न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 183–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 2–11–2012 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण कमांक 94/2011–12/अपील.

विदुषी वाधवा पत्नी तरूण वाधवा
निवासीगण हेड पोस्ट ऑफिस रोड गुना
तहसील व जिला गुना .....आवेदिका

विरूद्ध

1– अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग ग्वालियर
2– कलेक्टर, जिला गुना
3– अनुविभागीय अधिकारी, जिला गुना .....अनावेदकगण

श्री अनिल गुप्ता, अभिभाषक, आवेदिका
श्री अनिल कुमार श्रीवास्तव, अभिषक, अनावेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 20/2/17 को पारित)

आवेदिका द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 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 आवेदिका द्वारा ग्राम गुना प.ह.नं. 75 में स्थित भूमि सर्वे कमांक 52 मिन रकबा 45000 वर्गफुट पर बिना अनुमति के वर्ष 2005–06 तक व्यवसायिक निर्माण किया गया है । अतः

आवेदिका के विरूद्ध संहिता की धारा 172 (4) के तहत अर्थदण्ड अधिरोपित कर भू–राजस्व का निर्धारण किया जावे । अधीक्षक, भू–अभिलेख द्वारा प्रकरण अनुविभागीय अधिकारी, परगना गुना की ओर प्रेषित किया गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 43/अ–2/2010–11 दर्ज कर दिनांक 30–11–2010 को आदेश पारित कर संहिता की धारा 59 (2) के अंतर्गत पुनः निर्धारण वर्ष 2005–06 से 2010–11 तक व्यवसायिक व्यपवर्तन पर रूपये 2,44,215/– भू–भाटक रूपये 41850/– प्रीमियम निर्धारित किया गया साथ ही संहिता की धारा 172 (4) के अंतर्गत रूपये 2000/– अर्थदण्ड अधिरोपित किया गया । अनुविभागीय अधिकारी के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर कलेक्टर, जिला गुना के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 18–8–2011 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । अपर कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग ग्वालियर के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 2–11–2012 को आदेश पारित कर द्वितीय अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) अधीक्षक, भू–अभिलेख द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये अंदाजिया तौर पर प्रतिवेदन अनुविभागीय अधिकारी को प्रस्तुत किया गया है, और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा भी स्थल निरीक्षण किये बिना आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है ।

(2) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व न तो स्वयं स्थल निरीक्षण किया गया है, और न ही अधीक्षक, भू–अभिलेख, राजस्व निरीक्षक अथवा पटवारी द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया है, जिससे कि स्पष्ट हो सके कि प्रश्नाधीन भूमि परिवर्तित है अथवा नहीं ।

(3) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का सीमांकन नहीं कराया गया है कि कितनी भूमि का व्यपवर्तन हुआ है ।

(4) सर्वे नम्बर 52 के रकबा 45000 वर्गफुट पर स्कूल भवन का निर्माण नहीं है, और उक्त भूमि पूर्व से ही कृषि भिन्न आशय के लिए निर्धारित है ।

(5) अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण में न तो साक्ष्य ली गई, और न ही पटवारी, राजस्व निरीक्षक अथवा अधीक्षक, भू–अभिलेख के कथन लिये गये हैं ।

उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आवेदकगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिया जाकर विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, और अनुविभागीय अधिकारी के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर रखे जाकर निगरानी 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 आवेदिका द्वारा ग्राम गुना स्थित भूखण्ड कमांक 52 मिन क्षेत्रफल 45000 वर्गफीट पर बिना अनुमति के व्यवसायिक निर्माण किया गया है, अतः आवेदिका 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 194/अ–2/2009–10 दर्ज कर पटवारी से प्रतिवेदन प्राप्त करने का उल्लेख करते हुए प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु अनुविभागीय अधिकारी को भेजा गया । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्रकरण कमांक 43/अ–2/2010–11 दर्ज करते हुए आवेदिका को सूचना पत्र जारी किया गया, जिसका जवाब आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत करते हुए उल्लेख किया गया कि उन्हें सूचना पत्र के साथ दस्तावेज नहीं दिये गये हैं । प्रश्नाधीन भूमि पर स्कूल भवन बना होकर व्यवसायिक उपयोग नहीं हो रहा है । तदोपरांत अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 30–11–2010 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 । अधीक्षक भू–अभिलेख (डायवर्सन) द्वारा पटवारी से रिपोर्ट चाही गई है, किन्तु पटवारी द्वारा उक्त आदेश के पालन में कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है, क्योंकि **प्रकरण में केवल राजस्व**

निरीक्षक की रिपोर्ट संलग्न है, उसमें ही पटवारी के कथन अंकित हैं । 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 । अनुविभागीय अधिकारी 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 प्रब्याजि 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 अनुविभागीय अधिकारी 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 अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित होने से निरस्त किये जाने योग्य है । चूंकि अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति पर बिना विचार किये अनुविभागीय अधिकारी 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 18–8–2011 एवं अनुविभागीय अधिकारी, परगना गुना द्वारा पारित आदेश दिनांक

30–11–2010 निरस्त किये जाते हैं । 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