द्वितीय अपील क्रमांक 248/2001 एवं 249/2001

प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 248

मरियम बीबी, पति मो. हाफ़िउल हक, आयु लगभग 32 वर्ष, व्यवसाय कृषक, निवासी ग्राम बिल्मा, पुलिस थाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(वादी)

---- अपीलार्थी

बनाम

1. प्रबंधक, भूमि विकास बैंक, मुख्य कार्यालय अंबिकापुर, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(डीएफडी. क्रमांक 1)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. बिक्री अधिकारी, भूमि विकास बैंक मर्यादित, अंबिकापुर, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(डीएफडी क्रमांक 6)

3. रुस्तम अली (मृत और विलोपित)

(डीएफडी क्रमांक 3)

4. बृजमोहन (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि

(डीएफडी. क्रमांक 4)

4.क) दुर्गावती, पति स्वर्गीय बृजमोहन, आयु लगभग 38 वर्ष।

4.ख) प्रभुनारायण, पिता स्वर्गीय बृजमोहन, द्वारा उनकी माँ दुर्गावती, आयु लगभग 16 वर्ष,

सभी का निवास ग्राम बिल्मा,पुलिसथाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

5. मो. खलील, पिता रुस्तम अली, उम्र लगभग 50 वर्ष,व्यवसाय कृषि, निवासी ग्राम बिल्मा, पुलिसथाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(डीएफडी. क्रमांक 5)

6. मध्य प्रदेश राज्य (वर्तमान छ.ग.), द्वारा कलेक्टर, सरगुजा, अंबिकापुर।(डीएफडी. क्रमांक 7)

---- उत्तरवादीगण

अपीलार्थी हेतु	: श्री ए. के. प्रसाद, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 1 और 2 के लिएः-	: श्री सुनील त्रिपाठी, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 4.क एवं 4.ख के लिए	: श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 5 के लिए	:श्री अनुराग सिंह, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 6/राज्य के लिए	: श्री आशीष सुराना, पैनल अधिवक्ता।

एवं

द्वितीय अपील क्रमांक 249/2001

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

मरियम बीबी, पति मो. हाफ़िउल हक, आयु लगभग 32 वर्ष, व्यवसाय कृषक, निवासी ग्राम बिल्मा, पुलिस थाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(वादी)

---- अपीलार्थी

बनाम

1. बृजमोहन (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि

(डीएफडी. क्रमांक 4)

4.क) दुर्गावती, पति स्वर्गीय बृजमोहन, आयु लगभग 38 वर्ष।

4.ख) प्रभुनारायण, पिता स्वर्गीय बृजमोहन, द्वारा उनकी माँ दुर्गावती, आयु लगभग 16 वर्ष,

सभी का निवास ग्राम बिल्मा,पुलिसथाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

2. रुस्तम अली (मृत और विलोपित)

(डीएफडी क्रमांक 3)

3. मो. खलील, पिता रुस्तम अली, उम्र लगभग 50 वर्ष,व्यवसाय कृषि, निवासी ग्राम बिल्मा, पुलिसथाना धोरपुर, तहसील लुंड्रा, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(डीएफडी. क्रमांक 5)

4. प्रबंधक, भूमि विकास बैंक, मुख्य कार्यालय अंबिकापुर, जिला सरगुजा (छ.ग.)

(डीएफडी. क्रमांक 1)

5. मध्य प्रदेश राज्य (वर्तमान छ.ग.), द्वारा कलेक्टर, सरगुजा, अंबिकापुर।(डीएफडी. क्रमांक 7)

---- उत्तरवादीगण

अपीलार्थी हेतु	: श्री ए. के. प्रसाद, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 1 क और 2 ख हेतु	: श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 3 हेतु	: श्री अनुराग सिंह, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 4 हेतु	: श्री सुनील त्रिपाठी, अधिवक्ता।
उत्तरवादी क्रमांक 5/राज्य हेतु	: श्री आशीष सुराना, पैनल अधिवक्ता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

