

वीरेंद्र नाथ टी एच आर. पी.ए. धारक आर.आर. गुप्ता

बनाम

मो. जमील और अन्य

14 जुलाई 2004

उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 [संक्षेप में उन्मूलन अधिनियम] की धारा 210 के अनुसार प्रतिकूल कब्जे का आरोप लगाते हुए सरदार के रूप में दर्ज करने का दावा कथित प्रतिकूल कब्जे के आधार पर था। पुनरीक्षण अदालत ने सही ही कहा कि दावेदार सरदार के रूप में दर्ज होने का हकदार नहीं है यद्यपि बंधक विलेख अपंजीकृत था और बंधकदार के कब्जे में होने के कारण उसे प्रस्तुत नहीं किया जा सका । खसरा प्रविष्टियों द्वारा समर्थित साक्ष्य को संपार्श्विक के लिए स्वीकार किया जा सकता है।

प्रतिवादियों के हित में पूर्ववर्ती ने उनके कथित प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 210 के तहत उन्हें सरदार के रूप में दर्ज करने के लिए यूपी चकबंदी अधिनियम, 1953 की धारा 9 ए के तहत आपत्ति दर्ज की। विवादित भूमि पर. दावा स्वीकार कर लिया गया। मूल दर्ज मालिकों ने यह कहते हुए एक अपील दायर की कि मूल फसल वर्ष 1359 और 1361 के

खसरा को ध्यान में रखते हुए, दावेदार ने बंधक के रूप में जमीन पर कब्जा कर लिया और इस तरह वह प्रतिकूल तरीके से कोई स्वामित्व हासिल नहीं कर सका। अपीलीय प्राधिकारी ने यह कहते हुए अपील खारिज कर दी कि बंधक किसी भी पंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा समर्थित नहीं था और बंधक के मौखिक साक्ष्य से राहत नहीं दी जा सकती। दर्ज मालिकों के पुनरीक्षण की अनुमति यह मानते हुए दी गई थी कि दावेदार का कब्जा केवल एक बंधक के रूप में अनुमेय हो सकता है। दावेदार द्वारा दायर रिट याचिका में उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण आदेश को उलट दिया, जिसमें कहा गया कि बंधक की याचिका पहली बार पुनरीक्षण में उठाई गई थी। व्यथित होकर, मूल अभिलेख स्वामियों ने वर्तमान अपील दायर की। अदालत का इस निष्कर्ष पर पहुंचना पूरी तरह उचित था कि दावेदार जो गिरवीदार के रूप में भूमि के कब्जे में आया, उसे धारा के तहत सरदार या भूमिदार के रूप में दर्ज नहीं किया जा सकता है। यूपी के 210 जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950। [98-बी-सी]

1.2. उ.प्र. के अधीन प्राधिकारियों द्वारा पारित आदेशों से। जोतों का समेकन अधिनियम 1953, यह स्पष्ट है कि मूल दर्ज मालिक का पूरा रुख यह था कि दावेदार जमीन पर बंधक के रूप में आया था। बंधक की दलील पर पुनरीक्षण प्राधिकारी के समक्ष अनुमेय कब्जे का तर्क दिया गया था। उच्च न्यायालय ने मूल दर्ज मालिक द्वारा अनुमेय कब्जे की दलील की

कथित कमी के आधार पर पुनरीक्षण न्यायालय के सी फैसले को उलटने में गंभीर त्रुटि की। [98-डी-ई]

1.3. उच्च न्यायालय के पास पुनरीक्षण प्राधिकारी के निर्णय को रद्द करने का कोई औचित्य नहीं था। प्रारंभिक खसरा रिकॉर्ड स्पष्ट रूप से बंधक के रूप में भूमि पर दावेदार के कब्जे की डी प्रकृति को दर्शाता है। यहां तक की यद्यपि बंधक-विलेख जो अपंजीकृत था और बंधकदार के कब्जे में था, बंधककर्ता द्वारा प्रस्तुत नहीं किया जा सका, दावेदार के कब्जे की प्रकृति का पता लगाने के लिए साक्ष्य को संपार्श्विक उद्देश्य के लिए स्वीकार किया जा सकता है। इस बात का कोई सबूत नहीं है कि गिरवीदार के रूप में दावेदार का कब्जा कभी भी ज्ञान के प्रतिकूल हो गया। मूल स्वामी, अर्थात् बंधककर्ता। [96-जी-एच; 97-ए-बी]

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 4007/1999

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 1975 का एफ.सी.एम.डब्ल्यू.पी. क्रमांक 3082 में के निर्णय एवं आदेश दिनांक 7.8.97 से।

टी.एन. सिंह, वी.के. सिंह और एस.एन. सिंह अपीलार्थी की ओर से।

के.के., जे.पी.गोयल, रामेश्वर प्रसाद गोयल उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

धर्माधिकारी, जे.

यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय के दिनांक 07.8.1997 के फैसले के खिलाफ दायर की गई है। यह अपील उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के निर्णय दिनांक 7.8.1997 के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके तहत चकबंदी उप निदेशक, इलाहाबाद द्वारा पारित पुनरीक्षण आदेश दिनांक 10.2.1975 को रद्द कर दिया गया है और सहायक द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.3.1974 को रद्द कर दिया गया है।

इस अपील को दाखिल करने से संबंधित प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार हैं:-

प्रश्नगत भूमि के संबंध में, उत्तर प्रदेश चकबंदी अधिनियम, 1953 [संक्षेप में चकबंदी अधिनियम, 1953] की धारा 9 ए के प्रावधान के तहत चकबंदी अधिकारी की अदालत में जान मोहम्मद (अब उत्तरदाताओं द्वारा प्रतिनिधित्व) द्वारा एक आपत्ति दायर की गई थी। उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 [संक्षेप में उन्मूलन अधिनियम] की धारा 210 के अनुसार उन्हें सरदार के रूप में घोषित करने और भूमि पर दर्ज करने के लिए। जान मोहम्मद का दावा 40 साल की लंबी अवधि तक जमीन पर उनके कथित प्रतिकूल कब्जे के आधार पर था। चकबंदी अधिकारी ने जान मोहम्मद का मुकदमा स्वीकार कर उसे जमीन पर सिरदार के रूप में दर्ज कर दिया।

भूमि के दर्ज मालिकों ने चकबंदी अधिनियम की धारा 11 के तहत सहायक बंदोबस्त अधिकारी चकबंदी के समक्ष अपील दायर की। अपील में बताया गया कि फसली के मूल वर्ष 1359 और 1361 में राजस्व कागजात यानी खसरों में जमीनों के संबंध में जान मोहम्मद का नाम बंधक [मुरथीन] के रूप में दर्ज किया गया था। अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष याचिकाकर्ताओं का मामला यह था कि जान मोहम्मद बंधक के रूप में संपत्ति के कब्जे में आया था और प्रतिकूल कब्जे से कोई स्वामित्व हासिल नहीं कर सका। अपीलीय प्राधिकारी ने यह विचार किया कि भूमि का बंधक 100/- रुपये से अधिक के ऋण के लिए था और बंधक-विलेख के लिए अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता थी। अपीलीय अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि चूंकि कथित बंधक किसी भी पंजीकृत दस्तावेज द्वारा प्रमाणित नहीं है, इसलिए बंधक के मौखिक साक्ष्य पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। इसलिए, अपीलीय प्राधिकारी ने अपील को खारिज कर दिया और चकबंदी अधिकारी के आदेश को बरकरार रखा, जिसमें जान मोहम्मद के नाम को प्रतिकूल कब्जे से भूमि पर स्वामित्व प्राप्त करने के रूप में दर्ज करने का निर्देश दिया गया था।

इसके बाद याचिकाकर्ताओं ने उप निदेशक चकबंदी, इलाहाबाद की अदालत में चकबंदी अधिनियम की धारा 48 के तहत संशोधन को प्राथमिकता दी।

पुनरीक्षण प्राधिकारी ने यह विचार किया कि यद्यपि अपंजीकृत लिखित बंधक-विलेख गिरवीदार के कब्जे में होने के कारण, प्रस्तुत नहीं किया जा सका, लेकिन भूमि पर जान मोहम्मद के कब्जे की प्रकृति का पता लगाने के लिए मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य था। पुनरीक्षण प्राधिकरण ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए बुनियादी वर्षों के खसरो में शुरुआती प्रविष्टियों पर भरोसा किया कि जान मोहम्मद ने गिरवीदार के रूप में जमीन पर कब्जा कर लिया था। उसके कब्जे को प्रतिकूल नहीं माना जा सकता। बंधकदार के रूप में उसका कब्जा केवल अनुमेय माना जाएगा। इसलिए, पुनरीक्षण प्राधिकारी ने फसली 1359 के खसरो में प्रविष्टि पर भरोसा करते हुए, जहां जान मोहम्मद को बंधक के रूप में दर्ज किया गया है, पुनरीक्षण की अनुमति दी और भूमि के सरदार के रूप में दर्ज होने के उनके दावे को खारिज कर दिया।

जान मोहम्मद के कानूनी प्रतिनिधियों ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की।

उच्च न्यायालय ने रिट याचिका में पुनरीक्षण प्राधिकारी के फैसले को इस आधार पर उलट दिया कि बंधक और बंधकदार के रिश्ते और जान मोहम्मद के कब्जे को अनुमेय होने की दलील पहली बार पुनरीक्षण में उठाई गई थी। उच्च न्यायालय ने माना कि पुनरीक्षण प्राधिकारी ने निचले अधिकारियों के आदेशों को रद्द करने में गलती की थी।

इस अपील में भूमि के मूल दर्ज मालिक का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील का कहना है कि जान मोहम्मद का दावा भूमि पर कथित प्रतिकूल कब्जे पर आधारित था। उच्च न्यायालय की ओर से यह मानना एक त्रुटि थी कि गिरवी और गिरवीदार का रिश्ता चकबंदी अधिकारी और सहायक निपटान कार्यालय चकबंदी के समक्ष विचार के लिए कभी नहीं आया। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को इस अपील के रिकॉर्ड पर रखा गया है जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि पार्टियों के बीच बंधक और बंधक के कथित संबंध पर चर्चा चल रही थी। फसली वर्ष 1359 और 1361 के खसरा के टिप्पणी कॉलम में जान मोहम्मद को जमीन पर गिरवीदार के रूप में दर्शाने की प्रविष्टि के बावजूद, उसके कब्जे को प्रतिकूल माना गया और जमीन पर उसे सरदार के रूप में दर्ज करने के उसके दावे की अनुमति दी गई।

उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने लिखित दलीलें दाखिल की हैं। अपील का विरोध करते हुए, यह तर्क दिया गया कि पुनरीक्षण प्राधिकारी ने समेकन अधिनियम की धारा 48 के तहत पुनरीक्षण की अपनी शक्तियों का उल्लंघन किया।

पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और रिकॉर्ड का अवलोकन करने के बाद हमने पाया कि उच्च न्यायालय के पास पुनरीक्षण प्राधिकारी के निर्णय को रद्द करने का कोई औचित्य नहीं था। शुरुआती खसरा रिकॉर्ड स्पष्ट रूप

से बंधक के रूप में भूमि पर जान मोहम्मद के कब्जे की प्रकृति को दर्शाते हैं। हालाँकि, बंधक-विलेख जो अपंजीकृत था और बंधकदार के कब्जे में था, बंधककर्ता द्वारा प्रस्तुत नहीं किया जा सका, जान मोहम्मद के कब्जे की प्रकृति का पता लगाने के लिए साक्ष्य को संपार्श्विक उद्देश्य के लिए स्वीकार किया जा सकता है। इस बात का कोई सबूत नहीं है कि गिरवीदार के रूप में जान मोहम्मद का कब्जा कभी भी मूल मालिक यानी गिरवीकर्ता के ज्ञान के प्रतिकूल हो गया। ज़मीन पर जान मोहम्मद को सरदार के रूप में दर्ज करने का दावा उन्मूलन अधिनियम की धारा 210 के तहत दायर किया गया था जो इस प्रकार है: -

"210. धारा 209 के तहत मुकदमा दायर करने में विफलता के परिणाम। -यदि धारा 209 के तहत किसी भूमि से बेदखली के लिए भूमिधर या असामी द्वारा मुकदमा दायर नहीं किया गया है, या ऐसे किसी भी मुकदमे में प्राप्त बेदखली के लिए डिक्री को अवधि के भीतर निष्पादित नहीं किया गया है जैसा भी मामला हो, ऐसे मुकदमे की स्थापना या ऐसी डिक्री के निष्पादन के लिए प्रदान की गई सीमा के अनुसार, कब्जा लेने या बनाए रखने वाला व्यक्ति-"

