

उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय

नैनीताल

रिट याचिका(एम/एस) संख्या 528 वर्ष 2006

धर्मेन्द्र एवं अन्य

.....याचिकाकर्ता

बनाम

अतिरिक्त मुख्य राजस्व आयुक्त और अन्य

.....उत्तरदाता

याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता— श्री आदित्य सिंह।

राज्य की ओर से विद्वान अधिवक्ता— श्री आर० सी० आर्य।

उत्तरदाता संख्या 3 की ओर से विद्वान अधिवक्ता—श्री तपन सिंह।

13.07.2022

माननीय मनोज कुमार तिवारी, जे०

याचीगण ने दिनांक 29.08.2000 को आयुक्त के समक्ष उ०प्र० जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार नियमावली, 1952 के नियम 285—आई के तहत आवेदन किया था। जिसमें दिनांक 22.04.1994 को आयोजित एक सार्वजनिक नीलामी में उनके दादा से संबंधित भूमि की बिक्री को चुनौती दी थी। उन्होंने एसडीएम, रुडकी द्वारा दिनांक 04.11.1996 को पारित उस आदेश को भी चुनौती दी थी, जिसमें उक्त नियमों के नियम 285—जे के अनुसार उक्त भूमि की नीलामी बिक्री की पुष्टि की गई थी। उक्त आवेदन को आयुक्त गढवाल मंडल द्वारा दिनांक 29.04.2003 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। याचिकाकर्ताओं ने अपर मुख्य राजस्व आयुक्त, उत्तरांचल, देहरादून के समक्ष एक पुनरीक्षण में पारित आयुक्त, गढवाल मंडल के आदेश को चुनौती दी थी, जिसे भी निर्णय और आदेश दिनांक 31.03.2006 द्वारा खारिज कर दिया गया था। इस प्रकार, व्यथित महसूस करते हुए याचिकाकर्ता इस न्यायालय में समक्ष निम्नलिखित अनुतोष की मांग कर रहे हैं,

(i). उत्तरदाता संख्या 1 व 2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2003 और 31.03.2006 को रद्द करने के लिए उत्प्रेषण रिट, आदेश या निर्देश जारी करने के लिये जो संलग्न संख्या 10 और 15 के रूप में संलग्न है।

(ii) उत्तरदाता संख्या 2 को उचित दिशा निर्देश जारी करने के लिए।

धारा 5 के आवेदन की अनुमति देने के बाद उसे देरी का लाभ देने के बाद योग्यता के आधार पर धारा 285(i) के तहत दायर याचिकाकर्ताओं की आपत्ति का फैसला करने के हेतु।”

2. यह इस मामले में यह विवाद में नहीं है कि याची के दादा बनवारी लाल ने वर्ष 1986 में स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, शाखा भगवानपुर (हरिद्वार) से रू0 9000/-का ऋण लिया था। ऋण की चुकौती में चूक के मद्देनजर उनके द्वारा यूपी जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम 1950 की धारा 279 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के तहत रू0 9,494.56 की वसूली के लिए एक रिकवरी पत्र जारी किया गया था। चूंकि वसूली रिकवरी पत्र जारी होने के बाद भी बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए बनवारी लाल की भूमि को कुर्क कर सार्वजनिक नीलामी में रू0 16,800/-में बेच दिया गया था। सार्वजनिक नीलामी दिनांक 22.04.1994 को आयोजित की गई थी और उक्त नियमावली के नियम 285-जे के तहत एसडीएम द्वारा दिनांक 04.11.1996 के आदेश द्वारा बिक्री की पुष्टि की गई थी और नीलामी क्रेता (उत्तरदाता संख्या 3) को बिक्री प्रमाण पत्र 18.11.1996 को जारी किया गया था। बिक्री प्रमाण पत्र रिट याचिका के सलग्नक संख्या 4 के रूप में रिकॉर्ड है, जिसमें वर्णन है कि उत्तरदाता संख्या 3 द्वारा खरीदी गयी जमीन पर उत्तरदाता संख्या 3 का कब्जा हो गया है।

3. कई वर्षों के बाद याचिकाकर्ताओं ने 29.08.2000 को उक्त नियमों के नियम 285-आई के तहत आयुक्त, गढवाल मंडल के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें जमीन की नीलामी बिक्री को इस आधार पर चुनौती दी गयी थी कि बिना सूचना के उनकी अनुपस्थिति में नीलामी की गई थी। उन्होंने एसडीएम रुडकी द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.11.1996 को भी चुनौती दी, जिसमें बिक्री की पुष्टि की गई थी। अपने आवेदन में, याचिकाकर्ताओं ने तर्क दिया कि उधारकर्ता (बनवारी लाल) की मृत्यु 26.05.1993 को हुई थी, इसलिए, एक मृत व्यक्ति के खिलाफ आयोजित नीलामी की कार्यवाही और बिक्री की पुष्टि करने वाले आदेश को भी दूषित किया गया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि उन्हें जमीन की नीलामी बिक्री के बारे में जानकारी 08.08.2020 को ही मिली थी। आयुक्त, गढवाल मंडल ने आदेश दिनांक 29.04.2003 द्वारा याचिकाकर्ताओं के आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया था कि याचिकाकर्ताओं द्वारा पहले दायर नियम 285-आई के तहत इसी तरह की आपत्ति को आयुक्त, सहारनपुर डिवीजन द्वारा दिनांक 06.07.1999 के आदेश द्वारा देरी के आधार पर खारिज कर दिया गया था, इसलिए, उसी राहत के लिए उनके द्वारा दायर किया गया दूसरा आवेदन पोषणीय नहीं होगा। प्रमंडलीय आयुक्त द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर याचिकाकर्ताओं ने जेड0 ए0 पुनरीक्षण संख्या 5/2003-04 दाखिल कर मुख्य राजस्व आयुक्त, उत्तरांचल से संपर्क किया। विद्वान पुनरीक्षण न्यायालय ने दिनांक 31.03.2006 के एक विस्तृत निर्णय द्वारा संशोधन को अन्य बातों के साथ-साथ यह कहते हुए खारिज कर दिया कि नियम 285-आई नीलामी बिक्री के खिलाफ आवेदन करने के लिए केवल 30 दिनों की सीमा अवधि प्रदान करता है, जबकि याचिकाकर्ताओं ने 5 वर्ष से अधिक के बाद ऐसा आवेदन दायर किया था।

4. श्री आदित्य सिंह, याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि 22.04.1994 को जब भूमि नीलामी के लिए रखी गई थी, याचिकाकर्ताओं के नाम पट्टेदार के रूप में दर्ज किए गए थे। इसलिए नीलामी बिक्री उन्हें नोटिस के बिना नहीं हो सकती थी। उन्होंने आगे कहा कि, किसी नोटिस के अभाव में, याचिकाकर्ताओं पूर्वोक्त नियमों के नियम 285-एच या 285-आई के तहत अपने अधिकार का प्रयोग नहीं कर सकें। उन्होंने आगे कहा कि चूंकि इलम चंद (याचिकाकर्ताओं के पिता) बनवारी लाल (याचिकाकर्ताओं के दादा) के जीवनकाल

के दौरान लापता हो गए थे, इसलिए 26.05.1993 को उनके दादा की मृत्यु पर, बनवारी लाल के स्थान पर राजस्व रिकॉर्ड में उत्तराधिकारी के रूप में याचिकाकर्ताओं का नाम परिवर्तित कर दिया गया था।

5. नीलामी क्रेता (उत्तरदाता संख्या 3) के विद्वान अधिवक्ता श्री तपन सिंह द्वारा याचिकाकर्ताओं की ओर से किए गए तर्क के संबंध में प्रस्तुत किया कि यह सही नहीं है कि उनका नाम उनके दादा की मृत्यु पर कार्यकाल धारक के रूप में दर्ज किया गया था। उन्होंने आगे कहा कि याचिकाकर्ताओं के पिता (इलमचंद) की नागरिक मृत्यु के संबंध में किसी भी सिविल कोर्ट द्वारा कोई घोषणा नहीं की गई थी और ऐसी घोषणा के बिना, याचिकाकर्ता का नाम म्यूटेट नहीं किया जा सकता था। वह आगे बताते हैं कि रिकॉर्ड पर कोई सामग्री यह दिखाने के लिए नहीं है कि याचिकाकर्ताओं के नाम उनके दादा की मृत्यु के बाद राजस्व रिकॉर्ड में भूमिधर के रूप में दर्ज किए गए थे। रिकॉर्ड पर उपलब्ध विभिन्न दस्तावेजों का हवाला देते हुए, (उत्तरदाता संख्या 3) के विद्वान अधिवक्ता श्री तपन सिंह, का कहना है कि याचिकाकर्ताओं ने अलग-अलग जगहों पर अपने दादा की मौत की अलग-अलग तारीखों का जिक्र किया है।

6. उत्तरदाता संख्या 3 के विद्वान वकील द्वारा संदर्भित दस्तावेजों के अवलोकन पर, इस न्यायालय ने पाया कि बनवारी लाल की मृत्यु की तिथि अलग-अलग दस्तावेजों में अलग-अलग है, क्योंकि आयुक्त के समक्ष याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर आपत्ति दिनांकित 29.08.2000 में, बनवारी लाल की मृत्यु की तिथि 26.05.1993 के रूप में उल्लिखित है, जबकि रिट याचिका के संलग्नक संख्या 8 के रूप में संलग्न एक अन्य दस्तावेज में, याचिकाकर्ताओं द्वारा दर्शित किया गया, उनकी मृत्यु की तिथि 15.12.1993 के रूप में उल्लिखित है, जबकि, आयुक्त, सहारनपुर संभाग के समक्ष उक्त नियमावली के नियम 285-आई के तहत याचीगण के पिता (इलमचंद) एवं चाचा (सेवाराम) द्वारा दायर आवेदन दिनांक 19.06.1999 में बनवारी लाल की मृत्यु तिथि का उल्लेख दिनांकित 10.02.1993 किया गया है। उक्त आवेदन दिनांकित 19.06.1999 के अवलोकन से जो प्रतिशपथ पत्र के संलग्नक संख्या 1 के रूप में रिकॉर्ड में है, याचिकाकर्ताओं के इस स्थायित्व को गलत साबित करता है कि उनके पिता इलम चंद, बनवारी लाल (उनके दादा) के जीवनकाल के दौरान लापता हो गए थे।

7. श्री तपन सिंह, अधिवक्ता ने आगे कथन किया कि सार्वजनिक नीलामी की सूचना न केवल संबंधित गांव के बल्कि आस-पास के सभी गांवों में ढोल पीटकर और मस्जिदों और अन्य धार्मिक स्थलों से लाउडस्पीकर के माध्यम से भी दी गई थी। वह आगे प्रस्तुत करते हैं कि व्यक्तिकमी व्यक्ति को व्यक्तिगत नोटिस के लिए कोई प्रावधान नहीं है, उस पर वसूली रिकवरी पत्र की तामीली के बाद और ढोल पीटकर नोटिस पर्याप्त है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि बिक्री को रद्द करने के लिए याचिकाकर्ता बिक्री की तारीख के 30 दिनों के भीतर कलेक्टर के पास खरीद धन के 5 प्रतिशत के बराबर राशि जमा कर सकता था। वह आगे बताते हैं कि नियम 285-आई के तहत नीलामी बिक्री के खिलाफ आपत्ति 30 दिनों के भीतर आयुक्त के समक्ष दायर की जा सकती है और यदि निर्धारित समय के भीतर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की जाती है, तो नियम के नियम 285-जे के तहत नीलामी बिक्री की पुष्टि हो जायेगी।

8. यू0पी0जेड0ए0 एण्ड एल0आर0 अधिनियम,1950 की धारा 279 भू-राजस्व के बकाया के रूप में सरकारी बकायों की वसूली के तरीके बताती है, जिसे नीचे बताया गया है।

“279. भू-राजस्व के बकाया की वसूली की प्रक्रिया-

(1) निम्नलिखित प्रक्रियाओं में से किसी एक या अधिक द्वारा भू-राजस्व का बकाया वसूल किया जा सकता है:

(क) किसी डिफॉल्टर पर पेश होने के लिए मांग या उद्घरण पत्र देकर ;

(ख) उस व्यक्ति की गिरफ्तारी और निरोध द्वारा

(ग) उपज सहित उसकी चल संपत्ति की कुर्की और बिक्री द्वारा ;

(घ) उस होल्डिंग की कुर्की द्वारा जिसके संबंध में बकाया देय है;

(ङ) उस जोत के पट्टे या बिक्री द्वारा जिसके संबंध में बकाया देय है;

(च) व्यक्तिकमी की अन्य अचल संपत्ति की कुर्की और बिक्री द्वारा; और

(छ) व्यक्तिकमी की किसी चल या अचल संपत्ति का रिसीवर नियुक्त करके।

(2) उप-धारा (1) में उल्लिखित किसी भी प्रक्रिया की लागत को जोड़ा जाएगा और भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य होगा।

9. उ0प्र0 जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार नियमावली, 1952 उक्त अधिनियम के तहत बनाई गई है, जिसमें सरकारी बकायों की वसूली के लिए अचल संपत्ति की बिक्री की नीलामी की प्रक्रिया निर्धारित की गई है। उक्त नियमों के नियम 285-सी, 285-एच और 285-आई में यह चूक करने वाले व्यक्ति को कुछ अधिकार प्रदान करता है, जिसकी संपत्ति बिक्री के लिए रखी गई है। तत्काल संदर्भ के लिए, उक्त नियमों के नियम 285-ए से नियम 285-एन को नीचे उल्लिखित किया गया है :

“285-ए. धारा 284 और 286 के अधीन प्रत्येक बिक्री या तो कलेक्टर द्वारा व्यक्तिगत रूप से या उनके द्वारा इस निमित्त विशेष रूप से नियुक्त सहायक कलेक्टर द्वारा की जाएगी। ऐसी कोई बिक्री रविवार या अन्य राजपत्रित अवकाश के दिन या नियम 282 के तहत उद्घोषणा जारी होने की तारीख से कम से कम तीस दिनों की समाप्ति के बाद तक नहीं होगी। कलेक्टर समय-समय पर बिक्री को स्थगित कर सकता है।

285—बी. ऐसी किसी भी बिक्री के संबंध में किसी भी अधिकारी का कोई कर्तव्य नहीं है, और ऐसे अधिकारियों द्वारा नियोजित या अधीनस्थ कोई भी व्यक्ति प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से, बेंची गई संपत्ति या उसमें किसी भी हित के लिए बोली लगाने, अधिग्रहण करने या प्राप्त करने का प्रयास नहीं करेगा: बशर्ते कि जहां धारा 284 के तहत किसी भी नीलामी में बकाया की राशि तक कोई बोली पेश नहीं की जाती है, जिसके लिए बिक्री का आदेश दिया गया है, कलेक्टर ऐसे बकाया की राशि तक बोली लगा सकता है।

285—सी. यदि बकायों का भुगतान जिसके संबंध में अन्य अचल संपत्ति की भूमि बेची जानी है, बिक्री के लिए निर्धारित दिन से पहले किसी भी समय बकाया राशि एकत्र करने के लिए अधिकृत व्यक्ति या नियम 285 ए के तहत नियुक्त व्यक्ति को बिक्री का संचालन करने के लिए बिक्री अधिकारी भुगतान से संतुष्ट होने पर, बिक्री पर रोक लगाएगा।

285—डी. क्रेता घोषित किये गये व्यक्ति को अपनी बोली की राशि का पच्चीस प्रतिशत तत्काल जमा करना होगा और ऐसा जमा करने में चूक होने पर भूमि को तत्काल पुनः स्थापित कर बेचा जायेगा और ऐसा व्यक्ति खर्च के लिए उत्तरदायी होगा। पहली बिक्री में भाग लेने और मूल्य की कोई कमी जो पुनर्विक्रय पर हो सकती है, जिसे कलेक्टर द्वारा उससे वसूल किया जा सकता है, जैसे कि वह भू-राजस्व का बकाया हो।

285—ई. कय धन की पूरी राशि क्रेता द्वारा विक्रय की तिथि से पन्द्रहवें दिन या उसके पूर्व जिला कोषागार या किसी उप कोषागार में जमा करानी होगी तथा चूक की स्थिति में विक्रय व्यय की अदायगी के पश्चात जमा करानी होगी। वहां से सरकार के पक्ष में जब्त कर लिया जाएगा और संपत्ति को फिर से बेच दिया जाएगा। और चूककर्ता क्रेता संपत्ति या उस राशि के किसी भी हिस्से के लिए सभी दावों को खो देगा जिसके लिए इसे बाद में बेचा जा सकता है।

285—एफ. यदि बिक्री की आय, जो अंततः की जाती है, ऐसे चूककर्ता क्रेता द्वारा मूल्य बोली से कम है, तो अंतर उससे वसूली योग्य होगा जैसे कि यह भू-राजस्व का बकाया था।

285—जी. नियम 285—ए, 285—डी या 285—ई के तहत खरीद के पैसे के भुगतान में चूक के बाद कोई बिक्री तब तक नहीं की जाएगी जब तक कि उसे मूल बिक्री के लिए निर्धारित नई घोषणा जारी नहीं की जाती।

285—एच. (1) कोई भी व्यक्ति जिसकी संपत्ति या अन्य अचल संपत्ति अधिनियम के तहत बेची गई है, बिक्री की तारीख से तीस दिन के भीतर किसी भी समय, कलेक्टर के कार्यालय में जमा करने पर बिक्री को निरस्त करने के लिए आवेदन कर सकता है—

(ए) क्रेता को भुगतान, खरीद धन के 5 प्रतिशत के बराबर राशि और

(बी) बकाया के भुगतान के लिए जेडए फॉर्म 74 में उद्घोषणा में निर्दिष्ट राशि, जिसकी वसूली के लिए बिक्री का आदेश दिया गया था, कम राशि जो बिक्री की ऐसी उद्घोषणा की तारीख से हो सकती है। उस खाते पर भुगतान किया गया, और

(सी) बिक्री की लागत।

इस तरह के जमा करने पर, कलेक्टर बिक्री को रद्द करने के लिए आदेश करेगा परन्तु यदि कोई व्यक्ति नियम 258—आई के अंतर्गत बिक्री रद्द करने हेतु आवेदन करता है तो वह व्यक्ति इस नियम के अंतर्गत आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

(2) [***]

285—आई. (i) बिक्री की तारीख से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय, बिक्री को रद्द करने के लिए आयुक्त को आवेदन किया जा सकता है, इसे प्रकाशित करने या संचालित करने में कुछ अनियमितता या गलती के आधार पर लेकिन ऐसे आधार पर कोई बिक्री रद्द नहीं की जाएगी जब तक कि आवेदक आयुक्त की संतुष्टि के लिए यह साबित न कर दे कि उसे ऐसी अनियमितता या गलती के कारण पर्याप्त क्षति हुई है।

(ii)[***]

(iii) इस नियम के अधीन पारित आयुक्त का आदेश अंतिम होगा।

285—जे. बिक्री की तिथि से तीस दिन की समाप्ति पर यदि नियम 285—एच या नियम 285—आई में वर्णित आवेदन पर किया जाता है या यदि ऐसा आवेदन किया गया है और कलेक्टर या आयुक्त द्वारा खारिज कर दिया गया है, तो कलेक्टर स्वयं को इस बात से संतुष्ट होने के बाद कि बोलीदाता द्वारा विचाराधीन भूमि की खरीद धारा 154 के प्रावधानों के उल्लंघन में नहीं होगी। बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश पारित करेगा। इस नियम के तहत पारित प्रत्येक आदेश अंतिम होगा।

285—के. यदि नियम 215—आई के तहत अनुमत समय के भीतर कोई आवेदन नहीं किया जाता है तो बिक्री के प्रकाशन या संचालन में अनियमितता या गलती के आधार पर सभी दावों पर रोक लगा दी जाएगी बशर्ते कि इस नियम में निहित कुछ भी सिविल कोर्ट में धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री रद्द करने के उद्देश्य से किसी वाद पर रोक नहीं लगाएगा।

285—एल. जब भी किसी होल्डिंग या अन्य अचल संपत्ति की बिक्री नियम 285—एच या नियम 285—आई के तहत रद्द की जाती है, तो खरीददार अपने खरीद धन को वापस प्राप्त करने का हकदार होगा इसके अतिरिक्त कलेक्टर के अनुसार खरीद धन का जो 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा या आयुक्त जैसा भी मामला हो निर्धारित कर सकता है।

285—एम. (i) अधिनियम के तहत होल्डिंग या अन्य अचल संपत्ति की बिक्री के बाद पूर्वोक्त तरीके से पुष्टि की गई है कलेक्टर ऐसी संपत्ति के कब्जे में घोषित व्यक्ति को क्रेता के रूप में रखेगा और उसे इस आशय का एक प्रमाण पत्र प्रदान करेगा कि उसने वह संपत्ति खरीदी है जिसके लिए प्रमाण पत्र संदर्भित है और इस तरह के प्रमाण पत्र को ऐसी संपत्ति का वैध हस्तांतरण माना जाएगा लेकिन पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 89 द्वारा प्रदान किए गए को छोड़कर पंजीकृत होने की आवश्यकता नहीं है।

(ii) प्रमाण पत्र बिक्री के समय घोषित व्यक्ति का वास्तविक क्रेता होने का नाम बताएगा प्रमाणित क्रेता के खिलाफ सिविल या राजस्व न्यायालय में कोई मुकदमा लाया गया है या आवेदन इस आधार पर किया गया है कि खरीद किसी अन्य व्यक्ति की ओर से की गई थी न कि प्रमाणित क्रेता, हालांकि समझौते के द्वारा प्रमाणित क्रेता के नाम का उपयोग किया गया था लागतों के साथ, खारिज कर दिया जाएगा।

285—एन. जब धारा 286 के प्रावधानों के तहत संपत्ति की बिक्री की पुष्टि की गई है तो बिक्री की आय पहली बार किसी भी बकाया के भुगतान के लिए लागू की जाएगी जिसमें उसकी वसूली के लिए खर्च की गई लागत भी शामिल है जो उस तारीख को चूककर्ता से सरकार को देय है। यह कलेक्टर के विवेक पर निर्भर करता है कि बिक्री की पुष्टि के लिए चाहे बकाया राजस्व का हो या राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य राशि का हो, और

दूसरे स्थान पर यदि बिक्री राजस्व के बकाए के रूप में वसूली योग्य राशि की वसूली के लिए हुई है, लेकिन सरकार के लिए देय नहीं है उपरोक्त लागत सहित उस राशि के भुगतान के लिए और अधिशेष, यदि कोई हो उस व्यक्ति को दिया जाएगा जिसकी संपत्ति बेची गई है।

10. माना कि रू0 9494.54 की वसूली के लिए तहसीलदार द्वारा जारी वसूली उद्धरण याचिकाकर्ताओं को विधिवत रूप से तामील की गई थी चूंकि याचिकाकर्ताओं ने नियम 285-सी, 285-एच व 285-आई द्वारा प्रदत्त अधिकार का प्रयोग नहीं किया इसलिए बिक्री की पुष्टि उप खण्ड मजिस्ट्रेट, रूडकी द्वारा आदेश दिनांक 04.01.1996 द्वारा की गई थी। बिक्री पुष्टि आदेश नियमों के नियम 285-जे में निहित प्रावधान के अनुरूप पारित किया गया है। नियम 285-के में प्रावधान है कि निर्धारित समय के भीतर नियम 285-आई के तहत आवेदन दाखिल करने में विफलता में मामले में अनियमितता या बिक्री के प्रकाशन या संचालन में गलती के आधार पर सभी दावे वर्जित होंगे और पीडित व्यक्ति के लिए एकमात्र उपाय उपलब्ध होगा। बिक्री को रद्द करने के लिए एक सिविल सूट दायर करना होगा। नियम 285-जे में यह भी प्रावधान है कि बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश अंतिम होगा।

11. चूंकि याचिकाकर्ता अपने अधिकार पर काफी लंबे समय तक सोए रहे और उन्होंने नियम 285-आई के तहत केवल 29.08.2000 को आवेदन दायर किया और अंतराल के दौरान उत्तरदाता संख्या 3 के अधिकारों को क्रिस्टलाइज किया था, इसलिए विद्वान आयुक्त गढ़वाल डिवीजन ने उक्त आवेदन को उचित रूप से खारिज कर दिया। अस्वीकृति आदेश इंगित करता है कि वर्ष 1999 में भी याचिकाकर्ताओं ने इसी तरह का आवेदन आयुक्त सहारनपूर संभाग के समक्ष दायर किया था, जिसे भी देरी के आधार पर खारिज कर दिया गया था।

12. उत्तरदाता नं0 3 के अधिवक्ता श्री तपन सिंह द्वारा प्रस्तुत किया गया कि नियम 285-एन के तहत अपेक्षित बिक्री प्रमाण पत्र उसके क्लाइन्ट के पक्ष में दिनांक 18.11.1996 को विवादित भूमि का भौतिक कब्जा देने के बाद जारी किया गया था। उन्होंने आगे कहा कि चकबंदी की कार्यवाही के दौरान उनके द्वारा सार्वजनिक नीलामी में खरीदी गयी जमीन के एवज में एक नया चक उत्तरदाता नं0 1 को आवंटित किया गया है। इस तथ्य की पुष्टि उत्तरदाता संख्या 3 द्वारा दाखिल प्रतिशपथ पत्र के संलग्नक संख्या 3 के रूप में संलग्न दस्तावेज से होती है। जो कि चकबन्दी अधिनियम, 1953 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में निहित प्रावधानों के अनुसार चकबंदी प्राधिकरणों द्वारा जारी किए गए फॉर्म सीएच-23 की प्रति है।

13. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री आदित्य सिंह, ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 284(2) में निहित प्रावधान का पालन करना जिला मजिस्ट्रेट का कर्तव्य था। उक्त अधिनियम की धारा 284(2) को नीचे उल्लेखित किया गया है।

(2) यदि कोई खाता इस प्रकार कुर्क कर लिया गया हो तो कलेक्टर इस अधिनियम में निहित किसी बात के होते हुए भी किंतु ऐसी शर्तों के अंतर्गत जैसी कि निहित हो, खाते को अगली जुलाई के प्रथम दिवस से दस वर्ष से अनधिक अवधि के लिए बाकयीदार के अतिरिक्त ऐसे किसी व्यक्ति को जिसे वह उचित समझे उठा देगा जो खाते पर देय सम्पूर्ण बकाया को चुका दे और इस बात से सहमत हो कि वह पट्टे की अवधि में उस लगान का भुगतान करता रहेगा जो कुर्की के तत्काल पूर्व खाते के संबंध में बाकयीदार द्वारा भुगतान किया जाता रहा था।

14. धारा 284 जोत की कुर्की, पट्टे और बिक्री से संबंधित है धारा 284 की उप धारा (2) में यह प्रावधान है कि कलेक्टर उपधारा (1) के तहत उसके द्वारा संलग्न होल्डिंग को 10 वर्ष से अनधिक की अवधि के लिए किराए पर दे सकता है, हालांकि, धारा 285 की उपधारा (5) में यह प्रावधान है कि यदि कलेक्टर संतुष्ट है कि कोई उपयुक्त व्यक्ति भूमि को पट्टे पर लेने के लिए उपयुक्त व्यक्ति नहीं मिल रहा है, तो अधिनियम में निहित किसी बात के होते हुए भी खाते को सभी भागों से मुक्त रूप से ऐसी रिति से बेच सकता है जैसा कि निर्धारित किया जाय और प्राप्त आय से बकाया का भुगतान कर देगा। और यदि कोई रकम शेष बचती है तो उसे बकायीदार को वापस कर देगा।

15. विद्वान स्टैंडिंग काउंसिल ने रिट याचिका के संलग्नक संख्या 1 के रूप में संलग्न एक दस्तावेज का उल्लेख किया, जो राजस्व अधिकारियों द्वारा कलेक्टर को प्रस्तुत की गई एक रिपोर्ट है। प्रतिवेदन के अवलोकन से पता चलता है कि एक ईट भट्ठे में मिट्टी की ईंटें बनाने के लिए विचाराधीन भूमि से मिट्टी हटा दी गई थी, जिसके कारण भूमि का बाजार मूल्य काफी कम हो गया है और उक्त भूमि को ₹0 16,880/- से अधिक में कोई भी खरीदने को तैयार नहीं है। इस प्रकार उनका निवेदन है कि चूंकि तहसीलदार द्वारा जारी किया गया वसूली पत्र ₹0 9494.54/- की वसूली के लिए था इसलिए उक्त राशि विवादित भूमि को किराए पर देकर वसूल नहीं की जा सकती थी इसलिए सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने के निर्णय को गलत नहीं ठहराया जा सकता है। यह न्यायालय स्टैंडिंग काउंसिल द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण में सार पाता है।

16. इस प्रकार, अधिनियम की धारा 284 के आधार पर याचिकाकर्ताओं की ओर से उठाया गया तर्क बलहीन है। विचाराधीन भूमि के उपरी मिट्टी को हटाने के कारण भूमि कृषि प्रयोजनों के लिए अनुपयुक्त हो गई। राजस्व अधिकारियों द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन को देखते हुए कलेक्टर द्वारा भूमि विक्रय का निर्णय मनमाना या अवैध नहीं कहा जा सकता है।

17. याचिकाकर्ताओं ने संभागीय आयुक्त गढ़वाल और मुख्य राजस्व आयुक्त, उत्तरांचल द्वारा क्रमशः 29.04.2003 और 31.03.2006 को पारित आदेश को चुनौती दी है। संभागीय आयुक्त द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उन्होंने वर्ष 1999 में याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर इसी तरह की आपत्ति पर ध्यान दिया था, जिसे आयुक्त सहारनपुर संभाग द्वारा देरी के आधार पर खारिज कर दिया गया था। याचिकाकर्ताओं ने आयुक्त सहारनपुर मंडल द्वारा पारित आदेश को चुनौती नहीं दी जिस कारण उक्त आदेश ने अंतिम रूप ले लिया। आयुक्त गढ़वाल मंडल के समक्ष याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर एक अन्य आवेदन भी परिसीमा द्वारा वर्जित था, क्योंकि विधिक नियम 285-आई के तहत आवेदन

दाखिल करने के लिए 30 दिनों की सीमा अवधि प्रदान करता है। मुख्य राजस्व आयुक्त उत्तरांचल ने याचिकाकर्ताओं के पुनरीक्षण को खारिज करते हुए विस्तृत आदेश पारित किया है। यह न्यायालय मुख्य राजस्व आयुक्त द्वारा दिए गए तर्क से सहमत है। इस प्रकार इस रिट याचिका में आक्षेपित आदेशों में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है।

18. प्रार्थना सं0(ii) में याचिकाकर्ताओं ने आयुक्त गढ़वाल मंडल को नियम 285 आई के तहत आवेदन दाखिल करने में देरी को माफ करने और याचिकाकर्ताओं के आवेदन को गुण दोष के आधार पर तय करने का निर्देश देने की मांग की है। जैसा कि उपर चर्चा की गई है, वैधानिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, ऐसा कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता है और वर्तमान मामले में धारा 5 सीमा अधिनियम का लाभ नहीं दिया जा सकता है, जहां कानून केवल 30 दिनों की सीमा अवधि प्रदान करता है।

19. इस मामले को देखते हुए, आक्षेपित आदेश में कोई भी हस्तक्षेप अनुचित होगा। तदनुसार रिट याचिका विफल होती है और खारिज की जाती है। अंतरिम आदेश निरस्त किया जाता है। हालांकि याचिकाकर्ताओं को उपरोक्त नियमों के नियम 285-के के प्रावधान के अनुसार उपचार का लाभ उठाने की स्वतंत्रता होगी।

(मनोज कुमार तिवारी, जे.)

अर्पण