माननीय न्यायमूर्ति श्री संजय के. अग्रवाल

बोर्ड पर निर्णय

23/10/2018

1.चूंकि इन दोनों अपीलों में विधि के समान सारवान प्रश्न सम्मिलित हैं, अतः उनका निपटारा इस सामान्य निर्णय द्वारा किया जा रहा है।

2. वादी द्वारा प्रस्तुत इन दोनों द्वितीय अपीलों में सामान्य रूप से अंतर्वलित, विनिर्मित तथा विनिश्चय हेतु विधि के महत्वपूर्ण प्रश्न निम्नानुसार हैं: –

> "1. क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा विचारण न्यायालय के इस निष्कर्ष को पलटने का निर्णय कि वाद स्वीकार्य नहीं है, उचित है या नहीं, विशेष रूप से, जब वादी का वाद स्वामित्व की घोषणा और स्थायी व्यादेश के लिए था?
>
> 2. क्या वाद की संपत्ति को मोहम्मद खलील या बैतुल बीबी द्वारा गिरवी रखा जा सकता था, इस तथ्य के कारण कि वाद की संपत्ति पहले ही दिनांक 11.7.1973 को एक पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा ताजुमन बीबी को बेच दी गई थी? "

(सुविधा के लिए, पक्षकारों को विचारण न्यायालय में दर्शाई गई उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।)

3. मरियम बीबी – वादी ने स्वत्व की घोषणा और स्थायी व्यादेश के लिए एक वाद दायर किया, जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ यह कहा गया कि वह खसरा क्रमांक 754/2, क्षेत्रफल 0.713 हेक्टेयर वाली भूमि का स्वामी है। उसने आगे कहा कि वाद की संपत्ति मूल रूप से रुस्तम अली की पत्नी बैतुल बीबी के पास थी, जिन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 11–7–1973 (प्र.पी–1) के माध्यम से ताजमुन बीबी (वादी की मां) को संपत्ति बेची और कब्जा ताजमुन बीबी को दिया गया और ताजमुन बीबी ने दान विलेख दिनांक 10–9–1974 (प्र.पी–2) द्वारा वाद की संपत्ति वादी को दान में दी और दिनांक 13–10–1974 को उसके पक्ष में नामांतरण किया गया। आगे कहा गया कि मो. खलील – प्रतिवादी क्रमांक 5, मुस्लिम अविभाजित परिवार का कर्ता होने के नाते, प्रतिवादी बैंक से ₹ 8,500/– का ऋण लिया और अन्य संपत्तियों के साथ, वादी की वाद की भूमि को भी अनुचित तरीके से बंधक बना लिया गया और बंधक विलेख प्र.डी–2 को मोहम्मद खलील और बैतुल बीबी द्वारा निष्पादित किया गया, हालांकि बैतुल बीबी ने पहले ही संपत्ति ताजमुन बीबी को हस्तांतरित कर दी थी और ताजमुन बीबी ने संपत्ति वादी को दान में दी थी। जब ऋण चुकाया नहीं गया, तो वादी की संपत्ति भी बैंक द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 4 बृजमोहन के पक्ष में नीलाम कर दी गई, क्योंकि संपत्ति प्रतिवादी क्रमांक 3 रुस्तम अली या बैतुल बीबी के स्वामित्व में नहीं थी, इसलिए, बैंक को इसे नीलाम करने का अधिकार नहीं था और इस तरह, वादी स्वत्व की घोषणा और आगे की घोषणा के लिए हकदार है कि नीलामी बिक्री शून्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. प्रतिवादी क्रमांक 1 और 6 बैंक ने अपने लिखित कथन दर्ज किए हैं, जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ यह भी कहा गया है कि ऋण मोहम्मद खलील द्वारा लिया गया था और वाद की भूमि बैंक के पक्ष में सही ढंग से बंधक रखी गई थी, जबकि प्रतिवादी क्रमांक 4 ने वास्तविक क्रेता होने का दावा किया और प्रतिवादी क्रमांक 5 ने वादी के दावे को स्वीकार करते हुए अन्य बातों के साथ–साथ यह भी कहा कि वाद की भूमि बैतुल बीबी की है और यह उसकी नहीं है।

5. अभिलेख पर मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य की विवेचना करने के बाद विचारण न्यायालय ने वाद का निर्णय सुनाया और कहा कि बैतुल बीबी ने वाद की जमीन ताजमुन बीबी के पक्ष में हस्तांतरित कर दी और ताजमुन बीबी ने दिनांक 10–9–1974 को प्र.पी–2 के जरिए संपत्ति वादी को दान में दे दी और इस तरह बैतुल बीबी के पास बैंक के पक्ष में कोई बंधक अधिकार नहीं था। नीलामी क्रेता – प्रतिवादी क्रमांक 4 के साथ–साथ प्रतिवादी क्रमांक 1 और 6 – बैंक द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष अलग–अलग अपील की गई। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दोनों अपीलों को स्वीकार कर लिया गया है, जिसमें कहा गया है कि यह वाद मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, 1960 की धारा 82(3), 89 और 90 के अंतर्गत वर्जित है, और इसलिए वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा

100 के अंतर्गत दो अलग–अलग अपीलें प्रस्तुत की गई हैं, जिनमें सारवान प्रश्न तैयार किए गए हैं और निर्णय के प्रारंभिक पैरा में निर्धारित किए गए हैं।

6. वादी/अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री ए.के. प्रसाद ने तर्क प्रस्तुत किया कि बैंक के पक्ष में बैतुल बीबी और रुस्तम अली–प्रतिवादी क्रमांक 3 के साथ उधारकर्ता मोहम्मद खलील द्वारा किया गया बंधक विधि के अनुसार नहीं था, क्योंकि बंधक विलेख दिनांक 10–4–1974 का है, जबकि वाद की भूमि बैतुल बीबी द्वारा ताजमुन बीबी के पक्ष में दिनांक 11–7–1973 को पहले ही बेच दी गई थी, जिसे प्र.पी–1 के तहत वादी को दिनांक 10–9–1974 को प्र.पी–2 के तहत दान में दिया गया था और इसलिए बैतुल बीबी या उनके पति या मोहम्मद खलील–प्रतिवादी क्रमांक 5 को वाद की भूमि को बैंक के पक्ष में बंधक रखने का कोई अधिकार नहीं था और इस प्रकार, स्वामित्व की घोषणा और स्थायी व्यादेश और नीलामी कार्यवाही को रद्द करने का वाद शून्य था।

7. बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री सुनील त्रिपाठी, नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री नीरज चौबे, तथा उधारकर्ता मोहम्मद खलील की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री अनुराग सिंह ने आक्षेपित डिक्री का समर्थन किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी है और उनकी प्रस्तुतियों पर विचार किया है तथा अभिलेखों का अत्यंत सावधानी से अध्ययन किया है।

9. यह ध्यान रखना उचित है कि विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य की विवेचना करने के बाद पाया कि मूल रूप से वाद की जमीन बैतुल बीबी के पास थी, जिन्होंने दिनांक 11–7–1973 को प्र.पी–1 के तहत ताजमुन बीबी के पक्ष में जमीन बेची और शांतिपूर्ण कब्जा दिया और उसके बाद, ताजमुन बीबी ने दिनांक 10–9–1974 को प्र.पी–2 के तहत वर्तमान वादी के पक्ष में वाद की संपत्ति दान में दी, लेकिन मोहम्मद खलील – प्रतिवादी नंबर 5 ने रुस्तम अली और बैतुल बीबी के साथ मिलकर 10–4–1974 को संपत्ति को बैतुल बीबी का मानते हुए मोहम्मद को दिए गए ऋण के लिए बंधक बनाया था। खलील को बोरवेल के लिए ऋण दिया गया था और जब ऋण का भुगतान नहीं किया गया था, तो इसे दिनांक 18–6–1992 को नीलाम कर दिया गया था और अंततः, बिक्री की पुष्टि 31–7–1992 को सहायक रजिस्ट्रार, सहकारी समितियों द्वारा की गई थी। विचारण न्यायालय ने इस आधार पर वाद चलाया है कि वाद की जमीन पहले ही दिनांक 11–7–1973 को बैतुल बीबी द्वारा ताजमुन बीबी के पक्ष में बंधक की तिथि अर्थात 10–4–1974 से पहले बेच दी गई थी और इस तरह, वादी की मां (ताजमुन बीबी) ने पहले ही प्र.पी–2 दिनांक 10–9–1974 के तहत स्वत्व हासिल कर लिया था। यद्यपि वादी ने बंधक की तिथि के पश्चात स्वामित्व प्राप्त किया है, किन्तु बंधक की तिथि पर वादी की माता ताजमुन बीबी वाद भूमि की स्वामी एवं स्वामित्व धारक थी, अतः बैतूल बीबी द्वारा भी

दिनांक 10–4–1974 को प्र.डी–2 के माध्यम से बैंक के पक्ष में बंधक नहीं बनाया जा सकता था। इस प्रकार, विचारण न्यायालय ने उचित रुप से अभिनिर्धारित किया है कि वादी वाद भूमि का स्वामित्व धारक था तथा प्रतिवादी क्रमांक 5 या बैतूल बीबी मोहम्मद खलील को वाद भूमि को बैंक के पक्ष में बंधक रखने का कोई अधिकार एवं स्वामित्व नहीं था। विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी बैंक की दलील को मध्य प्रदेश सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 26 एवं 34 के आधार पर स्वीकार नहीं किया, जिसमें निम्नांकित उल्लेख है:–

> "26. न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना भारित सम्पत्ति विक्रय की शक्ति।– (1) मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, 1960 (क्रमांक 17, सन् 1961) या न्यासी और बंधक शक्ति अधिनियम, 1886 (क्रमांक 28, सन् 1886) या किसी अन्य तत्समय प्रवृत्त विधि में किसी बात के होते हुए भी, जहां राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक के पक्ष में चल या अचल सम्पत्ति के संबंध में प्रतिभूति प्रस्तुत की गई है, वहां बैंक या इस प्रयोजन के लिए प्राधिकृत किसी व्यक्ति को, बैंक को देय राशियों के भुगतान में चूक होने की स्थिति में, किसी अन्य उपलब्ध उपचार के अतिरिक्त, उस सम्पत्ति को, जिससे प्रतिभूति संबंधित है, बिना किसी न्यायालय के हस्तक्षेप के विक्रय की शक्ति होगी।
>
> 34. क्रेता का शीर्षक महाभियोग योग्य नहीं होना चाहिए।—जब इस अध्याय के तहत कोई बिक्री की जाती है और पुष्टि की जाती है, तो क्रेता का अधिकार इस आधार पर महाभियोग योग्य नहीं होगा कि विक्रय को अधिकृत करने का कोई कारण उत्पन्न नहीं हुआ था या कि उचित सूचना नहीं दी गई थी या कि शक्ति का अन्य रूप से अनुचित या अनियमित रूप से प्रयोग किया गया था; लेकिन किसी भी व्यक्ति को शक्ति के अनधिकृत या अनुचित या अनियमित प्रयोग से दंडित किया जाता है, तो राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक के विरुद्ध हर्जाने में उसका उपाय होगा, जैसा भी प्रकरण हो।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपीलों पर प्रथम अपीलीय न्यायालय ने मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, 1960 की धारा 82(3), 89 और 90 के अंतर्गत उस वाद को वर्जित माना है। यह स्वीकार किया जाता है कि नीलामी मध्य प्रदेश सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 26, 27 और 28 के अनुसार की गई थी। इसलिए प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के प्रावधानों को लागू करना पूरी तरह अनुचित है, जो बैंक द्वारा वाद की भूमि की नीलामी बिक्री पर पूरी तरह लागू नहीं होते हैं।

