

न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड।

निगरानी संख्या- 95/2008-2009

डा0 इन्दु प्रकाश ऐरन पुत्र स्व0 डा0 प्रकाश चन्द ऐरन, निवासी ग्राम बगराल गाँव मालसी, मसूरी डायवर्जन रोड, देहरादून।

—निगरानीकर्ता

बनाम:

श्री जमील पुत्र श्री रहमतुल्ला, निवासी ग्राम मेंहूवाला माफी, परगना पछवादून, जिला देहरादून व अन्य।

—विपक्षीगण

अन्तर्गत धारा-333 उत्तराखण्ड जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम।

बावत

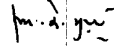
भूमि स्थित ग्राम आरकेडिया ग्रान्ट, परगना पछवादून, जिला देहरादून।

आदेश

इस निगरानी में निगरानीकर्ता द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौड़ी द्वारा जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम के अन्तर्गत अपील संख्या 18/2003-04 श्री जमील बनाम गुद्दद आदि में पारित निर्णय/आदेश दिनांक 28 जनवरी 2009 को चुनौती दी है। अवर न्यायालय में निगरानीकर्ता द्वारा अपील संख्या 18/2003-04 में पक्षकार बनाने का अनुरोध किया था जो अवर न्यायालय द्वारा स्वीकार नहीं किया गया।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण के तर्क सुने गये तथा अवर न्यायालयों की वाद पत्रावलियों का अवलोकन किया गया।

यह विवादित नहीं है कि प्रश्नगत भूमि खसरा संख्या 946 क्षेत्रफल 0.603 हे0 ग्राम आरकेडिया ग्रान्ट, परगना पछवादून, जिला देहरादून का अभिलिखित स्वामित्व श्री जमील पुत्र रहमतुल्ला, निवासी मेंहूवाला, जिला देहरादून का था। यह भी विवादित नहीं है कि तुलसी राम पुत्र कुशुम्बरी का कब्जा उक्त भूमि पर 1393-1398 फसली की खतौनी में शिकमी काश्तकार के रूप में दर्ज था। श्री गुद्दद ने दिनांक 23 जून 1987 को सक्षम न्यायालय में दावा प्रस्तुत किया जिसमें उसने अपने आप को



श्री तुलसी राम का दत्तक पुत्र बताते हुए स्वयं को भूमिधर घोषित करने की याचना की जो श्री गुददड के पक्ष में दिनांक 01 दिसम्बर 2003 को निर्णीत हुआ जिस सम्बन्ध में पक्षों के बीच में अपर आयुक्त, गढ़वाल मण्डल के न्यायालय में अपील संख्या 18/2003-04 विचाराधीन है।

विवादित भूमि पर निगरानीकर्ता के पुत्र का दखल दिनांक 9 मई, 2001 से प्रारम्भ हुआ जब श्री जमील ने श्री आशीष प्रकाश ऐरन पुत्र डा0 इन्दु प्रकाश ऐरन के पक्ष में खण्डनीय मुख्तारनामा निष्पादित किया जिसके द्वारा उसने श्री आशीष प्रकाश ऐरन को अन्य बातों के अलावा विवादित भूमि का विक्रय करने के लिये अधिकृत किया। जैसा कि ऊपर वर्णित किया गया है कि 09 मई, 2001 की तिथि तक श्री जमील ही विवादित भूमि के स्वामी थे और भू-स्वामी के रूप में मुख्तारनामा करने का अधिकार रखते थे। इस मुख्तारनामा में श्री जमील व श्री गुददड के बीच में चल रहे वाद संख्या 39/92-93 का उल्लेख है। निगरानीकर्ता का विवादित भूमि से सम्बन्ध तब बना जब श्री जमील के मुख्तार के रूप में श्री आशीष प्रकाश ऐरन ने विवादित भूमि का विक्रय डा0 इन्दु प्रकाश ऐरन के पक्ष में दिनांक 10 अप्रैल 2003 को कर दिया। यह उल्लेखनीय है कि यद्यपि श्री जमील व श्री गुददड के बीच विवादित भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में वाद विचाराधीन था तथापि निगरानीकर्ता के पक्ष में विवादित भूमि के विक्रय के समय भूमि का स्वामी श्री जमील ही थे व विक्रय पत्र में श्री जमील व श्री गुददड के बीच चल रहे वाद का कोई उल्लेख नहीं था। यही कारण था कि उक्त विक्रयपत्र के आधार पर निगरानीकर्ता का नाम 08 अगस्त 2003 को खतौनी में दर्ज कर दिया गया।

निगरानी स्वीकार न किये जाने के सम्बन्ध में यह तर्क दिया गया कि विवादित भूमि क्रय करते समय निगरानीकर्ता को जानकारी थी कि भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में विवाद चल रहा है और यदि वह चाहता तो सहायक कलेक्टर के न्यायालय में चल रहे वाद में पक्षकार बन सकता था। इस तर्क की पुष्टि में यह बताया गया कि श्री आशीष प्रकाश ऐरन के पक्ष में श्री जमील द्वारा निष्पादित किये गये खण्डनीय मुख्तारनामा में लम्बित वाद का उल्लेख था। परन्तु विक्रय पत्र को देखने से विदित होता है कि विक्रय पत्र में भूमि के विवादित होने अथवा स्वामित्व के सम्बन्ध में कोई

वाद विचाराधीन होने का उल्लेख नहीं है। अतः मुख्तारनामे में वाद के उल्लेख होने से यह नहीं कहा जा सकता है कि निगरानीकर्ता को विवादित भूमि के सम्बन्ध में चल रहे वाद का ज्ञान हो गया हो। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा-52 में कहा गया है कि यदि किसी भूमि के संबंध में वाद न्यायालय में विचाराधीन हो तो वाद के पक्षकार न्यायालय से अनुमति प्राप्त करने के बाद ही सम्पत्ति में अपने अधिकारों का संक्रमण कर सकते हैं। प्रश्नगत प्रकरण में धारा-52 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अन्तर्गत श्री जमील द्वारा न्यायालय से विवादित भूमि विक्रय करने की अनुमति नहीं प्राप्त की गयी है और उसके मुख्तार श्री आशीष प्रकाश ऐरन द्वारा विवादित भूमि का विक्रय कर दिया गया। चूंकि श्री आशीष प्रकाश ऐरन के पक्ष में श्री जमील द्वारा किया गया मुख्तारनामा उप निबंधक कार्यालय में पंजीकृत था, मुख्तार के रूप में श्री आशीष प्रकाश द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र उप निबंधक कार्यालय द्वारा पंजीकृत कर दिया गया और तत्पश्चात् पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता का नामान्तरण भी हो गया जिससे विदित होता है कि श्री जमील की सहमति से ही विवादित भूमि का निगरानीकर्ता के पक्ष में विक्रय हुआ क्योंकि यदि श्री जमील को विक्रय पर आपत्ति होती तो वे नामान्तरण कार्यवाही के दौरान विरोध करता। इस प्रकार यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यद्यपि श्री जमील को न्यायालय की अनुमति बिना विवादित भूमि का मुख्तारनामा व विक्रय नहीं किया जाना चाहिए था उनकी त्रुटि के कारण निगरानीकर्ता को विवादित भूमि में अपने हित की रक्षा करने से वंचित रखना उचित न होगा।

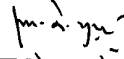
चूंकि निगरानीकर्ता द्वारा क्रय की गयी भूमि का नियमानुसार नामान्तरण राजस्व अभिलेखों में दिनांक 8 अगस्त, 2003 को हो गया था उसे श्री जमील एवं श्री गुददड के बीच विचाराधीन वाद में पारित अन्तिम आदेश दिनांक 01.12.2003 की जानकारी न होना स्वाभाविक है। यह कहीं नहीं बताया गया है कि श्री जमील अथवा उनके मुख्तार श्री आशीष प्रकाश ऐरन द्वारा विवादित भूमि के संबंध में वाद कार्यवाही की जानकारी क्रेता डा0 इन्दु प्रकाश ऐरन जो निगरानीकर्ता हैं, को दी गयी हो। यह भी उल्लेखनीय है कि श्री जमील द्वारा श्री आशीष प्रकाश ऐरन के पक्ष में निष्पादित किया गया मुख्तारनामा खण्डनीय था। उप निबंधक कार्यालय में पंजीकृत उक्त मुख्तारनामा के आधार पर निगरानीकर्ता के पक्ष में विक्रय पत्र पंजीकृत होने से स्पष्ट है कि 10.04.2003 तक श्री जमील द्वारा मुख्तारनामा को खण्डित नहीं किया गया था।

विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण की कार्यवाही में राजस्व अभिलेखों में दर्ज खातेदार को नियमानुसार नोटिस दिया जाता है क्योंकि दर्ज खातेदार का नाम विलोपित करने पर ही क्रेता का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो सकता है। यह नामान्तरण की कार्यवाही 08.08.2003 को सम्पन्न हुई जिससे संकेत मिलता है कि इस दिनांक तक भी श्री जमील द्वारा निष्पादित मुख्तारनामा खण्डित नहीं किया गया था। यह भी संभव है कि आज तक श्री जमील द्वारा निष्पादित मुख्तारनामा प्रभावी हो और खण्डित न किया गया हो।

इस प्रकार विदित होता है कि निगरानीकर्ता द्वारा विवादित भूमि पर अधिकार Bonafide रूप में प्राप्त किया गया और यदि किसी पक्ष द्वारा त्रुटि की गयी तो वह श्री जमील द्वारा की गई। प्रश्नगत प्रकरण में जिस समय निगरानीकर्ता का दखल या संबंध विवादित भूमि से प्रारंभ हुआ उस समय श्री जमील विवादित भूमि के स्वामी थे तथा उनका नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज था। विवादित भूमि का क्रय करने पर निगरानीकर्ता का नाम नियमानुसार राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो गया। स्पष्टतः विवादित भूमि पर स्वामित्व का अधिकार प्राप्त करने के पश्चात् अपने हितों की रक्षा के लिए निगरानीकर्ता को विवादित भूमि के संबंध में अवर न्यायालय में चल रहे वाद में पक्षकार बनना आवश्यक था। निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने सिविल अपील संख्या 4838-4840/2012 में मा10 उच्चतम न्यायालय के निर्णय दिनांक 3.7.2005 की ओर ध्यान आकृष्ट किया जिसमें कहा गया है कि "It is settled legal position that the effect of Section 52 is not to render transfers affected during the pendency of a suit by a party to the suit void; but only to render such transfers subservient to the rights of the parties to such suit, as may be, eventually, determined in the suit." तथा "This court on more than occasion held that when a pendente lite purchaser seeks to implead himself as a party - defendant to the suit, such application should be liberally considered." मा. उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये उक्त मार्गदर्शन से निगरानी को बल मिलता है। विवादित भूमि विक्रय करने के पश्चात् यह संभावना प्रबल है कि श्री जमील जिन्होंने अवर

न्यायालय में अपील योजित की है अपील की पैरवी करने में अपेक्षित रुचि प्रदर्शित न करे जिस कारण विवादित भूमि के क्रेता अर्थात् निगरानीकर्ता के हितों की हानि होगी। अतः निगरानी स्वीकार की जाती है। अवर न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि निगरानीकर्ता को अपील संख्या 18/2003-04 में पक्षकार बनाया जाय व अपील का विधि अनुसार निस्तारण किया जाय।

देहरादून,
29 जुलाई, 2013


(एस0के0 मुद्द)
अध्यक्ष।

