प्रकाशन हेतु अनुमोदित

**छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर**

---

**एकल पीठ:** **माननीय श्री सुनील कुमार सिन्हा, न्यायमूर्ति**

---

**रिट याचिका संख्या– 377/1990**

अमरीकलाल सलूजा एवं अन्य

बनाम

अपर कलेक्टर, बिलासपुर एवं अन्य

**आदेश**

आदेश हेतु सूचीबद्ध : 30.03.2010

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/–

सुनील कुमार सिन्हा

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

**छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर**

---

**एकल पीठ:** **माननीय श्री सुनील कुमार सिन्हा, न्यायमूर्ति**

---

**रिट याचिका संख्या– 377/1990**

याचिकाकर्तागण : 1. अमरीकलाल सलूजा, उम्र 33 वर्ष, पिता हरनामदास सलूजा, व्यवसाय खेती, निवासी ग्राम सेंदरी, तहसील व जिला बिलासपुर (म.प्र.) (वर्तमान छ.ग.)

2. हरनामदास, उम्र 78 वर्ष, पिता दयाल सिंह, व्यवसाय खेती, निवासी ग्राम सेंदरी, तहसील व जिला बिलासपुर (मध्य प्रदेश) (अब छत्तीसगढ़)

मृतक–द्वारा विधिक प्रतिनिधि ।

2(1) राजेश सलूजा, पिता स्वर्गीय श्री हरनामदास सलूजा, उम्र लगभग 47 वर्ष।

2(2) अशोक कुमार सलूजा पिता स्वर्गीय श्री हरनामदास सलूजा, उम्र लगभग 4 वर्ष

2(3) अमरनाथ सलूजा, पिता स्वर्गीय श्री हरनामदास सलूजा, उम्र लगभग 58 वर्ष

उपरोक्त सभी नरियाल कोठी, दयालबंद, बिलासपुर, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़ के निवासी हैं

**बनाम**

उत्तरवादीगण : 1 अपर कलेक्टर, बिलासपुर, जिला बिलासपुर (म.प्र.) (अब छ.ग.)

2 बिसाहूलाल, उम्र लगभग 60 वर्ष, पिता नंदलाल सतनामी, व्यवसाय खेती, निवासी ग्राम सेंदरी, तहसील व जिला बिलासपुर (म.प्र.) (वर्तमान छ.ग.)

मृतक–द्वारा विधिक प्रतिनिधि ।

2(1) श्रीमती तैरस बाई, पति स्वर्गीय श्री बेली, वयस्क, निवासी ग्राम सेंदरी, तहसील एवं जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़

3 इतवारी पिता घसिया, उम्र लगभग 45 वर्ष, व्यवसाय खेती, निवासी ग्राम सेंदरी, तहसील व जिला बिलासपुर (म.प्र.) (अब छ.ग.)

मृतक– द्वारा विधिक प्रतिनिधि ।

3(क) श्रीमती सरवंती बाई, पति स्वर्गीय श्री इतवारी, उम्र लगभग 60 वर्ष

3(ख) रणजीत पिता स्वर्गीय श्री इतवारी, आयु लगभग 40 वर्ष

3(ग) बलवंत पिता स्वर्गीय श्री इतवारी, आयु लगभग 32 वर्ष

3(घ) राजकुमार पिता स्वर्गीय श्री इतवारी, आयु लगभग 27 वर्ष

3(ङ) सत्यम बाई पिता स्वर्गीय श्री इतवारी, आयु लगभग 23 वर्ष

उपरोक्त सभी ग्राम सेंदरी, तहसील एवं जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़ के निवासी हैं।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

3(च) अमरीका बाई पिता स्वर्गीय श्री इतवारी, आयु लगभग 50 वर्ष, कोरमी, बिलासपुर निवासी हैं।

**(भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत रिट याचिका)**

---------------------------------------------

-------------------------------------------

उपस्थित

श्री आशीष श्रीवास्तव और श्री हर्षवर्धन, याचिकाकर्तागण के अधिवक्ता।

श्री शशांक ठाकुर, राज्य/उत्तरवादी संख्या 1 के पैनल अधिवक्ता।

श्री प्रफुल्ल भारत, उत्तरवादी संख्या 2(1) के अधिवक्ता।

श्रीमती रेणु कोचर, उत्तरवादी 3(क) से 3(च) के लिए अधिवक्ता।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

---------------------------------------------

-------------------------------------------

**आदेश**

( 30.03.2010 )

**सुनील कुमार सिन्हा, न्यायमूर्ति**

(1.) याचिकाकर्ताओं ने उत्तरवादी क्रमांक 1/अपर कलेक्टर, बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.02.90 (अनुलग्नक–ए) को निरस्त करने की प्रार्थना की है।

(2.) संक्षेप में बताए गए तथ्य इस प्रकार हैं:–

घसिया सतनामी के दोनों बेटों बिसाहू और इतवारी ने म.प्र. (छत्तीसगढ़) समाज के कामजोर वर्ग के कृषि भूमि–धारकों का उधार देने वालों के भूमि हड़पने संबंधी कुचक्रों से परित्राण तथा मुक्ति अधिनियम, 1976 की धारा 5 के तहत (इसके बाद 'अधिनियम 1976' के

रूप में संदर्भित), अमरीकलाल (याचिकाकर्ता क्रमांक 1 यहां) और हरनामदास (याचिकाकर्ता क्रमांक 2 यहां जिनकी लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई) के खिलाफ अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष ग्राम सेंदरी, तहसील और जिला बिलासपुर (छ.ग.) में स्थित उनकी 4.10 एकड़ कृषि भूमि की वापसी के लिए रिट याचिका आवेदन प्रस्तुत किया गया। उन्होंने तर्क प्रस्तुत किया कि यह ज़मीन हरनामदास ने बिसाहू और उसकी माँ जगरबाई को दिए गए अग्रिम ऋण के बदले में ली थी। उन्हें बताया गया कि कुछ दस्तावेज़ निष्पादित करने होंगे। दस्तावेज़ पर बिसाहू ने दिनांक 02.02.68 को हस्ताक्षर किए और हरनामदास को कब्ज़ा सौंप दिया गया। जब वे कब्ज़ा वापसी के लिए हरनामदास से मिले, तो उसने इनकार कर दिया और दावा किया कि ज़मीन उसकी है। उचित जाँच के बाद, पता चला कि वास्तव में, हरनामदास ने दिनांक 02.02.68 को 500/- रुपये का एक विक्रय-पत्र निष्पादित और पंजीकृत करवाया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हरनामदास और याचिकाकर्ता नंबर 1 ने अनुविभागीय अधिकारी के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत किया और तर्क प्रस्तुत किया कि यह एक पूर्ण बिक्री थी और कथित ऋण के अग्रिम के लिए ऐसा कोई दस्तावेज निष्पादित नहीं किया गया था।

अनुविभागीय अधिकारी ने, उचित जाँच के बाद, दिनांक 24.3.87 को बिसाहू और इतवारी द्वारा प्रस्तुत किया आवेदन को खारिज कर दिया। इसके बाद, उन्होंने अपर कलेक्टर, बिलासपुर के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत किया। उक्त पुनरीक्षण याचिका को अपर कलेक्टर ने दिनांक 05.02.90 को स्वीकार कर लिया और अनुविभागीय अधिकारी द्वारा 24.03.87 को पारित आदेश को अपास्त कर दिया और दिनांक 02.02.68 का विक्रय-विलेख भी निरस्त कर दिया गया और यह निर्देश दिया गया कि भूमि बिसाहू और इतवारी, अर्थात् घसिया के पुत्रों और मृतक जगरबाई पति घसिया के अन्य विधिक प्रतिनिधियों, को वापस कर दी जाए।

(03.)याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि अधिनियम 1976 में पुनरीक्षण प्रस्तुत किया करने का कोई प्रावधान नहीं है, जबकि अतिरिक्त कलेक्टर ने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया है, इसलिए विक्रेता की ओर से प्रस्तुत किया आवेदन को स्वीकार करते हुए अतिरिक्त कलेक्टर द्वारा पारित किया गया आक्षेपित आदेश क्षेत्राधिकार के बिना था और केवल इसी आधार पर निरस्त किए जाने योग्य है। उन्होंने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि अतिरिक्त कलेक्टर ने उक्त अधिनियम 1976 के प्रावधान के तहत विक्रय-विलेख को निरस्त करने के लिए पर्याप्त कारण नहीं बताए हैं। वास्तव में, उक्त प्राधिकारी को यह मानते हुए कि यह क्रेता द्वारा विक्रेताओं को दिए गए ऋण के बदले में निष्पादित एक दस्तावेज है, यह मानना चाहिए था कि दिनांक 02.02.68 की पंजीकृत विक्रय-विलेख को निरस्त करने के लिए पर्याप्त कारण नहीं थे,।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(04.)दूसरी ओर, संबंधित उत्तरवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं ने इन तर्कों का विरोध किया और अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन किया। उन्होंने तर्क प्रस्तुत किया कि अधिनियम 1976 की धारा 8 के अंतर्गत अपील का प्रावधान है और अपर कलेक्टर ने वास्तव में अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए आक्षेपित आदेश पारित किया है। चूँकि अधिनियम में पुनरीक्षण का कोई प्रावधान नहीं है, इसलिए अपर कलेक्टर द्वारा पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग का प्रश्न ही नहीं उठता। उन्होंने तर्क प्रस्तुत किया कि अतिरिक्त कलेक्टर के समक्ष याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रयुक्त नामकरण और उक्त प्राधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण के रूप में उनके मामले के पंजीकरण से आदेश के गुण-दोष पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा, जहां तक उक्त प्राधिकारी के अधिकार क्षेत्र का संबंध है। गुण-दोष के आधार पर, उन्होंने तर्क प्रस्तुत किया कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश को पलटने के लिए पर्याप्त आधार मौजूद थे। इसलिए, अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश को रद्द(अभिखंडित) नहीं किया जा सकता है।

(05.)मैंने पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है, तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्क और दस्तावेजों का अवलोकन किया है।

(06.)वास्तव में, अधिनियम 1976 में पुनरीक्षण का कोई प्रावधान नहीं है। तथापि अधिनियम में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 7 के तहत पारित आदेश द्वारा किसी भी पीड़ित व्यक्ति द्वारा अपील प्रस्तुत किया करने का प्रावधान है और अधिनियम के अनुसार अपीलीय प्राधिकारी कलेक्टर है, जिसमें अतिरिक्त कलेक्टर भी शामिल होगा जैसा कि वर्तमान मामले में है। अतः, वर्तमान मामले में, एक ऐसे प्राधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण प्रस्तुत किया किया गया था, जिसे सभी प्रकार से अपील सुनने का अधिकार था और इस बारे में कोई विवाद नहीं है। यदि उपयुक्त प्राधिकारी ने विधि के तहत उसे प्रदत्त अधिकारिता का प्रयोग किया है और अपने ऐसे अधिकारिता के अंतर्गत कोई आदेश पारित किया है, तो क्या उक्त प्राधिकारी द्वारा पारित ऐसा आदेश केवल इस आधार पर निरस्त किया जा सकता है कि उसके समक्ष प्रस्तुत मामले का नामकरण उस विशेष श्रेणी को नहीं दर्शाता था जिसके अंतर्गत प्राधिकारी को यह अधिकारिता का प्रयोग करना है?

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(07.)**रमेश चंद्र सांकला आदि बनाम विक्रम सीमेंट आदि एवं अन्य संबंधित मामले, 2008 एआईआर एससीडब्ल्यू 7923** में, सर्वोच्च न्यायालय ने कंडिका-32 में निम्नलिखित अभिनिर्णीत किया हैं कि:

"32. हमारे निर्णय में, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क सही है कि कार्यवाही का नामकरण या संविधान के किसी विशेष अनुच्छेद का संदर्भ अंतिम या निर्णायक नहीं है। उनका यह तर्क भी सही है कि एकल न्यायाधीश द्वारा यह अभिनिर्णीत कि उन्होंने मामले से किस प्रकार निपटारा भी निर्णायक नहीं है। यदि ऐसा होता, तो अनुच्छेद 226 के अंतर्गत आने वाली याचिका का निपटारा एकल न्यायाधीश द्वारा यह देखते हुए किया जा सकता था कि वह संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत अधीक्षण की शक्ति का प्रयोग कर रहा है। क्या एकल न्यायाधीश द्वारा दिया गया ऐसा कथन पीड़ित पक्ष

से निर्णय के विरुद्ध अपील का अधिकार छीन सकता है,अन्यथा भी यदि याचिका संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत है और अंतर-न्यायालय/लेटर पेटेंट अपील के अधीन है? उत्तर निस्संदेह नकारात्मक है [देखें **पेप्सी फूड्स लिमिटेड एवं अन्य बनाम- विशेष न्यायिक दंडाधिकारी एवं अन्य (1998) 5 एससीसी 749**]

(08.)**एम.एम.टी.सी. लिमिटेड बनाम वाणिज्यिक कर आयुक्त एवं अन्य, (2009) 1 एससीसी 8** में, उच्चतम न्यायालय ने एम.पी. उच्च न्यायालय (खण्ड न्यायपीठ को अपील) अधिनियम, 2005 की धारा 2 के प्रावधान के तहत लेटर पेटेंट अपील की स्थिरता की जांच करते हुए यह अभिनिर्णीत कि रिट याचिका में दिया गया नामकरण, यह अनुच्छेद 227 के अंतर्गत था, निर्णायक नहीं था। रिट याचिका में प्रस्तुत की गई तर्क, पारित आदेश की प्रकृति, आदेश का स्वरूप और रूपरेखा, जारी किए गए निर्देश, संवैधानिक संदर्भ में क्षेत्राधिकार संबंधी परिप्रेक्ष्य में नामकरण को देखा जाना चाहिए और यह अति तकनीकी तरीके से नहीं कहा जा सकता है कि रिट याचिका में पारित आदेश, यदि अवर न्यायाधिकरण या अधीनस्थ न्यायालयों से आने वाले आदेश पर आक्रमण होता है, तो उसे सभी प्रयोजनों के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत माना जाना चाहिए।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(9.) **मनीत राम केवट बनाम छत्तीसगढ़ राज्य एवं अन्य, 2006 (4) एम.पी.एच.टी. 76 (सी.जी.)** पंचायत मामले में, उत्तरवादीगण 4 से 7 द्वारा कलेक्टर के समक्ष पुनरीक्षण प्रस्तुत किया गया था। इसे कलेक्टर द्वारा पुनरीक्षण के रूप में पंजीकृत किया गया और अंततः एक आदेश पारित किया गया। यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि छत्तीसगढ़ पंचायत (अपील एवं पुनरीक्षण) नियम 1995 की योजना के अनुसार कलेक्टर को पुनरीक्षण का अधिकार नहीं है और पुनरीक्षण के स्थान पर उक्त नियमों के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत अपील प्रस्तुत की जानी चाहिए थी। पक्षकारों को सुनने के बाद, इस पीठ ने यह अभिनिर्णीत किया कि कलेक्टर द्वारा पारित आदेश गुण-दोष के

आधार पर था और कलेक्टर ने ऐसा आदेश पारित करते समय अपने अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है। चूँकि यह मामला उत्तरवादी संख्या 4 से 7 द्वारा कलेक्टर के समक्ष पुनरीक्षण के रूप में प्रस्तुत किया गया था, इसलिए कलेक्टर ने इसे पुनरीक्षण के रूप में पंजीकृत किया और अंततः उपरोक्त तरीके से आदेश पारित किया। यह स्वीकार किया गया कि प्राधिकरण द्वारा ग्रहण किया गया मूल अधिकार क्षेत्र ही देखा जाना चाहिए, न कि प्राधिकरण द्वारा या मामले के पक्षकारों द्वारा प्रयुक्त नामकरण, किसी विशेष शीर्ष या क़ानून के तहत किसी विशेष प्राधिकरण द्वारा ग्रहण किए गए अधिकार क्षेत्र की प्रकृति को वर्गीकृत करने के लिए निर्णायक कारक होना चाहिए। यदि किसी विशेष कार्रवाई को स्वीकार करने वाले प्राधिकारी के पास विधि के तहत उसे स्वीकार करने का वैधानिक अधिकार है, तो उस कार्रवाई को किसी विशेष शीर्षक के तहत या अलग नाम के तहत पंजीकृत करने मात्र से उक्त प्राधिकारी द्वारा दिए गए निर्णय के गुण–दोष पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा, जहां तक उसका अधिकार क्षेत्र है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(10.) जैसा कि (पूर्वोक्त) वर्णित किया गया है, अधिनियम, 1976 की धारा 8 अनुविभागीय अधिकारी द्वारा धारा 7 के तहत पारित आदेश के विरुद्ध अपील का प्रावधान करती है, और धारा 9 आदेश की अंतिमता के बारे में आगे प्रावधान करती है जिसमें कहा गया है कि अधिनियम, 1976 में अन्यथा स्पष्ट रूप से उपबंध होते हुए भी, अपील में कलेक्टर द्वारा या अनुविभागीय आदेश के तहत दिया गया प्रत्येक आदेश, यदि कोई अपील प्रस्तुत नहीं की जाती है, तो अंतिम होगा और किसी भी न्यायालय, न्यायाधिकरण या प्राधिकरण में अपील या पुनरीक्षण या किसी भी मूल मुकदमे, आवेदन या निष्पादन कार्यवाही के माध्यम से प्रश्नगत नहीं किया जाएगा। उपरोक्त दोनों प्रावधान स्पष्ट करते हैं कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित व्यक्ति के पास कलेक्टर के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का केवल एक ही उपाय है। उपरोक्त प्रावधानों के आलोक में, जब कलेक्टर के समक्ष एक ही उपाय उपलब्ध था, तो अपर कलेक्टर के समक्ष की

कार्यवाही को केवल उक्त उपाय के अंतर्गत वर्गीकृत किया जाना चाहिए था। इसलिए, यदि अपर कलेक्टर ने अधिनियम 1976 की धारा 7 के तहत पारित आदेश को निरस्त करने में अपनी शक्ति का प्रयोग किया है, तो उन्होंने धारा 7 के तहत अपील करने के अपने अधिकार का प्रयोग किया है क्योंकि कलेक्टर के पास कोई अन्य अधिकार क्षेत्र उपलब्ध नहीं था। इसके अलावा, अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश मामले के गुण-दोष पर आधारित है। अपर कलेक्टर ने अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने के कारण बताए हैं। यह आगे दर्शाता है कि अपर कलेक्टर ने अपने अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है। ऐसी स्थिति में, यदि पीड़ित पक्ष ने अपना मामला अपर कलेक्टर के समक्ष पुनरीक्षण के रूप में प्रस्तुत करने का विकल्प चुना है और मामला उक्त प्राधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण के रूप में पंजीकृत भी हो गया है, तो इससे अपर कलेक्टर के अधिकार क्षेत्र के संदर्भ में कोई अंतर नहीं पड़ेगा। मामले को पुनरीक्षण के रूप में वर्गीकरण करने और मामले के नामकरण से पक्षकार को कोई फर्क नहीं पड़ेगा। यह देखना आवश्यक है कि प्राधिकारी ने मामले में किस अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है और प्रयोग करने के लिए उसके पास कौन सा अधिकार क्षेत्र था। उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों में कोई दम नहीं है कि अपर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(11.) अब हम आदेश की गुण - दोष की जांच करेंगे।

(12.) **भावसिंह (मृत) बनाम एल.आर.एस. बनाम केशर सिंह एवं अन्य एआईआर 2003 एससी 3199** में, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्णीत किया है कि अधिनियम 1976 व्यापक दायरे का है और यदि देनदार द्वारा प्रत्यक्ष बिक्री संव्यवहार भी किया जाता है, तो उसे 'ऋण' का निषिद्ध संव्यवहार माना जाएगा और उसे अधिनियम के प्रावधानों के तहत शून्य घोषित किया जा सकता

है। अधिनियम में बिक्री संव्यवहार को शून्य घोषित करने का प्रावधान है क्योंकि धारा 3 के आधार पर अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों को अधिभावी प्रभाव दिया गया है।

(13.) धारा 2, (एफ) 'ऋण के प्रतिषिद्ध संव्यवहार' को परिभाषित करती है, जिसका अर्थ है ऐसा संव्यवहार जिसमें धन उधार देने वाला व्यक्ति कृषि भूमि के धारक को भूमि में उसके हित की प्रतिभूति के विरुद्ध ऋण देता है, चाहे ऋण देते समय या उसके बाद ऋण की अवधि के दौरान किसी भी समय निम्नलिखित में से किसी भी तरीके से, अर्थात्:-

(i) भूमि बेचने का समझौता, चाहे वह कब्जा देकर हो या न देकर;

(ii) भूमि की पूर्ण बिक्री, भूमि की सुपुर्दगी के साथ या उसके बिना, तथा उसे पुनः बेचने के लिए पृथक कब्जे का समझौता;

(iii) कब्जे के साथ या उसके बिना भूमि की सीधी बिक्री, इस स्पष्ट मौखिक समझौते के साथ कि यदि ऋण का पुनर्भुगतान कर दिया जाता है तो बिक्री पर कार्रवाई नहीं की जाएगी;

(iv) भूमि की सीधे बिक्री, कब्जा दिए जाने के साथ या उसके बिना, इस शर्त के साथ कि बिक्री विलेख में ऋण की पुनर्भुगतान पर उसे पुनः बेचा जाएगा;

(v) खंड (i) से (iv) में निर्दिष्ट तरीकों के अलावा किसी अन्य तरीके से संव्यवहार, जो भूमि में हित को प्रभावित करता है, जिसमें धोखाधड़ी वाला संव्यवहार या वर्तमान में लागू धन-उधार या ब्याज को विनियमित करने वाले किसी भी विधिक प्रावधानों को विफल करने के लिए डिज़ाइन किया गया संव्यवहार शामिल है, और इसमें वे सभी संव्यवहार शामिल हैं जिनमें धन उधार देने

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वाले ने नियत दिन के बाद लेकिन इस अधिनियम के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से पहले या उससे पहले, न्यायालय के माध्यम से या बलपूर्वक या अन्यथा कृषि भूमि के धारक की भूमि पर कब्जा प्राप्त कर लिया है या ऋण की संतुष्टि के लिए ऐ ऐसे कब्जे के लिए डिक्री प्राप्त कर ली है।

(14.) धारा 6 में अनुविभागीय अधिकारी द्वारा ऐसे आवेदन पर जांच किए जाने का प्रावधान है, जो कृषि भूमि के धारक द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है, जो कमजोर वर्ग से संबंधित है। धारा 6 की उपधारा (4) में यह प्रावधान है कि, उस जांच में, ऋण के संव्यवहार की वास्तविक प्रकृति का पता लगाने के प्रयोजनार्थ, अनुविभागीय अधिकारी निम्नलिखित तथ्यों के संबंध में यथासंभव जानकारी एकत्रित करेगा, अर्थात्:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(i) मूलधन की राशि;

(ii) संव्यवहार के समय भूमि का बाजार मूल्य;

(iii) खंड (ii) के अंतर्गत तत्कालीन बाजार मूल्य के मुकाबले बिक्री के लिए प्रतिफल के रूप में मूलधन की पर्याप्तता;

(iv) क्या दस्तावेज़ में दर्शाई गई प्रतिफल पूर्णतः या आंशिक रूप से निजी तौर पर या उप-पंजीयक के समक्ष अदा की गई थी;

(v) क्या उक्त दस्तावेज़ में वर्णित अनुसार भूमि का कब्जा वास्तव में धन ऋण दाता को दिया गया था। यदि नहीं, तो धन ऋणदाता ने भूमि का कब्जा कब और किस प्रकार प्राप्त किया;

(vi) धन ऋण देने वाले और कृषि भूमि धारक के बीच वास्तविक समझौते की शर्तें क्या थीं, जिनमें ब्याज दर भी शामिल थी;

(vii) ऋण की तात्कालिकता की सीमा और कृषि भूमि धारक के लिए उसे प्राप्त करने के अन्य स्रोतों की उपलब्धता;

(viii) कृषि भूमि धारक द्वारा ऋण के लिए धन ऋण देने वाले को किया गया भुगतान, यदि कोई हो;

(ix) धन ऋण देने वाला पंजीकृत साहूकार है या नहीं;

(x) अन्य कोई परिस्थितियाँ जिन पर अनुविभागीय अधिकारी विचार करना उचित समझे।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

(15.) यदि धारा 6 की उपधारा (4) के अधीन की गई ऐसी जांच के पश्चात् अनुविभागीय अधिकारी इस बात से संतुष्ट हो जाता है कि ऋण का संव्यवहार वस्तुतः प्रतिषिद्ध ऋण का संव्यवहार था, तो वह ऐसे संव्यवहार को शून्य घोषित कर देगा और धन उधार देने वाले को भूमि का अन्तरण अपास्त करने का आदेश पारित करेगा और फलस्वरूप भूमि का कब्जा कृषि भूमि के धारक को वापस कर दिया जाएगा।

(16.) अतिरिक्त कलेक्टर ने आक्षेपित आदेश के कंडिका-7 में अवलोकन किया है कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा प्राप्त पटवारी रिपोर्ट के अनुसार, प्रश्नगत भूमि डी-2 भूमि के रूप में चिन्हित थी तथा वर्ष 1966-67 एवं 1968 के बिक्री - छांट के अनुसार डी-2 भूमि का औसत मूल्य 242/- रूपये प्रति एकड़ था। अतः उक्त दर के अनुसार वर्ष 1967-68 में 4.10 एकड़ भूमि का कुल औसत मूल्य 992/- रुपये होगा, जबकि बिक्री के अनुसार मूल्य 500/- रुपये दर्शाया गया है।

(17.) हम यह भी पाते हैं कि परीक्षण के दौरान, दो सत्यापनकर्ता साक्षियों, रामसनेही और मंडल, का परीक्षण किया गया । उन्होंने यह भी कहा है कि, वास्तव में, विक्रेता द्वारा ज़मीन गिरवी रखी

गई थी और यह वादा किया गया था कि ज़मीन उन्हें वापस कर दी जाएगी। रामसनेही ने स्पष्ट रूप से यह गवाही दी है कि हालाँकि ज़मीन गिरवी रखी गई थी, फिर भी बिक्री का दस्तावेज़ तैयार किया गया था। अनुविभागीय अधिकारी ने अब्दुल हमीद नामक दस्तावेज लेखक के साक्ष्य को काफ़ी महत्व दिया है। अब्दुल हमीद एक दस्तावेज़ लेखक था। उसने गवाही दी कि उक्त दस्तावेज़ विक्रेताओं के निर्देश पर तैयार किया गया था। उन्होंने उसे बताया कि वे 500 रुपये में अपनी जमीन बेचने वाले हैं, जिस पर वह उन्हें स्टाम्प विक्रेता के पास ले गया और स्टाम्प पेपर खरीदने के बाद उसके निर्देश पर अवधेश नामक व्यक्ति द्वारा विक्रय – विलेख टाइप किया गया और 500 रुपये हरनामदास द्वारा जगरबाई (विक्रेता क्रमांक 1) को दिए गए। अपर कलेक्टर ने पाया कि इतने लंबे समय के बाद किसी दस्तावेज़ लेखक के लिए यह सब निश्चितता के साथ बयान करना मुश्किल होगा। अधिनियम की धारा 6(4) के अनुसार, अनुविभागीय अधिकारी को संव्यवहार की वास्तविक प्रकृति का पता लगाना होता है और उन्हीं प्रावधानों के तहत जाँच पूरी करनी होती है। अनुविभागीय अधिकारी का आदेश अलग दिशा में था। अपर कलेक्टर ने धारा 6 की उप–धारा (4) के प्रावधानों को लागू करते हुए अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश को उलट दिया है और माना है कि उपरोक्त संव्यवहार एक निषिद्ध संव्यवहार था और फिर उसे रद्द कर दिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(18.) उपर्युक्त कारणों से, मुझे अपर कलेक्टर द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में कोई अवैधता या त्रुटि नहीं दिखती है।

(19.) रिट याचिका में कोई सार नहीं है, याचिका खारिज किये जाने योग्य है और तदनुसार खारिज की जाती है।

(20.) वाद – व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

सही/–

सुनील कुमार सिन्हा

न्यायाधीश

**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 व्यवहारिक 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

**Translated By Uday Shankar Dewangan**