



इलाहाबाद उच्च न्यायालय,

लखनऊ पीठ

रिट – सी संख्या - 130 वर्ष 2026

शिवधारी

.....याचिकाकर्ता

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य, प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, लखनऊ एवं अन्यप्रतिवादीगण

याचिकाकर्ता के अधिवक्ता	: हरि शंकर तिवारी, अजय तिवारी
प्रतिवादीगण के अधिवक्ता	: मुख्य स्थायी अधिवक्ता, मोहन सिंह

न्यायालय संख्या – 5

माननीय न्यायमूर्ति आलोक माथुर

1. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री एच.एस. तिवारी, प्रतिवादी संख्या 1, 2 एवं 3 की ओर से विद्वान स्थायी अधिवक्ता तथा प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से श्री गोविंद कुमार चौरसिया (श्री मोहन सिंह के संक्षिप्त अधिवक्ता) को सुना गया।
2. प्रस्तावित आदेश के आलोक में निजी प्रतिवादी संख्या 5 को नोटिस जारी करना आवश्यक नहीं समझा गया।
3. यह निवेदन किया गया कि निजी प्रतिवादी संख्या 5 के पूर्ववर्ती के पक्ष में आवासीय पट्टा दिनांक 04.12.1991 को विधिवत स्वीकृत किया गया था। याचिकाकर्ता ने वर्ष 2016 के नियमों के तहत धारा 66 के अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की, जिसमें आरोप लगाया गया कि निजी प्रतिवादी

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



ने पट्टा प्रदान किए जाने के तीन वर्ष के भीतर मकान का निर्माण नहीं किया, अतः नियम 64 के प्रावधानों के अनुसार उक्त पट्टा निरस्त किया जाना चाहिए।

4. निजी प्रतिवादियों को नोटिस जारी किए गए, जिन्होंने उक्त कार्यवाही में भाग लिया तथा अपनी आपत्तियाँ भी प्रस्तुत कीं। प्रस्तुत आपत्तियों में शिकायत का कड़े शब्दों में विरोध किया गया। यह कहा गया कि शिकायतकर्ता अत्यंत संपन्न व्यक्ति है, जिसके पास गाटा संख्या 720 पर 12 कमरों का मकान निर्मित है तथा नगर पंचायत लंभुआ के निकट आवासीय भूमि भी है और यहाँ तक कि नई दिल्ली के संगम विहार में उसका तीन मंजिला मकान भी है। इसके अतिरिक्त, उसके पास सोनिया विहार में भी एक आवासीय भूखंड है, अतः वह पट्टा प्राप्त करने के पात्र व्यक्तियों की श्रेणी में नहीं आता, जो अन्य पिछड़ा वर्ग के अंतर्गत आते हैं। यह भी कहा गया कि आवासीय पट्टा प्रतिवादी संख्या 5 के पिता राम हरख के पक्ष में आवंटित किया गया था तथा इसी प्रकार का पट्टा शिकायतकर्ता के पिता राम अजोरे के पक्ष में भी दिया गया था, और उनकी मृत्यु के पश्चात याचिकाकर्ता उक्त भूमि पर कब्जे में है। यह भी कहा गया कि याचिकाकर्ता के दो भाई, अर्थात् रामधारी एवं तिलकधारी को भी उनके पिता के साथ आवासीय पट्टा प्रदान किया गया था। आगे यह भी प्रस्तुत किया गया कि समस्त कार्यवाही विधि के अनुसार विधिवत प्रकाशन के उपरांत संपन्न की गई थी तथा उसमें कोई त्रुटि नहीं है। अतः यह भी कहा गया कि शिकायत अत्यधिक विलंब से दायर की गई है तथा वर्ष 2016 के नियमों की धारा 66(2) के प्रावधानों द्वारा बाधित है, अतः इसे निरस्त किया जाना चाहिए।

5. कलेक्टर, सुल्तानपुर ने पक्षकारों के प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर समुचित विचार करने तथा मामले के समस्त तथ्यात्मक पहलुओं का परीक्षण करने के पश्चात यह मत व्यक्त किया कि याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत शिकायत अत्यधिक विलंब से दायर की गई है तथा वर्ष 2016 के नियमों की धारा 66(2) में निर्धारित सीमा अवधि से परे है, क्योंकि उक्त शिकायत पट्टा निष्पादित होने की तिथि से 32 वर्ष पश्चात प्रस्तुत की गई थी। अतः केवल निर्धारित सीमा अवधि की समाप्ति के आधार पर शिकायत को निरस्त कर दिया गया।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



6. इसके पश्चात, कलेक्टर, सुल्तानपुर के दिनांक 19.04.2024 के आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता द्वारा अतिरिक्त आयुक्त (न्यायिक), अयोध्या मंडल, अयोध्या के समक्ष पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गई। पुनरीक्षण प्राधिकारी ने भी याचिकाकर्ता की आपत्तियों पर विचार करने के उपरांत यह पाया कि सीमा अवधि के आधार पर शिकायत को निरस्त करने में कलेक्टर के आदेश में कोई त्रुटि नहीं है, और परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को भी निरस्त कर दिया।

7. इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि यद्यपि पट्टा आवंटन के विरुद्ध शिकायत दाखिल करने के लिए तीन वर्ष की अवधि निर्धारित है, तथापि वर्ष 2016 के नियमों के नियम 64 के अनुसार पट्टाधारी को कब्जा प्राप्ति की तिथि से तीन वर्ष के भीतर मकान का निर्माण पूर्ण करना आवश्यक है। इसके उल्लंघन के परिणाम नियम 64(2) के उपखंड (बी) में निहित हैं, जिसमें यह प्रावधान है कि यदि पट्टाधारी नियमों की शर्तों एवं नियमों का पालन करने में असफल रहता है, तो कलेक्टर धारा 66 के अंतर्गत पट्टा निरस्त कर सकता है। अतएव यह प्रस्तुत किया गया कि धारा 66(2) के अंतर्गत निर्धारित सीमा अवधि, निर्धारित समयावधि के भीतर मकान का निर्माण न करने से संबंधित शिकायत पर लागू नहीं होगी। इस आधार पर यह भी कहा गया कि अधीनस्थ दोनों प्राधिकारियों ने इस दृष्टिकोण से याचिकाकर्ता के मामले पर विचार नहीं किया है। तदनुसार, रिट याचिका को स्वीकार किए जाने तथा दोनों विवादित आदेशों को निरस्त किए जाने की प्रार्थना की गई।

8. दूसरी ओर, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने रिट याचिका का विरोध किया। उनके द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि किसी भी पट्टा आवंटन की वैधता को चुनौती देने हेतु सीमा अवधि धारा 66 के उपखंड (2) में निर्धारित है, जो कि आवंटन की तिथि से तीन वर्ष है। आगे यह भी तर्क दिया गया कि आवंटन की शर्तें धारा 64 के उपखंड (2) में विनिर्दिष्ट हैं, जिसके अनुसार पट्टाधारी को कब्जा प्राप्ति की तिथि से तीन वर्ष के भीतर मकान का निर्माण पूर्ण करना तथा उसमें निवास प्रारंभ करना अनिवार्य है। यदि पट्टाधारी उक्त शर्तों का पालन करने में असफल रहता है, तो कलेक्टर

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



धारा 66 के प्रावधानों के अनुसार पट्टा निरस्त कर सकता है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि नियम 64(2) के उपखंड (बी) में विशेष रूप से यह प्रावधान है कि यदि कोई व्यक्ति अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति वर्ग से संबंधित है, तो मकान निर्माण की समय-सीमा उस पर लागू नहीं होगी।

9. उपरोक्त धाराओं के संयुक्त पठन के आधार पर यह प्रस्तुत किया गया कि, प्रथम दृष्टया, उपखंड (बी) में स्पष्ट रूप से यह उल्लेखित है कि यदि कोई व्यक्ति मकान निर्माण की शर्तों का पालन करने में असफल रहता है, तो कलेक्टर पट्टा निरस्त कर सकता है। अतः यह तर्क दिया गया कि यह शर्त निर्देशात्मक है, न कि अनिवार्य। आगे यह भी प्रस्तुत किया गया कि इसी प्रावधान में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति वर्ग से संबंधित व्यक्तियों के लिए समय-सीमा का कोई उल्लेख नहीं किया गया है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि विधायिका का आशय समय-सीमा को अनिवार्य शर्त बनाना नहीं था, जिसके उल्लंघन पर स्वतः पट्टा निरस्त किया जा सके। यह भी तर्क दिया गया कि आवासीय पट्टों का आवंटन उन व्यक्तियों के लिए किया जाता है, जो भूमिहीन कृषि श्रमिक हैं और ग्रामीण क्षेत्र के अत्यंत गरीब वर्ग से संबंधित हैं। ऐसे में निर्धारित समय-सीमा के भीतर निर्माण की शर्त कठोर सिद्ध हो सकती है और उस उद्देश्य को विफल कर सकती है, जिसके लिए यह प्रावधान बनाया गया है। अतः यह भी प्रस्तुत किया गया कि इस प्रकार के लाभकारी विधि को पृथक रूप से नहीं पढ़ा जाना चाहिए, जिससे उन व्यक्तियों के हितों के प्रतिकूल परिणाम उत्पन्न हों, जिनके लाभ के लिए यह बनाया गया है। उपर्युक्त परिस्थितियों में रिट याचिका को निरस्त किए जाने की प्रार्थना की गई।

10. इस न्यायालय ने पक्षकारों के प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार किया तथा अभिलेख का अवलोकन किया है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



11. कलेक्टर, सुल्तानपुर द्वारा पारित दिनांक 19.04.2024 का आदेश तथा अतिरिक्त आयुक्त (न्यायिक), अयोध्या मंडल, अयोध्या द्वारा पारित दिनांक 06.12.2025 का आदेश, वर्तमान याचिका में विचाराधीन हैं। दोनों प्राधिकारियों ने याचिकाकर्ता के कहने पर दायर की गई शिकायत को इस आधार पर निरस्त किया है कि उक्त शिकायत पट्टा प्रदान किए जाने के 32 वर्ष पश्चात दायर की गई थी तथा उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा 66(2) के अनुसार, आवंटन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के उपरांत ऐसी कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जा सकता। परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता के आवेदन को विलंब के आधार पर निरस्त कर दिया गया।

12. हमने याचिकाकर्ता के इस तर्क पर विचार किया कि उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता के नियम 64 के अंतर्गत किसी व्यक्ति को तीन वर्ष की अवधि के भीतर मकान का निर्माण करना आवश्यक है तथा उक्त समय-सीमा के उल्लंघन के परिणाम भी धारा 64(2) में निर्धारित हैं, जिसके अनुसार यदि निर्धारित अवधि के भीतर मकान का निर्माण नहीं किया जाता है, तो पट्टा निरस्त किया जा सकता है। याचिकाकर्ता की ओर से जोरदार तर्क दिया गया कि नियम 64 के उपखंड (2) में प्रयुक्त शब्द 'मई' अनिवार्य है, न कि निर्देशात्मक, और तदनुसार जहाँ कहीं भी तीन वर्ष के भीतर मकान का निर्माण नहीं किया गया है, वहाँ ऐसा पट्टा निरस्त किया जाना आवश्यक है।

13. हमने याचिकाकर्ता की ओर से प्रस्तुत तर्कों पर गंभीरतापूर्वक विचार किया है, तथापि हम उन्हें स्वीकार करने में असमर्थ हैं। उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा 64 पट्टा स्थलों के आवंटन से संबंधित है, और इससे यह स्पष्ट होता है कि ऐसे स्थलों के आवंटन में उन व्यक्तियों को प्राथमिकता दी जाती है जो कृषि श्रमिक या ग्राम कारीगर हैं तथा अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति अथवा अन्य पिछड़ा वर्ग से संबंधित हैं, अथवा सामान्य वर्ग के वे व्यक्ति जो गरीबी रेखा के नीचे जीवनयापन कर रहे हैं। ऐसे व्यक्तियों की पहचान तथा ग्राम सभा की भूमि के आवंटन हेतु एक विस्तृत प्रक्रिया भी निर्धारित की गई है। आवंटन की उक्त शक्तियों के दुरुपयोग को रोकने के लिए धारा 66 में अनियमित आवंटन की जांच का प्रावधान किया गया है, जिसे कलेक्टर स्वयं

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



संज्ञान लेकर अथवा धारा 64 के अंतर्गत किए गए आवंटन से प्रभावित किसी व्यक्ति के आवेदन पर संचालित कर सकता है। यदि कलेक्टर यह संतुष्ट हो जाता है कि आवंटन अनियमित है, तो वह उसे निरस्त कर सकता है। धारा 66 के उपखंड (2) में यह भी प्रावधान किया गया है कि आवंटन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि बीत जाने के पश्चात प्रस्तुत कोई भी आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा।

14. उपरोक्त प्रावधानों पर विचार करते हुए, इस न्यायालय का यह सुविचारित मत है कि धारा 66(1) के अंतर्गत पट्टा निरस्तीकरण के लिए दो परिस्थितियाँ निर्धारित की गई हैं। प्रथम, कलेक्टर स्वयं संज्ञान लेकर कार्यवाही प्रारंभ कर सकता है, तथा द्वितीय, वह किसी ऐसे व्यक्ति के आवेदन पर कार्यवाही प्रारंभ कर सकता है जो उक्त आवंटन से प्रभावित (व्यथित) हो। धारा 66 के उपखंड (2) में यह प्रावधान है कि “उपधारा (1) के अंतर्गत कोई भी आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा,” जिसका अभिप्राय यह है कि कलेक्टर स्वयं संज्ञान लेकर किसी भी समय, युक्तिसंगत अवधि के भीतर, निरस्तीकरण की कार्यवाही प्रारंभ कर सकता है; किन्तु कोई भी प्रभावित व्यक्ति ऐसे आवेदन को आवंटन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर ही प्रस्तुत करने के लिए बाध्य है। वर्तमान प्रकरण में, याचिकाकर्ता ने विस्तृत रूप से यह दर्शाने का प्रयास किया है कि वह एक प्रभावित व्यक्ति है, क्योंकि निजी प्रतिवादियों ने आवंटित भूमि के उस भाग पर निर्माण प्रारंभ कर दिया है, जिस पर याचिकाकर्ता भी अपना अधिकार दावा करता है। अतः वह स्वयं को प्रभावित व्यक्ति बताता है। ऐसी स्थिति में, धारा 66(2) के अंतर्गत निर्धारित तीन वर्ष की सीमा अवधि लागू होगी, और किसी प्रभावित व्यक्ति द्वारा इस प्रकार का आवेदन केवल आवंटन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर ही प्रस्तुत किया जा सकता है।

15. उपरोक्त परिस्थितियों में, हम पाते हैं कि नियम 64(2)(बी) के अंतर्गत यह प्रावधान किया गया है कि यदि कोई पट्टाधारी निर्धारित समयावधि के भीतर मकान निर्माण से संबंधित शर्तों एवं नियमों का पालन करने में असफल रहता है, तो कलेक्टर धारा 66 के प्रावधानों के अनुसार पट्टा निरस्त कर सकता है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



16. हम विद्वान स्थायी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत इस तर्क से भी सहमत हैं कि पट्टा स्थलों के आवंटन से संबंधित विषय एक लाभकारी विधि है और इसकी व्याख्या उदारतापूर्वक इस प्रकार की जानी चाहिए कि उससे अभिप्रेत उद्देश्यों की पूर्ति हो, न कि उन व्यक्तियों के अधिकारों का संकुचन किया जाए जिनके हित में यह आवंटन किया गया है।

17. अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति वर्ग से संबंधित व्यक्तियों के संदर्भ में सीमा अवधि को समाप्त कर दिया गया है, जिससे यह भी स्पष्ट होता है कि पट्टा स्थलों पर मकान निर्माण हेतु निर्धारित समयावधि कोई अनिवार्य शर्त नहीं है। यह न्यायालय भी इस मत का है कि केवल इस आधार पर कि किसी व्यक्ति ने तीन वर्ष के भीतर निर्माण नहीं किया, उसके आवंटन को स्वतः निरस्त नहीं किया जा सकता।

18. आवासीय स्थलों के आवंटन से संबंधित प्रावधानों की प्रभावशीलता सुनिश्चित करने तथा उनके अनुपालन के लिए यह निस्संदेह आवश्यक है कि भूमि का उपयोग यथोचित समय के भीतर मकान निर्माण के उद्देश्य से किया जाए। यदि किसी कारणवश पट्टाधारी मकान का निर्माण नहीं कर पाता है, तो उसे अवश्य ही नोटिस देकर निर्धारित समयावधि के भीतर निर्माण करने के लिए कहा जाना चाहिए। और यदि वह निर्धारित समय के भीतर भी निर्माण नहीं करता है, तो कलेक्टर के लिए यह पूर्णतः खुला होगा कि वह नियम 64 के उपखंड (2)(बी) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पट्टा निरस्त कर दे।

19. अतएव, उपर्युक्त कारणों के आधार पर हम यह पाते हैं कि विवादित आदेशों को चुनौती देने में कोई भी सार नहीं है, क्योंकि आवंटन निरस्तीकरण हेतु प्रस्तुत दावा तीन वर्ष की अवधि के पश्चात किया गया, जो अत्यधिक विलंबित था, और अधीनस्थ दोनों प्राधिकारियों द्वारा आवेदन को सही रूप से निरस्त किया गया है। उपरोक्त के दृष्टिगत, विवादित आदेशों में कोई ऐसी त्रुटि नहीं पाई जाती है जिसके आधार पर इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किया जाए। अतः यह याचिका गुण-दोष से रहित होने के कारण **निरस्त** की जाती है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



(न्यायमूर्ति आलोक माथुर,)

जनवरी 9, 2026
आरकेएम

Translated version. Not for Legal Use.

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"