न्यायालय, राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

निगरानी संख्या–101 / 2014–15 अन्तर्गत धारा–333 भू0रा0अधि0

मैसर्स अमरा राजा बैट्रीज लि0 द्वारा राजा राम एम0आर0 पुत्र एम0जे0 रंगनाथन, कम्पनी सचिव, रेनीगुन्टा कडप्पा रोड, काराकम्बाडी तिरूपति–517520 आन्ध्रप्रदेश।

बनाम

1– उत्तराखण्ड राज्य द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार, 2. रोहित कुमार भटीजा पुत्र विनोद कुमार भटीजा, निवासी–रामनगर रूड़की, तहसील रूड़की, जनपद हरिद्वार।

उपस्थित	:	श्री पी0एस0जंगपांगी, सदस्य(न्यायिक)।
अधिवक्ता निगरानीकर्ता	:	श्री टी0एस0 बिन्द्रा।
अधिवक्ता उत्तरदाता सं0–1	:	श्री विनोद कुमार डिमरी, जिला शास0अधि0 (राजस्व)

निर्णय

यह निगरानी निगरानीकर्ता उपरोक्त द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा वाद संख्या–76 / 2013–14 अन्तर्गत धारा–154(4)(3)ख / 166 / 167 जं0वि0अधि0 उत्तराखण्ड सरकार बनाम मैसर्स अमरा राजा बैट्रीज लि0 व एक अन्य में पारित निर्णयादेश दिनांक 10–11–2014 एवं आयुक्त, गढ़वाल मण्डल शिविर न्यायालय, देहरादून द्वारा अपील संख्या–5 / 2014–15 मैसर्स अमरा राजा बैट्रीज लि0 बनाम उत्तराखण्ड सरकार में पारित निर्णयादेश दिनांक 05–12–2014 के विरूद्ध प्रमुखतः इन आधारों पर प्रस्तुत की गयी है कि आक्षेपित निर्णयादेशों में न तो विधिक प्रक्रिया का पालन किया गया है न ही प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तों का पालन किया गया है जिनसे निगरानीकर्ता के संवैधानिक अधिकारों का हनन होना स्वाभाविक है क्योंकि आलोच्य वाद में न तो वाद बिन्दु स्थिर किये गये न ही साक्ष्य हेतु कोई तिथि निर्धारित की गई एवं वाद का निर्णय सरसरी रूप से बिना न्याय द्वारा निर्धारित प्रक्रिया एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों का पालन कर किया गया, कि आलोच्य प्रकरण में धारा–166 / 167 जं0वि0अधि0 के प्राविधान लागू नही होते है, कि धारा–154 जं0वि0अधि0 के प्राविधान यथा उत्तराखण्ड राज्य द्वारा संशोधित, असंवैधानिक एवं अधिकारविहीन (ultra-vires) है, कि उत्तराखण्ड सरकार द्वारा अपने शासनादेश संख्या–1102 दिनांक 24–11–2008 के द्वारा क्रय की गई भूमि पर औद्योगिक इकाई के निर्माण की अवधि में विस्तार दिये जाने हेतु अधिकार को अपने पास सुरक्षित रखा गया है, कि निगरानीकर्ता द्वारा वादग्रस्त भूमि पर औद्योगिक इकाई के स्थापना हेतु अवधि विस्तार हेतु आवेदन दिनांक 15–02–2012 एवं

