पीठ:- आर.एन. मित्तल, न्यायाधिपति

अनिल कुमार,- अपीलार्थी

बनाम

अमरा राम और अन्य,- प्रत्यर्थी

नियमित द्वितीय अपील संख्या 1572 of 1975

12 सितंबर, 1983

पंजाब हक़-शुफ़ा अधिनियम (1 of 1913)- धारा 2(3)- हरियाणा राज्य में तोशाम- क्या कोई शहर है- शहर का अर्थ- तोशाम में अचल संपत्ति का विक्रय- क्या वह हक़-शुफ़ा योग्य है?

अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब हक़-शुफ़ा अधिनियम, 1913 की धारा (2) की उपधारा (3) के अनुसार 'शहर' शब्द का अर्थ है, वह जगह जो यदि राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के प्रयोजनों के लिए सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा ऐसा घोषित किया गया है, या यदि न्यायालयों द्वारा ऐसा पाया गया है। तोशाम को राज्य सरकार द्वारा एक शहर के रूप में घोषित नहीं किया गया है, लेकिन विक्रय के समय यह एक अधिसूचित क्षेत्र था और अभी भी है। एक मार्केट कमेटी है, दो स्कूल हैं-एक लड़कों के लिए और दूसरा लड़कियों के लिए, एक अस्पताल, एक टेलीफोन एक्सचेंज, एक पक्का बस स्टैंड, पुलिस स्टेशन, लोक निर्माण विभाग का विश्राम गृह, जनस्वास्थ्य कार्यालय, मार्केट कमेटी और खंड विकास कार्यालय आदि। किताबें, दवाएं, सामान्य माल, कपड़ा और कमीशन एजेंटों सहित लगभग तीस दुकानें हैं। वहाँ एक मंडी भी निर्माणाधीन है। सड़कें पक्की हैं और मंडी की ओर जाने वाली सड़क भी पक्की है। इस जगह की आबादी सात हजार से अधिक है। अधिकांश निवासी खेती पर निर्भर हैं लेकिन एक बड़ी संख्या व्यवसाय कर रही है या किसी सेवा में है। इस प्रकार, यह एक विषम आबादी द्वारा बसा हुआ है। शॉर्टर ऑक्सफोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी के अनुसार, 'शहर' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है 'अब आम तौर पर सार्वजनिक और निजी इमारतों का एक समूह जो एक गाँव से बड़ा है, और जहाँ पर

अधिक पूर्ण और स्वतंत्र स्थानीय सरकार है', और 'गाँव' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है 'आवास-घरों और अन्य इमारतों का एक संग्रह, जो एक गाँवड़ी से बड़ा है और एक शहर से छोटा'। तोशाम की विशेषताएँ 'शहर' की परिभाषा में आती हैं न कि 'गाँव' की। इसलिए तोशाम में अचल संपत्ति का विक्रय हक़-शुफ़ा योग्य नहीं है।

(जिम्मन 5 और 6)

एस.सी. कपूर, अधिवक्ता, अपीलार्थी की ओर से।

एच.एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ एम.एल. सरीन, अधिवक्ता, प्रत्यर्थी संख्या 1 की और से।

निर्णय

राजेंद्र नाथ मित्तल, न्यायाधिपति

(1) यह द्वितीय अपील प्रतिवादी अनिल कुमार द्वारा जिला न्यायाधीश, भिवानी के निर्णय और डिक्री दिनांक 9 सितंबर, 1975 के विरुद्ध दायर की गई है, जिसमें वादी के हक़-शुफ़ा द्वारा कब्जा प्राप्त करने के दावे को डिक्री किया गया है।

(2) संक्षेप में, तथ्य यह है कि प्रतिवादी संख्या 2 भगवान दास भिवानी जिले के तोशाम में स्थित विवादित भूखंड के आधे हिस्से का मालिक था। उसने अपना हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 अनिल कुमार को ज़रिए विक्रय-विलेख दिनांकित 13 सितंबर, 1971, 1000 रुपये के प्रतिफल में विक्रय कर दिया। वादी द्वारा यह अभिकथित किया गया है कि प्लॉट गाँव की अचल संपत्ति थी। उन्होंने इस आधार पर आधे हिस्से का हक़-शुफ़ा द्वारा कब्जा प्राप्त करने के लिए एक दावा दायर किया कि वह विक्रेता का भाई था और भूखंड में सह-भागीदार था।

(3) प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दावे का विरोध किया गया जिसने अन्य बातों के साथ-साथ यह अभिकथन किया कि तोशाम एक गाँव नहीं अपितु एक शहर था और इसलिए, वादी विक्रय को हक़-शुफ़ा करने का हकदार नहीं था। कुछ अन्य तर्क भी लिए गए लेकिन वे अपील में टिक नहीं पाते हैं।

(4) विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि तोशाम एक शहर था और इसलिए भूखंड एक शहरी अचल संपत्ति थी। नतीजतन, उसने दावा खारिज कर दिया। अपील पर, जिला न्यायाधीश ने उस निष्कर्ष को उलट दिया और कहा कि तोशाम एक गाँव था और इसलिए, संपत्ति गाँव की अचल संपत्ति थी। उक्त निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए, उन्होंने अपील को स्वीकार कर लिया और वादी का दावा डिक्री कर दिया। प्रतिवादी संख्या 1 इस न्यायालय में द्वितीय अपील में आया है।

(5) एकमात्र प्रश्न जिसके निस्तारण की आवश्यकता है वह यह है कि क्या तोशाम एक शहर है या एक गाँव। साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि विक्रय के समय तोशाम एक अधिसूचित क्षेत्र था और अभी भी है। वहाँ पर एक मार्केट कमेटी है, दो स्कूल हैं-एक लड़कों के लिए और दूसरा लड़कियों के लिए, एक अस्पताल, एक टेलीफोन एक्सचेंज, एक पक्का बस स्टैंड, पुलिस स्टेशन, लोक निर्माण विभाग विश्राम गृह, जनस्वास्थ्य कार्यालय, मार्केट कमेटी और खंड विकास कार्यालय आदि। किताबें, दवाएं, सामान्य माल, कपड़ा और कमीशन एजेंटों सहित लगभग तीस दुकानें हैं। वहाँ एक मंडी भी निर्माणाधीन है। सड़कें पक्की हैं और मंडी की ओर जाने वाली सड़क भी पक्की है। इस जगह की आबादी सात हजार से अधिक है। अधिकांश निवासी खेती पर निर्भर हैं लेकिन एक बड़ी संख्या व्यवसाय कर रही है या सेवा में है। इस प्रकार, यह एक विषम आबादी द्वारा बसा हुआ है।

(6) पंजाब हक़-शुफ़ा अधिनियम की धारा 2 की उपधारा (3) के अनुसार 'शहर' शब्द का अर्थ है, एक स्थान, यदि राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के प्रयोजनों के लिए सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा घोषित किया गया है, या यदि न्यायालयों द्वारा ऐसा पाया जाता है। तोशाम को राज्य सरकार द्वारा उपधारा के तहत एक शहर घोषित नहीं किया गया है। इसलिए, यह देखा जाना चाहिए कि क्या मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, इसे ऐसा माना जा सकता है। शॉर्टर ऑक्सफोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी (तीसरा संस्करण) में 'टाउन' शब्द को "आम तौर पर सार्वजनिक और निजी इमारतों के एक समूह को नामित करने के रूप में परिभाषित किया गया है, जो एक गाँव से बड़ा है, और अधिक पूर्ण और स्वतंत्र स्थानीय सरकार है" और 'गाँव' शब्द को "आवास-घरों और अन्य इमारतों का संग्रह, एक बस्ती से बड़ा

और एक शहर से छोटा" के रूप में परिभाषित किया गया है। मेरा विचार है कि ऊपर दी गई तोशाम की विशेषताएँ 'शहर' की परिभाषा के अंतर्गत आती हैं न कि 'गाँव' की।

(7) अब, मैं न्यायिक निर्णयों की चर्चा करता हूँ। हरियल्लू माल बनाम नाथू राम[1] के मामले में ऊना को इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए एक शहर माना गया था कि इसकी एक नगरपालिका थी, जिसकी आबादी 4,000 से 5,000 निवासियों की थी, दुकानों से भरी एक मुख्य सड़क जो कि ज्यादातर चिनाई से बनी थी, नदी तक जाने वाली पत्थर की सीढ़ियों की एक अच्छी उड़ान, आदि। यह भी देखा गया था कि एक समय में यह वाणिज्य की सभी वस्तुओं के लिए, पहाड़ियों का विक्रय केंद्र था, लेकिन पहाड़ियों में दुकानों की वृद्धि के कारण, व्यापार की मात्रा में कमी आई थी।

(8) दीवान चंद बनाम निजाम दीन आदि[2] के मामले में, खंड पीठ द्वारा मामले की जांच की गई थी। उस मामले में, पीरा घियाब नामक संपत्ति का तीन-चौथाई हिस्सा मशीन मोहल्ला के भीतर शामिल किया गया था जो झेलम शहर का एक उपनगर था। मोहल्ला झेलम की नगरपालिका के भीतर था और वहाँ वे व्यक्ति रह रहे थे जो मुख्य रूप से वाणिज्यिक गतिविधियों में लगे हुए थे। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि संपत्ति का वह हिस्सा एक शहर था।

(9) फिर से माउंट कापूरी बनाम कांशीराम और अन्य[3] के मामले में यह सवाल उठा कि क्या अब्दुल्लापुर (जिसे अब यमुनानगर के नाम से जाना जाता है) एक गाँव था या एक शहर। यह देखा गया कि वहाँ बड़ी संख्या में सभी प्रकार की दुकानें, कपड़े के व्यापारी, कन्फेक्शनर, फल विक्रेता, एक मस्जिद, एक मंदिर, एक गुरुद्वारा, एक सराय, एक प्राथमिक विद्यालय और एक विश्राम गृह के साथ-साथ एक संयुक्त डाक और टेलीग्राफ कार्यालय था, यह एक हल्की रेलवे द्वारा जगाधरी शहर से जुड़ा था और लकड़ी के व्यापार का एक बड़ा विक्रय केंद्र था, इसमें 3,500 व्यक्तियों की आबादी थी। उपर्युक्त विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए, इसे एक शहर माना गया था।

---

[1] 51 P.R. 1907
[2] AIR 1924 Lahore 662(1)
[3] AIR 1927 Lahore 799(2)

(10) रणजीत सिंह और अन्य बनाम चौधरी नवाब खान और अन्य[4] के मामले में में एक अन्य खंड पीठ द्वारा भी मामले की जांच की गई थी और यह अभिनिर्धारित किया गया था कि सोहना (अब हरियाणा में) एक शहर था। उस निष्कर्ष पर पहुंचने का मानदंड अन्य बातों के साथ-साथ यह था कि इसकी आबादी लगभग पांच हजार से सात हजार के बीच थी और इसमें एक सिविल अस्पताल, पशु चिकित्सा अस्पताल, एक स्कूल, पक्की दुकानें, आदि थे।

(11) वर्तमान मामले में, जैसा कि उपर्युक्त बताया गया है, वे विशेषताएँ एक शहर की हैं, न कि एक गाँव की। यह उल्लेख किया जा सकता है कि तोशाम का गठन पंजाब नगरपालिका अधिनियम की धारा 241 के तहत एक अधिसूचित क्षेत्र के रूप में किया गया है, जिसमें यह प्रावधान है कि किसी भी क्षेत्र को तब तक अधिसूचित क्षेत्र नहीं बनाया जाएगा जब तक कि इसमें कोई शहर या बाजार शामिल न हो और यह विशुद्ध रूप से कृषि गांव न हो। उक्त खंड से यह भी स्पष्ट है कि सरकार, इसे एक अधिसूचित क्षेत्र के रूप में गठित करते हुए, इस निष्कर्ष पर पहुंची कि यह विशुद्ध रूप से एक कृषि गांव नहीं था, अपितु एक शहर था। उपर्युक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखने के बाद, मेरी राय है कि तोशाम एक शहर है न कि एक गाँव।

(12) उस स्थिति का सामना करते हुए, प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह आग्रह करने की मांग की कि यह निष्कर्ष कि क्या कोई स्थान एक शहर है या एक गाँव है, यह तथ्य का निष्कर्ष है और द्वितीय अपील में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। वह दीवान चंद बनाम निज़ामदीन और अन्य[5] के निर्णय पर भरोसा करते हैं। दूसरी ओर, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया है कि निचली अपीलीय अदालत द्वारा दिया गया निष्कर्ष साक्ष्य के गलत अध्ययन पर आधारित है। वह प्रस्तुत करते हैं कि भले ही यह तथ्य का निष्कर्ष हो, इसे इस आधार पर द्वितीय अपील में लिया जा सकता है।

(13) मैंने विद्वान अधिवक्ता के तर्कों पर उचित विचार किया है। परंतु, मैं अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों से सहमत हूं। उन्होंने दीवान चंद (उपर्युक्त) के मामले में टिप्पणियों को चुनौती नहीं

[4] AIR 1939 Lahore 548
[5] AIR 1923 Lahore 443

दी है, जहां यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यह प्रश्न कि क्या कोई निश्चित स्थान पंजाब हक़-शुफ़ा अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक शहर है, तथ्य का प्रश्न है और इसे द्वितीय अपील में नहीं उठाया जा सकता है। हालाँकि, उन्होंने इस आधार पर निष्कर्ष को चुनौती दी है कि निष्कर्ष साक्ष्य के गलत अध्ययन पर आधारित है। विद्वान जिला न्यायाधीश ने मामले पर विचार करते हुए कहा कि तोशाम को विक्रय की दिनांक के बाद अधिसूचित क्षेत्र घोषित किया गया था जो सही नहीं है। यह उस दिनांक से बहुत पहले घोषित किया गया था। यह उन प्रमुख कारकों में से एक था जिस पर जिला न्यायाधीश ने यह निर्णय लिया कि तोशाम एक शहर नहीं था। मेरे विचार में, उनका निष्कर्ष साक्ष्य के गलत अध्ययन पर आधारित है और दूषित है। ऐसी परिस्थितियों में, यह न्यायालय प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए तथ्य के निष्कर्ष में हस्तक्षेप कर सकता है।

(14) उपर्युक्त कारणों से, मैं ख़र्चे सहित अपील को स्वीकार करता हूं, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को अपास्त करता हूं और वाद को खारिज करता हूं।

अस्वीकरण :-

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय अपीलार्थी 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

ऋषभ अग्रवाल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा।
UID NO.:- HR0675