

न्यायालय राजस्व परिषद्, उत्तराखण्ड।

निगरानी संख्या -59/2012-13

अन्तर्गत धारा-219 भू-राजस्व अधिनियम।

निसार अहमद।

-निगरानीकर्ता।

मुख्तियार अहमद।

बनाम

-विपक्षी।

बाबत

भूमि स्थित ग्राम रुड़की (अन्दर हदूद) परगना व तहसील रुड़की जिला हरिद्वार।

निर्णय

यह निगरानी उप जिलाधिकारी, रुड़की द्वारा धारा 210 भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत निर्णीत अपील में पारित आदेश दिनांक 25 मार्च, 2013 के विरुद्ध दायर की गई है जिस द्वारा उप जिलाधिकारी, रुड़की ने नायब तहसीलदार रुड़की द्वारा नामान्तरण वाद संख्या-320/2011-12 में पारित आदेश दिनांक 3 दिसम्बर, 2012 व अपर तहसीलदार द्वारा उक्त वाद में पुर्नस्थापना पत्र अस्वीकृत किए जाने का आदेश दिनांक 17 दिसम्बर, 2012 सही पाया और इन आदेशों के विरुद्ध की गई अपील निरस्त कर दी।

अवर न्यायालयों की पत्रावलियों का अवलोकन किया गया व उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क सुने गए।

निगरानीकर्ता द्वारा मुख्यतः इस बात पर बल दिया गया कि राजस्व न्यायालय नियमावली के नियम 376 व 377 का पालन न होने के कारण नामान्तरण की कार्यवाही अवैध है। नियम 376 के अनुसार यदि नामान्तरण अन्तरण से हुआ हो तो नियम 374 में उल्लिखित उद्घोषणा की प्रति अन्तरणकर्ता व उसके सहखातेदारों पर तामील करानी चाहिए। नियम 377 के अनुसार उद्घोषणा की प्रति सभापति, भूमि प्रबन्धक समिति पर तामील की जानी चाहिए।

विवादित भूमि नगरपालिका क्षेत्र में होने के कारण उद्घोषणा पत्र नगरपालिका के नोटिस बोर्ड पर चस्पा किया गया। इस प्रकार नियम 377 का पालन किया गया। वैसे भी समय-समय पर उच्च न्यायालयों द्वारा व्यवस्था दी गई है जहाँ किसी प्राधिकारी या सरकार को नोटिस देने की विधिवत् अपेक्षा की गई है और ऐसा नोटिस देने में कोई कमी रह गई हो या नोटिस न दिया गया हो तो इस संबंध में आपत्ति मात्र संबंधित प्राधिकारी या सरकार द्वारा उठाई जा सकती है न कि किसी और द्वारा।

प्रस्तुत वाद में उद्घोषणा पत्र में उल्लेख है कि विक्रेता न मिलने कारण उद्घोषणा पत्र उसकी बैठक पर चरपा कर दिया गया। निगरानीकर्ता का तर्क है कि इस प्रकार नियम 376 का पालन न होने कारण नामान्तरण की कार्यवाही अवैध है जिसकी पुष्टि में रामयज्ञ बनाम बृहस्पतिनाथ व अन्य में राजस्व परिषद की पूर्ण पीठ का निर्णय दिनांक 14.11.1977 का उल्लेख किया गया है। इस निर्णय में परिषद ने अभ्युक्ति की है कि :

"It is evident that an invalid and void Proclamation is likely to prevent a person having ample interest in the land in question from entering contest and that the order passed in such a mutation case would actually be ex parte of such a person." इस प्रकार न्यायालय ने कहा है कि नियम 376 का महत्व यह है कि विवादित भूमि में "ample interest" रखने वाले व्यक्ति को उस भूमि के अन्तरण होने की सूचना होनी लाजमी है।

प्रस्तुत वाद में विवादित भूमि का अन्तरण एक भाई ने दूसरे भाई को किया है। अन्तरण विलेख पंजीकृत कराया गया है। नामान्तरण कार्यवाही इस अन्तरण विलेख पर आधारित थी। निगरानीकर्ता का कहना है कि उसको समझौतानामा दिनांक 2 नवम्बर, 2011 जो नोटरी द्वारा सत्यापित किया गया है का कोई ज्ञान नहीं है जबकि इस समझौतानामा पर तथाकथित रूप से उसके हस्ताक्षर हैं व समझौतानामा के दो गवाह भी हैं। निगरानीकर्ता उपनिबन्धक प्रथम रुड़की के द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख सं० 9564 दिनांक 3 नवम्बर, 2011 के संबंध में भी अपने को अनभिज्ञ बताता है जबकि इस विलेख पर निगरानीकर्ता के नाम से हस्ताक्षर हैं और फोटो भी लगी है व इसके अतिरिक्त अंगुलियों के निशान भी हैं। इस विलेख के गवाह स्वयं निगरानीकर्ता के पुत्र हैं जिन्होंने उप निबंधक के सामने निगरानीकर्ता की पहचान भी की है।

निगरानीकर्ता का कथन है कि नामान्तरण कार्यवाही की जानकारी उसको पहली बार 8 अक्टूबर, 2012 को हुई जब उसने संबंधित अभिलेखों का अवलोकन किया व तदानुसार उसने नामान्तरण वाद में पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र दिनांक 9 अक्टूबर, 2012 को दाखिल किया।

निगरानीकर्ता द्वारा अपर तहसीलदार, रुड़की के समक्ष दाखिल पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र में प्रयुक्त भाषा अवलोकनीय है:-

" मुख्तयार अहमद प्रार्थी का सगा छोटा भाई है जिसने आपसी समझौतानामा के आधार पर एक फर्जी एवं धोखाधड़ी का अन्तरण हस्तांतरण विलेख बिना किसी प्रतिफल के तैयार

कराकर धोखे से 03.11.2011 को रजिस्ट्री करा लिया है " इस भाषा से प्रतीत होता है कि निगरानीकर्ता समझौतानामा को सही मानता है क्योंकि उसने समझौतानामा का फर्जी होना नहीं बताया है। यह भी प्रतीत होता है कि निगरानीकर्ता अन्तरण विलेख का निष्पादन भी स्वीकार करते हैं, परन्तु उसका कहना है कि उसे धोखा देकर इस विलेख का निष्पादन करा लिया गया।

उपरोक्त भाषा के विपरीत निगरानीकर्ता ने अपील में कहा है कि उसको अंतरण हस्तांतरण विलेख का कतई ज्ञान नहीं है। परन्तु अपील में भी निगरानीकर्ता ने लिखा है "समझौतानामा की आड़ में" अर्थात् समझौतानामा होना निगरानीकर्ता को स्वीकार है।

निगरानी में निगरानीकर्ता ने समझौतानामा के सम्बन्ध में कुछ नहीं लिखा है व इस प्रकार यह स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता को समझौतानामा दिनांक 02 नवम्बर, 2011 स्वीकार है परन्तु अन्तरण विलेख के सम्बन्ध में निगरानीकर्ता ने अपर तहसीलदार, रूड़की के समक्ष पुनर्स्थापन प्रार्थना पत्र में यह कहा है कि "धाखे" से अन्तरण विलेख निष्पादित व पंजीकृत कराया गया परन्तु अपील व प्रस्तुत निगरानी में अन्तरण विलेख के निष्पादन व पंजीकरण से इन्कार किया गया है और यह कहा गया कि उसका कोई ज्ञान नहीं है।

प्रतिउत्तरदाता ने बताया है कि 03 नवम्बर, 2011 को उप निबन्धक, रूड़की के समक्ष प्रस्तुत निगरानी में विवादित भूमि के अन्तरण विलेख के अतिरिक्त दोनों भाईयों निसार एवं मुख्तयार के बीच एक अन्तरण विलेख और भी पंजीकृत हुआ था जिसके द्वारा प्रतिउत्तरदाता ने निगरानीकर्ता के पक्ष में भूमि अन्तरित की थी। इस विलेख के गवाह वही हैं जो इस निगरानी में विवादित अन्तरण विलेख के गवाह थे। प्रतिउत्तरदाता ने बताया है कि एक ही दिन पंजीकृत हुए दो अन्तरण विलेखों में से निगरानीकर्ता उस अन्तरण विलेख को गलत बता रहा है जिस द्वारा प्रतिउत्तरदाता के पक्ष में भूमि अन्तरित की गई परन्तु दूसरे विलेख के संबंध में कुछ नहीं कह रहा है जिस द्वारा निगरानीकर्ता के पक्ष में भूमि अन्तरित हुई। यदि एक अन्तरण विलेख फर्जी है तो दूसरा अन्तरण विलेख भी फर्जी होना चाहिए अथवा यदि दोनों पक्षों के बीच निष्पादित एक अन्तरण विलेख सही है तो दूसरा भी सही होना चाहिए।

जैसा कि पूर्व वर्णित है निगरानीकर्ता ने समझौतानामा दिनांक 02 नवम्बर, 2011 से इन्कार नहीं किया है। पक्षों के बीच एक ही दिन 03 नवम्बर, 2011 को दो विलेख पंजीकृत हुए जिसमें पक्षों के सगे पुत्र गवाह एवं पहचानकर्ता थे। यह दोनों विलेख समझौतानामा के अनुसार है परन्तु एक विलेख पर आधारित नामान्तरण कार्यवाही को चुनौती दी गई परन्तु निगरानीकर्ता के पक्ष में अन्तरित की गई भूमि की नामान्तरण

कार्यवाही को निगरानीकर्ता ने गलत नहीं बताया है जिसका तात्पर्य यह है कि उन्हें उस विलेख का निष्पादन स्वीकार है जिस विलेख से उनके पक्ष में प्रतिउत्तरदाता द्वारा भूमि अन्तरित की गई थी।

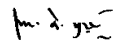
उपरोक्त परिस्थितियों में पंजीकृत विलेख के आधार पर की गई नामान्तरण कार्यवाही को निगरानीकर्ता इस कारण अवैध बताता है कि उसको विवादित भूमि का सहखातेदार होते हुए भी नामान्तरण की सूचना नहीं दी गई। सामान्यतः यदि किसी भूमि के खातेदार/सहखातेदार को सूचित किए बिना उसका नाम खारिज करते हुए नामान्तरण आदेश पारित होता है तो ऐसी नामान्तरण कार्यवाही निरस्त होने योग्य है परन्तु प्रस्तुत प्रकरण की परिस्थितियाँ कुछ विशेष हैं। दोनों पक्ष विवादित भूमि के सहखातेदार थे। यह भूमि नगरपालिका, रुड़की के सीमान्तर्गत है। दोनों भाईयों के बीच में दिनांक 02 नवम्बर, 2011 को समझौता हुआ जिसके गवाह उनके सुपुत्र है व यह समझौतानामा नोटरी पब्लिक से प्रमाणित कराया गया व उस ही दिन समझौतानामा के अनुकूल दो अन्तरण विलेख तैयार किए गए जिसमें निगरानीकर्ता को कुछ भूमि प्राप्त हुई व कुछ भूमि निगरानीकर्ता ने प्रतिउत्तरदाता के पक्ष में लिखी। दोनों विलेख उप निबन्धक, रुड़की के कार्यालय में दिनांक 03 नवम्बर, 2011 को पंजीकृत हुए व दोनों विलेखों के आधार पर नामान्तरण कार्यवाही सम्पन्न हुई तथा कागजात माल में 03 मार्च, 2012 नामान्तरण का इन्द्राज हुआ जिसे निगरानीकर्ता द्वारा पुनर्स्थापना प्रार्थना पत्र दिनांक 09 अक्टूबर, 2012 द्वारा चुनौती दी गई परन्तु स्वयं के पक्ष में हुए नामान्तरण को चुनौती नहीं दी गई।

निगरानीकर्ता का कथन कि उसे नामान्तरण की जानकारी नहीं थी व उसका अपील व निगरानी में कथन कि उसे दिनांक 03 नवम्बर, 2011 को पंजीकृत हुए विलेख की जानकारी नहीं थी विश्वसनीय नहीं है।

यद्यपि उद्घोषणा पत्र की तामीली चरपा से दिखाई गई है वाद तथ्यों को देखते हुए निगरानीकर्ता का यह कथन मानने योग्य नहीं कि उसे नामान्तरण की जानकारी नहीं थी। उसे इस बात से लाभ नहीं मिल सकता है कि उद्घोषणा की तामीली में नुक्स था।

निगरानी अस्वीकार की जाती है।

देहरादून,
13 दिसम्बर, 2013


(सुनील कुमार मुद्रा)
अध्यक्ष।