न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

निगरानी संख्या–86/2014–15

श्रीमती सावित्री चौहान

–बनाम–

नायब तहसीलदार, ऋषिकेश आदि

उपस्थितः श्री विजय कुमार ढौंडियाल, सदस्य(न्यायिक)।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री डी0आर0 तिवारी।

अधिवक्ता प्रतिउत्तरदाता सं0–02 व 03 : श्री सन्दीप सिंह पयाल।

बावत

मौजा बड़कोट माफी, परगना परवादून,
तहसील ऋषिकेश, जनपद देहरादून।

निर्णय

यह निगरानी नायब तहसीलदार, ऋषिकेश द्वारा वाद संख्या–2457/2014 अन्तर्गत धारा–34 भू–राजस्व अधिनियम भानु प्रकाश बनाम मनोज चौहान में पारित निर्णयादेश दिनांक 23–03–2015 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है प्रतिउत्तरदाता भानु प्रकाश व भरत सिंह ने वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में मनोज चौहान नाबालिग द्वारा प्राकृतिक संरक्षिका माता श्रीमती नारू देवी से प्राप्त पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 20–11–2013 के आधार पर नामान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। इस नामान्तरण वाद में निगरानीकर्ता की ओर से आपत्ति प्रस्तुत की गई। नायब तहसीलदार ऋषिकेश ने उपलब्ध साक्ष्यों एवं अभिलेखों के आधार पर निर्णयादेश दिनांक 23–03–2015 से नामान्तरण प्रार्थना पत्र स्वीकार किया गया। इस आदेश के विरूद्व यह निगरानी योजित की गई है।

मैंने उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना एवं अवर न्यायालय की वाद पत्रावली का सम्यक अध्ययन किया।

विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि प्रतिउत्तरदातागण ने वादग्रस्त भूमि जो कि अविभाजित थी का विकय पत्र सहखातेदार मनोज चौहान नाबालिग द्वारा प्राकृतिक संरक्षिका माता श्रीमती नारू देवी से दिनांक 20–11–2013 को सम्पादित करवाया। प्रतिवादी संख्या–02 व 03 ने इससे पूर्व भी एक दाखिल खारिज वाद संख्या–795/2013 योजित किया था जो साक्ष्य के अभाव में खारिज हुआ और उनके द्वारा कभी भी इस दाखिल खारिज वाद को पुनर्जीवित नहीं कराया गया तथा इसी सम्पत्ति का दुबारा एक अन्य दाखिल खारिज वाद संख्या–2457/2014 योजित कर विधि विरूद्व नामान्तरण की कार्यवाही करा ली। विधिक व्यवस्था के अनुसार एक बार दाखिल खारिज की कार्यवाही निरस्त होने के उपरान्त पुनः उन्हीं आधारों पर दूसरा वाद योजित कर दाखिल खारिज कराने की व्यवस्था भू–राजस्व अधिनियम में नहीं है। प्रथम बार योजित की गई कार्यवाही को पुनर्जीवित कर मूल वाद पर दाखिल खारिज की प्रकिया की जानी चाहिए थी अन्य वाद के द्वारा नहीं। पक्षकारों के मध्यम कोई भी लिखित पारिवारिक समझौता अथवा बंटवारा नहीं हुआ था। संयुक्त काश्तकारी की भूमि थी जिसके कारण बिना उचित बंटवारे के सीमांकन कराये हुए

विक्रेता को ना तो स्वतः दिशाओं का निर्धारण करने का अधिकार था और न ही बैनामें मे सीमायें खोलने का। बैनामें में प्रतिवादी संख्या–02 व 03 ने मनमाने तरीके से दिशाओं का उल्लेख किया है तथा विक्रीत भूमि में रास्ता भी दर्शाया गया है जबकि उक्त रास्ते का कोई भी अस्तित्व बन्दोबस्ती सजरे/मानचित्र में नहीं है। रास्ते के रूप में जो सम्पत्ति दर्शाई गई है वह निगरानीकर्ता की सम्पत्ति है जिसे प्रतिवादी संख्या–02 व 03 को अपने मर्जी से क्रेता को अन्तरित करने का कोई अधिकार नहीं था। वादग्रस्त सम्पत्ति दो हिस्सों में थी जिसके मूल भूमिधर श्री सुन्दर सिंह व अजय चौहान थे। सुन्दर सिंह की मृत्यु के उपरान्त 1/4 हिस्से के मालिक मनोज चौहान, 1/4 हिस्से की स्वामिनी श्रीमती नारू देवी, 1/4 हिस्से के स्वामी मास्टर युगांग पुत्र अजय चौहान व 1/4 हिस्से की स्वामिनी श्रीमती सावित्री देवी थी जबकि बैनामा 1/3 हिस्से का किया गया जो विधिक रूप से पोषणीय नहीं है और अवैध रूप से विक्रीत भूमि का दाखिल खारिज किया जाना विधि विरूद्व था। अवर न्यायालय ने बिना मस्तिष्क का प्रयोग किये हुए निष्पादित विक्रय पत्र का अध्ययन किये ही तथा खतौनी का मिलान न करते हुए 1/4 हिस्से के स्थान पर 1/3 हिस्से का दाखिल खारिज आदेश पारित कर दिया। दाखिल खारिज की कार्यवाही कब्जे के प्रमाण के अभाव में की जानी विधि विरूद्व है। लेखपाल ने वादग्रस्त सम्पत्ति के अन्तरण के सम्बन्ध में अपनी आख्या में कब्जे के सम्बन्ध में कोई आख्या नहीं दी है। विवादित सम्पत्ति के अधिकांश भाग पर निगरानीकर्ता का रिहायशी भवन है जो कि सम्बन्धित खतौनी का हिस्सा है। आबादी की सम्पत्ति का नामान्तरण किए जाने का प्राविधान भू–राजस्व अधिनियम में नहीं है और धारा–331 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम से बाधित है। आबादी वाली भूमि का भी दाखिल खारिज आदेश पारित किया जाना विधिक रूप से त्रुटियुक्त है। निगरानी स्वीकार कर प्रकरण अवर न्यायालय को आबादी वाले हिस्से के सम्बन्ध में पृथक से आख्या मांगे जाने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित है। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता निगरानीकर्ता ने आर0डी0 2009(108) पृष्ठ–252 मा0 इलाहाबाद उच्च न्यायालय एवं आर0डी0 1936 पृष्ठ 267 राजस्व परिषद की विधिक व्यवस्थायें भी प्रस्तुत की गई।

विद्वान अधिवक्ता प्रतिउत्तरदाता का तर्क है कि निगरानीकर्ता ने भी पूर्व में इसी खाते से भूमि विक्रय की थी जिसका दाखिल खारिज खतौनी में दर्ज है उस समय प्रश्नगत भूमि संयुक्त खाते में दर्ज थी और निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में कोई बंटवारा वाद योजित नहीं किया न ही उसकी कोई प्रति अवर न्यायालय में दाखिल की। पूर्व नामान्तरण वाद संख्या–795/2013 की जानकारी प्रतिवादीगण को नहीं थी क्योंकि पूर्व नामान्तरण वाद नियमित प्रक्रिया के तहत उप निबन्धक कार्यालय से तहसीलदार को विक्रय पत्र की प्रति नामान्तरण हेतु भेजी गई थी इसलिए प्रस्तुत विक्रय पत्र पर साक्ष्य उपलब्ध न होने के कारण निरस्त हो गया। निगरानीकर्ता ने नामान्तरण वाद में नामान्तरण कार्यवाही रोकने अथवा स्थगित किए जाने के सम्बन्ध में किसी सक्षम न्यायालय से कोई स्थगन आदेश अपने साक्ष्यों में प्रस्तुत नहीं किया जिसके कारण नामान्तरण की कार्यवाही को रोका जा सकता था। विक्रेता ने संक्रमणीय भूमिधर वाली अपने हिस्से की भूमि का विक्रय किया है जिसे उसे पूरा अधिकार था। निगरानी निरस्त होने योग्य है। अपने कथनों के समर्थन में मा0 उच्च न्यायालय नैनीताल द्वारा रिट पिटीशन संख्या–844 वर्ष 2015 विरेन्द्र स्वरूप आदि बनाम ओमप्रकाश शुक्ला व अन्य में पारित आदेश दिनांक 09–04–2015 की विधिक व्यवस्था भी प्रस्तुत की गई।

इस प्रकरण में यह स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता संख्या–02 भानु प्रकाश एवं प्रतिवादी संख्या–03 भरत सिंह ने मनोज चौहान द्वारा अपनी माता/संरक्षिका श्रीमती नारू देवी से प्राप्त पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20–11–2013 के आधार पर नामान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। इस नामान्तरण वाद में निगरानीकर्ता

ने अपनी आपत्ति प्रस्तुत की। नायब तहसीलदार, ऋषिकेश ने प्रस्तुत आपत्ति एवं लेखपाल की रिपोर्ट के आधार पर आदेश दिनांक 23–03–2015 से नामान्तरण वाद स्वीकार किया गया जिसके विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। मैंने अवर न्यायालय की वाद पत्रावली का अवलोकन किया। निगरानीकर्ता श्रीमती सावित्री देवी ने अवर न्यायालय में प्रस्तुत अपनी आपत्ति दिनांक 15–07–2014 में यह उल्लेख किया है कि विक्रेता ने बिना उनकी रजामंदी के उनके हिस्से की भूमि को भी विक्रय किया गया है। निगरानी में उनके द्वारा यह तर्क दिया गया है कि उनका वादग्रस्त सम्पत्ति पर 1/4 हिस्सा बनता है परन्तु नायब तहसीलदार ने बिना खतौनी का अवलोकन किये ही विक्रेता के पक्ष में 1/3 हिस्से का नामान्तरण स्वीकार कर लिया गया है। मैंने अधीनस्थ न्यायालय की वाद पत्रावली के कागज संख्या–8/1 से 8/2 पर उपलब्ध खतौनी फसली वर्ष 1417–1422 का भी अवलोकन किया। इस खतौनी में मनोज चौहान नाबालिग, श्रीमती नारू देवी, युगांग नाबालिग एवं श्रीमती सावित्री देवी सहखातेदार के रूप में दर्ज हैं जिसके अनुसार प्रत्येक सहतखातेदार का 1/4 हिस्सा बनता है। नायब तहसीलदार ने अपने निर्णयादेश से क्रेतागण के पक्ष में कुल 0.0850 है0 का नामान्तरण स्वीकार किया गया है जो विक्रेता के हिस्से से अधिक है। इसके अतिरिक्त निगरानीकर्ता ने यह भी तर्क दिया है कि वादग्रस्त भूमि जो विक्रय की गई है उसका रास्ता भी निगरानीकर्ता की सम्पत्ति से जा रहा है और विक्रय की गई सम्पत्ति के अधिकांश भाग पर निगरानीकर्ता का रिहायशी भवन है जो सम्बन्धित खतौनी का हिस्सा है। सम्बन्धित लेखपाल द्वारा अपनी आख्या दिनांक 05–08–2014 में भी वादग्रस्त भूमि पर आबादी होने अथवा कब्जे के प्रमाण की कोई आख्या प्रेषित नहीं की है। इसके अतिरिक्त निगरानी के साथ संलग्न नकल खसरा फसली 1422 के कॉलम संख्या–06 में नहर होने का भी उल्लेख है जिसके सम्बन्ध में भी मौके की वास्तविक स्थिति ज्ञात की जानी आवश्यक है।

अतः उपरोक्त विवेचना के आलोक में निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार होने एवं प्रकरण नायब तहसीलदार, ऋषिकेश को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाना उचित होगा कि वे वादग्रस्त भूमि की वास्तविक स्थिति की स्वंय मौके पर जाकर ज्ञात करें एवं तद्नुसार उभयपक्षों को साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान करते हुए नामान्तरण वाद का गुणदोष के आधार पर विधिसम्मत निस्तारण करें।

आदेश

निगरानी बलयुक्त होने के कारण स्वीकार की जाती है एवं नायब तहसीलदार, ऋषिकेश द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 23–03–2015 निरस्त कर प्रकरण नायब तहसीलदार, ऋषिकेश को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उपरोक्त निर्णयादेश में दी गई विवेचना के आलोक में नामान्तरण वाद का गुणदोष के आधार पर दो माह अन्दर निस्तारण सुनिश्चित करें।

20/7/15

(विजय कुमार ढौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।

आज दिनांक 20/07/15 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

20/7/15

(विजय कुमार ढौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।