

जीतेन्द्र चौहान जे. के समक्ष

हरियाणा राज्य. -अपीलकर्ता

बनाम

हरिओम और अन्य -प्रतिवादी

1985 का आरएसए नंबर 2074

31 मार्च, 2011

पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887-एस.एस. 5(2) और 77(3)(डी)-पंजाब ऑक्क्यूपेंसी किरायेदार (मालिकाना अधिकार निहित करना) अधिनियम, 1952-अधिभोग के अधिकार का दावा करने वाला वादी-1887 अधिनियम की धारा 77(3)(डी) के प्रावधान यह प्रदान करते हैं कि मामले में किरायेदार कब्जे के अधिकार का दावा स्थापित करना चाहता है, उसे राजस्व न्यायालय के समक्ष उचित कार्यवाही दायर करनी होगी और सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार पर रोक लगा दी जाएगी - वादी के मुकदमे को भी समयपूर्व माना गया क्योंकि वह हरियाणा सीलिंग के तहत प्रदान किए गए वैधानिक उपायों को पूरा करने में विफल रहा। भूमि जोत अधिनियम, 1972—चूंकि मुकदमे की भूमि को अधिशेष घोषित करने के आदेश को ही रद्द कर दिया गया था, वादी के मुकदमे पर डिक्री करने का कोई अवसर नहीं था क्योंकि कार्रवाई का कारण ही समाप्त हो गया था—अपील की अनुमति दी गई, नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के निर्णय और डिक्री को अलग रखा गया।

माना गया कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77(3)(डी) का अवलोकन निस्संदेह कानून के स्पष्ट नुस्खे को सामने लाता है कि यदि किरायेदार अधिभोग के अधिकार का दावा स्थापित करना चाहता है, तो उसे उचित कार्यवाही दायर करनी होगी इस संबंध में राजस्व न्यायालय और सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार पर रोक लगा दी जाएगी। मुझे इस तर्क में भी दम नजर आता है कि प्रतिवादी-वादी का मुकदमा समयपूर्व था क्योंकि वह हरियाणा सीलिंग ऑन लैंड होल्डिंग्स एक्ट, 1972 के तहत प्रदान किए गए वैधानिक उपचारों का उपयोग करने में विफल रहा। किसी भी मामले में मुकदमे की भूमि को अधिशेष घोषित करने के आदेश के बाद से स्वयं को अलग रखा गया था, जैसा कि विद्वान निचली अपीलिय अदालत ने देखा है, प्रतिवादी-वादी के मुकदमे को डिक्री करने का कोई अवसर नहीं था क्योंकि कार्रवाई का कारण स्वयं समाप्त हो गया था।

(पैरा 14 एवं 15)

अपीलकर्ता की ओर से अजय गुलाटी, डीएक्यू हरियाणा।

प्रतिवादी(ओ) के लिए कोई नहीं।

जीतेन्द्र चौहान, जे.

(1) अतिरिक्त न्यायालय द्वारा दिए गए 21 फरवरी, 1985 के फैसले और डिक्री के खिलाफ हरियाणा राज्य द्वारा वर्तमान नियमित दूसरी अपील दायर की गई है। जिला न्यायाधीश, सिरसा द्वारा 20 जनवरी, 1983 को उप-न्यायाधीश, फाईंड क्लास, सिरसा द्वारा पारित निर्णय की पुष्टि की गई।

(2) वर्तमान मामला 20 अगस्त, 1985 को नियमित सुनवाई के लिए स्वीकार किया गया था।

(3) वर्तमान मामले को जन्म देने वाले तथ्य यह हैं कि वादी ने इस आशय की घोषणा के लिए एक मुकदमा दायर किया कि पंजाब अधिभोग किरायेदार (स्वामित्व अधिकारों का निहितार्थ) अधिनियम, 1952 के मद्देनजर, वह वाद भूमि और राजस्व में प्रविष्टियों का मालिक बन गया। वादी को किरायेदार दिखाने वाले रिकॉर्ड को सही किया जाना चाहिए। वादी ने इस आशय की घोषणा की भी मांग की कि निर्धारित प्राधिकारी, सिरसा द्वारा पारित 28 दिसंबर, 1976 का आदेश गलत है, कानून और तथ्यों के खिलाफ है और इसे इस आधार पर खारिज किया जा सकता है कि वह और उसके पूर्ववर्तियों ने इस पर खेती की थी। प्राचीन काल से ही निश्चित नकद लगान के भुगतान पर भूमि का मुकदमा किया जाता था, क्योंकि गाँव में खेती करने वालों की कमी थी और इस प्रकार, प्रतिवादी संख्या 2 के पूर्ववर्तियों ने वाद की भूमि वादी के पूर्ववर्तियों को खेती के लिए दे दी थी। उस समय प्रतिवादी नंबर 2 के पूर्ववर्तियों द्वारा यह सहमति व्यक्त की गई थी कि वे नकद किराया देना जारी रख सकते हैं और भूमि को खेती योग्य बना सकते हैं और यदि वे गलती नहीं करते हैं, तो उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा। यह कि प्रथा के अनुसार वादी ने अधिभोग किरायेदार का अधिकार प्राप्त कर लिया है। हालाँकि, विहित प्राधिकारी, सिरसा ने 28 दिसंबर, 1976 के आदेश के तहत वाद भूमि को प्रतिवादी संख्या 3 से 9 के पक्ष में आवंटित कर दिया, जबकि वास्तव में वाद भूमि अधिशेष नहीं थी। मुकदमे के साथ धारा 80 (2) सीपीसी के तहत एक आवेदन भी दायर किया गया था, मुकदमा दर्ज किया गया था और प्रतिवादियों को इसकी सूचना दी गई थी।

(4) मुनादी/प्रकाशन के माध्यम से सेवा के बावजूद कोई भी प्रतिवादी अदालत में उपस्थित नहीं हुआ, इसलिए सभी प्रतिवादियों के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही करने का आदेश दिया गया। लेकिन बाद में, राज्य, प्रतिवादी नंबर 1 के आवेदन पर, एक पक्षीय आदेश को रद्द कर दिया गया। प्रतिवादी प्रतिवादी (वर्तमान अपीलकर्ता यानी हरियाणा राज्य) ने वादी के आरोपों से इनकार करते हुए अपना लिखित बयान दायर किया और कहा कि

सूट की भूमि अधिशेष थी। वादी के अन्य आरोपों को भी प्रतिवादी प्रतिवादी ने खारिज कर दिया। विभिन्न प्रारंभिक आपत्तियाँ भी उठाई गईं। प्रतिकृति दायर की गई और पार्टियों की दलीलों पर, निम्नलिखित मुद्दे तय किए गए, - 12 मई, 1982 के आदेश के तहत: -

1. क्या वादी वाद भूमि का मालिक बन गया है क्योंकि
जैसा कि आरोप लगाया गया है मालिकाना अधिकारों का? ऑप
2. क्या वादी मालिक के रूप में दर्ज होने का हकदार है
राजस्व रिकॉर्ड? ऑप
3. क्या आवंटन का आदेश दिनांक 28 दिसम्बर 1976 है

जैसा कि आरोप लगाया गया है, प्राधिकरण रद्द किये जाने योग्य है? ऑप

4. क्या मुकदमा प्रतिवादी क्रमांक 2 से 11 तक की मिलीभगत से है? यदि हाँ, तो इसका प्रभाव क्या होगा? ओपीडी
5. क्या धारा के अंतर्गत पूर्व सूचना के अभाव में मुकदमा खराब है 80 सीपीसी? ओपीडी
6. क्या सिविल न्यायालय को वर्तमान मुकदमे की सुनवाई का अधिकार नहीं है जैसा कि आरोप लगाया गया है? ओपीडी
7. क्या वादी के पास मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं है? ओपीडी
8. क्या वादी साफ़ हाथों से नहीं आया है? यदि ऐसा है तो यह प्रभाव? ओपीडी
9. क्या प्रतिवादी विशेष लागत/धारा 35-ए सीपीसी के हकदार हैं? ओपीडी
10. राहता

(5) वादी ने अपने मामले के समर्थन में पीडब्लू-1 के रूप में राम नारायण, राजस्व पटवारी, हलका धुआकर से पूछताछ की, जिन्होंने कहा है कि 1954 से पहले, वाद भूमि पर कब्जा अपीलकर्ता के पिता आद राम के पास था, और खरीफ़ के बाद से, 1955, नकद किराया भुगतान पर वादी को किरायेदार के रूप में दर्ज किया गया है और तब से वह वाद भूमि पर काबिज है। नानक राम, पीडब्लू-2, ने बताया कि वादी और उसके पिता केस/किराया के भुगतान पर 40/50 वर्षों से अधिक समय से कब्जा कर रहे हैं और प्रथा के कारण वादी ने स्वामित्व का अधिकार हासिल कर लिया है। हरि राम,

वादी, पी डब्ल्यू-3 के रूप में उपस्थित हुआ और उसने वादपत्र में निहित अपने तर्कों का समर्थन किया। वादी ने सबूत के तौर पर म्यूटेशन एक्स.पी.एल., जमाबंदी एक्स.पी.2, पी.3, पी.4 और पी.5, खसरा गिरदावरी एक्स. की प्रति भी प्रस्तुत की। पी.6, पी.7 और पी.8, जमाबंदी एक्स. पी.9 और पूर्व. पी. 11 आदेश की प्रति पी. 10 और पूर्व. पी.2 और अपना मामला बंद कर देता है।

(6) दूसरी ओर, प्रतिस्पर्धी प्रतिवादी/स्टेटक ने श्री निरंजन सिंह कानूनगो सरप्लस एरिया, सिरसा की डीडब्ल्यू-1 के रूप में जांच की है, जिन्होंने बताया है कि 1952-53 से पहले, चन्ना राम का पुत्र आद राम मुकदमे की भूमि पर किरायेदार था और वाद भूमि किरायेदारों के लिए अनुमेय क्षेत्र थी। उन्होंने आगे कहा है कि 28 दिसंबर 1976 को वाद की जमीन पर रैयत का कब्जा था।

(7) कार्यालय की रिपोर्ट के अनुसार, प्रतिवादी को 18 मार्च, 2011 को नोटिस जारी किया गया था। हालाँकि, यह रिपोर्ट इस रिपोर्ट के साथ वापस प्राप्त हुई है कि प्रतिवादी दिए गए पते पर नहीं रह रहा है। ऐसे में कोर्ट के पास

मामले को आगे बढ़ाने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा है।

- (8) मैंने हरियाणा राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुना है।
- (9) इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किये जाने वाले प्रश्न इस प्रकार हैं:-
 - (i) क्या वादी-प्रतिवादी स्थिति के हकदार थे
पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 5(2) के मद्देनजर किरायेदारों के कब्जे का?
 - (ii) क्या पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77(3)(डी) के मद्देनजर, प्रतिवादी-वादी को अधिभोगी किरायेदारों का दर्जा देने के सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर रोक लगा दी गई थी?
 - (iii) क्या प्रतिवादी-वादी इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए अपनी शिकायत के निवारण के लिए सीधे इस माननीय न्यायालय से संपर्क कर सकते थे कि उन्होंने हरियाणा सीलिंग ऑफ लैंड होल्डिंग्स एक्ट, 1972 के तहत निर्धारित प्राधिकारी के आदेश को चुनौती देकर वैधानिक उपचारों का उपयोग नहीं किया है?

(10) विद्वान वकील ने तर्क दिया कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77(3)(डी) के मद्देनजर, प्रतिवादी-वादी को अधिभोगी किरायेदारों का दर्जा देने के लिए सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र को स्पष्ट रूप से वर्जित किया गया था। अपीलकर्ता-राज्य के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 5 (2) के मद्देनजर, प्रतिवादी-वादी अधिभोग किरायेदारों की स्थिति का भी हकदार नहीं था क्योंकि ट्रायल कोर्ट के समक्ष उसका रख यह था कि वे भूमि मालिकों को भू-राजस्व के बराबर नकद किराया दे रहे थे। चूंकि धारा 5 (ii) का संरक्षण केवल उस स्थिति में उपलब्ध है जब भू-राजस्व के बराबर नकद किराया भुगतान किया गया हो, प्रतिवादी-वादी किसी भी रसीद को रिकॉर्ड में दर्ज करने में विफल रहा है, जिसके माध्यम से वह दिखा सके कि उनके द्वारा भुगतान किया गया नकद किराया यानी उनके पूर्ववर्ती, भू-राजस्व के बराबर थे, विद्वान ट्रायल कोर्ट के साथ-साथ निचली अपीलीय अदालत ने यह मानने में गलती की कि प्रतिवादी-वादी पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 5 (2) के संरक्षण का हकदार था।

(11) अपीलकर्ता-राज्य के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि प्रतिवादी-वादी द्वारा दायर सिविल मुकदमा समय से पहले था क्योंकि उसके पास हरियाणा भूमि जोत सीमा अधिनियम, 1972 के तहत वैधानिक उपचार उपलब्ध थे, जिसके तहत वह चुनौती दे सकता था। विहित प्राधिकारी का आदेश. हालाँकि, उन्होंने पहली बार में वैधानिक उपचारों का लाभ उठाने का विकल्प नहीं चुना और सीधे सिविल कोर्ट में चले गए जो कि एक अपरिपक्व कार्रवाई थी।

(12) अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि वाद भूमि को अधिशेष घोषित करने के आदेश को आयुक्त, हिसार डिवीजन द्वारा स्वयं रद्द कर दिया गया था। इस तथ्य पर एलडी का ध्यान गया। निचली अपीलीय अदालत ने अपने फैसले के पैरा 9 में कहा। इस तथ्य पर भरोसा करते हुए एल.डी. अपीलकर्ता के वकील ने तर्क दिया कि चूंकि मुकदमे की भूमि को अधिशेष घोषित करने वाले आदेश को ही रद्द कर दिया गया था, इसलिए उक्त भूमि को निजी उत्तरदाताओं को आवंटित करने का बाद का आदेश भी गैर-स्थायी हो गया। हालाँकि, इस तथ्य पर ध्यान देने के बावजूद, एल.डी. निचली अपीलीय अदालत ने अभी भी यह माना कि प्रतिवादी-वादी अधिभोग किरायेदारों की स्थिति का हकदार था। ऐसे में एल.डी. अपीलकर्ता के वकील का तर्क है कि निचली अपीलीय अदालत ने एलडी के फैसले की पुष्टि करके पेटेंट त्रुटि की है। ट्रायल कोर्ट ने, जबकि मुकदमे की भूमि को अधिशेष घोषित करने के आदेश को रद्द करने के मद्देनजर, मुकदमे को निष्फल होने के कारण खारिज कर दिया जाना चाहिए था।

(13) अपीलकर्ता-राज्य के विद्वान वकील द्वारा दिए गए तर्कों की सराहना करने के लिए, पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77(3)(डी) की भाषा को पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

"राजस्व न्यायालय और उनके द्वारा संज्ञेय मुकदमों-

(3) प्रक्रिया जहां राजस्व मामला सिविल न्यायालय में उठाया जाता है: - निम्नलिखित मुकदमे राजस्व न्यायालयों में स्थापित किए जाएंगे, और उनके द्वारा सुने और निर्धारित किए जाएंगे, और कोई अन्य न्यायालय उस मामले के किसी भी विवाद का संज्ञान नहीं लेगा जिसके संबंध में ऐसा कोई मुकदमा हो सकता है स्थापित.

(उसे उपलब्ध कराया-

- (1) जहां किसी सिविल न्यायालय द्वारा संज्ञेय और संस्थित मुकदमे में किसी ऐसे मामले का निर्णय करना आवश्यक हो जाता है, जिसे इस उपधारा के तहत केवल राजस्व न्यायालय द्वारा सुना और निर्धारित किया जा सकता है, सिविल न्यायालय वादपत्र पर मामले की प्रकृति का समर्थन करेगा। निर्णय और आदेश VII नियम 10, सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का V) द्वारा आवश्यक विवरण, और कलेक्टर को प्रस्तुत करने के लिए वादपत्र वापस करना;
- (2) कलेक्टर को वादपत्र प्रस्तुत किए जाने पर, कलेक्टर उस मुकदमे की सुनवाई और निर्धारण के लिए आगे बढ़ेगा, जहां उसका मूल्य रुपये से अधिक है। 1,000 या इसमें शामिल मामला पंजाब किरायेदारी, अधिनियम, 1887 (1887 का XVI) की धारा 77(3), प्रथम समूह में उल्लिखित प्रकृति का है, और अन्य मामलों में मुकदमा प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर को भेजा जा सकता है। निर्णय के लिए.)

(डी) किरायेदार द्वारा अधिभोग के अधिकार का दावा स्थापित करने के लिए, या मकान मालिक द्वारा यह साबित करने के लिए मुकदमा किया जाता है कि किरायेदार के पास ऐसा कोई अधिकार नहीं है।

(14) उपर्युक्त धारा का अवलोकन निस्संदेह कानून के स्पष्ट नुस्खे को सामने लाता है कि यदि किरायेदार अधिभोग के अधिकार का दावा स्थापित करना चाहता है, तो उसे राजस्व न्यायालय के समक्ष उचित कार्यवाही दायर करनी होगी और इस संबंध में सिविल न्यायालय का अधिकार क्षेत्र होगा। वर्जित.

एमएस सप्रा बनाम प्रबंध निदेशक, खाद्य 639 भारतीय निगम, नई दिल्ली और अन्य
(के. कन्नन, जे.)

(15) मुझे अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए इस तर्क में भी दम नजर आता है कि प्रतिवादी-वादी का मुकदमा पहले से ही परिपक्व था क्योंकि वह हरियाणा भूमि जोत सीमा अधिनियम, 1972 के तहत प्रदान किए गए वैधानिक उपचारों का उपयोग करने में विफल रहा। किसी भी मामले में चूंकि मुकदमे की भूमि को अधिशेष घोषित करने के आदेश को ही रद्द कर दिया गया था, जैसा कि विद्वान निचली अपीलीय अदालत ने देखा है, प्रतिवादी-वादी के मुकदमे को डिक्री करने का कोई अवसर नहीं था क्योंकि कार्रवाई का कारण ही समाप्त हो गया था।

(16) उपरोक्त के मद्देनजर, वर्तमान अपील स्वीकार की जाती है और नीचे दी गई दोनों अदालतों के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है।

आर, एन, आर.

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।

सुखवीर कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
हिसार, हरियाणा