न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

द्वितीय अपील संख्या–57 /2012–13

मै0 स्की एण्ड स्नो रिसोर्टस प्रा0लि0

–बनाम–

राज्य सरकार आदि

उपस्थितिः श्री सुभाष कुमार, आई0ए0एस0 अध्यक्ष।

बावत
मौजा औली लगा सलुड़डुंग्रा
जनपद चमोली

निर्णय

यह द्वितीय अपील विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौडी द्वारा अपील संख्या–42/2010–11 मैसर्स स्की एण्ड स्नो रिसोर्टस प्रा0लि0 बनाम उत्तर खण्ड सरकार आदि में पारित निर्णयादेश दिनांक 02–01–2013 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि उप जिलाधिकारी, जोशीमठ ने वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में एक जांच रिपोर्ट कलेक्टर, चमोली को प्रेषित की कि पट्टेदार इन्द्र सिंह के पुत्र विजय सिंह तथा पट्टेदार के पौत्र अरूण सिंह ने पट्टागत 31 नाली भूमि जो नॉन जेड0ए0 की है को 99 वर्षों के लिए रू0 250–00 प्रतिवर्ष की दर से लीज पर मै0 स्की एण्ड स्नो रिसोर्टस प्रा0लि0 को दिया है जो पट्टे की शर्तों का उल्लघंन है। पट्टा 11–10–96 को सब–रजिस्ट्रार कार्यालय जोशीमठ में पंजीकृत है। उप जिलाधिकारी, जोशीमठ ने पट्टे को निरस्त किए जाने की संस्तुति की गई। वाद दर्ज होकर पक्षकारों को नोटिस प्रेषित किये गये। इस वाद में निगरानीकर्ता ने पक्षकार बनने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसे विद्वान उपायुक्त ने अपने आदेश दिनांक 20–08–2008 से स्वीकार कर निगरानीकर्ता को वाद में पक्ष बनाया। उभयपक्षों की आपत्ति एवं सुनवाई के पश्चात विद्वान उपायुक्त, चमोली ने अपने निर्णयादेश दिनांक 09–03–2011 से लीज पट्टा दिनांक 19–03–2074 निरस्त किया गया। इस आदेश के विरूद्व निगरानीकर्ता ने विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौडी के समक्ष अपील योजित की जिसे आयुक्त ने अपने निर्णयादेश दिनांक 02–01–2013 से निरस्त किया। इस आदेश के विरूद्व यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में योजित की गई है।

अधिवक्ता पक्षकारों के तर्क सुने गये एवं अवर न्यायालयों की वाद पत्रावलियों का अध्ययन किया गया।

अधिवक्ता अपीलार्थी का तर्क है कि जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा–122(4) में किये गये संशोधन के अनुसार सरकारी भूमि पर काबिज अनुसूचित जाति व जनजाति के प्रत्येक व्यक्ति को पहले असंक्रमणीय भूमिधर के अधिकार व

बाद में संक्रमणीय भूमिधर के अधिकार प्राप्त हो गये। विपक्षी संख्या–1 व 2 द्वारा विवादित भूमि होटल बनाने के लिये पट्टे पर दी गई थी और उनके द्वारा विवादित भूमि पर होटल का निर्माण कर लिया गया है। अपीलार्थी ने उपायुक्त, चमोली के आदेश के विरुद्ध आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत की थी जिसमें निम्न प्रश्न विचारण हेतु उठाये गये :–

1. क्या प्रश्नगत पट्टे का निष्पादन किया गया व यह पट्टा एक वास्तविक व प्रभावी विलेख है और क्या प्रश्नगत पट्टे का कियान्वयन किया गया और उसके आधार पर पक्षकारों के अधिकार निर्धारित किये जा सकते हैं ?

2. वादग्रस्त भूमि पर श्री इन्द्र सिंह का कब्जा कुमांऊ एवं उत्तराखण्ड जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम के लागू होने से पूर्व का होने के कारण उक्त अधिनियम लागू होने पर श्री इन्द्र सिंह को क्या अधिकार प्राप्त हुए ?

3. जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम में हुए संशोधनों एवं समय समय पर जारी शासनादेशों का वर्तमान वाद में क्या प्रभाव है ?

4. यदि पट्टा प्रभावी माना जावे तब अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी को भूमि सुधार विधि के अन्तर्गत क्या अधिकार प्राप्त हुए ?

5. क्या उपायुक्त चमोली को प्रश्नगत पट्टे की शर्त–3 के अनुसार प्रश्नगत आदेश पारित करने का विचाराधिकार प्राप्त है ?

6. विवादित भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में समय–समय पर जारी की गई अधिसूचनाओं का क्या प्रभाव है ?

उपायुक्त/जिलाधिकारी व आयुक्त, गढवाल मण्डल के आदेशों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा उठायी गई आपत्तियों के सम्बन्ध में कोई निर्णय नहीं दिया गया है। तथाकथित पट्टे की वैधानिकता के सम्बन्ध में व उसके प्रभावी होने के सम्बन्ध में कोई भी विवेचना नहीं की गई है। उक्त पट्टे में निष्पादन की कोई तिथि अंकित नहीं है और न ही उक्त पट्टे में कोई किराया ही उल्लिखित है, न ही पट्टे की अवधि का वर्णन किया गया है। पट्टे को वर्ष 1974 में दिया जाना कहा जाता है किन्तु उसको वर्ष 1955 से प्रभावी होना बताया गया है। पट्टे पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क भी नहीं दिया गया और न ही उसका पंजीकरण कराया गया है। इन सभी तात्विक कमियों के कारण उक्त पट्टे का अस्तित्व में आना संदिग्ध है उवं उसके विधिक प्रभाव को शून्य होना कहा गया है। स्टाम्प अधिनियम की धारा–35 के अन्तर्गत कोई भी विलेख जिस पर स्टाम्प शुल्क देय हो परन्तु नहीं दिया गया हो, साक्ष्य में किसी भी प्रयोजन के लिए ग्राह्य नहीं होगा। पट्टे पर कोई स्टाम्प शुल्क अदा नहीं किया गया है और न ही उसका पंजीकरण ही हुआ है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा–107 के अन्तर्गत पट्टा एक पंजीकृत विलेख द्वारा ही निष्पादित किया जा सकता है। यद्यपि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के प्राविधान गवर्नमेन्ट ग्रान्ट एक्ट पर प्रभावी नहीं है किन्तु पंजीकरण अधिनियम के प्रभावी होने के सम्बन्ध में कोई अपवाद नहीं है। स्टाम्प अधिनियम की

धारा–35 के अनुसार यदि किसी विलेख पर देय स्टाम्प का भुगतान नहीं किया गया है तब वह विलेख किसी भी उद्देश्य के लिए साक्ष्य में नहीं पढ़ा जा सकेगा। पट्टे में निष्पादन की तिथि का उल्लेख नहीं है। पट्टे में किसी भी अवधि का उल्लेख नहीं है और पट्टे पर दी गई सम्पत्ति का क्या किराया होगा व उसका भुगतान किस प्रकार होगा का भी कोई विवरण नहीं दिया गया है। पट्टे को वर्ष 1955 से प्रभावी होना बताया गया है और पट्टाग्रहीता को खायकर के अधिकार दिये गये हैं। इस प्रकार पट्टाधारक वर्ष 1955 से विवादित भूमि का खायकर हो गया। जिला चमोली में कुमाऊँ एवं उत्तराखण्ड जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम के प्राविधान 01–07–1965 से प्रभावी हुए एवं इस अधिनियम के अनुसार प्रत्येक खायकर अधिनियम के प्रभावी होने की तिथि से भूमिधर हो गया। यदि वर्ष 1955 में विपक्षी संख्या–1 व 2 के पूर्वज को विवादित सम्पत्ति पट्टे पर दी गई थी तब वर्ष 1965 में कुमांउ एवं उत्तराखण्ड जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम के लागू होने पर उनके अधिकारों में क्या परिवर्तन हुआ इसकी कोई विवेचना प्रश्नगत आदेश में नहीं हुई है। जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा–122–बी(4–च) में यह प्राविधान किया गया है कि यदि सरकारी अथवा ग्राम सभा में निहित भूमि पर अनुसूचित जाति अथवा जनजाति के किसी व्यक्ति का कब्जा नियत तिथि से पूर्व का है तब उसे असंक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर के अधिकार प्राप्त हो जायेंगे। गवर्नमेन्ट ग्रान्ट एक्ट में पट्टे की शर्त संख्या–3 के अनुसार तथाकथित पट्टे से सम्बन्धित सभी विवाद मण्डलायुक्त को निर्णय हेतु संदर्भित किये जायेंगे और इस प्राविधान में उपायुक्त को पट्टा निरस्त करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है। इसके अनुसार उपायुक्त को प्रकरण मण्डलायुक्त को पट्टा निरस्त करने हेतु संदर्भित किया जाना चाहिए था। विवादित भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में पूर्व में एक अधिसूचना जारी की गई थी तथा भूमि को मात्र इस आधार पर अर्जन से मुक्त कर दिया गया था कि भूमि पर अपीलार्थी का होटल निर्मित कर दिया गया था। सामान्यतः अर्जन केवल उसी स्थिति में किया जा सकता है जब सम्पत्ति किसी व्यक्ति विशेष की हो और उसमें राज्य सरकार का हित निहित न हो। अर्जन केवल निजी सम्पत्ति का हो सकता है और राज्य सरकार अपनी सम्पत्ति का अर्जन नहीं कर सकती। विवादित सम्पत्ति के अर्जन की कार्यवाही किये जाने से स्पष्ट है कि विवादित सम्पत्ति को राज्य सरकार अपने में निहित सम्पत्ति नहीं मानती है। अतः विवादित सम्पत्ति को गवर्नमेन्ट ग्रान्टस एक्ट के अन्तर्गत तथाकथित रूप से पट्टे पर विपक्षीगण के पूर्वजों को दिया जाना सिद्व नहीं होता है। उपायुक्त, चमोली एवं आयुक्त के प्रश्नगत आदेश निरस्त होने योग्य हैं। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता अपीलार्थी ने 1986 एस0सी0सी0 133, 1995 ए0आई0आर0 पृष्ठ–2702, ए0आई0आर0 1995 पृष्ठ–2078 की विधिक व्यवस्थायें भी प्रस्तुत की गई।

प्रतिपक्षी राज्य सरकार की ओर से जिला शासकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अवर न्यायालय **की** वाद पत्रावली के पेपर नम्बर–3/22 से 3/24 में लीज सनद में शर्त

नम्बर–2 में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि लीज प्राप्तकर्ता लीज को स्थानान्तरित नहीं करेगा। 1972 में विजय सिंह को लीज पर भूमि दी गई थी। पट्टेदार ने प्रश्नगत भूमि को 99 वर्ष की लीज पर दे दिया। प्रश्नगत भूमि पर आज की तिथि में राज्य सरकार का नाम दर्ज है। पट्टाकर्ता को जिस प्रयोजन हेतु पट्टा दिया गया था उसके विपरीत दूसरे प्रयोजन में पट्टागत भूमि का उपयोग किया गया है यही आधार पट्टे को निरस्त करने के लिए पर्याप्त है। अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति की भूमि को सामान्य जाति के व्यक्ति को नहीं दिया जा सकता है। अवर न्यायालय के आदेशों में कोई त्रुटि नहीं है।

अवर अपीलीय न्यायालय विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल की वाद पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध अपील प्रार्थना पत्र में अपीलार्थी ने अपील के आधार बिन्दुओं में 15 बिन्दुओं का उल्लेख किया है। इन बिन्दुओं पर विद्वान आयुक्त ने कोई विवेचना नहीं की है और सरसरी तौर पर निर्णयादेश दिनांक 02–01–2013 पारित किया है जबकि अपीलार्थी द्वारा अपील में उठाये गये विधिक बिन्दुओं का पृथक–पृथक रूप से निस्तारण किया जाना चाहिए था। विचारण न्यायालय की वाद पत्रावली पर पेपर संख्या–अ–3/22 से 3/23 पर उपलब्ध प्रश्नगत पट्टे का भी अवलोकन किया गया। पट्टे में दी गई शर्त संख्या–3 इस प्रकार है:– It is hereby agreed that every dispute, difference or question touching or arising out of this deed or the subject-matter thereof shall be referred to the sole arbitration of any person nominated by the Commissoiner Garhwal Division and the decision of such arbitrator shall be final and binding on the parties.

इस शर्त के अनुसार पट्टे के किसी भी विवाद को मण्डलायुक्त को संदर्भित किए जाने का उल्लेख किया गया है। इसके अनुसार यदि पट्टे के सम्बन्ध में कोई विवाद उत्पन्न होता है तो उसके अनुसार उपायुक्त/कलेक्टर, चमोली को प्रकरण को निस्तारण एवं सुनवाई हेतु विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल को संदर्भित किया जाना चाहिए था। अपीलार्थी की ओर से अवर न्यायालय में उठायें विधिक बिन्दुओं का भी उपायुक्त/कलेक्टर, चमोली ने पृथक–पृथक निस्तारण नहीं किया है और सरसरी तौर पर निर्णयादेश पारित किया गया है। विद्वान उपायुक्त/कलेक्टर, चमोल को चाहिए था कि वे आपत्तिकर्ता की ओर से उठाये गये विधिक बिन्दुओं पर पक्षकारों के साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान कर बिन्दुओं का विधिक रूप से निस्तारण करते परन्तु ऐसा नहीं किया गया है। अपीलार्थी ने विद्वान उपायुक्त/कलेक्टर, चमोली के निर्णयादेश दिनांक 09–03–2011 के विरूद्व विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल के समक्ष प्रस्तुत अपील में भी कतिपय विधिक बिन्दु उठाये थे, परन्तु विद्वान आयुक्त द्वारा भी अपीलार्थी द्वारा उठाये गये बिन्दुओं का विधिक रूप से कोई निस्तारण नहीं किया गया और आदेश के प्रथमदृष्टया अवलोकन से भी प्रश्नगत आदेश दिनांक 02–01–2013 सरसरी तौर पर पारित आदेश दृष्टिगत होता है। इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने जिन

बिन्दुओं को अपनी आपत्तियों अथवा अपील में उठाया है उनका निस्तारण अवर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विधिक रूप से पृथक–पृथक नहीं किया गया है।

उपरोक्त विवेचना के आलोक में द्वितीय अपील आंशिक रूप से बलयुक्त होने के कारण स्वीकार होने योग्य है।

द्वितीय अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है एवं विद्वान आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौडी द्वारा पारित निर्णयादेश 02–01–2013 एवं विद्वान उपायुक्त/कलेक्टर, चमोली द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक 09–03–2011 निरस्त कर प्रकरण उपायुक्त/कलेक्टर, चमोली को इस निर्देश सहित प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा अपनी आपत्तियों में उठाये गये विधिक बिन्दुओं का पक्षकारों को साक्ष्य एवं सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान करते हुए वाद का गुणदोष के आधार पर निस्तारण करें।

दिनांकः 5 जुलाई, 2014

(सुभाष कुमार)
अध्यक्ष,
राजस्व परिषद