

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 1536-पीबीआर/12 विरुद्ध आदेश दिनांक 25-4-2012
पारित द्वारा अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर निगरानी प्रकरण क्रमांक 124/10-11

दीपलैण्ड स्केपर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर
गंगा सिंह सिकरवार, निवासी सिल्वर आर्क सातवी मंजिल
20/1 न्यू पलासिया इंदौर म० प्र०

.....आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती रेणु पत्नी श्री रघु परमार,
निवासी 7ए/3 बैक लाइन साउथ
तुकोगंज, इंदौर म० प्र०

.....अनावेदक

श्री के०के० द्विवेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्री आर० डी० शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 01/07/2015 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता
कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित
आदेश 25-4-2012 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।



2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदिका रेणू पत्नी रघु परमार द्वारा तहसीलदार के समक्ष संहिता की धारा 109-110 के अंतर्गत इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से ग्राम फतनखेड़ी तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 1/6/2 रकबा 0.46 हेक्टेयर (5000 वर्गफीट) क्रय की गई है, अतः उक्त भूमि पर उसका नामांतरण किया जाये। तहसीलदार द्वारा प्रकरण क्रमांक 155/अ-6/09-10 दर्ज किया जाकर कार्यवाही प्रारंभ की गई। कार्यवाही के दौरान आवेदक द्वारा उपस्थित होकर लिखित में इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि आवेदक एवं अनावेदिका के पति आपस में मित्रवत थे और वर्ष 1997 में आवेदक कंपनी को ऋण की आवश्यकता होने पर अनावेदिका के पति ने ऋण राशि देने का प्रस्ताव दिया। साथ ही ऋण की सुरक्षा हेतु नाम मात्र का विक्रय पत्र निष्पादित किया गया, जिसमें अनावेदिका के हस्ताक्षर नहीं हैं। प्रश्नाधीन भूमि आवेदक द्वारा क्रय करने के दिनांक से उसके आधिपत्य में है और उसी के द्वारा प्रति वर्ष लगान अदा किया जा रहा है। कार्यवाही प्रचलित रहने के दौरान आवेदक द्वारा पुनः व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 14 नियम 1 सहपठित संहिता की धारा 43 के अंतर्गत इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उसकी ओर से अनावेदिका के नामांतरण आवेदन पत्र पर तथ्यात्मक व वैधानिक आपत्तियां उठाई गई हैं, इसलिये प्रकरण में वाद विषय निर्मित किया जाना आवश्यक है। तहसीलदार द्वारा दिनांक 8-11-2010 को आदेश पारित कर इस निष्कर्ष के साथ आवेदक के आवेदन पत्र निरस्त किये गये कि आवेदक की ओर से प्रकरण लंबित करने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किये गये हैं एवं प्रकरण साक्ष्य हेतु नियत किया गया। तहसीलदार के आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा निगरानी अपर कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर कलेक्टर द्वारा दिनांक 17-1-2011 को आदेश पारित कर आवेदक की निगरानी निरस्त की गई। अपर कलेक्टर के आदेश के विरुद्ध निगरानी अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 25-4-2012 को आदेश पारित कर तहसीलदार एवं अपर कलेक्टर के आदेश स्थिर रखे जाकर निगरानी



निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

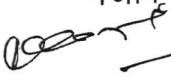
3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि तहसीलदार के समक्ष आवेदक की ओर से नामांतरण आवेदन पत्र का जबाब एवं आपत्तियां प्रस्तुत की गई थी, जिन पर तहसीलदार द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है । इस आधार पर कहा गया कि तहसीलदार द्वारा आवेदक की आपत्तियों पर बिना विचार किये यह निष्कर्ष निकालने में त्रुटि की गई है कि आवेदक की ओर से प्रकरण लंबित रखने के उद्देश्य से आपत्ति प्रस्तुत की गई है । यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में विक्रय पत्र निष्पादित नहीं कर बंधकनामा निष्पादित किया गया है, क्योंकि विक्रय पत्र में विक्रीत भूमि की सीमाओं का कोई उल्लेख नहीं है और न ही प्रतिफल प्राप्त किये जाने का उल्लेख है । तहसीलदार द्वारा इस बिन्दु पर भी कोई विचार नहीं किया गया है कि लगभग 11 वर्ष तक भूमि क्रय करने के उपरान्त अनावेदिका की ओर से नामांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त स्थिति पर विचार नहीं किया गया, अतः तीनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि क्रय की गई है, और पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण करने के लिये राजस्व न्यायालय बाध्य है । यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा विक्रय पत्र के निष्पादन के तथ्य को स्वयं स्वीकार किया गया है, इसलिये स्टोपल का सिद्धांत लागू होता है । तर्क में यह भी कहा गया कि यदि विक्रय पत्र में सीमाओं का उल्लेख न भी हो और यह भी उल्लेख हो कि क्रेता वापस विक्रय पत्र निष्पादित कर देगा तब भी विक्रय पत्र को बंधकनामा नहीं माना जा सकता है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा पूर्व में ही पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा दे दिया गया है तब विक्रय पत्र को बंधक पत्र नहीं मान्य किया जा सकता है । यह भी कहा गया कि पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादन के 3 वर्ष पश्चात उसे निरस्त नहीं किया जा



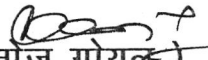
सकता है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि विक्रय पत्र अथवा बंधकपत्र की जांच करने का अधिकार व्यवहार न्यायालय को है राजस्व न्यायालय को नहीं है । तर्क में यह भी कहा गया कि नामांतरण से स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं बल्कि स्वत्व के आधार पर नामांतरण किया जाता है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । तर्क के समर्थन में 1977 दो एमपीडब्लूएन 226, 1987 एक एमपीडब्लूएन 96, 1993 राजस्व निर्णय 365 1987 राजस्व निर्णय 264, 1976 राजस्व निर्णय 1 एवं 1984 राजस्व निर्णय 5, 96 एवं 365 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । तहसीलदार के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि तहसीलदार के समक्ष अनावेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण की माँग की गई है । तहसीलदार द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही प्रारम्भ की गई, कार्यवाही के दौरान आवेदक द्वारा इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि आवेदक द्वारा अनावेदिका को भूमि का विक्रय नहीं किया गया है बल्कि ऋण की आवश्यकता होने से भूमि को बंधक रखा गया है । प्रश्नाधीन भूमि उसी के आधिपत्य में है और उसी के द्वारा ही लगान दिया जा रहा है । बाद में आवेदक द्वारा एक आवेदन पत्र व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 14 नियम (1) सहपठित धारा 143 के अन्तर्गत इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा प्रकरण में वैधानिक एवं तथ्यात्मक आपत्तियाँ उठाई गई हैं इसलिये प्रकरण में वाद बिन्दु निर्धारित किया जाये । तहसीलदार द्वारा यह निष्कर्ष निकालते हुये कि आवेदक द्वारा प्रकरण को लम्बित रखने के उद्देश्य से आवेदन प्रस्तुत किये गये हैं, आवेदन पत्र निरस्त किये गये हैं, जिसमें किसी प्रकार की अवैधानिकता व अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है क्योंकि प्रथमतः अनावेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण की माँग की जा रही है और पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण करने हेतु राजस्व न्यायालय बाध्य है । द्वितीय आवेदक द्वारा पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त किया गया है, जिसका उल्लेख पंजीकृत विक्रय पत्र में किया गया है । यहाँ यह विचारणीय प्रश्न है कि यदि आवेदक द्वारा



पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित नहीं किया जाकर और बंधक पत्र निष्पादित किया गया है, तो उसे पंजीकृत विक्रयपत्र निरस्त कराने हेतु व्यवहार न्यायालय में कार्यवाही करना चाहिये थी, परन्तु इस प्रकार की कोई कार्यवाही की जाना अभिलेख से परिलक्षित नहीं होती है। इस प्रकार तहसीलदार द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है। इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुये अपर कलेक्टर एवं अपर आयुक्त द्वारा तहसीलदार के आदेश की पुष्टि की गई है। अतः तीनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं। दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 25-04-2012 वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।


(मनीज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर