न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

सक्षम– आशीष श्रीवास्तव,

सदस्य

निगरानी प्रकरण कमांक–347–तीन/2015 विरूद्ध आदेश, दिनाक–08–02–2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त रीवा संभाग के प्रकरण कमांक–774/अपील/2013–2014

राजेश सिंह तनय श्री राघवेन्द्र सिंह उम्र–39 वर्ष,
निवासी ग्राम– कंचनपुर पोस्ट बम्हरौला (कोठी)
तहसील रघुराज नगर जिला–सतना मध्य प्रदेश ।

.....आवेदक

विरूद्ध

सागर मोगिया तनय श्री जितेन्द्र पाल मोगिया
निवासी ग्राम–पुराना पावर हाउस चौक के पास सतना
तहसीलरघुराजनगर जिला सतना म.प्र.

.....अनावेदक

श्री एस0 के0 वाजपेई, अभिभाषक आवेदक
श्री एस0 के0 श्रीवास्तव एवं श्री आर0एस0सेंगर अनावेदक अभि0

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 5-11-2015 को पारित)

यह निगरानी म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, रीवा संभाग के द्वारा उनके प्र. कमांक–774/अपील/2013–2014 में पारित आदेश दिनांक–06.02.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है ।

2/ प्रकरण का सारांश इस प्रकार है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में (जिन्हें सशर्त विकय पत्र में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के नाम से संबोधित किया गया है) दिनांक–06.09.2010 को मौजा महादेवा तहसील रघुराजनगर जिला सतना की आराजी नम्बर 105/1/16 एवं 105/1/15/4 कुल किता 2 रकवा 0.09 एकड़ एवं उक्त आराजी में स्थित फैक्ट्री निर्माण एरिया एवं सम्पूर्ण उपकरण का सशर्त विकय पत्र राशि 18,00,000/–(अठारह लाख रूपये) में संपादित (समक्ष नोटरी अभिभाषक श्री आर. यू. सिद्धीकी) हुआ । इस सशर्त विकय पत्र पर न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, सतना के प्र0कमांक–75/बी–103/2012–2013 मुद्रांक अधिनियम की धारा 40 के अंतर्गत कमी मुद्रांक शुल्क राशि रूपये 2,62,394/– तथा शास्ति

रूपये 1000/– अधिरोपित की गयी । यह अधिरोपित राशि चालान कमांक–94 दिनांक–13.06.2013 को स्टेट बैंक में जमा करने पर उक्त सशर्त विकय मुद्रांकित किया गया । उक्त सशर्त विकय पत्र के आधार पर तहसीलदार रघुराजनगर द्वारा अपने न्यायालयीन प्रकरण कमांक–86/अ–6/2012–2013 में पारित आदेश दिनांक–19.08.2013 के द्वारा गैर निगराकार के पक्ष में उक्त विवादित संपत्ति का नामांतरण किया गया । तहसीलदार के उक्त आदेश के विरूद्ध अपील अनुविभागीय अधिकारी रघुराज नगर के समक्ष संहिता की धारा 44 (1) के तहत निगराकार द्वारा प्रस्तुत की गयी जो अनुविभागीय अधिकारी के प्रकरण कमांक–26/अपील/2013–2014 में पारित आदेश दिनांक–06.07.2014 के द्वारा स्वीकार की जाकर तहसीलदार रधुराजनगर का आदेश निरस्त किया गया । अनुविभागीय अधिकारी के उक्त आदेश दिनांक–06.07.2014 से दुःखी होकर द्वितीय अपील अपर आयुक्त रीवा के समक्ष गैरनिगराकार द्वारा प्रस्तुत की गयी । अपर आयुक्त के प्रकरण कमांक–774/अपील/2013– 2014 में पारित आदेश दिनांक–06.02.2015 से यह अपील स्वीकार की जाकर अनुविभागीय अधिकारी रघुराज नगर के आदेश दिनांक–06.07.2014 को निरस्त कर तहसीलदार रधुराजनगर के आदेश दिनांक–19.08.2013 को स्थिर रखा गया । अपर आयुक्त के इसी आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी है ।

3/ प्रकरण में मुख्य विवाद सशर्त विकय पत्र दिनांक–06.09.2010 एवं मुद्रांकित किए गये दिनांक–13.06.2013 के आधार पर हुए नामांतरण से संबंधित है ।

4/ प्रकरण में उभय पक्ष अभिभाषकों के तर्क श्रवण किए गये । आवेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्को में बताया गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम में यह स्पष्ट है कि कोई भी विकय तभी पूर्ण होता है एवं विकय पत्र की श्रेणी में आता है जब सम्बन्धित संपत्ति की पूरी कीमत संपत्ति अंतरणकर्ता को प्राप्त हो चुकी हो, तथा 100 रूपये से अधिक मूल्य की संपत्ति को मुद्रांकित करा दिया गया हो तथा संपत्ति का कब्जा केता को सौंप दिया गया हो । उनके द्वारा यह भी कहा गया कि सशर्त विकय पत्र में वर्णित राशि का भुगतान प्राप्त किया जाना अभी शेष है तथा सशर्त विकय पत्र में वर्णित संपत्ति में विकेता निगराकार स्वयं 20 प्रतिशत भाग का भागीदार है । यह भी कहा गया कि संपादित दस्तावेज की कंडिका कमांक–6 में भी यह स्पष्टतः वर्णित किया गया है कि सम्पूर्ण भुगतान हो जाने के पश्चात ही विकय पत्र संपादित कराया जावेगा । अनावेदक द्वारा शर्तो के अनुसार भुगतान नहीं किया गया इस कारण विकयपत्र निष्पादित नहीं कराया गया इस प्रकार विवादित दस्तावेज मात्र अनुबंध पत्र की श्रेणी में आता है । जिसे तहसीलदार द्वारा विकय पत्र मान कर जो नामांतरण की कार्यवाही की गयी है, वह विधि विरूद्ध होने से काबिल निरस्ती थी जिसे अनुविभागीय अधिकारी द्वारा उचित ही निरस्त किया गया । आवेदक अभि0 द्वारा अपने तर्क में यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में मनमाने तरीके से आवेदक को अनावेदक द्वारा 16,10,000/–रूपये का भुगतान करने का उल्लेख कर दिया गया, जवकि उक्त राशि आवेदक को प्राप्त ही नहीं हुई है आवेदक को मात्र 10 से 12 लाख रूपये का भुगतान बैंक की किस्तें एवं बिजली बिल में किया गया है इसके अलावा कोई भी राशि का भुगतान नहीं किया गया है । अधीनस्थ अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश में मात्र 1,90,000/–रूपये भूमि एवं कारखाना की शेष होने का उल्लेख किया गया है जिससे यह भी स्पष्ट है कि शर्तो के मुताबिक पूरी राशि का भुगतान नहीं हुआ है । आवेदक निगराकार द्वारा मुख्य रूप से इस बात पर बार–बार जोर दिया गया है कि विवादित दस्तावेज विकय पत्र नहीं है

वह मात्र एक अनुबंध पत्र है । अनावेदक द्वारा निगराकार को विक्रय पत्र संपादित कराने हेतु न तो पूरी तय सुदा रकम नहीं दी गयी जबकि निगरानी कर्ता 20 प्रतिशत का भागीदार था । इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष सभी बाते स्पष्ट रूप से रखी गयीं किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना कोई ध्यान दिए आलोच्य आदेश पारित करने में भूल की गयी है । आवेदक अभिभाषक द्वारा यह भी कहा गया कि विचारण न्यायालय तहसीलदार द्वारा सही पते पर तामील न भेज कर नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पालन नहीं किया गया है ऐसी स्थिति में आवेदक को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्राप्त नहीं हुआ है । यह भी कहा गया कि ऐसी स्थिति में समाचार पत्र में निकाली गयी विज्ञप्ति सूचना का भी कोई अस्तित्व नहीं है । इसके अतिरिक्त वही तर्क प्रस्तुत किए गये जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए गये जो अधीनस्थ न्यायालय की आदेश पत्रिकाओं में अंकित है एवं निगरानी मेमों में अंकित है जिन्हें यहां पुनः दुहराने की आवश्यकता नहीं है किन्तु उन पर विचार किया जा रहा है । उपरोक्त तर्को के साथ अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त के आदेश को निरस्त करने एवं निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया गया ।

