सिविल कोर्ट

माननीय मेहर सिंह, C.J.

गोरधन दास,-वादी याचिकाकर्ता

बनाम

संझा राम,- प्रतिवादी

सिविल संशोधन 265

29 नवंबर, 1968

पंजाब किरायेदारी अधिनियम (1887 का XVI)-धारा 36 और 77 (3)(n)- कृषि भूमि की किरायेदारी-किरायेदार का भूमि पर कब्जा होना बंद होना -मकान मालिक द्वारा किराए के बकाया या उसके समतुल्य धन के लिए मुकदमा -क्या राजस्व न्यायालयों द्वारा विचारण योग्य है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 36 (3) में यह उपबंध है कि जहां कोई किरायेदार बिना किसी सूचना के नौकरी छोड़ देता है, वहां धारा 36 (1) के अनुसार वह किराए का भुगतान करने के लिए दायी है यदि उस धारा की उपधारा (3) की अन्य शर्तें पूरी हो जाती हैं। यह स्पष्ट प्रावधान किरायेदार द्वारा किरायेदारी के तहत भूमि का कब्जा छोड़ने के बाद किराएदार के दायित्व के लिए किया गया है, दूसरे शब्दों में, किराएदार होने के बावजूद किराए का भुगतान करने का उसका दायित्व बना रहता है। किराए के ऐसे बकाया की वसूली के लिए मुकदमा केवल अधिनियम की धारा 77 (3) (एन) के तहत आता है। इसके बावजूद कि किरायेदार ने भूमि का कब्जा छोड़ दिया है और तकनीकी रूप से किरायेदार होना बंद कर दिया है, क़ानून ने उसे दूर के बकाया के लिए उत्तरदायी बना दिया है और ऐसे बकाया धारा 77 (3) के तहत वसूली योग्य हैं।(n). ऐसे बकायों की वसूली के मामले में, हालांकि, कड़ाई से बोलते हुए, मकान मालिक और किरायेदार का संबंध समाप्त हो गया है, पूर्ववर्ती मकान मालिक धारा 77 (3) के प्रयोजनों के लिए 'मकान मालिक' बना हुआ है।(n). अतः ऐसी वसूली के लिए मुकदमा सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में नहीं है, बल्कि राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है।(Para 3)

श्री जे. पी. गुप्ता, जिला न्यायाधीश, हिसार, दिनांक 1 दिसम्बर, 1966 के आदेश के पुनरीक्षण के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के साथ पठित पंजाब न्यायालय अधिनियम, 1919 की धारा 44 के अधीन याचिका। पी. गुप्ता, उप-न्यायाधीश तृतीय श्रेणी, सिरसा, दिनांक 10 मई, 1966, ने वादी के मुकदमे को खारिज करते हुए और पक्षकारों को पूरे समय अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।

याचिकाकर्ता के लिए एस. एस. महाजन, एक डीवोकेट।

दलीप सिंह चौधरी, अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए।

अदालत का फैसला

1) यह वादी द्वारा पुनरीक्षण आवेदन है जिसका वाद अपीलीय न्यायालय द्वारा 1 दिसंबर, 1966 के अपने डिक्री द्वारा इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77 (3) जे (एन) के तहत, यह एक दीवानी न्यायालय के तहत संज्ञेय नहीं था,

बल्कि एक राजस्व न्यायालय द्वारा, यह कृषि भूमि की उपज के मूल्य की वसूली के लिए एक मुकदमा था।

2) वादी ने आरोप लगाया था कि प्रतिवादी, जो यहां प्रतिवादी है, उसका किरायेदार था और उसने उसे खरीफ 1962 से खरीफ 1963 तक की भूमि की उपज नहीं दी थी। 679 उस अवधि के लिए उपज के मूल्य के रूप में। इस बात से इनकार नहीं किया गया कि प्रतिवादी को 22 मार्च, 1964 को भूमि से बेदखल कर दिया गया था। वादी द्वारा मुकदमा 5 जनवरी, 1965 को प्रतिवादी द्वारा किरायेदारी की मुद्रा के दौरान भुगतान नहीं किए गए प्रकार के किराए के बराबर की वसूली के लिए शुरू किया गया था। प्रतिवादी द्वारा यह भी आपत्ति जताई गई थी कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 77 (3) (एन) के कारण मुकदमा दीवानी अदालत द्वारा संज्ञेय नहीं था। निचली अदालत ने इसे स्वीकार नहीं किया और प्रतिवादी के खिलाफ स्थापित गुण-दोष के आधार पर दावा पाए जाने पर वादी के मुकदमे का आदेश देने के लिए आगे बढ़े। अपील पर, विद्वत जिला न्यायाधीश की राय है कि यह अधिनियम की धारा 77 (3) (एन) द्वारा कवर किया गया एक मुकदमा है और इसलिए एक दीवानी न्यायालय के संज्ञान से वर्जित है। इसलिए उन्होंने वादी के मुकदमे को खारिज कर दिया है।

पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा) 77 में, उप-धारा (3) खंड (एन) पढ़ता है-"77। (3) निम्नलिखित वाद राजस्व न्यायालयों में संस्थित किया जाएगा और उनकी सुनवाई की जाएगी और राजस्व न्यायालयों द्वारा निर्धारित किया जाएगा और कोई अन्य न्यायालय ऐसे किसी विवाद या मामले का संज्ञान नहीं लेगा जिसके संबंध में कोई वाद संस्थित किया जाएः (न) मकान मालिक द्वारा किराए के बकाये या किराए के समतुल्य धन या धारा 14 के अधीन वसूली योग्य राशियों के लिए वाद।

यह स्पष्ट है कि 'किरायेदार' शब्द धारा 77 (3) में नहीं आता है।(n). इसलिए जब इस खंड के तहत मुकदमा एक मकान मालिक द्वारा स्थापित किया जाता है, तो प्रतिवादी को इस स्वीकृत अर्थ में किरायेदार होने की आवश्यकता नहीं है कि उसे पट्टे पर दी गई भूमि का कब्जा होना चाहिए। मुकदमा, वैसे भी, एक मकान मालिक द्वारा किया जाना है। वादी के पक्ष में यह कहा गया है कि वादी किसी ऐसे व्यक्ति का जमींदार नहीं हो सकता है जो अब भूमि के कब्जे में नहीं है और इस प्रकार अब किरायेदार नहीं है, क्योंकि किरायेदार के बेदखल होने के साथ मकान मालिक और किरायेदार का संबंध समाप्त हो जाता है। प्रतिवादी की ओर से उत्तर यह है कि धारा 77 (3) (एन) के प्रयोजनों के लिए जो देखा जाना है वह उस अवधि के संबंध में पक्षकारों का संबंध है जिसके लिए किराया बकाया का दावा किया जाता है न कि वाद की स्थापना के समय उनकी स्थिति। इस तर्क के समर्थन में फजल दीन बनाम बृज लाल (1) का उल्लेख विद्वान वकील द्वारा किया जाता है जैसा कि विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा किया गया था। उस मामले में मकान मालिक ने जब तक किराए के बकाया की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया था, तब तक जमीन को दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित कर दिया था। यह आग्रह किया गया था कि हालांकि ', किरायेदार भूमि के कब्जे में रहा, लेकिन चूंकि वह मुकदमे की तारीख में, अंतरिती का किरायेदार था और अब हस्तांतरणकर्ता का किरायेदार नहीं था, दूसरे शब्दों में उस तारीख को हस्तांतरणकर्ता अब मकान मालिक नहीं था, इसलिए मुकदमा एक दीवानी न्यायालय द्वारा विचारण योग्य था, लेकिन विद्वान न्यायाधीश ने माना कि मुकदमा धारा 77 (3) (एन) के तहत एक था और राजस्व न्यायालय द्वारा परीक्षण योग्य था। फजल दीन का मामला (1) वर्तमान मामले के विपरीत है, लेकिन यह इस हद तक सहायक है कि इसमें वह व्यक्ति जो किराए के बकाया होने पर मकान मालिक था, धारा 77 (3) (एन) के प्रयोजनों के

लिए मकान मालिक माना जाता था, भले ही जब तक वह वाद स्थापित करने के लिए आया था, तब तक भूमि का अधिकार किसी अन्य व्यक्ति को दे दिया गया था और उस तारीख को मकान मालिक और किरायेदार का संबंध, यह नहीं कहा जा सकता था कि उस वाद में वादी और प्रतिवादी के बीच अस्तित्व बना रहा था। वादी के पक्ष में दो मामलों पर निर्भरता रखी गई है। पहला मामला किदार नाथ बनाम डॉ. प्रेमा नंद (2) है, लेकिन वहां मुकदमा अनुबंध के उल्लंघन के लिए हर्जाने की वसूली के लिए था और, हालांकि दावा एक किरायेदारी से उत्पन्न हुआ था विद्वत न्यायाधीश की राय थी कि चूंकि किरायेदार ने नौकरी छोड़ दी थी, इसलिए वह अब किरायेदार नहीं रह गया था और वाद अधिनियम की धारा 77 (3) के दायरे में नहीं आता था। विद्वत न्यायाधीश ने वादी के दावे पर धारा 77 (3) (एन) के तहत नहीं बल्कि धारा 77 (3) (आई) के तहत विचार किया और धारा 77 (3) (आई) के तहत एक वाद के मामले में यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि यह मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक मुकदमा है। जैसे ही विद्वान न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि प्रतिवादी अब किरायेदार नहीं था, इसलिए उन्होंने स्पष्ट रूप से पाया कि मुकदमा एक दीवानी न्यायालय द्वारा विचारण योग्य था। जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, मुझे नहीं लगता कि यह मामला सहायक है। दूसरा मामला दलीप सिंह बनाम कोर्ट ऑफ वार्ड्स, दादा सिबा एस्टेट (3) है जो फिर से धारा 77 (3) (i) के तहत एक मुकदमा था और अधिनियम की धारा 77 (3) (एन) के तहत नहीं था, और विद्वान न्यायाधीश ने स्पष्ट रूप से कहा कि किरायेदारी के अस्तित्व के लिए, वास्तविक या रचनात्मक कब्जा जारी रखना आवश्यक था। वह इस बात पर विचार कर रहे थे कि क्या पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था। मुकदमे की तारीख को कब्जा प्रतिवादी के पास नहीं था और इसलिए यह अभिनिर्धारित किया गया कि मुकदमा मकान मालिक और किरायेदार के बीच नहीं था। जहां तक वर्तमान मामले के तथ्यों का संबंध है, यह फिर से कोई सहायता नहीं है। इस मामले में जो प्रश्न उठता है वह यह है कि क्या वादी द्वारा कृषि भूमि की किरायेदारी के तहत किराए के बकाया के लिए दावा, जब किरायेदार का भूमि पर कब्जा समाप्त हो गया है और इस प्रकार अब वह उस मकान मालिक का किरायेदार नहीं है, मकान मालिक द्वारा किराए के बकाया की वसूली के लिए या अधिनियम की धारा 77 (3) (एन) के अनुसार किराए के समतुल्य धन के लिए मुकदमा है। फजल दीन का मामला (1) विद्वत जिला न्यायाधीश के इस निर्णय को कुछ समर्थन देता है कि ऐसा वाद धारा 77 (3) के दायरे में है।(n). अधिनियम की धारा 36 की उपधारा (3) में यह उपबंध है कि जहां कोई किरायेदार बिना किसी सूचना के नौकरी छोड़ देता है, वहां धारा 36 (1) के अनुसार वह किराए का भुगतान करने के लिए दायी है यदि उस धारा की उपधारा (3) की अन्य शर्तें पूरी हो जाती हैं। इसलिए यह स्पष्ट प्रावधान किरायेदारी के तहत भूमि का कब्जा छोड़ने के बाद किराएदार के दायित्व के लिए किया गया है, दूसरे शब्दों में, किराएदार होने के बावजूद किराए का भुगतान करने का उसका दायित्व बना रहता है, क्योंकि उसने अपनी किरायेदारी के तहत भूमि का कब्जा छोड़ दिया था। लेकिन धारा 36 की उपधारा (3) के अधीन देय किराए के ऐसे बकायों की वसूली के लिए वाद केवल धारा 77 (3) के अधीन आता है।(n). ताकि किरायेदार के भूमि का कब्जा छोड़ने और तकनीकी रूप से किरायेदार होना बंद करने के बावजूद, इस प्रकार उसके और भूमि के मालिक के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध मौजूद नहीं है, क़ानून ने उसे बकाया के लिए उत्तरदायी बना दिया है और ऐसे बकाया धारा 77 (3) के तहत वसूली योग्य हैं। (n). ऐसे बकायों की वसूली के मामले में ^ हालांकि, कड़ाई से बोलते हुए, मकान मालिक और किरायेदार का संबंध समाप्त हो गया है, पूर्ववर्ती मकान मालिक धारा 77 (3) के प्रयोजनों के

लिए 'मकान मालिक' बना हुआ है। (n). इस मामले का उल्लेख प्लोडेन, जे. के संदर्भ आदेश में केसर सिंह बनाम निहाल सिंह (4) में पृष्ठ 243 पर किया गया है, जहां विद्वत न्यायाधीश ने कहा है-"एक नियम के लिए, कि एक किरायेदार बेदखल होने पर किरायेदार नहीं रह जाता है, न्यायालयों को विधायिका के अनुसार धारा 50 में अपवाद करना चाहिए। यदि हम इसके विपरीत मामले को देखें, अर्थात्, जब कोई किरायेदार बिना किसी सूचना के गलत तरीके से अपनी भूमि छोड़ देता है, तो हम पाते हैं कि इस तरह के त्याग के बाद उसे अधिनियम में किरायेदार के रूप में वर्णित नहीं किया गया है। वह निर्धारित शर्तों के तहत किराए के लिए धारा 36 (3) के तहत उत्तरदायी है और वह धारा 77 (एन) के तहत राजस्व न्यायालय में किराए के बकाया के लिए मुकदमा करने के लिए उत्तरदायी है, लेकिन उस खंड में किरायेदार शब्द को बाहर रखा गया है।" अब, यह प्रतिवादी के दावे का समर्थन करता है कि वादी द्वारा किराए के बकाया के लिए वर्तमान मुकदमा सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र में नहीं है, बल्कि धारा 77 (3) के तहत राजस्व कोर्ट के अधिकार क्षेत्र में है।(n). अतः अपीलीय न्यायालय का दृष्टिकोण सही है।

3) तथापि, वादी के विद्वत वकील द्वारा यह इंगित किया गया है कि फिर भी अपीलीय न्यायालय में विद्वत न्यायाधीश ने वादी के वाद को खारिज करने में त्रुटि की थी क्योंकि यदि वाद राजस्व न्यायालय द्वारा धारा 77 (3) (एन) के तहत संज्ञेय है, तो धारा 77 की उपधारा (3) के परन्तुक के तहत, सिविल न्यायालय का कर्तव्य था कि वह वादी पर निर्णय के लिए मामले की प्रकृति और आदेश 7, नियम 10, सिविल प्रक्रिया संहिता द्वारा अपेक्षित विवरणों का समर्थन करे और कलेक्टर को प्रस्तुत करने के लिए वाद को वापस करे, और यह वह प्रक्रिया है जिसका अपीलीय न्यायालय में न्यायाधीश पालन करने के लिए बाध्य था। इसके लिए स्पष्ट रूप से प्रतिवादी की ओर से कोई जवाब नहीं हो सकता है। इसलिए, इस पुनरीक्षण आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है, जबकि विद्वान जिला न्यायाधीश के मुख्य निर्णय को बनाए रखा जाता है, वादी के मुकदमे को खारिज करने वाली उनकी डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है और अब उन्हें पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 77 (3) के परंतुक (i) के अनुसार मामले को आगे बढ़ाने का निर्देश दिया जाता है। इस पुनरीक्षण आवेदन में लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

सूर्य करण चौधरी
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कहरखोदा (सोनीपत)
हरियाणा