

मैसर्स चुन्नी लाल तिलक राज बनाम. संपदा अधिकारी (पंडित, न्यायमूर्ति.)

सिविल विविध,
प्रेम चंद पंडित न्यायमूर्ति के समक्ष

मैसर्स चुनी लाल-तिलक राज, याचिकाकर्ता

बनाम

संपदा अधिकारी,-प्रतिवादी

1966 की सिविल रिट संख्या 2222

15 नवंबर 1967

पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम (1887 का XVII)-धाराएँ. 76 और 98-भू-राजस्व नियम नियम 43-सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5)-आदेश XXI नियम 35- संपत्ति अधिकारी-संपत्ति द्वारा ऋण की वसूली के लिए चूककर्ता की संपत्ति की नीलामी पंजाब और हरियाणा डिफॉल्टर के किरायेदार के कब्जे में - ऐसे किरायेदार को - बल प्रयोग द्वारा वहां से बेदखल किया जा सकता है। माना गया कि सरकार प्रायोजित गृह निर्माण योजनाओं के तहत दिए गए ऋण को पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 की धारा 98 (डीडी) के तहत भूमि राजस्व के बकाया के रूप में उस साइट या घर की बिक्री से वसूल किया जा सकता है जिसके लिए ऋण दिया गया था। अधिनियम की धारा 76 के तहत धारा 75 के तहत बेची गई भूमि सभी बाधाओं से मुक्त बेची जाती है, और भूमि के संबंध में क्रेता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा पहले किए गए सभी अनुदान और अनुबंध, नीलामी-क्रेता के खिलाफ शून्य हो जाएंगे। हालाँकि, इसके तहत कुछ अपवाद दिए गए हैं। धारा, लेकिन याचिकाकर्ता का मामला निश्चित रूप से उनमें से किसी के अंतर्गत नहीं आता है। याचिकाकर्ता पर इस धारा का प्रभाव यह होगा कि उसके किरायेदारी के अधिकार समाप्त हो जायेंगे और नीलामी-क्रेता के मुकाबले शून्य हो जायेंगे। अधिनियम की धारा 95(1) के तहत, बिक्री की पुष्टि होने के बाद, कलेक्टर को उस व्यक्ति को, जिसे क्रेता घोषित किया गया था, बेची गई संपत्ति के कब्जे में रखना था। डिफॉल्टर का दुकान पर कब्जा नहीं था और यह याचिकाकर्ता था जो उसके किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा कर रहा था। इसलिए, उसे दुकान खाली करने और संपदा अधिकारी को कब्जा देने के लिए विवादित नोटिस दिया गया था, ताकि वह धारा 95(1) के अनुसार उसे नीलामी-खरीदार को सौंप सके। बेदखली के इस आदेश को जिस तरीके से क्रियान्वित किया जाना है, वह भूमि राजस्व नियमों के नियम 43 में दिया गया है, जिसके अनुसार बेदखली और कब्जा देने के आदेश को उसी तरह से लागू किया जाना है, जिस तरह से सिविल कोर्ट उस तरह के डिक्री को लागू करता है। सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत निष्पादित किये जाते हैं। दूसरे शब्दों में, संपदा अधिकारी के आदेश को सिविल अदालत की डिक्री के रूप में माना जाएगा और सिविल प्रक्रिया संहिता में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार निष्पादित किया जाएगा। संहिता के आदेश XXI के नियम 35 के उप-

नियम (1) के अनुसार, यदि आवश्यक हो, तो डिक्री से बंधे किसी भी व्यक्ति को हटाकर, जो संपत्ति खाली करने से इनकार करता है, कब्जा दिया जाएगा। निर्विवाद रूप से डिफॉल्टर और उसके माध्यम से दावा करने वाले सभी व्यक्ति संपदा अधिकारी के आदेश से बंधे थे जो एक डिक्री के समान है। इसके अलावा, याचिकाकर्ता के किरायेदारी अधिकार अधिनियम की धारा 76 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (सी) दोनों के तहत समाप्त हो गए थे। इसलिए, यदि याचिकाकर्ता संपत्ति खाली करने से इनकार करता है, तो उसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI, नियम 35 के तहत परिसर से हटाया जा सकता है।

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका, यह प्रार्थना करते हुए उत्प्रेषण, परमादेश या किसी अन्य उपयुक्त रिट, आदेश की प्रकृति में एक रिट या विवादित आदेश परिशिष्ट 'ए' को रद्द करने का निर्देश जारी किया जाए।

याचिकाकर्ता की ओर से राम रंग, वकील।

प्रतिवादी की ओर से गोपाल सिंह, महाधिवक्ता (पंजाब)।

मैसर्स चुन्नी लाल तिलक राज बनाम. संपदा अधिकारी (पंडित, न्यायमूर्ति.)

आदेश

पंडित, न्यायमूर्ति

यह आदेश 1966 की दो संबंधित रिट याचिकाओं संख्या 2222 और 2454 का निपटारा करेगा। पक्षों के वकील ने यह स्वीकार किया कि उनमें से एक का निर्णय दूसरे पर भी लागू होगा। इसलिए, मैं केवल 1966 के सी.डब्ल्यू. 2222 के तथ्य ही दूंगा।

संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत यह याचिका मैसर्स द्वारा दायर की गई थी। चुन्नी लाल तिलक राज ने कलेक्टर, चंडीगढ़ की शक्तियों का प्रयोग करते हुए संपदा अधिकारी द्वारा पारित 7 अक्टूबर, 1966 के आदेश की वैधता को चुनौती दी। तथ्य विवादों में नहीं हैं। चंडीगढ़ के सेक्टर 23-सी में दुकान-सह-फ्लैट नंबर 42 की साइट 15 फरवरी, 1955 को संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा आयोजित नीलामी में बेची गई थी। यह प्लॉट रोशन लाल नामक व्यक्ति ने खरीदा था। उन्होंने सरकार से ऋण लेने के बाद केवल दुकान का निर्माण किया, आवासीय फ्लैट का नहीं। याचिकाकर्ता के अनुसार, रोशन लाल ने उसे रुपये मासिक किराये पर दुकान किराये पर दी थी। जुलाई, 1959 में 150। इसलिए, याचिकाकर्ता रोशन लाल का किरायेदार बन गया। ऐसा प्रतीत होता है कि रोशन लाल अपने द्वारा निष्पादित बांड के संदर्भ में ऋण की किस्तों का भुगतान नहीं कर सके, जिसके परिणामस्वरूप संपदा अधिकारी, जो कलेक्टर की शक्तियों का भी प्रयोग करता है, ने नीलामी द्वारा बेच दिया; पंजाब भू-राजस्व अधिनियम, 1887 (इसके बाद इसे अधिनियम कहा

मैसर्स चुन्नी लाल तिलक राज बनाम. संपदा अधिकारी (पंडित, न्यायमूर्ति.)

जाएगा) की धारा 75 के तहत भू-राजस्व के बकाया के रूप में उससे ऋण की शेष राशि की वसूली के लिए दुकान। यह बिक्री अगस्त, 1966 के अंत में की गई थी। तब आयुक्त, अंबाला डिवीजन द्वारा इसकी पुष्टि की गई थी। हालाँकि, याचिकाकर्ता ने उक्त दुकान पर कब्जा जारी रखा। चूंकि दुकान का कब्जा नीलामी-खरीदार को दिया जाना था, इसलिए संपदा अधिकारी ने 7 अक्टूबर, 1966 को याचिकाकर्ता को नोटिस भेजा और उसे सात दिनों के भीतर उक्त दुकान खाली करने का निर्देश दिया। इसका खाली कब्जा उसके कार्यालय को सौंप दें, ऐसा न करने पर उसे बिना कोई नोटिस दिए जबरन बेदखल कर दिया जाएगा। इसके परिणामस्वरूप 14 अक्टूबर, 1966 को वर्तमान रिट याचिका दायर की गई।

याचिकाकर्ता के वकील ने कहा कि दुकान के बाद नीलामी की गई थी और क्रेता ने कीमत, एस्टेट का भुगतान कर दिया था याचिकाकर्ता के पूछने पर अधिकारी को कोई नोटिस देने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था- उससे परिसर खाली करने को कहा। नीलामी-खरीदार बन गया था याचिकाकर्ता का मकान मालिक. संपदा अधिकारी अधिकृत नहीं थे इस मनमाने तरीके से याचिकाकर्ता को बेदखल करने के कानून के तहत नीलामी-खरीदार को दुकान का कब्जा दिलाने के लिए बल। याचिकाकर्ता ने परिसर पर शांतिपूर्ण कब्जा जारी रखने का मूल्यवान अधिकार हासिल कर लिया था और कानून की उचित प्रक्रिया के अलावा उसे बेदखल नहीं किया जा सकता था। याचिकाकर्ता नीलामी-क्रेता को वकील करने के लिए तैयार था जो अब उसका मकान मालिक बन गया था। विद्वान वकील के अनुसार, यह नहीं कहा जा सकता कि याचिकाकर्ता का कब्जा किसी भी तरह से अनधिकृत या अवैध था। अधिनियम की धारा 75, जिसके तहत दुकान बेची गई थी, संपत्ति अधिकारी को उस किरायेदार से कब्जा वापस लेने का अधिकार नहीं देती है, जो पिछले मकान मालिक के अधीन किरायेदार के रूप में परिसर पर वैध और कानूनी कब्जे में था।

इस मामले में निर्णय का एकमात्र बिंदु यह है कि क्या संपत्ति अधिकारी, जो कलेक्टर की शक्तियों का प्रयोग करता है, कानून के तहत, बल के उपयोग से याचिकाकर्ता से कब्जा प्राप्त करने के लिए अधिकृत है। यह निर्विवाद है कि यदि रोशन लाल ने संपत्ति बेची थी, तो खरीदार को याचिकाकर्ता से दुकान का कब्जा पाने के लिए नियमित नागरिक मुकदमा दायर करना होगा। अब सवाल यह है कि क्या सरकार को याचिकाकर्ता के खिलाफ भी इसी तरह का मुकदमा दायर करना होगा या वे बल प्रयोग करके कब्जा हासिल कर सकते हैं, जैसा कि वे करने का प्रस्ताव कर रहे हैं।

यह सामान्य बात है कि रोशन लाल सरकार से लिए गए ऋण की किश्तों का भुगतान करने में असमर्थ थे और इसलिए, अधिनियम की धारा 75 के तहत भू-राजस्व के बकाया के रूप में उस ऋण की वसूली के लिए दुकान बेच दी गई थी। क्या ऋण की शेष राशि भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल की जा सकती है? अधिनियम की धारा 98(डीडी) कहती है-

"इस अधिनियम या उस समय लागू किसी अन्य अधिनियम के तहत भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य किसी भी राशि के अलावा, निम्नलिखित राशियां भी वसूली जा सकती हैं- , जैसा कि:-

(डीडी) सरकार प्रायोजित आवास योजना के तहत एक घर या साइट की लागत के लिए राज्य सरकार द्वारा दिया गया ऋण, उस पर लगने वाले ब्याज और उसे बनाने या पुनर्प्राप्त करने में हुई लागत, यदि कोई हो, के साथ। इस खंड के अनुसार, यदि राज्य सरकार द्वारा सरकार द्वारा प्रायोजित आवास योजना के तहत किसी घर या साइट की लागत के लिए ऋण दिया गया था, तो उसे, उस पर लगने वाले ब्याज सहित, भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जा सकता है। . संपदा अधिकारी द्वारा दायर रिटर्न के अनुसार, रोशन लाल को दुकान-सह-फ्लैट के निर्माण के लिए निम्न आय समूह आवास योजना और हाउस बिल्डिंग ऋण योजना के तहत दो ऋण दिए गए थे। संपदा अधिकारी की ओर से उपस्थित विद्वान महाधिवक्ता ने मुझे आवेदन पत्र और ऋण की शर्तें दिखाईं, जिससे यह स्पष्ट था कि जिन योजनाओं के तहत ऋण दिया गया था, वे सरकार प्रायोजित थीं। किसी भी मामले में, मामले को संदेह से परे रखने के लिए, संपदा अधिकारी ने उस तथ्य के समर्थन में एक हलफनामा दायर किया है। इन परिस्थितियों में इसे आयोजित करना ही होगा। उक्त ऋण धारा 98 (डीडी) के दायरे में आता है और इसलिए, इसे भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 75 के तहत, कलेक्टर, आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ, संबंधित संपत्ति को बेचने के लिए अधिकृत था। जिसका बकाया था। रोशन लाल को संपदा अधिकारी द्वारा डिफॉल्टर घोषित कर दिया गया था और भू-राजस्व के बकाया के रूप में ऋण की शेष राशि की वसूली के लिए उसकी संपत्ति बेचने के लिए आयुक्त की अनुमति ली गई थी। यह उल्लेख किया जा सकता है कि याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा एक तर्क उठाया गया था कि भू-राजस्व का बकाया केवल जमीन बेचकर ही वसूल किया जा सकता है, रोशन लाल की दुकान जैसी कोई अन्य संपत्ति नहीं, जो डिफॉल्टर था। हालाँकि, इस तर्क में कोई दम नहीं है, क्योंकि अधिनियम की धारा 67 (एच) के तहत, बकाएदार की अन्य अचल संपत्ति के खिलाफ कार्यवाही करके और धारा 77 (1) के तहत भू-राजस्व का बकाया वसूल किया जा सकता है। अधिनियम में कहा गया है कि संपत्ति को इस तरह माना जाएगा जैसे कि यह वह भूमि थी जिसके संबंध में बकाया देय था। अधिनियम की धारा 76 बेची गई संपत्ति पर बिक्री के प्रभाव से संबंधित है। उस धारा के तहत, धारा 75 के तहत बेची गई भूमि सभी बाधाओं और सभी अनुदानों से मुक्त बेची जाएगी। और भूमि के संबंध में क्रेता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा पहले किए गए अनुबंध, नीलामी क्रेता के विरुद्ध शून्य हो जाएंगे। हालाँकि, उस धारा के अंतर्गत कुछ अपवाद दिए गए हैं, लेकिन याचिकाकर्ता का मामला निश्चित रूप से उनमें से किसी के अंतर्गत नहीं आता है। याचिकाकर्ता पर इस धारा का प्रभाव यह होगा कि उसके किरायेदारी के अधिकार समाप्त हो जायेंगे और नीलामी-क्रेता के मुकाबले शून्य हो जायेंगे। अधिनियम की धारा 95 (1) के तहत, बिक्री की पुष्टि होने के बाद, कलेक्टर को उस व्यक्ति को, जिसे क्रेता घोषित किया गया था, बेची गई संपत्ति के कब्जे में रखना था। रोशन लाल ने माना कि दुकान पर उनका कब्जा नहीं था और था याचिकाकर्ता जो अपने किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा कर रहा था। मैं- इसलिए, उसे दुकान खाली करने के लिए कड़ा नोटिस दिया गया संपत्ति अधिकारी को कब्जा सौंपें, ताकि वह धारा 95 (1) के अनुसार उसे नीलामी-खरीदार को सौंप सके। बेदखली के इस आदेश को किस प्रकार क्रियान्वित किया जायेगा इसका विवरण भू-राजस्व नियमावली के नियम 43 में दिया गया है। इसे कहते हैं-

"43. बेदखली आदि के आदेशों का निष्पादन -

मैसर्स चुत्री लाल तिलक राज बनाम. संपदा अधिकारी (पंडित, न्यायमूर्ति.)

(i) अचल संपत्ति से बेदखली और कब्जे की डिलीवरी का आदेश उस समय लागू सिविल प्रक्रिया संहिता में प्रदान किए गए तरीके से लागू किया जाएगा। एक डिक्री के निष्पादन के संबंध में जिसके तहत एक सिविल अदालत ने ऐसी संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी से बेदखली का फैसला सुनाया है।

(ii) और इन आदेशों को लागू करने में एक राजस्व अधिकारी के पास अवमानना, प्रतिरोध और इस तरह की सभी शक्तियां होंगी जो एक सिविल कोर्ट उप-धारा में उल्लिखित विवरण के डिक्री के निष्पादन में प्रयोग कर सकता है (मैं)।" इस नियम के अनुसार, कब्जे की बेदखली और वितरण का आदेश उसी तरीके से लागू किया जाएगा जिस तरह सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत सिविल कोर्ट के उस तरह के डिक्री निष्पादित किए जाते हैं। दूसरे शब्दों में, संपदा अधिकारी के आदेश को सिविल कोर्ट के डिक्री के रूप में माना जाएगा और सिविल प्रक्रिया संहिता में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार निष्पादित किया जाएगा। उस संबंध में, आदेश XXI, नियम 35 के प्रावधानों का संदर्भ दिया जा सकता है। उसके उप-नियम (1) के अनुसार, यदि आवश्यक हो, तो डिक्री से बंधे किसी भी व्यक्ति को हटाकर, जो इनकार करता है, कब्जा दिया जाएगा। संपत्ति खाली करो. निर्विवाद रूप से रोशन लाल और उनके माध्यम से दावा करने वाले सभी व्यक्ति संपदा अधिकारी के आदेश से बंधे थे, जैसा कि ऊपर पहले ही उल्लेख किया गया है, एक डिक्री की तरह है। इसके अलावा, याचिकाकर्ता के किरायेदारी अधिकार अधिनियम की धारा 76 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (सी) दोनों के तहत समाप्त हो गए थे। इसलिए, यदि याचिकाकर्ता संपत्ति खाली करने से इनकार करता है, तो उसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI, नियम 35 के तहत परिसर से हटाया जा सकता है। इस प्रकार, विवादित नोटिस कानूनन वैध है।

परिणाम यह हुआ कि यह याचिका विफल हो गयी और खारिज कर दी गयी। वहाँ होगा, हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं ।

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 ।

तुषार शर्मा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी , कैथल, हरियाणा