

(न्यामूर्ति के. कन्नन)

न्यामूर्ति के. कन्नन के समक्ष ।  
बलदेव राज और अन्य-याचिकाकर्ता  
बनाम  
वित्तीय आयुक्त, चंडीगढ़ हरियाणा, और अन्य,-उत्तरदाता  
सिविल रिट याचिका सं. 1986 की 286  
6 दिसंबर, 2011

भारत का संविधान, 1950-पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953-Ss.5-B, 10-A (b), 18,18 (4)-भूमि मालिक से स्थानांतरिती और किरायेदार के बीच विवाद-वित्त आयुक्त ने दिनांक 26.6.1974 के आदेश में कहा कि पंजाब भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 की नियम 18 के तहत एक किरायेदार के अधिकार

620

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2012(2)

का निर्णय तब तक नहीं किया जा सकता जब तक कि भूमि मालिक अधिनियम को नियम 5-बी के तहत अपना आरक्षण नहीं देता-उसके बाद दो कानूनी उत्तराधिकारियों की मृत्यु हो गई-कलेक्टर ने विरासत के प्रभाव पर विचार नहीं किया और उस भूमि को अधिशेष घोषित कर दिया-कलेक्टर के आदेश की पुष्टि की गई रिट याचिका -दायर की गई – अभिनिर्धारित मामला कलेक्टर को प्रेषित की, अधिनियम के S.5-B के अनुसार भूमि मालिकों के अनुमेय क्षेत्र को पहले निर्धारित करे।

अभिनिर्धारित है कि निर्णयों की श्रृंखला है कि कलेक्टर के अधिशेष के निर्धारण के साथ मुख्य रूप से भूमि मालिक को अनुमेय क्षेत्र की अनुमति देने और घोषणा करने से पहले किरायेदार के अनुमेय क्षेत्र का निर्धारण करने का कर्तव्य होगा।किरायेदार के अधिकार के लिए एक वैधानिक मान्यता का अपना स्थान है, लेकिन इसे भूमि मालिक के आरक्षण के अधिकार के अधीन होना चाहिए।निर्धारण

किए जाने से पहले, यदि भूमि मालिक की मृत्यु हो गई है और उत्तराधिकार हुआ है, तो अधिनियम की योजना द्वारा, अनिवार्य रूप से, कानूनी उत्तराधिकारियों के हाथों में भूमि मालिक के अनुमेय क्षेत्र का पुनर्निर्धारण किया जाना चाहिए। वह निर्धारण धारा 18 के तहत किरायेदार के अधिकार पर विचार करने से पहले होगा।

(पैरा 6)

यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस मामले में, कलेक्टर ने विरासत को केवल एक आकस्मिक और उनकी उपस्थिति दर्ज करने के एक औपचारिक मुद्दे के रूप में लिया है, लेकिन निर्धारण के तरीके से, वह ऐसे कानूनी उत्तराधिकारियों की पात्रता का संदर्भ नहीं देता है। दूसरी ओर, वह केवल उस सीमा तक उल्लेख करते हैं, जिसे हुकुम सिंह और ऐदल सिंह रखने के हकदार थे, इस तथ्य को ध्यान में नहीं रखा गया कि उनकी मृत्यु उस समय हुई थी जब वह आदेश पारित कर रहा था।

(पैरा 7)

यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह सब कहने के लिए नहीं है कि किरायेदार सब कुछ खो देता है। इसका केवल यह अर्थ होगा कि अधिनियम की योजना के तहत, नियम 5-बी के तहत भूमि मालिकों के आरक्षण को पहले निर्धारित किए बिना किसी किरायेदार के लिए नियम 18 के तहत अधिकार की जांच नहीं की जा सकती है। इस मामले में, यह कोई मायने नहीं रखता कि भूमि मालिक स्वयं व्यथित नहीं हैं और वे इस न्यायालय के समक्ष नहीं हैं। एक स्थानांतरिती स्थानांतरितीओं के स्थान पर आ जाता है और वह यह सुनिश्चित करने के लिए अपने अधिकारों की रक्षा करने का हकदार है कि आरक्षण इस तरह से किया जाए कि उसके द्वारा खरीदी गई संपत्ति आरक्षित क्षेत्र के भीतर आए। इस तरह का निर्धारण किरायेदार के अधिकार पर विचार करने से पहले खरीदार को भाग लेने की अनुमति और उसकी आपत्तियों पर विचार किये बिना नहीं किया जा सकता था।

मैं इस दलील को अस्वीकार कर दूंगा कि एक खरीदार प्रिय अभिजात वर्ग को बिल्कुल भी नहीं सुना जा सकता है। पर्याप्त कानून है कि एक स्थानांतरिती सुनवाई का हकदार है और यह देखना भी जल्दबाजी होगी कि स्थानांतरिती के पास बहस करने के लिए कोई वैध मामला होने की संभावना नहीं है।

(पैरा 8)

यह भी अभिनिर्धारित किया कि विवादित आदेशों को दरकिनार कर दिया जाता है और मामले को कलेक्टर को भेजा जाता है कि पहले भूमि मालिकों, जो हुकुम सिंह और ऐदल सिंह के उत्तराधिकारी हैं, के लिए अनुमेय क्षेत्र का निर्धारण किया जा सके और याचिकाकर्ता को हुकुम सिंह और ऐदल सिंह के बेटों से स्थानांतरिती के रूप में अपनी आपत्तियों को बताने और अपनी खरीद की वास्तविकता को साबित करने का अवसर भी दिया जा सके। नियम 5-बी के तहत इस तरह के निर्धारण के बाद, किरायेदार के अधिकार पर विचार किया जा सकता है। यदि कोई अधिशेष मौजूद नहीं है और किरायेदार को नियम 18 के तहत लाभ प्राप्त करने के लिए संरक्षित नहीं किया जा सकता है और यदि भूमि मालिक निष्कासन के लिए कार्रवाई का विकल्प चुनते हैं, तो भी किरायेदार संबंधित नियमों के तहत बेदखल किरायेदार के रूप में दावा कर सकता है। मैंने भविष्य की कार्रवाई की रूपरेखा केवल इसलिए तैयार की है क्योंकि मैं अभी भी यह नहीं मान रहा हूँ कि किरायेदार को ऊंचा और सूखा छोड़ दिया जाना चाहिए। उन्हें वही मिलेगा जो कानून उन्हें देता है।

(पैरा 9)

अरुण पल्ली, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री संदीप छाबड़ा, श्री जयभगवान, श्री एस. के. गर्ग, श्री तुषार शर्मा, श्री सुरवीर, श्री केवीएस कांग अधिवक्ता याचिकाकर्ताओं की ओर से।

अंजुम अहमद, अतिरिक्त महाधिवक्ता हरियाणा, उत्तरदाताओं 1 से 3 के लिए।

सुरजीत सिंह वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री विकास सिंह, श्री जगदेव सिंह और सुश्री शिखा शर्मा, अधिवक्ता प्रतिवादी नं. 4 की ओर से।

(1) रिट याचिका में 1953 के पंजाब भूमि सुरक्षा कार्यकाल अधिनियम के तहत गठित अधिकारियों द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी गई है, जिन्होंने मूल भूमि मालिकों से एक स्थानांतरिती की याचिका को खारिज कर दिया था कि नियम 18 के तहत एक किरायेदार के अधिकारों की मान्यता भूमि मालिक के अनुमेय क्षेत्र के आरक्षण की अनुमति दिए बिना नहीं की जा सकती थी, जैसा कि अधिनियम की नियम 5-बी के तहत आवश्यक है।

(2) इसलिए, विवाद भूमि मालिकों के स्थानांतरिती और एक किरायेदार के बीच है, जो अधिनियम की नियम 18 के तहत प्रदान खरीद के अधिकारों द्वारा अपने अधिकार को बढ़ाने के लिए संपत्ति पर दावा कर रहा था। यह संपत्ति मूल रूप से दरबारी सिंह की थी और उनकी मृत्यु के बाद यह संपत्ति उनके दो बेटों हुकुम सिंह और ऐदल सिंह को विरासत में मिली। उन्होंने इसे अपने-अपने बेटों के पक्ष में विवादित संपत्तियों को उपहार में दिया था। जब दरबारी सिंह के वंशज नियम 18 के तहत एक किरायेदार के दावे के खिलाफ अपने अधिकारों के लिए लड़ रहे थे, तो वित्तीय आयुक्त (राजस्व) ने नियम 18 के तहत 26.06.1974 को एक आदेश पारित किया कि भूमि मालिक द्वारा अधिनियम की नियम 5-बी के तहत अपना आरक्षण देने से पहले नियम 18 के तहत किरायेदार के अधिकारों पर निर्णय नहीं लिया जा सकता है। वित्तीय आयुक्त (राजस्व) द्वारा 26.06.1974 के आदेश द्वारा रिमांड के बाद, ऐसा हुआ कि भूमि मालिक हुकुम सिंह और ऐदल सिंह की क्रमशः 1975 और 1980 में एक के बाद एक मृत्यु हो गई। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि नियम 10-ए (बी) के संदर्भ में, विरासत का प्रभाव उत्तराधिकारियों के लाभ के लिए संपत्ति को बचाना और उत्तराधिकारियों के हाथों में अधिशेष का निर्धारण करने के लिए मजबूर करना होगा। वित्त आयुक्त द्वारा निर्देशित नियम 5-बी की आवश्यकता पर हुकुम सिंह और ऐदल सिंह की मृत्यु पर उत्तराधिकार के संदर्भ में विचार किया जाना चाहिए। हालाँकि, कलेक्टर ने इस आधार पर ऐसी याचिका को खारिज कर दिया कि

वित्तीय आयुक्त का आदेश था कि केवल भूमि मालिक हुकुम सिंह और ऐदल सिंह के आरक्षण पर विचार किया जाना था और संक्षिप्त विवरण से आगे जाना संभव नहीं था। रिमांड के बाद, कलेक्टर ने कहा कि हुकुम सिंह और ऐदल सिंह में से प्रत्येक के पास स्व-खेती के तहत लगभग 35 मानक एकड़ और साढ़े तीन इकाइयां थीं और उन्हें किरायेदारों के हाथों में 52 मानक एकड़ के बराबर 70 एकड़ और साढ़े बारह इकाइयां मिलीं। नियम 5-बी के अनुसार, प्रत्येक भूमि मालिकों, अर्थात् हुकुम सिंह और ऐदल सिंह को उनके अनुमेय क्षेत्र में 30 मानक एकड़ की अनुमति दी जानी थी और शेष 5 मानक एकड़ और 3/4 इकाइयों को अधिशेष घोषित किया जाना था और किरायेदार का अधिकार इस तरह की घोषणा के संदर्भ में तय किया जा सकता था। कलेक्टर के आदेश से पाए गए इस तर्क की बाद में पुष्टि की गई और विवादित आदेश उसी तर्क को दर्शाते हैं और इसे इस रिट याचिका द्वारा से चुनौती दी गई है।

(3) याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि वित्त आयुक्त के निर्देश पर बाद की मृत्यु की घटना के संदर्भ बिना विचार नहीं किया जा सकता था।

(न्यामूर्ति के. कन्नन)

भूमि मालिकों की ओर यदि विरासत द्वारा से संपत्ति उनके निर्धारण की तारीख को उनके उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित की गई थी, तो वह ऐसी बाद की घटना पर ध्यान देने के लिए बाध्य था और अपने अनुमेय क्षेत्र के लिए किरायेदार की याचिका पर विचार करने की अनुमति देने से पहले उनकी पात्रता के अनुसार कानूनी उत्तराधिकारियों के संबंधित स्वामित्व की अनुमति देता था। निजी प्रतिवादी, जो किरायेदार है, की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क होगा कि रिट याचिका में स्थानांतरितीओं को पक्ष बनाए बिना ही एक स्थानांतरिती के कहने पर रिट याचिका दायर की गई है। स्थानान्तरणकर्ताओं ने स्वयं आदेश को चुनौती नहीं दी थी और यदि उन्होंने इसके लिए कोई शिकायत नहीं की है, तो याचिकाकर्ता भी

