राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

अपील/सीलिंग/1221/2005/सिरोही

1- महाराज कुमारी पार्वती कुमारी सुपुत्री महाराजाधिराज श्री अभय सिंह जी साहब, सिरोही, तहसील व जिला सिरोही।
2- प्रहलाद सिंह पुत्र श्री रणवीर सिंह जाडेजा, तिलक मार्ग, जयपुर।

.............अपीलार्थी

बनाम

1- राजस्थान सरकार

...........रेस्पोडेन्ट

एकल-पीठ
श्री मनोज कुमार नाग, सदस्य

उपस्थित-
श्री योगेन्द्र सिंह, अभिभाषक अपीलार्थी
श्री रामसुख चौधरी, राजकीय अभिभाषक रैस्पो0 राज्य पक्ष से

निर्णय

दिनांक : 15.1.2021

हस्तगत अपीलें धारा 23(2), राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत जिला कलक्टर, सिरोही द्वारा अपील संख्या 2/2004 शीर्षक श्री महाराज कुमारी बनाम राजस्थान सरकार में पारित निर्णय दिनांक 5-3-2005 के विरूद्ध मण्डल के समक्ष पेश की गई है।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्राधिकृत अधिकारी, सहायक कलक्टर (एस0डी0ओ0), सिरोही ने अपीलार्थी संख्या-1 के विरुद्ध राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारम्भ की और अपीलार्थी संख्या-1 के पास निर्धारित दिनांक को 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि सीलिंग सीमा से अधिक मानते हुये, अपने आदेश दिनांक 30-10-2004 से 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि अधिग्रहण करने के आदेश दिए। उक्त निर्णय दिनांक 30-10-2004 के विरुद्ध अपीलार्थी ने जिला कलक्टर, सिरोही के समक्ष एक अपील संख्या 2/2004 अपील प्रस्तुत की, जिसमें वर्तमान अपीलार्थी संख्या-2 ने अपील में पक्षकार बनाये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस स्वीकार करते हुये अपील में अपीलार्थी संख्या-2 को पक्षकार बनाया गया। जिला कलक्टर, सिरोही ने निर्णय दिनांक 5-3-2005 से अपील अस्वीकार कर प्राधिकृत अधिकारी के निर्णय की पुष्टि की है, जिसके विरुद्ध मण्डल के समक्ष हस्तगत अपील प्रस्तुत की है।

3- उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4- योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी ने बहस प्रारम्भ करते हुये निवेदन किया कि सीलिंग अधिनियम की धारा 9 के तहत प्राधिकृत अधिकारी को यह देखना था कि निर्धारित दिनांक 1-1-1973 को अपीलार्थी संख्या-1 के पास कितनी भूमि थी, किन्तु इस पर बिन्दु पर उनके द्वारा किसी प्रकार से गौर नहीं किया गया है। अपीलार्थी संख्या-1 ने स्वयं की खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 566/1, 590/1, 592/2, 593/1, 594/2, 595 एवं 596/1 कुल रकबा 27 बीघा विक्रय पत्र दिनांक

27-12-1972 से अपीलार्थी संख्या-2 को विक्रय की थी और कब्जा सुपुर्द किया था। अपीलार्थी संख्या-2 के पक्ष में नामांतरकरण भी स्वीकृत किया गया। निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 24-4-1973 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। चूँकि विक्रय पत्र दिनांक 27-12-1972 से अपीलार्थी संख्या-2 को विक्रय की थी, अतः विक्रय पत्र भले ही दिनांक 24-4-1973 को निष्पादित किया गया हो, निष्पादन की तारीख 27-12-1972 से प्रभावी होगी और हस्तान्तरण भी दिनांक 27-12-1972 से प्रभावी होगा। भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा 47 इस सम्बन्ध में सुस्पष्ट है। सीलिंग अधिनियम की धारा 6 के अन्य Ingredients प्रभावी हैं तो सद्भावी हस्तान्तरण को मान्यता प्रदान की जानी चाहिए। 27 बीघा भूमि अपीलार्थी संख्या-2 की मानते हुए अपीलार्थी संख्या-1 की भूमि में से कम की जाती है तो अपीलार्थी संख्या-1 के पास सीलिंग अधिनियम के तहत कोई शेष भूमि अधिग्रहण योग्य नहीं रहती है। अतः अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि अधिग्रहण का आदेश देने में त्रुटि की है। तहसीलदार, सिरोही ने प्राधिकृत अधिकारी, सिरोही के समक्ष एक प्रार्थना पत्र दिनांक 16-7-1996 को प्रस्तुत किया था कि अपीलार्थी संख्या-1 के विरुद्ध भूतपूर्व महाराजाधिराज की सम्पत्ति सम्बन्धी विवाद Rajasthan Land Reforms & Acquisition of Estate Holder's Act के तहत विचाराधीन होने से जिला कलक्टर द्वारा सीलिंग कार्यवाही स्थगित की गई थी। चूँकि अब उस एक्ट के तहत कार्यवाही समाप्त हो चुकी है, अतः अपीलार्थी के विरुद्ध अधिनियम,1973 के तहत कार्यवाही नहीं चलाई जा सकती है। सीलिंग अधिनियम के तहत कार्यवाही तभी प्रारम्भ की जा सकती है जब खातेदार के पास भूमि राज0 काश्तकारी अधिनियम या राज0 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानों के तहत हासिल हुई हो या निर्धारिती को आवंटन हुई हो, निर्धारिती ने खरीदी हो या उत्तराधिकार में मिली हो। अन्त में योग्य अधिवक्ता ने निवेदन किया कि प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), सिरोही के निर्णय दिनांक 30-10-2004 एवं जिला कलक्टर, सिरोही के निर्णय दिनांक 5-3-2005 जो कि रकबा 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में है को निरस्त किया जाये और अपीलार्थी संख्या-1 के विरुद्ध प्रारम्भ की गई सीलिंग अधिनियम की कार्यवाही को निरस्त किया जाए।

5- राज्य पक्ष की ओर से योग्य अति0 राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 दिनांक 1-1-1973 से प्रभाव में आया था और आराजी खसरा नम्बर 566/1, 590/1, 592/2, 593/1, 594/2, 595 एवं 596/1 कुल रकबा 27 बीघा विक्रय पत्र दिनांक 24-4-1973 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। अतः 27-12-1972 के बाद के हुये हस्तान्तरण अवैध हैं। निष्पादन की तारीख 1-5-1973 से प्रभावी होगी और हस्तान्तरण भी दिनांक 1-5-1973 से प्रभावी होगा। Rajasthan Land Reforms & Acquisition of Estate Holder's Act के तहत कार्यवाही तथा राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत की जाने वाली कार्यवाही पृथक-पृथक कार्यवाही हैं, अतः इस बिन्दु पर योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा जो आपत्ति प्रस्तुत की गई है वह संधारण योग्य नहीं रहती है। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णयों में किसी प्रकार की अनियमितता नहीं है। अपील सारहीन होने से खारिज की जाए।

6- उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णयों का अवलोकन अध्ययन किया गया।

7- प्रकरण में परीक्षण पर सुस्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी सहायक कलक्टर (एस0डी0ओ0), सिरोही ने अपीलार्थी संख्या-1 के विरुद्ध राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत कार्यवाही की और अपीलार्थी संख्या-1 के पास अधिकृत दिनांक को 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि सीलिंग सीमा से अधिक मानते हुये, अपने आदेश दिनांक 30-10-2004 से अधिग्रहण करने के आदेश दिए। प्राधिकृत अधिकारी ने निर्णय में माना है कि अप्रार्थी नियमानुसार 54 एकड भूमि अर्थात् 135 बीघा भूमि रखने का अधिकारी है जो अप्रार्थी के जोन में 135 बीघा भूमि बनती है जो सीलिंग सीमा से कम भूमि दिनांक 1-1-1973 को थी वह है। निर्णय में अंकित किया गया कि अप्रार्थी ने दिनांक 31-5-72 को क्रमशः 122 बीघा 14 बिस्वा भूमि का बेचान किया है लेकिन 27 बीघा कृषि भूमि का विक्रय विलेख पंजीयन 13-6-72 को तथा 44 बीघा का विक्रय विलेख पंजीयन दिनांक 24-4-1973 को किया गया है, जो दिनांक 1-1-1973 के बाद का है। इस प्रकार कुल 122.14 बीघा + 7.13 बीघा + 8.11 बीघा = 138. 18 बीघा कम करके शेष कृषि योग्य भूमि 145.17 बीघा शेष रहते हैं। सीलिंग सीमा 135 बीघा होने से सरप्लस भूमि 10-17 बीघा अधिग्रहण योग्य रहती है। उक्त निर्णय के विरुद्ध अपील प्रस्तुत होने पर जिला कलक्टर, सिरोही ने अपीलाधीन निर्णय के द्वारा स्पष्ट माना है कि विक्रय पत्र दिनांक 24-4-1973 को पंजीबद्ध हुआ है जब कि अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के तहत 31-12-1972 के बाद के समस्त हस्तान्तरण एवं विक्रय विलेख अमान्य हैं। हमारे समक्ष दौराने बहस अपीलार्थी ने अपील में महत्वपूर्ण बिन्दु यही उठाया है कि अपीलार्थी संख्या-1 ने स्वयं की खातेदारी की भूमि रकबा 27 बीघा जरिये विक्रय पत्र दिनांक 27-12-1972 को अपीलार्थी संख्या-2 को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द कर दिया था तथा किसी कारण से विक्रय पत्र उप-पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत नहीं किया जा सका था। विक्रय पत्र दिनांक 24-4-1973 को प्रस्तुत किया गया और उसी दिन पंजीबद्ध कर दिया गया, अतः अपीलार्थी का यह निवेदन था कि यह हस्तान्तरण निष्पादन की तारीख दिनांक 27-12-1972 से प्रभावी माना जाना चाहिए। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रय पत्र दिनांक 24-4-1973 को पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया और वह भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के तहत दिनांक 24-4-1973 को ही निष्पादित किया जाना माना जाएगा। यदि कोई व्यक्ति इस दिनांक से पूर्व स्टाम्प्स क्रय कर लेता है तो यह नहीं माना जा सकता कि उसने विक्रय राशि प्राप्त कर कब्जा सुपुर्द कर दिया और यह हस्तान्तरण प्रभावी माना जाए। स्पष्ट है कि निर्धारित दिनांक 1-1-1973 को उक्त भूमि अपीलार्थी संख्या-1 के खाते में थी। राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत दिनांक 1-1-1973 से पूर्व के पंजीकृत हस्तान्तरण ही सद्भावी माने जायेंगे और उन्हें ही मान्यता प्रदान की गई है। प्रश्नगत विक्रय पत्र दिनांक 1-1-1973 के बाद का होने से इस प्रकार की स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी सहायक कलक्टर (एस0डी0ओ0), सिरोही द्वारा राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत भूमि 10 बीघा 17 बिस्वा को सरप्लस भूमि मानते हुये उक्त भूमि को अधिग्रहण करने का आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