5/ अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में बताया गया कि अनावेदक को अनुविभागीय अधिकारी के न्यायालय में सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर नहीं दिया गया । यह भी बताया गया कि अनुविभागीय अधिकारी की प्रकरण पत्रिका के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक–24.07.2014 को प्रकरण में स्पष्ट अंकित कर प्रारंभिक आपत्ति एवं धारा 5 के आवेदन पर तर्क हेतु प्रकरण दिनांक–28.07.2014 को नियत किया गया । इस प्रकार दिनांक–28.07.2014 को प्रारंभिक आपत्ति एवं धारा 5 के आवेदन पर तर्क श्रवण किए गये । धारा 5 एवं आपत्ति आवेदन पर तर्क श्रवण करने के पश्चात प्रकरण आपत्ति आवेदन एवं धारा 5 पर आदेश हेतु तथा गुण दोष पर निराकरण एव निर्णय करने के लिए तर्क हेतु दिनांक–06.08.2014 नियत की गयी । अनावेदक अभिभाषक द्वारा यहां मुख्य रूप से इस बात पर जोर दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक–06.08.2014 को आपत्ति आवेदन का निराकरण करते हुए आपत्ति निरस्त की गयी तथा धारा 5 पर अति संक्षिप्त आदेश पारित करते हुए आवेदक का धारा 5 का आवेदन स्वीकार किया जाकर प्रकरण में अंतिम आदेश पारित कर दिया गया । जबकि यह प्रकरण गुणदोष पर निराकरण करने के लिए तर्क हेतु नियत था किन्तु अंतिम आदेश गुण दोष पर जारी करने हेतु तर्क ही श्रवण नहीं किए गये और बिना तर्क श्रवण किए तथा बिना अनावेदक की बात सुने एवं बिना अपना पक्ष समर्थन का अवसर दिए ही अंतिम आदेश पारित कर दिया गया जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त किए जाने योग्य होना बताया गया है । अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्को में यह भी बताया गया कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो के क्रम में अनावेदक द्वारा 5 लाख रूपये अग्रिम में एडवांस के रूप में दिए गये थे तथा शेष बैंक ऋण की जो राशि थी वह भी अनावेदक द्वारा संबंधित बैंक में जमा कर उसका अनापत्ति प्रमाण पत्र (एन.ओ.सी.) प्राप्त की गयी जो प्रकरण के संलग्न है । इस प्रकार सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो के पालन में सम्पूर्ण राशि मेरे द्वारा भुगतान किया जाकर जब आवेदक से विक्रय पत्र निष्पादित करने की बात कही गयी तो उसके द्वारा विक्रय पत्र निष्पादित कराने में अरूचि दिखाई गयी । तब अनावेदक द्वारा सशर्त विक्रय पत्र में अंकित तथ्यों के क्रम में कानूनी प्रकिया का सहारा लेते हुए विक्रय पत्र को मुद्रांकित कराया गया । आवेदक अभिभाषक द्वारा यह भी कहा गया कि जहां तक 20 प्रतिशत राशि यानी 1,90,000/– रूपये के

भुगतान की बात है तो वह राशि तो हिस्सेदारी से संबंधित है, जिसका इस विक्रीत संपत्ति के मालिकाना हक एवं विक्रय पत्र के निष्पादन से कोई संबंध नहीं है । क्योंकि विक्रय पत्र में अंकित तथ्यों से भी यह स्पष्ट है कि यह राशि कम्पनी के लाभांश में हिस्सेदारी एवं सहभागिता से संबंधित है । अनावेदक अभिभाषक द्वारा यह भी कहा गया कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित तथ्यों से भी यह स्पष्ट प्रमाणित है कि आवेदक सिर्फ 20 प्रतिशत लाभांश में सहभागी रहेगा तथा विक्रीत संपत्ति एवं कारखाने का सम्पूर्ण मालिक एवं आधिपत्यधारी अनावेदक होगा जिसे यह भी स्वतंत्रता दी गयी कि वह कम्पनी का नाम बदले, मोनो बदले, तथा वह अपने अनुसार कम्पनी एवं सम्पत्ति का उपयोग करने के लिए भी स्वतंत्र होगा । इस प्रकार उनके द्वारा यह कहा गया कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो के अनुसार सम्पूर्ण तयशुदा राशि का भुगतान कराये जाने के बाद ही विक्रय पत्र मुद्रांकित कराया गया जाकर नामांतरण कराया गया है जिसमें किसी प्रकार की अवैधानिकता नहीं है । यह भी बताया गया कि आवेदक द्वारा अनावेदक सागर मोगिया को सशर्त विक्रय पत्र संपादित करते समय ही कब्जा एवं सम्पूर्ण अधिपत्य सौंप दिया गया था । सिर्फ सम्पूर्ण भुगतान (लाभांश में 20 प्रतिशत हिस्सेदारी को छोड़कर वह भी तब जब कारखाना चालू हो), बैंक आदि का लोन एवं अन्य संस्थाओं की देनदारी होने पर विक्रय पत्र संपादित उप पंजीयक कार्यालय में होना रह गया था । इसमें भी यह शर्त एवं स्वीकृति विक्रेता की थी कि यदि सम्पूर्ण बैंक एवं अन्य संस्थाओं की देनदारी पूर्ण होने पर यदि वह विक्रय पत्र संपादित नहीं करता है, तो कानून एवं न्यायिक प्रक्रिया के माध्यम से विक्रीत संपत्ति पर नामांतरण एवं विक्रय पत्र क्रेता संपादित कराने का अधिकारी होगा । ऐसी स्थिति में अनावेदक द्वारा वही किया गया है जो सशर्त विक्रय पत्र में शर्ते स्वीकृत थी, जिसके आधार पर विक्रय पत्र इम्पाउण्ड (रजिस्टर्ड पंजीबद्ध) कराया जाकर नामांतरण की कार्यवाही कर नामांतरण कराया गया है जिसमें तहसीलदार एवं अपर आयुक्त द्वारा जारी आदेश में किसी प्रकार की वैधानिक त्रुटि नहीं है । अनावेदक अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यह भी बताया गया कि 20 प्रतिशत हिस्सेदारी कारखाने के चालू होने पर उसके लाभांश में थी जबकि कारखाना वर्तमान में क्रय दिनांक से चालू नहीं है ऐसी स्थिति में जो 20 प्रतिशत राशि बकाया होने की बात कही जा रही है उसका विक्रीत संपत्ति के स्वामित्व एवं आधिपत्य से कोई संबंध नहीं है, वह तो सिर्फ कारखाने की आय में से लाभांश राशि प्राप्त करने के संबंध में है । तो इस संबंध में यह सर्वमान्य तथ्य है कि जब कारखाना चालू होगा और लाभ हानि जो भी होगी तदनुसार भुगतान किया जावेगा । इसके अतिरिक्त आवेदक जब भी अपनी हिस्सेदारी वापिस लेगा उस समय उसकी हिस्सेदारी जो 20 प्रतिशत है की राशि वापिसी की मांग कर सकता है । वर्तमान में विक्रीत संपत्ति के नामांतरण से इस हिस्सेदारी की राशि का कोई संबंध नहीं है । तयशुदा सम्पूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है जिसका उल्लेख तहसीलदार सहित अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में किया गया है । जहां तक आवेदक का यह तर्क है, कि मेरा गलत पता अंकित कर बिना सूचना के कार्यवाही की गयी है, तो इस संबंध में अनावेदक द्वारा कहा गया कि आवेदक को यदि तहसील न्यायालय में सुनवाई का अवसर नहीं मिला तो उसको हर प्रकार का पक्ष रखने का अवसर अधीनस्थ अपीलीय न्यायालयों में प्राप्त हो चुका है जहां पर वह अपनी बात रख चुका है । अब यह कहना आधारहीन है कि उसे सुनवाई का अवसर नहीं मिला या गलत पता अंकित कर सूचना नहीं दी गयी । स्वामित्व एवं अधिपत्य तो आवेदक द्वारा सशर्त विक्रय पत्र संपादित करते समय ही सौंप दिया गया था तथा हर प्रकार के संपूर्ण अधिकार सौंप दिए गये थे । उक्त तर्को के अतिरिक्त

वहीं तर्क प्रस्तुत किए गये जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए गये थे तथा जिन्हें यहां दुहराया नहीं गया है किन्तु उन पर विचार किया जा रहा है ।

अनावेदक अभिभाषक द्वारा अपने तर्को के समर्थन में [redacted] न्याय सिद्धांत भी प्रस्तुत किए गये, जो विश्लेषण में नीचे अंकित है ।

6/ मेरे द्वारा उभयपक्ष अभिभाषकों के तर्कों पर विचार किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया । तहसीलदार द्वारा सशर्त विकय पत्र में अंकित शर्तो के पूर्ण हो जाने पर अनावेदक के नामांतरण हेतु प्रस्तुत आवेदन दिनांक–24.11.2012 पर से नामांतरण की कार्यवाही प्रकरण कमांक– 86/अ–6 /12–13 पर दर्ज कर प्रारंभ की गयी । प्रकरण प्रारंभ होने के दिनांक–24.11.2012 से लगातार अनावेदक (जो इस प्रकरण में आवेदक है) की तलबी एवं उपस्थिति के लिए नियत होता रहा । दिनांक–3.4.2013 के आदेशनुसार आवेदक की उपस्थिति के लिए दैनिक नव स्वदेश समाचार पत्र दिनांक–17.04.2013 में उदघोषणा का प्रकाशन कराया गया । प्रकरण में किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त न होने, सशर्त विकय पत्र में अंकित शर्ते पूरी होने के संबंध में बैंक से सम्पूर्ण ऋण अदायगी के संबंध में अनापत्ति (एन0ओ0सी0 नोड्यूज प्रमाण पत्र) प्राप्त करने एवं विद्युत विभाग से विद्युत देयकों की राशि जमा होने संबंधी रसीदें प्राप्त कर, पूर्णतः सशर्त विकय पत्र में अंकित शर्ते पूर्ण होने की संतुष्टि करने पर, तहसीलदार द्वारा अपने आदेश दिनांक–04.06.2013 से अपंजीकृत सर्शत विकय पत्र को जिला पंजीयक/कलेक्टर आफ स्टाम्प के पास विधिवत पंजीकृत करने हेतु भेजा गया । जिला पंजीयक/कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत प्रकरण कमांक–75/बी–103/2012–2013 पंजीबद्ध कर अपने आदेश दिनांक–12.6.2013 से कमी मुद्रांक शुल्क राशि रूपये 2,62,394/–एवं 1000/– अर्थदण्ड कुल राशि रूपये 2,63,394/–रूपये मुद्रांक अधिनियम की धारा 40 के तहत जमा कराये जाने के आदेश दिए गये जो चालान कमांक–94 दिनांक–13 जून 2013 को स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया सतना में जमा किए जाने पर विधिवत सशर्त विकय पत्र को विधिवत मुद्रांकित किया गया । इसके पश्चात तहसीलदार द्वारा विधिवत कार्यवाही प्रकरण में आगे बढाते हुए प्रकरण में सम्पूर्ण तथ्यों का विस्तृत विश्लेषण कर आदेश दिनांक–19.8.2013 से अनावेदक के पक्ष में नामांतरण आदेश पारित किया गया । उक्त संबंध में निम्न न्याय सिद्धांत भी प्रतिपादित किए गये हैः 1984 रा.नि. 27 (1) सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 धारा 54–विकय के तत्व– विकय पूर्ण करने के लिए केवल तीन तत्व हैं (एक) एक व्यक्ति द्वारा दूसरे व्यक्ति को स्वामित्व अंतरित कर दिया जाए, (दो) मूल्य दे दिया गया हो या देने का इकरार कर दिया गया हो, (तीन) दोनों पक्षकार संविदा करने की क्षमता रखते हों ।

उक्त के अतिरिक्त 1984 रा.नि. 5 तथा 1981 रा.नि. 277 आधारित 1982 रा.नि. 395 विभेदित में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि– भू–राजस्व संहिता 1959, म0प्र0–धारा 109, 110 पुनः कय करने के अधिकार के साथ सशर्त पंजीयत विकय पत्र–शर्त पूर्ण नहीं की गयी–बंधक के विषय में कोई इकरारनामा नहीं––जब तक कि सक्षम न्यायालय द्वारा विकय व्यर्थ एवं शून्य घोषित नहीं किया जाता, ऐसे विकय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जायेगा– राजस्व न्यायालयों को पंजीयत विकय पत्र की वैधता की जांच करने का विचाराधिकार नहीं हैं ।

(सु.कोर्ट मान.न्यायाधीश टी0एस0 ठाकुर एवं एफ0एम0 इब्राहिम कलीफुल्ला) ने (अहमद साहब वि सैयद स्माकइल) में साक्ष्य अधिनियम, धाराऐं 17 एवं 58–––कार्यवाहियों में पक्षकार की

अभिवचनों अथवा मौखिक स्वीकृति–– पक्षकारों के लिए बाध्यकारी है––किसी और संतुष्टि की जरूरत नहीं होती ।

उपरोक्त न्यायसिद्धांतों के परिप्रेक्ष्य में यह तथ्य स्वीकृत तथ्य है कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्ते पूरी तरह से दोनों पक्षों को स्वीकार है एवं जिनकी पूर्ति भी अनावेदक द्वारा की गयी है जो अभिलेख से प्रमाणित है । इस प्रकार तहसीलदार द्वारा किया गया नामांतरण किसी भी स्थिति में अपास्त किए जाने योग्य नहीं है ।

अनुविभागीय अधिकारी के प्र.क्र. 26/अपील/2013–2014 में पारित आदेश दिनांक–06.07.2014 का अवलोकन किया गया, जिसमें मात्र यह कहते हुए कि अनुबंध पत्र कोई सम्पूर्ण दस्तावेज नहीं है मात्र दो पक्षों का आपसी समझौता है जिसके आधार पर तहसीलदार को नामांतरण करने का अधिकार प्राप्त नहीं है किसी अपंजीकृत अनुबंध पत्र को मात्र मुद्रांकित कराने से वह पंजीकृत विक्रय पत्र की श्रेणी में नहीं माना जा सकता । अनुबंध पत्र के आधार पर नामांतरण करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । तहसीलदार का आदेश दिनांक–19.08.2015 को निरस्त किया गया । इस संबंध में यह स्पष्ट है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा सशर्त विक्रय पत्र को अनुबंध पत्र की संज्ञा दी जाकर अपने आदेश में भूल की है।

उक्त संबंध में न्यायिक सिद्धांत (आ0इ0रि0 1942 कलकत्ता 452 आधारित) में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि भू–राजस्व संहित, 1959 (म.प्र.) धारा–109 तथा 110– बंधक तथा विक्रय–दोनों में विभेद–पुनः क्रय करने के अधिकार के साथ सशर्त विक्रय पत्र पूरी नहीं की गयी–विक्रय पूर्ण हो जाता है––ऐसा विक्रय विक्रय है न कि बंधक– ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण किया जाएगा। किसी बंधक तथा विक्रय–पत्र में यह अंतर है कि ऋण की स्थिति में स्वामित्व का अधिकार बंधककर्ता के पास रहता है जबकि दूसरी स्थिति में यह अधिकार क्रेता को प्राप्त हो जाता है । जब तक कि ऐसे तथ्य तथा परिस्थितियां स्पष्ट न हों, ऐसे प्रकरणों में विवेक पूर्ण यह है कि दस्तावेज की भाषा को आधार माना जाए । सशर्त विक्रय सशर्त बंधक नहीं माना जा सकता । विक्रय में स्वामित्व का अंतरण होते ही स्वत्व प्राप्त हो जाता है । जबकि बंधक में पूर्ण स्वत्व प्राप्त नहीं होता । संहिता की धारा 110 के उद्देश्यों के लिए सम्बंधित है, पूर्ण स्वत्व न कि सीमित स्वत्व । इस प्रकार का विक्रय विधि के अनुसार विक्रय है तथा यह सशर्त विक्रय के कारण बंधक नहीं माना जा सकता । उपरोक्त न्यायसिद्धांतों के प्रकाश में ऐसा प्रतीत होता है कि अनुविभागीय अधिकारी की पदीय न्यायिक कार्यप्रणाली के दौरान अभिलेखों को समझने एवं पारित अभिलेखों में अंकित तथ्यों की मंशा को समझने की क्षमता अपर्याप्त है । यह भी विचारणीय तथ्य है कि जब आवेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत अपील मेमो में भी इस बात का आधार लिया गया था कि उसका अनावेदक श्री सागर मोगिया के पास 1,90,000/–भुगतान हेतु शेष है जिसका भी अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अपने आदेश में उल्लेख नहीं किया गया है जो एक न्यायिक अधिकारी के लिए किसी भी स्थिति में उचित नहीं है । अनुविभागीय अधिकारी द्वारा सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो का सही विश्लेषण करने एवं तहसीलदार के आदेश को परीक्षण करने में भूल की गयी है । ऐसी स्थिति में अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक–06.07.2014 न्यायिक प्रकिया के विपरीत होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

प्रकरण के संलग्न अपर आयुक्त रीवा संभाग के प्रकरण कमांक–774/अपील /2013–2014 में पारित आदेश दिनांक–06.02.15 का अवलोकन किया गया । अपर आयुक्त द्वारा काफी विस्तृत एवं बोलता हुआ आदेश पारित करते हुए मुख्य रूप से एवं विवाद की मुख्य विषयवस्तु को उद्धृत करते हुए कि "आवेदक का अनावेदक के पास मात्र 1,90,000/–रूपये शेष होने के आधार पर सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो को अपूर्ण मानते हुए नामांतरण का विरोध किया गया है । उनके द्वारा अपने आदेश में इस बात का भी स्पष्ट जिक्र किया गया है कि आवेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष भी यही बिन्दु उठाया गया था कि 1,90,000/–रूपये शेष रह गये है ऐसी स्थिति में सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्त पूर्ण नहीं हुई है इस कारण नामांतरण की कार्यवाही उचित नहीं है" । इस तथ्य का विस्तृत विष्लेषण करते हुए अपर आयुक्त द्वारा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश निरस्त किया गया है । इस संबंध में निम्न न्याय सिद्धांत प्रतिपादित किए गये है कि–संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1982–धारा, 54––रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908–धारा 17–विक्रय विलेख के रजिस्ट्रीकरण पर विक्रय पूर्ण हो जाता है––प्रतिफल का पूर्ण संदाय आवश्यक नहीं ।

