गुजरात राज्य

बनाम

गुजरात राजस्व न्यायाधिकरण और अन्य

8 अगस्त, 1979

[एन. एल. ऊंटवालिया और ए. पी. सेन, जे. जे.]

बॉम्बे तालुकदारी किरायेदारी उन्मूलन अधिनियम, 1949- धारा 6- बॉम्बे व्यक्तिगत उन्मूलन अधिनियम, 1952-धारा 7-का दायरा।

शब्द एवं वाक्यांश- बंजर भूमि- का अर्थ।

बॉम्बे तालुकदारी किरायेदारी उन्मूलन अधिनियम, 1949 और बॉम्बे व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम, 1952 का उद्देश्य कृषि सुधार के उपाय के रूप में तालुकदारी और इनामदारी अधिकारों को समाप्त करना था। पूर्व अधिनियम की धारा 6 और बाद वाले अधिनियम की धारा 7 (दोनों शर्तों में समान हैं) यह प्रदान करती है कि अन्य बातों के अलावा "...सभी गैर-निर्मित ग्राम स्थल भूमि, सभी बंजर भूमि और सभी अकृष्ट भूमि (भवन निर्माण या अन्य गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि को छोड़कर), जो वांछितों की सीमा के भीतर स्थित नहीं हैं...।" सरकार में निहित होंगी। इस धारा के स्पष्टीकरण में कहा गया है, "इस

धारा के प्रयोजनों के लिए भूमि को अकृष्ट भूमि माना जाएगा, यदि उस पर इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से ठीक पहले तीन साल की निरंतर अवधि तक खेती नहीं की गई है।"

प्रत्यर्थी पूर्व तालुकदार और इनामदार थे। पहाड़ी रास्तों का विशाल विस्तार जो खेती करने में असमर्थ था, लेकिन जिस पर घास की सहज वृद्धि होती थी, तालुकदारी सम्पदा और इनाम का हिस्सा बन गई। जब इन ज़मीनों से घास काटी जाती थी, तो इस बात का ध्यान रखा जाता था कि ठूंठ न काटे जाएँ, बल्कि उन्हें यथावत रहने दिया जाता था ताकि अगले वर्ष बारिश शुरू होने पर घास उग जाए। प्रत्यर्थियों ने भूमि पर उगाई गई घास से आय प्राप्त की; आय अर्जित करने के लिए वे चौकीदार रखते थे ताकि मवेशियों द्वारा अनधिकृत चराई से उगने वाली घास नष्ट न हो जाए।

तालुकदारी अधिकारों और इनामों के उन्मूलन के साथ ही भूमि को सरकार में निहित माना जाने लगा। इसके बाद प्रत्यर्थियों ने एक घोषणा की मांग की कि भूमि न तो खाली भूमि थी और न ही अकृष्ट भूमि थी और उनके कब्जे में होने के कारण वे उस पर कब्जा करने वाले बन गए। महलकारी का मानना था कि भूमि बंजर भूमि या अकृष्ट भूमि नहीं थी और चूंकि प्रत्यर्थियों का उस पर कब्जा था, इसलिए वे कब्जेदार बन गए। कलेक्टर ने इस आदेश को उलट दिया और माना कि तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 की व्याख्या और इनाम उन्मूलन अधिनियम की

धारा 7 की व्याख्या के कारण, भूमि को खाली भूमि के रूप में माना जाना चाहिए और इसलिए, वे सरकार में निहित हैं। राजस्व न्यायाधिकरण ने कलेक्टर के आदेश को पलट दिया।

आगे की अपील पर उच्च न्यायालय ने माना कि भूमि इस अर्थ में उत्पादक भूमि थी कि घास प्राकृतिक रूप से उगती थी और स्पष्टीकरण केवल उन भूमियों पर विचार करता है जिन पर खेती की जा सकती थी लेकिन जो लगातार तीन वर्षों की अवधि के लिए परती और अकृष्ट छोड़ दी गई थीं।

अपीलों को खारिज करते हुए, अभिनिर्धारित किया गया:

1. उच्च न्यायालय और राजस्व न्यायाधिकरण यह मानने में सही थे कि तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 और भूमि उन्मूलन अधिनियम की धारा 7 के तहत विवादित भूमि सरकार में निहित नहीं थी। [242 ए]

2. धारा 6 से यह स्पष्ट होगा कि निहितीकरण उन संपत्तियों के संबंध में है जिन्हें सार्वजनिक उपयोग में लाया जा सकता है। इसमें तालुकदारों की निजी संपत्तियों को अछूता छोड़ दिया गया है। तालुकदार की संपत्ति में स्थित सार्वजनिक संपत्तियाँ सरकार में निहित होती हैं क्योंकि वे सार्वजनिक उपयोग के लिए होती थीं। ऐसी संपत्ति को सरकार में निहित करने के बावजूद, धारा 5(1)(बी) के तहत एक तालुकदार को उसके

वास्तविक कब्जे वाली भूमि के संबंध में कब्जेदार के अधिकारों का आवंटन बचाया जाता है। [239 डी-एफ]

3. यह तर्क कि पहाड़ी रास्तों पर घास की भूमि जो खेती के लिए अयोग्य थी, धारा 6 के अर्थ के अंतर्गत बंजर भूमि और अकृष्ट भूमि थी, इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है। अभिव्यक्ति "सभी बंजर भूमि" को "और" के संयोजन के साथ "सभी अकृष्ट भूमि" अभिव्यक्ति के साथ जोड़ा गया है। वे दो भिन्न प्रकार की भूमियों का संकेत देते हैं। यदि विधायिका का इरादा होता कि उपरोक्त अभिव्यक्ति में भूमि के एक वर्ग को दर्शाया जाना चाहिए तो अभिव्यक्ति "सभी बंजर और अकृष्ट भूमि" की अभिव्यक्ति के विपरीत "सभी बंजर और अकृष्ट भूमि" होती। इसलिए, संपत्तियों की दो अलग-अलग श्रेणियां हैं, अर्थात् बंजर भूमि और अकृष्ट भूमि। [240 ए-बी]

4. अभिव्यक्ति "बंजर भूमि" का अर्थ ऐसी भूमि है जो उजाड़ है, परित्यक्त है और सामान्यतः भवन निर्माण के लिए उपयोग के लिए उपयुक्त नहीं है। जिस क्रम में बंजर भूमि की अभिव्यक्ति दो खंडों में दिखाई देती है, इसके सामान्य व्युत्पत्ति संबंधी अर्थ के अलावा और कुछ नहीं हो सकता, अर्थात्, पेड़ों या घास या वनस्पति के बिना उजाड़ या बेकार पड़ी भूमि, जो किसी भी उपयोग के योग्य नहीं है। [240 सी]

राजानंद ब्रह्मा शाह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य [1967] 1 एससीआर 373, ईश्वरलाल गिरधारीलाल जोशी आदि बनाम गुजरात राज्य और अन्य [1968] 2 एससीआर 267; संदर्भित।

5 (ए). पहाड़ी इलाकों पर घास की भूमि बंजर भूमि नहीं थी। वे इस अर्थ में उत्पादक भूमि थीं कि घास प्राकृतिक रूप से उगती थी और इसलिए वे उजाड़, परित्यक्त या बिना वनस्पति वाली बंजर भूमि नहीं थीं। संदर्भ में अभिव्यक्ति "बंजर भूमि" स्पष्ट रूप से अपशिष्ट शब्द के मूल अर्थ में होगी जिसका अर्थ बंजर या उजाड़ भूमि है जो किसी भी उपयोग के लिए अनुपयुक्त या बेकार है। यह परख स्पष्ट रूप से संतोषजनक नहीं है। [240 एच]

(बी) धारा 6 में अभिव्यक्ति "अकृष्ट भूमि" उस संदर्भ में होनी चाहिए जिसमें यह प्रतीत होता है कि इसका अर्थ "खेती योग्य लेकिन अकृष्ट", "परती पड़े रहने की अनुमति" है। यह खेती योग्य नहीं है या खेती के लिए अनुपयुक्त है। [241 बी]

6. धारा 6 के नीचे दिए गए स्पष्टीकरण में दो तरफा कार्य हैं: (1) मूल प्रावधान में "अकृष्ट भूमि" अभिव्यक्ति के अर्थ को समझाने के लिए और (2) यह अभिव्यक्ति "अकृष्ट भूमि" के अर्थ को सुनिश्चित करने के लिए एक कुंजी है। स्पष्टीकरण के बिना कोई भी भूमि, जो निहित होने की तिथि पर एक वर्ष के लिए भी बंजर पड़ी रहती है, अर्थात सामान्य कृषि पद्धति

के अनुसार परती पड़ी रहती है, सरकार में निहित हो जाएगी। लेकिन स्पष्टीकरण इस सख्ती को कम करने का प्रयास करता है। इसमें कहा गया है कि तीन वर्ष की अवधि तक लगातार परती पड़ी रहने वाली भूमि को अकेले ही बंजर भूमि माना जाएगा। इसका मतलब यह है कि तीन साल से कम अवधि के लिए रुक-रुक कर परती पड़ी रहने वाली भूमि के टुकड़े को "अकृष्ट भूमि" नहीं माना जाएगा। [241 सी-ई]

7. मौजूदा मामले में भूमि की जुताई जैसा कोई बुनियादी कार्य नहीं था; बीज बोना या फैलाना और घास लगाना। बाद के कार्य, जैसे कि चौकीदारों आदि को स्वयं नियुक्त करके घास की आय को सुरक्षित करने का कार्य, भूमि की खेती के समान नहीं होगा। [241जी]

8. अधिनियम ऐसी भूमि में पूर्व तालुकदार और ईनामदारों के अधिकारों के अधिग्रहण के लिए मुआवजे के भुगतान का कोई प्रावधान नहीं करते हैं। पूर्व अधिनियम की धारा 7 और बाद के अधिनियम की धारा 10 उस भूमि पर किसी भी अधिकार या हित को ख़त्म करने की बात करती है जो बंजर या अकृष्ट है लेकिन खेती योग्य है। विचाराधीन भूमि खेती के लिए उपयुक्त नहीं होने के कारण खेती योग्य नहीं थी और इसलिए, वह इन प्रावधानों के दायरे में नहीं आती हैं। यदि अपीलार्थियों का तर्क प्रबल होता तो इसका प्रभाव इन भूमियों को पूर्व अधिनियम की धारा 14 और बाद के अधिनियम की धारा 17 के दायरे से बाहर ले जाना होता, हालाँकि ऐसी

भूमियाँ क्रमशः धारा 17 और धारा 10 द्वारा शासित नहीं होती हैं। इसके परिणामस्वरूप मुआवजे के भुगतान के बिना संपत्ति से वंचित होना पड़ेगा। [242 बी-डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील संख्या 2411-2427 एवं 2431-2440/1969

एस.सी.ए. संख्या 570/63, 629, और 634/63, 283-286/1966 और 287-296 और 300-309/66 में गुजरात उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 5-11-1968 से विशेष अनुमति द्वारा अपील।

अपीलार्थी की ओर से जी. ए. शाह और एम. एन. श्रॉफ।

प्रत्यर्थियों की ओर से डी. वी. पटेल, आई. एन. श्रॉफ, पी. वी. हाथी और एच. एस. परिहार।

न्यायालय का निर्णय **सेन, जे.** द्वारा सुनाया गया।

5 नवंबर, 1968 के गुजरात उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ विशेष अनुमति द्वारा की गई ये सत्ताईस अपीलें एक सामान्य प्रश्न उठाती हैं और इसलिए, इस कॉमन निर्णय द्वारा निपटाई जाती हैं।

इन मामलों में शामिल संक्षिप्त प्रश्न बॉम्बे तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम, 1949 की धारा 6, "तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम" और

बॉम्बे व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम, 1952 की धारा 7, "व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम" की व्याख्या से संबंधित है।

वर्तमान अपीलों में, कुछ तथ्य अब विवाद में नहीं हैं। प्रत्यर्थी पूर्व तालुकदार या इनामदार हैं, जिसे घोघा महल के नाम से जाना जाता था, जो अब भावनगर जिले का हिस्सा है। 'डंगर' के रूप में वर्णित पहाड़ी इलाकों के विशाल हिस्से थे, जो खेती करने में असमर्थ थे, लेकिन जिन पर घास की सहज वृद्धि होती थी। ये ज़मीनें उनकी तालुकदारी संपदा या इनाम का हिस्सा थीं। वे इन ज़मीनों पर उगने वाली घास बेचते थे और यह उनकी आय का एक निश्चित स्रोत था। ऐसा प्रतीत होता है कि भूमि को अधिकारों के अभिलेख में ख़राबा के रूप में दर्ज किया गया था और इसलिए, तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम द्वारा तालुकदारी अधिकारों के उन्मूलन और व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम के तहत इनामों के उन्मूलन के परिणामस्वरूप, भूमि को सरकार में निहित होने के रूप में दर्ज किया गया था। इसके बाद, प्रत्यर्थियों ने महलकारी, घोघा महल के समक्ष अलग-अलग दावे किए और बॉम्बे लैंड रेवेन्यू कोड, 1879 की धारा 37(2) के तहत घोषणा की मांग की कि भूमि न तो खाली भूमि थी और न ही अकृष्ट भूमि और उनके कब्जे में होने के कारण, वे उस पर कब्जेदार बन गए।

धारा 3(2) के तहत हुई जांच में, महलकारी ने दावेदारों की व्यक्तिगत जांच की, गांव के तलातियों और अधिकारों के अभिलेख में संबंधित प्रविष्टियों की, जिससे पता चला कि तालुकदार और इनामदार जमीन पर उगने वाली घास से आय प्राप्त कर रहे थे। यह भी साक्ष्य में था कि इस घास की आय को सुरक्षित करने के लिए उन्हें काफी प्रयास और खर्च करने पड़ते थे, यानी, चौकीदार आदि रखकर यह देखना पड़ता था कि भूमि पर मवेशियों द्वारा अनाधिकृत चराई या उस पर अतिक्रमण करने से बढ़ती घास नष्ट न हो जाए, ताकि वह पूर्ण कद की हो जाये और उचित और पूरी उपज दे सके। जब घास काटने का काम शुरू होता था, तो ठूंठों को नहीं काटा जाता था, बल्कि उन्हें वैसे ही रहने दिया जाता था, ताकि अगले साल बारिश के बाद घास फिर से प्राकृतिक रूप से उग आए। घास-भूमि का एक हिस्सा भी प्रत्यर्थियों द्वारा क्षेत्र की बाड़ लगाकर अपने मवेशियों को चराने के लिए अलग रखा गया था। महालकारी, घोघा महल ने अपने आदेश दिनांक 28 अक्टूबर, 1958 को इस साक्ष्य के आधार पर माना कि भूमि को बंजर भूमि या अकृष्ट भूमि के रूप में नहीं माना जा सकता है, और चूंकि प्रत्यर्थियों का उस पर कब्जा था, वे कब्जेदार बन गए।

कलेक्टर, भावनगर ने 28 फरवरी, 1961 के अपने आदेश द्वारा संहिता की धारा 211 के तहत पुनरीक्षण की अपनी स्वतः प्रेरणा शक्तियों का प्रयोग करते हुए महलकारी के आदेशों को रद्द कर दिया और इन सभी

सत्ताईस मामलों में रोक लगा दी। चूंकि विचाराधीन भूमि पर तालुकदारों या इनामदारों द्वारा खेती नहीं की जा रही थी, इसलिए तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 के स्पष्टीकरण और इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 7 के स्पष्टीकरण के कारण, उन्हें 'खाली भूमि' माना जाना चाहिए, और, इसलिए भूमि सरकार में निहित है। हालाँकि, राजस्व न्यायाधिकरण ने 19 जून, 1962 और 26 मार्च, 1965 के अपने दो आदेशों द्वारा, कलेक्टर के आदेश को पलट दिया और महलकारी के उस आदेश को बहाल कर दिया, जिसमें प्रत्यर्थियों को विचाराधीन भूमि का कब्जाधारी माना गया था। गुजरात राज्य सरकार ने राजस्व न्यायाधिकरण के आदेशों को रद्द करने के लिए उच्च न्यायालय में सत्ताईस रिट याचिकाएँ दायर कीं।

राजस्व न्यायाधिकरण से सहमत होते हुए, उच्च न्यायालय ने माना कि इस बात के सबूत हैं कि विवाद में भूमि उजाड़, परित्यक्त या बिना वनस्पति के बंजर नहीं पड़ी थी, बल्कि वास्तव में, उत्पादक भूमि थी, इस अर्थ में कि घास प्राकृतिक रूप से उगती थी और इसलिए, उन्हें 'बंजर भूमि' के रूप में नहीं माना जा सकता था, हालाँकि इसे गलत तरीके से इस रूप में दर्ज किया गया था। यह भी माना गया कि जिन पहाड़ी इलाकों पर घास प्राकृतिक रूप से उगती है, वे अपने स्वभाव से ही खेती के लिए अनुपयुक्त हैं और इसलिए, उन्हें 'अकृष्ट भूमि' नहीं माना जा सकता है। इसने दो धाराओं के स्पष्टीकरण पर भरोसा किया और पाया कि यह केवल

उन भूमियों पर विचार करता है जिन पर खेती की जा सकती थी लेकिन जो लगातार तीन वर्षों की अवधि के लिए परती और बंजर छोड़ दी गई थीं। इसकी राय में, 'बंजर भूमि' और 'अकृष्ट भूमि' की अभिव्यक्तियाँ, इसलिए, पहाड़ी इलाकों पर घास-भूमि को शामिल नहीं करतीं, जो अपनी प्रकृति से खेती करने के लिए अनुपयुक्त हैं, परन्तु जो इस प्रकार अनुपयोगी नहीं हैं कि उनका कोई उपयोग न हो सके।

इन अपीलों में विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि प्रत्यर्थी, जो तालुकदार या इनामदार थे, तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 5 (1) (बी) और इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 5 (2) (बी) के तहत पहाड़ी इलाकों पर इन घास-भूमियों को 'कब्जेदार' के रूप में बसाने के हकदार थे।

नीचे दिए गए न्यायालय के फैसले पर विचार करने से पहले, दोनों अधिनियमों की योजना का संदर्भ लेना और संबंधित धाराओं को निर्धारित करना सुविधाजनक होगा। दोनों अधिनियमों के प्रावधान शर्तों में समान हैं। हमारे वर्तमान उद्देश्यों के लिए, आम तौर पर तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम के प्रावधानों का उल्लेख करना पर्याप्त होगा।

अधिनियम का उद्देश्य, जैसा कि प्रस्तावना से स्पष्ट है, कृषि सुधार के उपाय के रूप में तालुकदारी अधिकारों को समाप्त करना था। धारा 3 ने तालुकदारी कार्यकाल को समाप्त कर दिया और अधिनियम में दिए गए

प्रावधानों को छोड़कर तालुकदारी संपत्ति में शामिल किसी भी भूमि से जुड़े कार्यकाल की सभी घटनाओं को समाप्त कर दिया। धारा 4 के तहत, गुजरात तालुकदार अधिनियम, 1888 की धारा 4 के तहत किए गए सभी राजस्व सर्वेक्षण और निपटान को भूमि राजस्व संहिता के अध्याय VIII और VIII-A के तहत किया गया माना जाता है। धारा 5 (1) (ए) के अनुसार अब से सभी तालुकदारी भूमि भूमि राजस्व संहिता के प्रावधानों के अनुसार भू-राजस्व के भुगतान के लिए उत्तरदायी हैं।

हालाँकि, तालुकदारी कार्यकाल के उन्मूलन से तालुकदारों को उनके कब्जे वाली भूमि से वंचित नहीं किया गया, और धारा 5 (1) (बी) में प्रावधान है कि किसी भी तालुकदारी भूमि को रखने वाले तालुकदार को भूमि राजस्व संहिता या उस समय लागू किसी अन्य कानून के अर्थ के तहत एक कब्जेदार माना जाएगा। इसके बाद धारा 6 आती है जिसमें प्रावधान है कि सभी सार्वजनिक सड़कें, गलियां आदि, जो किसी तालुकदार की संपत्ति के दायरे में नहीं हैं, सरकार में निहित हो जाएंगी और ऐसी संपत्ति में तालुकदार के सभी अधिकार समाप्त समझे जाएंगे। धारा 7 धारा 6 खंड (बी) (i) के तहत अधिकारों के समाप्त होने के लिए तालुकदारों को मुआवजे के भुगतान का प्रावधान करती है। इसमें प्रावधान है कि यदि अर्जित संपत्ति 'बंजर या अकृष्ट है, लेकिन खेती योग्य भूमि है', तो मुआवजे की राशि भूमि के तीन आकलन से अधिक नहीं होगी। धारा 14 तालुकदारों

को किसी अन्य अधिकार को समाप्त करने या संशोधित करने के लिए मुआवजे के भुगतान का प्रावधान करती है, जहां इस तरह के निष्कासन या संशोधन का मतलब ऐसी भूमि के सार्वजनिक स्वामित्व या किसी अन्य भूमि में और उस पर किसी भी अधिकार का अंतरण है, यानी उन जमीनों के अलावा किसी अन्य भूमि पर जिसके संबंध में धारा 7 के तहत मुआवजे के भुगतान का प्रावधान किया गया है।

व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम के तहत योजना कमोबेश इसी तरह की है। धारा 4 में प्रावधान है कि किसी भी उपयोग, निपटान, अनुदान, सनद, या आदेश या न्यायालय के डिक्री या आदेश या उस समय लागू किसी भी कानून में कुछ भी शामिल होने के बावजूद (1) सभी व्यक्तिगत इनामों को नियत तिथि से ही समाप्त माना जाएगा; (2) ऐसे व्यक्तिगत इनामों के संबंध में उक्त तिथि पर कानूनी रूप से मौजूद सभी अधिकार अधिनियम के प्रावधानों के तहत या उसके तहत स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए को छोड़कर समाप्त माने जाएंगे। इसी प्रकार धारा 5(2)(ए) में प्रावधान है कि एक इनामदार उसके वास्तविक कब्जे में मौजूद इनाम भूमि के संबंध में या खंड (बी) में निर्दिष्ट किसी अवर धारक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे में रखने पर, सभी अधिकारों का हकदार होगा और एक अधिभोगी के रूप में ऐसी भूमि के संबंध में सभी दायित्वों के

लिए उत्तरदायी होगा। खंड (बी) के तहत इनाम भूमि रखने वाला एक अवर धारक समान अधिकारों का हकदार है।

अब तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 और व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 7 की ओर मुड़ते हैं, जो शर्तों में समान हैं, ध्यान देने वाली पहली बात यह है कि वे अकेले विशिष्ट संपत्तियों से निपटते हैं, जिनकी गणना उनमें की गई है और जिसमें ताल्लुकदारों या इनामदारों के सभी अधिकार पूर्णतः समाप्त हो जाते हैं।

तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 में लिखा है:

> "6. सभी सार्वजनिक सड़कें, गलियाँ और रास्ते, पुल, खाइयाँ, बांध और बाड़, उसी पर या उसके बगल में, समुद्र का तल और बंदरगाह, उच्च जल चिह्न से नीचे की खाड़ियाँ, और नदियाँ, झरने, नाले, झीलें, कुएँ और टैंक, और सभी नहरें, और जलधाराएँ, और सभी खड़े और बहते पानी, सभी अनिर्मित ग्राम स्थल भूमि, सभी बंजर भूमि और सभी अकृष्ट भूमि (भवन या अन्य गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि को छोड़कर), जो हैं किसी तालुकदारी संपत्ति में किसी तालुकदार की वांटास की सीमा के भीतर स्थित नहीं होगा, सिवाय इसके कि जहां तक तालुकदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का कोई अधिकार

उसमें और उस पर स्थापित हो सके और सिवाय इसके कि तत्समय लागू किसी कानून द्वारा अन्यथा प्रदान किया जा सकता है, निहित होगा और उसके या उससे संबंधित सभी अधिकारों के साथ, सरकार की संपत्ति माना जाएगा और ऐसी संपत्ति में तालुकदार के सभी अधिकार समाप्त समझे जाएंगे और कलेक्टर के लिए यह वैध होगा कि वह आयुक्त के सामान्य या विशेष आदेशों के अधीन उनका निपटान करे, जैसा वह उचित समझे। यह हमेशा करने के अधिकारों और जनता या कानूनी रूप से जीवित रहने वाले व्यक्तियों के अन्य अधिकारों के अधीन है।

स्पष्टीकरण - इस धारा के प्रयोजनों के लिए, भूमि को अकृष्ट योग्य माना जाएगा, यदि उस पर इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से ठीक पहले तीन वर्षों की निरंतर अवधि तक खेती नहीं की गई है।" (जोर दिया गया)

धारा को निष्पक्ष रूप से पढ़ने पर, यह स्पष्ट होगा कि निहितार्थ उन संपत्तियों के संबंध में है जिन्हें सार्वजनिक उपयोग में लाया जा सकता है। यह तालुकदार की निजी संपत्तियों को अछूता छोड़ देता है। विधायी मंशा कुछ विशिष्ट संपत्तियों की स्पष्ट गणना से प्रकट होती है जो किसी तालुकदार की इच्छा के अंतर्गत नहीं होती हैं। यह 'सभी सार्वजनिक सड़कों,

गलियों, रास्तों, पुलों आदि' को निर्दिष्ट करके शुरू होता है और 'सभी ग्राम स्थल भूमि, सभी बंजर भूमि और सभी बंजर भूमि' के साथ समाप्त होता है, और ये तालुकदार की संपत्ति में स्थित सार्वजनिक संपत्तियां आवश्यक रूप से सरकार में निहित होनी चाहिए क्योंकि वे सार्वजनिक उपयोग के लिए हैं। हालाँकि, ऐसी संपत्ति को सरकार में निहित करने के बावजूद, किसी तालुकदार को उसके वास्तविक कब्जे वाली भूमि के संबंध में धारा 5 (1) (बी) के तहत अधिकार प्रदान करने से बचा लिया जाता है।

वहां रुकते हुए, यह देखना उचित है कि कोष्ठक में शब्द 'भवन या अन्य गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि को छोड़कर', विधायिका के इरादे का उदाहरण देते हैं कि किसी तालुकदार को ऐसी भूमि से वंचित नहीं किया जाए, भले ही ऐसी संपत्ति अकृषि भूमि हो, इसके अंतर्निहित चरित्र के कारण और साथ ही स्पष्टीकरण के कारण भी।

इसलिए, यह स्पष्ट है कि इस प्रश्न का निर्धारण कि क्या तालुकदारी संपत्ति में किसी तालुकदार की संपत्ति की एक विशेष श्रेणी सरकार में निहित है या नहीं, और इस प्रश्न का निर्धारण कि क्या ऐसी संपत्ति में एक तालुकदार के पास अधिकार हैं समाप्त माना जाएगा या नहीं, यह उस संपत्ति की श्रेणी पर निर्भर करेगा। 'सभी बंजर भूमि' अभिव्यक्ति को 'और' सभी अकृषित भूमि' अभिव्यक्ति के साथ जोड़ दिया गया है। इसलिए, वे दो अलग-अलग प्रकार की भूमि का संकेत देते हैं। यदि विधायिका का इरादा

होता कि उपरोक्त अभिव्यक्ति में भूमि के एक वर्ग को दर्शाया जाना चाहिए, तो अभिव्यक्ति 'सभी बंजर भूमि और सभी बंजर भूमि' अभिव्यक्ति के विपरीत 'सभी बंजर और बंजर भूमि' होती। इसलिए, यहां हमारे पास संपत्तियों की दो अलग-अलग श्रेणियां हैं, अर्थात् (1) बंजर भूमि, और (2) अकृष्ट भूमि। इस तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता कि पहाड़ी इलाकों में घास की भूमि, जो खेती के योग्य नहीं है, धारा 6 के अर्थ में 'बंजर भूमि' या 'बिना खेती की गई भूमि' है।

अब, अभिव्यक्ति 'बंजर भूमि' का एक अच्छी तरह से परिभाषित कानूनी अर्थ है। इसका मतलब ऐसी भूमि है जो उजाड़ है, परित्यक्त है और आमतौर पर भवन निर्माण के लिए उपयुक्त नहीं है। संक्षेप मे, ऑक्सफ़ोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी के तीसरे संस्करण, खंड 2, पृष्ठ 2510 में 'वेस्ट' शब्द का अर्थ इस प्रकार दिया गया है:

> "1. बंजर या रेगिस्तानी भूमि, निर्जन या विरल आबाद और बंजर क्षेत्र; एक जंगली और उजाड़ क्षेत्र; 2. भूमि का एक टुकड़ा जिस पर खेती नहीं की जाती या किसी प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया जाता, और उस पर बहुत कम या कोई घास या लकड़ी पैदा नहीं होती। कानूनी उपयोग में ऐसी भूमि का टुकड़ा जो किसी व्यक्ति के कब्जे में न हो बल्कि सामान्य पड़ी हो। 3. एक तबाह क्षेत्र।"

जिस क्रम में अभिव्यक्ति 'बंजर भूमि' दो प्रासंगिक खंडों में दिखाई देती है, उसका सामान्य व्युत्पत्ति संबंधी अर्थ नहीं हो सकता है जैसा कि शॉर्टर ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी में दिया गया है, अर्थात, उजाड़ या बेकार पड़ी भूमि, पेड़ों या घास या वनस्पति के बिना, किसी भी उपयोग के काबिल नहीं है। **राजानंद ब्रम्हा शाह** बनाम **उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य**[1] मामले में, इस न्यायालय ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 17 (4) में 'बंजर और कृषि योग्य भूमि' के अर्थ को समझते हुए कहा कि 'कृषि योग्य भूमि' के विपरीत 'बंजर भूमि' अभिव्यक्ति का अर्थ वह 'भूमि' होगी जो खेती और रहने के लिए अनुपयुक्त है, उजाड़ और बंजर भूमि है जिस पर बहुत कम या कोई वनस्पति नहीं है। इसी आशय का निर्णय **ईश्वरलाल गिरधारीलाल जोशी आदि** बनाम **गुजरात राज्य**[2] एवं अन्य में दिया गया है।

यह स्पष्ट है कि पहाड़ी इलाकों की ये घास-भूमियाँ बंजर भूमि नहीं थीं। वे इस अर्थ में उत्पादक भूमि थीं कि घास प्राकृतिक रूप से उगती थी और इसलिए वे उजाड़, परित्यक्त या बिना वनस्पति वाली बंजर भूमि नहीं थीं। इस संदर्भ में अभिव्यक्ति 'बंजर भूमि' स्पष्ट रूप से, 'बंजर' शब्द के मूल अर्थ में होगी जिसका अर्थ बंजर या उजाड़ भूमि है जो किसी भी उपयोग के लिए अनुपयुक्त है या जो बेकार है। वह परीक्षण स्पष्ट रूप से पूरा नहीं हुआ है।

1 [1967] 1 एससीआर 373।

2 [1968] 2 एससीआर 267।

अपीलार्थी का वैकल्पिक तर्क, मुख्य रूप से, यह सवाल उठाता है कि क्या धारा 6 के उचित निर्माण पर पहाड़ी इलाकों पर ये घास-भूमियाँ बंजर भूमि थीं। यह धारा की शर्तों पर निर्भर करता है। धारा 6 में अभिव्यक्ति 'बिना खेती योग्य भूमि', जिस संदर्भ में यह दिखाई देती है, उसका अर्थ 'खेती योग्य लेकिन खेती नहीं की गई' यानी खेती के लिए भूमि है, लेकिन परती पड़ी रहने दी जानी चाहिए। यह खेती योग्य नहीं है या खेती के लिए अनुपयुक्त है।

धारा 6 के नीचे दिए गए स्पष्टीकरण में दो तरफा कार्य है। स्पष्टीकरण का उद्देश्य पहले मूल प्रावधान में 'बिना खेती योग्य भूमि' अभिव्यक्ति का अर्थ समझाना है। इसके बाद यह धारा के प्रभाव को कम करने का प्रयास करता है। यह 'बिना खेती योग्य भूमि' अभिव्यक्ति का अर्थ सुनिश्चित करने की कुंजी है। स्पष्टीकरण के बिना, निहितीकरण की तारीख पर, यहां तक कि एक वर्ष के लिए भी, यानी सामान्य कृषि पद्धति के अनुसार परती पड़ी रहने वाली कोई भी भूमि, सरकार में निहित हो जाएगी। लेकिन फिर स्पष्टीकरण सामने आता है और जटिलता को कम करने का प्रयास करता है। इसमें कहा गया है कि तीन वर्ष की अवधि तक लगातार परती पड़ी रहने वाली भूमि को अकेले ही बंजर भूमि माना जाएगा। इसका अर्थ यह है कि तीन वर्ष से कम अवधि के लिए रुक-रुक कर परती पड़ी रहने वाली भूमि के टुकड़े को 'बिना खेती की गई भूमि' नहीं माना जाएगा।

मामले के उस दृष्टिकोण में, पहाड़ी इलाकों पर घास की भूमि, जो किसी भी तरह से खेती करने में असमर्थ थी, कानून में, धारा 6 के अर्थ में, उसके स्पष्टीकरण के साथ पढ़ें, अकृषित भूमि नहीं मानी जा सकती।

ऐसा प्रतीत होता है कि मामले के तथ्यों पर कोई संदेह नहीं है कि भूमि की जुताई, बीज बोना या फैलाना और घास रोपना जैसे कोई बुनियादी कार्य नहीं थे। इसके बाद के कार्य यानी, भूमि पर घास उगने के बाद किए गए कार्य, उदाहरण के लिए, चौकीदारों आदि को लगाकर इस घास से होने वाली आय को सुरक्षित करने का कार्य, यह देखने के लिए कि भूमि पर लाए गए मवेशियों द्वारा अनधिकृत चराई या उस पर अतिक्रमण करने से बढ़ती घास नष्ट न हो जाए ताकि वह पूर्ण कद का हो जाए ताकि उचित और पूरी उपज दे सके, या जब घास काटने का काम शुरू होता था, तो ठूंठों की देखभाल करने का कार्य किया जाता था ताकि वे काटे न जाएं बल्कि उन्हें बरकरार रहने दिया जाए ताकि अगले वर्ष बारिश के बाद, घास फिर से प्राकृतिक रूप से उग आएगी, जो अपने आप में भूमि की खेती के बराबर नहीं होगी।

इसलिए, हमारी राय में, उच्च न्यायालय के साथ-साथ राजस्व न्यायाधिकरण का यह मानना सही था कि तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 6 और व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 7 के तहत विवादित भूमि सरकार में निहित नहीं थी।

उस निष्कर्ष पर पहुंचने में, हम इस तथ्य को ध्यान में रख सकते हैं कि अधिनियम ऐसी भूमि पर पूर्व तालुकदारों और इनामदारों के अधिकारों के अधिग्रहण के लिए किसी भी मुआवजे के भुगतान का कोई प्रावधान नहीं करता है। वे तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 7(1)(बी)(आई) और व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 10 (1) (बी) (आई) के तहत किसी भी मुआवजे के हकदार नहीं हैं। ये प्रावधान उस भूमि पर किसी भी अधिकार या हित को ख़त्म करने की बात करते हैं जो 'बंजर या बीना खेती कि गई है लेकिन खेती योग्य है'।विचाराधीन भूमि खेती के लिए उपयुक्त न होने के कारण 'कृषि योग्य' नहीं थी और इसलिए, वे इन प्रावधानों के दायरे में नहीं आती हैं। यदि अपीलार्थी का तर्क मान्य होता, तो इससे एक विसंगतिपूर्ण स्थिति पैदा हो जाती। इसका असर यह होगा कि ये जमीनें तालुकदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 14 और व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 17 के दायरे से बाहर हो जाएंगी, हालांकि ऐसी जमीनें धारा 7(1) (बी) (i) द्वारा शासित नहीं होती हैं। पूर्व अधिनियम और बाद वाले अधिनियम की धारा 10 (1) (i)। इसके परिणामस्वरूप मुआवजे के भुगतान के बिना संपत्ति से वंचित होना पड़ेगा।

हमारा ध्यान **अंबाबाई जान्हवीबाई** बनाम **महाराष्ट्र राज्य**[3] मामले के फैसले की ओर आकर्षित हुआ। यह निर्णय इस आधार पर आगे बढ़ता है कि व्यक्तिगत इनाम उन्मूलन अधिनियम की धारा 5 और धारा 7 के बीच

3 [1965] 67 बो. एल.आर. 291

विरोधाभास था। इस धारणा का कोई आधार नहीं है। इसके अलावा, यह अवलोकन कि 'चूंकि यह स्वीकार किया गया है कि भूमि पर घास उगाने या उगाने के उद्देश्य से भूमि पर कोई कृषि कार्य नहीं किया गया था', यह तर्क कि 'जिन भूमियों पर प्राकृतिक रूप से घास उगती है, उन्हें बंजर नहीं कहा जा सकता, स्वीकार नहीं किया जा सकता', हालांकि इनामदार इन जमीनों का उपयोग कर रहे थे और उस पर उगने वाली घास को बेचकर आय प्राप्त कर रहे थे, यह एक गलत धारणा पर आगे बढ़ता हुआ प्रतीत होता है कि धारा 5 की प्रयोज्यता के लिए अनिवार्य शर्त वास्तविक खेती थी। हमारे विचार में, इस अवलोकन का समर्थन नहीं किया जा सकता।

परिणामस्वरूप, ये अपीलें विफल होती है और लागत के साथ खारिज कि जाती हैं।

पी.बी.आर. अपीलें खारिज कि जाती हैं।

[यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल **'सुवास'** की सहायता से **अनुवादक, राहुल कुमार** द्वारा किया गया है।]

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।