

जी आर मजीठिया से पहले जे.

किशन और अन्य, - अपीलकर्ता।

बनाम

नारायण दास और अन्य,-प्रतिवादी।

1987 की नियमित प्रथम अपील संख्या 3365, 14 अक्टूबर 1988।

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का V)—आडर 41, नियम 27—अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति—ऐसी छुट्टी देने की न्यायालय की शक्ति, पंजाब किरायेदारी अधिनियम (1887 का XVI)—एस.एस. 4(3), 5 और 8—किराया—शब्द का अर्थ।

दावा-अधिभोग किरायेदारी अधिकारों की घोषणा के लिए मुकदमे में दावा-ऐसे दावे की स्थापना-चाहे परिणाम जब्ती हो।

यह माना गया कि अपीलीय न्यायालय के पास अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति देने की शक्ति है, न केवल यदि उसे निर्णय सुनाने में सक्षम करने के लिए ऐसे साक्ष्य की आवश्यकता होती है, बल्कि किसी अन्य महत्वपूर्ण कारण के लिए भी और यहां तक कि ऐसे मामलों में भी जहां वह मानता है कि न्याय के हित में कुछ ऐसा है जो बना हुआ है। अस्पष्ट को दायर किया जाना चाहिए ताकि यह अधिक संतोषजनक तरीके से निर्णय सुना सके और किसी पक्ष द्वारा दोष को इंगित किया जा सके या वह पक्ष दोष की आपूर्ति के लिए न्यायालय में जा सके। मामले को ध्यान में रखते हुए, मैं ओ. एक्सएलआई, आरएल के तहत दायर आवेदन की अनुमति देता हूं। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के 27 और जमाबंदियों की नकल की अनुमति दें।

(पैरा 9).

माना जाता है कि पंजाब में लगान का इतिहास यह है कि इसकी उत्पत्ति मुख्य रूप से राजकोषीय व्यवस्था से हुई है, न कि सीधे तौर पर आर्थिक कारणों से। बड़ी संख्या में मामलों में किरायेदार मलकाना के कारण छोटे अतिरिक्त भुगतान के साथ या उसके बिना भू-राजस्व या उपकर का भुगतान कर रहे हैं। भूमि मालिकों की ओर से राज्य को किराया और उपकर का भुगतान किराए के बदले में होगा। अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (3) में भूमि शब्द इतना व्यापक है कि इसमें जमींदार की ओर से भू-राजस्व और उपकर का भुगतान शामिल है।

माना गया कि वादी का दावा है कि वे एसएस के प्रावधानों के तहत अधिभोग किरायेदार बन गए थे। पंजाब किरायेदारी अधिनियम के 5 और 8 और पंजाब अधिभोग किरायेदारों के प्रारंभ पर

(स्वामित्व अधिकार निहित करना) अधिनियम, 1953 के तहत वे भूमि के मालिक बन गये। उन्होंने कभी भी जमींदार की उपाधि से इनकार नहीं किया। स्थायी किरायेदारी स्थापित करना मकान मालिक के स्वामित्व का खंडन नहीं है और यह मकान मालिक के स्वामित्व का खंडन नहीं होगा और

इसलिए उनकी इच्छानुसार किरायेदार के रूप में उनके अधिकार को जब्त करने की मांग की गई है।

(पैरा 14).

अतिरिक्त जिला न्यायाधीश गुड़गांव की अदालत के 2 नवंबर 1987 के आदेश के खिलाफ नियमित दूसरी अपील, जो उप न्यायाधीश द्वितीय श्रेणी, गुड़गांव की लागत के साथ पुष्टि करती है। दिनांक 21 नवंबर, 1985 को वादी के मुकदमे को यह घोषित करने के लिए खारिज कर दिया गया कि वे वाद के पैरा नंबर 1 में वर्णित भूमि के मालिक हैं और प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा 18 जनवरी, 1982 को निष्पादित बिक्री विलेख है। प्रतिवादी का पक्ष क्रमांक 6 शून्य है और वादी के अधिकारों पर बाध्यकारी नहीं है, और पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ देता है।

अपीलकर्ताओं की ओर से अरुण जैन, अधिवक्ता। प्रतिवादियों की ओर से सी. बी. गोयल, अधिवक्ता।

निर्णय

जी. आर. मजीठिया, जे.

(1) यह नियमित दूसरी अपील असफल वादी द्वारा दायर की गई है और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव के फैसले और डिक्री के खिलाफ निर्देशित है, जिन्होंने अपील पर अधीनस्थ न्यायाधीश द्वितीय श्रेणी, गुड़गांव के फैसले और डिक्री की पुष्टि की, जिससे उनका मुकदमा खारिज हो गया। घोषणा कि वे पंजाब अधिभोग किरायेदार (स्वामित्व अधिकार निहित) अधिनियम, 1953 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के तहत वाद भूमि के मालिक बन गए हैं।

(2) वादी इस आरोप के साथ अदालत में आए कि वे उचित किराए पर दो पीढ़ियों से अधिक समय से वाद की भूमि पर खेती कर रहे थे और किरायेदारी की शुरुआत के समय, प्रतिवादियों के पूर्ववर्ती-हित ने सहमति व्यक्त की थी कि वादी के हित में पूर्ववर्ती को वाद भूमि से कभी भी बेदखल नहीं किया जाएगा। उन्होंने पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 5 और 8 की सभी शर्तों को पूरा किया और पंजाब अधिभोग किरायेदारों (स्वामित्व अधिकार निहित) अधिनियम, 1953 के प्रारंभ होने के बाद, वे वाद भूमि के मालिक बन गए थे और उन्हें गलत तरीके से वर्णित किया गया था। राजस्व रिकॉर्ड में किरायेदारों की इच्छा- उन्होंने विवादित संपत्ति का एक/चौथा हिस्सा प्रतिवादी संख्या 5 को हस्तांतरित करने के प्रतिवादी संख्या 4 के अधिकार पर भी विवाद किया और आरोप लगाया कि बिक्री उनके अधिकारों पर बाध्यकारी नहीं थी।

(3) प्रतिवादियों ने वादी के आरोपों से इनकार किया और दलील दी कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था; कि वादी विवादग्रस्त भूमि पर केवल लाइसेंसधारी थे और वे रिश्ते के कारण प्रतिवादियों की अनुमति से वाद भूमि पर खेती कर रहे थे। यह दावा किया गया था कि प्रतिवादी संख्या 4 श्रीमती शांति देवी विवादित संपत्ति में प्रतिवादी नंबर 5 को 1/4 हिस्सा हस्तांतरित करने में सक्षम थीं और बिक्री पूरी तरह से कानूनी और वैध थी।

(4) विद्वान परीक्षण न्यायाधीश ने निम्नलिखित मुद्दे तय किये:-

1. क्या वादी मुकदमा भूमि के अधिभोगी किरायेदार बन गए हैं जैसा कि वाद में आरोप लगाया गया है और इस प्रकार वाद भूमि के मालिक हैं? ओपीपी.

2. क्या वादी के पास वर्तमान मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं है? ओपीडी.

3. क्या वादी को वर्तमान मुकदमा दायर करने से रोका गया है? ओपीडी.

4. क्या मुकदमा चलने योग्य नहीं है? ओपीडी

4-ए. क्या प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा प्रतिवादी संख्या 5 के पक्ष में 18 जनवरी 1982 को निष्पादित विक्रय विलेख अवैध है और वादी पर बाध्यकारी नहीं है? ओपीपी.

5. राहत.

(5) वाद क्रमांक 3 एवं 4 वादीगण के पक्ष में तथा वाद क्रमांक 1, 2 एवं 4ए वादी पक्ष के विरुद्ध पाये गये। अपीलीय अदालत के समक्ष, अपीलकर्ताओं द्वारा केवल मुद्दा संख्या 1 को दबाया गया था।

6) विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने राजस्व रिकॉर्ड में प्रविष्टियों के आधार पर माना कि वादी भूमि मालिकों को कोई किराया नहीं दे रहे थे। परिणामस्वरूप, ' हो सकता है

पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता। राजस्व रिकॉर्ड से पता चला कि रिश्तेदारी के कारण मुकदमे की जमीन पर उनका कब्जा था।

(7) विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलकर्ताओं को 1919-20 और 1923-24 के लिए जमाबंदियों की प्रतियां पेश करने की अनुमति देने से इनकार कर दिया, जिन्हें संहिता के आदेश 41 नियम 27 के तहत अतिरिक्त साक्ष्य के माध्यम से पेश करने की मांग की गई थी। विद्वान न्यायाधीश ने इन दोनों दस्तावेजों को पेश करने की अनुमति इस आधार पर देने से इनकार कर दिया कि उन्हें पी यानी निर्णय सुनाने के लिए इनकी आवश्यकता नहीं थी; अपीलकर्ताओं को ट्रायल कोर्ट के समक्ष उक्त दस्तावेज पेश करने के लिए बड़ी संख्या में अवसर दिए गए थे और ट्रायल में मोहरीर पटवारी को अंशों के साथ बुलाया गया था, लेकिन बाद में अपवाद तैयार नहीं किए गए और 'गवाह की जांच नहीं की गई।

(8) मैंने पार्टियों के विद्वान वकील को सुना है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील श्री जैन ने प्रस्तुत किया कि निचली अपीलीय अदालत ने अपीलकर्ताओं को अतिरिक्त साक्ष्य के रूप में वर्ष 1919-20 और 1923-24 की जमाबंदियों की प्रतियां पेश करने की अनुमति देने से इनकार करके गलती की थी। यह सही है कि अपीलकर्ताओं ने मुकदमे में लापरवाही बरती और उन्होंने राजस्व रिकॉर्ड प्रस्तुत नहीं किया, जिसे अपीलीय चरण में प्रस्तुत करने की मांग की गई थी। हालाँकि, वर्तमान मामले की परिस्थितियों में, विद्वान अपीलीय न्यायाधीश को अपीलकर्ताओं को अतिरिक्त

साक्ष्य के माध्यम से वर्ष 1919-20 और 1923-24 के लिए जमाबंदी पेश करने की अनुमति देनी चाहिए थी। उन्होंने वर्ष 1938-39 और उसके बाद की जमाबंदी तैयार की। उन्होंने 1938-39 से पहले की अवधि के लिए जमाबंदी प्रस्तुत नहीं की थी और इसे अतिरिक्त के माध्यम से करने की मांग की गई थी। वर्ष 1919-20 की जमाबंदी की प्रविष्टियाँ पिछली प्रविष्टियों से विरोधाभासी नहीं हैं। ये केवल एक स्पष्टीकरण हैं और कब्जाधारी की स्थिति को स्पष्ट करते हैं। राजस्व रिकॉर्ड की प्रामाणिकता पर सवाल नहीं उठाया गया है। राजस्व रिकॉर्ड में खेती के कॉलम में अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों को वसीयत में किरायेदार के रूप में दिखाया गया है, लेकिन किराए के कॉलम में, उन्हें भू-राजस्व के भुगतान पर मालिकों की तरह कब्जे में दिखाया गया है। अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों के हित और अपीलकर्ता भू-राजस्व का भुगतान कर रहे हैं। मालिक ने कभी भी भू-राजस्व का भुगतान नहीं किया।

9) सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XLI के नियम 27 के खंड (बी) के तहत, अपीलीय न्यायालय न केवल तब अतिरिक्त साक्ष्य प्राप्त कर सकता है, जब उसे निर्णय सुनाने में सक्षम बनाने के लिए ऐसे साक्ष्य की आवश्यकता होती है, बल्कि किसी अन्य महत्वपूर्ण कारण के लिए भी। ऐसे मामले भी हो सकते हैं जहां न्यायालय को लगे कि वह रिकॉर्ड की स्थिति के आधार पर निर्णय सुनाने में सक्षम है, और ऐसा ही होगा। यह सख्ती से नहीं कह सकता कि उसे निर्णय सुनाने में सक्षम बनाने के लिए अतिरिक्त साक्ष्य की आवश्यकता है, फिर भी वह मानता है कि न्याय के हित में जो कुछ अस्पष्ट है उसे भरा जाना चाहिए ताकि वह अपना निर्णय अधिक संतोषजनक तरीके से सुना सके। के. वेंकटरमैया बनाम ए. सीतारमा रेड्डी और अन्य (1) में, सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य को निम्नलिखित देखकर प्रसन्नता हुई: -

"आर. 27(1) के तहत, अपीलीय न्यायालय के पास अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति देने की शक्ति है, न केवल अगर उसे "फैसला सुनाने में सक्षम बनाने के लिए" ऐसे साक्ष्य की आवश्यकता होती है, बल्कि "किसी अन्य महत्वपूर्ण कारण" के लिए भी। ऐसे मामले भी हो सकते हैं जहां अदालत को लगता है कि वह रिकॉर्ड की स्थिति के आधार पर निर्णय सुनाने में सक्षम है, और इसलिए वह सख्ती से यह नहीं कह सकती है कि उसे निर्णय सुनाने में सक्षम बनाने के लिए अतिरिक्त सबूत की आवश्यकता है, फिर भी वह उस पर विचार करती है न्याय के हित में जो कुछ अस्पष्ट रहता है उसे भरना चाहिए ताकि वह अपना निर्णय अधिक संतोषजनक तरीके से सुना सके। ऐसा मामला संहिता के आर. 27(एल)(बी) के तहत किसी अन्य महत्वपूर्ण कारण के लिए अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति देने वाला मामला होगा।"

आर.एन.मिस्तल, जे. द्वारा मेहर चंद और अन्य बनाम कवटी पार्षद और अन्य (2) के मामले में इसका पालन किया गया और यह माना गया कि अपीलीय न्यायालय के पास अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति देने की शक्ति है, न केवल तब जब उसे सक्षम करने के लिए ऐसे साक्ष्य की आवश्यकता हो। निर्णय सुनाएं, लेकिन किसी अन्य ठोस कारण के लिए भी और यहां तक कि उन मामलों में भी जहां वह मानता है कि न्याय के हित में कुछ अस्पष्ट रह गया है, उसे दायर किया जाना चाहिए ताकि वह अधिक संतोषजनक तरीके से निर्णय सुना सके और दोष को इंगित किया जा सके। किसी पार्टी द्वारा या वह पार्टी दोष की आपूर्ति के लिए न्यायालय में जा सकती है। इस मामले को ध्यान में रखते हुए, मैं सिविल उत्पाद संहिता के आदेश एक्सएलआई नियम 27 के

तहत दायर आवेदन की अनुमति देता हूं और वर्ष 1919-20 और 1923-24 की जमाबंदियों की प्रतियों को रिकॉर्ड पर रखने की अनुमति देता हूं और ये प्रदर्शित पी हैं। /13 और पी/14.

(10) मैंने बहस के दौरान उत्तरदाताओं के विद्वान वकील के सामने यह बात रखी थी कि इस स्थिति में, मैं अतिरिक्त साक्ष्य के लिए आवेदन की अनुमति देता हूं कि क्या वह कोई साक्ष्य देना चाहता है।

खंडन में. उन्होंने नकारात्मक उत्तर दिया. हालाँकि, उन्होंने दूसरे अपीलीय चरण में अतिरिक्त सबूत पेश करने का कड़ा विरोध किया। मैं ऊपर बताए गए कारणों से उनकी दलीलों को अस्वीकार करता हूँ।) वर्ष 1919-20 और 1923-24 की जमाबंदियों की प्रतियों में, यह दर्ज किया गया है कि अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्ती-हितधारक भू-राजस्व और उपकर का भुगतान कर रहे थे।

(12) पंजाब में लगान का इतिहास यह है कि इसकी उत्पत्ति मुख्य रूप से राजकोषीय व्यवस्थाओं से हुई है, न कि सीधे तौर पर आर्थिक कारणों से। बड़ी संख्या में मामलों में किरायेदार मलिकाना के कारण छोटे अतिरिक्त भुगतान के साथ या उसके बिना भू-राजस्व या उपकर का भुगतान करते रहे हैं। भूमि मालिकों की ओर से राज्य को किराया और उपकर का भुगतान किराए के बदले में होगा।

(13) पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 11387 की धारा 4 की उपधारा (3) में, किराया इस प्रकार परिभाषित किया गया है: -

"(3) "किराया" का अर्थ है किसी मकान मालिक को उसके द्वारा रखी गई भूमि के कब्जे के उपयोग के कारण किरायेदार द्वारा धन, वस्तु या सेवा के रूप में जो कुछ भी देय है।"

यह शब्द इतना व्यापक है कि इसमें भू-राजस्व का भुगतान और जमींदार की ओर से उपकर शामिल किया जा सकता है।

(14) सेटलमेंट मैनुअल रॉय एम. डौई, चतुर्थ संस्करण, 1960 में पृष्ठ 104 पैरा 206 में, इसे निम्नानुसार देखा गया था: -

“पंजाब में लगान के इतिहास के संबंध में मुख्य तथ्य यह है कि इसकी उत्पत्ति सीधे तौर पर आर्थिक कारणों से नहीं बल्कि राजकोषीय व्यवस्थाओं से हुई है। यह मलिकाना के कारण छोटे अतिरिक्त भुगतान के साथ या उसके बिना भू-राजस्व और उपकर से युक्त लगान के मामले में स्पष्ट है, जो अभी भी देश के कुछ हिस्सों में आम तौर पर किरायेदारों द्वारा अपनी इच्छानुसार भुगतान किया जाता है। लेकिन बटाई और ज़बती लगान के मामले में भी यह उतना ही सच है। पूर्व प्रतिनिधि उपज का वह हिस्सा भेजते थे जिस पर देशी सरकारें महसूल या हकीमी हिस्सा (अर्थात् शासक का हिस्सा) के नाम से दावा करती थीं।”

(15) वादी में से एक गवाह के रूप में उपस्थित हुआ और कहा कि पूर्ववर्तियों का कब्जा था और वे भू-राजस्व और मामलों का भुगतान कर रहे थे। इस कथन को जिरह में चुनौती नहीं दी गई।

मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य से, यह साबित हो गया है कि अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्ती-हितधारकों ने हालांकि कुछ ज़लातिओइशिप के कारण विवादित भूमि पर कब्जा कर लिया था, लेकिन वे राज्य को भू-राजस्व और उपकर का भुगतान कर रहे थे और इसे भूमि की ओर से माना जाएगा। मालिकों और किराए के बदले में। इस प्रकार, यह माना जाता है कि अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों के पास भू-राजस्व और उपकर के भुगतान पर भूमि का कब्जा था। वे वसीयत में किरायेदार के रूप में कब्जे में थे और उसी स्थिति पर वर्तमान वादी-अपीलकर्ताओं का कब्जा है।

(16) वादी यह साबित करने में विफल रहे हैं कि उन्होंने पंजाब ऑक्यूपेंसी टेनेंट्स (स्वामित्व अधिकार निहित करना) अधिनियम, 1953 (1953 का अधिनियम संख्या VI.11) के प्रावधानों के तहत अधिभोग अधिकार हासिल कर लिया है। मैंने माना है कि वादी यह साबित करने में सफल रहे हैं कि वे किरायेदार के रूप में कब्जे में हैं, लेकिन यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि उन्होंने अधिभोग अधिकार हासिल कर लिया है। नतीजतन, उनका दावा है कि वे प्रावधानों के तहत मालिक बन गए हैं पंजाब ऑक्यूपेंसी टेनेंट्स (स्वामित्व अधिकारों का निहितार्थ) अधिनियम, 1953- (1953 का अधिनियम संख्या VIII), खारिज कर दिया गया है।

(17) चूँकि 1 ने माना है कि वादी अपनी इच्छानुसार किरायेदार हैं, वे केवल पंजाब सिक्योरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट के प्रावधानों के अनुसार बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी हैं। इसलिए, यह अपील ऊपर बताई गई सीमा तक स्वीकार की जाती है। हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

(18) मेरे द्वारा निर्णय सुनाए जाने के बाद, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने मेरे ध्यान में लाया कि उनका एक निवेदन था कि वादी ने अपना किरायेदारी अधिकार जब्त कर लिया है, जब उसने दावा किया था कि उसने अधिभोगी किरायेदारों के उच्च अधिकार प्राप्त कर लिए हैं और यह इनकार के समान होगा। मालिक का अधिकार और वसीयत में किरायेदार के रूप में उनका अधिकार जब्त हो जाएगा।

(19) यह मुद्दा नीचे की अदालतों के समक्ष नहीं उठाया गया था। हालाँकि, मैंने मामले के इस पहलू से निपटना उचित समझा। वादी ने दावा किया कि वे पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 5 और 8 के प्रावधानों के तहत अधिभोग किरायेदार बन गए थे और पंजाब अधिभोग किरायेदार (स्वामित्व अधिकारों का निहितार्थ) अधिनियम, 1953 के प्रारंभ पर वे भूमि के मालिक बन गए। उन्होंने कभी भी जमींदार की उपाधि से इनकार नहीं किया। स्थायी किरायेदारी स्थापित करना मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं है और यह मकान मालिक के स्वामित्व को अस्वीकार करने जैसा नहीं होगा। कुछ इसी तरह की परिस्थितियों में, शीर्ष न्यायालय ने मामले के इस पहलू से निपटा और निर्णय राजा मोहम्मद अमीर अहमद के रूप में बताया गया

खान बनाम म्युनिसिपल बोर्ड ऑफ सीतापुर और अन्य (3), और इसे इस प्रकार आयोजित किया गया था:

“संपत्ति में विरासत योग्य और हस्तांतरणीय अधिकार के साथ एक स्थायी पट्टेदार के रूप में एक शीर्षक उतना ही एक शीर्षक था जितना कि पूर्ण स्वामित्व वाला एक शीर्षक और यदि उसने कहा कि वह सिविल कोर्ट से इस तरह के स्थायी पट्टेदार के रूप में अपने शीर्षक की घोषणा की मांग कर रहा था चरित्र, निश्चित रूप से, जमींदार के अपमान में अपने आप में एक उपाधि स्थापित करने का कोई सवाल ही नहीं होगा। विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतीकरण में कोई तथ्य नहीं है और उसे निरस्त किया जाता 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

जसमीत कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(TraineeJudicial Officer)

कैथल, हरियाणा