

अपीलीय सिविल

डी. एस. तेवतिया से पहले जे.

काली राम आदि,—वादी-अपीलकर्ता,

बनाम

भारत संघ और अन्य, प्रतिवादी-उत्तरदाता।

1965 की सिविल नियमित द्वितीय अपील संख्या 674

21 जनवरी, 1976।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का 4) - धारा 41 - विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम (1954 का 44) - धारा 24 और 36 - वास्तविक रूप से खरीदी गई विस्थापित संपत्ति और विचार के लिए - हस्तांतरणकर्ता के पक्ष में आवंटन रद्द - ऐसी संपत्ति का हस्तांतरणकर्ता - क्या धारा 41 के प्रावधानों को लागू कर सकता है।

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विस्थापित संपत्ति का वास्तविक खरीदार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 की धारा 41 के प्रावधानों को लागू करने का हकदार है, भले ही हस्तांतरणकर्ता के पक्ष में आवंटन विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 24 के तहत रद्द कर दिया गया हो। रद्द करने के इस तरह के आदेश का प्रभाव यह है कि हस्तांतरण के पूर्ववर्ती-इन-टाइटल के अधिकारों को रद्द कर दिया गया था और केंद्र सरकार संपत्ति की मालिक बन गई थी, क्योंकि यह विस्थापित संपत्ति थी, लेकिन वह अधिकार जो हस्तांतरणकर्ता ने संपत्ति अधिनियम की धारा 41 में निहित सिद्धांतों के आवेदन के आधार पर संपत्ति में हासिल किया था। यह केंद्र सरकार के स्वामित्व अधिकार के खिलाफ नहीं है।

(पैरा 7)

हिसार के एन्हांसड अपीलीय बोवर्स के वरिष्ठ उप-न्यायाधीश श्री बनवारी लाल सिंघल की अदालत की ओर से 11 अप्रैल, 1965 को की गई नियमित द्वितीय अपील में हिसार के प्रथम श्रेणी के उप-न्यायाधीश श्री वीके कौशल के 14 फरवरी, 1964 के फैसले को खारिज कर दिया गया और वादी के मुकदमे को खारिज कर दिया गया और पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया।

अपीलकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता एम. आर. अग्निहोत्री।

एस नेहरा, एडवोकेट और गुरु प्रेम सिंह ढिल्लों, प्रतिवादियों के वकील।

निर्णय

एस. तेवतिया, न्यायाधीश . - (मौखिक)

1. एकमात्र प्रश्न, जो दोनों अपीलों (1965 के आर.एस.ए.एस 674 और 675) के लिए समान है, निर्धारण के लिए उठता है कि क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम 4) की धारा 41 में निहित सिद्धांतों को लागू किया जा सकता है, जिसे बाद में संपत्ति अधिनियम कहा जाता है; (क) अपने अधिकारों की रक्षा के लिए उस भूमि की रक्षा करना जिसे उसने विचार के लिए वास्तविक रूप से खरीदा था, यदि वह भूमि भारत संघ के स्वामित्व में थी - वही विस्थापित संपत्ति है।
2. उपर्युक्त कानून के प्रस्ताव पर विचार करने से पहले, कुछ प्रासंगिक तथ्य, जो विवाद में नहीं हैं, बताए जा सकते हैं। ये हैं: एक दौलत राम पाकिस्तान में उसके द्वारा छोड़ी गई कुछ भूमि के बंधक थे। उन्होंने भारत सरकार के समक्ष अपना दावा दायर किया, जिसकी प्रति प्रदर्शनी डी.1 है, जिसमें उन्होंने खुद को उस भूमि का गिरवी रखने वाला बताया, जिसके बदले वह आवंटन के लिए दावा कर रहे थे। तस्दीकी पारचा में, जिसकी प्रति प्रदर्शनी डी 2 है, उसे केवल एक बंधक के रूप में दर्ज किया गया था। पश्चिमी पाकिस्तान से प्राप्त जमाबंदी की प्रति में उन्हें बन्धकधारी के रूप में दर्शाया गया था, परन्तु सरकार के किसी पदाधिकारी की असावधानी या गलती के कारण उन्हें पश्चिमी

पाकिस्तान में उनके द्वारा छोड़ी गई बंधक भूमि के बदले मालिक के रूप में ग्राम लाबनिज में 65 कनाल 6 मरला भूमि आवंटित की गई। उनके बाद उनके पोते हरि चंद, जस्सा रामज और राम चंद आए, जिन्हें उक्त भूमि के मालिकों के रूप में दर्ज किया गया था, जैसा कि वर्ष 1958-59 के लिए जमाबंदी प्रदर्शनी पृष्ठ 5 की प्रति से पता चलता है। इसके बाद गांव में चक्रबंदी की कार्यवाही के फलस्वरूप 65 कनाल 6 मरला की भूमि के बदले 70 कनाल, 16 मरला की विवादित भूमि आवंटित की गई। इसके बाद, जस्सा राम ने उपरोक्त भूमि में अपना एक तिहाई हिस्सा अपने अन्य दो भाइयों, अर्थात् हरि चंद और राम चंद के पक्ष में बेच दिया और इन दोनों भाइयों ने 17 दिसंबर, 1958 को एक पंजीकृत बिक्री-विलेख के माध्यम से उपरोक्त पूरी जमीन वादी 1 से 3, वादी नंबर 4 के मृतक पिता और प्रतिवादी नंबर 3 से 5 के पक्ष में बेच दी। 3,000 रुपये के विचार के लिए उपर्युक्त बिक्री के संबंध में नामांतरण 20 दिसंबर, 1959 को उनके पक्ष में स्वीकृत किया गया था। इस बीच, मुख्य निपटान आयुक्त ने 12 जून, 1961 के अपने आदेश द्वारा प्रदर्शनी डी. 4. दौलत राम के नाम पर भूमि का आवंटन इस आधार पर रद्द कर दिया गया कि उन्होंने पाकिस्तान में भूमि छोड़ दी है, जिसमें उनके पास केवल बंधक अधिकार थे, मालिक के रूप में उसके बदले भूमि के आवंटन के हकदार नहीं थे और इस आदेश की अगली कड़ी के रूप में उपरोक्त बिक्री का म्यूटेशन 29 जून को रद्द कर दिया गया था। 1962 और दौलत राम के पक्ष में आवंटन रद्द होने के बाद, पुनर्वास अधिकारियों द्वारा प्रतिवादी 6 से 8 को भूमि का एक हिस्सा नीलाम कर दिया गया था। वादी ने एक घोषणा के लिए मुकदमा दायर किया कि वे मुकदमे में भूमि के मालिक थे और प्रतिवादी 1 और 2 का इसमें कोई शीर्षक या रुचि नहीं थी।

3. ट्रायल कोर्ट ने अन्य बातों के साथ-साथ माना कि संपत्ति अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों में निहित सिद्धांतों ने भूमि में वादी के अधिकारों की रक्षा की और उसने मुकदमा दायर किया। इस बिंदु के बारे में निचली अपीलीय अदालत ने विपरीत दृष्टिकोण अपनाया और मुकदमा खारिज कर दिया।
4. श्री डी. एस. नेहरा ने निचली अपीलीय अदालत के आदेश का बचाव करते हुए तर्क दिया है कि विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 36 के प्रावधान, (1954 की संख्या 44), जिसे बाद में पुनर्वास अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है, पुनर्वास अधिनियम की धारा 24 के तहत मुख्य निपटान आयुक्त के आदेश तक इस मामले में ट्रायल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र पर पूर्ण रोक है। प्रदर्शनी डी 4 में कहा गया है, वादी के पास कोई अधिकार नहीं होगा और उस आदेश की वैधता को सिविल कोर्ट में सवाल में नहीं कहा जा सकता है।
5. इस स्तर पर, पुनर्वास अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों पर एक नजर डालना आवश्यक है। इसमें लिखा है:-

"36. इस अधिनियम में अन्यथा स्पष्ट रूप से किए गए प्रावधान के अलावा, किसी भी दीवानी, न्यायालय को किसी ऐसे मामले के संबंध में किसी वाद या कार्यवाही पर विचार करने का अधिकार नहीं होगा जिसे केंद्र सरकार या इस अधिनियम के तहत नियुक्त किसी अधिकारी या प्राधिकरण को इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत निर्धारित करने का अधिकार है और (किसी भी शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कार्रवाई के संबंध में किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकरण द्वारा कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाएगी)। इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत प्रदत्त।

6. मुझे डर है कि पुनर्वास अधिनियम की धारा 36 के प्रावधान वर्तमान घोषणा वाद की विचारणीयता पर कोई रोक नहीं लगाएंगे और प्रतिवादियों को मुकदमा भूमि पर वादी के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की राहत प्रदान करेंगे।
7. मुख्य निपटान आयुक्त के आदेश का इसके अलावा कोई अन्य प्रभाव नहीं है कि वादी के पूर्ववर्ती-इन-टाइटल के अधिकारों को रद्द कर दिया गया और मुकदमा भूमि केंद्र सरकार की संपत्ति बन गई, क्योंकि यह विस्थापित संपत्ति थी। हालांकि, संपत्ति अधिनियम की धारा 41 में निहित सिद्धांतों के आवेदन के आधार पर वादी ने संपत्ति में जो अधिकार हासिल किया है, वह केंद्र सरकार के स्वामित्व अधिकार के खिलाफ नहीं है और इसलिए, वादी के लिए पुनर्वास अधिनियम की धारा 24 के तहत मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा पारित आदेश की वैधता को चुनौती देना आवश्यक नहीं था। संपत्ति अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान वास्तविक खरीदार को मालिक से विचार करने के लिए संरक्षण प्रदान करते हैं। वर्तमान मामले में न तो कोई संदेह है, न ही मेरे सामने यह सवाल किया गया है कि वादी विचार के लिए वास्तविक खरीदार थे और खरीद के समय, विक्रेता के शीर्षक के बारे में गांव के पटवारी से पूछताछ की थी और अधिकारों के रिकॉर्ड से भी परामर्श किया था, जिसमें हरि चंद और राम चंद थे। जिन्हें पूरी सूट भूमि के पूर्ण मालिकों के रूप में दर्ज किया गया था और इससे पहले, उनके दादा दौलत राम को उसके मालिक के रूप में दर्ज किया गया था, जिसका अर्थ है कि उनके विक्रेता भारत सरकार की स्पष्ट सहमति के साथ सूट भूमि के स्पष्ट मालिक थे, जब उनके द्वारा इसे खरीदा गया था। क्योंकि यह केंद्र सरकार के पदाधिकारी और अधिकारी हैं जिन्होंने अपने स्वामित्व अधिकारों के बारे में अधिकारों के रिकॉर्ड में प्रविष्टियां की थीं और इस प्रकार, संपत्ति अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले के तथ्यों से आकर्षित होते हैं। उस स्थिति को देखते हुए वादी और प्रो-फॉर्मा प्रतिवादियों के पक्ष

में हस्तांतरण को भारत संघ या प्रतिवादियों द्वारा भारत संघ के माध्यम से दावा करने वाले प्रतिवादियों द्वारा खारिज नहीं किया जा सकता था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, निचली अपीलीय अदालत ने वादी के मुकदमे को खारिज करके स्पष्ट रूप से गलती की।

8. मैं *दरियोदार दास आदि बनाम जोगिन्दर सिंह आदि* में दिए गए निर्णय से सहायता प्राप्त करता हूँ।¹ निर्णय को अंतिम रूप दिए जाने के बाद यह निर्णय लिखवाते समय यह बात मेरे संज्ञान में आई। लेटर्स पेपेंट बेंच के समक्ष मामले में, भौतिक तथ्य यह थे कि एक मुस्लिम की संपत्ति को विस्थापित घोषित किया गया था और किसी विस्थापित व्यक्ति को आवंटित किया गया था। मुस्लिम विस्थापित मकान मालिक ने स्थापित किया था कि वह पाकिस्तान नहीं गया था और उसकी जमीन को खाली संपत्ति के रूप में घोषित नहीं किया जा सकता था। अधिकारियों ने आवंटि को परेशान करने के बजाय उसे किसी अन्य स्थान पर समकक्ष भूमि दे दी। इस व्यक्ति ने भूमि के आवंटन के बाद, विचार के लिए इसकी बिक्री की। बाद में भूमि के हिस्से को वापस लेने का आदेश दिया गया था; उसे उसकी भूमि के मूल्य से अधिक राशि आवंटित किए जाने के कारण उसे आवंटित किया गया था। लंबी मुकदमेबाजी के बाद, इस मुस्लिम के हस्तांतरणकर्ताओं ने एक रिट याचिका में उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और एक याचिका उठाई कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों के मद्देनजर, उन्हें भूमि का हस्तांतरण अमान्य नहीं किया जा सकता है। इस दलील पर विचार करते हुए, पीठ के लिए राय देने वाले सिद्ध, जे ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं जिन्हें लाभ के साथ देखा जा सकता है:

"हमें लगता है कि इस मामले के एक और महत्वपूर्ण पहलू से निपटना भी आवश्यक है। यहां तक कि अगर पुनर्वास प्राधिकारियों ने सिविल कोर्ट में उपाय की मांग की होती, तो उन्हें यह नहीं दिया जाता! संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 41 के प्रावधानों के अनुसार, जो इस मामले में पूरी तरह से आकर्षित होते हैं। यह खंड निम्नानुसार है: —

41. जहाँ, अचल संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों की सहमति, व्यक्त या निहित के साथ, कोई व्यक्ति ऐसी संपत्ति का प्रकट रूप से मालिक है और उसे विचार के लिए हस्तांतरित करता है, तो हस्तांतरण इस आधार पर अमान्य नहीं होगा कि हस्तांतरणकर्ता इसे करने के लिए अधिकृत नहीं था: बशर्ते कि हस्तांतरणकर्ता, यह सुनिश्चित करने के लिए उचित देखभाल करने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी, नेक नीयत से काम किया है।

9. विवादित भूमि के विस्थापितसंपत्ति होने के कारण यह केन्द्र सरकार में निहित थी। अतः, केन्द्र सरकार, जो उस संपत्ति में रुचि रखती थी, ने अपनी स्पष्ट सहमति तब दी जब वह संपत्ति मुस्लिम मालिकों को उनकी भूमि के बदले दी गई जिसे गलती से विस्थापित संपत्ति के रूप में माना गया था और फिर कुछ विस्थापित व्यक्तियों को आवंटित कर दिया गया था। इस प्रकार, मुस्लिम मालिकों, उत्तरदाताओं संख्या 1 से 6 के पूर्ववर्ती-हित, जो केन्द्र सरकार की स्पष्ट सहमति से उस भूमि के स्पष्ट मालिक थे, जो उस भूमि में रुचि रखते थे, ने उस क्षमता में इसे याचिकाकर्ता-प्रतिवादी संख्या 1 से 5 और श्रीमती देवी के पूर्ववर्ती चानन सिंह को बेच दिया। याचिकाकर्ता-प्रतिवादी, संख्या 6 को 21 जून, 1965 को पंजीकृत बिक्री-विलेख के माध्यम से 30,000 रुपये के विचार के लिए ऐसा होने पर, प्रतिवादी संख्या 1 से 6 के पक्ष में की गई भूमि के हस्तांतरण को पुनर्वास अधिकारियों द्वारा इस आधार पर शून्य घोषित नहीं किया जा सकता था कि हस्तांतरणकर्ताओं को ऐसा करने का अधिकार नहीं था क्योंकि ऐसा प्रतीत होता है कि हस्तांतरणकर्ताओं ने राजस्व रिकॉर्ड से यह पता लगाने के लिए उचित सावधानी बरतने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी। जैसा कि ऊपर बताया गया है, विचार के लिए भूमि खरीदते समय नेकनीयती से काम किया था। इस मामले को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी संख्या 1 से 6 को विवाद में भूमि से बेदखल नहीं किया जा सकता था, भले ही पुनर्वास अधिकारियों ने कानून की अदालत में उपाय की मांग की हो, क्योंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान आकर्षित होते और पुनर्वास विभाग के रास्ते में बाधा पैदा करते यदि उसने हस्तांतरणकर्ताओं से विवाद में भूमि प्राप्त करने के लिए राहत मांगी होती। कानून की अदालत में।
10. इस स्तर पर, भारत संघ के विद्वान वकील श्री डी. एस. नेहरा ने बिक्री-विलेख में किसके पक्ष में शर्त का उल्लेख किया? वादी और प्रोफार्मा प्रतिवादी, जिसमें यह कहा गया था संपत्ति के पूरे या किसी भी हिस्से के संबंध में विक्रेता के शीर्षक में किसी भी दोष की स्थिति में, विक्रेता हस्तांतरणकर्ता को मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। सेल-डीड में इस शर्त के आधार पर, श्री नेहरा ने आग्रह किया कि वादी को निषेधाज्ञा का विवेकाधीन उपाय नहीं दिया जाना चाहिए।

¹ 1972 के एलपीए सं 181 पर 18 सितंबर, 1972 को निर्णय लिया गया।

11. मुझे नहीं लगता कि प्रतिवादी प्रतिवादियों की ओर से यह वैध रूप से सुझाया जा सकता है, क्योंकि इक्विटी वादी के पक्ष में है जिसने पैसे के भुगतान के बाद भूमि का अधिग्रहण किया था, और केवल इसलिए कि वे विक्रेता के खिलाफ अपने अधिकारों को लागू कर सकते हैं, अदालत उन्हें उस राहत से इनकार नहीं करेगी जो वे मुकदमे में मांग रहे हैं। -
12. श्री नेहरा ने आगे आग्रह किया कि चूंकि प्रतिवादी 6 से 8 को संपत्ति के एक हिस्से की नीलामी में केंद्र सरकार की कार्रवाई पुनर्वास अधिनियम के तहत एक कार्रवाई है, इसलिए उस अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के आधार पर सिविल कोर्ट को प्रतिवादियों को उस कार्रवाई को करने से रोकने से रोक दिया जाता है।
13. यह हलकों में बहस है, क्योंकि एक बार जब यह माना जाता है कि संपत्ति अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों के आधार पर विचाराधीन संपत्ति वादी की पूर्ण संपत्ति बन गई थी और कोई भी इसे छू नहीं सकता था, यहां तक कि मूल मालिक भी नहीं, तो नीलामी #1 उसके कब्जे के मूल मालिक की ओर से कार्रवाई बेहतर स्तर पर नहीं टिक सकती है।
14. नतीजतन, इन अपीलों को लागत के रूप में बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया जाता है।
15. श्री नेहरा के मौखिक अनुरोध पर लेटर्स पेटेंट अपील दायर करने की अनुमति दी जाती है।

N. K7S.

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 लिये इसका उपयोग नहीं किया जा सकेगा। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

जिज्ञासा शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी