

## एप्पेलेट सिविल

*D. S. Before D. S. Tewatia*, न्यायमूर्ति के समक्ष,

एएसए नं.,-अपीलार्थी

बनाम

स्वतंत्रपाल सिंह, ईटीसी.,-उत्तरदाता।

आर एस ए। नं. 1968 का 136.

4 मई, 1970

पंजाब पूर्व-मुक्ति अधिनियम (1913 का 1)-धारा 3,5 और 15-"ग्राम अचल संपत्ति"-क्या यह आबादी देह की सीमाओं के भीतर होना चाहिए-बंजर भूमि पर घर का निर्माण-क्या यह उसकी वसूली के बराबर है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब प्री-एम्पशन अधिनियम की धारा 3 में दी गई "ग्राम अचल संपत्ति" की परिभाषा के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि किसी गांव की सीमा के भीतर स्थित कोई भी भूमि, जो कृषि भूमि नहीं है, को 'ग्राम अचल संपत्ति' माना जाएगा। "गाँव की सीमा के भीतर" अभिव्यक्ति के निर्माण के लिए "अबादी देह के भीतर" अभिव्यक्ति के पर्याय के रूप में कोई औचित्य नहीं है। इसलिए गाँव की अचल संपत्ति अबादी देह की सीमा के बाहर भी स्थित हो सकती है।

माना गया कि बंजर भूमि पर एक घर का निर्माण उसके सुधार के समान नहीं है। बंजर भूमि के पुनर्निर्माण का अर्थ है इसे कृषि उद्देश्यों के लिए संवर्धित या उपयुक्त बनाना और उस पर एक घर का निर्माण, किसी भी तरह से, उक्त भूमि की पुनः घोषणा के बराबर नहीं हो सकता है।

श्री वी. पी. अग्रवाल, एच. आई., अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव के न्यायालय के डिक्री से नियमित दूसरी अपील, दिनांक 26 दिसम्बर, 1967, जिसमें श्री एच. सी. गुप्ता, उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, पलवल दिनांक 29 मई, 1967 की पुष्टि की गई है, इस आशय के वाद का आदेश देते हुए कि देश पाल सिंह वादी नं. 3 रुपये के भुगतान पर सूट में भूमि के आधे हिस्से को पहले से खाली कर देगा। 1, 350, स्वतंत्र पॉल सिंह रुपये के भुगतान पर एक-चौथाई शेयर को पहले से खाली कर देंगे। 675 और गजिंदर प्रताप सिंह रुपये के 1/4 अरब शेयर के भुगतान को पूर्व-खाली करेंगे। 675. इन राशियों को 30 जून, 1967 को या उससे पहले जमा किया जाएगा और इनमें से किसी की ओर से चूक होने की स्थिति में अगला अग्रिमकर्ता 31 जुलाई, 1967 को या उससे पहले चूक में राशि जमा करेगा यदि स्वतंत्र पाल सिंह की ओर से चूक होती है तो गजिंदर प्रताप सिंह 31 जुलाई, 1967 को या उससे पहले चूक में राशि जमा कराएगा और इसी तरह स्थिति गजिंदर प्रताप सिंह द्वारा किए गए चूक के मामले में होगी और उस स्थिति में स्वतंत्र पाल सिंह निर्धारित समय के भीतर समान राशि जमा करेगा, संबंधित पक्ष अपने-अपने शेयरों का कब्जा ले लेंगे। उनमें से किसी एक की ओर से चूक के मामले में, उसके दावे के संबंध में वाद को लागत के साथ खारिज माना जाएगा। पहले से जमा की गई राशि को वादी द्वारा एक पूरे निकाय के रूप में वापस लिया जाएगा और इस तरह से जमा की जाने वाली राशि में क्रेडिट नहीं दिया जाएगा और पक्षकारों को वर्तमान में अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाएगा।

निचली अपीलीय अदालत ने हालांकि निर्देश दिया कि विक्रेता आज से तीन महीने के भीतर मालबा को हटाने के हकदार होंगे और इन तीन महीनों के भीतर डिक्री को निष्पादित नहीं किया जाएगा।

## निर्णय

D. S. TEWATIA, न्यायमूर्ति- यह अपील वादी-प्रत्यर्थियों द्वारा विवाद में भूमि के कब्जे के लिए दायर एक मुकदमे से उत्पन्न होती है, जिसमें इस मामले में प्रतिवादी अपीलार्थियों की तुलना में उन्हें पूर्व-सूट का बेहतर अधिकार होने के आधार पर बिक्री को पूर्व-खाली करने के अधिकार का दावा किया गया है। दूसरी ओर, प्रतिवादियों ने अपने लिखित बयान में दलील दी कि वादी को पूर्व-मुक्ति का कोई अधिकार नहीं था, क्योंकि बिक्री के समय भूमि बंजर कादिम थी और प्रतिवादियों 1 और 2 ने उसी को पुनः प्राप्त किया था। यह भी दलील दी गई थी कि प्रतिवादियों ने बिक्री से पहले और बिक्री के बाद विवादित भूमि पर एक घर का निर्माण किया था और उस पर सुधार को प्रभावित करने के लिए बहुत पैसा खर्च किया था और चूंकि वादी के अभिभावक ने उन्हें उक्त भूमि पर सुधार को प्रभावित करते हुए देखा था, इसलिए उन्हें मुकदमा दायर करने से रोक दिया गया था। उन्होंने यह भी दलील दी कि वे बिक्री के समय भूमि पर किरायेदार थे और बिक्री पूर्व-खाली नहीं थी। पक्षकारों की दलीलों के आधार पर, निचली अदालत ने निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए -

1. क्या वादी के पास पूर्व-मुक्ति का बेहतर अधिकार है?
2. क्या बिक्री के पैसे का वास्तव में भुगतान किया गया है या प्रामाणिक रूप से?
3. सूट में जमीन का बाजार मूल्य क्या है?
4. क्या भूमि पर विक्रेता किरायेदार लंबे समय से विवाद में हैं, जिसमें बिक्री की तारीख भी शामिल है और इस प्रकार वर्तमान मुकदमा अक्षम है?
5. क्या विवादित भूमि बेकार है और विक्रेताओं ने इसे पुनः प्राप्त कर लिया है और इसलिए मुकदमा अक्षम है?
6. क्या विक्रेताओं ने सुधार किए हैं और यदि हां, तो वे किस राशि के हकदार हैं?
7. क्या वादी के खिलाफ कोई रोक है?
8. क्या विक्रेता बिक्री की लागत के हकदार हैं?
9. राहत "।

निचली अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया। हालांकि, प्रतिवादियों की अपील पर, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने निचली अदालत के आदेश को इस हद तक संशोधित किया कि प्रतिवादी निर्णय की तारीख से तीन महीने के भीतर विवादित भूमि से मालबा को हटाने के हकदार होंगे और अपील को खारिज कर दिया। यह अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुडगांव, दिनांक 26 दिसम्बर, 1967 के इस निर्णय के विरुद्ध है कि प्रतिवादियों द्वारा इस न्यायालय में वर्तमान अपील दायर की गई है।

(2) अपीलार्थियों के विद्वत वकील श्री एच. एल. सरिन ने आग्रह किया है कि विचाराधीन बिक्री पूर्व-खाली नहीं थी, क्योंकि विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं थी, जैसा कि वादी-प्रत्यर्थियों ने अपने वाद में आरोप लगाया था। प्रतिवादी-अपीलार्थियों ने अपने लिखित बयान में कहीं भी इस बात पर आपत्ति नहीं जताई कि चूंकि भूमि कृषि भूमि नहीं थी, इसलिए पूर्व-मुक्ति का मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था, और तदनुसार इस बिंदु पर न्यायालय द्वारा कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था। निचली अपील अदालत के समक्ष अपील के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादियों द्वारा लिखित बयान में संशोधन करने की अनुमति प्राप्त करने का प्रयास किया गया था, लेकिन इस आशय के उनके आवेदन की अनुमति नहीं दी गई और निचली अपील अदालत ने इसके लिए उचित कारण दिए थे। मुझे अपीलार्थियों के विद्वान वकील द्वारा इस दूसरी अपील में उस बिंदु को उठाने की अनुमति देने के लिए भी राजी नहीं किया गया है।

हालांकि, भले ही, तर्क के लिए, विवादित भूमि को एक कृषि भूमि नहीं माना जाता है, लेकिन इससे मामले के भाग्य पर कोई फर्क नहीं पड़ने वाला है, क्योंकि पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट की धारा 15 न केवल 'कृषि भूमि' की बिक्री के लिए, बल्कि 'गाँव की अचल संपत्ति' की बिक्री के लिए भी आकर्षित होती है, जिसे उक्त अधिनियम की धारा 3 में निम्नलिखित रूप में परिभाषित किया गया है: -

(3) इस अधिनियम में, जब तक विषय या संदर्भ से कोई भिन्न आशय प्रकट नहीं होता है,-

(1) 'कृषि भूमि' का अर्थ भूमि प्रत्यायोजन अधिनियम, 1900 (1907 के अधिनियम 1 द्वारा संशोधित) में परिभाषित भूमि होगी, लेकिन इसमें ऐसी भूमि में किसी गिरवीदार के अधिकार, चाहे वह उपयोगी हो या न हो, शामिल नहीं होंगे;

(2) 'ग्राम अचल संपत्ति' का अर्थ कृषि भूमि के अलावा किसी गाँव की सीमा के भीतर अचल संपत्ति होगी।

(3) चूंकि पंजाब पूर्व-मुक्ति अधिनियम में परिभाषित 'कृषि भूमि' का अर्थ 'भूमि' है, जैसा कि पंजाब भूमि अलगाव अधिनियम में परिभाषित किया गया है, इसलिए इस स्तर पर पंजाब भूमि अलगाव अधिनियम की धारा 2 की उप-धारा (3) में दी गई 'भूमि' की परिभाषा पर ध्यान देना उचित है, जो इस प्रकार है: -

"2. इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी अप्रिय न हो, -

(3) 'भूमि' पद से ऐसी भूमि अभिप्रेत है जिस पर किसी नगर या गाँव में किसी भवन के स्थान के रूप में कब्जा नहीं किया गया है और जिस पर कृषि प्रयोजनों के लिए या कृषि के अधीन या चरागाह के लिए कब्जा किया गया है या पट्टे पर दिया गया है, और इसमें शामिल हैं-(क) ऐसी भूमि पर भवनों और अन्य संरचनाओं का स्थान; (ख) किसी संपत्ति या जोत के लाभ में एक हिस्सा; (ग) किसी निम्न भूमि स्वामी द्वारा किसी वरिष्ठ भूमि-स्वामी को देय भूमि राजस्व का कोई देय या कोई निश्चित प्रतिशत; (घ) किराया प्राप्त करने का अधिकार, (ङ) भूमि के मालिक या अधिभोगकर्ता द्वारा प्राप्त पानी का कोई अधिकार; (च) अधिभोग का कोई अधिकार; (छ) ऐसी भूमि पर खड़े सभी पेड़।

(4) इस मामले में अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने यह दिखाने का प्रयास किया है कि विवादित भूमि गाँव की अचल संपत्ति नहीं है, क्योंकि यह गाँव के आबादी देह के बाहर स्थित है। 'गाँव की अचल संपत्ति' की परिभाषा के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि गाँव की सीमा के भीतर स्थित कोई भी भूमि, जो कृषि भूमि नहीं है, को 'गाँव की अचल संपत्ति' माना जाता है। विद्वान वकील ने 'गाँव की सीमा के भीतर' शब्दों को 'आबादी देह के भीतर' अभिव्यक्ति के पर्याय के रूप में समझने की कोशिश की है। मुझे डर है कि उस निर्माण का कोई औचित्य नहीं है जिसे विद्वान वकील ने 'गाँव की सीमा के भीतर' शब्दों को पहनने की कोशिश की है। उन्होंने मुझे राम बनाम बलवंत राय और अन्य (1) में दिए गए इस न्यायालय के एक निर्णय की ओर निर्देशित किया है, जो यह दर्शाता है कि एक बार यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं है, तो मामले में कुछ और नहीं रहता है और इसे खारिज किया जाना बाध्य है। दत्तू राम के मामले (1) में प्रतिपादित सिद्धांत वर्तमान मामले के तथ्यों पर बिल्कुल भी लागू नहीं है, क्योंकि उस मामले में भूमि, जो बिक्री का विषय थी, हिसार शहर की नगरपालिका सीमाओं के भीतर स्थित थी और इसलिए, उस मामले में वादी केवल तभी सफल हो सकता था जब विवादित भूमि को कृषि भूमि माना जाता था, अन्यथा शहर की अचल संपत्ति पंजाब पूर्व-मुक्ति अधिनियम की धारा 15 के आवेदन को आकर्षित नहीं करती थी और इसलिए जब उस मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं थी, तो वाद को खारिज करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। हाथ में मामले के तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। यहाँ, विवादित भूमि गाँव में स्थित है और भले ही यह माना जाता है कि यह एक कृषि भूमि नहीं है, फिर भी यह 'गाँव की अचल संपत्ति' बनी हुई है और धारा 15 के प्रावधान इस मामले में विवादित भूमि पर लागू होंगे।

(5) अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने अगला मेरा ध्यान पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट की धारा 5 की ओर आकर्षित किया है जो पढ़ती है-"5। - (ए) . . . .; (बी) कृषि भूमि की बिक्री जो विक्रेता द्वारा पुनः प्राप्त की गई बंजर भूमि है, के संबंध में पूर्व-मुक्ति का कोई अधिकार मौजूद नहीं होगा।

स्पष्टीकरण -इस धारा के प्रयोजनों के लिए 'बंजर भूमि' पद का अर्थ है राजस्व अभिलेखों में किसी भी प्रकार के बंजर के रूप में अभिलिखित भूमि और ऐसी घैर मुम्किन भूमि जो पुनः दावा करने योग्य हैं।

और यह मामला बनाने का प्रयास किया है कि चूंकि विवादित भूमि बंजर कादिम होने के कारण एक बंजर भूमि थी, इसलिए उस भूमि पर अपीलार्थियों द्वारा एक घर का निर्माण उक्त बंजर भूमि की वसूली के समान है और इस प्रकार उक्त भूमि की बिक्री पंजाब पूर्व-छूट अधिनियम की धारा 5 को देखते हुए पूर्व-खाली नहीं है। मुझे डर है कि विद्वान वकील के इस तर्क में भी कोई दम नहीं है, क्योंकि बंजर भूमि के पुनर्निर्माण का अर्थ है इसे खेती योग्य या कृषि उद्देश्यों के लिए उपयुक्त बनाना और उस पर घर का निर्माण किसी भी तरह से उक्त भूमि के पुनर्निर्माण के लिए कल्पना के दायरे में नहीं आ सकता है।

(6) अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने इस न्यायालय के शंकर सिंह बनाम चनान सिंह में दिए गए निर्णय के आधार पर अपने तर्क का अंत में आग्रह किया है, (2) कि पूर्व-मुक्ति के लिए वाद में एक विशिष्ट आधार, जिस पर वादी द्वारा पूर्व-मुक्ति का अधिमान्य अधिकार माँगा जाता है, को परिसीमा की अवधि के भीतर वाद में लिया जाना चाहिए, अन्यथा परिसीमा की अवधि के बाद उसे आधार निर्दिष्ट करने या किसी अन्य आधार का आग्रह करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है यदि वह परिसीमा की अवधि की समाप्ति के बाद वाद में पहले से ही आग्रह किए गए आधार को साबित करने में विफल रहा है। विद्वान वकील ने आग्रह किया कि एक बार यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं है, तो भले ही भूमि को गाँव की अचल संपत्ति माना जाता है, वादी का मुकदमा नहीं चलाया जा सकता है, क्योंकि एक बार जब वह अपनी शिकायत में उसके द्वारा निर्दिष्ट एक आधार पर विफल हो जाता है तो वह सीमा की अवधि समाप्त होने के बाद दूसरे आधार का आग्रह नहीं कर सकता है, और इस प्रस्तुतिकरण के लिए उसने शंकर सिंह के मामले में मेहर सिंह, सी. जे. की निम्नलिखित टिप्पणियों से निर्वाह करने का प्रयास किया है (2)-"इस मामले में वादी चानन सिंह ने जो कुछ भी किया वह यह कहना था कि विक्रेता उसके संपार्श्विक हैं, लेकिन ऐसे संबंध में 1913 के पंजाब अधिनियम 1 की धारा 15 अपने आप में पूर्व-मुक्ति का अधिकार नहीं देती है। एक विशेष परिभाषित संबंध पूर्व-मुक्ति का अधिकार देता है और यदि संबंध के आधार पर इस तरह के अधिकार का दावा किया जाता है तो स्पष्ट रूप से 1913 के पंजाब अधिनियम 1 की धारा 15 में आधार के रूप में संदर्भित विशेष संबंध को सीमित अवधि के भीतर वाद में कहा जाना चाहिए। यदि सीमा की अवधि के बाद ऐसा प्रयास किया जाता है तो उसे उस अधिकार को विफल करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जो विक्रेता को पूर्व-खाली करने वाले के दावे को विफल करने के लिए अर्जित किया गया है क्योंकि यह उस वैधानिक प्रावधान के भीतर नहीं आता है जिस पर निर्भरता रखी गई है। जाहिर है, विद्वान न्यायाधीश संशोधन की अनुमति देने में गलत थे।"मुझे डर है, यह निर्णय फिर से वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए प्रासंगिक नहीं है, क्योंकि पूर्व-बचावकर्ताओं ने पूर्व-मुक्ति के अपने बेहतर अधिकार को स्थापित करने के लिए किसी भी नए आधार का आग्रह नहीं किया है। यहाँ, सबसे अच्छा, विवादित भूमि को एक कृषि भूमि के रूप में गलत तरीके से वर्णित किया गया था, हालाँकि वही गाँव की अचल संपत्ति के रूप में होता है। तथापि, अपीलार्थी इस तथ्य से कोई बात नहीं कर सकते कि भूमि कृषि भूमि नहीं है, क्योंकि उन्हें इस स्तर पर इस बिंदु को उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(7) ऊपर अभिलिखित इन कारणों के लिए यह है कि यह अपील विफल हो जाती है और इसे खारिज कर दिया जाता है, लेकिन लागत के बारे में कोई आदेश नहीं है। अपीलार्थियों को आज से तीन महीने के भीतर विवादित भूमि से मालबा, यदि कोई हो, को हटाने का निर्देश दिया 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

आदित्य सैनी  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
रेवाडी (हरियाणा)