27–06–2012 द्वारा किया गया है, जिनपर कोई निर्णय नही लिया गया है। तद्नुसार कोई कार्यवाही आलोच्य कार्यवाही की भांति राज्य सरकार के अंतिम निर्णय तक नही की जा सकती है, कि निगरानीकर्तागण द्वारा बन्दोबस्त अधिकारी, चकबन्दी से औद्योगिक प्रयोजन हेतु वादग्रस्त भूमि के उपयोग हेतु आवेदन किया गया है जिसके सम्बन्ध में बन्दोबस्त अधिकारी द्वारा कोई निर्णय नही लिया गया है, कि दिनांक 22–09–2011 को मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड ने जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा–129बी व 154 की उपधारा–3, 4 व 5 को अभिखण्डित (struck-down) कर दिया गया था जिसके क्रम में निगरानीकर्ता इस विधिक अपेक्षा (legitimate expectation) के अन्तर्गत था कि उक्त विधि के प्राविधान समाप्त हो गये है, कि निगरानीकर्ता ने दिनांक 26–02–2014 को राज्य सरकार के समक्ष औद्योगिक इकाई की स्थापना में हुए विलम्ब का कारण स्पष्ट किया परन्तु राज्य सरकार ने कोई निर्णय नही लिया एवं कि धारा–154 उपधारा–3, 4 व 5 एवं 129बी भू0रा0अधि0 के प्राविधान संविधान के अन्तर्गत प्रदत्त मूल अधिकार का उल्लंघन करती है एवं संविधान द्वारा प्रदत्त शक्तियों के प्रतिकूल है।

इस निगरानी के सूक्ष्म तथ्य निम्न प्रकार है:–

प्रभारी अधिकारी, संयुक्त कार्यालय कलेक्ट्रेट, हरिद्वार ने कलेक्टर, हरिद्वार के समक्ष एक वादपत्र अन्तर्गत धारा–154 (4)(3)ख/166/167 जमींदारी विनाश अधिनियम इस आशय से दिनांक 11–12–2013 को प्रस्तुत किया कि खसरा सं0–242 क्षेत्रफल 0.329 है0 उत्तरदाता संख्या–2 रोहित कुमार भटीजा ने बैनामा से क्रय की थी जिसका नाम राजस्व अभिलेखों में संक्रमणीय भूमिधर के रूप में अंकित हुआ, कि निगरानीकर्ता/प्रतिवादी संख्या–1 के नाम दिनांक 12–09–2003 से पूर्व उत्तराखण्ड राज्य में कोई चल या अचल सम्पत्ति नही थी, कि निगरानीकर्ता के द्वारा भूमि क्रय करने हेतु उत्तराखण्ड शासन से अनुमति संख्या–1102/18(2)/2008–159 भूक्रय/07 दिनांक 24–11–2008 से प्राप्त कर उत्तरदाता / प्रतिवादी संख्या–2 से विक्रय विलेख दिनांक 25–09–2010 से क्रय की गई जिसके आधार पर निगरानीकर्तागण/प्रतिवादी संख्या–1 का नाम विशेष श्रेणी के भूमिधर के रूप में भूमिधर दर्ज हुआ लेकिन क्रेता द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 25–09–2010 के उपरान्त 2 वर्षों तक जिस प्रयोजन हेतु भूमि क्रय की गई थी का उपयोग उसी प्रयोजन हेतु नही किया गया है तथा शासन से प्रदत्त अनुमति की शर्तों एवं अधिनियम का उल्लंघन किया है। अतः जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा–154(4)(3) का उल्लंघन किया गया है अतः अधिनियम की धारा–166 के अनुसार उक्त विक्रय विलेख शून्य है तथा धारा–167 के अनुसार प्रश्नगत विक्रीत भूमि विक्रय की तिथि से सभी भारों से मुक्त होकर राज्य सरकार में निहित हो गई है अतः वर्णित भूमि को राज्य सरकार के नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज करने के आदेश पारित कर दिये जाय।

उक्त आख्या पर विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार ने निगरानीकर्ता को कारण बताओ नोटिस दिनांक 11–12–2013 प्रेषित किया जिसके विरूद्ध निगरानीकर्ता द्वारा अपना लिखित स्पष्टीकरण दिनांक 30–09–2014 प्रस्तुत किया गया और अन्ततः विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार ने

अपने निर्णयादेश दिनांक 10–11–2014 से शासन द्वारा प्रदत्त अनुमति एवं जमींदारी विनाश अधिनियम की संशोधित धारा–154(4)(3) के तृतीय परन्तुक का उल्लंघन पाया एवं धारा–167 जं0वि0अधि0 के अन्तर्गत वादग्रस्त भूमि को राज्य सरकार में निहित किये जाने के आदेश पारित किये। आदेश दिनांक 10–11–2014 के विरूद्ध विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौड़ी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई जिसे विद्वान आयुक्त ने अपने निर्णयादेश दिनांक 05–12–2014 से बलहीन होने के कारण ग्राह्यता के स्तर पर ही निरस्त कर दी गई। इन्ही निर्णयों व आदेशों के विरूद्ध वर्तमान निगरानी निदेशित है।

मैंने निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता एवं उत्तरदाता संख्या–1 की ओर से विद्वान जिला शासकीय अधिवक्ता, राजस्व की बहस को सुना एवं पत्रावलियों का भली भांति अवलोकन किया।

उभयपक्ष प्रकरण की तथ्यात्मक विशिष्टियां, यथा वादग्रस्त भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय किये जाने, वादग्रस्त भूमि की विशेष श्रेणी की भूमि होने एवं उसपर जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा–154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 के अन्तर्गत विक्रय पंजीयन की तिथि से निर्धारित अवधि 2 वर्षों में जिस प्रयोजन हेतु भूमि क्रय की गई थी के अनुसार निर्माण न किये जाने एवं उसके अन्य प्रयोजन हेतु अन्तरणीय न होने, निगरानीकर्ता द्वारा वादग्रस्त भूमि पर औद्योगिक इकाई स्थित किये जाने हेतु समयविस्तार का आवेदन किया जाना एवं मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड द्वारा दिनांक 22–09–2011 को उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा–129बी एवं धारा–154 उपधारा–3,4 व 5 को अभिखण्डित (struck-down) किया जाना, मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस आदेश को स्थगित किया जाना आदि से सहमत है। तद्नुसार वादग्रस्त भूमि धारा–129बी जं0वि0अधि0 के अन्तर्गत विशेष श्रेणी की भूमि है जिसे क्रय किये जाने के उपरान्त उसपर 2 वर्ष के अन्तर्गत औद्योगिक इकाई निर्मित किये जाने की शर्त का निर्धारित अवधि में पालन नही हुआ एवं आज तक भी औद्योगिक इकाई स्थापित किये जाने हेतु निर्धारित अवधि में विस्तार हेतु कृत आवेदन पर राज्य सरकार द्वारा विचार नही किया गया है अर्थात् स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता द्वारा वादग्रस्त भूमि पर निर्माण हेतु निर्धारित अवधि के अन्तर्गत औद्योगिक इकाई का निर्माण न कर एत्दसम्बन्धी विधिक प्राविधानों धारा–154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 का उल्लंघन किया गया है एवं इस परन्तुक में स्पष्ट प्राविधान है कि इस प्रकार का क्रय अथवा अन्तरण अधिनियम के उद्देश्यों के लिए शून्य माना जायेगा एवं धारा–167 जमींदारी विनाश अधिनियम के परिणाम लागू होंगे। धारा–166 का प्राविधान, कि ''इस अधिनियम के उपबन्धों के उल्लंघन में किया गया प्रत्येक संक्रमण शून्य होगा'', इस सम्बन्ध में अत्यंत स्पष्ट है कि जिसका आशय यह है कि कोई भी अन्तरण / संक्रमण अधिनियम के किसी भी उपबन्ध का उल्लंघन कर किया गया हो तो ऐसा अन्तरण / संक्रमण स्वतः ही शून्य हो जायेगा। आलोच्य प्रकरण में वादग्रस्त भूमि निगरानीकर्ता के पक्ष में दिनांक 25–09–2010 को विक्रय किया गया है। विक्रय पंजीकरण की तिथि दिनांक 25–09–2010 से 2 वर्ष की अवधि के अन्तर्गत क्रय के प्रयोजन हेतु उसका उपयोग नही

किया गया। यंहा तक कि इस निगरानी की सुनवाई की तिथि तक भी वादग्रस्त भूमि क्रय किये जाने के दिन की स्थिति में है। तद्नुसार दिनांक 25—09—2010 को किया गया क्रय जमींदारी विनाश की धारा—154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 के अनुसार शून्य है अर्थात् वादग्रस्त भूमि का उपयोग निर्धारित अवधि के भीतर उस प्रयोजन के लिए न किये जाने के लिए जिस हेतु वह क्रय की गई थी के दृष्टिगत उक्त विक्रय शून्य (void) होता है। अतिरिक्त इसके धारा—166 जं0वि0अधि0 के अनुसार भी उक्त विक्रय/अन्तरण/संक्रमण शून्य होता है एवं प्रकरण में धारा—167 के प्राविधान प्रभावी हो जाते है। दोंनो अधीनस्थ न्यायालयों ने वादग्रस्त भूमि के अन्तरण/संक्रमण के शून्य होने के सम्बन्ध में विस्तृत विधिक विश्लेषण व विवेचन सम्यक रूप से किया है जिसमें कोई तात्विक एवं विधिक अनियमितता परिलक्षित नही होती है।

निगरानी पत्र एवं निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की बहस में कतिपय तर्क प्रस्तुत किये गये है जिनका क्रमवार निस्तारण किया जा रहा है:—

सर्वप्रथम मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड द्वारा धारा—129बी व धारा—154 उपधारा—3, 4 व 5 जमींदारी विनाश अधिनियम को दिनांक 22—09—2011 से अभिखण्डित (struck-down) किये जाने के दृष्टिगत निगरानीकर्ता की वैध अपेक्षा (legitimate expectation) कि संगत प्राविधान निष्प्रभावी है एवं लागू नही होते है का जंहा तक प्रश्न है विद्वान अधिवक्ता स्वयं स्वीकार करते है कि मा0 उच्च न्यायालय का उक्त आदेश मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पूर्व में ही स्थगित किया जा चुका है जिसके दृष्टिगत निगरानीकर्ता को तत्समय ऐसी वैध अपेक्षा/आशा के अधीन रहने की धारणा होने की स्थिति में भी ऐसी धारणा अनिश्चित अवधि तक के लिए नही हो सकती है। निगरानीकर्ता द्वारा अपनी औद्योगिक इकाई के निर्माण हेतु अब तक अवधि विस्तार नही प्राप्त किया गया है। बन्दोबस्त अधिकारी से अनुमति न मिलने का जंहा तक प्रश्न है यह तर्क मात्र तर्क के लिए किया गया है क्योंकि धारा—129बी के अर्न्तगत विशेष श्रेणी की भूमि के लिए ऐसी अनुमति आवश्यक भी नही है। जंहा तक आलोच्य प्रकरण में प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त का पालन न होने, निर्धारित प्रक्रिया का पालन न किये जाने, साक्ष्य व साक्ष्य परीक्षण का अवसर न प्रदान किये जाने का प्रश्न है निगरानीकर्ता ने किसी भी स्तर पर यह कथन नही किया है कि वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में धारा—154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 व धारा—166 जं0वि0अधि0 का उल्लंघन नही किया है वरन् उसकी आपत्तियों में इस सम्बन्ध में स्पष्ट संस्वीकृति है। निगरानीकर्ता को कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया गया है एवं उसे सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान किया गया है। उसका यह कथन नही है कि उसने साक्ष्य प्रस्तुत करने अथवा किसी के प्रति परीक्षण हेतु आवेदन किया गया एवं ऐसा आवेदन अस्वीकृत किया गया। आलोच्य प्रकरण में धारा—154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 का उल्लंघन स्वतः स्पष्ट था एवं इसका कोई प्रभावी खण्डन नही हुआ। मात्र अवधि विस्तार हेतु आवेदन किये जाने से संगत विधि का उल्लंघन न होना नही माना जा सकता है।

जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा–166/167 व धारा–154 (4)(3)ख के परन्तुक 3 के अधीन वाद योजन का कोई प्राविधान विधितः नही है। एक सामान्य कार्यवाही ही इस सम्बन्ध में पर्याप्त है। विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार के समक्ष इस सम्बन्ध में वाद प्रस्तुत किया गया तो यह वाद भी एक कार्यवाही ही माना जायेगा। तद्नुसार इस कार्यवाही पर नियमित वाद सम्बन्धी प्राविधान लागू नही होते। इतना स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता को कारण बताओ नोटिस दिया गया एवं युक्तियुक्त समय सुनवाई हेतु प्रदान किया गया। चूंकि आलोच्य प्रकरण में हुए विधिक उल्लंघन का परिणाम अन्तरण के समय से ही लागू हो जाता है अतः अन्तरण स्वतः ही शून्य हो जाता है। इसमें किसी लम्बी जांच अथवा साक्ष्य प्रस्तुतीकरण, परीक्षण अथवा प्रति परीक्षण की अनिवार्यता नही रहती है। अतिरिक्त इसके निगरानीकर्ता की प्रश्नगत विधिक उल्लंघन के सम्बन्ध में प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष संस्वीकृति है एवं वह इस सम्बन्ध में कोई प्रभावी खण्डन नही कर पाया है।

जंहा तक निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि कलेक्टर अपने ही प्रकरण में स्वयं न्यायाधीश नही हो सकते का प्रश्न है, यद्यपि आलोच्य प्रकरण प्रभारी अधिकारी, संयुक्त कार्यालय कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा राज्य सरकार की ओर से योजित किया गया है परन्तु कलेक्टर राज्य सरकार के जनपदीय प्रतिनिधि होने के दृष्टिगत हर उस वाद, कार्यवाही, अपील, निगरानी आदि में राज्य सरकार की ओर से वादी, अपीलकर्ता, निगरानीकर्ता अथवा विपक्षी प्रतिवादी या उत्तरदाता होते है। इस आधार पर कलेक्टर को अपने ही वाद विवाद में न्यायाधीश होना नही माना जा सकता क्योंकि अनुमति राज्य सरकार ने प्रदान की थी। इसके अतिरिक्त राजस्व न्यायालयों में यह स्थिति न्यूनाधिक देखने को मिलती है क्योंकि राजस्व न्यायालय के पीठासीन अधिकारी राज्य सरकार के अधीन प्रशासनिक कार्य करते है परन्तु उन्हें पीठासीन अधिकारी के रूप में न्यायिक कार्य करने की शक्ति संगत विधियों के अन्तर्गत प्रदत्त है। तद्नुसार मैं विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से सहमत नही हूँ। उनके इस तर्क में भी कोई बल नही है कि आलोच्य वाद/कार्यवाही में राज्य सरकार की अनुमति नही ली गई है। धारा–166 के अन्तर्गत किसी भी विधिक उल्लंघन का संज्ञान स्वतः (suo motu) लिया जा सकता है। ऐसा संज्ञान सहायक कलेक्टर, अपर कलेक्टर अथवा कलेक्टर या किसी भी सक्षम राजस्व न्यायालय जिसके संज्ञान में धारा–166 अथवा जमींदारी विनाश अधिनियम के अन्तर्गत किसी विधिक प्राविधान के उल्लंघन का प्रकरण आता है द्वारा लिया जा सकता है क्योंकि जमींदारी विनाश अधिनियम के प्राविधानों के विपरीत अथवा उसके उल्लंघन में किये गये अन्तरण/संक्रमण शून्य (void) है। इस सम्बन्ध में विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि विद्वान कलेक्टर ने अपने आक्षेपित आदेश में वादग्रस्त भूमि का नामान्तरण राज्य सरकार के पक्ष में स्वीकृत किया है भी बलहीन है क्योंकि विद्वान कलेक्टर ने वादग्रस्त भूमि का राज्य सरकार में निहित किये जाने का आदेश भी पारित किया है। नामान्तरण सम्बन्धी आदेशांश पारिणामिक है।

उपर्युक्त विवेचन/विश्लेषण के आलोक में निगरानी अस्वीकृत होने योग्य है।

आदेश

निगरानी अस्वीकृत की जाती है। इस न्यायालय की पत्रावली संचित तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली वापस की जाएं।

(पी0एस0जंगपांगी)
सदस्य(न्यायिक)

आज दिनांक **25–05–2017** को खुले न्यायालय में उद्‌घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(पी0एस0जंगपांगी)
सदस्य(न्यायिक)