

सिविल विविध

माननीय न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडिता और एचएच सोढ़ी के समक्ष,

जयमल और अन्य, - याचिकाकर्ता।

बनाम

आयुक्त, अंबाला डिवीजन, अंबाला कैंट। और अन्य, - उत्तरदाताओं।

1968 की सिविल रिट संख्या 1826

21 मार्च, 1969।

पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) अधिनियम (1954 का I) - धारा 7, 13 और 15 - भारत का संविधान (1950) - अनुच्छेद 14, 19, 31 और 31 -ए - अधिनियम की वैधता - क्या अनुच्छेद 31 -ए के तहत अनुच्छेद 14, 19 और 31 के तहत प्रदत्त किसी भी अधिकार को छीनने के लिए हमले से छूट प्राप्त है धारा 7- क्या अधिनियम से स्वतंत्र है - धारा 7 - क्या भेदभावपूर्ण और अनुच्छेद 14 - धारा 13 - गांव की सामान्य भूमि के संबंध में निष्कासन के लिए वाद के माध्यम से उपाय - क्या अधिनियम के तहत पंचायत के लिए उपलब्ध है - पंजाब ग्राम सामान्य भूमि (विनियमन) नियम (1964) - नियम 19, 20, और 21 - क्या धारा 15 का उल्लंघन किया जाता है।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV) - धारा 108 और 116 - एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदार - ऐसे किरायेदार - क्या उसके पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद अतिचारी के रूप में माना जा सकता है।

इसमें कोई संदेह नहीं है कि पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (रेगुलेशन) एक्ट में गांव की सामान्य भूमि में मालिकों के अधिकारों को खत्म करने का प्रावधान है और इसे स्थानीय पंचायतों में निहित किया गया है। एक स्थानीय पंचायत संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर एक स्थानीय प्राधिकरण है और इस प्रकार "राज्य" की परिभाषा में शामिल है। इसका परिणाम यह है कि यह अधिनियम उन कानूनों की श्रेणी में आता है जो राज्य द्वारा किसी सम्पदा, या ऐसे किसी भी अधिकार के अधिग्रहण का प्रावधान करने के लिए अधिनियमित किए

गए हैं। इसलिए, यह अधिनियम में निहित कानून की वैधता को इस आधार पर चुनौती देने के लिए खुला नहीं है कि इसका कोई भी प्रावधान संविधान के अनुच्छेद 14, 19 या 31 द्वारा प्रदत्त किसी भी अधिकार के साथ असंगत है या छीनता है या कम करता है।

(पैरा 9)

यह माना गया कि अधिनियम की प्रस्तावना यह पर्याप्त रूप से स्पष्ट करती है कि इस कानून को लागू करने में विधायिका का इरादा शमीलत देह और अबादी देह में सभी अधिकारों को विनियमित करना है। जब धारा 4 के आधार पर भूमि ग्राम पंचायत में निहित होती है या मानी जाती है, तो पंचायत पर एक कर्तव्य डाला जाता है कि वह निर्धारित तरीके से संबंधित गांव के निवासियों के लाभ के लिए इसका उपयोग या निपटान करे। निवासियों के लाभ के लिए भूमि का उपयोग करने और अधिनियम के उद्देश्यों और योजना को पूरा करने के लिए, विधायिका के लिए यह आवश्यक हो गया कि वह पंचायत को निहित भूमि का कब्जा सुरक्षित करने के लिए आकस्मिक और सहायक प्रावधान करे। तदनुसार धारा 7 में एक तंत्र का प्रावधान है जिससे पंचायत गांव में अधिकार क्षेत्र वाले प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर से संपर्क कर सकती है, जो इस तरह की संक्षिप्त जांच के बाद, जैसा कि वह उचित समझता है, पंचायत को उस गांव के शमीलत देह में किसी भी भूमि या अन्य अचल संपत्ति के कब्जे में डाल सकता है जो पंचायत में निहित है या निहित माना जाता है। ऐसे मामले हो सकते हैं जिनमें न केवल अधिनियम के प्रारंभ के समय बल्कि बाद में भी निहित सामान्य भूमि के किसी भी हिस्से पर अवैध रूप से कब्जा करने वाले अतिचारियों के मामले हो सकते हैं। विधायिका ने धारा 7 की उप-धारा (2) में प्रावधान किया है कि कोई भी व्यक्ति जो ऐसी किसी भी भूमि या अन्य अचल संपत्ति पर गलत या अनधिकृत कब्जे में है, उसे सहायक कलेक्टर द्वारा स्वतः संज्ञान लिया जा सकता है या पंचायत या यहां तक कि गांव के निवासी द्वारा किए गए आवेदन पर निकाला जा सकता है। सहायक कलेक्टर द्वारा पालन की जाने वाली प्रक्रिया को विधायिका द्वारा नियमों द्वारा निर्धारित करने के लिए छोड़ दिया गया है। इसलिए, यह किसी भी तर्कसंगतता के साथ तर्क नहीं दिया जा सकता है कि धारा 7 भारत

के संविधान के अनुच्छेद 31-ए द्वारा विचार किए गए संपत्ति के अधिग्रहण से संबंधित प्रावधानों से स्वतंत्र है और अधिनियम के उद्देश्यों को प्रभावी ढंग से पूरा करने के लिए सहायक नहीं है। धारा 7 वास्तव में कृषि कानून का एक हिस्सा है और इस तरह संविधान के अनुच्छेद 31-ए के आधार पर हमले से मुक्त है।

(पैरा 9)।

*यह अभिनिर्धारित किया गया कि अधिनियम के उद्देश्य को बेहतर ढंग से प्राप्त किया जा सकता है और गांव की सामान्य भूमि का उपयोग आम लाभ के लिए केवल तभी किया जा सकता है जब अनधिकृत व्यक्तियों को बेदखल करने का सारांश उपाय प्रदान किया जाता है जैसा कि धारा 7 (2) में किया गया है। गलत तरीके से जमीन रखने वालों से आम जमीन का कब्जा प्राप्त करने के लिए एक नियमित मुकदमे के माध्यम से एक लंबा, थकाऊ और विलंबित उपाय अधिनियम के उद्देश्यों के कार्यान्वयन में बाधा डालेगा। यदि पंचायतों को गांव की सामान्य भूमि पर अनधिकृत कब्जे में अतिचारी या किसी व्यक्ति को बाहर निकालने के लिए नियमित सिविल अदालतों में जाने के लिए मजबूर किया जाता है, तो अधिनियम की पूरी योजना नकारात्मक हो जाएगी और जनता को अधिनियम के अनुसार पंचायत द्वारा सामान्य भूमि के उपयोग से प्राप्त लाभों से वंचित कर दिया जाएगा। ऐसी स्थिति के लिए दो उपचारों का अस्तित्व, भले ही मुकदमे के माध्यम से एक उपाय उपलब्ध हो, अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं होगा। इसलिए, यह धारा भेदभावपूर्ण नहीं है, और संविधान के अनुच्छेद 14 के विपरीत नहीं है।*

(पैरा 10)

*यह अभिनिर्धारित किया गया कि धारा 7 (2) में प्रदान किया गया निष्कासन का उपाय गांव की सामान्य भूमि के संबंध में पंचायत के लिए उपलब्ध एकमात्र विशेष उपाय है। यह उपाय सूट के माध्यम से साधारण उपचार के लिए पूरक या अतिरिक्त नहीं है। वास्तव में, इस तरह के मुकदमे के माध्यम से उपाय करना अधिनियम की धारा 13 के तहत स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित है।*

(पैरा 11)

पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (रेगुलेशन) रूल्स, 1964 के नियम 19, 20 और 21 को तैयार करके उस नियम बनाने वाले प्राधिकारी ने अधीनस्थ कानून की अपनी शक्ति का उल्लंघन नहीं किया है और किसी पट्टेदार, जिसका पट्टा निर्धारित या रद्द कर दिया गया था, को अनधिकृत व्यक्ति घोषित करके कोई अमान्य नियम नहीं बनाया है। अधिनियम की धारा 15 का खंड (के) राज्य सरकार को किसी भी मामले में नियम बनाने के लिए व्यापक शक्तियां देता है जिसके संबंध में ऐसे नियम बनाए जा सकते हैं और इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि अधिनियम के प्रयोजनों को पूरा करने के लिए नियम बनाए जा सकते हैं। लागू किए गए नियम स्पष्ट रूप से अधिनियम के उद्देश्य को पूरा करते हैं, और इसलिए, अधिनियम की धारा 15 के विपरीत नहीं हैं।

(पैरा 12)

अभिनिर्धारित किया गया कि एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदारी स्वचालित रूप से समय के प्रवाह से निर्धारित होती है और मकान मालिक की ओर से छोड़ने के नोटिस के माध्यम से कोई कार्रवाई आवश्यक नहीं है। किरायेदार का यह कर्तव्य हो जाता है कि वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (क्यू) में उल्लिखित मृत परिसर का कब्जा तुरंत सौंप दे। उक्त अधिनियम की धारा 116 ऐसी परिस्थितियों में किरायेदार की मदद नहीं कर सकती है, और वह केवल तभी कुछ अधिकार प्राप्त कर सकता है जब कोई पट्टेदार या उसका कानूनी प्रतिनिधि पट्टेदार या कम-पट्टेदार से किराया स्वीकार करता है, या अन्यथा उसके कब्जे में बने रहने के लिए सहमति देता है। यह तब अकेला है कि पट्टे को साल-दर-साल या महीने-दर-महीने उस उद्देश्य के अनुसार नवीनीकृत किया जा सकता है जिसके लिए संपत्ति मूल रूप से पट्टे पर दी गई थी। किराए की इस तरह की सहमति या स्वीकृति पार्टियों के बीच अनुबंध का नवीनता पैदा करती है और किरायेदार को इस नोवेशन के कारण नए अधिकार मिलते हैं। धारा 116 में वर्णित ऐसे किसी भी नए अनुबंध के अभाव में, यह मकान मालिक पर निर्भर करता है कि वह किरायेदार को किरायेदार के रूप में या अतिचारी के रूप में व्यवहार करे। ऐसे मामले हो सकते हैं जहां पट्टे की समाप्ति के बाद सीधे सहमति नहीं दी जाती है या किराया स्वीकार नहीं किया जाता है, लेकिन मकान मालिक किरायेदार को निकालने के लिए कोई कदम

नहीं उठाता है। ऐसे मामले में किरायेदारी को नुकसान हो सकता है क्योंकि मकान मालिक ने किरायेदार को परिसर से बाहर निकालने के लिए कोई कदम उठाने की उपेक्षा की है, जिसे बाद में रखने का कोई अधिकार नहीं था। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि एक निश्चित अवधि के लिए एक किरायेदार को किसी भी मामले में, उसके पट्टे की समाप्ति पर, अतिचारी के रूप में नहीं माना जा सकता है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा कि क्या वह अतिचारी है या मकान मालिक ने अपने आचरण से अपने पहले पट्टे के निर्धारण के बाद उसे किरायेदार के रूप में मानने के इरादे का संकेत दिया है।

(पैरा 12)

*भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका में प्रार्थना की गई है कि 7 फरवरी, 1968 और 31 अगस्त, 1966 के प्रतिवादी 1 और 2 के आदेशों को रद्द करते हुए सर्विओरारी, परमादेश, या किसी अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश की प्रकृति में एक रिट जारी की जाए और आगे प्रार्थना की कि याचिकाकर्ताओं को रिट याचिका के फैसले तक प्रतिवादी नंबर 3 से संबंधित उनकी संबंधित किरायेदारी भूमि से बेदखल नहीं किया जाए।*

याचिकाकर्ताओं की ओर से वकील रूप चंद चौधरी।

प्रतिवादी नंबर 1 के लिए सी. डी. दीवान, एडवोकेट-जनरल, हरियाणा।

एच.एल. सरीन, ए। बड़ा। बहल, सी। बी कौशिक, और एच। प्रतिवादी नंबर 3 के लिए एस अवस्थी, वकील।

निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति सोढ़ी

- (1) इस रिट याचिका में, जो 7 फरवरी, 1968 के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, आयुक्त, अंबाला डिवीजन द्वारा पारित रिट याचिका के साथ अनुलग्नक 'बी' के रूप में संलग्न है, जिसमें उन्होंने याचिकाकर्ताओं को बाहर निकालने, पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (विनियमन)

अधिनियम, 1961 (इसके बाद अधिनियम कहा जाता है) की धारा 7 की वैधता और पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (विनियमन) नियमों के नियम 19 की वैधता का निर्देश दिया है। 1964 (इसके बाद नियम कहा जाता है), को चुनौती दी गई है।

- (2) तथ्य विवाद में नहीं हैं। अधिनियम के लागू होने पर, जिला करनाल के तहसील कैथल के कोटरा गांव के क्षेत्र में सामान्य भूमि उस गांव की ग्राम पंचायत में निहित हो गई और इसने याचिकाकर्ता नंबर 2 को खरीफ, 1965 में समाप्त होने वाले दस साल की अवधि के लिए आयत संख्या 58, किला नंबर 16 में शामिल 7 कनाल 12 मरला की भूमि पट्टे पर दे दी। उक्त अवधि की समाप्ति के बाद पंचायत द्वारा पट्टे का विस्तार नहीं किया गया था और सहायक कलेक्टर, प्रथम ग्रेड, कैथल को एक आवेदन दिया गया था, जिसमें याचिकाकर्ताओं को निष्कासित करने के लिए प्रार्थना की गई थी, जो पूर्व में एक निश्चित अवधि के लिए पट्टेदार थे। यह आवेदन अधिनियम की धारा 7 के तहत नियम 19 के साथ पढ़ा गया था। पंचायत का मामला यह था कि याचिकाकर्ताओं द्वारा भूमि पर कब्जा अनधिकृत था क्योंकि जिस अवधि के लिए पट्टा दिया गया था वह समाप्त हो गई थी और उन्होंने कब्जा वापस नहीं किया था। सहायक कलेक्टर ने नियम 20 और 21 के तहत निर्धारित सारांश प्रक्रिया का पालन करने के बाद, 31 अगस्त, 1967 को याचिकाकर्ताओं को यह कहते हुए निष्कासित करने का आदेश दिया कि वे अनधिकृत कब्जे में थे। याचिकाकर्ताओं का बचाव यह था कि वे विवाद में भूमि के पट्टेदार थे और किराए के भुगतान पर उस पर कब्जा कर रहे थे, जो उनके अनुसार, नियमित रूप से भुगतान किया जा रहा था। चूंकि पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया था, इसलिए पट्टे की अवधि समाप्त होने पर ग्राम पंचायत के पक्ष में एक म्यूटेशन भी किया गया था। सहायक कलेक्टर ने, जैसा कि पहले ही कहा गया है, कहा कि याचिकाकर्ताओं को पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद उन्हें पट्टे पर दिए गए क्षेत्र के कब्जे में रहने का कोई अधिकार नहीं था, और उनका कब्जा अनधिकृत होने के कारण, उन्हें बाहर निकाला जा सकता था। याचिकाकर्ताओं द्वारा कलेक्टर, करनाल के समक्ष तीन अलग-अलग अपील ें दायर की गईं, जिन्होंने 14 मार्च, 1967 को इसे खारिज कर दिया।

आगे की अपील आयुक्त, अंबाला डिवीजन के पास ले जाया गया, लेकिन

कोई सफलता नहीं मिली। आयुक्त ने 7 फरवरी, 1968 को पारित एक समेकित आदेश को खारिज कर दिया। याचिकाकर्ताओं का तर्क यह था कि उन्हें अभी भी 'किरायेदार होल्लिंग' की स्थिति में माना जाएगा और उन्हें पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 द्वारा विचार की गई प्रक्रिया के अनुसार ही निकाला जा सकता है। वहां यह भी तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता हरिजन थे और उन्हें पंचायत की भूमि को पट्टे पर देने का अधिमान्य अधिकार था। विद्वान आयुक्त ने याचिकाकर्ताओं की दलीलों को स्वीकार नहीं किया और सहायक कलेक्टर के आदेश को बरकरार रखा। इस प्रकार याचिकाकर्ता इस न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका में आए हैं।

- (3) याचिकाकर्ताओं के वकील का मुख्य तर्क यह है कि धारा 7 और नियम 20 और 21 जिनके तहत निष्कासन का आदेश दिया गया है, वे *अधिकार क्षेत्र* से बाहर हैं क्योंकि धारा 7 एक सहायक कलेक्टर को पट्टेदार को बाहर निकालने के लिए व्यापक, मनमानी, अनियंत्रित और बेलगाम शक्तियां देती है और नियम 20 और 21 जो लगभग उसी भाषा में हैं जो पंजाब सार्वजनिक परिसर और भूमि की धारा 4 और 5 के समान हैं। (किराया वसूली) अधिनियम, 1959 का दुरुपयोग सहायक कलेक्टर पर छोड़ दिया गया है कि वह निष्कासन के मामले में मनमाने ढंग से कब्जे वाले व्यक्तियों का चयन करे, बिना किसी मार्गदर्शक सिद्धांत के, जिस पर वह कार्य कर सकता है। नतीजतन इन प्रावधानों को संविधान के अनुच्छेद 14 द्वारा गारंटीकृत समानता के अधिकार का उल्लंघन करने वाला और उल्लंघन करने का आग्रह किया जाता है। इस संबंध में रिलायंस को *नॉर्दर्न इंडिया कैटरर्स (प्राइवेट) लिमिटेड और एक अन्य* मामले में उच्चतम न्यायालय के लॉर्डशिप के फैसले पर रखा गया है। *पंजाब राज्य और दूसरा* (1)।
- (4) रिट याचिका में नियम 20 और 21 के प्रावधानों को चुनौती नहीं दी गई है, लेकिन बहस के दौरान हमला भी इन नियमों के खिलाफ निर्देशित किया गया था। नियम 19 की वैधता को इस आधार पर चुनौती दी गई है कि यह धारा 15 के *दायरे से बाहर* है। तर्क यह है कि धारा 15 द्वारा दी गई नियम बनाने की शक्ति का उद्देश्य राज्य सरकार को विधायिका के कार्यों को ग्रहण करने और अनधिकृत व्यक्ति की परिभाषा प्रदान करके वस्तुतः कानून बनाने में सक्षम बनाना नहीं था, जो अकेले विधायिका कर सकती है। विद्वान वकील के अनुसार, यह अत्यधिक प्रत्यायोजित कानून का मामला है जिसे कानून द्वारा अनुमति

नहीं दी गई है। यह भी आग्रह किया जाता है कि धारा 7 के तहत 'किरायेदार के कब्जे' का उद्देश्य गलत या अनधिकृत कब्जे में रहना नहीं था और ऐसे किरायेदार को अनधिकृत कब्जाधारियों की श्रेणी में शामिल करके नियम बनाने का अधिकार धारा 7 के विपरीत हो गया है और नियम 19 उस स्कोर पर भी *अधिकार से परे* है। वास्तव में, नियम 19 की वैधता के बारे में यह तर्क हमारे सामने रखा गया है।

(5) इस स्तर पर अधिनियम और नियमों के संगत उपबंधों को संदर्भ की सुविधा के लिए विस्तार से पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है। धारा 7 निम्नानुसार है: -

(1) गाँव में क्षेत्राधिकार रखने वाला प्रथम श्रेणी का सहायक कलेक्टर, पंचायत द्वारा उसे दिए गए आवेदन पर, ऐसी संक्षिप्त जांच करने के बाद, जो वह उचित समझे, और ऐसी प्रक्रिया के अनुसार, जो विहित की जाए, पंचायत को शामिलत देह में भूमि या अन्य अचल संपत्ति के कब्जे में रखेगा। उस गाँव का जो इस अधिनियम के तहत निहित है या माना जाता है और ऐसा करने के लिए सहायक कलेक्टर पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत भूमि के कब्जे के लिए डिक्री के निष्पादन के संबंध में राजस्व अदालत की शक्तियों का उपयोग कर सकता है।

(दो) गाँव में अधिकार क्षेत्र रखने वाला पहली कक्षा का सहायक कलेक्टर या तो स्वतः *संज्ञान ले सकता है* या पंचायत या गाँव के निवासी द्वारा उसे दिए गए आवेदन पर उप-धारा (1) में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार, कोई भी व्यक्ति जो शामिलत देह में किसी भी भूमि या अन्य अचल संपत्ति पर गलत या अनधिकृत कब्जे में है। उस गाँव का जो इस अधिनियम के तहत पंचायत में निहित है या माना जाता है।

(तीन) सहायक कलेक्टर के आदेश के खिलाफ अपील कलेक्टर के पास होगी।

(चार) कलेक्टर के अपीलीय आदेश के खिलाफ अपील आयुक्त के पास होगी।

(पाँच) उप-धाराओं (2) और (3) के तहत एक आवेदक के लिए सीमा की अवधि अपील किए गए आदेश की तारीख से चलेगी, और निम्नलिखित होगी-

(अ) तीस दिन, जब अपील कलेक्टर के पास होती है; और



(आ) साठ दिन, जब अपील आयुक्त के पास होती है।

नियम 19, 20 और 21 निम्नलिखित शब्दों में हैं:-

। *शामलात देह* पर अनधिकृत कब्जा। अधिनियम की धारा 7 के प्रयोजनों के लिए, एक व्यक्ति को *शामलात देह* में किसी भी भूमि के अनधिकृत कब्जे में माना जाएगा-

- (अ) जहां उसने, चाहे वह अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में, पंचायत द्वारा किसी आबंटन, पट्टे या अनुदान के अधीन और उसके अनुसरण में उसके कब्जे में प्रवेश किया हो; नहीं तो
- (आ) (ख) जहाँ वह आवंटी, पट्टेदार या अनुदानग्राही होने के कारण, उस निमित्त निहित शर्तों के अनुसार अपने आबंटन, पट्टे या अनुदान के निर्धारण या निरस्तीकरण के कारण, अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में, *शामलात देह* में ऐसी भूमि पर कब्जा करने या धारण करने का हकदार नहीं रह गया है; नहीं तो
- (च) जहां *शामलात देह* में किसी भूमि पर कब्जा करने के लिए प्राधिकृत किसी व्यक्ति के पास, चाहे वह अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में हो-
- (१) पंचायत या किसी अन्य प्राधिकारी की अनुमति के बिना आवंटन, पट्टे या अनुदान की शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जो *शामलात देह* में ऐसी भूमि के पूरे या किसी भी हिस्से को उप-अनुमति देने की अनुमति देने के लिए सक्षम है; नहीं तो
- (२) अन्यथा व्यक्त या निहित किसी भी शर्त के उल्लंघन में कार्य किया, जिसके तहत वह *शामलात देह* में ऐसी भूमि पर कब्जा करने के लिए अधिकृत है ;
- खुलासा/खंड* (क) के प्रयोजनों के लिए, कोई व्यक्ति केवल इस तथ्य के कारण नहीं माना जाएगा कि उसने कोई किराया चुकाया है, यह माना जाएगा कि उसने आवंटी, पट्टेदार या अनुदानप्राप्तकर्ता के रूप में कब्जा कर लिया है।

(1) यदि प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर की राय है कि उसके अधिकार क्षेत्र में स्थित *शामलात देह* में भूमि पर कोई व्यक्ति अनधिकृत रूप से कब्जा कर रहा है या उस पर ब्याज का दावा कर रहा है और उन्हें बेदखल किया जाना चाहिए, तो वह इसके बाद लिखित रूप से एक नोटिस जारी करेगा जिसमें सभी संबंधित

व्यक्तियों को कारण बताओ कि बेदखली का आदेश क्यों दिया जाए। नहीं बनाया जाना चाहिए।

(दो) नोटिस में कहा गया है-

(अ) उन आधारों को निर्दिष्ट करें जिन पर निष्कासन का आदेश दिया जाना प्रस्तावित है; और

(आ) सभी संबंधित व्यक्तियों, अर्थात्, वे सभी व्यक्ति, जो *शामलात देह* में भूमि पर कब्जे में हैं या हो सकते हैं, या ब्याज का दावा कर सकते हैं, प्रस्तावित आदेश के विरुद्ध उस तारीख को या उससे पहले कारण बताओ, जो नोटिस में निर्दिष्ट है, जो उसके जारी होने की तारीख से दस दिनों से पहले की तारीख नहीं है।

(तीन) सहायक कलेक्टर 1 नोटिस 1 को पंचायत घर या पंचायत द्वारा कार्यालय के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी अन्य भवन के बाहर और संपत्ति के कुछ विशिष्ट स्थानों पर, जिसमें शामलात देह में भूमि स्थित है, चिपकाया जाएगा, जिसके बाद नोटिस को सभी संबंधित व्यक्तियों को विधिवत रूप से दिया गया माना जाएगा।

(चार) जहां सहायक कलेक्टर जानता है या यह मानने के कारण है कि शामलात देह में किसी व्यक्ति का भूमि पर कब्जा है, तो उप-नियम (3) के प्रावधानों के पूर्वाग्रह के बिना, वह ऐसे प्रत्येक व्यक्ति को डाक द्वारा, या उस व्यक्ति को वितरित या निविदा करके नोटिस की एक प्रति दे सकता है।

(6) (1) यदि नियम 20 के अधीन नोटिस के अनुसरण में किसी व्यक्ति द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई कारण पर विचार किया जाता है, और उसके समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया जा सकता है और उसे सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, सहायक कलेक्टर संतुष्ट हो जाता है कि *शामलात देह* में भूमि अनधिकृत कब्जे में है, सहायक कलेक्टर इस प्रयोजन राथ निर्धारित की जाने वाली तारीख को उसमें दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए बेदखली का आदेश दे सकता है, यह निर्देश देते हुए कि *शामलात देह में भूमि को उन सभी व्यक्तियों द्वारा खाली किया जाएगा जो उस पर या उसके किसी भी हिस्से पर अनधिकृत रूप से कब्जा कर सकते हैं, और आदेश की एक प्रति पंचायत घर के बाहरी दरवाजे और शामलात के कुछ अन्य विशिष्ट*

स्थानों पर चिपकाई जा सकती है। देह या उस संपत्ति की जिसमें शामलात देह में भूमि स्थित है।

यदि कोई व्यक्ति निष्कासन आदेश के प्रकाशन की तारीख से तीस दिनों के भीतर उसका पालन करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो कलेक्टर या उसके द्वारा इस निमित्त विधिवत रूप से अधिकृत कोई अन्य अधिकारी उस व्यक्ति को शामलात देह में भूमि से बेदखल कर सकता है और उस पर कब्जा कर सकता है और उस प्रयोजन के लिए, ऐसे बल का उपयोग कर सकता है जो आवश्यक हो।

निवेदन यह है कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत निष्कासन के लिए एक मुकदमे के माध्यम से उपाय पंचायत के लिए उपलब्ध था और इसके अलावा धारा 7 के तहत सहायक कलेक्टर को एक आवेदन के माध्यम से एक सारांश उपाय प्रदान किया गया है। दो उपायों का अस्तित्व मामले को सहायक कलेक्टर की मनमानी इच्छा पर छोड़ देता है, जो एक मामले में एक संक्षिप्त प्रक्रिया में एक किरायेदार को निकालने का आदेश दे सकता है और दूसरे में पार्टियों को पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत लंबी कार्यवाही के माध्यम से उनके उपचार की तलाश करने के लिए छोड़ सकता है।

हरियाणा राज्य की ओर से पेश हुए महाधिवक्ता ने जवाब में तर्क दिया है कि अधिनियम कृषि कानून का एक हिस्सा है, इसके सभी प्रावधान और इसके तहत बनाए गए नियम, संविधान के अनुच्छेद 31-ए के तहत, संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 का उल्लंघन करने के आधार पर हमले से मुक्त हैं। निवेदन यह भी है कि धारा 7 के प्रावधान आम ग्राम समुदाय के लाभ के लिए भूमि के अधिग्रहण से संबंधित कानून के लिए प्रासंगिक और सहायक हैं। विद्वान वकील का एक और तर्क यह है कि धारा 7 एक स्व-निहित प्रावधान है और नियम 19 में दी गई परिभाषाएं पूरी तरह से अनावश्यक थीं और किसी भी दर पर वे परिभाषाएं धारा 7 के विपरीत नहीं हैं। यह तर्क दिया जाता है कि धारा 15 का खंड (के) इतना व्यापक है कि राज्य सरकार नियम बना सकती है और नियम 19, 20 और 21 में निर्दिष्ट मामलों के लिए प्रावधान कर सकती है, क्योंकि ये ऐसे मामले हैं जिन पर नियम बनाए जा सकते हैं यदि कोई अधिनियम के प्रयोजनों को संदर्भित

करता है जैसा कि उसके विभिन्न प्रावधानों से देखा जा सकता है। यह आग्रह किया जाता है कि किसी भी अत्यधिक प्रतिनिधिमंडल का कोई सवाल नहीं उठता है और केवल यह तथ्य कि किरायेदार की निकासी के लिए दो प्रक्रियाएं उपलब्ध हो सकती हैं, जिनकी किरायेदारी की अवधि समाप्त हो गई है, धारा 7 या नियमों को अमान्य या असंवैधानिक नहीं बनाता है।

(7) इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि इस अधिनियम में गांव की सामान्य भूमि में मालिकों के अधिकारों को समाप्त करने का प्रावधान है और इसे स्थानीय पंचायतों में निहित किया गया है। एक स्थानीय पंचायत संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर एक स्थानीय प्राधिकरण है और इस प्रकार "राज्य" की परिभाषा में शामिल है। इसका परिणाम यह होता है कि यह अधिनियम उन कानूनों की श्रेणी में आता है जो राज्य द्वारा किसी सम्पदा के अधिग्रहण, या उसमें किसी भी अधिकार के अधिग्रहण या ऐसे किसी भी अधिकार को समाप्त करने के लिए अधिनियमित किए गए हैं। इस बात पर कि क्या अधिनियम कृषि सुधारों को प्रभावी बनाने के लिए तैयार किया गया है, इस पर इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा *कांगड़ा वैली स्लेट कंपनी लिमिटेड* के रूप में रिपोर्ट किए गए एक मामले में विचार किया गया था। बहुत। *किदार नाथ और अन्य* (2)। इस न्यायालय द्वारा यह माना गया था कि अधिनियम कृषि सुधारों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से कानून का एक टुकड़ा है और इसलिए, अनुच्छेद 31-ए के तहत संरक्षित है। हम उस मामले में की गई टिप्पणियों से सम्मानपूर्वक सहमत हैं और हमें विपरीत दृष्टिकोण अपनाने के लिए मनाने के लिए हमारे पास कोई तर्क नहीं दिया गया है। मामले के इस दृष्टिकोण में, यह माना जाना चाहिए कि याचिकाकर्ताओं के लिए अधिनियम में निहित कानून की वैधता को इस आधार पर चुनौती देना खुला नहीं है कि इसका कोई भी प्रावधान संविधान के अनुच्छेद 14, 19 या 31 द्वारा प्रदत्त किसी भी अधिकार के साथ असंगत है या छीनता है या कम करता है। अनुच्छेद 31-ए इस तरह की चुनौती के खिलाफ पूर्ण सुरक्षा प्रदान करता है। मामले के इस पहलू के संबंध में याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा आगे आग्रह किया गया एकमात्र तर्क यह है कि धारा 7 को अनुच्छेद 31-ए के तहत आने वाला कानून नहीं कहा जा सकता है क्योंकि यह केवल किसी भी संपत्ति या उसमें अधिकारों के अधिग्रहण या ऐसे अधिकारों के उन्मूलन या संशोधन से संबंधित वास्तविक प्रावधान है जो कानून के आधार पर हमले से संरक्षित है। अनुच्छेद और कृषि कानून में हर प्रावधान भूमि

