

न्यामूर्ति के. कन्नन के समक्ष
कृष्ण कुमार,-याचिकाकर्ता

बनाम

आयुक्त, अंबाला विभाग और अन्य,-उत्तरदाता

सीडब्ल्यूपी सं. 2010 का 2472

17 नवंबर, 2011

भारत का संविधान-अनुच्छेद 226-पंजाब पंचायत समिति और जिला परिषद (संपत्ति और सार्वजनिक स्थानों की बिक्री, पट्टा और अन्य अलगाव) नियम, 1964-नियम 3 (बी) (ii)-सार्वजनिक परिसर अधिनियम-याचिकाकर्ता पट्टेदार ने पट्टे की समाप्ति तक किराए का भुगतान किया था-सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत अधिकारियों द्वारा पारित बेदखली आदेश क्योंकि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई थी-याचिकाकर्ता बढ़े हुए किराए का भुगतान करने के लिए तैयार है

616

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2012(2)

नियम 3 (बी) (ii) के अनुसार-बेदखली का आदेश रद्द कर दिया गया-किरायेदार पट्टा की समाप्ति के बाद भी पंचायत समिति/जिला परिषद आदि द्वारा उसे पट्टे पर दी गई भूमि पर कब्जा जारी रख सकता है, यदि वह नियम 3 (बी) (ii) के तहत विचार किए गए बढ़े हुए किराए का भुगतान करने को तैयार है-याचिकाकर्ता को बकाया और बढ़े हुए किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है।

अभिनिर्धारित, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि किरायेदार किराए का भुगतान नहीं कर रहा है उसने यह नहीं बताया की जब याचिका दायर की गई थी तब 30.04.2005 तक का किराए का भुगतान कर था। किसी भी स्थिति में, प्रतिवादी का विद्वान अधिवक्ता पंजाब राज्य विद्युत बोर्ड बनाम पंजाब राज्य 2003 (1) आर. सी. आर. (सिविल) 48 मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ के फैसले पर निर्भर करता है। जो पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद कब्जे

में बने रहने के मुद्दे से संबंधित है और जहां न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि यदि प्राधिकरण द्वारा पट्टा का समय नहीं बढ़ाया जाता तो किरायेदार को एक अनधिकृत अधिभोगकर्ता माना जाएगा। विद्वान वकील ने 2008 के सी. डब्ल्यू पी. No.13142 और अन्य मामलों के समूह में इस न्यायालय के एक और फैसले का भी उल्लेख किया है जिसमें न्यायालय ने कहा है कि किराए की अवधि समाप्त होने के बाद, पंचायत समिति बेदखली के लिए आवेदन करने में सक्षम होगी। मुझे लगता है कि खण्ड पीठ को प्रासंगिक नियम के प्रभाव पर विचार करने का अवसर नहीं मिला है, जिसे मैंने ऊपर निकाला है। इसलिए, मैं उपरोक्त निर्णय को पंचायत समिति द्वारा बेदखली के लिए की गई प्रत्येक कार्रवाई के लिए एक अधिकार के रूप में नहीं ले सकता।

(पैरा 4)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत अधिकारियों द्वारा बेदखली के आदेश को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसे रद्द कर दिया जाता है। याचिकाकर्ता को अपना अधिकार बनाए रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते वह नियमों के तहत निर्धारित बढ़ी हुई दरों पर किराया देता हो और याचिकाकर्ता का दावा है कि वह इस न्यायालय के समक्ष किए गए भुगतान के लिए हमेशा तैयार था। मौजूदा पट्टे की तुलना में 10 प्रतिशत की बढ़ी हुई राशि पर गणना की गई सभी बकाया राशि और प्रत्येक वर्ष के लिए गणना की गई आगे की वृद्धि का भुगतान आज से चार सप्ताह के भीतर किया जाता है।

(पैरा 6)

राजिंदर गोयल, अधिवक्ता याचिकाकर्ताओं की ओर से ।

कृति सिंह, डीएजी, हरियाणा प्रतिवादी Nos.1 और 2 के लिए ।

सोनिया जी. सिंह, अधिवक्ता प्रतिवादी नं. 3 की ओर से

न्यामूर्ति के कन्नन (मौखिक)

(1) 2010 के सी. डब्ल्यू. पी. No.2472 में याचिकाकर्ता ने सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है, जिसमें बेदखली का दावा इस आधार पर किया गया था कि लेखा परीक्षा ने इस बात पर आपत्ति जताई थी कि किरायेदार को एक वर्ष की पट्टे की प्रारंभिक अवधि समाप्त होने के बाद कैसे जारी रखने की अनुमति दी गई थी और जब कोई नया पट्टा नहीं दिया गया था। याचिका 17.05.2005 को दायर की गई थी और यह एक स्वीकृत मामला है कि किरायेदार ने 30.04.2005 तक यानी याचिका दायर होने से एक महीने पहले तक किराए का भुगतान किया था। हालाँकि, बेदखल करने का आदेश इस आधार पर दिया गया है कि किरायेदार ने किराए का भुगतान नहीं किया था और पट्टे की अवधि समाप्त हो गई थी।

(2) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तर्क होगा कि जहां तक किराए का भुगतान न करने का मुद्दा है, चूक बिल्कुल भी नहीं हुई थी, क्योंकि किराए का भुगतान 30.04.2005 तक किया गया था और इसलिए, याचिका दायर करने की तारीख पर, कोई चूक नहीं थी। जहां तक यह तर्क है कि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई थी, याचिकाकर्ता पंजाब पंचायत समितियों और जिला परिषद (संपत्ति और सार्वजनिक स्थानों की बिक्री, पट्टा और अन्य हस्तांतरण नियम), 1964 पर भरोसा करता है और तर्क देता है कि पंचायत के लिए किसी संपत्ति को नए सिरे से पट्टे पर देना आवश्यक नहीं है, अगर किरायेदार हर साल अतिरिक्त 10 प्रतिशत किराए का भुगतान करने की पेशकश करता है। प्रासंगिक नियम को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“3.(क) पंचायत समिति या जिला परिषद उपायुक्त की पूर्व अनुमति से किसी भी संपत्ति या सार्वजनिक स्थान को पट्टे पर दे सकती है।

(ख) सभी पट्टे नियम 5 में निर्धारित प्रचार देने के बाद नीलामी द्वारा दिए जाएंगे और पांच साल से अधिक की अवधि के लिए नहीं होंगे। (बशर्ते कि नीलामी संपत्ति या सार्वजनिक स्थान के लिए आवश्यक नहीं होगी यदि

(i) ऐसी संपत्ति या सार्वजनिक स्थान केंद्र सरकार, राज्य सरकार, निगम या सरकार के स्वामित्व वाले या नियंत्रित बोर्ड या महिला मंडल को पट्टे पर देने का प्रस्ताव है और ऐसे मामले में पट्टे की राशि का आकलन पंचायती राज में काम करने वाले कार्यकारी अभियंता द्वारा ग्रामीण विकास और पंचायत विभाग

संपत्ति के किराये के मूल्य का आकलन करने में लोक निर्माण विभाग द्वारा पालन किए जा रहे सिद्धांतों के अनुसार किया जाएगा

(ii) वह व्यक्ति जिसे संपत्ति या सार्वजनिक स्थान शुरू में नीलामी द्वारा पट्टे पर दिया जाता है, पट्टे की अवधि समाप्त होने से तीन महीने पहले पट्टे की राशि को प्रति वर्ष मौजूदा पट्टे की राशि के दस प्रतिशत तक बढ़ाने के लिए सहमत होता है।”

(3) उनके अनुसार, वह याचिका दायर करने की तारीख से शुरू होने वाले हर साल के लिए अतिरिक्त किराए का भुगतान करने के लिए हमेशा तैयार रहते थे। यदि ऐसे नियम हैं, जो प्रारंभिक अवधि से आगे पट्टे के विस्तार की अनुमति देते हैं और यदि किरायेदार नियमों के तहत आवश्यक अतिरिक्त किराए का भुगतान करने को तैयार है, तो उसे बेदखली के लिए कार्रवाई को सही ठहराने के लिए एक अनधिकृत कब्जे में नहीं माना जा सकता है।

(4) प्रतिवादी की ओर से पेश विद्वान वकील का कहना है कि किरायेदार इस बात को संबोधित किए बिना किराए का भुगतान नहीं कर रहा है कि जब याचिका दायर की गई थी तब किराया 30.04.2005 तक दिया गया था। किसी भी स्थिति में, प्रतिवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता डिवीजन के फैसले पर निर्भर करता है **पंजाब राज्य विद्युत बोर्ड बनाम राज्य के मामले में इस न्यायालय की पीठ पंजाब (1)** जो पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद कब्जे में बने रहने के मुद्दे से निपटता है और जहां अदालत ने अभिनिर्धारित किया है कि यदि प्राधिकरण द्वारा पट्टा का और विस्तार नहीं दिया जाता है तो किरायेदार को एक अनधिकृत अधिभोगकर्ता माना जाएगा। विद्वान वकील ने 2008 के सी. डब्ल्यू. पी. No.13142 और अन्य मामलों के

समूह में इस न्यायालय के एक और फैसले का भी उल्लेख किया है, जिसमें न्यायालय ने कहा है कि किराए की अवधि समाप्त होने के बाद, पंचायत समिति बेदखली के लिए आवेदन करने में सक्षम होगी। मुझे लगता है कि खण्ड पीठ को प्रासंगिक नियम के प्रभाव पर विचार करने का अवसर नहीं मिला है, जिसे मैंने ऊपर निकाला है। इसलिए, मैं उपरोक्त निर्णय को पंचायत समिति द्वारा बेदखली के लिए की गई प्रत्येक कार्रवाई के लिए एक के रूप में नहीं ले सकता।

(5) प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का तर्क होगा कि एक ही जमीन मालिक के कई अन्य किरायेदारों को बेदखल कर दिया गया था और अकेले याचिकाकर्ता को लाभ नहीं मिल सकता है। मैं इसे एक अजीब तर्क के रूप में लूंगा, क्योंकि जब अदालत ने अन्य किरायेदारों को बेदखल करने का आदेश दिया था और

(1) 2003 (1) आर. सी. आर. (सिविल) 48

बलदेव राज और अन्य बनाम वित्तीय आयोग, हरियाणा चंडीगढ़ और अन्य
(न्यामूर्ति के. कन्नन)

619

यदि इस न्यायालय द्वारा कानून के किसी विशेष बिंदु पर ध्यान नहीं दिया गया है और उस पर विचार नहीं किया गया है, तो यह किसी याचिकाकर्ता को, जो कार्यवाही में पक्षकार नहीं है, ऐसी स्थिति के लिए बहस करने से नहीं रोक सकता है।

(6) सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत अधिकारियों द्वारा बेदखली के आदेश को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसे रद्द कर दिया जाता है। याचिकाकर्ता को अपना कब्जा बनाए रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते वह नियमों के तहत निर्धारित बढ़ी हुई दरों पर किराया देता हो और याचिकाकर्ता का दावा है कि वह इस न्यायालय के समक्ष किए गए भुगतान के लिए हमेशा तैयार था। मौजूदा पट्टे की तुलना में 10 प्रतिशत की बढ़ी हुई राशि पर गणना की गई सभी

बकाया राशि और प्रत्येक वर्ष के लिए गणना की गई आगे की वृद्धि का भुगतान आज से चार सप्ताह के भीतर किया जाता है। यदि याचिकाकर्ता उसी के लिए चूक करता है, तो बेदखली का आदेश, जो पहले से ही अधिकारियों द्वारा पारित किया गया है, बहाल हो जाएगा और प्रतिवादी कानून को ज्ञात तरीके से आदेश को लागू करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

(7) 2010 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 2473 में, दोनों वकील इस बात से सहमत हैं कि मामला उपरोक्त मामले में निहित एक ही कानूनी प्रस्तुति को संबोधित करता है। इसलिए, मैं तर्क को पुनः प्रस्तुत नहीं कर रहा हूं और मैंने जो दूसरे निर्णय में कहा है उसे इस मामले में भी लागू करने के लिए अपनाऊंगा।

(8) 2010 के सी. डब्ल्यू. पी. No.2473 में रिट याचिका को उन्हीं शर्तों पर अनुमति दी गई 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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

हुकम सिंह,
अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश (सेवानिवृत्त)