न्यायालय राजस्व परिषद्, उत्तराखण्ड।

निगरानी संख्या– 113/2009–10 अन्तर्गत धारा–219 भू–राजस्व अधिनियम।

श्री अशोक कुमार पुत्र जीवन राम, निवासी–कुड़कावाला मारखमग्रान्ट, डोईवाला, देहरादून।

–निगरानीकर्ता।

बनाम

श्री दिलीप कुमार पुत्र बाबू लाल, निवासी–मारखमग्रान्ट, परगना परवादून, जिला देहरादून।

–विपक्षी।

बावत

आराजी स्थित मारखमग्रान्ट, परगना परवादून,
तहसील व जिला देहरादून।

निर्णय

इस निगरानी के संक्षिप्त तथ्य हैं कि दलीप सिंह पुत्र बाबूलाल निवासी ग्राम कुड़कावाला ने अशोक कुमार पुत्र जीवन राम को जरिये बैनामा विवादित भूमि का विक्रय दिनाँक 25 जून, 1993 को किया था। श्री अशोक कुमार ने नामान्तरण का दावा सहायक अभिलेख अधिकारी, देहरादून के न्यायालय में प्रस्तुत किया जिस पर वाद संख्या–622/1994–95 अन्तर्गत धारा–54 सपठित धारा–34 भू–राजस्व अधिनियम कायम हुआ। सहायक अभिलेख अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 16 अक्टूबर, 1995 द्वारा दावा अस्वीकार कर दिया क्योंकि उनके द्वारा पाया गया कि विवादित भूमि विक्रय से पूर्व से ही बन्धक थी तथा विवादित भूमि के खातेदार दलीप के साथ–साथ उसके भाई मदन लाल व सरजू प्रसाद थे जिनके बीच कोई औपचारिक बँटवारा नहीं हुआ था। इस आदेश के विपरीत अभिलेख अधिकारी, देहरादून के न्यायालय में अपील करने पर अपील संख्या–10/1995–96 का मुकदमा कायम हुआ जिसमें अभिलेख अधिकारी ने दिनांक 30 अगस्त, 1996 को निर्णय लिया कि अपील बलहीन है व तद्नुसार अपील निरस्त कर दी। इस आदेश के पुर्नरवलोकन का आवेदन प्राप्त होने पर अभिलेख अधिकारी, देहरादून ने अपने आदेश दिनांक 8 अक्टूबर, 1997 द्वारा पाया कि पुर्नरवलोकन का आवेदन बलहीन है व तद्नुसार उसे निरस्त कर दिया। इस आदेश के

विपरीत यहं निगरानी दायर की गई है जिसे परिषद के सदस्य द्वारा सुनवाई हेतु 13 जुलाई, 1998 को स्वीकार कर लिया गया। उत्तराखण्ड राज्य बनने के पश्चात निगरानी की पत्रावली मुख्य राजस्व आयुक्त को प्राप्त हुई। प्रतिपक्षीगण को उपस्थित होने का पर्याप्त अवसर प्रदान करने पर भी वे उपस्थित नहीं हुए हैं तथा इस प्रकार उनके विरूद्व यह निर्णय एक पक्षीय रूप से पारित किया जा रहा है।

निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की बहस सुनी गई। ग्राम मारखमग्रान्ट, परगना परवादून तहसील व जिला देहरादून के खतौनी वर्ष 1399–1404 फसली का उद्हरण देखने से विदित है कि खाता संख्या 778 में पाँच खेत थे जिनका कुल रकवा 1.460 हैक्टेयर था। सक्षम प्राधिकारी के आदेशानुसार इस खाते के खातेदार दलीप सिंह, सरजू प्रसाद व मदन सिंह पुत्रगण बाबू लाल दिनांक 27 जनवरी, 1993 से दर्ज थे। खाते के दो खेत जिनमें विवादित भूमि भी सम्मिलित है पंजाब नेशनल बैंक के पक्ष में दिनांक 6 नवम्बर, 1992 से बंधक थे। इस प्रकार निगरानीकर्ता का कथन कि विवादित भूमि बंधक होने का कोई मौखिक या कागजी प्रमाण वाद पत्रावली पर मौजूद नहीं हैं गलत है। निगरानीकर्ता का यह भी कथन है कि यदि भूमि विकेता के द्वारा लिए गए ऋण के सिलसिले में भूमि को बन्धक रखा गया हो तो इसका प्रभाव विकेता द्वारा निष्पादित विकय पत्र की वैधानिकता पर नहीं पड़ता है क्योंकि ऋण का भार भूखण्ड पर है न कि व्यक्ति पर। मैं निगरानीकर्ता के इस तर्क से सहमत नहीं हूँ क्योंकि ऋण किसी व्यक्ति विशेष को प्रदत्त किया जाता है न कि भूमि को। ऐसे ऋण की अदायगी की पुष्टि हेतु ऋणी द्वारा अपनी सम्पत्ति बन्धक रखी जाती है और सम्पत्ति बन्धक रखने का उद्देश्य ही यह है कि ऋण की अदायगी पूरी होने तक मूल्यवान सम्पत्ति जिसके विकय से ऋण की धनराशि वसूल की जा सके का अंतरण न किया जाये।

निगरानीकर्ता द्वारा बताया गया है कि भूमि स्वामिओं के बीच घरेलू व्यवस्था के आधार पर विभाजन था। ऐसा हो सकता है परन्तु अवर न्यायालयों द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि औपचारिक विभाजन के अभाव में किसी सह खातेदार द्वारा खाते की भूमि के किसी विशेष भाग को नहीं बेचा जा सकता है। अवर न्यायालयों द्वारा प्रकट इस मत से मैं सहमत हूँ।

उपरोक्तानुसार निगरानी बलहीन होने के कारण अस्वीकार की जाती है। यह निर्णय निगरानी संख्या–114/2009–10 अशोक कुमार बनाम सरजू प्रसाद पर भी लागू होगा जिसमें समान तथ्य एवं विधि के प्रश्न निहित हैं।

देहरादून,
31 अगस्त, 2013

(सुनील कुमार मुदगल)
अध्यक्ष।