के अधिग्रहण से असंबंधित नहीं है। यह तर्क पूरी तरह से बल से रहित है। अधिनियम की प्रस्तावना यह पर्याप्त रूप से स्पष्ट करती है कि इस कानून को लागू करने में विधायिका का इरादा शमीलत देह और अबादी देह में सभी अधिकारों को विनियमित करना है। जब धारा 4 के आधार पर भूमि ग्राम पंचायत में निहित होती है या निहित मानी जाती है, तो पंचायत पर एक कर्तव्य डाला जाता है कि वह संबंधित गांव के निवासियों के लाभ के लिए निर्धारित तरीके से इसका उपयोग या निपटान करे, जिसका अर्थ है अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित। अधिनियम की धारा 5 में फिर से ध्यान दिया जाना है कि पंचायत भूमि को पंचायत के परामर्श से कलेक्टर द्वारा वितरित किया जाना है, लेकिन वह भी नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से। निवासियों के लाभ के लिए भूमि का उपयोग करने और अधिनियम के उद्देश्यों और योजना को पूरा करने के लिए, विधायिका के लिए यह आवश्यक हो गया कि वह पंचायत को निहित भूमि का कब्जा सुरक्षित करने के लिए आकस्मिक और सहायक प्रावधान करे। तदनुसार धारा 7 में एक तंत्र का प्रावधान है जिससे पंचायत गांव के क्षेत्राधिकार वाले प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर से संपर्क कर सके, जो इस तरह की संक्षिप्त जांच के बाद, जैसा कि वह उचित समझता है, पंचायत को उस गांव के शमीलत देह में किसी भी भूमि या अन्य अचल संपत्ति के कब्जे में डाल सकता है जो पंचायत में निहित है या निहित माना जाता है। ऐसे मामले हो सकते हैं जिनमें न केवल अधिनियम के प्रारंभ के समय बल्कि बाद में भी निहित सामान्य भूमि के किसी भी हिस्से पर अवैध रूप से कब्जा करने वाले अतिचारियों के मामले हो सकते हैं। विधायिका ने धारा 7 की उप-धारा (2) में प्रावधान किया है कि कोई भी व्यक्ति जो ऐसी किसी भी भूमि या अन्य अचल संपत्ति पर गलत या अनधिकृत कब्जे में है, उसे सहायक कलेक्टर द्वारा या तो स्वतः *संज्ञान* लेते हुए या पंचायत या यहां तक कि गांव के निवासी द्वारा किए गए आवेदन पर बाहर निकाला जा सकता है। सहायक कलेक्टर द्वारा पालन की जाने वाली प्रक्रिया को विधायिका द्वारा नियमों द्वारा निर्धारित करने के लिए छोड़ दिया गया है। इसलिए, इसे किसी भी तर्कसंगतता के साथ नहीं तर्क दिया जा सकता है क्योंकि धारा 7 भारत के संविधान के अनुच्छेद 31-ए द्वारा विचार किए गए संपत्ति के अधिग्रहण से संबंधित प्रावधानों से स्वतंत्र है और अधिनियम के उद्देश्यों को प्रभावी ढंग से पूरा करने के लिए सहायक नहीं है। धारा 7 वास्तव में कृषि

कानून का एक हिस्सा है और संविधान के अनुच्छेद 31-ए के आधार पर धारा 4, या भूमि के अधिग्रहण से सीधे संबंधित किसी अन्य प्रावधान के आधार पर हमले से उतनी ही सुरक्षित है।

- (8) याचिका के लिए विद्वान वकील की यह दलील कि धारा 7 भेदभावपूर्ण है, जो पंचायत में निहित गांव की सामान्य भूमि पर अनधिकृत कब्जे में एक अतिचारी या किसी अन्य व्यक्ति को बेदखल करने के संबंध में सहायक कलेक्टर को बेलगाम, अनियंत्रित और मनमाना अधिकार देती है। तर्क यह है कि एक पंचायत अपनी इच्छा से दो प्रक्रियाओं में से किसी एक को चुन सकती है, अर्थात्, किरायेदार को बाहर निकालने के लिए एक नियमित मुकदमा या उसे अतिचारी मानते हुए, सहायक कलेक्टर को एक आवेदन दे सकता है, जो संक्षेप में, ऐसे किरायेदार को अनधिकृत या गलत कब्जे वाले व्यक्ति के रूप में मानते हुए निकाल सकता है। और यह कि सारांश प्रक्रिया एक व्यक्ति को मुकदमे में नियमित परीक्षण के लाभ से वंचित करती है। इस संबंध में रिलायंस को सुप्रीम कोर्ट के एक फैसले पर रखा गया है जिसे *नॉर्दर्न इंडिया कैटरर्स (प्राइवेट) लिमिटेड के रूप में रिपोर्ट किया गया है। पंजाब राज्य और एक अन्य (1)*, जहां बहुमत के फैसले से पंजाब सार्वजनिक परिसर और भूमि (बेदखली और किराया वसूली) अधिनियम (1959 का 31) की धारा 5 को भेदभावपूर्ण और संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करने वाला घोषित किया गया था और इसे *अधिकार क्षेत्र से बाहर* माना गया था। उक्त अधिनियम के उद्देश्य, कारणों और योजना की जांच करने के बाद, उस मामले में सुप्रीम कोर्ट के न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि सार्वजनिक परिसर से अनधिकृत व्यक्ति को बेदखल करने का संक्षिप्त उपाय केवल एक अतिरिक्त उपाय था और सामान्य कानून के तहत निष्कासन के लिए मुकदमा प्रतिबंधित नहीं था। इन परिस्थितियों में सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि पंजाब सार्वजनिक परिसर और भूमि (बेदखली और किराया वसूली) अधिनियम कलेक्टर को चुनने और चुनने की शक्ति देता है और इस प्रकार समान परिस्थितियों में विभिन्न परिसरों के कब्जेदारों के बीच भेदभाव करता है। यह निर्धारित करने के लिए कि क्या किसी अधिनियम के प्रावधान संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करते हैं, न्यायालय को कई सिद्धांतों को ध्यान में रखना होगा जैसा कि *रामकृष्ण डालमिया और अन्य मामले में उनके लॉर्डशिप द्वारा प्रतिपादित किया गया है। न्यायमूर्ति तेंदुलकर और अन्य (3)*. वर्गीकरण या भेदभाव मूल और प्रक्रियात्मक कानून

दोनों के मामले में स्वीकार्य है यदि भिन्नता का किसी विशेष कानून द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य से उचित संबंध है। दूसरे शब्दों में, जब वर्गीकरण के आधार और विचाराधीन अधिनियम के उद्देश्य के बीच एक आवश्यक संबंध है, तो प्रक्रियात्मक कानून के भेदभाव को भी बनाए रखना होगा और यह अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं होगा। हमारे समक्ष इस अधिनियम के उद्देश्य को बेहतर ढंग से प्राप्त किया जा सकता है और गांव की सामान्य भूमि का उपयोग आम लाभ के लिए केवल तभी किया जा सकता है जब अनधिकृत व्यक्तियों को बेदखल करने का संक्षिप्त उपाय प्रदान किया जाए जैसा कि धारा 7 (2) में किया गया है। गलत तरीके से जमीन रखने वालों से आम जमीन का कब्जा हासिल करने के लिए एक नियमित मुकदमे के माध्यम से एक लंबा, थकाऊ और विलंबित उपाय अधिनियम के उद्देश्यों के कार्यान्वयन में बाधा डालेगा। यदि पंचायत को गांव की सामान्य भूमि पर अनधिकृत कब्जे में किसी व्यक्ति या किसी व्यक्ति को निकालने के लिए नियमित सिविल अदालतों में जाने के लिए मजबूर किया जाता है, तो अधिनियम की पूरी योजना नकारात्मक हो जाएगी और जनता को अधिनियम के अनुसार पंचायत द्वारा सामान्य भूमि के उपयोग से प्राप्त होने वाले लाभों से वंचित कर दिया जाएगा। इस तरह के दो उपायों का अस्तित्व: एक स्थिति, भले ही मुकदमे के माध्यम से एक उपाय उपलब्ध हो, अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं होगा। इस राज्य में यह सामान्य जानकारी का विषय है कि कई मामलों में भूस्वामी या गांव के अन्य निवासियों को गांव की सामान्य भूमि के अवैध या अनधिकृत कब्जे में पाया जाना है, और अधिनियम की योजना को आगे बढ़ाने के लिए धारा 7 (2) द्वारा विचार किए गए सारांश उपाय बिल्कुल आवश्यक थे।

- (9) इस मामले में, (हालांकि, वाद के माध्यम से कोई उपाय उपलब्ध नहीं है और, वास्तव में, अधिनियम की धारा 13 के तहत इसे स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित किया गया है, जो निम्नानुसार है:

"किसी भी सिविल कोर्ट के पास इस अधिनियम के संचालन से उत्पन्न होने वाले किसी भी मामले पर कोई अधिकार क्षेत्र नहीं होगा।

(10) "इस अधिनियम के संचालन से उत्पन्न होने वाला कोई भी मामला" व्यापक आयाम का है और अनधिकृत व्यक्तियों को गलत कब्जे में निकालकर पंचायत को गांव की सामान्य भूमि का कब्जा सुरक्षित करना संदेह से परे अधिनियम के संचालन से उत्पन्न मामला है। धारा 7(2) में प्रदान किया गया निष्कासन का उपाय एकमात्र अनन्य उपाय है और वाद के माध्यम से साधारण उपाय के लिए पूरक या अतिरिक्त नहीं है। याचिकाकर्ताओं के वकील हमें यह दिखाने में सक्षम नहीं हैं कि पंजाब टेनेंसी एक्ट के तहत निष्कासन का उपाय पंचायत के लिए कैसे उपलब्ध हो सकता है। पंजाब टेनेंसी एक्ट, 1887 में परिभाषित किरायेदार को बाहर निकालना, जिसका पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 के समान अर्थ है, केवल पंजाब भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 की धारा 9 के तहत एक आवेदन द्वारा किया जा सकता है। धारा 9 में प्रावधान है कि 'इस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, कोई भी भूमि-मालिक किरायेदार को निकालने के लिए सक्षम नहीं होगा, सिवाय इसके कि जब ऐसा किरायेदार इस अधिनियम के तहत आरक्षित क्षेत्र पर किरायेदार है या एक छोटे भूमि-मालिक का किरायेदार है।

यह समझ में नहीं आता है कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत निष्कासन के लिए मुकदमे का यह उपाय गांव की सामान्य भूमि के संबंध में पंचायत के लिए कैसे उपलब्ध है।

(11) एकमात्र तर्क जो विचारार्थ शेष है, वह यह है कि क्या अधिनियम के अंतर्गत बनाए गए नियम 19, 20 और 21 इसकी धारा 15 के *दायरे से बाहर* हैं और राज्य सरकार को दी गई अधीनस्थ विधान की शक्ति से अधिक हैं। तर्क यह है कि यह विधायिका का काम था कि उसने "गलत या अनधिकृत कब्जे" की अभिव्यक्ति को परिभाषित किया था और अधिनियम की धारा 15 (के) राज्य सरकार को इन अभिव्यक्तियों को परिभाषित करने वाले नियम बनाने की अनुमति नहीं देती है। रिट याचिका में इन नियमों की वैधता को चुनौती नहीं दी गई थी, लेकिन हमने विद्वान वकील को इस संबंध में भी प्रस्तुतियां देने की अनुमति दी। दलील यह है कि नियम बनाने वाले प्राधिकारी ने एक पट्टेदार को



घोषित करने में सामान्य कानून के विपरीत काम किया है, जिसका पट्टा समाप्त हो चुके परिसर के अनधिकृत कब्जेदार के रूप में निर्धारित किया गया है और इसलिए, यह अत्यधिक कानून का मामला है जिसे कानून द्वारा अनुमति नहीं दी गई है। विद्वान वकील ने *ब्रिगेडियर के. के. वर्मा और एक अन्य के रूप में रिपोर्ट किए गए एक मामले पर भरोसा किया* । *भारत संघ और अन्य (4)*, इस तर्क का समर्थन करने के लिए कि एक किरायेदार का कब्जा जिसकी किरायेदारी समाप्त हो गई है, भारत में कानून द्वारा न्यायिक और संरक्षित है, क्योंकि यह उसके लिए विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 की धारा 9 के तहत कब्जे की बहाली के लिए मुकदमा दायर करने के लिए खुला है, जो अब विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 6 से मेल खाती है। 1963, यदि मकान मालिक उसे कानून के अनुसार अन्यथा कब्जे से वंचित करता है। हमारा ध्यान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 116 की ओर भी आकर्षित किया गया था, ताकि यह दिखाया जा सके कि किरायेदार के पास कुछ अधिकार हैं और उसे अतिचारी के बराबर नहीं माना जा सकता है।

- (12) *ब्रिगेडियर के. के. वर्मा के मामले (4) में*, उन्हें सरकारी परिसर (बेदखली) अधिनियम (1950 का 27) के तहत मासिक आधार पर पट्टे पर एक फिएट दिया गया था, जिससे उनके और भारत संघ के बीच संविदात्मक मासिक किरायेदारी पैदा हुई, जो निश्चित रूप से परिसर का मालिक था। भारत संघ की ओर से नौकरी छोड़ने का नोटिस दिया गया था और इस प्रकार किरायेदारी समाप्त कर दी गई थी। किरायेदार रहे ब्रिगेडियर वर्मा ने कब्जा नहीं सौंपा। निष्कासन अधिनियम के तहत निष्कासन की मांग इस आधार पर की गई थी कि वह अनधिकृत कब्जे में था। इन तथ्यों की पृष्ठभूमि में बॉम्बे हाईकोर्ट की खंडपीठ ने अतिचारी और पूर्ववर्ती किरायेदार के बीच अंतर पर विचार किया, और यह कि एक किरायेदार केवल इसलिए अतिचारी नहीं बन गया क्योंकि उसे छोड़ने का नोटिस दिया गया था और जिसकी वैधता के लिए वह आंदोलन कर रहा था। यह वास्तव में किरायेदारी का मामला था, लेकिन हम यहां एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदारी के मामले से चिंतित हैं। बाद के मामले में, किरायेदारी स्वचालित रूप से समय के प्रवाह से निर्धारित होती है और मकान मालिक की ओर से छोड़ने के नोटिस के माध्यम से कोई कार्रवाई आवश्यक नहीं है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (क्यू) में निहित के अनुसार किरायेदार का यह कर्तव्य हो जाता है कि वह समाप्त हो चुके परिसर का कब्जा तुरंत

सौंप दे। उक्त अधिनियम की धारा 116 ऐसी परिस्थितियों में किरायेदार की मदद नहीं कर सकती है और वह केवल तभी कुछ अधिकार प्राप्त कर सकता है जब कोई पट्टेदार या उसका कानूनी प्रतिनिधि पट्टेदार या अवर पट्टेदार से किराया स्वीकार करता है, या अन्यथा उसके कब्जे में बने रहने के लिए सहमति देता है। यह तब अकेला है कि पट्टे को साल-दर-साल या महीने-दर-महीने उस उद्देश्य के अनुसार नवीनीकृत किया जा सकता है जिसके लिए संपत्ति मूल रूप से पट्टे पर दी गई थी। किराए की इस तरह की सहमति या स्वीकृति पार्टियों के बीच अनुबंध का नवीनता पैदा करती है और किरायेदार को इस नोवेशन के कारण नए अधिकार मिलते हैं। धारा 116 में वर्णित ऐसे किसी भी नए अनुबंध के अभाव में, यह मकान मालिक पर निर्भर करता है कि वह किरायेदार को किरायेदार के रूप में या अतिचारी के रूप में व्यवहार करे। ऐसे मामले हो सकते हैं जहां पट्टे की समाप्ति के बाद सीधे सहमति नहीं दी जाती है या किराया स्वीकार नहीं किया जाता है, लेकिन मकान मालिक किरायेदार को निकालने के लिए कोई कदम नहीं उठाता है। ऐसे मामले में किरायेदारी को परेशानी का सामना करना पड़ सकता है क्योंकि मकान मालिक ने किरायेदार को परिसर से बाहर निकालने के लिए कोई कदम उठाने की उपेक्षा की है, जिसे किरायेदार को अब और अधिक समय तक रखने का अधिकार नहीं था। *ब्रिगोडियर के. में फैसला। के. वर्मा का मामला* (4) हालांकि सीधे तौर पर असहमत नहीं था, लेकिन इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने एनएच में इस अदालत की एक खंडपीठ द्वारा ध्यान दिया था। *थंडानी वी। मुख्य निपटान आयुक्त* (5), लेकिन स्पष्ट रूप से विद्वान न्यायाधीशों द्वारा दिए गए निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए इसका पालन नहीं किया गया। इसलिए, हमें यह मानना चाहिए कि यह नहीं कहा जा सकता है कि एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदार को किसी भी मामले में, उसके पट्टे की समाप्ति पर, अतिचारी के रूप में नहीं माना जा सकता है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा कि क्या वह अतिचारी है या मकान मालिक ने अपने आचरण से अपने पहले पट्टे के निर्धारण के बाद उसे किरायेदार के रूप में मानने के इरादे का संकेत दिया है। वर्तमान मामले में यह नहीं कहा जा सकता है कि नियम बनाने वाले प्राधिकारी ने अधीनस्थ विधान की अपनी शक्ति का उल्लंघन किया या पट्टेदार जिसके पट्टे का निर्धारण किया गया था या रद्द कर दिया गया था, को अनधिकृत व्यक्ति घोषित करके कोई अमान्य नियम बनाया। अधिनियम की धारा 15 का खंड (के) राज्य सरकार को किसी

भी मामले में नियम बनाने के लिए व्यापक शक्तियां देता है जिसके संबंध में ऐसे नियम बनाए जा सकते हैं और इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि अधिनियम के प्रयोजनों को पूरा करने के लिए नियम बनाए जा सकते हैं। लागू किए गए नियम स्पष्ट रूप से अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करते हैं जैसा कि ऊपर बताया गया है। याचिकाकर्ताओं के वकील रूप चंद ने कहा कि यह अत्यधिक कानून का मामला है क्योंकि किरायेदार को सामान्य कानून के विपरीत अतिचारी के रूप में नहीं माना जाएगा। हमारी सुविचारित राय है कि एक किरायेदार जिसका पट्टा समाप्त कर दिया गया है, उसे मकान मालिक द्वारा अतिचारी के रूप में माना जा सकता है जब तक कि वह पट्टे के अनुबंध को स्पष्ट रूप से या निहितार्थ द्वारा नवीनीकृत करने का विकल्प नहीं चुनता है।

- (13) पूर्वगामी कारणों से याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील की दलीलों में कोई दम नहीं है और रिट याचिका को लागत के बारे में बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया गया 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।

वीरेंद्र कुमार  
प्रीक्षिणु न्यायिक अधिकारी

चंडीगढ़