11. विचारणीय प्रश्न यह होगा कि क्या मध्य प्रदेश सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 34 लागू होगी और वादी केवल राज्य विकास बैंक के विरुद्ध क्षतिपूर्ति का हकदार है, जिसने नीलामी की है?

12. मध्य प्रदेश सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 34 का ध्यानपूर्वक अध्ययन करने पर यह ज्ञात होता है कि जहां अधिनियम, 1999 के अध्याय 5 के अंतर्गत नीलामी बिक्री की गई है और पुष्टि की गई है, वहां क्रेता के स्वामित्व पर इस आधार पर अभियोग नहीं लगाया जा सकता कि बिक्री को अधिकृत करने के लिए कोई कारण उत्पन्न नहीं हुआ था या उचित सूचना नहीं दी गई थी या शक्ति का अन्यथा अनुचित या अनियमित रूप से प्रयोग किया गया था, लेकिन संबंधित व्यक्ति को बैंक के विरुद्ध क्षतिपूर्ति का उपाय होगा। लेकिन यहां ऐसा नहीं है। यहां बैंक ने प्रतिवादी क्रमांक 5 मोहम्मद खलील के कहने पर एक व्यक्ति (वादी) की संपत्ति को बंधक रखा है, जिसका बंधक की तिथि पर वाद की भूमि पर कोई स्वामित्व नहीं था और उसके बाद, बिना किसी जांच के, वादी द्वारा धारित संपत्ति की नीलामी की कार्यवाही की। कोई भी बैंक अवैध रूप से उस भूमि को बंधक रखकर संपत्ति की नीलामी करने का हकदार नहीं है, जिसका स्वामित्व उस व्यक्ति के पास नहीं है जिसने भूमि बंधक रखी है। संपत्ति का अधिकार हालांकि मौलिक अधिकार नहीं है, बल्कि यह भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत गारंटीकृत एक संवैधानिक अधिकार है और इसलिए किसी भी व्यक्ति को विधि के अनुसार ही उसकी संपत्ति से वंचित किया जा सकता है। इसलिए, किसी ऐसे व्यक्ति की संपत्ति से अवैध रूप से वंचित होने के प्रकरण में, जिसका वाद भूमि पर वैध अधिकार है, मध्य प्रदेश सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 34 के प्रावधान लागू नहीं होंगे, क्योंकि यह घोर अवैधता का प्रकरण होगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. उपर्युक्त विधिक विश्लेषण को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का मत है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय का यह मानना बिल्कुल अनुचित है कि यह वाद नीलामी कार्यवाही पर प्रश्न उठाने योग्य नहीं है।

14. उपरोक्त चर्चा के परिणामस्वरूप विधि के सारवान प्रश्नों का उत्तर वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादियों के विरुद्ध दिया गया है। परिणामस्वरूप प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को निरस्त किया जाता है तथा निचली अदालत के निर्णय को बहाल किया जाता है। द्वितीय अपील अपीलार्थी/वादी के स्वामित्व वाली वाद भूमि की सीमा तक स्वीकार की जाती है, जिसका खसरा नं. 754/2 क्षेत्रफल 0.713 हेक्टेयर है तथा जो ग्राम बिल्हमा, पटवारी हल्का नं. 2, क्षेत्रीय अंचल धौरपुर, तहसील लुण्ड्रा, जिला सरगुजा में स्थित है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

15. तदनुसार एक आदेश तैयार किया जाए।

सही/–

(संजय के. अग्रवाल)

न्यायाधीश

(Translation has been done with the help of AI Tool: SUVAS)

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

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur