

अपीलीय सिविल

आर. एन. मित्तल न्यायमूर्ति के समक्ष

जोग राज और अन्य, अपीलकर्ता

बनाम

बनारसी दास उर्फ बाना गोपाल (मृतक) - प्रतिवादी।

निष्पादन 1975 की प्रथम अपील संख्या 64

13 जनवरी, 1978

भूमि अधिग्रहण अधिनियम (1894 का 1) - धारा 31 (1) और (2) - कलेक्टर द्वारा किरायेदार के अपने हिस्से के विभाजन के कानूनी दावे की अनदेखी करते हुए मकान मालिक को दिया गया मुआवजा - ऐसा किरायेदार - चाहे वह अधिनियम के तहत कार्यवाही में अपने हिस्से की वसूली का हकदार हो - एक सिविल मुकदमे का उपाय - क्या उपलब्ध भी है।

माना गया कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा 31 की उप-धारा (2) को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि यदि मुआवजे के भुगतान या इसके विभाजन के शीर्षक के बारे में कोई विवाद है, तो कलेक्टर का कर्तव्य है कि वह मुआवजे की राशि को अदालत में जमा करे, जिसका संदर्भ धारा 18 के तहत दिया जाना है। यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच इस तरह के विवाद के बावजूद, कलेक्टर मकान मालिक को राशि का भुगतान करता है, तो उप-धारा (2) के परंतुक (3) में कहा गया है कि जो व्यक्ति मुआवजा प्राप्त करता है वह कानूनी रूप से हकदार व्यक्ति को भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। अधिनियम में ऐसी कोई मशीनरी उपलब्ध नहीं कराई गई है जिससे जो विधिनपूर्वक क्षतिपूत का हकदार हो, उस व्यक्ति से इसकी वसूली कर सके जिसने इसे कलेक्टर से प्राप्त किया है। हालांकि, यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि ट्रिब्यूनल का एक कार्य जो किसी पार्टी को चोट पहुंचाता है, उसे खड़े होने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए और ट्रिब्यूनल को इसे ठीक करने का अंतर्निहित अधिकार है। इसलिए, किरायेदार अधिनियम के तहत कार्यवाही में अपने हिस्से की वसूली कर सकता है। धारा 31(2) के परंतुक के तहत वसूली के लिए एक दीवानी मुकदमा भी सुनवाई योग्य है। इस प्रकार, ऐसी राशि की वसूली के लिए दोनों उपाय खुले हैं और यह संबंधित पक्ष पर है कि वे उनमें से किसी एक को चुनें। (पैरा 6) *Execution गुड़गांव के जिला न्यायाधीश श्री बी. एस. यादव के न्यायालय के दिनांक 18 दिसम्बर, 1974 के आदेश से प्रथम अपील, जिसमें*

कहा गया है कि इस न्यायालय के अधिनिर्णय के तहत कलेक्टर द्वारा जमा की गई मुआवजा राशि में से भू स्वामी केवल मुआवजे की उस राशि का हकदार है जो कलेक्टर से उसे प्राप्त मुआवजे की राशि में कटौती करने के बाद देय रहती है और नए सिरे से गणना दाखिल करने के लिए उनकी निष्पादन की तारीख 4 जनवरी, 1975।

दावा: निष्पादन आवेदन।

निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए अपील में दावा।

अपीलकर्ता की ओर से जीसी मित्तल, एडवोकेट।

एम. एस. जैन, अधिवक्ता, प्रतिवादियों के लिए।

निर्णय

आर. एन. मित्तल, न्यायमूर्ति— (1) यह निर्णय 1975 के ईएफए नंबर 64, 86 से 92 और 101 और 1976 के 145 का निपटारा करेगा। फैसले में तथ्य 1975 के ईएफए नंबर 64 से दिए जा रहे हैं।

2. संक्षेप में मामले के तथ्य यह हैं कि राम चंदर, चूंकि मृतक (अब जोग राज और पृथ्वी राज, उनके बेटों द्वारा प्रतिनिधित्व किया गया है) विवाद में भूमि का मालिक था, जो प्रतिवादी नंबर 1 बनारसी दास के साथ स्थायी पट्टे पर था, भूमि अधिग्रहण अधिनियम (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) के तहत भूमि का अधिग्रहण किया गया था। किरायेदार बनारसी दास ने मुआवजे की राशि के बंटवारे का दावा किया। कलेक्टर ने किरायेदार के दावे के बावजूद उसके द्वारा आकलित मुआवजे की राशि का भुगतान मकान मालिक को कर दिया। मुआवजे की राशि से असंतुष्ट मकान मालिक ने मामले को अदालत में भेजने के लिए अधिनियम की धारा 18 के तहत एक आवेदन दायर किया। किरायेदार ने मुआवजे को बढ़ाने और राशि के बंटवारे के लिए भी इसी तरह का आवेदन दायर किया।
3. कलेक्टर ने दोनों आवेदनों को मामले पर निर्णय लेने के लिए गुड़गांव के जिला न्यायाधीश के पास भेज दिया। जिला न्यायाधीश ने 21 जनवरी, 1974 के आदेश के तहत मुआवजे की राशि बढ़ा दी और साथ ही यह भी कहा कि मकान मालिक किराये के मूल्य के 20 गुना पर पूंजीकृत मूल्य का हकदार था और किरायेदार शेष मुआवजे का हकदार था। कलेक्टर ने जिला जज के आदेशानुसार मुआवजे की बढ़ी हुई राशि अपने न्यायालय में जमा करा दी। मकान मालिक ने उसे मुआवजे की राशि के भुगतान के लिए एक आवेदन दायर किया। किरायेदार ने इस आशय का एक आवेदन भी दायर किया कि जमा की गई राशि में से, उसे देय कुल राशि

काट ली जाए और उसे भुगतान किया जाए।

4. निर्धारण के लिए यह प्रश्न उठता है कि न्यायालय के अधिनिर्णय के तहत कलेक्टर के पास जमा राशि का वितरण कैसे किया जाए। अपीलकर्ताओं के वकील ने जोरदार आग्रह किया है कि पट्टे की राशि का 20 गुना जमा की गई राशि में से अपीलकर्ताओं को भुगतान किया जाना चाहिए और शेष किरायेदार को दिया जाना चाहिए। वह आगे प्रस्तुत करता है कि कलेक्टर द्वारा मकान मालिक को पहले से ही भुगतान की गई राशि को बढ़ी हुई राशि में से उसके हिस्से का भुगतान करते समय समायोजित नहीं किया जाना चाहिए। दूसरी ओर, किरायेदार के वकील श्री जैन ने प्रस्तुत किया है कि मकान मालिक कलेक्टर द्वारा उन्हें भुगतान की गई पूरी राशि का हकदार नहीं था। उनके अनुसार, बढ़ी हुई राशि में से भुगतान कलेक्टर द्वारा उसे किए गए भुगतान का समायोजन करके न्यायालय के फैसले के अनुसार मकान मालिक को किया जाना चाहिए।
5. मैंने विद्वान वकील की दलीलों पर गहराई से विचार किया है। इस मामले पर निर्णय लेने के लिए अधिनियम में कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं है। वकील ने अधिनियम की धारा 31 पर भरोसा किया है जो निम्नानुसार है-

“31. (1) धारा 11 के अधीन अधिनिर्णय देने पर, कलेक्टर अपने द्वारा दिए गए मुआवजे का भुगतान अधिनिर्णय के अनुसार इसके इच्छुक व्यक्तियों को करेगा और उन्हें तब तक भुगतान करेगा जब तक कि अगली उपधारा में उल्लिखित किसी एक या अधिक आकस्मिकताओं द्वारा रोका न जाए।

(2) यदि वे इसे प्राप्त करने के लिए सहमति नहीं देंगे, या यदि भूमि को अलग करने के लिए सक्षम कोई व्यक्ति नहीं है, या यदि मुआवजा प्राप्त करने के लिए शीर्षक या इसके विभाजन के बारे में कोई विवाद है, तो कलेक्टर मुआवजे की राशि को अदालत में जमा करेगा, जिसके लिए धारा 18 के तहत एक संदर्भ प्रस्तुत किया जाएगा: —

बशर्ते कि रुचि रखने वाला कोई भी व्यक्ति राशि की पर्याप्तता के विरोध में ऐसा भुगतान प्राप्त कर सकता है:

परन्तु यह भी कि कोई भी व्यक्ति जिसने विरोध के अधीन राशि प्राप्त की है, धारा 18 के अधीन कोई आवेदन करने का हकदार नहीं होगा:

परन्तु यह भी कि इसमें निहित कोई भी बात किसी ऐसे व्यक्ति के दायित्व को प्रभावित नहीं करेगी, जो इस अधिनियम के अधीन दिए गए किसी भी मुआवजे का पूरा या कोई भाग प्राप्त कर सकता है, कि वह उस व्यक्ति को उसका भुगतान करे जिसका विधिसम्मत रूप से हकदार है।

3. * % * *

4 * * * *

6. उपधारा (2) को पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि यदि मुआवजे के भुगतान या उसके बंटवारे के शीर्षक के बारे में कोई विवाद है, तो यह कलेक्टर का कर्तव्य है कि वह मुआवजे की राशि को अदालत में जमा करे, जिसका संदर्भ धारा 18 के तहत दिया जाना है। वर्तमान मामले में, मकान मालिक और किरायेदार के बीच मुआवजे की राशि के बंटवारे के संबंध में विवाद के बावजूद, कलेक्टर ने मकान मालिक को राशि का भुगतान किया। उपधारा (2) के परंतुक (3) में कहा गया है कि जो व्यक्ति मुआवजा प्राप्त करता है, वह कानूनी रूप से हकदार व्यक्ति को इसका भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। प्रश्न यह उठता है कि जो व्यक्ति विधिनपूर्वक मुआवजे का हकदार है, उसे उस व्यक्ति से इसकी वसूली कैसे करनी चाहिए जिसने कलेक्टर से मुआवजा प्राप्त किया है। अधिनियम में यह नहीं दिया गया है कि ऐसे व्यक्ति को उस व्यक्ति से राशि की वसूली कैसे करनी है जिसने इसे अवैध रूप से प्राप्त किया है। ऐसी वसूली करने के लिए इसमें कोई मशीनरी उपलब्ध नहीं कराई गई है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि ट्रिब्यूनल का एक कार्य जो किसी पार्टी को चोट पहुंचाता है, उसे खड़े होने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। यदि इसके कृत्य से कोई नुकसान होता है, तो ट्रिब्यूनल को इसका निवारण करने का अंतर्निहित अधिकार है। इस दृष्टिकोण से मैं **रोडगर बनाम कॉम्प्टोर डी. एस्कोम्पटे डी पेरिस** में प्रिवी काउंसिल की टिप्पणियों से **दृढ़ हूँ**, जिसमें लॉर्ड केर्न्स ने इस प्रकार टिप्पणी की थी: -

“अब, लॉर्डशिप का विचार है कि सभी न्यायालयों के पहले और सर्वोच्च कर्तव्यों में से एक यह ध्यान रखना है कि न्यायालय के कार्य से किसी भी मुकदमे कर्ता को कोई चोट न पहुंचे, और जब 'न्यायालय का कार्य' शब्द का उपयोग किया जाता है, तो इसका अर्थ केवल प्राथमिक न्यायालय का, या अपील की किसी मध्यवर्ती अदालत का कार्य नहीं है, लेकिन समग्र रूप से न्यायालय का कार्य, सबसे निचली अदालत से जो इस मामले पर अधिकार क्षेत्र पर विचार करता है, उच्चतम न्यायालय तक जो अंततः आसानी से निपटाता है। यह उन न्यायाधिकरणों के कुल का कर्तव्य है, यदि मैं अभिव्यक्ति का उपयोग कर सकता हूँ, तो ध्यान रखें कि पूरी कार्यवाही के दौरान न्यायालय का कोई भी कार्य अदालत में मुकदमा करने वालों को चोट न पहुंचाए।

धारा 31 (2) मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष **हितकारिणी सभा बनाम जबलपुर निगम**² मामले

¹ (1871) 3 P.C. 465 p.475

²A.I.R 1958 M.P. 339

में व्याख्या के लिए आई, जिसकी अध्यक्षता श्री हिदायतुल्लाह, मुख्य न्यायमूर्ति (जैसा कि लॉर्डशिप थे) ने की थी। उस मामले के तथ्य यह थे कि कलेक्टर द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया गया था और मुआवजे के पैसे के लिए दो दावेदार उनके सामने पेश हुए थे। कलेक्टर ने मुआवजे का आकलन किया और उनके बीच विभाजन किया। पुरस्कार की घोषणा की तारीख को, दोनों पक्ष, अर्थात् जबलपुर शहर का निगम और हितकारिणी सभा, अपने प्रतिनिधियों के माध्यम से उपस्थित थे और सभा और निगम को भुगतान के लिए वाउचर उन्हें सौंपने के लिए तैयार किए गए थे। निगम के प्रतिनिधियों ने भुगतान स्वीकार नहीं किया, लेकिन सभा के प्रतिनिधियों ने इसे स्वीकार कर लिया और पैसा वापस ले लिया। बाद में निगम ने विरोध स्वरूप अपना हिस्सा स्वीकार कर लिया। यह मामला धारा 18 के तहत न्यायालय को भेजा गया था। जब यह संदर्भ न्यायाधीश के पास पहुंचा, तो उन्होंने महसूस किया कि सभा को मुआवजे के पैसे का भुगतान करके उनके अधिकार क्षेत्र को बाहर कर दिया गया था। तदनुसार उन्होंने सभा को एक विशेष तिथि से पहले अपने न्यायालय में राशि जमा करने का निर्देश दिया। सभा उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण के लिए गई। खंडपीठ ने धारा 31(2) के प्रावधानों पर विचार करने के बाद निम्नानुसार टिप्पणी की:

“एक कलेक्टर मुआवजे के पैसे का भुगतान करने में धारा 31 (2) के स्पष्ट प्रावधानों के खिलाफ कार्य करता है जब कोई विवाद होता है कि इसे किसे प्राप्त करना चाहिए। हालांकि, इस तरह का भुगतान संदर्भ को सुनने के लिए अदालत के अधिकार क्षेत्र को बाहर नहीं करता है। भुगतान करने में कलेक्टर की गलती होने के कारण, अदालतों को कलेक्टर की कार्रवाई को वैधानिक आवश्यकताओं के अनुरूप लाने के लिए मामले में सुधार करना चाहिए और आदेश देना चाहिए कि धन को अंतरिम उपाय के रूप में तुरंत अदालत में लाया जाए।

मैं उपरोक्त टिप्पणियों से सम्मानपूर्वक सहमत हूँ।

7. श्री जीसी मित्तल ने अपनी दलील के समर्थन में **होमंत कुमार बनर्जी और अन्य बनाम सतीश चंद्र बनर्जी और अन्य³** का उल्लेख किया, जिसमें यह देखा गया कि धारा 31 (2) के अंतिम परंतुक में दीवानी मुकदमे पर विचार किया गया है। यह रिफंड प्राप्त करने का अधिकार नहीं बनाता है, बल्कि केवल धारा से स्वतंत्र रूप से मौजूद अधिकार को मान्यता देता है। उन्होंने **श्री देव संस्थान चिंचवाड़ और अन्य बनाम चिंतामन धरणीधर देव और एक अन्य⁴** का भी उल्लेख किया, जिसमें इसी तरह की टिप्पणियां की गई थीं। इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि धारा 31 (2) के परंतुक के तहत वसूली के लिए मुकदमा सुनवाई योग्य है, लेकिन यह एकमात्र उपाय नहीं है। मेरा विचार है कि ऐसी राशि की वसूली के लिए दोनों उपाय खुले हैं और

³A.I.R 1941 Calcutta 635

⁴A.I.R 1962 Bombay 214

यह संबंधित पक्ष पर निर्भर करता है कि वह इनमें से किसी एक को चुने।

8. वर्तमान मामले में, यह विवादित नहीं है कि न्यायालय में जमा मुआवजे के पैसे में से, किरायेदार के कुल हिस्से का भुगतान उसे किया जा सकता है। कलेक्टर द्वारा मकान मालिक को भुगतान किए गए अपने हिस्से के पैसे के हिस्से की वसूली के लिए मुकदमा दायर करने का निर्देश देने से कोई उपयोगी उद्देश्य पूरा नहीं होगा। मामले के सभी तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, मेरी राय है कि विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा व्यक्त किया गया विचार सही है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। मैं फलस्वरूप इसकी पुष्टि करता हूं। 1976 के ईएफए नंबर 143 को छोड़कर सभी अपीलों के तथ्य समान हैं। नतीजतन, 1975 के ईएफए नंबर 64, 86 से 92 और 10 एल को खारिज कर दिया जाना चाहिए।
9. ओंकार दत्त भूमि के मालिक थे और तुलसी, बिशन दत्त और सत प्रकाश उनके स्थायी पट्टेदार थे। भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत भूमि का अधिग्रहण किया गया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने 20 जनवरी, 1968 को अपना पुरस्कार दिया और जमींदार को मुआवजे की राशि का भुगतान किया। अधिनियम की धारा 18 के तहत एक याचिका पर, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश की अदालत को संदर्भित किया गया था, जिन्होंने 21 जनवरी, 1974 के अपने फैसले से फैसले को संशोधित किया था। फैसले के अनुसार, मकान मालिक जमीन के किराये के मूल्य का 20 गुना प्राप्त करने का हकदार था और शेष मुआवजा किरायेदारों को दिया जाना था।
10. किरायेदारों ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें प्रार्थना की गई कि 21 जनवरी, 1974 के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के फैसले से वे जिस कुल राशि के हकदार बन गए थे, उसे उक्त फैसले द्वारा मकान मालिक को देय मुआवजे के खिलाफ समायोजन करके उन्हें भुगतान किया जाए। मकान मालिक द्वारा आवेदन का विरोध किया गया था, लेकिन जिला न्यायाधीश ने 18 दिसंबर के आदेश के तहत इसे स्वीकार कर लिया; इसके बाद, मकान मालिक ने उपरोक्त आदेश की समीक्षा के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसे उसने 17 मार्च, 1975 को खारिज कर दिया।
11. किरायेदारों ने 21 जनवरी, 1974 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के फैसले के निष्पादन के लिए एक आवेदन दायर किया। मकान मालिक ने *अन्य बातों के साथ-साथ* एक आपत्ति याचिका दायर की जिसमें कहा गया है कि निष्पादन न्यायालय 21 जनवरी, 1974 के फैसले के पीछे नहीं जा सकता है, और किरायेदार उन्हें अवैध रूप से भुगतान की गई अतिरिक्त राशि की वसूली के लिए एक अलग मुकदमा दायर कर सकते हैं। उपरोक्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए, उनके द्वारा यह प्रार्थना की गई थी कि निष्पादन आवेदन को खारिज कर दिया जाए। आपत्ति याचिका को किरायेदारों द्वारा चुनौती दी गई थी, जिन्होंने कहा था कि आपत्तियों पर

अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पहले ही निर्णय लिया जा चुका है और इन्हें फिर से नहीं खोला जा सकता है। उन्होंने आगे कहा कि अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को कलेक्टर द्वारा मकान मालिक को किए गए भुगतान को ध्यान में रखने का अधिकार था, जबकि उसे बढ़ी हुई राशि में से भुगतान किया गया था। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने आपत्तियों को खारिज कर दिया। मकान मालिक ने उस आदेश के खिलाफ अपील की है।

12. उपरोक्त तथ्यों के वर्णन से यह स्पष्ट है कि अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने 21 जनवरी, 1974 के अपने आदेश के माध्यम से उसी मामले का फैसला किया था। जब किरायेदारों ने निष्पादन के लिए आवेदन दायर किया, तो मकान मालिक ने फिर से वही आपत्तियां उठाईं। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि निष्पादन कार्यवाही के लिए न्याय का सिद्धांत (रेस जूडिकाता) लागू होता है। वर्तमान मामले में, यह विवादित नहीं हो सकता है कि मकान मालिक द्वारा दायर आपत्तियां वही थीं जो पहले तय की गई थीं। इन परिस्थितियों में, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश का पिछला निर्णय न्यायिक रूप (रेस जूडिकाता) से कार्य करता है और उन्हें फिर से वही आपत्तियां उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। केवल इसी आधार पर अपील खारिज की जा सकती है।
13. गुण-दोष के आधार पर, मैंने मामले की जांच भी की है। मैंने पहले ही ऊपर कहा है कि किरायेदारों के लिए दो पाठ्यक्रम खुले थे- सबसे पहले वे बढ़ी हुई राशि में से मकान मालिक को भुगतान करने के लिए अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकते थे; कलेक्टर द्वारा पहले से भुगतान की गई राशि को ध्यान में रखते हुए और उन्हें शेष राशि का भुगतान करने के बाद और दूसरा कलेक्टर द्वारा मकान मालिक को भुगतान की गई राशि में से उनके हिस्से की वसूली के लिए मुकदमा दायर करना। उन्होंने पहला कोर्स अपनाया जिसके वे हकदार थे। उपरोक्त कारणों से, मुझे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के निर्णय में कोई दोष नहीं लगता है और इसकी पुष्टि करता हूं।
14. ऊपर दर्ज कारणों के लिए, यह अपील विफल हो जाती है और इसे लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। प्रत्येक मामले में वकील का शुल्क 75 रुपये 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।

ओमेश

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी