

आधुनिक गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, वगैरह

बनाम

राजस्थान राज्य एवं अन्य

फरवरी 28, 1989

(जी.एल. ओझा और के.एन. सैकिया, जे.जे.)

राजस्थान भूमि सुधार और भूमि स्वामी संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1963: धारा 2(बी), 2(डी), 2(एफ) और 7- 'एस्टेट' - क्या है - उम्मेद भवन पैलेस की सीमाओं के भीतर स्थित 'भूमि' - आयोजित 'संपदा' की परिभाषा में नहीं आते।

राजस्थान शहरी संपत्ति (स्थानांतरण का प्रतिबंध) अधिनियम, 1973: धारा 3(2) - 16 अगस्त, 1971 के बाद हस्तांतरण/तथा स्थानांतरण पर प्रतिबंध-शून्य नहीं माना गया।

स्वतंत्रता प्राप्ति के बाद, राजस्थान की पूर्ववर्ती रियासतों के शासकों ने अपने राज्यों को एक में एकीकृत करने के लिए भारत सरकार के साथ एक समझौता किया। उक्त वाचा के अनुच्छेद 12 में संविदाकारी राज्यों के शासकों की निजी संपत्तियों के लिए प्रावधान किया गया है, और उसके खंड

(i) में निर्धारित किया गया है कि प्रत्येक संविदाकारी राज्यों के शासक; सभी निजी संपत्तियों के पूर्ण स्वामित्व, उपयोग और आनंद का हकदार होगा। शासकों की अचल संपत्तियों को तीन श्रेणियों, श्रेणी 'ए', 'बी' और 'सी' में विभाजित किया गया था।

जोधपुर के महाराजा एक ऐसे शासक थे जिन्होंने अपने राज्य को संघ में एकीकृत किया। कन्नेंट की श्रेणी 'सी' में महाराजा की संपत्तियों को उनकी पूर्ण संपत्ति के रूप में सूचीबद्ध किया गया था, जिस पर उन्हें निपटान का पूरा अधिकार था, और 'उम्मेद भवन पैलेस' के नाम से जानी जाने वाली संपत्ति को इस श्रेणी में शामिल किया गया था।

महाराजा, जो अनुबंध के हस्ताक्षरकर्ता थे, की 1952 में मृत्यु हो गई, और उनकी मृत्यु के बाद उनके बेटे ने उनका उत्तराधिकारी बना लिया, जो उस समय नाबालिग था। चूँकि उत्तराधिकारी नाबालिग था इसलिए संपत्ति के प्रशासन के लिए एक प्रशासक नियुक्त किया गया था।

1964 में, राजस्थान विधान सभा ने राजस्थान भूमि सुधार और भूमि स्वामी संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1963 अधिनियमित किया, जिसे 6 अप्रैल, 1964 को राष्ट्रपति की सहमति प्राप्त हुई। यह अधिनियम भूमि मालिकों की संपदा के अधिग्रहण के प्रावधान के लिए अधिनियमित किया गया था। इसकी धारा 7 में राज्य सरकार द्वारा राज्य में कहीं भी स्थित

सभी भूमि मालिकों की संपत्ति को राज्य सरकार में निहित करने के लिए एक तिथि निर्धारित करते हुए एक अधिसूचना जारी करने का प्रावधान है। उपरोक्त धारा के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, 11 अगस्त, 1964 को एक अधिसूचना जारी की गई, जिसके द्वारा राज्य सरकार ने भूमि मालिकों की सभी संपत्तियों को निहित करने की तारीख 1 सितंबर, 1964 तय की।

रिट याचिकाओं में तीन याचिकाकर्ता वे पक्ष थे जिन्होंने पंजीकृत बिक्री विलेखों द्वारा कीमत के लिए जमीन के संबंधित क्षेत्रों को दो दिनांक 04.11.71 और एक दिनांक 5.11.71 जोधपुर राज्य के तत्कालीन शासक से खरीदा था।

कलेक्टर द्वारा इन पार्टियों को अधिनियम की धारा 9ए के तहत 19.01.1975 को नोटिस जारी किए गए थे, जिसमें कहा गया था। भूमि के हस्तांतरण अमान्य थे और उन्हें 28 सितंबर, 1975 से पहले या नोटिस की प्राप्ति के 10 दिनों के भीतर, जो भी बाद में हो, उप-विभागीय अधिकारी को कब्जा सौंपना होगा। इसके बाद 8 दिसंबर, 1975 को एक और नोटिस जारी किया गया, जिसके द्वारा राजस्थान भूमि सुधार और भूमि मालिकों की संपत्ति अधिग्रहण नियम 1964 के नियम 8 के अनुसार आवश्यक नोटिस चिपकाकर भूमि का कब्जा ले लिया गया।

याचिकाकर्ताओं ने निचली अदालतों में दलील दी कि उनकी भूमि अधिनियम के तहत अधिग्रहण के योग्य नहीं हैं और उन्होंने आदेश और नोटिस को रद्द करने का निर्देश देने की मांग की। यह तर्क दिया गया था कि धारा 2 एफ में परिभाषित 'भूमि' की परिभाषा में उन संपत्तियों का प्रावधान किया गया है जिन्हें 'भूमि' की परिभाषा में शामिल नहीं किया जाएगा और चूंकि तत्काल मामले में संपत्ति को 'भूमि' की परिभाषा से बाहर रखा गया था। भूमि सुधार अधिनियम की धारा 7 के तहत याचिकाकर्ताओं की संपत्तियों का अधिग्रहण नहीं किया जा सकता है।

उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने अनुबंध की श्रेणी 'सी' की सूची और रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री की जांच के बाद यह निष्कर्ष निकाला कि भूमि श्रेणी 'सी' में निजी संपत्तियों की अनुसूची में शामिल संपत्ति के अंतर्गत आती है। और इसलिए यह एक निजी संपत्ति है जो अनुबंध के अनुसार इन्वेंटरी में शामिल है, अधिनियम के प्रावधान के तहत अधिग्रहण बुरा था। आगे यह माना गया कि पूर्व शासक द्वारा याचिकाकर्ताओं के पक्ष में किया गया स्थानांतरण बुरा नहीं था।

मेजर महाराजा हरि सिंह बेनिफिट ऑफ डिफेंस सर्विस पर्सनेल एंड चैरिटेबल ट्रस्ट के ट्रस्टियों, एक अपील में अपीलकर्ताओं ने एक रिट याचिका भी दायर की जो उच्च न्यायालय के समक्ष आई। हाई कोर्ट ने अपने पहले के फैसले पर भरोसा करते हुए याचिका मंजूर कर ली और

अधिसूचना रद्द कर दी।

लेटर्स पेटेंट अपीलें राज्य सरकार और ट्रस्ट द्वारा दायर की गईं और डिवीजन बेंच ने सभी अपीलों का निपटारा किया और रिट याचिकाओं का फैसला करने वाले एकल न्यायाधीश की तुलना में एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचे। डिवीजन बेंच ने माना कि राजस्थान शहरी संपत्ति (स्थानांतरण पर प्रतिबंध) निरसन अधिनियम, 1978 द्वारा राजस्थान शहरी संपत्ति (स्थानांतरण पर प्रतिबंध) अधिनियम, 1973 को निरस्त करने से खरीद के शीर्षक पर छाया हुआ संकट दूर हो गया है।

