समक्ष माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय न्यायाधीश श्री दिलीपरावसाहेब देशमुख

सिविल पुनरीक्षण सं. - 193/2004

महेश सोनी

बनाम

प्रेमजी राव एवं अन्य

आदेश

दिनांक 23-04-2008 को सूचिबद्ध करें ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्ताक्षरित/-
दिलीप रावसाहेब देशमुख
न्यायाधीश

समक्ष माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय न्यायाधिपति श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख

सिविल पुनरीक्षण सं. 193/2004

आवेदक
उत्तरवादी

महेश सोनी,
पिता शंकर राव सोनी,
आयु लगभग 35 वर्ष,
निवासी — गणेश चौक (नंदी चौक),टिकरापारा,राय-पुर, तहसील व जिला – रायपुर (छ.ग.)

बनाम

अनावेदकगण

1. प्रेमजी राव , पिता स्व.बालचंद राव, आयु लगभग 57 वर्ष,
निवासी — गणेश चौक (नंदी चौक),टिकरा-पारा,रायपुर, तहसील व जिला – रायपुर (छ.ग.)
अपीलार्थी

2. नगर पालिक निगम रायपुर
द्वारा आयुक्त नगर पालिक निगम
रायपुर (छ.ग.) ।
उत्तरवादी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सिविल पुनरीक्षण अंतर्गतधारा 115 व्यवहार प्रक्रिया संहिता

उपस्थित: **आवेदक की ओर से श्री मलय कुमार भादुड़ी अधिवक्ता ।**
अनावेदक संख्या 1की ओर से श्री एम. डी. धोते अधिवक्ता ।
अनावेदक संख्या 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं है।

आदेश
(दिनांक 23 अप्रैल 2008 को पारित किया गया)

1. इस सिविल पुनरीक्षण में, प्रथम अपर जिला न्यायाधीश, रायपुर द्वारा विविध व्यवहार अपील संख्या 3/03 में दिनांक 27-10-2004 को पारित आदेश को चुनौती दी गई है।

2. संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि आवेदक महेश सोनी ने जोन क्रमांक 5, रायपुर के भारसाधक राजस्व अधिकारी के समक्ष मकान क्रमांक 623 तथा 623/1, जो कि शहीद ब्रिगेडियर उस्मान वार्ड क्रमांक 41, टिकरापारा, रायपुर में स्थित हैं को अपने नाम पर नामांतरण हेतु एक आवेदन दाखिल किया। प्रकाशन जारी होने पर, अनावेदक क्रमांक 1, प्रेमजी राव ने आक्षेप प्रस्तुत किया और प्रार्थना किया कि मकान क्रमांक 623 तथा 623/1 स्वर्गीय शंकर राव, जो उनके दादा के भाई थे, के स्वामित्व में थे, और स्वर्गीय शंकर राव के एकमात्र वारिस होने के कारण वादग्रस्त संपत्ति को उसके नाम पर नामांतरण किया जाना चाहिए।

3. नगर निगम, रायपुर के सक्षम अधिकारी (अब से 'सक्षम अधिकारी') ने आदेश दिनांक 20-06-2003 द्वारा अनावेदक क्रमांक 1, प्रेमजी राव को निदेशित किया कि वह सक्षम व्यवहार न्यायालय से स्वत्व की घोषणा की मांग करें तथा साथ ही आवेदक महेश सोनी के आवेदन को खारिज कर दिया। व्यथित होकर, प्रेमजी राव ने विविध व्यवहार अपील क्रमांक 3/03 प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसमें नगर निगम के सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर दिया तथा एक निदेश जारी किया गया कि शहीद ब्रिगेडियर उस्मान, वार्ड क्रमांक 41, टिकरापारा, रायपुर में स्थित मकान क्रमांक 623 एवं 623/1 को प्रेमजी राव के नाम पर नामांतरण कर दिया । विद्वान प्रथम अपर जिला न्यायाधीश, रायपुर ने आलोच्य आदेश पारित करते हुए कंडिका 11 से 14 में निम्नलिखित कारणों को अभिलिखित किया है, जो इस प्रकार हैं:

> 11. राजस्व अधिकारी नगर पालिक निगम जोन क्र. 05 रायपुर द्वारा दिनांक 15-10-2022 को दोनों पक्षों के साक्षियों का कथन लिये जाने के बाद यह निष्कर्ष दिया है कि उत्तरवादी क्र. 2 महेश सोनी का पिता अपीलार्थी प्रेमजी राव के दादा शंकर राव ढोटे के मकान में किरायेदार की हैसियत से रहता था । उनकी ओर से उभयपक्ष की मौखिक साक्ष्य एवं दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर अपीलार्थी प्रेमजी राव के पक्ष को मजबूत होना लिया गया है साथ ही प्रेमजी राव के पक्ष में डिमाण्ड पंजी दर्ज होने पर उचित होने की उपधारणा की गई है । साथ ही स्वत्व का विवाद होने पर व्यवहार न्यायालय या सक्षम न्यायालय जाने की स्वीकृति उनकी ओर से दी गई है । इसी आदेश के प्रकाश में दिनांक 20-6-2003 संबंधित मकान क्र. 623 एवं 623/1 के संबंध में स्व. शंकर राव ढोटे का उत्तराधिकारी होने का प्रमाण सक्षम न्यायालय से उत्तराधिकारी प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया है ।
>
> 12. स्व. शंकर राव ढोटे के मकान का डिमाण्ड भी प्र.ए.एन.-1 एवं प्र.ए.एन.-2 नगर पालिक निगम रायपुर द्वारा दिया गया है । इसी प्रकार विवादित मकान का भू राजस्व अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव ने प्र.ए.एन.-11 एवं प्र.ए.एन.-12 द्वारा टैक्स का भुगतान किया है जो यह दर्शाता है कि उपरोक्त मकान का स्वामी पूर्व में स्व. शंकर राव ढोटे थे, बाद में उसकी मृत्यु होने पर अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव उपरोक्त मकान के स्वामी हैं ।
>
> 13.उत्तरवादी क्र. 1 की ओर से राजस्व प्रकरण क्र. 533/98 में आदेश दिनांक 20-6-2003 को यह निष्कर्ष निकाला जा चुका है कि विवादित मकान क्र.623 एवं 623/1 पर अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव का कब्जा है और यह संपत्ति उनके दादा स्व. शंकर राव ढोटे का होना निर्धारण किया जा चुका है । सिर्फ सक्षम न्यायालय से उत्तराधिकार प्रमाणपत्र होने की बात कही गई है । चूंकि अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव मृतक शंकर राव ढोटे का पोता है । मृतक शंकर राव ढोटे की पुत्री कांताबाई इस संपत्ति में कोई हक नहीं चाहती, उनकी ओर से अपने हक में संपत्ति त्याग करने की सहमति दी जा चुकी है । ऐसी स्थिति में मृतक शंकर राव ढोटे का उत्तराधिकार उपरोक्त मकान पर अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव का ही है । और इस मकान पर उनका कब्जा भी है । ऐसी स्थिति में सक्षम न्यायालय से उत्तराधिकार प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नहीं है । उत्तरवादीक्र. 2 महेश सोनी का उपरोक्त मकान पर बतौर स्वामी कोई हक नहीं है ।
>
> 14. राजस्व अधिकारी नगर पालिक निगम जोन – 5 रायपुर द्वारा राजस्व प्रकरण क्र. 533/98 में दिनांक – 20-6-2003 को शहीद ब्रिगेडियर उस्मान, वार्ड क्रमांक 41, टिकरापारा, रायपुर स्थित मकान क्रमांक 623 एवं 623/1 के संबंध में स्व. शंकर लाल ढोटे का उत्तराधिकारी होने से संबंधित घोषणा पत्र सक्षम न्यायालय से प्रस्तुत करने के बाद ही उपरोक्त मकान पर अपीलार्थी/ आपत्तिकर्ता प्रेमजी राव का नाम ना-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

मांतरण की कार्यवाही किये जाने का जो आदेश पारित किया गया है वह विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण है । अतः उक्त आदेश को निरस्त किया जाता है ।

आलोच्य आदेश से व्यथित होकर, महेश सोनी ने यह सिविल पुनरीक्षण प्रस्तुत किया है ।

4. आवेदक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री मलय कुमार भादुडी, ने यह तर्क किया कि अपील संधार्य नहीं थी, क्योंकि धारा 149 छत्तीसगढ़ नगर पालिका निगम अधिनियम, 1956 (आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) के अंतर्गत यदि किसी भूमि या भवन के कर निर्धारण के दायित्व के संबंध में या कर निर्धारण के आधार या सिद्धांत के संबंध में या कर निर्धारण की राशि के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो नगर आयुक्त के निर्णय के विरुद्ध जिला न्यायालय में अपील की जा सकेगी । सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश, जिसमें प्रेमजी राव को स्वत्व की घोषणा सक्षम सिविल न्यायालय से प्राप्त करने के लिए निदेशित किया गया था, वह अधिनियम की धारा 149(1) के क्षेत्रांतर्गत नहीं आता।इस प्रकार, अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अधिकारिता के बिना कार्यवाही की थी। ***नगर निगम, जबलपुर बनाम श्री राधाकृष्ण पाण्डेय ,*** **1969 एम.पी.एल.जे. 325** पर भरोसा किया गया ।यह भी तर्क किया गया कि वादग्रस्त मकानों के स्वत्व संबंधित प्रश्न व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार में था और इसलिए सक्षम अधिकारी ने उचित रूप से प्रेमजी राव को स्वत्व की घोषणा सक्षम सिविल न्यायालय से मांग करने हेतु निदेशित किया था।

5. इसके विपरित अनावेदक क्र. 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता, श्री एम.डी. धोते ने आलोच्य आदेश के समर्थन में प्रतिवाद करते हुए अधिनियम की धारा 153 की उप-धारा (2) को निर्दिष्ट किया और यह तर्क दिया कि " अंकगणितीय योग के सुधार अलावा किसी भी विषय के संबंध में कोई भी संशोधन को किया जा सकेगा" शब्दों के अंतर्गत सक्षम अधिकारी के समक्ष लिखित आक्षेप पर नामांतरण का प्रश्न भी शामिल है। ***रामद्वारिकालाल अग्रवाल बनाम कृष्ण द्वारिकालाल अग्रवाल,*** **1982 एम.पी.एल.जे. शॉर्ट नोट 54** पर भरोसा किया गया ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. परस्पर विरोधी तर्कों को सुनने के पश्चात्, मैंने आलोच्य आदेश के साथ-साथ सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश का अवलोकन किया । अधिनियम की धारा 153 में अंतर्विष्ट नगर निगम के आयुक्त को यह शक्ति प्रदान करती है कि वह अंकगणितीय योग में सुधार के अलावा किसी भी मामले को सम्मिलित करके , लोप करके अथवा प्रतिस्थापित करके निर्धारण सूची में संशोधन कर सकता है । यह इस प्रकार है –

153. कर निर्धारण सूची में संशोधन करने की आयुक्त की शक्ति.- (1) आयुक्त किसी भी समय कर निर्धारण सूची में किसी भी विषय को सम्मिलित, लोप या प्रतिस्थापित करके संशोधन कर सकेगा:

परन्तु जब कभी वह अंकगणितीय योग के संशोधन से भिन्न किसी विषय के संबंध में कोई संशोधन करने का प्रस्ताव करता है, तो वह संशोधन करने से पूर्व हितबद्ध व्यक्तियों को उसकी सूचना भेजेगा और प्रस्तावित संशोधन पर कोई आपत्ति करने के लिए तीस दिन का समय देगा:

परन्तु यह भी कि इस उपधारा की कोई बात आयुक्त को जिला न्यायालय में अपील पर अवधारित किसी परिसर के मूल्यांकन में परिवर्तन करने के लिए सशक्त नहीं करेगी।

(2) यदि अंकगणितीय योग के सुधार के अलावा किसी अन्य मामले के संबंध में कोई संशोधन किया जाना है, तो कोई भी व्यक्ति, जिसे नोटिस दिया गया है, आयुक्त को संबोधित लिखित आवेदन द्वारा आपत्ति कर सकता है और उक्त नोटिस में निर्धारित तारीख से पहले निगम कार्यालय में पहुंचा सकता है; और धारा 148 और 149 के प्रावधान सभी आवश्यक संशोधनों के साथ ऐसी आपत्ति पर लागू होंगे।

(3) जब मूल्यांकन सूची पूरी होने के बाद किसी नए भवन का निर्माण पूरा हो जाता है, तो आयुक्त भवन के विवरण सूची में जोड़ सकता है, और ऐसी स्थिति में धारा 145, 147, 148, 149 और 152 के प्रावधान लागू होंगे, सिवाय इसके कि किसी सार्वजनिक सूचना की आवश्य-

कता नहीं होगी। ऐसी स्थिति में, मूल्यांकन, भवन को मूल्यांकन सूची में जोड़ने की तिथि के बाद की तिमाही के आरंभ से या उस तिथि से प्रभावी होगा जब वह अधिभोग में हो या किराए पर दिया गया हो, यदि वह पहले हो।

7. अधिनियम की धारा 153 की उप-धारा (2) में वर्णित शब्द " अंकगणितीय योग के सुधार अलावा किसी भी विषय के संबंध में कोई भी संशोधन को किया जाए ", में निर्धारण सूची में संपत्ति के स्वामी के नाम में संशोधन भी इसके अंतर्गत आएगा और इसलिए, जब किसी आक्षेप का विनिश्चय किसी भी प्रकार से संशोधन द्वारा किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 149 के अंतर्गत अपील की जा सकेगी। इस वर्तमान मामले में भी आवेदक महेश सोनी द्वारा दायर किए जाए आवेदन पर एक प्रकाशन किए जाने पर, अनावेदक क्रमांक 1, प्रेमजी राव नें आक्षेप प्रस्तुत किया । सक्षम अधिकारी ने निष्कर्ष देते हुए आक्षेप का विनिश्चय किया की प्रेम जी राव विवादित मकानों पर स्वत्व की घोषणा की मांग व्यवहार न्यायालय से करनी चाहिए । अतः सक्षम अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 153 की उप-धारा (2) के अंतर्गत पारित आदेश अधिनियम की धारा 149 के अंतर्गत अपील योग्य है । ***रामद्वारिकालाल अग्रवाल बनाम कृष्ण द्वारिकालाल अग्रवाल*** (उपर्युक्त) मे, इस प्रकार अभिनिर्धारित है :

> मध्य प्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम की धारा 153 की उप-धारा (1) और (2) की भाषा से यह स्पष्ट है कि हितबद्ध व्यक्ति, जिन्हें सूचना जारी की गई है, वे अपने आक्षेप केवल तभी नहीं कर सकते हैं जब प्रस्तावित परिवर्तन मूल्यांकन से संबंधित हो, बल्कि तब भी कर सकते हैं जब वह निर्धारण सूची में वर्णित किसी भी मामले से संबंधित हो । उप-धारा (2) के अंत में आने वाले शब्द " ऐसी आपत्तियां " उन सभी आपत्तियों को संदर्भित करते हैं, जिन्हें उप-धारा (2) के तहत दायर किया जा सकता है और जो निर्धारण सूची में किसी भी मामले से संबंधित हो सकती हैं। यह सत्य है कि धाराएँ 148 और 149 आक्षेपों से संबंधित मूल्यांकन तक सीमित हैं जब निर्धारण सूची तैयार की जा रही हो, और यह इसी कारण से है कि जब इन धाराओं को धारा 153 की उप-धारा (2) के अंतर्गत अनुध्यात किए गए आक्षेपों पर लागू किया गया है, तो यह कहा गया है कि वे " सभी आवश्यक उपांतर के साथ " लागू होंगी। यह आशय स्पष्ट है कि धारा 153 की उप-धारा (2) के अंतर्गत किये गए आक्षेपों की प्रकृति जो भी हो, ऐसे आक्षेपों पर वही प्रक्रिया लागू होगी जो निर्धारण सूची तैयार करते समय किए गए मूल्यांकन पर किये गए आक्षेपों पर लागू होती है। यह संभव नहीं है कि धारा 148 और 149 की प्रयोज्यता को धारा 153(3) के संदर्भ में केवल मूल्यांकन से संबंधित आक्षेपों तक ही सीमित किया जा सके, जो निर्धारण सूची में दर्ज हैं। इस प्रकार, जब आक्षेप निर्धारण सूची में स्वामी के नाम के संबंध में हो, और प्रशासक जो धारा 153 के अंतर्गत कार्य कर रहा हो, निर्धारण सूची में स्वामी के नाम को बदलने का एक आदेश पारित करता है, तो धारा 149 आकर्षित होती है, और वह आदेश अधिनियम की धारा 149 के तहत अपीलीय है।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, रायपुर के प्रथम अपर जिला न्यायाधीश के समक्ष विविध व्यवहार अपील की संधार्यता के संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता श्री मलय कुमार भादुडी द्वारा किये गए आक्षेप का कोई आधार नहीं रह जाता है । आवेदक के विद्वान अधिवक्ता श्री मलय कुमार भादुडी द्वारा जिस मामले पर भरोसा किया गया था, वह मामला यानी ***नगर निगम, जबलपुर बनाम श्री राधाकृष्ण पाण्डेय*** (उपर्युक्त) , भेद करने योग्य है, क्योंकि यह अधिनियम की धारा 153 के तहत नगर निगम के आयुक्त द्वारा पारित किए गए आदेश से संबंधित नहीं है।

8. मैंने प्रथम अपर जिला न्यायाधीश रायपुर द्वारा पारित विस्तृत और सुविचारित आलोच्य आदेश का अवलोकन किया । आलोच्य आदेश में क्षेत्राधिकार संबंधी कोई त्रुटि नहीं पाई गई है, जिसके तहत अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय ने शहीद ब्रिगेडियर उस्मान, वार्ड नंबर, टिक-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

रापारा, रायपुर में स्थित मकान नंबर 623 और 623/1 को प्रेमजी राव के नाम पर नामां-तरण का आदेश पारित किया है।

9. इस मामले का अवलोकन करने से ,यह पुनरीक्षण किसी भी गुणागुण से रहित होने के कारण खारिज किया जाता है।

हस्ताक्षरित/-
दिलीप रावसाहेब देशमुख
न्यायाधीश

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गयाहै ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By: Adv. Ashutosh Dwivedi

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur