न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः एम. के. सिंह,
सदस्य.

प्रकरण कमांक निगरानी 622–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 23.1.13 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण कमांक 72/2010–11/अपील.

———

1– मोहम्मद साबिर पुत्र अब्दुल शकूर
2– मोहम्मद सिद्धीक पुत्र अब्दुल शकूर
3– मोहम्मद इदरीस पुत्र अब्दुल शकुर
4– मकबूल अहमद पुत्र अब्दुल शकूर
5– मोहम्मद सईद पुत्र अब्दुल शकूर
सभी निवासीगण ग्राम किडी सिंरोज
तहसील सिंरोज जिला विदिशा
6– खेरूनिशा पुत्री अब्दल शकूर पत्नी मोहम्मद रफीक राईन
निवासी लक्ष्मी टॉकीज के सामने भोपाल
7– जीनतउन्निसा बानो पुत्री अब्दुल शकूर
पत्नी मोहम्मद शफीक राईन
निवासी मो. बजरिया विदिशा
जिला विदिशा ——— आवेदकगण

विरूद्ध

अब्दुल कदीर आ0 अब्दुल शकूर,
निवासी ग्राम किडी तहसील सिंरोज
जिला विदिशा ——— अनावेदक

———

श्री एस. के. वाजपेई, अधिवक्ता, आवेदकगण ।
श्री पल्लव त्रिपाठी, अधिवक्ता, अनावेदक ।

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 09 जुलाई, 2015 को पारित)

.....

यह निगरानी अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के प्रकरण कमांक 72/2010–11/अपील में पारित आदेश दिनांक 23–1–13 के विरूद्ध म0प्र0 भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के तहत पेश की गई है ।

2– प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि कस्बा सिंरोज स्थित भूमि खसरा कमांक 1906 रकबा 5.956 हैक्टर जैतून बी के नाम दर्ज थी । श्रीमती जैतून बी द्वारा अपने जीवनकाल में उक्त भूमि में से आवेदक कमांक 1 को 2 बीघा, आवेदक कमांक 2 को 2.024 हैक्टर तथा आवेदक कमांक 3 को 3.426 हैक्टर भूमि मौखिक हिबा की गई । श्रीमती जैतून बी के फोत हो जाने के कारण अनावेदक अब्दुल कदीर द्वारा विचारण न्यायालय में नामांतरण हेतु आवेदन पेश किया जिस पर आवेदकों ने आपत्ति पेश की । तहसीलदार सिंरोज ने आदेश दिनांक 3.6.09 द्वारा द्वारा अनावेदक का आवेदन निरस्त करते हुए आवेदक कमांक 1 लगायत 3 के नामांतरण के आदेश दिए । इस आदेश के विरूद्ध अनावेदक ने एस.डी.ओ. के समक्ष अपील की जो उन्होंने आदेश दिनांक 19.8.10 द्वारा अस्वीकार की । एस.डी.ओ. के आदेश के विरूद्ध अनावेदक ने अधीनस्थ न्यायालय में द्वितीय अपील पेश की जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा स्वीकार की एवं तहसीलदार को यह आदेश दिए कि वे श्रीमती जैतून बी के नाम दर्ज भूमि का नामांतरण विधि अनुसार सभी वारिसों के नाम करें । अपर आयुक्त के इस आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ प्रकरण में दोनों पक्षों की ओर से लिखित बहस पेश की गई है । आवेदकगण की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हें कि श्रीमती जैतून बी द्वारा जो शपथपत्र दिया गया था वह मौखिक हिबा के समर्थन में था शपथपत्र द्वारा कोई हिबा नहीं किया गया था और ना ही शपथपत्र में कोई कांटछांट है । नोटरी ने जिस दिनांक को शपथपत्र प्रमाणित किया वह दिनांक स्वयं की लेखनी स संशोधित किया है कोई कांट–छांट नहीं की गई है । मौखिक हिबा को सिद्ध करने के लिए शपथपत्र आवश्यक नहीं है । दिनांक संशोधन को जिसे अपर आयुक्त द्वारा कांट–छांट कहा गया है, उससे मौखिक हिबा का सिद्ध एवं प्रमाणित तथ्य व्यर्थ नहीं होता मौखिक हिबा साक्ष्य द्वारा प्रमाणित किया गया है ।

यह तर्क दिया गया है कि मौखिक हिबा के साक्षी मजहर अली न न्यायालय में उपस्थित होकर अपना कथन दिया जिससे जेतून बी द्वारा किया गया हिबा प्रमाणित हुआ । मजहर अली के कथन पर किए गए कूट परीक्षण ने कोई भी ऐसा तथ्य नहीं आया जिससे मजहर अली के कथन पर कोई संदेह किया जा सकता हो । मोखिक हिबा के दोनों साक्षियों के कथन होना विधि के अनुसार आवश्यक नहीं

हैं और ना ही अपर आयुक्त ने ऐसे किसी प्रावधान का अपने आदेश में उल्लेख किया है ।

यह तर्क दिया गया है कि हिबाकर्ता जेतून बी आवेदकों की मां थी मौखिक हिबा के साथ ही आवेदकों को हिबा की गई भूमि का आधिपत्य भी दिया गया था । आवेदकों ने मौखिक हिबा तथा आधिपत्य प्राप्त करना स्वीकार कर लिया था उस समय परिवार में कोई विवाद नहीं था अन्य उत्तराधिकारियों ने भी हिबा को स्वीकृति दी थी अतः मां के जीवित रहते आवेदकों ने तत्काल नामांतरण कराना इसयिलए उचित नहीं समझा कि इससे संपत्ति के प्रति उतावलापन प्रतीत होगा । स्वत्व प्राप्त होने के तत्काल बाद यदि नामांतरण नहीं भी कराया गया हो तब उससे स्वत्व प्राप्ति का तथ्य नष्ट नहीं होगा ना ही स्वत्व समाप्त हो जाते हैं ।

यह तर्क दिया गया कि अपर आयुक्त ने हिबा के दस्तावेज का पंजीकरण आवश्यक मानने के लिए 2005 आर.एन. 372 को आधार बनाया है परंतु इस न्यायदृष्टांत को पढ़ा ही नहीं है इस न्यायदृष्टांत के प्रकरण में मौखिक हिबा नहीं था मात्र लिखित हिबा ही था । अतः यह न्याय़दृष्टांत इस प्रकरण में लागू नहीं होता है ।

यह तर्क दिया गया कि राजस्व मंडल ने 1983 आर.एन. 264 में मुस्लिम विधि के अनुसार मौखिक रूप से किये गये हिबा को विधिसम्मत माना है तथा यह भी निर्धारित किया गया है कि यदिक कोई दान पत्र किया भी गया हो तब उसका पंजीयन आवश्यक नहीं है । माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने 1984 एम.पी. डब्लू.एन. 78 में अंतिम रूप से यह निर्धारित किया है कि मौखिक हिबा के बाद यदि उसका कोई हिबा नामा लिखा भी गया हो तब उसका पंजीकरण आवश्यक नहीं है इसी न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि यदि हिबा के बाद नामांतरण नहीं भी कराया जाता है तब उससे हिबा ग्रहीता पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है ।

यह तर्क दिया गया है कि जहां मौखिक हिबा किया जाना सिद्ध हो चुका हो हिबाकर्ता के उत्तराधिकारियों ने हिबा पर नामांतरण पर सहमति भी दे दी हो तब व्यर्थ के तकनीकि आधारों पर हिबा को अमान्य नहीं किया जाना चाहिए । इस प्रकरण में अनावेदक कमांक 1 के अतिरिक्त हिबाकर्ता के किसी भी अन्य उत्तराधिकारी ने हिबा को तथा आवेदकों के नामांतरण को चुनौती नहीं दी है । उक्त

आधारों पर आवेदकों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा निगरानी स्वीकार किए जाने तथा अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

4/ अनावेदक की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में विधि संगत आदेशपारित किया है । मोखिक हिबा वैधानिक रूप से साक्ष्य में सिद्ध नहीं हुआ है, फिर भी प्रथम अपीलीय न्यायालय व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदक कमांक 1 लगायत 3 के पक्ष में मौखिक हिबा मानकर नामांतरण का आदेश पारित किया गया जो कि विधि विरूद्ध था जिस निरस्त करने में द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने उचित आदेश पारित किया है । इस संबंध में 2001 (1) एम.पी.एल.जे. 198 एस.सी. संदर्भित है, जिसके अनुसार हिवा में देने वाल व लेने वाले की स्वीकृति के अतिरिक्त संपत्ति का हस्तांतरण होना आवश्यक है, परंतु इस प्रकरण में संपत्ति का हस्तांतरण जैतून बी के जीवनकाल में नहीं हुआ है । उक्त कारण से हिबानामा अनुचित व अवैध है ।

यह तर्क दिया गया है कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस तथ्य को अनदेखा किया गया कि मौखिक हिबा तथा इसकी पुष्टि में किया गया शपथपत्र मृतक जैतून बी के जीवनकाल में प्रकाश में नहीं लाया गया तथा इस मोखिक हिबा के औधार पर जैतून बी के जीवनकाल में नामांतरण की कार्यवाही नहीं की गई । उक्त कारण से द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैध एवं उचित होकर स्थिर रखे जाने योग्य है ।

यह तर्क दिया गया कि मुस्लिम विधि के अनुसार मौखिक हिबा को दो गवाहों से सिद्ध होना चाहिए परंतु आवेदकों द्वारा मौखिक हिबा के कथित साक्षी अब्दुल कय्यूम को साक्ष्य हेतु उपस्थित नहीं किया, जिस कारण से मोखिक हिबा का संपादन संदेहास्पद हो जाता है । उक्त कारण से अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

यह तर्क भी दिया गया है कि मौखिक हिबा संबंधी उपबंधों, नियमों व मूलभूत आवश्यकतों की पूर्ति नहीं की गई । कथित साक्षियों के ब्यान अंकित नहीं किए गए । हिबा के संबंध में कथित निष्पादित शपथपत्र को मृतिका को पक्षकार नहीं बनाया गया आर ना ही उक्त संबंध में ऐसी कोई टीप शपथपत्र में अंकित है कि मृतिका अनपढ़ थी । शपथपत्र का निष्पादन नोटरी एक्ट के प्रावधानों के अनुसार नहीं किया गया । कथित रूप से मौखिक हिबा द्वारा संपत्ति तीन लोगों में विभक्त की गई थी और उक्त के अग्रशरण में कब्जा सौंपना दर्शाया गया है, जबकि संपत्ति

का बंटवारा, बटांयकन, सीमांकन कार्यवाही संपादित नहीं हुई जिससे आधिपत्य दिया जाना दर्शित नहीं होता है । मौखिक हिबा के संबंध में मृतक के जीवनकाल में कार्यवाही नहीं की गई । संपत्ति में स्वयं के अधिकारों के अर्जन के उपरांत राजस्व अभिलेखों में स्वयं का नाम इन्द्राज कराने की कार्यवाही नहीं की गई । उक्त आधारों पर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को उचित बताते हुए निगरानी निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का अवलोकन किया । इस प्रकरण में अपर आयुक्त ने चार बिंदुओं पर अपील को स्वीकार करते हुए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के एकमत से दिए गए आदेशों को निरस्त किया गया है । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए अपर आयुक्त का आदेश न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है । प्रकरण में मूल विवाद यह है कि क्या भूमिस्वामी जैतून बी ने हिबा किया था अथवा नहीं इस बिंदु पर अभिलेख के अवलोकन से प्रमाणित होता है कि आवेदकगण ने मौखिक हिबा को प्रमाणित करने के लिए हिबा के साक्षी मजहर अली का कथन कराया है । मजहर अली के संपूर्ण कथन का अवलोकन करने से यह प्रमाणित हो जाता है कि उक्त साक्षी के कथन से हिबा किया जाना पूर्णतः प्रमाणित है । मजहर अली का कथन अखंडित रहा है तथा कूट परीक्षण में भी कोई ऐसा विरोधाभास नहीं आया है जो उसके कथन को अविश्वसनीय बनाता हो । साक्ष्य विधान के अनुसार यदि एक साक्षी के कथन से भी कोई तथ्य प्रमाणित हो जाता है तथा न्यायालय ने ऐसे कथन के आधार पर आदेश पारित किया हो तब ऐसे आदेश को इस कारण निरस्त नहीं किया जा सकता कि आदेश के वल एक साक्षी के कथन पर आधारित है ।

अभिलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि शपथपत्र तथा आवेदन में केवल दिनांक को संशोधित किया गया है दस्तावेज के अभिकथनों में कोई कांटछांट नहीं है । दिनांक में किए गए संशोधन से संपूर्ण दस्तावेज को प्रश्नगत अथवा संदिग्ध मानने के लिए अपर आयुक्त ने अपने आदेश में जो टिप्पणियां की हैं उन्हें सही नहीं ठहराया जा सकता । आवेदकगण की ओर से दिया गया यह तर्क स्वीकार किए जाने योग्य है कि हिबा के समय परिवार में कोई विवाद नहीं था हिबाग्रहीताओं ने हिबा को स्वीकार करते हुए हिबा में प्राप्त भूमि पर आधिपत्य लिया था तथा मां के जीवित रहते यदि नामांतरण न भी कराया गया हो तो उससे हिबा का तथ्य व्यर्थ

नहीं हो जाता तथा पारिवारिक अंतरण होने से यदि तत्काल नामांतरण न भी कराया गया हो तब उससे हिबा द्वारा प्राप्त स्वत्व नष्ट अथवा समाप्त नहीं हो जाते हैं ।

आवेदकगण की ओर से अपने तर्कों में माननीय उच्च न्यायालय के न्यायदृष्टांत 1984 म0प्र0 वीकली नोट्स 78 आजीवन बाइ विरूद्ध अबदुल शकुर का अवलम्बन करते हए कहा है कि मौखिक हिबा के बाद यदि कोई दस्तावेज उक्त हिबा के समर्थन में लिखा भी गया हो तब उसका पंजीयन आवश्यक नहीं है । उक्त न्यायदृष्टांत का अवलोकन किया गया यह न्यायदृष्टांत इस प्रकरण के तथ्यों पर पूर्णतः लागू होता है जबकि इस प्रकरण में मौखिक हिबा के समर्थन में कोई हिबानामा भी नहीं है केवल हिबाकतर्पा जैतून बी का शपथपत्र मात्र है जिसे हिबानामा नहीं माना जा सकता ना ही शपथपत्र का पंजीयन आवश्यक हो जाता है । अपर आयुक्त ने अपने निर्णय में न्यायदृष्टांत 2005 आर.एन. 372 का उल्लेख करते हुए यह मानने में त्रुटि की है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अनुसार पंजीयन ना होने से हिबा के आधार पर नामांतरण नहीं किया जा सकता । संदर्भित न्यायदृष्टांत के तथ्य एवं इस प्रकरण के तथ्य भिन्न – भिन्न हैं उक्त न्यायदृष्टांत के प्रकरण में दस्तावेज का निष्पादन किया गया था तथा उसे वक्फ की संज्ञा दी गई थी । अभिलेख के अवलोकन से भी स्पष्ट होता है कि अनावेदक के अतिरिक्त हिबाकर्ता जैतून बी के अन्य उत्तराधिकारियों ने हिबा पर कोई आपत्ति नहीं की है जो उनकी सहमति का प्रमाण है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में अपर आयुक्त का जो आदेश है वह न्यायिक एवं विधिसम्मत न होने से स्थिर नहीं रखा जा सकता ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त का विवादित आदेश दिनांक 23–1–14 अपास्त किया जाता है तथा अनुविभागीय अधिकारी का आदेश दिनांक 19–8–10 स्थिर रखा जाता है ।

(एम. के. सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर