

अपील सिविल

माननीय न्यायमूर्ति ओ चिन्नप्पा रेड्डी के समक्ष

-बिहारी लाल,-अपीलकर्ता,

बनाम

कर्नल. महामहिम राजा सर हरिंदर सिंह बराड़ और अन्य-प्रतिवादी।

1966 की नियमित प्रथम अपील संख्या 13।

7 फ़रवरी 1977

पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम (1953 का 10) - धारा 18 - भूमि अधिग्रहण अधिनियम (1894 का 1) - धारा 4(1), 16 और 17(1) -

धारा 18 के तहत भूमि की खरीद के लिए एक किरायेदार द्वारा आवेदन - ऐसा किरायेदार - जब मालिक बन जाता है - ऐसे आवेदन के लंबित रहने के दौरान सरकार भूमि का अधिग्रहण करती है - किरायेदार और भूमि मालिक के बीच मुआवजे का बंटवारा - सीमा; का—कहा गया।

अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब सिक्योरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट, 1953 की धारा 18 के प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि एक किरायेदार को धारा 18(1) के तहत एक आवेदन दाखिल करने मात्र से भूमि का मालिक माना जाएगा। वह किसी भी समय आवेदन को छोड़ सकता है। अभियोजन न चलाने पर आवेदन खारिज किया जा सकता है। सहायक कलेक्टर द्वारा निर्धारित खरीद मूल्य किरायेदार के लिए जमीन खरीदने के लिए बहुत अधिक हो सकता है। हो सकता है कि वह समय से पहली किस्त जमा न कर पाएं। इस प्रकार, किरायेदार तब तक जमीन का मालिक नहीं माना जाएगा जब तक वह खरीद मूल्य की पहली किस्त जमा नहीं कर देता। (पैरा 2).

अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब सिक्योरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट स्वयं मकान मालिक और किरायेदार के बीच मुआवजे के बंटवारे के मामले में कुछ मार्गदर्शन प्रदान करता है, जब खरीद के लिए किरायेदार के आवेदन के लंबित रहने के दौरान, भूमि सरकार द्वारा अधिग्रहित की जाती है। धारा 18(3) किरायेदार द्वारा भुगतान की जाने वाली खरीद कीमत को धारा 18(2) द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य का तीन-चौथाई निर्धारित करती है। इसका मतलब है कि भूमि मालिक का हित तीन-चौथाई और किरायेदार का हित एक-चौथाई आंका जाता है। धारा 18(2) के तहत निर्धारित भूमि का मूल्य अधिग्रहण की अधिसूचना की तिथि पर भूमि के मूल्य से अधिक या कम हो सकता है। लेकिन इससे कोई फ़र्क नहीं पड़ता. महत्वपूर्ण बात

यह है कि भूमि मालिक और किरायेदार के हित भूमि के मूल्य के तीन-चौथाई और एक-चौथाई पर तय होते हैं।  
(पैरा 3).

श्री एफ.एस. गिल, प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव (भूमि की शक्तियों के साथ) के न्यायालय के आदेश से नियमित प्रथम अपील

बिहारी लाल बनाम कर्नल महामहिम राजा सर हरिंदर सिंह बराड़, आदि (ओ.चिन्नप्पा रेड्डी, जे.)

अपीलकर्ता की ओर से एचएल सरीन, अधिवक्ता और एमएल सरीन, अधिवक्ता।

प्रतिवादी नंबर 1 के लिए केसी पुरी, वकील और आरसी पुरी, वकील।

प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के लिए एसपी जैन, अधिवक्ता, बिपिन कौशल, अधिवक्ता।

## निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति ओ चिन्नप्पा रेड्डी,

(1) यह अपील 3 अगस्त, 1961 को जारी एक अधिसूचना के अनुसार भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत हरियाणा सरकार द्वारा अधिग्रहित पच्चीस कनाल और दो मरला भूमि के संबंध में दिए गए मुआवजे के बंटवारे से संबंधित है। अधिनियम की धारा 4 के तहत, अपीलकर्ता किरायेदार था और प्रतिवादी अधिग्रहण से पहले भूमि का मालिक था। अधिसूचना की तारीख से छह महीने पहले, अपीलकर्ता किरायेदार ने, 3 फरवरी, 1961 को, धारा 18 के तहत, वर्तमान अधिग्रहित भूमि सहित, जिसमें से वह किरायेदार था, कुछ भूमि की खरीद के लिए सहायक कलेक्टर को आवेदन किया था। पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953। 4 मार्च 1963 को, सहायक कलेक्टर ने आवेदन की अनुमति दी और किरायेदार द्वारा भुगतान की जाने वाली कीमत निर्धारित की। वर्तमान प्रतिवादी की अपील पर, कलेक्टर ने किरायेदार के जमीन खरीदने के अधिकार को बरकरार रखा, लेकिन किरायेदार द्वारा भुगतान की जाने वाली कीमत के पुनर्निर्धारण के लिए मामले को सहायक कलेक्टर को भेज दिया। 20 सितंबर 1968 को सहायक समाहर्ता ने अधिग्रहीत जमीन को छोड़कर जमीन की कीमत दोबारा निर्धारित की। किरायेदार द्वारा की गई एक अपील जिसमें दावा किया गया था कि वह भी अधिग्रहीत भूमि खरीदने का हकदार है, जिसका वास्तव में मतलब है कि वह भूमि के अधिग्रहण के लिए दिए गए मुआवजे का हकदार है, आयुक्त द्वारा स्वीकार कर लिया गया था और मामला अब प्रतीक्षारत बताया जा रहा है। उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका पर अंतिम निर्णय। दोनों में से कोई भी पक्ष नहीं चाहता था कि रिट याचिका की सुनवाई इस अपील के साथ की जाए, हालांकि जो कुछ भी (मैं यहां कह रहा हूं वह रिट याचिका के परिणाम को प्रभावित करने के लिए बाध्य है। तथ्यों का वर्णन जारी रखने के लिए, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने इस बीच कब्जा कर लिया जाहिरा तौर पर 4 अक्टूबर 1961 को भूमि का आईएलआर पंजाब और हरियाणा भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 17(1) के तहत, उन्होंने मुआवजे का निर्धारण करते हुए 14 अक्टूबर, 1961 को पुरस्कार दिया और यह भी माना कि अपीलकर्ता-किरायेदार पंजाब सिक्योरिटी

ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट की धारा 18 के तहत जमीन खरीदने के अपने अधिकार के आधार पर पूरे मुआवजे का हकदार था। प्रतिवादी-जमींदार के उदाहरण पर विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुडगांव को एक संदर्भ दिया गया, जिन्होंने माना कि किरायेदार तब तक जमीन का मालिक नहीं बन जाता जब तक कि सहायक कलेक्टर \* ने आदेश नहीं दिया और चूंकि भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया था। इस बीच, किरायेदार किसी मुआवजे का हकदार नहीं था।

(2) अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री सरीन ने प्रस्तुत किया कि किरायेदार को पंजाब सिक्कोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट की धारा 18 के तहत आवेदन दायर करते ही जमीन का मालिक माना जाना चाहिए, यदि वह पूरा करता है। धारा 18 की उपधारा (1) द्वारा निर्धारित योग्यताएँ। यह प्रस्तुतिकरण निराधार है। जबकि धारा 18(एलआई) उन योग्यताओं को निर्धारित करती है जो एक किरायेदार जो अपनी किरायेदारी में जमीन खरीदना चाहता है उसे पूरा करना होता है, धारा 18(2) में उसे सहायक कलेक्टर को एक आवेदन करने की आवश्यकता होती है, जो तब भूमि का मूल्य निर्धारित करेगा आवेदन से पहले दस वर्षों के दौरान प्रचलित औसत कीमत के आधार पर। धारा 18(3) में प्रावधान है कि खरीद मूल्य इस प्रकार निर्धारित भूमि के मूल्य का तीन-चौथाई होगा। धारा 18(4)(ए) में प्रावधान है कि खरीद मूल्य का भुगतान एकमुश्त या छह मासिक किस्तों में किया जाएगा। धारा 18(4)(बी) घोषित करती है कि जैसे ही खरीद मूल्य या पहली किस्त जमा कर दी जाएगी, किरायेदार को जमीन का मालिक माना जाएगा। इन प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि केवल धारा 18(1) के तहत आवेदन दाखिल करने से किसी किरायेदार को जमीन का मालिक नहीं माना जा सकता है। वह किसी भी समय आवेदन को छोड़ सकता है। अभियोजन न चलाने पर आवेदन खारिज किया जा सकता है। सहायक कलेक्टर द्वारा निर्धारित खरीद मूल्य किरायेदार के लिए जमीन खरीदने के लिए बहुत अधिक हो सकता है। हो सकता है कि वह समय से पहली किस्त जमा न कर पाएँ। किरायेदार तब तक जमीन का मालिक नहीं माना जाएगा जब तक वह पहली किस्त जमा नहीं कर देता। इधर, कलेक्टर ने 4 अक्टूबर, 1961 को जमीन पर कब्जा कर लिया। इसलिए, उस तारीख को जमीन पूरी तरह से सरकार में निहित हो गई और उस तारीख से जमीन मालिक और किरायेदार दोनों का जमीन में कोई हित नहीं रह गया। भूमि सरकार में निहित होने के बाद, सहायक कलेक्टर द्वारा उस भूमि के संबंध में पंजाब सिक्कोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट की धारा 18(1) के तहत आदेश देने का कोई सवाल ही नहीं था। उस सीमा तक, धारा 18(1) के तहत आवेदन को वैधानिक छूट प्राप्त माना जाना चाहिए।

(3) किरायेदार अधिग्रहण की तारीख तक भूमि का मालिक नहीं बन पाया था, इससे मेरे सामने समस्या का पूरी तरह से समाधान नहीं होता है। उसके किरायेदारी अधिकारों को महत्व देने की आवश्यकता है। अपीलकर्ता स्थायी किरायेदार नहीं था। वह अधिभोगी किरायेदार नहीं था। लेकिन वह बिना अधिकार का किरायेदार नहीं था। पंजाब सिक्कोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट के तहत उनके पास दूरगामी अधिकार थे। अधिनियम की धारा 9 में निर्दिष्ट आधारों को छोड़कर उसे भूमि से बेदखल नहीं किया जा सकता है। यदि वह धारा 18(1) द्वारा निर्धारित योग्यताएं पूरी करता है तो वह जमीन खरीद सकता है। इसलिए, उसकी स्थिति केवल इच्छाधारी किरायेदार या एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदार की नहीं थी। कई मामलों में उसकी स्थिति स्थायी या अधिभोगी किरायेदार से हीन थी। लेकिन, एक मामले में, धारा 18 द्वारा उसे दिए गए खरीद के अधिकार के संबंध में, वह एक स्थायी या अधिभोगी किरायेदार की तुलना में बेहतर स्थिति में था। फिर, उसके अधिकारों का मूल्य कैसे निर्धारित किया जाए? जहां किरायेदार एक अधिभोगी किरायेदार है, वहां मुआवजा आम तौर पर

मकान मालिक और किरायेदार के बीच, इलाहाबाद में, 10:6 के अनुपात में बांटा जाता है, -शाम लाल बनाम आगरा के कलेक्टर, के मामले में। मद्रास में इसे 2:3 के अनुपात में विभाजित किया गया है, - बोम्मदेवसा वेंकट नारा-सिम्हा नायडू बनाम सुब्बारायडू (आईएलआर 36 मद्रास 395) के तहत। पंजाब में इसे मोटे तौर पर उस अनुपात में विभाजित किया जाता है, जो किरायेदार द्वारा मकान मालिक को भुगतान किया गया मालिकाना भू-राजस्व को वहन करता है, - राम किशन बनाम जोती राम (एआईआर 1931 लाह. 649) के मामले में। जहां किरायेदार एक स्थायी किरायेदार है, आम तौर पर अपनाया जाने वाला नियम मकान मालिक को, किराए का पूंजीकृत मूल्य और उसमें निहित प्रत्यावर्तन के अधिकार के कारण कुछ और देना है और शेष राशि स्थायी किरायेदार को देना है, - देखें वां। जीडी जी बनाम महाराज, ठा. आर. जी महाराज (1963 एएलजे 587). हालाँकि, जैसा कि मैंने कहा, यहां किरायेदार न तो स्थायी किरायेदार है और न ही अधिभोगी किरायेदार है। इसलिए, निर्णय सहायता से दूर हैं, लेकिन बहुत कम तरीके से। लेकिन, मुझे लगता है कि पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम ही इस मामले में कुछ मार्गदर्शन प्रदान करता प्रतीत होता है। धारा 18(3) किरायेदार द्वारा भुगतान की जाने वाली खरीद कीमत को धारा 18(2) द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य का तीन-चौथाई निर्धारित करती है। इसका मतलब है कि भूमि मालिक का हित तीन-चौथाई और किरायेदार का हित एक-चौथाई आंका जाता है। धारा 18(2) के तहत निर्धारित भूमि का मूल्य अधिग्रहण की अधिसूचना की तिथि पर भूमि के मूल्य से अधिक या कम हो सकता है। लेकिन इससे कोई फर्क नहीं पड़ता, महत्वपूर्ण बात यह है कि भूमि मालिक और किरायेदार के हित भूमि के मूल्य के तीन-चौथाई और एक-चौथाई पर तय होते हैं। उस आधार पर, मैं अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी के बीच मुआवजे को 1:3 के अनुपात में बांटने का निर्देश देता हूं। अपील केवल उसी सीमा तक स्वीकार की जाती है। शूलक के रूप में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

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 ।

आकाश जिंदल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

गुरुग्राम, हरियाणा