

अपीलीय सिविल

माननीय न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित के समक्ष

हीरा सिंह, आदि - अपीलकर्ता

बनाम

हरिया, आदि, उत्तरदाता

आर.एस.ए. 1966 का 1018.

2 नवंबर 1973.

पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट (1913 का 1)-धारा 15(1)(ए) चौथा-पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम (1953 का एक्स)- धारा 9-ए और 14-ए छोटे जमींदार अपनी बेदखली के लिए आवेदन कर रहे हैं कृषि भूमि पर किरायेदार, कुछ अधिशेष क्षेत्र पर किरायेदारों को समायोजित करने की शर्त पर कलेक्टर द्वारा बेदखली आदेश पारित करना - किरायेदारों को समायोजित नहीं किया जाना - किरायेदारी - क्या समाप्त - किरायेदारों की स्थिति - क्या बेदखली आदेश के पारित होने के साथ परिवर्तन होता है - ऐसे किरायेदार - क्या अपने किरायेदारी के तहत भूमि की बिक्री को पूर्व-खाली करने का अधिमान्य अधिकार है।

निर्णय लिया गया कि जहां एक छोटा जमींदार पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 14-ए के साथ पठित धारा 9-ए के तहत कृषि भूमि पर अपने किरायेदारों को बेदखल करने के लिए आवेदन करता है और कलेक्टर एक आदेश पारित करता है कि किरायेदारों को बेदखल कर दिया जाए। जब भी उन्हें अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किया जाता है, तो किरायेदारी समाप्त नहीं होती है और किरायेदारों की स्थिति ऐसे आदेश के पारित होने के साथ समाप्त नहीं होती है जब तक कि किरायेदारों को अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित नहीं किया जाता है, अधिशेष क्षेत्र। सशर्त आदेश के दृष्टिगत आदेश की तिथि से उन्हें भूमि पर अतिक्रमणकारी नहीं माना जायेगा तथा मकान मालिक उन्हें आदेश के आधार पर बेदखल नहीं कर सकेगा। वे मकान मालिक के किरायेदार बने रहेंगे और आदेश पारित होने के समय उनकी स्थिति में कोई बदलाव नहीं होगा। यदि मकान मालिक; भूमि बेचता है तो ऐसे किरायेदारों को पंजाब प्री-एम्पशन अधिनियम, 1913 की धारा 15(1)(ए) चतुर्थ के तहत प्री-एम्पशन का अधिमान्य अधिकार होगा। श्री वेद प्रकाश शर्मा, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, संगरूर, पदेन अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, हिसार के न्यायालय के दिनांक 13 मई, 1966 के आदेश से नियमित दूसरी अपील, श्री भारत भूषण गुप्ता, उप-न्यायाधीश की पुष्टि प्रथम श्रेणी, भिवानी, दिनांक 8 नवंबर, 1965, ने वादी के मुकदमे को खारिज कर दिया और पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।

अपीलकर्ताओं की ओर से पी. सी. खुंगर, अधिवक्ता।

प्रतिवादियों की ओर से अधिवक्ता डी. एन. अग्रवाल।

पंडित, जे.-

हरिया, हिसार जिले के जुई खुर्द गांव में स्थित 136 बीघा 4 बिस्वा कृषि भूमि के मालिक थे। उसने उसे मनसुख और उसके दो भाइयों राम सरूप और तारा चंद को रुपये में बेच दिया। एक पंजीकृत विक्रय-पत्र द्वारा 14,000। इस बिक्री के कारण हीरा सिंह, बीरबल और हरमुख ने प्री-एम्पशन के लिए मुकदमा दायर किया, उन सभी ने दावा किया कि वे विक्रेता के अधीन विवादित भूमि पर किरायेदार थे और इसलिए, उन्हें इस भूमि को हासिल करने का अधिमान्य अधिकार था। उनके मुताबिक, बिक्री वास्तव में रुपये में हुई थी। 7,000 रुपये नहीं। 14,000 जैसा कि विलेख में उल्लिखित है।

(2) प्रतिवादियों द्वारा कई आधारों पर मुकदमे का विरोध किया गया। लेकिन, वर्तमान दूसरी अपील में, हम केवल उनमें से एक के बारे में चिंतित हैं, अर्थात्, वादी के पास प्री-एम्पशन का कोई अधिमान्य अधिकार नहीं था।

(3) नीचे की दोनों अदालतों ने यह कहते हुए मुकदमा खारिज कर दिया कि वादी को पूर्व-मुक्ति का कोई अधिकार नहीं था। इस निर्णय को इस दूसरी अपील में चुनौती दी जा रही है।

(4) न्यायालयों ने वादीगण के विरुद्ध मामले का निर्णय कर दिया है सहायक कलेक्टर द्वारा पारित एक आदेश, प्रदर्शनी डी.ए. के आधार पर, 31 दिसंबर, 1958 को प्रथम श्रेणी, भिवानी, जिला हिसार। मारिया, मकान मालिक, वर्तमान विक्रेता, ने उसके खिलाफ एक आवेदन दिया था किरायेदार हीरा सिंह, बीरबल, हरमुख, वर्तमान पूर्व-खालीदार, और एक और किरायेदार गुगन को, कुछ कृषि भूमि से बेदखल करने के लिए और, जिसमें वह भी शामिल है, जो अब विवाद में है, पंजाब सिक्वोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट, 1953 की धारा 14-ए के साथ पठित धारा 9-ए के तहत, जैसा कि अधिनियम XI द्वारा संशोधित किया गया है। 1955, इस आधार पर कि आवेदक एक छोटी भूमि का मालिक था। उक्त आदेश के अनुसार सहायक कलेक्टर ने निम्नानुसार निर्णय लिया:- "उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए मैं आदेश देता हूँ कि बीरबल को वाद भूमि में से 1 मानक एकड़ और 51 इकाई भूमि से बेदखल कर दिया जाए। वाद भूमि में से 1 मानक एकड़ और 54 इकाई भूमि के हिस्से को उसके और बीरबल द्वारा बेदखल कर दिया जाएगा। बेदखली 1 मई से 15 जून, 1959 के बीच होगी। अन्य उत्तरदाताओं को जब भी कलेक्टर द्वारा कुछ अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किया जाएगा, उन्हें वाद भूमि के उनके संबंधित हिस्सों से बेदखल कर दिया जाएगा।"

(5) नीचे दिए गए दोनों न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि सहायक कलेक्टर द्वारा उपरोक्त आदेश पारित करने से, हरिया, मकान मालिक-विक्रेता और तीन किरायेदारों-पूर्व-खालीदारों के बीच संबंध समाप्त हो गया, इसका परिणाम यह हुआ कि अब वे बेची गई भूमि के एक हिस्से के किरायेदार होने के आधार पर पूर्व-खाली भूमि पर दावा नहीं कर सकते। यह निष्कर्ष हंस राज और अन्य बनाम श्रीमती ब्राह्मी देवी (1960 पी.एल.जे. 71) में इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले पर आधारित था, जहां यह देखा गया था: - "जिस क्षण न्यायालय मकान मालिक की याचिका पर डिक्री या बेदखली का आदेश पारित करता है, वह स्पष्ट रूप से यह घोषित करने से ज्यादा कुछ नहीं करता है कि अब से पक्ष मकान मालिक और किरायेदार नहीं रहेंगे। तथ्य यह है कि डिक्री या

आदेश को निष्पादित करना होगा किरायेदार को बेदखल करने और मकान मालिक को भौतिक कब्जे में रखने का मतलब यह नहीं है और न ही हो सकता है कि जब तक डिक्री या आदेश निष्पादित नहीं हो जाता, तब तक पार्टियों की एक-दूसरे के लिए स्थिति निर्धारित नहीं की गई है। डिक्री या आदेश पार्टियों के अधिकारों को आपस में निर्धारित करता है और उस डिक्री या आदेश का निष्पादन केवल उस निर्धारण को प्रभावी बनाता है। इस प्रकार पहले सिद्धांतों पर यह नहीं माना जा सकता है कि निष्कासन का अंतिम आदेश मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को समाप्त कर देता है और किरायेदार आदेश की तारीख के बाद नहीं हो सकता है इस आधार पर अधिभोगी किरायेदार माना जाता है कि किरायेदार का कब्जा बना हुआ है या आदेश के निष्पादन में किरायेदार को अवैध रूप से बेदखल कर दिया गया है।"

(6) अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि हंस राज का फैसला तत्काल मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है। वहां, किरायेदार किराए का भुगतान न करने का दोषी था और इसलिए, उस आधार पर मकान मालिक को उसे बेदखल करने के लिए एक आवेदन दायर करना पड़ा, जिसे अंततः स्वीकार कर लिया गया और यह उन परिस्थितियों में था, विद्वान न्यायाधीश ने पाया कि केवल पारित होना किरायेदार के विरुद्ध बेदखली की डिक्री ने पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को समाप्त कर दिया और यह आवश्यक नहीं था कि उक्त डिक्री वास्तव में निष्पादित की जाए और किरायेदार को भूमि से बेदखल कर दिया जाए। वकील के अनुसार, मौजूदा मामले में, बेदखली का एक सशर्त आदेश दिया गया था, क्योंकि उसमें कहा गया था कि हीरा सिंह और हरमुख को कलेक्टर द्वारा अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किए जाने पर वाद भूमि से बेदखल कर दिया जाएगा। दो किरायेदार, अर्थात्. हीरा सिंह और हरमुख को अब तक किसी भी अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित नहीं किया गया है और वे अभी भी किरायेदार के रूप में भूमि पर कब्जा कर रहे हैं। उनकी स्थिति, जब तक उन्हें अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित नहीं किया जाता है, हरिया, मकान मालिक के किरायेदारों के रूप में बनी रहेगी, और यह रिश्ता केवल सहायक कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने पर समाप्त नहीं होगा। तर्क यह था कि यह पंजाब सिव्योरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट, 1953 के प्रावधानों के आधार पर था, कि एक छोटा ज़मींदार बिना किसी गलती के किरायेदारों को बेदखल कर सकता था और तब भी जब वे नियमित रूप से अपने मकान मालिक को किराया दे रहे थे, लेकिन ऐसा तभी किया जा सकता था जब उक्त किरायेदारों को अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किया गया हो। यदि कोई अधिशेष क्षेत्र उपलब्ध नहीं था, तो वे किरायेदार के रूप में भूमि पर बने रहेंगे। सहायक समाहर्ता द्वारा आदेश दिये जाने के बाद भी उनकी स्थिति में परिवर्तन नहीं होगा। यदि और जब उन्हें अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किया जाता है, तो वे उस भूमि के किरायेदार भी बन जायेंगे।

(7) दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान वकील का तर्क है कि हंस राज का फैसला इस मामले को पूरी तरह से कवर करता है और उक्त निर्णय के अनुसार, जिस क्षण बेदखली का आदेश पारित किया जाता है, किरायेदार की स्थिति समाप्त हो जाती है। वह अपने कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा भगवान दास (मृत) के मामले में सुप्रीम कोर्ट के एक अधिकार पर भी भरोसा करते हैं एवं अन्य बनाम चेत राम (ए.आई.आर. 1971 एस.सी. 369)। उसके पैरा 7 में, यह उल्लेख किया गया था: "यह याद रखना चाहिए कि अकेले बिक्री नहीं होती और न ही हो सकती है जिस

किरायेदार से उसकी भूमि पर कब्जा करने का अधिकार छीन लिया जाए वह अपनी किरायेदारी के आधार पर कब्जे में है विक्रेता। परन्तु यदि उसकी किरायेदारी किसी डिक्री द्वारा निर्धारित की जाती है, बेदखली से वह किरायेदार का दर्जा खो देता है। फिर वह धारा 15(1)(ए) की पहली आवश्यकता को पूरा नहीं करता है, चौथी शर्त यह है कि वह एक किरायेदार है जिसके पास जमीन है। उस स्थिति में, वह प्री-एम्प्शन मुकदमे में सफल नहीं हो सकता है यदि बेदखली की डिक्री बिक्री के बाद लेकिन मुकदमा शुरू होने से पहले या उसके लंबित रहने के दौरान और डिक्री की तारीख से पहले पारित की गई हो। ऐसा सुस्थापित नियम को लागू करने से होगा, जो, जैसा कि पहले कहा गया है, पूर्व-उत्सर्जन से संबंधित कानून का एक हिस्सा बन गया है।"

(8) निर्धारित करने का मुद्दा यह है कि क्या उपर्युक्त दो मामलों में निर्धारित कानून का नियम इस प्रकृति के आदेश पर लागू होता है और क्या वर्तमान मामले में वादी-किरायेदारों की स्थिति केवल समाप्त हो गई है आदेश का पारित होना, प्रदर्शनी डी.ए.।

(9) यह सच है कि ऊपर उल्लिखित दो निर्णयों के आधार पर, जब किसी किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाता है, तो किरायेदार के रूप में उसकी स्थिति समाप्त हो जाती है। दूसरे शब्दों में, उस दिन से उसे अतिक्रमणकारी माना जायेगा। यदि वह अपनी इच्छा से भूमि नहीं छोड़ता है तो उस डिक्री का क्रियान्वयन कर उसे बेदखल कर दिया जायेगा। क्या यह सिद्धांत वर्तमान प्रकृति के ऐसे मामले पर लागू होगा जहां किरायेदार के खिलाफ केवल बेदखली का सशर्त आदेश दिया गया है? इस तथ्य से इनकार नहीं किया जा सकता है कि सहायक कलेक्टर ने 31 दिसंबर, 1958 को यह माना था कि हीरा सिंह और हरमुख को वाद भूमि के उनके संबंधित हिस्सों से बेदखल कर दिया जाएगा, जब कलेक्टर द्वारा उन्हें कुछ अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित किया जाएगा। इस सशर्त आदेश के मद्देनजर क्या उन्हें 31 दिसंबर, 1958 से भूमि पर अतिक्रमणकारी माना जाएगा? मेरे विचार में अतिक्रमी वह व्यक्ति है, जो यदि अपनी भूमि स्वयं नहीं छोड़ता है, तो कानून की प्रक्रिया द्वारा, अर्थात् उसकी बेदखली की डिक्री का निष्पादन करके, उसे कब्जे से बाहर किया जा सकता है। क्या मकान मालिक, सहायक कलेक्टर के आदेश के आधार पर, उसी दिन उस आदेश का क्रियान्वयन कर सकता है और किरायेदारों को बेदखल कर सकता है? उत्तर स्पष्ट रूप से नकारात्मक होगा, क्योंकि वे आदेश पर ही अपना रुख अच्छी तरह से रख सकते हैं और कह सकते हैं कि उन्हें तब तक बेदखल नहीं किया जा सकता जब तक कि कलेक्टर ने उन्हें कुछ अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित नहीं किया हो। अधिशेष क्षेत्र पर बसने तक इन व्यक्तियों की स्थिति क्या होगी? उन्हें अतिक्रमणकारी नहीं कहा जा सकता, जैसा कि मैं पहले ही कह चुका हूँ। माना कि वे जमीन के मालिक नहीं हैं। इसलिए, उन्हें मकान मालिक का किरायेदार माना जाएगा। दूसरे शब्दों में, उनके द्वारा आदेश पारित करने मात्र से स्थिति नहीं बदलेगी, सहायक कलेक्टर. उन्होंने भूमि पर किरायेदारों के रूप में प्रवेश किया और वे तब तक बने रहेंगे जब तक कि उन्हें कलेक्टर द्वारा अधिशेष क्षेत्र पर समायोजित नहीं किया जाता है या शायद जब यह रिकॉर्ड पर साबित हो जाता है कि कलेक्टर ने वारिस निपटान के लिए कुछ अधिशेष क्षेत्र उपलब्ध कराया था, लेकिन उन्होंने वहां जाने से इनकार कर दिया था. यह, मेरी राय में, निष्कासन के एक साधारण डिक्री के परिणामों और वर्तमान प्रकृति के एक सशर्त एक के बीच का अंतर है। उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा जिन दो

मामलों पर भरोसा किया गया, वे पूर्व प्रकार के डिक्री की बात करते हैं और इसलिए, उसमें निर्धारित नियम तत्काल मामले के तथ्यों पर लागू नहीं हो सकते हैं। जैसा कि मैंने पाया, कि हीरा सिंह और हरमुख भूमि के किरायेदार बने रहे और केवल सहायक कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने से उनका दर्जा नहीं खोया, उनके पास निर्विवाद रूप से, छूट का अधिकार था, बेची गई भूमि के एक हिस्से के किरायेदार होने के नाते। उनके निष्कर्ष पर, मामला, निश्चित रूप से, पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट, 1913 की धारा 15(1) (ए) के चौथे के तहत कवर किया जाएगा। ऐसा होने पर, विद्वान वकील के अनुसार, हीरा सिंह और हरमुख डी होंगे बेची गई भूमि में से केवल 59 बीघे, जो उनकी किरायेदारी के अधीन थी, पूर्व-खाली के हकदार थे। हालाँकि, उन्हें इस पर कब्जा मिल जाएगा और बिक्री शुल्क के आनुपातिक हिस्से को परिवहन शुल्क के साथ भुगतान करने पर, अर्जित वकील के अनुसार, यह राशि रु। 8,792.

(10) इसका परिणाम यह हुआ कि यह अपील स्वीकार कर ली गई, निचली अदालतों के फैसले और डिक्री उलट गए और केवल हीरा सिंह और हरमुख के मुकदमे में रुपये के भुगतान पर फैसला सुनाया गया। 8,792. यह राशि उन्हें 4 फरवरी, 1974 को या उससे पहले विक्रेताओं के भुगतान के लिए ट्रायल कोर्ट में जमा करनी होगी, अन्यथा उनका मुकदमा खारिज कर दिया जाएगा। हालाँकि, इस मामले की परिस्थितियों में, पार्टियों को इस न्यायालय में अपनी लागत भी स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया जाएगा

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

*मीनू वर्मा,
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा*