न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 182–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 2–11–2012 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण कमांक 238/2011–12/अपील.

रामेश्वर शर्मा पुत्र शंकरलाल शर्मा
निवासी हनुमान कॉलौनी गुना .....अपीलार्थी

विरूद्ध

म0 प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर जिला गुना .....प्रत्यर्थी

श्री अनिल गुप्ता, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री ए0के0 श्रीवास्तव, अभिषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 20/2/17 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के अंतर्गत अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 2–11–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राजस्व निरीक्षक डायवर्सन गुना द्वारा अधीक्षक, भू–अभिलेख गुना के समक्ष इस आशय का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम छावनी स्थित भूमि सर्वे कमांक 186 मि. में से रकबा 1500 वर्गफुट पर बिना स्वीकृति के कृषि भिन्नाशय में परिवर्तन कर लिया गया है । अतः अपीलार्थी पर अर्थदण्ड अधिरोपित कर भूमि के भू–राजस्व का पुनः निर्धारण किया जाये । अधीक्षक भू–अभिलेख द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, गुना की सहमति सहित प्रकरण अपर कलेक्टर,

जिला गुना को भेजा गया । अपर कलेक्टर द्वारा प्रकरण कमांक 25/अ–2/2010–11 दर्ज कर दिनांक 24–10–11 को आदेश पारित कर भू–भाटक रूपये 32502/– प्रीमियम राशि 1395/– रूपये निर्धारित किया गया एवं बिना अनुमति के प्रश्नाधीन भूमि का व्यवसायिक उपयोग करने के कारण अर्थदण्ड रूपये 2000/– अधिरोपित किया गया । अषर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 2–11–2012 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील मेमों के आधार पर प्रकरण का निराकरण किये जाने का अनुरोध किया गया । अपील मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अपर कलेक्टर द्वारा विधि विरूद्ध दुराग्रहपूर्वक साक्ष्यों के विपरीत आदेश पारित करने में भूल की गई है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है, और न ही प्रतिपरीक्षण का कोई अवसर दिया गया है ।

(3) अपीलार्थी द्वारा रकबा 1080 वर्गफीट भूमि कय की गई है, और 400 वर्गफीट पर दुकान का निर्माण किया गया है, परन्तु अपर कलेक्टर द्वारा इस पर बिना विचार किये आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(4) शासन द्वारा प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका निगम को हस्तांतरित कर दी गई है, इसलिए संहिता के प्रावधान लागू नहीं होंगे ।

(5) संहिता की धारा 59 के अंतर्गत अनुविभागीय अधिकारी द्वारा व्यपवर्तन के लिए सक्षम अधिकारी है, किन्तु अपर कलेक्टर द्वारा अधिकार बाह्य व्यपवर्तन का आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का विधिवत अवसर दिया जाकर आदेश पारित किया गया है, और अपर कलेक्टर के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर रखे जाकर अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि राजस्व निरीक्षक द्वारा अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) के समक्ष इस आशय का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम गुना स्थित भूखण्ड कमांक 186 क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट पर बिना अनुमति के व्यवसायिक निर्माण किया गया है, अतः अपीलार्थी के विरूद्ध संहिता की धारा 172 (4) के अंतर्गत अर्थदण्ड अधिरोपित कर भूराजस्व का निर्धारण किया जाये । उक्त प्रतिवेदन के आधार पर अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) द्वारा प्रकरण कमांक 326/अ–2/2006–07 दर्ज कर प्रकरण में व्यवसायिक निर्धारण कर प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु अनुविभागीय अधिकारी को भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 130/अ–2/2010–11 दर्ज करते हुए आवेदिका को सूचना पत्र जारी किया गया, जिसका जवाब आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत करते हुए अधीक्षक, भू–अभिलेख के प्रतिवेदन से सहमत होते हुए प्रकरण अपर कलेक्टर को भेजा गया । अपर कलेक्टर द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी गई, जिसका जवाब अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत करते हुए उल्लेख किया गया कि उसे बिना सुनवाई का अवसर दिये एकक्षीय प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, एक दुकान का निर्माण 4500 वर्गफुट पर किया गया है, 1500 वर्गफुट पर निर्माण नहीं है । विधिवत नगर पालिका से अनुमति ली गई है । 1990 से निर्माण नहीं है । तदोपरांत अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 24–10–2011 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन भूमि का व्यवसायिक उपयोग होना मानते हुए भूभाटक प्रीमियम एवं शास्ति अधिरोपित की गई । उपरोक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि प्रकरण में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण से स्थल निरीक्षण किया जाना भी परिलक्षित नहीं होता है । इसके अतिरिक्त राजस्व निरीक्षक एवं पटवारी द्वारा प्रतिवेदन एवं कथन के संबंध में कोई शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । अपर कलेक्टर द्वारा इस तथ्य की भी जांच नहीं की गई है कि प्रश्नाधीन भूमि का वास्तव में व्यवसायिक उपयोग हो रहा है अथवा नहीं है । इस संबंध में 1986 आर.एन. 128 मैनेजिंग ट्रस्टी, गोशाला ट्रस्ट समिति मुल्ताई विरूद्ध म0प्र0 शासन में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 172–व्यपवर्तन–प्रकिया–स्थल निरीक्षण तथा समुचित जांच करना चाहिए–उपबंधों का पालन तथा सुनवाई का अवसर दिए बिना–व्यपवर्तन तथा प्रत्याजि निश्चित करने का आदेश अवैध है ।"

इसी प्रकार 1985 आर.एन. 213 आनंदीलाल तथा अन्य विरूद्ध म.प्र. राज्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

(1) "धारा 172 (7)–राजस्व निरीक्षक का प्रतिवेदन–राजस्व निरीक्षक का सशपथ बयान नहीं–ऐसा प्रतिवेदन आवेदकगण के विरूद्ध प्रयुक्त नहीं किया जा सकता ।"

(2) "धारा 172 (7)–पुनर्निर्धारण की कार्यवाही–स्थल निरीक्षण तथा की नाप–पक्षकार की उपस्थिति में करना चाहिए ।"

जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया कि अपर कलेक्टर द्वारा न तो स्थल निरीक्षण किया गया है, न ही प्रकरण में राजस्व निरीक्षण के सशपथ कथन लिये गये हैं, और न ही इस बात की जांच की गई है कि वास्तव में प्रश्नाधीन भूमि का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन के लिए हो रहा है अथवा नहीं । अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित होने से निरस्त किये जाने योग्य है । चूंकि अपर आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति पर बिना विचार किये अपर कलेक्टर के आदेश की पुष्टि की गई है, इसलिए उनके आदेश भी निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 2–11–2012, अपर कलेक्टर, जिला गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–10–2011 प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में उभय पक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए विधिवत निराकरण हेतु अनुविभागीय अधिकारी को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर