

सुमेर सिंह बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य (आई. एस. तिवाना, जे.)

आई. एस. तिवाना, जे. के समक्ष

सुमेर सिंह, – याचिकाकर्ता,

बनाम

वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य, – प्रतिवादी।

सिविल रिट याचिका संख्या 622/ 1974

27 अगस्त, 1982।

पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम (X का 1953)– धारा 10 और 14-ए(आई)– पंजाब किरायेदारी अधिनियम (XVI का 1887)– धारा 77– एक किरायेदार द्वारा अपने दावे को कब्जा किरायेदार के रूप में स्थापित करने के लिए मुकदमा–धारा 14-ए के तहत निष्कासन का आदेश मुकदमे की स्थापना से पहले किरायेदार के खिलाफ पारित–ऐसे किरायेदार के अधिकार–क्या धारा 14-ए की उपधारा (आई) के उपबंध के तहत संरक्षित हैं।

यह निर्धारित किया गया है कि पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 14-ए(आई) और धारा 10 की उपधारा (2) और (3) की पठन से यह स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि धारा 14-ए की उपधारा (आई) में निहित प्रावधान वास्तव में धारा 10 की उपधारा (3) का हिस्सा है। उपधारा (3) केवल तब लागू होती है जब उसी मामले से संबंधित कोई कार्यवाही किसी न्यायालय या किसी अधिकारी के समक्ष लंबित हो, जब अधिनियम की धारा 14-ए के तहत आवेदन किया जाता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि जब तक मुकदमा उस दिन लंबित नहीं था जब किरायेदार के निष्कासन की कार्यवाही पूरी हुई थी, तब तक उसके अधिकार पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत सुरक्षित नहीं होते हैं। प्रावधान का केवल यह प्रभाव है कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों के निर्धारण के बावजूद, किरायेदार का पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत अपने कब्जा अधिकारों को स्थापित करने के लिए मुकदमा अधिनियम की धारा 14-ए के तहत निष्कासन आदेश पारित होने के साथ समाप्त नहीं होता है, क्योंकि अन्य सभी कार्यवाहियां जो किसी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण के समक्ष लंबित होंगी, अधिनियम की धारा 10 की उपधारा (3) के प्रावधानों के मद्देनजर स्वतः समाप्त हो जाएंगी। दूसरे शब्दों में, पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत किरायेदार द्वारा मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के लिए दायर किए गए मुकदमे के अलावा, मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादित मामले से संबंधित सभी अन्य कार्यवाहियां किसी भी न्यायालय या किसी प्राधिकरण के समक्ष लंबित होंगी, वे उस धारा के तहत निष्कासन के आदेश

सुमेर सिंह बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य (आई. एस. तिवाना, जे.)

पारित होने के साथ समाप्त हो जाएंगी। अन्यथा भी, यह कल्पना करना कठिन है कि कैसे एक व्यक्ति जो किरायेदार नहीं रह गया है या जिसकी किरायेदारी उसके खिलाफ निष्कासन के आदेश पारित होने के साथ कानूनी रूप से समाप्त हो गई है, उसे पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के लिए मुकदमे के उद्देश्यों के लिए मकान मालिक के तहत किरायेदार के रूप में जारी रखा जा सकता है। यह बिना विवाद के है कि जब तक वादी को मकान मालिक के तहत किरायेदार के रूप में शैलीबद्ध नहीं किया जा सकता है, वह ऐसा मुकदमा नहीं चला सकता है।

(पैरा 5)

भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत याचिका, यह प्रार्थना करते हुए कि इस माननीय न्यायालय से कृपा की जाए: —

(अ) प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से मामले का रिकॉर्ड तलब करने के लिए;

(ब) प्रतिवादी संख्या 1, 2 और 3 के विवादित निर्णयों और आदेशों (अनुलग्नक 'डी' 'सी' और 'ए') को निरस्त करने के लिए सर्टियोरारी या कोई अन्य उचित रिट, आदेश या निर्देश जारी करने के लिए;

(सी) कोई अन्य उचित राहत प्रदान करने के लिए;

(द) याचिकाकर्ता को कार्यवाही की लागत प्रदान करने के लिए।

जियान सिंह, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता के लिए।

सरवान सिंह, अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 4 से 11 के लिए।

निर्णय

आई. एस. तिवाना, जे.

1. इस याचिका में उठाए गए विवाद को उजागर करने वाले निम्नलिखित अविवादित तथ्य हैं।
2. 31 अक्टूबर, 1966 को, प्रतिवादी संख्या 4 से 11 ने पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77 के तहत याचिकाकर्ता की उनके कब्जे में भूमि पर कब्जा किरायेदार के रूप में अपने दावे को स्थापित करने के लिए एक मुकदमा दायर किया। कलेक्टर के अलावा, उनके इस मुकदमे को अन्य राजस्व न्यायालयों जैसे कि सहायक कलेक्टर, कमिश्नर और वित्तीय आयुक्त द्वारा लगातार

सुमेर सिंह बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य (आई. एस. तिवाना, जे.)

डिक्री किया गया है। अब इस डिक्री को याचिकाकर्ता-मकान मालिक ने मुख्यतः इस आधार पर चुनौती दी है कि जिस दिन (31 अक्टूबर, 1966) उपरोक्त नोट किए गए प्रतिवादियों ने वर्तमान मुकदमा दायर किया, वे याचिकाकर्ता के तहत किरायेदार नहीं थे और वास्तव में 27 अक्टूबर, 1966 को पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953 (संक्षेप में, अधिनियम) की धारा 14-ए के तहत उनके खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित होने के साथ ऐसा होना बंद हो गया था, जिसकी याचिकाकर्ता ने पहल की थी। इन प्रतिवादियों की ओर से उठाए गए दावे को, जैसा कि पहले ही संकेत किया गया है, राजस्व न्यायालयों द्वारा लगातार स्वीकार किया गया है, यह है कि अधिनियम की धारा 14-ए की उपधारा (1) के अंतिम भाग में निहित प्रावधान उनके अधिकारों की रक्षा करता है, भले ही 27 अक्टूबर, 1966 को उनके खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित हुआ हो। वित्तीय आयुक्त ने इस पूरे मामले को काफी संक्षेप में निपटाया है। यह सब उन्होंने पक्षों के विद्वान वकीलों के तर्कों को देखने के बाद कहा है: —

'याचिकाकर्ता के वकील ने तर्क दिया कि प्रतिवादियों के खिलाफ 27 अक्टूबर, 1966 को निष्कासन के लिए डिक्री प्राप्त की गई थी, और यह कि प्रतिवादियों ने 31 अक्टूबर, 1966 को प्रतिक्रिया के रूप में कब्जा अधिकार स्थापित करने की कार्यवाही शुरू की थी। इसके विपरीत, प्रतिवादियों के वकील का दावा था कि पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम की धारा 14-ए किरायेदार के कब्जा अधिकार प्राप्ति के अधिकारों की रक्षा करती है, यदि कोई हो। तर्क स्वीकार किया गया है।'

3. प्रतिवादियों के विद्वान वकील द्वारा इस बात का विरोध नहीं किया गया है, और न ही शायद हो सकता है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध उस समय समाप्त हो जाते हैं जब किरायेदार के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित होता है और निष्कासन के आदेश के क्रियान्वयन में उसके वास्तविक बेदखली की आवश्यकता नहीं होती है किरायेदारी के निर्धारण के लिए। इसे पहले ही इस न्यायालय द्वारा **हंस राज और अन्य बनाम श्रीमती ब्रह्मी देवी**,¹ और **तुलसी और अन्य बनाम राय साहिब पंडित भगत राम और अन्य**,² **पिशोरी लाल और अन्य बनाम हुकमा उर्फ हुकमान**,³ और अंतिम न्यायालय द्वारा **रिखी राम और एक अन्य बनाम**

¹ 1960 P.L.J. 71

² 1960 P.L.J. 78

³ 1972 P.L.J. 4

राम कुमार और अन्य⁴, में पहले ही निर्धारित किया जा चुका है। इसलिए वह छोटा बिंदु जिसका निर्धारण इस न्यायालय द्वारा किया जाना आवश्यक है, वह यह है कि क्या अधिनियम की धारा 14-ए की उपधारा (आई) के अंतिम भाग में निहित प्रावधान, प्रतिवादी-किरायेदारों के अधिकारों को वर्तमान मुकदमा दायर करने से पहले उनके खिलाफ पारित निष्कासन के आदेश के बावजूद बचाता है या नहीं।

4. श्री जियान सिंह, याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील, जोरदार तरीके से यह दावा करते हैं कि अधिनियम की धारा 14-ए(आई) के साथ धारा 10 की उपधारा (2) और (3) की पठन से यह स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत किरायेदारों के मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के अधिकार केवल तब बचाए जाते हैं यदि ऐसे मुआवजे या कब्जा अधिकार प्राप्ति के निर्धारण के लिए मुकदमा या कार्यवाही उस दिन लंबित हो, जिस दिन मकान मालिक अधिनियम की धारा 14-ए के तहत उनके निष्कासन के लिए कार्यवाही शुरू करता है। विद्वान वकील के अनुसार, यह प्रावधान किसी भी समय या अनंत काल के लिए ऐसे किरायेदार के इन अधिकारों को बचाता नहीं है, विशेष रूप से जब ये अधिकार किरायेदार के खिलाफ निष्कासन के आदेश पारित होने के साथ कानूनी रूप से निर्धारित किए गए हों। दूसरी ओर, श्री सरवान सिंह, प्रतिवादी-किरायेदारों के विद्वान वकील का दावा है कि उनके खिलाफ पारित निष्कासन के आदेश के बावजूद, उनके पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत अधिकार अप्रभावित रहते हैं।
5. पूरे मामले पर गहन विचार करने के बाद, मुझे याचिकाकर्ता के विद्वान वकील के दावे में योग्यता दिखाई देती है। धारा 14-ए(आई) का निहितार्थ यह है कि अधिनियम की धारा 10 की उपधारा (2) और (3) को इस खंड में पढ़ा जाना चाहिए। ऐसा करने से खंड (आई) का सार यह होगा कि “जो भूमि मालिक इस अधिनियम के तहत किरायेदार को निष्कासित करना चाहता है, उसे संबंधित क्षेत्र के प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर के पास लिखित में आवेदन करना चाहिए, जो आवेदन प्राप्त होने पर, पक्षों को लिखित नोटिस देने और सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, विवाद का संक्षेप में निर्धारण करेगा और निष्कासन का ज्ञापन और उसके अंतिम आदेश का संक्षेप सहित उसके लिए संक्षिप्त कारणों को रखेगा। जब एक आवेदन किया गया है, तो उसी मामले से संबंधित किसी भी अन्य न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण में लंबित कार्यवाहियां उस न्यायालय या प्राधिकरण को ऐसे सहायक कलेक्टर द्वारा आवेदन प्राप्त होने की जानकारी प्राप्त होने पर रुक

सुमेर सिंह बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य (आई. एस. तिवाना, जे.)

जाएंगी और न्यायालय या किसी प्राधिकरण में सभी ऐसी कार्यवाहियां समाप्त हो जाएंगी जब विवाद का निर्धारण इस अधिनियम के तहत सहायक कलेक्टर द्वारा किया गया हो; बशर्ते कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत किरायेदार के मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के अधिकार, यदि कोई हो, प्रभावित नहीं होंगे।” इस प्रकार, अधिनियम की धारा 14-ए(आई) और धारा 10 की उपधारा (2) और (3) की पठन से यह स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि धारा 14-ए की उपधारा (आई) में निहित प्रावधान वास्तव में धारा 10 की उपधारा (3) का हिस्सा है। उपधारा (3) केवल तब लागू होती है जब उसी मामले से संबंधित कोई कार्यवाही किसी न्यायालय या किसी प्राधिकरण के समक्ष लंबित हो, जब अधिनियम की धारा 14-ए के तहत आवेदन किया जाता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि जब तक वर्तमान मुकदमा उस दिन (27 अक्टूबर, 1966) लंबित नहीं था जब प्रतिवादी-किरायेदारों के निष्कासन की कार्यवाही पूरी हुई थी, तब तक पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत उनके अधिकारों को बचाए जाने का कोई प्रश्न नहीं होता है। मेरे विचार में, इस प्रावधान का केवल यह प्रभाव है कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों के निर्धारण के बावजूद, किरायेदार का पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत अपने कब्जा अधिकारों को स्थापित करने के लिए मुकदमा अधिनियम की धारा 14-ए के तहत निष्कासन आदेश पारित होने के साथ समाप्त नहीं होता है, क्योंकि अधिनियम की धारा 10 की उपधारा (3) के प्रावधानों के मद्देनजर किसी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण के समक्ष लंबित सभी अन्य कार्यवाहियां स्वतः समाप्त हो जाएंगी। दूसरे शब्दों में, पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1387 के तहत मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के लिए किरायेदार द्वारा दायर किए गए मुकदमे के अलावा, मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादित मामले से संबंधित सभी अन्य कार्यवाहियां किसी भी न्यायालय या किसी प्राधिकरण के समक्ष लंबित होंगी, वे उस धारा के तहत निष्कासन के आदेश पारित होने के साथ समाप्त हो जाएंगी। अन्यथा भी, यह कल्पना करना कठिन है कि कैसे एक व्यक्ति जो किरायेदार नहीं रह गया है या जिसकी किरायेदारी उसके खिलाफ निष्कासन के आदेश पारित होने के साथ कानूनी रूप से समाप्त हो गई है, उसे पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत मुआवजे और कब्जा अधिकार प्राप्ति के लिए मुकदमे के उद्देश्यों के लिए मकान मालिक के तहत किरायेदार के रूप में जारी रखा जा सकता है। यह बिना विवाद के है कि जब तक वादी को मकान मालिक के तहत किरायेदार के रूप में शैलीबद्ध नहीं किया जा सकता है, वह ऐसा मुकदमा नहीं चला सकता है। प्रतिवादी-किरायेदारों के खिलाफ 27 अक्टूबर, 1966 को पारित निष्कासन के आदेश के बावजूद, उन्होंने 31 अक्टूबर, 1966 को

सुमेर सिंह बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, हरियाणा और अन्य (आई. एस. तिवाना, जे.)

याचिकाकर्ता के तहत किरायेदार के रूप में जारी रखा, इस बारे में प्रतिवादियों के विद्वान वकील द्वारा मेरे संज्ञान में कोई निर्णय नहीं लाया गया है।

6. उपरोक्त के प्रकाश में, मैं यह पाता हूं कि विवादित निर्णय और डिक्री पूरी तरह से अस्थायी हैं और इस प्रकार निरस्त किए जाते हैं। इसका आवश्यक परिणाम यह है कि प्रतिवादी-किरायेदारों का मुकदमा खारिज हो जाता है। हालांकि, मैं लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देता हूं।

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।

निशा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
रेवाड़ी, हरियाणा