

रिवीजनल सिविल
मुख्य न्यायाधीश मेहर सिंह के सामने

होया राम और अन्य,-याचिकाकर्ता
बनाम
केशो राम गुप्ता,-प्रतिवादी

1967 का सिविल संशोधन संख्या 85
15 अक्टूबर, 1968

संपत्ति अंतरण अधिनियम (1882 का IV)-धारा 50--- के सिद्धांत हरियाणा राज्य पर लागू होते हैं या नहीं।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 13-नीलाम की गई किरायेदारी के तहत संपत्ति-किरायेदार को कोई जानकारी नहीं है और नीलामी के बाद की अवधि के लिए पिछले मालिक को किराया का भुगतान करना-ऐसा किरायेदार-चाहे वह किराए के बकाया में हो और बेदखल करने के लिए उत्तरदायी हो।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि पूर्ववर्ती पंजाब राज्य या वर्तमान हरियाणा राज्य की कोई अधिसूचना नहीं है जो हरियाणा राज्य में संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 50 को लागू करती है, लेकिन इस धारा के अंतर्निहित सिद्धांतों को हमेशा पंजाब में न्याय, समानता और सद्भावना के विचारों पर लागू किया गया है। किसी अधिकार को कभी भी किसी विशेष प्रावधान के तकनीकी गैर-आवेदन के कारण उस ओर से अधिसूचना जारी करने के अभाव में पराजित होने की अनुमति नहीं दी गई है। तकनीकों को नजरअंदाज कर दिया गया है और यह वह पदार्थ है जिसे लागू किया गया है। इसलिए अधिनियम की धारा 50 के अंतर्निहित सिद्धांत हरियाणा राज्य पर लागू होते हैं।

para 5

अभिनिर्धारित किया गया कि जब किरायेदारी के तहत किसी संपत्ति की नीलामी की जाती है, तो स्वामित्व नीलामी की तारीख से खरीदार के पास चला जाता है, लेकिन किरायेदार केवल एक ज्ञात भूमि-मालिक को किराया दे सकता है। इसलिए जब किरायेदार को मूल मालिक से किराए पर अपने साथ संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण की कोई जानकारी नहीं है, तो वह पिछले मालिक को स्वामित्व के हस्तांतरण के बाद की अवधि के लिए भी किराए के बकाया का भुगतान करता है, तो उसे उस अवधि तक बकाया नहीं कहा जा सकता है, जहां तक बाद के मालिक का संबंध है, जिसके लिए उसने पिछले मालिक को किराया दिया है। इसलिए, वह उस अवधि के लिए किराए का भुगतान न करने के लिए बाद के मालिक के कहने पर निष्कासित होने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

Para 5

याचिकाकर्ताओं की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सरीन और उनके साथ अधिवक्ता ए. एल. बहल।

प्रत्यर्थी की ओर से जी सी मित्तल और प्रकाश चंद अधिवक्ता हैं।

निर्णय

मेहर सिंह, मुख्य न्यायाधीश –

1. ध्वस्त परिसर रेवाड़ी में स्थित दो ऊपरी मंजिला कमरे हैं। इन्हें पियारे लाई ने किरायेदार केशो राम गुप्ता को 15.15 पैसे प्रति माह के किराए पर दिया था। अदालत की नीलामी में ध्वस्त किए गए परिसरों को होया राम-शिवराम फर्म द्वारा खरीदा गया था। नीलामी 26 मई, 1961 को आयोजित की गई थी, जिस तारीख को आवेदक फर्म की सबसे बड़ी बोली स्वीकार की गई थी। 17 मई, 1962 को आवेदक फर्म के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई थी। नवंबर 1962 में आवेदक फर्म अदालत की नीलामी में अपने पक्ष में उसी की बिक्री के अनुसार ध्वस्त परिसर का कब्जा चाहती थी। प्रत्यर्थी, केशो राम गुप्ता, किरायेदार, ने इस आधार पर ध्वस्त परिसर का भौतिक कब्जा प्राप्त करने के आवेदक फर्म के प्रयास का विरोध किया कि वह उसी को किरायेदारी के तहत रखता था। इस बीच, मूल मालिक पियारे लाई ने 31 अक्टूबर, 1963 को 10 नवंबर, 1962 के बाद किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर किराएदार को खाली किए गए परिसर से बेदखल करने के लिए एक आवेदन किया, जिस तारीख तक उसने स्वीकार किया कि उसे किराया दिया गया था। किरायेदार ने 6 दिसंबर, 1963 को उस आवेदन में अपना लिखित बयान दायर किया, जिसमें उन्होंने यह रुख अपनाया कि ध्वस्त परिसर 26 मई, 1961 को आवेदक फर्म को अदालत की नीलामी में बेचा गया था और बिक्री की पुष्टि 17 मई, 1962 को हुई थी। इसलिए उन्होंने यह स्थिति ली कि पिछले मालिक पियारे लाई अब उनके मकान मालिक नहीं थे। पियारे लाई का आवेदन खारिज कर दिया गया।
2. तथ्य बिल्कुल स्पष्ट नहीं हैं, लेकिन किसी तरह 19 मार्च, 1964 तक आवेदक फर्म ने किरायेदार को नोटिस नहीं दिया कि उसने ध्वस्त परिसर खरीदा है और किराए की मांग की है। उसके बाद, 27 अप्रैल, 1964 को, उसने विभिन्न आधारों पर अभिखंडित परिसरों से किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक आवेदन देने के लिए आगे बढ़ा, जिसके लिए अब केवल किराए के बकाया का भुगतान न करने पर विचार करने की आवश्यकता है।
3. आवेदक फर्म ने 26 मई, 1961 से 27 अप्रैल, 1964 की बेदखली आवेदन की तारीख तक किराए के बकाये का दावा किया। किरायेदार ने दलील दी कि उसने 26 मई, 1961 से नवंबर, 1962 तक पिछले मालिक को किराए का भुगतान किया था और शेष राशि का भुगतान उसने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (1) के प्रावधान के अनुसार किराया नियंत्रक के समक्ष किया था (East Punjab Act No III of 1949)। किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण ने भी किरायेदार द्वारा तथ्य के इस कथन को स्वीकार करने में सहमति व्यक्त की है। उन्होंने इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 50 पर भरोसा किया है कि जैसा कि किरायेदार ने ध्वस्त परिसर के पूर्व मालिक को किराए का वास्तविक भुगतान किया था, इसलिए पूर्वी पंजाब अधिनियम

संख्या 1949 की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (i) के अर्थ के भीतर उसके द्वारा किराए के बकाया के भुगतान में कोई चूक नहीं हुई है। परिणाम आवेदक फर्म के बेदखली आवेदन को खारिज कर दिया गया है और यह अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ आवेदक फर्म द्वारा एक संशोधन आवेदन है।

4. यह तर्क जनक राज बनाम गुरदियाल सिंह और एक अन्य (ए. आई. आर. 1967 एस. सी. 608) पर भरोसा करने वाली आवेदक फर्म के विद्वत वकील द्वारा दिया गया है कि 17.1962 को उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि के बाद मई 26.1961 को उसी की नीलामी की तारीख को आवेदक फर्म को पारित किया गया था। विद्वत वकील ने इस बात पर जोर दिया है कि यदि किरायेदार ने किसी गलत व्यक्ति को मई 26 1961 से अवक्रमित परिसर का हक इस प्रकार आवेदक फर्म को दे दिया है और पूर्वी पंजाब अधिनियम संख्या 1949 की धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (i) के परंतुक का लाभ उठाने के अवसर के बावजूद उसने बेदखली आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को बकाया का भुगतान या निविदा नहीं दी है, जैसे कि उसने पिछले मालिक पियरे लाई को गलत तरीके से भुगतान किया है, तो उसे बेदखल किया जाना चाहिए क्योंकि पूर्वी पंजाब अधिनियम संख्या 1949 की धारा 13 की धारा (i) की उप-धारा (2) के परंतुक का अनुपालन नहीं किया गया है। विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 50 का किरायेदार के लिए कोई लाभ नहीं है क्योंकि वह धारा हरियाणा में लागू नहीं की गई है जिसके भीतर अब रेवाड़ी शहर है जहां ध्वस्त परिसर स्थित हैं। किरायेदार की ओर से उत्तर यह है कि किरायेदार ने पिछले मालिक को सद्भावना से किराए का भुगतान किया क्योंकि इस बीच उसे आवेदक फर्म के पक्ष में संपत्ति के हस्तांतरण के बारे में कोई जानकारी नहीं थी और इसलिए, नीचे दिए गए अधिकारी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 50 के आधार पर कार्यवाही करने में सही थे।
5. यद्यपि नष्ट किए गए परिसर के लिए जनक राज के मामले के अधिकार के अनुसार यह माना जा सकता है कि 26 मई, 1961 को और उससे अदालत की नीलामी की तारीख आवेदक फर्म को पारित कर दी गई थी, लेकिन किरायेदार केवल एक ज्ञात मकान मालिक को किराया देगा। फाइल पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो किरायेदार को नवंबर, 1962 में कुछ समय तक आवेदक फर्म के पक्ष में ध्वस्त परिसर की नीलामी के बारे में पता हो। अपने बयान में उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा कि उन्हें नवंबर, 1962 में आवेदक फर्म के पक्ष में नीलामी बिक्री के बारे में पता चला। उन्होंने कहा कि उन्होंने पिछले मालिक को 10 नवंबर, 1962 तक किराए का भुगतान किया था और फिर कहा कि उससे कुछ दिन पहले आवेदक फर्म के प्रतिनिधि ध्वस्त परिसर का कब्जा लेने आए थे। ताकि, हालांकि, उनका बयान पढ़ा जाए, यह केवल एक निष्कर्ष पर पहुंचता है कि उन्हें पता नहीं चला कि ध्वस्त परिसर नवंबर, 1962 तक आवेदक फर्म की संपत्ति बन गया था। उनका मामला यह रहा है कि उन्होंने पिछले मालिक पियरे लाई को नवंबर, 1962 तक के किराए के बकाया का भुगतान किया था। उसके बाद उसने आवेदक फर्म को देय भुगतान कर दिया है जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है। विचार के लिए जो संक्षिप्त प्रश्न शेष रहता है वह यह है कि क्या इस मामले की परिस्थितियों में, जब किरायेदार को मूल स्वामी से आवेदक फर्म को नवंबर 1962 तक स्वामित्व के संचरण की जानकारी नहीं थी, तो उसने नवंबर 1962 तक पिछले मालिक को किराए के बकाया का भुगतान कर दिया था, जहां तक आवेदक फर्म का संबंध मई 26.1961 और नवंबर 1962 के बीच की अवधि के लिए

है, उसे बकाया कहा जा सकता है? अब, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 50 में कहा गया है, "कोई भी व्यक्ति किसी भी अचल संपत्ति के किसी भी किराए या लाभ के साथ प्रभार्य नहीं होगा, जिसे उसने सद्भावना से किसी ऐसे व्यक्ति को भुगतान या वितरित किया है, जिसके पास उसने सद्भावना से ऐसी संपत्ति रखी है, इसके बावजूद बाद में यह प्रतीत हो सकता है कि जिस व्यक्ति को ऐसा भुगतान या वितरण किया गया था, उसे ऐसे किराए या लाभ प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं था।" जाहिर है, यदि यह धारा वर्तमान मामले पर लागू होती है, तो आवेदक फर्म के लिए कोई तर्क उपलब्ध नहीं है। तब सवाल यह है कि क्या यह धारा वर्तमान मामले पर लागू होती है? इसमें कोई संदेह नहीं कि स्पष्ट शब्दों में पिछले पंजाब राज्य या वर्तमान हरियाणा राज्य की कोई अधिसूचना नहीं है जो रेवाड़ी शहर पर धारा 50 लागू करती है, लेकिन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 50 जैसे प्रावधान के रूप में अंतर्निहित सिद्धांतों को हमेशा पंजाब में न्याय, समानता और सद्भावना के विचार पर लागू किया गया है। किसी अधिकार को कभी भी किसी विशेष प्रावधान के तकनीकी गैर-आवेदन के कारण उस ओर से अधिसूचना जारी करने के अभाव में पराजित होने की अनुमति नहीं दी गई है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि जब संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम जैसे क़ानून के ऐसे विचार पर प्रावधानों को लागू किया गया है तो तकनीकीताओं को नजरअंदाज कर दिया गया है और यह वह सार है जिसे लागू किया गया है; क़ानून की तकनीकीताओं को नहीं बल्कि प्रावधान के अंतर्निहित सिद्धांत को लागू किया गया है। मेरी राय में, नीचे दिए गए अधिकारी वर्तमान मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 50 के अंतर्निहित सिद्धांत को लागू करने में सही थे। किरायेदार के पास पिछले मालिक पियारे लाई से संपत्ति थी और नवंबर 1962 तक आवेदक फर्म को उससे नष्ट किए गए परिसर के हस्तांतरण की जानकारी नहीं होने पर उसने नवंबर 1962 तक किराए के बकाया का भुगतान पिछले मालिक को कर दिया। अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि उन्होंने सद्भावना से काम नहीं किया था। नीचे दिए गए अधिकारियों का निष्कर्ष, वास्तव में, इसके विपरीत है कि उन्होंने सद्भावना से काम किया। इसलिए संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 50 के अंतर्निहित सिद्धांत पर, किरायेदार ने 1949 के पूर्वी पंजाब अधिनियम संख्या आईएल की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (i) की शर्तों का अनुपालन किया है और आवेदक फर्म के पक्ष में तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

6. इसलिए, इस आवेदन को लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है, वकील का शुल्क 60 रुपये होता 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।

सूर्य करण चौधरी
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कहखोदा (सोनीपत)
हरियाणा