इस न्यायालय में अपील में, अपीलकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया कि राजस्थान भूमि सुधार और भूमि मालिकों की संपत्ति का अधिग्रहण अधिनियम, 1963 1964 में लागू किया गया था और धारा 2 बी में 'संपदा' की परिभाषा के अनुसार यह या तो भूमि या अधिकार, शीर्षक या भूमि मालिक द्वारा धारित भूमि में हित को संदर्भित कर सकता है, और 'भूमि' को धारा 2F में परिभाषित किया गया था जो एक समावेशी परिभाषा थी, और यह सबसे पहले कृषि के उद्देश्य से रखी गई भूमि को संदर्भित करता है और वह वर्तमान मामले में भूमि, कृषि भूमि नहीं थी, वे 'भूमि' की परिभाषा के दायरे में नहीं आती हैं। यह भी तर्क दिया गया कि डिवीजन बेंच एकल न्यायाधीश के निष्कर्ष से भिन्न निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सका।

राज्य की ओर से, यह तर्क दिया गया कि साइट योजना के अनुसार वाद संपत्ति उम्मेद भवन पैलेस की सीमा के भीतर आती है और यह निर्णायक रूप से नहीं माना जा सकता है कि संपत्तियां कृषि भूमि नहीं थीं।

अपीलों को स्वीकार करते हुए, और उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित फैसले को रद्द करते हुए, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया

1. राजस्थान भूमि सुधार और भूमि स्वामी संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के तहत अपीलकर्ता के खिलाफ कोई कार्रवाई नहीं की जा सकती है और इस प्रकार किए गए सभी नोटिस या कार्रवाई रद्द कर दी जाती है। [864 एफ-जी]

2. यह स्पष्ट है कि मौजूदा मामले में भूमि धारा में वर्णित 'भूमि' की परिभाषा में नहीं आएगी। 2(जी) और इसलिए यह राज्य में निहित नहीं हो सकता है, न कि इसे अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित किया जाएगा और उस स्थिति में ये अपीलकर्ता अपनी भूमि रखने के हकदार हैं और सवाल यह है कि क्या भूमि कृषि योग्य है या नहीं, यह बहुत महत्वपूर्ण नहीं है। [858 डी-ई]

3. धारा 2 बी स्पष्ट रूप से भूमि या भूमि मालिक द्वारा धारित भूमि में अधिकार, स्वामित्व या हित की बात करती है और भूमि को धारा 2 एफ में परिभाषित किया गया है। इसलिए यह स्पष्ट है कि यदि यह संपत्ति

'भूमि' की परिभाषा के दायरे में नहीं आती है तो इसे धारा 2 बी के तहत 'संपदा' नहीं कहा जा सकता है और इसलिए धारा 7 के तहत राज्य में निहित नहीं किया जा सकता है। [861 एफ]

4. भूमि उम्मेद भवन पैलेस की सीमाओं के भीतर थी, जो भारत सरकार द्वारा तैयार और अनुमोदित सूची के अनुसार निजी संपत्ति है, और इसलिए धारा में परिभाषित 'भूमि' की परिभाषा के दायरे में नहीं आएगी। 2F और इस प्रकार 'संपत्ति' के दायरे में नहीं आएगा जो इस धारा के प्रावधानों के तहत निहित हो सकता है। [863 डी]

5. राजस्थान शहरी संपत्ति (हस्तांतरण पर प्रतिबंध) अधिनियम, 1973 की धारा 3(2) राजस्थान शहरी संपत्ति सीलिंग अधिनियम को ध्यान में रखते हुए बनाई गई थी। धारा 3(2) में यह प्रावधान नहीं किया गया है कि स्थानांतरण अमान्य होगा, बल्कि इसमें केवल यह प्रावधान किया गया है कि स्थानांतरण के बावजूद संपत्ति का स्वामित्व ऐसे व्यक्ति के पास माना जाएगा, जिससे अंतरणकर्ता का अर्थ होगा, ताकि जब सीलिंग अधिनियम लागू हो तो अंतरणकर्ता सीलिंग अधिनियम के प्रावधानों को विफल करने के लिए स्थानांतरण का लाभ नहीं उठाया जा सकता है। [859 सी]

6. वास्तव में, सीलिंग अधिनियम लागू होने के बाद स्थानांतरण पर

फिर से प्रतिबंध लगा दिया गया था और माना जाता है कि मौजूदा मामले में स्थानांतरण राजस्थान शहरी संपत्ति सीलिंग अधिनियम 1972 के बाद नहीं हैं, जो कि धारा 5 द्वारा प्रदान किया गया है कि स्थानांतरण के बाद किए गए अधिनियम का प्रारंभ शून्य एवं निरर्थक था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि 16 अगस्त, 1971 के बाद तत्काल मामले में स्थानांतरण शून्य थे। [859 जी]

(सी.ए. संख्या 1145/87 - नवीन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड .. बनाम राजस्थान राज्य को वापस लेने की अनुमति दी गई थी, क्योंकि अपीलकर्ताओं ने इस न्यायालय में आने का विकल्प चुना था, जबकि वास्तव में वे उच्च न्यायालय के फैसले में पक्षकार नहीं थे। [864 जी-एच]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1987 की सिविल अपील संख्या 1144-48.

राजस्थान उच्च न्यायालय के दिनांक 29.9.1986 के निर्णय एवं आदेश से डी.बी. सिविल विशेष अपील संख्या 3, 4, 5 वर्ष 1978 और 79 वर्ष 1981 और 354 वर्ष 1984।

अपीलकर्ताओं के लिए- डॉ. एल.एम. सिंघवी, जी.एल. सांघी, वी.एम. तारकुंडे, दलवीर भंडारी, सुश्री रचना जोशी, के.एन. तोशी, लेख राज मेहता,

गोपाल सिंह, सुशील के. जैन और सुदर्शन अत्रेया।

प्रतिवादियों की ओर से- जी. रामास्वामी, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल पी.एस. पोती, बद्रीदास शर्मा, आर.सी. माहेश्वरी और मनोज जैन।

न्यायालय का निर्णय ओजेडए, जे द्वारा सुनाया गया:

ये अपीलें राजस्थान उच्च न्यायालय की खंडपीठ के दिनांक 29.09.86 के फैसले के खिलाफ इस न्यायालय में आई हैं, जिसमें विद्वान न्यायाधीशों ने निम्नलिखित अपीलों का निपटारा आक्षेपित फैसले के द्वारा किया और इसके खिलाफ इन अपीलों की अनुमति के बाद हमारे सामने हैं:

(1) राजस्थान राज्य और अन्य .. बनाम प्रजापति गृह निर्माण समिति लिमिटेड, डी.बी. 1978 की सिविल विशेष अपील संख्या 3.

(2) राजस्थान राज्य एवं अन्य .. बनाम आधुनिक गृह निर्माण समिति लिमिटेड, डी.बी. 1978 की सिविल विशेष अपील संख्या 4.

(3) राजस्थान राज्य और अन्य .. बनाम मिस. जय मारवाड़ कंपनी प्रा. लिमिटेड, डी.बी. सिविल विशेष अपील संख्या, 1978 का 5.

(4) मेजर महाराजा हरि सिंह के ट्रस्टी, डिफेंस सर्विस पर्सनल चैरिटेबल ट्रस्ट बनाम राजस्थान राज्य और अन्य, डी.बी. 1981 की सिविल विशेष अपील संख्या 79.

(5) राजस्थान राज्य एवं अन्य .. बनाम महाराजा गज सिंह जी,
डी.बी. 1984 की सिविल विशेष अपील संख्या 354.

प्रारंभ में तीन रिट याचिकाएं राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष (i) प्रजापति ग्राम निर्माण समिति लिमिटेड, (ii) आधुनिक ग्राम निर्माण समिति लिमिटेड और (iii) मैसर्स जय मारवाड़ कंपनी प्राइवेट लिमिटेड द्वारा दायर की गई थीं। यह आरोप लगाया गया था कि इन तीनों पक्षों ने जोधपुर राज्य के तत्कालीन शासक श्री गज सिंह से पंजीकृत विक्रय विलेख दो दिनांक 04.11.71 और एक दिनांक 05.11.71 द्वारा मूल्य के लिए जमीन के संबंधित क्षेत्र खरीदे। ये जमीनें राजस्व रिकॉर्ड में खसरा नंबर 421 का हिस्सा हैं। इन तीनों के अलावा बगल में एक और जमीन है जिस पर अन्य मामलों में विवाद था जो कि खसरा नंबर 426 था।

जो तथ्य विवादित नहीं हैं, वे हैं कि 15 अगस्त, 1947 को स्वतंत्रता प्राप्ति के बाद बांसवाड़ा, बीकानेर, बूंदी, झुंजरपुर, जयपुर, जैसलमेर, झालावाड़, जोधपुर, किशनगढ़, कोटा, मेवाड़, परताबगढ़, शाहपुरा की तत्कालीन रियासतों के शासकों ने और टोंक ने इन राज्यों को एक में एकीकृत करने के लिए भारत सरकार के साथ एक समझौता किया। उक्त संविदा के अनुच्छेद 12 में संविदाकारी राज्यों के शासकों की निजी संपत्तियों का प्रावधान किया गया है। इस अनुच्छेद के खंड (1) में यह निर्धारित किया गया था कि प्रत्येक संधि राज्य का शासक सभी निजी संपत्तियों

(राज्य संपत्तियों से अलग) के पूर्ण स्वामित्व, उपयोग और आनंद का हकदार होगा, जो कि राज्य के प्रशासन पर उसका नियंत्रण से संबंधित है। अनुबंध में उपरोक्त खंड के अनुसार, जोधपुर के पूर्व राज्य के शासक की निजी संपत्तियों की एक सूची तैयार की गई थी और इसे 24 मार्च, 1949 को भारत सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था। निजी संपत्तियों की उक्त सूची में अचल संपत्तियां शामिल थीं। संपत्तियों को तीन श्रेणियों में बांटा गया। श्रेणी 'ए' में वे संपत्तियाँ शामिल हैं जिन्हें जोधपुर के महाराजा की पारिवारिक संपत्ति माना जाता था और जिन्हें हस्तांतरित नहीं किया जाएगा। श्रेणी 'बी' में वे संपत्तियाँ शामिल हैं जिन्हें जोधपुर के महाराजा की पारिवारिक संपत्ति माना जाता था, लेकिन यदि वह और उनके उत्तराधिकारी ऐसा करने के लिए सहमत होते हैं तो वे इसका निपटान कर सकते हैं। श्रेणी 'सी' में वह संपत्ति शामिल है जो निपटान के पूर्ण अधिकारों के साथ जोधपुर के महाराजा की पूर्ण संपत्ति है। मौजूदा मामले में हम केवल श्रेणी 'सी' संपत्ति से संबंधित हैं और इस श्रेणी में उम्मेद भवन पैलेस के साथ संलग्न योजना के अनुसार क्षेत्र जिसमें चित्तूर टैंक और बिजोलाई टैंक और इमारतें शामिल थीं।

महाराजा हनवंत सिंह, जो अनुबंध पर हस्ताक्षरकर्ता थे, की 1952 में मृत्यु हो गई और उनकी मृत्यु के बाद उनके पुत्र श्री गज सिंह उनके उत्तराधिकारी बने, जो उस समय नाबालिग थे। श्री गज सिंह के अल्पवयस्क

होने के दौरान अल्पवयस्क महाराजा की संपत्ति के प्रशासन के लिए एक प्रशासक नियुक्त किया गया था।

1964 में राजस्थान विधान सभा ने अधिनियम बनाया जिसे 06.04.1964 को भारत के राष्ट्रपति की स्वीकृति प्राप्त हुई और इसे राजस्थान राजपत्र दिनांक 13.04.1964 में प्रकाशित किया गया। यह अधिनियम भूस्वामियों की संपत्ति के अधिग्रहण के लिए अधिनियमित किया गया था। अधिनियम की धारा 7 के तहत राजस्थान में कहीं भी स्थित सम्पदा या सभी भूमि मालिकों को राज्य सरकार में निहित करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक अधिसूचना जारी करने का प्रावधान किया गया था। धारा 7 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए 11 अगस्त, 1964 को एक अधिसूचना जारी की गई, जिसे राजस्थान राजपत्र दिनांक 13.08.1964 में प्रकाशित किया गया और इस अधिसूचना द्वारा राज्य सरकार ने 01.09.1964 को राज्य के भीतर स्थित भूस्वामियों की सभी संपत्तियों को निहित करने की तिथि निर्धारित की।

कलेक्टर, जोधपुर द्वारा याचिकाकर्ताओं को उक्त अधिनियम की धारा 9 ए के तहत 19.11.1975 को नोटिस जारी किया गया था, जिसमें कहा गया था कि उपरोक्त भूमि के हस्तांतरण शून्य और शून्य हैं और वे 29.11.1975 से पहले या प्राप्ति के 10 दिनों के भीतर कब्जा दे देंगे। सूचना, जो भी बाद में हो, उपखण्ड अधिकारी, जोधपुर को दें। ऐसा प्रतीत होता है

कि उपखंड अधिकारी, जोधपुर द्वारा दिनांक 08.12.1975 को एक और नोटिस जारी किया गया था, जिसके द्वारा उन्होंने मालिक संपत्ति नियम, 1964, राजस्थान भूमि सुधार व भूमि अधिग्रहण के नियम 8 के अनुसार एक नोटिस चिपकाकर उपरोक्त भूमि पर कब्जा कर लिया है।

निचली अदालत के समक्ष याचिकाकर्ता का मामला यह था कि यह भूमि उक्त अधिनियम के तहत अधिग्रहण के लिए उत्तरदायी नहीं है और इसलिए उन्होंने यह निर्देश देने की मांग की कि उक्त आदेशों और नोटिसों को रद्द कर दिया जाए। नीचे न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया था कि इस अधिनियम के उप-खंड (सीटी) के बाद धारा 2 एफ में परिभाषित 'भूमि' की परिभाषा में उन संपत्तियों का प्रावधान है जिन्हें 'भूमि' की परिभाषा में शामिल नहीं किया जाएगा और चूंकि यह संपत्ति गिर गई है उस संपत्ति के दायरे में जिसे 'भूमि' की परिभाषा से बाहर रखा गया था, यह तर्क दिया गया था कि इसे राजस्थान भूमि सुधार एवं भूमि-स्वामी संपदा अधिग्रहण अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों के तहत हासिल नहीं किया जा सकता है।

विद्वान न्यायाधीश न्यायमूर्ति एम.एल. जैन, निजी संपत्तियों की सूची और दोनों पक्षों द्वारा रिकॉर्ड पर रखी गई सामग्री की जांच करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि ये जमीनें सर्वेक्षण संख्या 421 के अंतर्गत आती हैं, जो श्रेणी 'सी' में निजी संपत्तियों की अनुसूची में शामिल संपत्ति के

अंतर्गत आती हैं। इसलिए यह एक निजी संपत्ति है जो अनुबंध के अनुसार तैयार की गई सूची में शामिल है, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहण को बुरा माना गया था। दस्तावेजों के आधार पर विद्वान न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर भी पहुंचे कि 01.09.64 को जो कि निहित करने की तिथि के रूप में प्रासंगिक तिथि अधिसूचित की गई थी, यह संपत्ति कृषि भूमि नहीं थी और जोधपुर के शासक की उम्मेद भवन पैलेस की साइट योजना की सीमा के भीतर निजी संपत्ति में भी शामिल थी। फलस्वरूप विद्वान न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि पूर्व शासक द्वारा इन याचिकाकर्ताओं के पक्ष में किया गया स्थानांतरण बुरा नहीं था।

विद्वान न्यायाधीश ने दलीलों पर विचार करते हुए निष्कर्ष निकाला:

"अब, श्री गज सिंह एक पूर्व शासक हैं और इसलिए एक ज़मींदार हैं। उनकी निजी संपत्तियों की सूची की अनुसूची 1 में उन संपत्तियों को भी निर्दिष्ट किया गया है जो निपटान के पूर्ण अधिकारों के साथ उनकी पूर्ण संपत्ति हैं। आइटम नंबर 1 (ए) जोधपुर से संबंधित इस प्रकार है:

(ए) चित्तर टैंक सहित संलग्न योजना के अनुसार उम्मेद भवन पैलेस।

इन्वेंट्री के साथ एक योजना जुड़ी हुई थी जिसमें शीर्षक था "उम्मेद भवन पैलेस की साइट योजना। महामहिम और महाराजा साहिब सहादिर,

जोधपुर की निजी संपत्ति को लाल रंग में दिखाया गया है।" यह स्वीकार किया गया है कि जिस विवादित भूमि से ये रिट याचिकाएँ संबंधित हैं, वह उक्त साइट योजना में लाल रेखा से घिरे क्षेत्र के भीतर आती है। इसलिए, राज्य सरकार की ओर से यह तर्क देना व्यर्थ है कि भूमि हालांकि साइट योजना के अंतर्गत आती है, लेकिन सूची में निर्दिष्ट महल का हिस्सा नहीं है। राज्य का कहना है कि उम्मेद भवन पैलेस की अपनी चारदीवारी है और आगे पहाड़ियों की एक लंबी रेखा विवाद वाली भूमि को मुख्य महल से अलग करती है। विद्वान उप. सरकारी वकील ने आग्रह किया कि कानून में महल को शामिल नहीं किया गया है, साइट प्लान में दिखाई गई सभी जमीनों को नहीं। 'महल' शब्द का निर्माण केवल महल के उस क्षेत्र को शामिल करने के लिए किया जाना चाहिए जो दीवारों से घिरा है। मुझे इस तर्क में कोई ताकत नहीं दिखती क्योंकि भूमि की परिभाषा में सूची में निर्दिष्ट महल शामिल नहीं है और सूची संलग्न योजना के अनुसार उम्मेद भवन पैलेस के क्षेत्र को निर्दिष्ट करती है और संलग्न योजना में विवादित भूमि भी शामिल है। इसलिए, मैं "महल" शब्द को एक प्रतिबंधित अर्थ देने में असमर्थ हूँ जैसा कि विद्वान सरकारी वकील ने बताया है। ऐसा होने पर, विवादित भूमि संपत्ति के बाहर आती है और परिणामस्वरूप राज्य सरकार में निहित नहीं होती है।"

विद्वान न्यायाधीश विभिन्न दस्तावेजों पर विचार करने के बाद जो

दायर किए गए थे और जो भूमि की प्रकृति के संबंध में सरकार के रिकॉर्ड थे कि यह कृषि भूमि है या नहीं, इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि:

"दस्तावेज स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करते हैं कि विवादित भूमि कृषि योग्य नहीं है और बल्कि यह आबादी भूमि का हिस्सा है। राजस्व रिकॉर्ड में, खसरा नंबर न केवल कृषि भूखंड के लिए आवंटित किए गए हैं, बल्कि उन्हें बंजर भूमि और आबादी के लिए भी आवंटित किया गया है। राज्य द्वारा दायर जमाबंदी और गिरदावरी की प्रतियों से पता चलता है कि भूमि पड़त है और उस पर राजस्व नहीं लगता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि आबादी भूमि होने के कारण संबंधित भूमि अधिनियम प्रावधानों के अंतर्गत नहीं आती है। ऐसा प्रतीत होता है कि यह तर्क दिया गया है कि भूमि राज्य सरकार में निहित होने के क्रम में, एक कृषि भूमि होनी चाहिए। अधिनियम के संशोधित लंबे शीर्षक में कहा गया है कि यह संपदा के अधिग्रहण के लिए भूस्वामियों के लिए और कृषि सुधारों के अन्य उपायों के लिए बिचौलियों को हटाना, भूमिहीन व्यक्तियों को भूमि का आवंटन, कृषि का विकास प्रदान करने वाला एक अधिनियम है यदि अधिग्रहीत भूमि कृषकों को आवंटन के लिए है तो भूमि ऊपर बताए अनुसार कृषि भूमि होनी चाहिए। विचाराधीन भूमि कृषि भूमि नहीं थी और यदि अतीत में किसी भी समय ऐसा था, तो यह बहुत पहले ही समाप्त हो गया था, कम से कम 1948 में ही, जब निजी संपत्ति समझौते के अनुसार, इसे

उम्मेद भवन पैलेसपरिसर में शामिल कर लिया गया था।"

मेजर महाराजा हरि सिंह बेनिफिट ऑफ डिफेंस सर्विस पर्सनेल चैरिटेबल ट्रस्ट के ट्रस्टियों ने भी राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष एक याचिका दायर की। यह सर्वे नंबर 426 से संबंधित है और यह राजस्थान के माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री के.डी. के समक्ष सुनवाई के लिए आया था। शर्मा ने मामले पर विचार करते हुए कहा:

"सबसे पहले, मैं देख सकता हूं कि यह मेरे सामने विवादित नहीं है कि जोधपुर में स्थित उम्मेद भवन पैलेस जोधपुर के महाराजा गज सिंह की पूर्ण संपत्ति है, जिनके पास इसके निपटान का पूरा अधिकार है। यह तथ्य चिह्नित सूची से सामने आता है। अनुलग्नक 1 जिसे पूर्व जोधपुर राज्य के भारत संघ में विलय के समय स्वर्गीय महाराजा हनवंत सिंह द्वारा भारत सरकार के साथ किए गए अनुबंध के अनुच्छेद 12 के अनुसरण में भारत सरकार द्वारा तैयार और अनुमोदित किया गया था। यह होगा यह उल्लेख करना अप्रासंगिक नहीं होगा कि संशोधन अधिनियम, 1975 द्वारा संशोधित अधिनियम की धारा 2 में परिभाषित 'भूमि' शब्द में सूची में निर्दिष्ट किले, महल, भवन और भवन भूखंड शामिल नहीं हैं। इसलिए, उम्मेद भवन पैलेस जिसका महाराजा गज सिंह पूर्ण स्वामी है, आज तक संशोधित अधिनियम की धारा 2 में दी गई 'भूमि' शब्द की परिभाषा के दायरे में नहीं आता है।"

विविध में: महाराजा श्री गज सिंह द्वारा दायर याचिका संख्या 1872/75 राजस्थान के माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री न्यायमूर्ति बनर्जी के समक्ष विचार के लिए आई और दिनांक 20.12.1983 के आदेश द्वारा न्यायमूर्ति एम.एल. द्वारा पारित निर्णय पर भरोसा किया गया। जैन ने प्रजापति गृह निर्माण समिति लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य के मामले में महाराजा गज सिंह की याचिका को स्वीकार कर लिया और जारी किए गए नोटिस को रद्द कर दिया।

इसके बाद राज्य सरकार ने न्यायमूर्ति एम.एल. द्वारा तय किए गए मामलों में, जैन और न्यायमूर्ति बनर्जी और ट्रस्ट द्वारा, न्यायमूर्ति के.डी. द्वारा तय किए गए मामले में, शर्मा लेटर्स पेटेंट के तहत अपील में गए और आक्षेपित फैसले के अनुसार, डिवीजन बेंच ने इन सभी अपीलों का निपटारा कर दिया और इसलिए ये अपीलें अनुमति दिए जाने के बाद हमारे सामने आई हैं।

अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि यह अधिनियम यानी राजस्थान भूमि सुधार और भूमि-मालिक संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1963 1964 में लागू किया गया था। 'संपदा' की परिभाषा के अनुसार यह या तो भूमि या अधिकार, शीर्षक या ब्याज का उल्लेख कर सकता है। भूस्वामी के स्वामित्व वाली भूमि में. विद्वान वकील के अनुसार, भूमि को धारा 2 उप-खंड (एफ) में परिभाषित किया गया है। यह परिभाषा

एक समावेशी परिभाषा है और यह सबसे पहले कृषि के उद्देश्य से रखी गई भूमि को संदर्भित करती है। इसके बाद यह भी कहा गया है कि इसमें सूची में निर्दिष्ट किले, महल, भवन, भवन भूखंड शामिल नहीं हैं और सूची को धारा 2 उप-खंड (जी) में भी परिभाषित किया गया है जो कि अनुबंध का अनुसरण और अंततः केंद्र सरकार द्वारा अनुमोदित बनाई गई निजी संपत्तियों की सूची को संदर्भित करता है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने मुख्य रूप से दो प्रश्न उठाए: (i) चूंकि ये भूमि कृषि भूमि नहीं थीं, इसलिए वे 'भूमि' की इस परिभाषा के दायरे में नहीं आतीं। यह भी तर्क दिया गया कि किसी भी स्थिति में यह उम्मेद भवन पैलेस की सीमाओं के भीतर आता है, जो भारत सरकार द्वारा अनुमोदित जोधपुर के शासकों की निजी संपत्ति के रूप में सूची में शामिल संपत्ति है, यह धारा 2 एफ में 'भूमि' की परिभाषा के दायरे में नहीं आएगा। परिणामस्वरूप इसे धारा में परिभाषित एक संपत्ति नहीं कहा जा सकता। 2 बी और इस प्रकार इस अधिनियम के लागू होने से यह राज्य सरकार में निहित नहीं हो सकता है और इस दृष्टि से यह तर्क दिया गया कि डिवीजन बेंच द्वारा दिए गए निर्णय ने इस प्रश्न का निर्णय करना छोड़ दिया है ऐसा महसूस किया गया कि बिना किसी कारण के धारा 12 के तहत निर्णय लिया जाए। जैन और माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री बनर्जी ने यह भी तर्क दिया गया कि खंडपीठ न्यायमूर्ति एम.एल. द्वारा निकाले गए निष्कर्ष से भिन्न किसी निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सकी।

राजस्थान राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने यह तर्क देने का प्रयास किया कि यह संपत्ति साइट योजना के अनुसार उम्मेद भवन पैलेस की सीमा के भीतर आती है, जिसे निर्णायक रूप से एचडीडी नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह सुझाव देने का भी प्रयास किया गया था कि मूल योजना को तलब किया जाना चाहिए था। केंद्र सरकार लेकिन विद्वान वकील इन याचिकाओं में दायर की गई योजना के बारे में इन कार्यवाहियों के विभिन्न चरणों में की गई स्वीकारोक्ति की व्याख्या नहीं कर सके और यह भी कोई स्पष्टीकरण नहीं दे सके कि जब ये कार्यवाही 1975 से चल रही है, तो क्यों? राज्य सरकार भारत सरकार से साइट प्लान की आधिकारिक प्रति प्राप्त कर उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं कर सकी। वास्तव में उच्च न्यायालय के समक्ष दस्तावेजों और हलफनामों में यह स्वीकारोक्ति है।

राजस्व प्राधिकारियों द्वारा पारित आदेश, जिन पर विद्वान वकील ने विस्तार से विचार किया और उच्च न्यायालय ने जिन पर भरोसा किया, उन्हें राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा स्पष्ट नहीं किया जा सका। इसी प्रकार यह प्रश्न कि यह भूमि कृषि योग्य थी या नहीं, विद्वान वकील द्वारा इस आधार पर विवादित किया गया कि राजस्व रिकॉर्ड प्रविष्टि से पता चलता है कि यह कृषि भूमि रही है, हालांकि अपीलकर्ताओं के वकील द्वारा संदर्भित रिकॉर्ड में यह भी संकेत दिया गया था कि यह क्षेत्र

रियासत काल में जोधपुर शहर की विकास योजना में शामिल किया गया था।

पक्षकारों के वकील ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि यदि विवाद में भूमि उम्मेद भवन पैलेस की सीमाओं के भीतर आती है, जैसा कि साइट योजना में दिखाया गया है, जो अनुबंध के समय तैयार की गई सूची का हिस्सा था और भारत सरकार द्वारा अनुमोदित था, तो यह स्पष्ट है कि ये जमीनें धारा में वर्णित 'भूमि' की परिभाषा में नहीं आएंगी। 2(जी) और इसलिए यह राज्य में निहित नहीं हो सकता है और न ही इसे इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित किया जा सकता है और उस स्थिति में ये अपीलकर्ता अपनी भूमि सामग्री रखने के हकदार हैं और यह सवाल बहुत महत्वपूर्ण नहीं है कि भूमि कृषि योग्य है या नहीं ।

प्रतिवादी राज्य के विद्वान वकील ने नवीन गृह निर्माण समिति के मामले को एक अलग आधार पर अलग किया क्योंकि उन्होंने जय मारवाड़ कंपनी प्राइवेट लिमिटेड से ट्राल)फेरी होने का दावा किया था और यह स्थानांतरण ऐसे समय में हुआ था जब स्थानांतरण निषिद्ध था और यह सवाल है उच्च न्यायालय द्वारा इस पर ध्यान नहीं दिया गया क्योंकि इन याचिकाकर्ताओं ने इस न्यायालय में आने का विकल्प चुना है जबकि वास्तव में वे उच्च न्यायालय के फैसले में पक्षकार नहीं थे। नवीन गृह निर्माण समिति की याचिका में याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रतिवादी

राज्य के विद्वान वकील द्वारा उठाई गई आपत्तियों के मद्देनजर स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि यह याचिका उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं थी और इसके मद्देनजर उन्होंने प्रस्तुत किया कि उन्हें इसकी अनुमति दी जा सकती है। इस याचिका को वापस लें।

प्रतिवादी के विद्वान वकील ने राजस्थान शहरी संपत्ति (हस्तांतरण पर प्रतिबंध) अधिनियम, 1973 की धारा 3(2) के मद्देनजर इन भूमियों के हस्तांतरण पर भी आपत्ति उठाई। इस अधिनियम की धारा 3(2) में प्रावधान है कि 16 वें दिन के बाद अगस्त, 1971 में यदि किसी व्यक्ति ने ऐसे व्यक्ति के स्वामित्व वाली किसी शहरी संपत्ति को हस्तांतरित कर दिया है तो ऐसे हस्तांतरण को इस अधिनियम के प्रावधानों को विफल करने के लिए किया गया स्थानांतरण माना जाएगा और इस प्रकार हस्तांतरित संपत्ति को इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए स्वामित्व में माना जाएगा। ऐसे व्यक्ति द्वारा इस आधार पर यह तर्क दिया गया कि चूंकि स्थानांतरण 16 अगस्त, 1971 के बाद महाराज श्री गज सिंह द्वारा किए गए हैं, इसलिए वे शून्य होंगे, जबकि अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि यह अधिनियम राजस्थान शहरी संपत्ति सेलिंग अधिनियम के चिंतन में अधिनियमित किया जाना है। और यह उस अधिनियम के प्रयोजन के लिए था जो इस अधिनियम का धारा 3(2) शहरी संपत्ति के हस्तांतरण को प्रतिबंधित करने के लिए अधिनियमित किया गया था, लेकिन इसने

हस्तांतरण को शून्य घोषित नहीं किया, बल्कि कहा कि हस्तांतरण के बावजूद संपत्ति का स्वामित्व ऐसे व्यक्ति यानी हस्तांतरणकर्ता के पास माना जाएगा। विचार यह था कि सीलिंग के कानून को लागू करते समय संपत्ति का धारक इन हस्तांतरणों द्वारा उस अधिनियम के प्रावधानों को विफल नहीं कर सकता है और अंततः इस अधिनियम को निरस्त कर दिया गया और इसे राजस्थान शहरी संपत्ति (स्थानांतरण के प्रतिबंध) निरसन अधिनियम, 1978 द्वारा निरस्त कर दिया गया। उस अधिनियम ने इनमें से किसी भी प्रावधान की रक्षा नहीं की। वास्तव में यह प्रश्न डिवीजन बेंच के समक्ष उठाया गया था और डिवीजन बेंच के विद्वान न्यायाधीशों ने आक्षेपित फैसले में कहा था:

"1973 अधिनियम के निरसन के मद्देनजर, 1973 अधिनियम की धारा 3(2) द्वारा इन अपीलों को जन्म देने वाली रिट याचिकाओं में याचिकाकर्ताओं के स्वामित्व पर जो बादल डाला गया था, उसे हटा दिया गया है, और इसलिए, हम हैं विद्वान सरकारी वकील के तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।"

यह स्पष्ट है कि तबादलों पर रोक लगाने वाली यह धारा सीलिंग एक्ट को ध्यान में रखते हुए बनाई गई थी और इसीलिए जैसा कि पहले बताया गया है, धारा 3(2) में यह प्रावधान नहीं था कि स्थानांतरण अमान्य होगा, बल्कि केवल यह प्रावधान किया गया था कि स्थानांतरण के

बावजूद भी संपत्ति को ऐसे व्यक्ति के स्वामित्व में माना जाएगा, जिसका अर्थ है हस्तांतरणकर्ता, ताकि जब सीलिंग अधिनियम लागू हो तो स्थानांतरणकर्ता, सीलिंग अधिनियम के प्रावधानों को विफल करने के लिए हस्तांतरण का लाभ न उठा सके। वास्तव में सीलिंग एक्ट लागू होने के बाद हस्तांतरण पर फिर से रोक लगा दी गई और माना कि जिन स्थानांतरणों से हम चिंतित हैं, वे उसके बाद के नहीं हैं क्योंकि यह स्पष्ट है कि राजस्थान शहरी संपत्ति सीलिंग अधिनियम, 1972 जब अधिनियमित किया गया था। उस अधिनियम की धारा 5 द्वारा अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद किए गए स्थानांतरणों को शून्य घोषित कर दिया गया। वास्तव में डिवीजन बेंच के विद्वान न्यायाधीशों ने मामले के इस पहलू पर विचार किया और ऊपर बताए गए शब्दों में उत्तरदाताओं के विद्वान वकील द्वारा दिए गए तर्क को खारिज कर दिया और हमारी राय में निष्कर्ष पर हमला नहीं किया जा सकता है।

जहां तक इस सवाल का संबंध है कि क्या विवादित जमीनें, यानी जो खसरा नंबर 421 और 426 के अंतर्गत आती हैं, यह लगातार माना जाता है कि अधिनियम की धारा 2 एफ में निहित 'भूमि' की परिभाषा के दायरे में आती हैं। उच्च न्यायालय ने कहा कि चूंकि भूमि धारा 2 एफ के अपवाद के अंतर्गत आती है, इसलिए यह 'भूमि' की परिभाषा में नहीं आएगी (धारा 2(एफ) में लिखा है:

"भूमि" का अर्थ है कृषि या उसके सहायक प्रयोजनों के लिए धारित या किराये पर दी गई भूमि जिसमें बंजर भूमि, वन भूमि, चारागाह के लिए भूमि या भूमि पर खेती करने वालों, खेतिहर मजदूरों और गांव के कारीगरों द्वारा कब्जा की गई इमारतों और अन्य संरचनाओं के लिए भूमि शामिल है और इसमें शामिल हैं-

(ए) सिंचाई के प्रयोजनों के लिए रखे गए टैंक, झीलें, तालाब, नदी और जल चैनल।

(बी) पहाड़ियों की सतह,

(सी) लैंडिंग ग्राउंड या स्ट्रिप्स, और

(डी) शिकारगाह।

लेकिन इसमें सूची में निर्दिष्ट किले, महल भवन और भवन भूखंड शामिल नहीं हैं।"

इस प्रावधान का अंतिम भाग "लेकिन सूची में निर्दिष्ट किले, महल भवन, भवन भूखंड शामिल नहीं हैं" परिभाषा का प्रासंगिक भाग है जिस पर नीचे न्यायालय द्वारा विचार किया गया था और यह वह प्रश्न है जिस पर विचार किया जाना चाहिए। इन्वेंटरी को धारा 2 (डी) में भी परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है शासक की निजी संपत्ति की सूची, जो कि

संधि के अनुच्छेद 12 के अनुसरण में तैयार की जाती है और अंततः भारत सरकार द्वारा अनुमोदित की जाती है।

उच्च न्यायालय में इन सभी याचिकाओं में यह दलील दी गई थी कि जोधपुर राज्य के पूर्व शासक महाराज श्री गज सिंह की निजी संपत्ति की सूची में संपत्ति की एक वस्तु को उम्मेद भवन स्थान के रूप में दर्शाया गया था और उसकी सीमाओं को दर्शाया गया था। इसके साथ संलग्न साइट प्लान में लाल रंग से अंकित करें। जहां तक निजी संपत्ति की सूची में इस संपत्ति की सूची और शामिल करने का सवाल है, यह हमारे सामने भी विवादित नहीं है। उच्च न्यायालय में साइट योजना और उम्मेद भवन पैलेस की संपत्ति का हिस्सा बनने वाली लाल सीमा में शामिल संपत्तियों पर भी विवाद नहीं हुआ। उच्च न्यायालय में सभी निर्णय इस स्वीकारोक्ति पर आधारित हैं और स्पष्ट रूप से उच्च न्यायालय के समक्ष राज्य की ओर से दायर किए गए हलफनामों में इस स्थिति को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है और यहां तक कहा गया है कि यह सत्यापित किया गया था और सही पाया गया था और लाल सीमा वाली याचिका के साथ दायर योजना को स्वीकार कर लिया गया था और इसलिए यह विवादित नहीं था कि खसरा नंबर 421 और 426 उम्मेद भवन पैलेस की सीमा के भीतर आते हैं, जो ऊपर उद्धृत 'भूमि' की परिभाषा के अनुसार बाहर रखा जाएगा। परिभाषा

और धारा 2 एफ में 'भूमि' की परिभाषा से जो बाहर रखा गया है वह धारा 7 की भाषा के मद्देनजर राज्य में निहित नहीं हो सकता है। धारा 7 में लिखा है:

सम्पदा का अधिग्रहण- (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद जितनी जल्दी हो सके, सरकार राज्य में सम्पदाएं और उन्हें राज्य सरकार में निहित करने के लिए इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कृषि सुधार करने के उद्देश्य से, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, भूमि मालिकों के अधिग्रहण के लिए एक तारीख नियुक्त कर सकती है।

(2) इस अधिनियम में राज्य में भूस्वामियों की सम्पदा के अधिग्रहण के संबंध में इस धारा के तहत नियुक्त तिथि को ऐसी सम्पदा को निहित करने की तिथि कहा गया है।"

यह संपत्ति के निहितार्थ की बात करता है और संपत्ति को ही धारा में परिभाषित किया गया है। 2 बी जिसमें लिखा है:

"संपदा" का अर्थ है भूमि मालिक द्वारा धारित भूमि या अधिकार, स्वामित्व या भूमि में हित;"

यह स्पष्ट रूप से भूमि या अधिकार, भूमि मालिक द्वारा धारित भूमि में स्वामित्व या हित की बात करता है और भूमि जैसा कि पहले ही ऊपर चर्चा की जा चुकी है, धारा 2F में परिभाषित है, इसलिए यह स्पष्ट है कि

यदि यह संपत्ति भूमि की परिभाषा के दायरे में नहीं आती है तो यह नहीं हो सकती है कि धारा 2 बी के तहत संपत्ति कहा जाता है और इसलिए धारा 7 के तहत राज्य में निहित नहीं किया जा सकता है।

इस दृष्टिकोण में दोनों पक्षों के वकील ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि यदि यह धारा 2 एफ में प्रदान की गई 'भूमि' की परिभाषा के अपवाद के अंतर्गत आता है, तो भूमि के कृषि योग्य होने या न होने के बारे में आगे के प्रश्न का कोई मतलब नहीं है।

बहस के दौरान विद्वान वकील द्वारा यह सुझाव देने का प्रयास किया गया कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि राज्य सरकार और राज्य सरकार की ओर से उच्च न्यायालय में दायर किए गए हलफनामों के माध्यम से यह स्वीकार किया गया था कि ये भूमि विवाद साइट योजना की लाल सीमा के अंतर्गत आता है और साइट योजना उम्मेद भवन पैलेस की साइट योजना है जो अंततः भारत सरकार द्वारा अनुमोदित शासक की निजी संपत्ति की सूची में शामिल है। यह भी गंभीर रूप से विवादित नहीं है कि इन मामलों के संबंध में कुछ राजस्व अधिकारियों द्वारा पारित आदेश हैं जहां यह माना गया है कि ये भूमि लाल सीमा के भीतर आती हैं जो उमाई की सही सीमा है। भारत सरकार द्वारा सूची में भवन पैलेस को पूर्व शासक की निजी संपत्तियों के रूप में अनुमोदित किया गया है। केवल अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा एक प्रयास किया गया था जो राज्य की ओर से यह सुझाव

देने के लिए उपस्थित हुए थे कि अकेले केंद्र सरकार के पास मूल हो सकता है और इसलिए वह चाहते थे कि यह न्यायालय मूल को तलब करे लेकिन विद्वान वकील के पास कोई स्पष्टीकरण नहीं था कि इतने वर्षों में ऐसा क्यों नहीं किया जा सका। जिसका उनके पास कोई जवाब नहीं था और इसलिए यह स्पष्ट है कि जहां तक इन तथ्यों का संबंध है, राज्य को अब साइट योजना और उम्मेद भवन पैलेस की लाल सीमा के संबंध में कोई आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

सुनवाई समाप्त होने के बाद राज्य की ओर से एक प्रयास किया गया है और कुछ कागजात दाखिल किए गए हैं जो उम्मेद भवन पैलेस की इमारत के संबंध में मूल्यांकन के संबंध में दायर किए गए कुछ रिटर्न से संबंधित हैं, जिसे होटल मरुधर के रूप में वर्णित किया गया है। उस आधार पर संभवतः यह सुझाव दिया गया है कि इसमें पूर्व शासक ने संपत्ति कर के निर्धारण के लिए एक योजना प्रस्तुत की है जिसमें उसने संपत्ति के इस हिस्से को नहीं दिखाया है जो विवाद का विषय है। जाहिर तौर पर ये कागजात मरुधर होटल से संबंधित संपत्ति के मूल्यांकन की कुछ कार्यवाही से संबंधित हैं, जिनसे हमारा कोई संबंध नहीं है और उस आधार पर यह नहीं कहा जा सकता है कि उम्मेद भवन पैलेस की सीमा के रूप में जो कुछ भी स्वीकार किया गया है वह सही नहीं है। इन अतिरिक्त कागजातों पर कोई भरोसा नहीं किया जा सकता।

उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या 1924/75 में अतिरिक्त कलेक्टर जोधपुर, जिन्हें मामले का प्रभारी अधिकारी भी बताया गया है, ने प्रतिउत्तर दायर किया है और इसमें कहा गया है:

उपरोक्त आवेदन के साथ याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुबंध की फोटोस्टेट प्रतिलिपि और वास्तविक प्रतिलिपि और साइट योजना को मूल अनुबंध की सही और सटीक प्रतियां और निजी संपत्तियों की सूची के साथ संलग्न योजना के रूप में सत्यापित किया गया है। जोधपुर के पूर्व शासक योजना की विधिवत सत्यापित प्रति आपके अवलोकन हेतु प्रस्तुत की जा रही है।

और उक्त अतिरिक्त कलेक्टर द्वारा दायर उसी उत्तर को उसी अधिकारी द्वारा हलफनामे पर सत्यापित किया गया है जिसने अपने हलफनामे में कहा है:

"उत्तरदाताओं को प्रदान की गई पूर्व शासक जोधपुर की निजी संपत्तियों की सूची की अनुसूची में उल्लिखित संयोजक की फोटोस्टेट प्रति और साथ ही योजना की सच्ची प्रतिलिपि को मुख्य अभियंता पी.डब्ल्यू.डी. बी एंड आर राजस्थान, जयपुर एवं कार्यालय सामान्य प्रशासन विभाग, राजस्थान, सचिवालय, जयपुर से सत्यापित किया गया है।"

इन परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, जहां तक विवादित भूमि

यानी खसरा नंबर 421 और 426 का संबंध है, राज्य द्वारा की गई स्वीकृति और जो विभिन्न दस्तावेजों से भी स्पष्ट थी, जिन पर उच्च न्यायालय ने इन याचिकाओं में अपने निर्णयों में विचार किया है। स्पष्ट रूप से दिखाएं कि ये जमीनें उम्मेद भवन पैलेस की सीमाओं के भीतर थीं, जो भारत सरकार द्वारा तैयार और अनुमोदित सूची के अनुसार निजी संपत्ति है और इसलिए जो परिभाषित 'भूमि' की परिभाषा के दायरे में नहीं आएगी। धारा 2 एफ में और इस प्रकार 'संपत्ति' के दायरे में नहीं आएगी जो इस धारा के प्रावधानों के तहत निहित हो सकती है और मामले के इस दृष्टिकोण में भी इस सवाल पर विचार किए बिना कि क्या भूमि कृषि योग्य है या नहीं, द्वारा लिया गया दृष्टिकोण न्यायमूर्ति एम.एल. जैन का ही एकमात्र ऐसा दृष्टिकोण है जिसे कायम रखा जा सकता है।

जहाँ तक यह प्रश्न है कि यह भूमि कृषि योग्य है अथवा नहीं, इस पर भी ध्यान देना प्रासंगिक होगा। राज्य के विद्वान वकील ने खसरा नंबर 421 से संबंधित संवत् 2030 से 2032 के कुछ खसरा, गिरदावरी और जमाबंदी पर भरोसा किया है। इसे पड़त के रूप में वर्णित किया गया है और तर्क दिया गया है कि यह भूमि कृषि भूमि होगी क्योंकि इसमें बंजर भूमि भी शामिल है। यहां तक कि उस रिकॉर्ड के आधार पर भी जिस पर राज्य के विद्वान वकील ने भरोसा जताया है कि इस भूमि पर कोई लाना राजस्व का आकलन नहीं किया गया है। इसके विपरीत अपीलकर्ता के

वकील ने 10 फरवरी, 1934 को जोधपुर सरकार के राजपत्र में प्रकाशित एक अधिसूचना का हवाला दिया और इस अधिसूचना में कहा गया है कि निर्माण स्थलों के लिए भूमि के निपटान पर विकास विभाग का नियंत्रण होगा और भवन विनियमन क्षेत्र पर काम करेगा। इसके अंदर सोजती गेट से तीन मील के दायरे में और यह विवादित नहीं है कि ये ज़मीनें सोजती गेट से तीन मील के दायरे में आती थीं। विद्वान वकील ने शहरी सुधार ट्रस्ट को लिखे एक पत्र का भी हवाला दिया। निपटान अधिकारी पर आरोप है कि उसने कहा है कि योजना का ध्यानपूर्वक अवलोकन, जांच की गई और संवत् 1979 के संबंधित पुराने निपटान रिकॉर्ड के साथ-साथ उम्मेद भवन पैलेस की साइट योजना का मिलान किया गया, जो महामहिम महाराजा साहिब बहादुर जोधपुर की निजी संपत्ति को इंगित करता है। 12.11.1958 को तत्कालीन उप सचिव, जी.ए.डी. और आयुक्त, जोधपुर संभाग, जोधपुर द्वारा सत्यापित है जिसमें उक्त भूमि उम्मेद भवन पैलेस के परिसर में शामिल है। निपटान अधिकारी ने आगे कहा कि यह तथ्य कि इस भूमि का किराया कभी निर्धारित नहीं किया गया था, इस पर कभी खेती नहीं की गई और यह उम्मेद भवन पैलेस के भीतर शामिल है, यह दिखाने के लिए पर्याप्त है कि यह अर्थ और परिभाषा के भीतर "आबादी भूमि" है। राजस्थान भूमि राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 158 के तहत सरकार द्वारा व्यक्त किया गया विचार है कि यह भूमि कृषि भूमि प्रतीत नहीं होती है, और पूरी तरह से स्थापित है और इन दस्तावेजों के

आधार पर विद्वान न्यायाधीश श्री एम.एल. जैन इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि:

"दस्तावेज स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करते हैं कि विवादित भूमि कृषि योग्य नहीं है और बल्कि यह आबादी भूमि का हिस्सा है। राजस्व रिकॉर्ड में, खसरा नंबर न केवल कृषि भूखंड के लिए आवंटित किए गए हैं, बल्कि उन्हें बंजर भूमि और आबादी भूमि को भी आवंटित किया गया है। राज्य द्वारा दायर जमाबंदी और गिरदावरी की प्रतियों से पता चलता है कि भूमि पदात है और उस पर कोई भू-राजस्व नहीं है। इसलिए, अधिनियम के प्रावधान से यह स्पष्ट है कि आबादी भूमि होने के कारण संबंधित भूमि इसके दायरे में नहीं आती है।

यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क कि यह भूमि एक कृषि भूमि है, को भी स्वीकार नहीं किया जा सकता है और हमारे ऊपर पहुंचे निष्कर्षों के मद्देनजर यह स्पष्ट है कि विद्वान न्यायाधीश श्री एम.एल. जैन द्वारा लिया गया दृष्टिकोण ही एकमात्र दृष्टिकोण है जिसे अपनाया जा सकता है। नतीजतन, प्रजापति गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य और अन्य सहित अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को अनुमति दी जाती है। अपीलों में राजस्थान उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा पारित निर्णय को रद्द कर दिया गया है और यह माना गया है कि राजस्थान भूमि पुनर्भुगतान और भूमि मालिकों की संपत्ति का अधिग्रहण अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के तहत अपीलकर्ताओं और सभी

नोटिसों के खिलाफ कोई कार्रवाई नहीं की जा सकती है या की गई कार्रवाई को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है। अपीलकर्ता इन अपीलों की लागत के हकदार होंगे। लागत 10,000 रुपये आंकी गई।

जहां तक सिविल अपील संख्या 1145/87 नवीन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य का संबंध है, हमें उसे वापस लेने की अनुमति न देने का कोई कारण नहीं दिखता है। याचिका और अपील को इसलिए वापस लेने की अनुमति दी जाती है।

एन.वी.के.

अपीलें स्वीकार की गईं।

नोट : यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवाद न्यायिक अधिकारी मोहित चायल (आर.जे.एस) 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 ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।