विक्रय पूर्ण होने के लिए कीमत का संदाय आवश्यक रूप से अनिवार्य नहीं है। यदि आशय है कि संपत्ति अंतरण रजिस्ट्रीकरण पर संक्रांत होना चाहिए, जैसे ही विलेख रजिस्ट्रीकृत हो गया हो विक्रय पूर्ण हो जाता है भले ही विक्रय कीमत का संदाय किया गया हो अथवा नहीं । ए आई आर 1961 म.प्र. 176 अवलंबित । ए आई आर 1999 एस.सी. 1441 अनुसरित । इस प्रकार अपर आयुक्त द्वारा उक्त न्यायिक सिद्धांतों के परिप्रेक्ष्य में सशर्त विक्रय पत्र की मंशा एवं विषयवस्तु को समझते हुए तहसीलदार द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने एवं अनुविभागीय अधिकारी के आदेश को निरस्त करने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है । इस संबंध में न्याय सिद्धांत 2012(4) म0प्र0 आई.जे. 571 एस.सी.में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि दस्तावेज की विषयवस्तु उभयपक्षों के मध्य स्वीकृत रूप से प्रभावी है जिसके संबंध में कोई विवाद नहीं है । ऐसी स्थिति में सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्ते दोनो पक्षों को स्वीकार है वहीं आधिपत्य एवं कब्जा भी स्वीकार है जिसके संबंध में कोई विवाद नहीं है । प्रकरण के सम्पूर्ण परिशीलन से मात्र यही प्रकट हो रहा है कि 1,90,000/–रूपये शेष होने के आधार पर विवाद का उदय हुआ।

7/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्को एवं अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों के उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित संपत्ति का विक्रय सौदा 18,00,000/– रूपये में होना तय हुआ जिसमें अंकित शर्तों के अनुक्रम में आवेदक को सम्पूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है जिसकी पुष्टि इस बात से हो रही है कि "आवेदक द्वारा 4,00,000/–रूपये बैक में ऋण खाते में जमा एवं 100000/– विद्युत देयक के सशर्त विक्रय पत्र संपादन के समय ही जमा कराये जाकर सशर्त विक्रय पत्र की एडवांस राशि के रूप में प्राप्त किए जाना स्वीकार किया गया जिसका उल्लेख सशर्त विक्रय पत्र दिनांक–06.09.2010 की कंडिका 2 में अंकित होकर स्वीकृत तथ्य है । इसी प्रकार यूनियन बैंक आफ इंडिया शाखा कोठी के ऋण खाता कमांक–2521 एवं सी.सी अकाउण्ट कमांक–124 में जो सशर्त विक्रय पत्र के समय राशि रूपये 10,72,000/–शेष थी का सम्पूर्ण भुगतान आनावेदक द्वारा किया जाकर बैक से अनापत्ति प्रमाण पत्र यानी एन0ओ0सी0 (नोड्यूज) दिनांक–16.11.2012 प्राप्त किया गया । इस प्रकार सशर्त विक्रय पत्र के बिन्दु 1 में अंकित शर्त का पालन किया जाना अभिलेखीय आधार पर प्रमाणित हो रहा है । सशर्त विक्रय पत्र की कंडिका कमांक–3 में यह

अंकित है कि शेष राशि में 20 प्रतिशत राशि प्रथम पक्ष यानी आवेदक द्वारा द्वितीय पक्ष यानी अनावेदक को कारखाने को चलाने के लिए अपनी सहभागिता स्थापित करने के लिए दी जा रही है जिसमें आवेदक प्रथम पक्ष की लाभ हानि में 20 प्रतिशत की भागीदारी होगी । यानी कुल तयशुदा राशि 1800000/– में से एडवांस के रूप में प्राप्त राशि 500000/– रूपये, जिसका उल्लेख सशर्त विक्रय पत्र की कंडिका 2 में किया गया है, कम करने पर शेष राशि रूपये 1300000/– का 20 प्रतिशत राशि सशर्त विक्रय पत्र के अनुसार 2,60,000/–रूपये होती है । कंडिका क्रमांक–4 में अंकित किया गया है, कि उक्त राशि यानी कंडिका 3 में अंकित राशि का संयोजन होने पर प्रथम पक्ष का 1,90,000/– शेष बचता है । इस प्रकार यह भी सिद्ध है कि अंतर की राशि भुगतान हो चुकी है । शेष बची राशि जो सशर्त विक्रय पत्र की कंडिका 3 में अंकित है, कारखाना सुचारू रूप से संचालित हो जाने के बाद द्वितीय पक्ष यानी अनावेदक प्रथम पक्ष को भुगतान कर देगा । इस प्रकार सम्पूर्ण स्वीकृत तथ्य हैं, जो सशर्त विक्रय पत्र में अंकित है । उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट परिलक्षित हो रहा है कि अनावेदक यानी द्वितीय पक्ष द्वारा सशर्त विक्रय पत्र में अंकित सम्पूर्ण शर्ते पूर्ण की जा रही हैं । ऐसी स्थिति में आवेदक अभिभाषक द्वारा तर्को में कही गयी सम्पूर्ण बातों की पूर्ति होना अभिलेखीय आधार पर स्पष्ट प्रदर्शित है । इस प्रकार आवेदक प्रथम पक्ष का यह कहना कि सशर्त विक्रय पत्र में अंकित शर्तो के अनुसार 190000/–रूपये शेष होने से सशर्त विक्रय पूर्ण नहीं है एवं उसके आधार पर नामांतरण कराने की अधिकारिता द्वितीय पक्ष यानी अनावेदक को नहीं है, स्वीकार योग्य नहीं है । अतः सशर्त विक्रय पत्र को इम्ठाउण्ड कराया जाकर मुद्राकित और पंजीकृत कराने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है, और उसके आधार पर तहसीलदार द्वारा अनावेदक के पक्ष में नामांतरण करने में भी कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है।

तहसीलदार के न्यायालयीन आदेश के अवलोकन से यह भी स्पष्ट हो रहा है कि कारखाना वर्तमान में बंद है, चालू हालात में नहीं है । ऐसी स्थिति में 20 प्रतिशत हिस्सेदारी की राशि शेष होने की बात भी स्वीकार्य तथ्य नहीं है । यह राशि विक्रय पत्र की शर्त के अनुसार प्रथम पक्ष द्वारा कारखाना चलाने एवं उसमें से 20 प्रतिशत लाभ हानि के रूप में वहन करने की शर्त पर दी जानी थी, जिसे न देने के संबंध में भी द्वितीय पक्ष यानी अनावेदक द्वारा कोई नकारात्मक तथ्य प्रकट किया हो, ऐसा अभिलेख से प्रदर्शित नहीं हो रहा है । और यह भी प्रदर्शित नहीं हो रहा है कि आवेदक द्वारा उक्त प्रदर्शित राशि जो सहभागिता के रूप में आवेदक प्रथम पक्ष द्वारा कारखाना चलाने हेतु छोड़ी गयी है, उसकी मांग की गयी हो, वहीं यह तथ्य भी प्रकट हो रहा है, कि सहभागिता लाभ एवं हानि दोनों में ही की गयी है । यदि प्रथम पक्ष सहभागिता से हटता है, तो प्रथम पक्ष यानी आवेदक को उक्त राशि को वसूल किए जाने हेतु पृथक से कार्यवाही करने की अधिकारिता कारखाना बंद होने की स्थिति में हुए लाभ एवं हानि की संगणना के आधार पर ही प्राप्त है । वह भी तब जब आवेदक उसमें से अपनी 20 प्रतिशत की हिस्सेदारी वापिस प्राप्त करेगा । ऐसी स्थिति में हिस्सेदारी के रूप में छोड़ी गई राशि के बकाया होने के आधार पर यह नहीं कहा जा सकता कि राशि बकाया है, इस कारण सशर्त विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण नहीं कराया जा सकता और किया गया नामांतरण अनुचित है, इस संबंध में अपर आयुक्त द्वारा भी अपने आदेश में विनिश्चय किया गया है । अतः सशर्त विक्रय पत्र के आधार पर की गयी नामांतरण सहित सम्पूर्ण कार्यवाहियां विधिक एवं सहज न्याय के सिद्धांतों के अनुरूप होने से स्थिर रखी जाने योग्य है ।

इसके अतिरिक्त आवेदक का यह कहना कि उसका गलत पता अंकित कर तमील भेजी गयी जो उसे प्राप्त नहीं हुई तथा उसे बिना सुने नामांतरण आदेश पारित किया गया है । यह तथ्य भी स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि आवेदक को विलम्ब से ही सही किन्तु उक्त दोनों अपीलीय न्यायालयों में स्वयं आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपीलों में अपना पक्ष समर्थन करने का एवं अपनी बात कहने का सम्पूर्ण अवसर प्राप्त हुआ है, इस प्रकार यह कहना कि सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया, अयुक्तिसंगत है, जहां पर भी वह अपनी बात को सिद्ध करने में असफल रहा है । ऐसी स्थिति में आवेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है ।

8/ उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूं कि अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 06.02.2015 पूर्णतः स्पष्ट एवं विस्तृत तथा बोलता हुआ आदेश है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखा जाता है । उक्त निर्देशों के साथ यह निगरानी प्रकरण अस्वीकार किया जाकर राजस्व मण्डल से समाप्त किया जाता है। आदेश प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालयों का अभिलेख वापिस किया जावे । प्रकरण दा0 रिकार्ड हो ।

(आशीष श्रीवास्तव)
सदस्य
राजस्व मण्डल म0प्र0
ग्वालियर