8- अपीलार्थी का एक अन्य तर्क यह है कि अपीलार्थी संख्या-1 के विरुद्ध Rajasthan Land Reforms & Acquisition of Estate Holder's Act के तहत कार्यवाही विचाराधीन थी, उसके साथ अधिनियम, 1973 के तहत कृषि भूमि की सीलिंग सीमा की कार्यवाही नहीं चलाई जा सकती।

अपीलार्थी द्वारा लिया गया ये तर्क भी मान्य नहीं है क्योंकि दोनों कार्यवाहियां पृथक–पृथक हैं चाहे Rajasthan Land Reforms & Acquisition of Estate Holder's Act हो या जागीर एक्ट हो। सीलिंग एक्ट पृथक रुप से प्रभावी रहता है और Rajasthan Land Reforms & Acquisition of Estate Holder's Ac के तहत कार्यवाही विचाराधीन होने के आधार पर सीलिंग एक्ट की कार्यवाही को समाप्त नहीं किया जा सकता है।

9– पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व रिकार्ड के परीक्षण से एवं विधिक प्रावधानों के अध्ययन से स्पष्ट है कि राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के प्रभावी होने की दिनांक 1–1–1973 रही है और दिनांक 1–1–1973 से पूर्व के पंजीकृत हस्तान्तरण सद्भावी मान्य नहीं हैं। वर्तमान प्रकरण में विक्रय पत्र दिनांक 24–4–1973 को पंजीबद्ध किया गया है। अतः प्रश्नगत हस्तान्तरण अमान्य होने से प्राधिकृत अधिकारी सहायक कलक्टर (एस0डी0ओ0), सिरोही द्वारा राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम जोत सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत भूमि 10 बीघा 17 बिस्वा को सरप्लस भूमि मानते हुये उक्त भूमि को अधिग्रहण करने का आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है। जिला कलक्टर, सिरोही ने निर्णय दिनांक 5–3–2005 से इस निर्णय को पुष्ट करने में किसी प्रकार की अनियमितता नहीं की है। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णय समवर्ती निष्कर्ष पर आधारित हैं और न्याय दृष्टांत RBJ (4) 1997 page 39 DB BOR, RBJ (16) 2009 page 725 DB BOR, RBJ (14) 2007 page 35 RHC में स्पष्ट रूप से मत प्रतिपादित किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निर्णयों में किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नहीं होने की स्थिति में द्वितीय अपील के स्तर पर हस्तक्षेप उचित नहीं है। अतः अपील सारहीन पाए जाने से **खारिज** की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मनोज कुमार नाग)
सदस्य