

कृष्णा राम (मृतक) बनाम कृष्णा चैरिटेबल ट्रस्ट और अन्य (डी. वी. सहगल, न्यायमूर्ति)

डी. वी. सहगल न्यायमूर्ति के समक्ष

कृष्णा राम (मृतक),-याचिकाकर्ता।

बनाम

कृष्णा चैरिटेबल ट्रस्ट और अन्य,-प्रतिवादी।

1987 का नागरिक संशोधन संख्या 725।

3 अक्टूबर 1988.

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) धारा 115-विक्रेताओं द्वारा संपत्ति को पट्टे पर देना और बाद में इसे दूसरे पक्ष को बेचना-विक्रेताओं के खिलाफ प्री-एम्प्शन सूट डीरिड-चाहे पट्टे का लेनदेन वास्तविक हो या दिखावटी जिसे प्रभावी नहीं किया जा सकता है

माना गया कि याचिका में कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है, लेकिन जहां पट्टे का लेन-देन वास्तविक नहीं है, बल्कि केवल एक दिखावा है, जिसे प्रभावी नहीं बनाया जा सकता है और सफल प्री-एम्प्टर के खिलाफ स्थापित नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 4)

माना गया कि याचिकाकर्ता विवादग्रस्त भूमि पर वास्तविक कब्जा पाने का हकदार है। नतीजतन, याचिकाकर्ता को अनुमति दी जाती है, विद्वान कार्यकारी न्यायालय के आक्षेपित आदेश को रद्द कर दिया जाता है और अब वह कानून के अनुसार डिक्री को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ेगा और याचिकाकर्ता को विवाद में भूमि का वास्तविक कब्जा दिलाएगा।

(पैरा 6)

धारा 115 सी.पी.सी. के तहत याचिका श्री डी.एस. श्योराण, एच.सी.एस., उप-न्यायाधीश, द्वितीय श्रेणी, जगाधरी के न्यायालय के 25 अगस्त, 1986 के आदेश में संशोधन के लिए आदेश दिया गया कि डिक्री धारक केवल विवादित संपत्ति का प्रतीकात्मक कब्जा पाने का हकदार है। और जब तक लीज डीड को दिखावा और फर्जी लेनदेन घोषित नहीं कर दिया जाता। अब 12 सितम्बर 1986 के लिए सांकेतिक कब्जा सौंपने का वारंट जारी किया जाए।

याचिकाकर्ताओं के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता आई. के. मेहता और सुश्री अंजलि सहगल, अधिवक्ता।

प्रतिवादियों की ओर से वकील एस. के. गोयल।

निर्णय

डी. वी. सहगल, न्यायमूर्ति

(1) यहां याचिकाकर्ता के भाई कर्ता और बनारसी ने विवादित जमीन प्रतिवादी को बेच दी, - पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 12 नवंबर, 1986 के माध्यम से। इस बिक्री से एक सप्ताह पहले उनके और वरिंदर कुमार के बीच एक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। 4 नवंबर, 1980 को उसी भूमि को कथित तौर पर बाद वाले को पट्टे पर दे दिया गया। विक्रय पत्र में उल्लेख है कि जमीन वरिंदर कुमार के पास पट्टे पर है जो विक्रेताओं को चकौता का भुगतान कर रहा है और बिक्री के बाद वह विक्रेताओं को चकौता का भुगतान करेगा। याचिकाकर्ता ने 12 नवंबर, 1986 को बिक्री की पूर्व छूट के लिए एक मुकदमा दायर किया और अंततः मुकदमे का फैसला सुनाया गया। उन्होंने डिक्री को निष्पादित करने और विवाद में भूमि पर कब्जा सुरक्षित करने की मांग की, लेकिन वरिंदर कुमार ने इसका विरोध किया, जिन्होंने तर्क दिया कि याचिकाकर्ता केवल इस कारण से प्रतीकात्मक कब्जे का हकदार है क्योंकि वह विवाद में भूमि पर किरायेदार का दर्जा रखता है। यह आपत्ति विद्वान कार्यकारी न्यायालय में मान्य हुई और दिनांक 25 अगस्त, 1986 के आदेश द्वारा यह माना गया कि याचिकाकर्ता पाने का हकदार है। विवादित भूमि पर केवल प्रतीकात्मक कब्जा। इस प्रकार याचिकाकर्ता व्यथित होकर वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है।

(2) मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है। यह तर्क दिया गया है कि पट्टा विलेख संभावित प्री-एम्प्टर के अधिकारों को पराजित करने के लिए महज एक छलावा था और इस स्थिति में वरिंदर कुमार को संपत्ति पर कब्जा जारी रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। विद्वान निष्पादन न्यायालय ने स्वयं वरिंदर कुमार के बयान को स्वीकार कर लिया है जो डी.डब्ल्यू. 2 के रूप में उपस्थित हुए थे। और इस आशय की स्पष्ट स्वीकारोक्ति प्रस्तुत की कि उसके पक्ष में पट्टा विलेख केवल पूर्व-खाली के अधिकार से बचने के लिए निष्पादित किया गया था। इससे निश्चित रूप से आपत्तिकर्ताओं की हवा निकल जाएगी। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि बिक्री विलेख से एक सप्ताह पहले निष्पादित पट्टा विलेख संभावित पूर्व-खालीकर्ताओं को दूर करने का एक उपकरण मात्र था। प्रतिवादी के विद्वान वकील का तर्क यह है कि वरिंदर कुमार प्री-एम्पशन के मुकदमे में एक पक्ष नहीं थे। वरिंदर कुमार ने अपने बयान के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया था कि वह वास्तविक पट्टेदार नहीं है। इस विवाद का कोई मतलब नहीं है।

(3) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने निस्संदेह इस तथ्य का उल्लेख किया है कि जमाबंदी और खसरा गिरदावरी में पट्टा विलेख और बिक्री विलेख दोनों के लिए प्रभाव दिया गया था और इस आशय का उत्परिवर्तन भी दर्ज किया गया था, लेकिन पार्टियों के अधिकार. शीर्षक विलेख के संदर्भ में और वरिंदर कुमार द्वारा की गई

स्वीकारोक्ति के संदर्भ में निर्धारित किया जाना था। मेरा सकारात्मक दृष्टिकोण है कि वह डिक्री-धारक याचिकाकर्ता द्वारा संपत्ति के वास्तविक कब्जे का विरोध नहीं कर सकता है।

(4) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि प्रतिशोधकर्ता किसी भी वैध तरीके से प्री-एम्प्टर के अधिकार को पराजित कर सकता है। और तकनीकी आपत्तियों का सहारा लेकर भी। इस दलील में कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है, लेकिन जहां पट्टे का लेन-देन वास्तविक नहीं है, बल्कि केवल एक दिखावा है जिसे प्रभावी नहीं किया जा सकता है और सफल प्री-एम्प्टर के खिलाफ स्थापित नहीं किया जा सकता है।

(5) फिर उन्होंने मेरा ध्यान राम किशन दास और अन्य बनाम ज़हरिया और अन्य¹(1) की ओर आकर्षित किया, और तर्क दिया कि विवाद में संपत्ति का वास्तविक कब्जा किरायेदार से नहीं लिया जा सकता है। उन्होंने आदेश XXI, नियम 36, सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों पर भी भरोसा किया। राम किशन दास का (सुप्रा) स्पष्ट रूप से अलग है। उस मामले में विवादित संपत्ति वहां के मौजूदा किरायेदार द्वारा खरीदी गई थी। जिस सवाल पर बहस हुई वह यह था कि क्या किरायेदार द्वारा संपत्ति खरीदने पर उसे अधिक लाभ हुआ है। अधिकार, जितना छोटा उसमें विलीन हो गया। यह सही माना गया कि प्री-एम्प्टर बिक्री होने की तारीख से विक्रेता के स्थान पर कदम रखता है। इसलिए, उक्त बिक्री से पहले जो स्थिति थी उसे बहाल किया जाना चाहिए। इस स्थिति में यह माना गया कि बिक्री की पूर्व-खाली की डिक्री के निष्पादन में किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता है।

(6) इसलिए, मेरा मानना है कि विवादित आदेश कायम नहीं रखा जा सकता। याचिकाकर्ता विवादित भूमि पर वास्तविक कब्जा पाने का हकदार है। नतीजतन, इस पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी जाती है, विद्वान निष्पादन न्यायालय के विवादित आदेश को रद्द कर दिया जाता है, और अब वह कानून के अनुसार डिक्री को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ेगा और याचिकाकर्ता को विवाद में भूमि का वास्तविक कब्जा दिलाएगा। मामले की परिस्थितियों में, पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया गया है।

(7) पार्टियों को उनके वकील के माध्यम से 1 नवंबर 1988 को विद्वान निष्पादन न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

तुषार शर्मा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी , कैथल, हरियाणा