

नागरिक विविध

माननीय न्यायमूर्ति प्रेम चंद जैन के समक्ष

रणधीर सिंह और अन्य

-याचिकाकर्ता

बनाम

वित्तीय आयुक्त, हरियाणा व अन्य

-प्रतिवादी

1968 की सिविल रिट संख्या 2612

27 मार्च 1970

**पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम (1955 का XIII, 1956 के IX द्वारा संशोधित) - धारा 7 और 8 - पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि (दूसरा संशोधन) अधिनियम, 1956 के प्रारंभ होने के बाद भूमि पर किरायेदार को शामिल किया गया - क्या तीन वर्ष की समाप्ति के बाद सीधे बेदखल किया जा सकता है - धारा 7 के तहत शर्तों का प्रमाण-क्या आवश्यक है।**

अभिनिर्धारित किया गया कि पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि (दूसरा संशोधन) अधिनियम, 1956 के प्रारंभ होने के बाद भूमि पर शामिल किए गये किरायेदार को तीन वर्ष की समाप्ति के बाद अधिनियम की धारा 7 में उल्लिखित कोई भी शर्त प्रदान किए बिना ही सीधे बेदखल किया जा सकता है। धारा 7 और 8 को स्पष्ट रूप से पढ़ने से, इस निष्कर्ष से बचा नहीं जा सकता है कि धारा 8 एक भूमि मालिक को उसमें निर्दिष्ट शर्त पूरी होने की स्थिति में बेदखली के लिए आवेदन दायर करने का स्वतंत्र अधिकार देती है। इस धारा में "धारा 7 के प्रावधानों के अधीन" शब्दों का यह अर्थ नहीं पढ़ा जा सकता कि तीन वर्ष की समाप्ति के बाद भी बेदखली आवेदन दायर करने से पहले, अधिनियम की धारा 7 के तहत निर्दिष्ट शर्तों में से एक को पूरा करना होगा। इन शब्दों को इस अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए कि एक किरायेदार जिसे संशोधन अधिनियम के बाद शामिल किया गया है, उसे न्यूनतम तीन साल की अवधि तक जारी रखने की अनुमति दी जाएगी, लेकिन यदि वह अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान की गई कोई भी चूक करता है, तो निष्कासन तीन वर्ष की समाप्ति से पहले भी हो सकता है। तीन वर्ष की न्यूनतम अवधि निर्धारित करने में धारा 8 का उद्देश्य उन्हें पट्टे पर दी गई भूमि पर उचित तरीके से खेती करने और जोतने के लिए प्रोत्साहन देना प्रतीत होता है।

(पैरा 4)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका में प्रार्थना की गई है कि सर्विओरारी की प्रकृति में एक रिट, या कोई अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए जिसमें उत्तरदाताओं 1 से 2 के आदेशों को इस

निर्देश के साथ रद्द किया जाए कि याचिकाकर्ता का प्रतिवादी संख्या 4 की बेदखली के मुकदमे का निर्णय कानून के अनुसार किया जाए।

बी.एस. वासु, वरिष्ठ अधिवक्ता एच.एस. वासु के साथ और बी.एस. मलिक, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता की ओर से।  
तीरथ सिंह, अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से।

### प्रलय

1. पी. सी. जैन, जे.-मेरा यह आदेश 1968 की सिविल रिट संख्या 2612, 2681, 2682, 2683 और 2684 का निपटान करेगा, क्योंकि उनमें कानून और तथ्य के सामान्य प्रश्न शामिल हैं। इन सभी याचिकाओं में याचिकाकर्ता आम हैं लेकिन प्रतिवादी नंबर 4 सभी याचिकाओं में अलग है, वह किरायेदार है।
2. याचिकाकर्ता गाँव अंता, तहसील और जिला जींद में जमीन के मालिक हैं, जबकि प्रतिवादी संख्या 4 उनके किरायेदार हैं। याचिकाओं में यह आरोप लगाया गया है कि खरीफ़ 1963 से पहले, प्रश्नगत भूमि याचिकाकर्ताओं की स्वयं खेती के अधीन थी और प्रतिवादी संख्या 4 की किरायेदारी खरीफ़ 1963 से शुरू हुई थी। तीन साल पूरे होने पर, याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 4 की बेदखली के लिए पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1955 (बाद में अधिनियम के रूप में संदर्भित) के धारा 8 के तहत मुकदमा दायर किया; लेकिन यह मुकदमा सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी द्वारा अपने आदेश दिनांक 25 जुलाई, 1967 द्वारा बर्खास्त कर दिया गया था (याचिका के अनुलग्नक 'बी' की प्रतिलिपि)। प्रतिवादी संख्या 3 के निर्णयों और आदेशों से व्यथित महसूस करते हुए, याचिकाकर्ताओं द्वारा अपील की गई लेकिन उसे 26 अक्टूबर, 1967 को कलेक्टर, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा खारिज कर दिया गया (याचिका के अनुलग्नक 'सी' की प्रतिलिपि)। वित्तीय आयुक्त के समक्ष उनके संशोधन भी 29 जून, 1968 को खारिज कर दिए गए (याचिका के अनुलग्नक 'डी' की प्रतिलिपि)। इन याचिकाओं के माध्यम से याचिकाकर्ताओं द्वारा राजस्व अधिकारियों के आदेशों की वैधता को चुनौती दी गई है।
3. उत्तरदाताओं 1 से 3 की ओर से कोई प्रतिनिधित्व नहीं है और न ही उनकी ओर से कोई लिखित बयान दायर किया गया है। प्रतिवादी संख्या 4 ने अपना लिखित बयान दाखिल किया है जिसमें यह दावा किया गया है कि राजस्व अधिकारियों के विवादित आदेश पूरी तरह से कानूनी हैं। )
4. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि राजस्व अधिकारियों के आदेश कानून की त्रुटि से ग्रस्त थे क्योंकि वे गलत आधार पर आगे बढ़े थे कि अधिनियम की धारा 8 किसी मकान मालिक को धारा 7 की किसी भी शर्त को साबित किए बिना किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार नहीं देती है। विद्वान वकील के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 4, जिसे पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि (दूसरा संशोधन) अधिनियम, 1956 (इसके बाद संशोधन अधिनियम के रूप में संदर्भित) प्रारंभ होने के बाद विवादग्रस्त भूमि पर किरायेदार के रूप में शामिल किया गया है, को अधिनियम की धारा 7 में उल्लिखित किसी भी शर्त को साबित किए बिना तीन साल की समाप्ति के बाद सीधे बाहर किया जा सकता है। जिन दो धाराओं की व्याख्या पर इस मामले का भाग्य निर्भर है, वे निम्नलिखित हैं:-

"7. किरायेदारी की समाप्ति,- (1) कोई भी किरायेदारी इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार या निम्नलिखित में से किसी भी आधार के अलावा समाप्त नहीं की जाएगी, अर्थात्: -

(ए) \* \* \* \*

(बी) कि किरायेदार देय होने के बाद छह महीने की अवधि के भीतर किराया देने में विफल रहा है।

बशर्ते कि इस खंड के तहत किसी भी किरायेदार को तब तक बेदखल नहीं किया जाएगा जब तक कि उसे अपनी बेदखली का निर्देश देने वाले डिक्री या आदेश की तारीख से छह महीने की अतिरिक्त अवधि के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने का अवसर नहीं दिया गया हो और उस अवधि के दौरान वह बकाया भुगतान करने

में विफल रहा हो।

(सी) किरायेदार, जो विधवा, नाबालिग, अविवाहित महिला, संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य या शारीरिक या मानसिक कमजोरी के कारण भूमि पर खेती करने में असमर्थ नहीं है, ने राष्ट्रपति अधिनियम के प्रारंभ के बाद भूस्वामी की लिखित सहमति के बिना, उसकी किरायेदारी वाली भूमि या उसका कोई भाग सबलेट कर दिया है;

(डी) किरायेदार, पर्याप्त कारण के बिना, व्यक्तिगत रूप से ऐसी भूमि पर उस इलाके में जिसमें ऐसी भूमि स्थित है प्रथागत तरीके और सीमा तक खेती करने में विफल रहा है;

(ई) कि किरायेदार ने ऐसी भूमि या उसके किसी हिस्से का उपयोग इस तरीके से किया है जिससे भूमि जिस प्रयोजन के लिए यह उसे पट्टे पर दी गयी थी उसके लिए अनुपयुक्त हो जाने की संभावना है;

(एफ) कि किरायेदार ने, भूस्वामी द्वारा लिखित रूप में मांग करने पर, धारा 9 और 10 के प्रावधानों के अनुसार अपनी किरायेदारी के संबंध में किराया देने के लिए सहमत होने वाले काबुलियत को निष्पादित करने से इनकार कर दिया है।

#### 8. कुछ किरायेदारों को कार्यकाल की सुरक्षा

धारा 7 के प्रावधानों के अधीन, पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि (दूसरा संशोधन) अधिनियम, 1956 के प्रारंभ होने के बाद भर्ती हुए प्रत्येक किरायेदार के पास न्यूनतम तीन साल की अवधि के लिए भूमि होगी।

बशर्ते कि इसमें कोई भी बात ऐसे व्यक्ति के किरायेदार पर लागू नहीं होगी जो विधवा, नाबालिग, अविवाहित महिला, संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य या शारीरिक या मानसिक दुर्बलता के कारण भूमि पर खेती करने में असमर्थ व्यक्ति है।”

यह देखा जा सकता है कि यह प्रथम प्रभाव का मामला है और जिस बिंदु पर निर्णय की आवश्यकता है उस पर कोई निर्णय नहीं लिया गया है। पूरे मामले पर विचार करने के बाद मेरा मानना है कि याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के तर्क में काफी ताकत है। अधिनियम की धारा 7 उन आधारों को निर्धारित करती है जिसके तहत किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त किया जा सकता है जबकि धारा 7ए अनुभाग में निर्दिष्ट कुछ मामलों में किरायेदारी को समाप्त करने के लिए अतिरिक्त आधार प्रदान करती है। मैंने अनुक्रम को बनाए रखने के उद्देश्य से ही धारा 7ए का संदर्भ दिया है अन्यथा इस मामले को तय करने के उद्देश्य से उस धारा पर कुछ भी निर्भर नहीं करता है। धारा 8 निर्धारित करती है कि धारा 7 के प्रावधानों के अधीन, एक किरायेदार जिसे संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद शामिल किया गया है वह न्यूनतम तीन वर्ष की अवधि के लिए भूमि धारण करेगा। धारा 7 और 8 को स्पष्ट रूप से पढ़ने से, मुझे इस निष्कर्ष से बचने का कोई रास्ता नहीं मिलता है कि धारा 8 एक भूमि मालिक को उसमें निर्दिष्ट शर्त पूरी होने की स्थिति में बेदखली के लिए आवेदन दायर करने का स्वतंत्र अधिकार देती है। "धारा 7 के प्रावधानों के अधीन" शब्दों का अर्थ यह नहीं पढ़ा जा सकता है कि तीन साल की समाप्ति के बाद भी, बेदखली आवेदन दायर करने से पहले, धारा 7 के तहत निर्दिष्ट शर्तों में से एक को पूरा करना होगा। मेरे विचार में, इन शब्दों को इस अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए, जैसा कि याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया था, कि एक किरायेदार जिसे संशोधन अधिनियम के बाद शामिल किया गया है, उसे न्यूनतम तीन साल की अवधि तक जारी रखने की अनुमति दी जाएगी लेकिन यदि वह अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान की गई कोई भी चूक करता है तो निष्कासन तीन वर्ष की समाप्ति से पहले भी हो सकता है। धारा 7 की उपधारा (1) के शुरुआती शब्द, "इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार या निम्नलिखित में से किसी भी आधार को छोड़कर किसी भी किरायेदारी को समाप्त नहीं किया जाएगा" यह भी स्पष्ट करता है कि धारा 8 में दिया गया आधार धारा 7 से स्वतंत्र आधार है। ये शब्द स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि किरायेदारी को अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अनुसार भी समाप्त किया जा सकता है। यदि विधानमंडल ने धारा 8 को धारा 7 के प्रावधानों पर निर्भर करने का इरादा किया होता तो उपधारा (1) के शुरुआती शब्द होते "निम्नलिखित में से किसी भी आधार के अलावा किसी ओर आधार पर कोई किरायेदारी समाप्त नहीं की जाएगी"। यदि धारा 8 की व्याख्या उस तरीके से की जाती है

जैसे कि राजस्व अधिकारियों द्वारा की गई है, तो इसका प्रभाव यह होगा कि एक किरायेदार तीन साल की समाप्ति से पहले बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, भले ही वह धारा 7 में उल्लिखित कोई भी डिफॉल्ट करता हो। यह विधायिका की मंशा कभी नहीं हो सकती। तीन वर्ष की न्यूनतम अवधि निर्धारित करने में धारा 8 का उद्देश्य किरायेदारों को पर्याप्त सुरक्षा प्रदान करना प्रतीत होता है ताकि उन्हें खेती करने के लिए प्रोत्साहन दिया जा सके और उन्हें पट्टे पर दी गई भूमि को ठीक से खेती करने के लिए प्रोत्साहित किया जा सके। मैं एक ऐसे भू-स्वामी के मामले की कल्पना कर रहा हूँ जो अपने आरक्षित क्षेत्र से बाहर, संशोधन कानून के लागू होने के बाद एक किरायेदार को खेती के लिए कुछ जमीन देता है। ऐसा करने के कई कारण हो सकते हैं, उदाहरण के लिए, एक जमींदार को काफी लंबे समय के लिए अपने गांव से बाहर जाना पड़ सकता है और अपनी जमीन को परती पड़ी रहने से बचाने के लिए, वह इसे किसी को पट्टे पर दे सकता है। यदि धारा 8 नहीं होती, तो एक भूस्वामी अपने आरक्षित क्षेत्र से बाहर की भूमि किसी किरायेदार को खेती के लिए देने से पहले दो बार सोचता क्योंकि उस स्थिति में उसके लिए किरायेदार को तब तक बेदखल करना संभव नहीं होता जब तक कि वह डिफॉल्ट न कर दे जैसा कि अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान किया गया है। धारा 8 प्रदान करके, एक भूस्वामी अपने आरक्षित क्षेत्र से बाहर भी भूमि को अल्प अवधि के लिए सुरक्षित रूप से पट्टे पर दे सकता है, जबकि किरायेदार को यह सुरक्षा भी दी जाती है कि यह अवधि तीन वर्ष से कम नहीं होगी। इस मामले को देखते हुए, मेरा मानना है कि धारा 8 बेदखली का एक स्वतंत्र आधार प्रदान करती है और संशोधन अधिनियम के लागू होने के बाद शामिल किए गए किरायेदार को अधिनियम की धारा 7 में निर्दिष्ट किसी भी शर्त को साबित किए बिना तीन साल की समाप्ति के बाद बेदखल किया जा सकता है।

5. किसी अन्य बिंदु पर आग्रह नहीं किया गया है।
6. ऊपर दर्ज कारणों से, मैं इन याचिकाओं को स्वीकार करता हूँ, लागू आदेशों को रद्द करता हूँ और मामलों को कानून के अनुसार निर्णय के लिए सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी को वापस भेजता हूँ। पक्षों को अपने विद्वान वकील के माध्यम से 20 अप्रैल, 1970 को सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, जींद के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया है। मामले की परिस्थितियों में, मैं पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ता हूँ।

**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।

बेनिका

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

हरियाणा