इस पर आपत्ति नहीं कर सकते हैं। यह आगे का तर्क है कि वित्तीय आयुक्त के निर्देश का कलेक्टर द्वारा उल्लंघन नहीं किया जा सकता था और इससे भी अधिक, ऐसी स्थिति में जहां संपत्ति संबंधित मृत जमींदारों, अर्थात् हुकुम सिंह और ऐदल सिंह की संपत्ति से संबंधित नहीं थी, उनकी मृत्यु पर उत्तराधिकार द्वारा उनके कानूनी उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित करने के लिए। यह तर्क इस आधार पर था कि किरायेदार ने मृत्यु के समय अपनी किश्त का भुगतान किया है और बाद में सभी किश्तों को भी अलग कर दिया है और अधिनियम की नियम 18 (4) के संदर्भ में, संपत्ति को किरायेदार में निहित माना गया था और यह भूमि मालिकों या स्थानांतरिती के पास नहीं थी। किरायेदार के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील का आगे यह तर्क है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा स्वयं खरीद नियम 18 के तहत किरायेदार द्वारा दायर आवेदन के दौरान की गई थी और इसलिए, लिस पेंडेंस के सिद्धांत स्थानांतरिती को नियम 18 के तहत किरायेदार के वैधानिक अधिकार की वरीयता में दावा करने के अधिकार से वंचित करने के लिए लागू होंगे।

(4) एक हस्तांतरिती और किरायेदार के पारस्परिक अधिकारों से संबंधित तर्क की जांच केवल इस संदर्भ में की जानी चाहिए कि एक हस्तांतरणकर्ता क्या अधिकार कर सकता है दावा भूस्वामियों के अधिकार से बेहतर नहीं हो सकता। दूसरी ओर, स्थानान्तरण केवल स्थानान्तरण का अधिकार लेता है और स्थानान्तरण की तुलना में किसी भी अधिकार का बेहतर अनुरोध नहीं कर सकता है। इसलिए, मैं पहले इस आपत्ति को स्पष्ट कर दूंगा कि कोई स्थानांतरिती लाइस पेंडेंस के सिद्धांत से प्रभावित होने का कोई दावा नहीं कर सकता है।

(5) जिस बिंदु पर ध्यान केंद्रित करने की आवश्यकता होगी वह यह है कि क्या यह कहा जा सकता है कि नियम 5-बी के तहत आरक्षण किए जाने से पहले ही भूमि मालिकों ने किरायेदार के पक्ष में अधिकार खो दिया है। यदि मामले पर नियम 18(4) के तहत केवल पहली किस्त के भुगतान के प्रभाव के संदर्भ में फिर से विचार किया जाना था तब शायद वित्तीय आयुक्त द्वारा मामले को नए सिरे से विचार के

लिए भेजने की आवश्यकता भी नहीं थी। विद्वान अधिवक्ता माननीय उच्चतम न्यायालय के दो निर्णयों पर निर्भर करता है जो एक किरायेदार के उच्च अधिकारों और नियम 18(4) के तहत किशत के भुगतान के प्रभाव पर निर्णय देते हैं। **रामेश्वर और अन्य बनाम जोट राम और अन्य (1) और कनाया राम और अन्य बनाम राजिंदर कुमार और अन्य (2)** में यह कहा कि यदि किसी किरायेदार द्वारा खरीद आवेदन किया गया है और उसने किशत का भुगतान भी किया है, तो किसी भूमि मालिक की बाद में मृत्यु किरायेदार के अधिकार को विफल करने के लिए काम नहीं कर सकती है। दूसरे शब्दों में, ऐसे मामले में विरासत का मुद्दा अप्रासंगिक है और किरायेदार को नियम 18 (4) के तहत अधिनियम की सुरक्षा सुनिश्चित करनी चाहिए। इस बिंदु को केवल इस हद तक अच्छी तरह से लिया जाता है कि उत्तराधिकार का मुद्दा अपने आप में किसी किरायेदार के उस अधिकार को नहीं छीन लेगा जो अधिनियम नियम 18 के तहत प्रदान करता है। हालाँकि, यह मान लेना बहुत सरल होगा कि यह उसी अधिनियम के तहत हर दूसरे नियम पर प्रबल होगा। यदि वित्तीय आयुक्त नियम 5-बी के तहत भूमि मालिकों के आरक्षण के अधिकार पर विचार करने के लिए कलेक्टर को मामला भेज रहा था, तो इसका मतलब केवल औपचारिकता नहीं था। एक किरायेदार का अनिवार्य खरीद प्राप्त करने का अधिकार केवल उन संपत्तियों के संबंध में होगा जो भूमि मालिक के अनुमेय क्षेत्र के बाहर उपलब्ध हैं। भूमि मालिक द्वारा अधिनियम की नियम 5-बी के तहत अपने अधिकार का प्रयोग करने के बाद ही किरायेदार के लिए अनुमेय क्षेत्र निर्धारित किया जा सकता है। **शांति स्वएपा बनाम पंजाब(3)**, राज्य मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ ने यह अभिनिर्धारित किया है की एक भूमि मालिक द्वारा आरक्षण एक किरायेदार के खरीद के अधिकार के प्रयोग के लिए एक अनिवार्य शर्त है। जब किरायेदार द्वारा खरीद के लिए आवेदन किया जाता है, तो भूमि मालिक द्वारा आरक्षण किए जाने के बाद ही इस पर विचार किया जा सकता है। भूमि मालिक के अनुमेय क्षेत्र के निर्धारण के बिना नियम 18 के तहत किरायेदार के अधिकार पर विचार करने की अनुमति नहीं होगी।

(6) निर्णयों की श्रृंखला है कि कलेक्टर के अधिशेष के निर्धारण के साथ मुख्य रूप से भूमि मालिक पर अनुमेय क्षेत्र की अनुमति देने और घोषणा करने से पहले किरायेदार के अनुमेय क्षेत्र का निर्धारण करने का कर्तव्य होगा। किरायेदार के

अधिकार के लिए एक वैधानिक मान्यता का अपना स्थान है, लेकिन इसे भूमि मालिक के आरक्षण के अधिकार के अधीन होना चाहिए। निर्णय लेने से पहले, यदि

(1) 1975 पीएलजे 454

(2) 1985 पीएलजे 167

(3) आईएलआर 1976 (1) पी एंड एच 304

बलदेव राज और अन्य बनाम वित्तीय आयोग, हरियाणा चंडीगढ़ और अन्य  
(न्यामूर्ति के. कन्नन)

625

भूमि मालिक की मृत्यु हो गई है और उत्तराधिकार हो गया है, फिर अधिनियम की योजना द्वारा, अनिवार्य रूप से, कानूनी उत्तराधिकारियों के हाथों में भूमि मालिक के अनुमेय क्षेत्र का पुनर्निर्धारण होना चाहिए। वह निर्धारण नियम 18 के तहत किरायेदार के अधिकार पर विचार करने से पहले होगा।

(7) इस मामले में, कलेक्टर ने विरासत को केवल एक आकस्मिक और उनकी उपस्थिति दर्ज करने के एक औपचारिक मुद्दे के रूप में लिया है, लेकिन निर्धारण के तरीके से, वह ऐसे कानूनी उत्तराधिकारियों की पात्रता का संदर्भ नहीं देता है। दूसरी ओर, वह केवल उस सीमा तक उल्लेख करते हैं, जिसे हुकुम सिंह और ऐदल सिंह रखने के हकदार थे, इस तथ्य को ध्यान में नहीं रखा गया कि उनकी मृत्यु उस समय हुई थी जब वह आदेश पारित कर रहे थे।

(8) यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह सब कहने के लिए नहीं है कि किरायेदार सब कुछ खो देता है। इसका केवल यह अर्थ होगा कि अधिनियम की योजना के तहत, नियम 5-बी के तहत भूमि मालिकों के आरक्षण को पहले निर्धारित किए बिना किसी किरायेदार के लिए नियम 18 के तहत अधिकार की जांच नहीं की जा सकती है। इस मामले में, यह कोई मायने नहीं रखता कि भूमि मालिक स्वयं व्यथित नहीं हैं और वे इस न्यायालय के समक्ष नहीं हैं। एक स्थानांतरिती स्थानांतरितीओं के स्थान पर आ जाता है और वह यह सुनिश्चित करने के लिए अपने अधिकारों की रक्षा करने का हकदार है कि आरक्षण इस तरह से किया जाए कि



उसके द्वारा खरीदी गई संपत्ति आरक्षित क्षेत्र के भीतर आए। इस तरह का निर्धारण किरायेदार के अधिकार पर विचार करने से पहले खरीदार को भाग लेने की अनुमति और उसकी आपत्तियों पर विचार किये बिना फिर से नहीं किया जा सकता था। (कृपया देखें कि: लाल सिंह और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य (4); नरिंदर सिंह बनाम हरियाणा राज्य (5); और हरियाणा राज्य और अन्य बनाम हरि सिंह और अन्य (6)। एक खरीदार, जो प्रतिफल पा लेता है अभी भी एक व्यक्ति है, जो अपने अधिकारों के लिए लड़ सकता है और यह निर्धारित करने की कोशिश कर सकता है कि उसका विक्रेता क्या माँगने का हकदार है। यह एक धारणा पर है कि एक स्थानांतरिती एक प्रामाणिक स्थानांतरिती है, जिसने प्रतिफल ले लिया है। यह एक ऐसा मुद्दा होगा जिस पर प्राधिकरण किरायेदार को उसके खरीद के अधिकार के लिए स्वीकार करने से पहले विचार करेगा।

---

(4) 1972 पीएलजे 730

(5) 1978 पीएलजे 368

(6) 1973 पीएलजे 811

626

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2012(2)

(9) विवादित आदेशों को दरकिनार कर दिया जाता है और मामला कलेक्टर को भेजा जाता है कि वे पहले भूमि मालिकों, जो हुकुम सिंह और ऐदल सिंह के उत्तराधिकारी हैं, के लिए अनुमेय क्षेत्र का निर्धारण करें और याचिकाकर्ता को हुकुम सिंह और ऐदल सिंह के बेटों से स्थानांतरिती के रूप में अपनी आपत्तियों को बताने और अपनी खरीद की वास्तविकता को साबित करने का अवसर भी दें। नियम 5-बी के तहत इस तरह के निर्धारण के बाद, किरायेदार के अधिकार पर विचार किया जा सकता है। यदि कोई अधिशेष मौजूद नहीं है और किरायेदार को नियम 18 के तहत लाभ प्राप्त करने के लिए संरक्षित नहीं किया जा सकता है और यदि भूमि मालिक निष्कासन के लिए कार्रवाई का विकल्प चुनते हैं, तो भी किरायेदार संबंधित नियमों के तहत बेदखल किरायेदार के रूप में दावा कर सकता है। मैंने भविष्य की कार्रवाई की रूपरेखा केवल इसलिए तैयार की है क्योंकि मैं अभी भी यह नहीं मान रहा हूँ कि

किरायेदार को ऊंचा और सूखा छोड़ दिया जाना चाहिए। उन्हें वही मिलेगा जो कानून उन्हें देता है।

(10) रिट याचिका की अनुमति है, लेकिन ऊपर बताए गए अधिकारों और देनदारियों के साथ।

---

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।

हुकम सिंह,  
अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश (सेवानिवृत्त)