

सिविल मिसेलेनियस

माननीय न्यायालय एस. एस. संधवालिया, जे.

राम सरन दास, -याचिकाकर्ता

बनाम

द कमिश्नर, अम्बाला डिवीजन, अम्बाला, ई. टी. सी., -उत्तरदाता

सिविल रिट नं. 1971 का 3726

30 मार्च, 1972।

पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) अधिनियम (1961 का XVIII)-धारा 5,6 और 10-ए-धारा 5 के तहत पंचायत भूमि की बिक्री या निपटान-धारा 10-ए-चाहे लागू हो।

माना जाता है कि पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) अधिनियम, 1961 की धारा 10-ए में महत्वपूर्ण शब्द "पट्टा, अनुबंध या समझौता" हैं। इनमें से कोई भी शब्द पूर्ण बिक्री को कवर नहीं करता है। एक बिक्री में भुगतान की गई या वादा की गई कीमत, या आंशिक भुगतान और आंशिक वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण शामिल है। यह विक्रेता से खरीदार को थोड़ा सा देता है। दूसरी ओर, बिक्री का अनुबंध उस संपत्ति में कोई ब्याज पैदा नहीं करता है या उस पर कोई शुल्क नहीं लगाता है जिसके बारे में समझौता किया गया है। इसलिए अधिनियम की धारा 10-ए अधिनियम की धारा 5 के तहत गांव के निवासियों के लाभ के लिए पंचायत द्वारा बनाई गई किसी भी भूमि की बिक्री या निपटान पर लागू नहीं होती है। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 6 स्पष्ट रूप से धारा 5 के तहत किसी भी कार्य या निर्णय से पीड़ित किसी भी व्यक्ति के लिए 30 दिनों की सीमित अवधि के भीतर अपील दायर करने के लिए एक उपाय प्रदान करती है। द! इस धारा के तहत उपचार धारा 5 के उल्लंघन के लिए प्रदान किया गया विशिष्ट उपचार है और इसलिए, संभवतः सामान्य (धारा 10-ए का प्रावधान) का सहारा नहीं लिया जा सकता है। (Paras 5 and 6).

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के अधीन याचिका में अनुरोध किया गया है कि आयुक्त, अंबाला प्रभाग, अंबाला के दिनांक 3 फरवरी, 1971 के आदेश को निरस्त करते हुए और कलेक्टर, गुड़गांव के आदेश को कायम रखते हुए प्रमाणपत्र की प्रकृति में एक रिट, या कोई अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता अमर दत्त।

प्रतिवादी संख्या 3 से 7 के लिए अधिवक्ता जे. एम. सेठी।

वी. एम. जैन, महाधिवक्ता, हरियाणा, उत्तरदाता 1 से 2 के लिए।

फैसला

संभावलिया, जे.

- 1) क्या पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) अधिनियम, 1961 की धारा 10-ए, उक्त अधिनियम की धारा 5 के तहत पंचायत भूमि की बिक्री या निपटान पर लागू होती है, यह एकमात्र प्रश्न है जो इस रिट याचिका में निर्धारण के लिए आता है।
- 2) उपर्युक्त मुद्दा निम्नलिखित तथ्यों से उत्पन्न होता है जो गंभीर विवाद में नहीं हैं। ग्राम पंचायत, भिवानी ने 1 अगस्त, 1967 को एक प्रस्ताव पारित किया, जिसमें गुड़गांव के उपायुक्त से इसमें निहित भूमि की बिक्री के लिए मंजूरी मांगी गई, ताकि एक तत्काल आवश्यक हाई स्कूल भवन के निर्माण के लिए धन जुटाया जा सके (vide annexure R 2 to the written statement). अगले दिन यानी 2 अगस्त, 1967 को एक सार्वजनिक नीलामी आयोजित की गई थी जिसमें उत्तरदाताओं की ओर से सबसे अधिक बोली दी गई थी। 3 से 7 और रु। नीलामी के समय 700 का अग्रिम भुगतान किया गया था। तत्पश्चात 10 अगस्त, 1967 को निष्पादित और अगले दिन 11 अगस्त, 1967 को पंजीकृत एक नियमित विलेख द्वारा उपर्युक्त बिक्री पूरी की गई। याचिकाकर्ता, जिसने खुद को इस बिक्री से व्यथित होने का दावा किया, ने उपरोक्त पंजीकृत विलेख के निष्पादन के लगभग दो साल बाद गुड़गांव के कलेक्टर के समक्ष एक आवेदन किया जिसमें मांग की गई थी कि इसे अलग कर दिया जाए। यह आवेदन विशेष रूप से अधिनियम की धारा 10-ए के तहत किया गया था। कलेक्टर ने 28 अगस्त, 1970 के अपने आदेश द्वारा यह अभिनिर्धारित किया कि पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) नियम, 1961 के नियम 12 का उल्लंघन किया गया था और बिक्री को अलग रखने का भी संदेह था। अंबाला डिवीजन के आयुक्त को एक अपील की गई थी, जिन्होंने 3 फरवरी, 1971 के अपने विवादित आदेश द्वारा उसी धारणा को स्वीकार किया कि धारा 10-ए के तहत कोई भी आवेदन कलेक्टर के समक्ष सक्षम नहीं था और इसलिए उनके आदेश को रद्द कर दिया। उन्होंने यह विचार व्यक्त किया कि याचिकाकर्ता के लिए एकमात्र उपाय अधिनियम की धारा 6 के तहत था, जिसका उन्होंने स्वयं लाभ नहीं उठाया था। उक्त आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता ने वित्तीय आयुक्त का रुख किया, जिन्होंने, हालांकि, इसे इस आधार पर खारिज कर दिया कि यह बनाए रखने योग्य नहीं था। अब वह इस रिट याचिका के माध्यम से आयुक्त के आदेश, याचिका में संलग्नक 'सी' को आक्षेपित करने के लिए आया है।
- 3) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने जोरदार ढंग से तर्क दिया कि धारा 10क एक स्वतंत्र धारा है जो अपने आप में खड़ी है और इस संबंध में निर्भरता उस गैर-बाध्यकारी खंड पर रखी गई थी जिसके साथ यह धारा शुरू होती है। वकील ने तर्क दिया कि इस धारा की शर्तें अचल संपत्ति की पूर्ण बिक्री को इसके दायरे में शामिल करने के लिए पर्याप्त हैं। आगे यह तर्क दिया गया कि बिक्री केवल एक निष्पादित अनुबंध था जबकि बिक्री का अनुबंध निष्पादक था और धारा 10क की प्रयोज्यता को बाहर करने के उद्देश्य से दोनों के बीच कोई अंतर करने की आवश्यकता नहीं थी।
- 4) चूंकि पक्षों की दलीलें मुख्य रूप से कानून के प्रासंगिक प्रावधानों पर निर्भर करती हैं, इसलिए अब धारा 5 (1) 6 और 10ए (1) के प्रावधानों को निर्धारित करना आवश्यक है —
 - (1) इस अधिनियम के अधीन किसी पंचायत में निहित या निहित मानी गई सभी भूमि का उपयोग या निपटान संबंधित गांव के निवासियों के लाभ के लिए पंचायत द्वारा विहित रीति से किया जाएगा:
 - 2) * * * * 6) अपील

(1) यदि कोई व्यक्ति धारा 5 के अधीन पंचायत के किसी कार्य या विनिश्चय से व्यथित है तो वह ऐसे कार्य या विनिश्चय की तारीख से तीस दिनों के भीतर कलेक्टर को अपील कर सकता है जो अधिनियम या विनिश्चय की पुष्टि कर सकता है, उसे उलट सकता है या उसमें संशोधन कर सकता है या ऐसा अन्य आदेश कर सकता है जो वह न्यायसंगत और उचित समझता है।

(2) कलेक्टर का अपीलीय आदेश अंतिम होगा;

10-ए। पट्टों आदि को रद्द करने या बदलने की कलेक्टर की शक्ति। पंचायत में निहित भूमि।

(1) इस अधिनियम या शमिलात विधि या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, कलेक्टर अपने जिले की किसी पंचायत से उस भूमि के संबंध में पंचायत द्वारा किए गए किसी पट्टा, संविदा या करार का अभिलेख मंगवा सकता है जो उसमें निहित है या निहित समझा जाता है, चाहे वह पट्टा, संविदा या करार पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) संशोधन अधिनियम, 1964 के प्रारंभ से पूर्व या पश्चात् किया गया हो और ऐसे पट्टा, संविदा या करार की वैधता या औचित्य के बारे में स्वयं को संतुष्ट करने के प्रयोजन से ऐसे अभिलेख की जांच कर सकता है।

(2) * * *

5) श्री अमर दत्त ने जिस दृढ़ता और क्षमता के साथ यह तर्क दिया है कि धारा 10क याचिकाकर्ता के मामले की ओर आकर्षित होगी, उसके बावजूद उनके तर्क को स्वीकार करना संभव नहीं है। अधिनियम की धारा 10ए में जिन महत्वपूर्ण शब्दों के भीतर वर्तमान मामले में पूर्ण बिक्री लाने की मांग की गई है, वे हैं- "पट्टा, अनुबंध या समझौता"। याचिकाकर्ता की ओर से यह उचित रूप से स्वीकार किया गया था कि न तो पट्टा शब्द और न ही समझौता पूर्ण बिक्री पर लागू होगा। तर्क मुख्य रूप से अनुबंध शब्द के इर्द-गिर्द केंद्रित था और इसका महत्व यह था कि बेचने के अनुबंध या पूर्ण बिक्री के बीच कोई अंतर नहीं था। मेरे विचार से यह प्रतीत होता है कि यह एक ऐसा प्रस्ताव है जो इस मुद्दे पर स्थापित कानून के विपरीत है। वास्तव में एक विधिवत पंजीकृत बिक्री और बेचने के लिए एक अनुबंध या बेचने के लिए एक समझौते के बीच एक अंतर बहुत बुनियादी है और थोड़ा बहुत जाना जाता है कि या तो अनदेखी की जा सकती है या किसी बड़े विस्तार की आवश्यकता है। बिक्री को केवल बेचने के समझौते से विभाजित करने वाली रेखा स्पष्ट और विशिष्ट है। यह प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों के एक नंगे संदर्भ से भी स्पष्ट है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि बिक्री में भुगतान या वादा किए गए मूल्य या आंशिक भुगतान और आंशिक वादा किए गए मूल्य के बदले में मालिक-जहाज का हस्तांतरण शामिल है। जैसा कि सर्वविदित है कि बिक्री विक्रेता से लेकर खरीदार तक शीर्षक को आगे बढ़ाती है। दूसरी ओर, बिक्री का अनुबंध उस संपत्ति में कोई ब्याज पैदा नहीं करता है या उस पर कोई शुल्क नहीं लगाता है जिसके बारे में समझौता किया गया है। इस मुद्दे पर एक लंबा शोध प्रबंध करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह अच्छी तरह से स्थापित है और यदि प्रस्ताव के लिए किसी प्राधिकरण की आवश्यकता होती है तो सहदेव सिंह बनाम कुबेर नाथ लाई और अन्य को उपयोगी संदर्भ दिया जा सकता है (1)। इसलिए, यह अभिनिर्धारित करेगा कि भूमि की विधिवत पंजीकृत बिक्री अधिनियम की धारा 10ए के दायरे में नहीं है।

- 6) उपर्युक्त धारा 5 (1) के प्रावधान के संदर्भ से यह पता चलेगा कि यह वही प्रावधान है जो पंचायत द्वारा संबंधित गांव के निवासियों के लाभ के लिए भूमि के निपटान को विशेष रूप से अधिकृत करता है। यह पक्षों का सामान्य मामला है कि चुनौती दी गई बिक्री इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत की गई थी। नियम 12, जिसके उल्लंघन पर याचिकाकर्ता और कलेक्टर दोनों की ओर से भरोसा किया गया था, यह दर्शाता है कि यह अधिनियम की धारा 15 (2) (च) के साथ पठित धारा 5 के तहत स्पष्ट रूप से तैयार किया गया है, बाद की धारा केवल इस उद्देश्य के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है। जैसा कि आयुक्त ने विधिवत ध्यान दिया है, नियम 12 के अनुपालन में थोड़ी अनियमितता थी, हालांकि यह विवाद में नहीं है कि बिक्री गांव में एक हाई स्कूल के भवन के निर्माण के उद्देश्य से की गई थी, जिसका उद्देश्य नियम 12 के उपखंड (i) द्वारा अच्छी तरह से कवर किया जाएगा। एक बार जब यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि भूमि का विक्रय या व्ययन अधिनियम की धारा 5 के अधीन किया गया था तो यह धारा 6 से स्पष्ट है कि यह धारा 5 के अधीन किसी अधिनियम या निर्णय से व्यथित किसी व्यक्ति के लिए 30 दिनों की सीमित अवधि के भीतर अपील दायर करने के लिए स्पष्ट रूप से उपचार का उपबंध करता है। इस धारा के तहत उपचार धारा 5 के उल्लंघन के लिए प्रदान किया गया विशिष्ट उपचार है। अतः व्याख्या के साधारण नियमों पर जहां धारा 6 के अधीन विशेष उपबंध किया गया है, वहां संभवतः धारा 10क के सामान्य उपबंध का सहारा नहीं लिया जा सकता है।
- 7) यह स्पष्ट है कि विद्वत आयुक्त का दृष्टिकोण कि वर्तमान तथ्यों पर धारा 10-क के तहत कोई आवेदन सक्षम नहीं था, सही है और परिणामस्वरूप इस याचिका में कोई योग्यता नहीं है जो विफल होनी चाहिए और हालांकि, लागत के रूप में किसी भी आदेश के बिना खारिज कर दी जाती है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

कार्तिक शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

नूह, हरियाणा