(क) जहां भूमि हस्तांतरणीय अधिकारों के साथ भूमिधर की जोत का हिस्सा है, वह ऐसी भूमि के हस्तांतरणीय अधिकारों के साथ भूमिधर बन



जाएगा और ऐसी भूमि में असामी का अधिकार, स्वामित्व और हित, यदि कोई हो, समाप्त हो जाएगा;

(ख) जहां भूमि गैर-हस्तांतरणीय अधिकारों के साथ भूमिधर की जोत का हिस्सा है, गैर-संक्रमणीय अधिकारों के साथ भूमिधर बन जाती है और ऐसी भूमि में आसामी का अधिकार, स्वामित्व और हित, यदि कोई हो, समाप्त हो जाएगा;

(ग) जहां भूमि गांव सभा की ओर से असामी की जोत का हिस्सा बनती है, वहां साल-दर-साल जोत की असामी बन जाती है।

बशर्ते कि खंड (ए) से (सी) में उल्लिखित परिणाम किसी अनुसूचित जनजाति के भूमिधर या आसामी द्वारा धारित किसी भी भूमि के संबंध में नहीं होंगे।

उन्मूलन अधिनियम की धारा 209 भूमि के दर्ज मालिक को बिना स्वामित्व के भूमि पर कब्जा करने वाले व्यक्तियों को बेदखल करने का अधिकार प्रदान करती है। बंधक के मामले में, गिरवीकर्ता को गिरवीदार को तब तक बेदखल करने का कानून में कोई अधिकार नहीं है जब तक कि बंधक का भुगतान नहीं हो जाता। हालाँकि, बंधक किसी पंजीकृत दस्तावेज द्वारा नहीं था, लेकिन यह विवादित नहीं है कि ज़मीन का कब्जा जान मोहम्मद ने बंधक के रूप में लिया था। यदि भूमि पर उसका प्रवेश

गिरवीदार के रूप में था, तो उसके कब्जे की प्रकृति गिरवीदार के रूप में ही बनी रहेगी, जब तक कि यह दिखाने के लिए सबूत न हो कि, किसी भी समय, उसने अपने कब्जे को गिरवीदार के रूप में अस्वीकार करके अपने प्रतिकूल स्वामित्व का दावा किया और प्रतिकूल जारी रखा। गिरवीकर्ता की जानकारी में 12 वर्ष से अधिक की निर्धारित अवधि के लिए कब्जा। मूल या अपीलीय प्राधिकारी के किसी भी आदेश से, ऐसा कोई सबूत नहीं मिला है जिससे उस तारीख या अवधि को स्थापित किया जा सके जिससे जान मोहम्मद का कब्जा दर्ज मालिक के ज्ञान के प्रतिकूल हो गया। रिकॉर्ड पर उपरोक्त साक्ष्य की स्थिति में, पुनरीक्षण अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंचने में पूरी तरह से उचित थी कि जान मोहम्मद, जो बंधक के रूप में भूमि के कब्जे में आया था, को उन्मूलन अधिनियम की धारा 210 के तहत सिरदार या भूमिदार के रूप में दर्ज नहीं किया जा सकता है।

उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण प्राधिकारी के आदेश को पलटते हुए गलती से इस तथ्य को अनुचित महत्व दिया कि दर्ज मालिक की ओर से कोई विशिष्ट दलील या सबूत दिया गया था कि भूमि पर जान मोहम्मद का कब्जा अनुमेय था। चकबंदी अधिनियम के तहत अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों से, यह स्पष्ट है कि मूल दर्ज मालिक का रुख यह था कि जान मोहम्मद बंधक के रूप में भूमि के कब्जे में आया था। बंधक की दलील पर पुनरीक्षण प्राधिकारी के समक्ष अनुमेय कब्जे का तर्क दिया गया

था। उच्च न्यायालय ने मूल दर्ज मालिक द्वारा अनुमेय कब्जे की दलील की कथित कमी के आधार पर पुनरीक्षण अदालत के फैसले को उलटने में गंभीर त्रुटि की।

नतीजतन, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, इलाहाबाद उच्च न्यायालय के दिनांक 07.8.1997 के आक्षेपित निर्णय को रद्द करते हैं और उप निदेशक, चकबंदी के दिनांक 10.2.1975 के पुनरीक्षण आदेश को बहाल करते हैं।

हालाँकि, इन परिस्थितियों में, हम लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी दिव्या शर्मा (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।