साक्ष्यों का परीक्षण कर जॉच की गई। यह भार सरकार पर है कि वह साबित करे कि धारा 59(1) के अनुसार भूमि किस प्रयोजन के लिए उपयोग की जा रही है। सबूत का यह भार पटवारी के कथन से पूरा नहीं हो सकता। यदि राजस्व निरीक्षक का शपथ पर कथन नहीं कराया गया हो तब उसका प्रतिवेदन पुननिर्धारण की कार्यवाही के लिए व्यर्थ है। मैनेजिंग ट्रस्टी, गोशाला मुल्ताई वि0 म0प्र0 राज्य 1986 रा0नि0 128 में अभिनिर्धारित किया गया है कि प्रभावित व्यक्ति को युक्तियुक्त सुनवाई का अवसर देना आवश्यक बनाती है, सुनवाई के अवसर में स्थल निरीक्षण तथा समुचित जॉच आवश्यक है। उनके बिना प्रीमियम अधिरोपित नहीं किया जा सकता। अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपीलीय अधिकारी अपर कलेक्टर गुना एवं अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग द्वारा भी इन विन्दुओं पर ध्यान नहीं दिया। ऐसी स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को उचित नहीं कहा जा सकता। जे.एस.भगत वि. सुदेश कुमारी, 1992 रा.नि. 242 में यह अभिनिर्धारित किया है कि न्याय के हित में अतिरिक्त जॉच के लिए मामला प्रतिप्रेषण किया जाना उचित है।

7— उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में अनुविभागीय अधिकारी गुना का आलोच्य आदेश दिनांक 10.09.10 अपर कलेक्टर गुना का आदेश दिनांक 07.10.11 एवं अपर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर का आदेश दिनांक 13.01.17 अपने स्थान पर उचित नहीं होने के कारण निरस्त किये जाते हैं। प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी गुना को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि प्रकरण में आवेदक की आपत्तियों पर विचार कर प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण कर उसकी नाप कर आवासीय उपयोग एवं व्यवसायिक उपयोग की भूमि को स्पष्ट किया जाकर व्यवसायिक उपयोग वर्ष से निर्धारण हेतु दृष्टिगत रखते हुए आवेदक को समुचित सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान कर गुण—दोष के आधार पर प्रकरण का निराकरण करें। आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रकरण अंक से कम होकर दाखिल रिकार्ड हो।

(डॉ0 एम0 के0 अग्रवाल)
सदस्य,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर