

सिविल विविध
न्यायमूर्ति डी.के. महाजन और गोपाल सिंह के समक्ष
अभे राम—याचिकाकर्ता/
बनाम/
वित्तीय आयुक्त, हरियाणा, आदि - उत्तरदाता.

1968 का सी. डब्ल्यू. नंबर 3119

16 फरवरी, 1971

पंजाब भूमि अवधि सुरक्षा अधिनियम (1953 का X) - धारा 14-ए और 18 - किरायेदार अपनी किरायेदारी के तहत भूमि की खरीद के लिए आवेदन करता है- ऐसे किरायेदार के खिलाफ बाद में पारित भूमि से बेदखली का आदेश - किरायेदार का आवेदन- क्या इस स्कोर पर हराया जा सकता है- मकान मालिक और किरायेदार के संबंध का निर्धारण करने के लिए भौतिक तिथि- क्या खरीद आवेदन किस तारीख को किया गया है।

यह माना गया कि यदि पंजाब भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 की धारा 18 के तहत किरायेदार द्वारा किए गए खरीद आवेदन की तारीख पर, बेदखली का कोई आदेश नहीं है, तो आवेदन को इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है कि बाद में किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित किया गया है। यह निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक तिथि कि 'मकान मालिक और किरायेदार' का संबंध है या नहीं, वह तारीख है जब धारा 18 आवेदन किया जाता है। यदि उस तारीख को वह रिश्ता कायम रहता है, तो किरायेदार जमीन खरीदने का हकदार है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि बाद की तारीख में उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाता है। यह वह तारीख है जिस दिन अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन किया जाता है जिस पर यह देखना होगा कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है या नहीं। यदि ओह, उस तारीख का रिश्ता समाप्त हो गया है, तो किरायेदार जमीन नहीं खरीद सकता है, लेकिन अगर वह रिश्ता उस तारीख को कायम रहता है, तो उस रिश्ते को समाप्त करने वाली किसी भी घटना का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

(पैरा 4)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 /227 के तहत याचिका, प्रार्थना करते हुए कि (i) सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, रोहतक, (ii) कलेक्टर, रोहतक, (iii) आयुक्त, अंबाला मंडल, अंबाला और (iv) वित्तीय आयुक्त, हरियाणा, दिनांक 30 नवंबर, 1966 द्वारा पारित आक्षेपित आदेशों को रद्द करते हुए प्रमाणपत्र, परमादेश या किसी अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश की रिट जारी की जाए क्रमशः 25 अप्रैल 1967, 24 अक्टूबर, 1961 और 30 मई, 1968।

श्री जे.वी.अधिवक्ता और श्री जी.सी. गर्ग, अधिवक्ता - याचिकाकर्ता के लिए।
एम.एस. जैन, प्रतिवादी संख्या 2 के अधिवक्ता

निर्णय

इस न्यायालय का निर्णय निम्नलिखित द्वारा दिया गया था -

न्यायमूर्ति डी.के. महाजन—यह आदेश 1968 की सिविल रिट संख्या 3119, 3408, 3409 और 3454 का निपटारा करेगा। उन सभी में शामिल मुद्दा समान है।

2. इन सभी याचिकाओं में किरायेदारों ने पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 18 के तहत अपने कार्यकाल के तहत भूमि खरीदने के लिए आवेदन किया है। 1968 की दो याचिकाओं संख्या 3408 और 3453 में मकान मालिकों ने किरायेदारों को बेदखल करने के लिए पहले आवेदन किया था और जमीन खरीदने के लिए किरायेदारों की याचिकाएं कुछ महीने बाद की गई थीं, जबकि 1968 की अन्य दो याचिकाओं संख्या 3119 और 3409 में किरायेदारों को बेदखल करने के लिए मकान मालिकों द्वारा किए गए आवेदनों पर खरीद आवेदन पहले किए गए थे। धारा 18 के तहत इन सभी आवेदनों को सहायक कलेक्टर द्वारा अनुमति दी गई थी और इसलिए निष्कासन के लिए आवेदन भी किए गए थे। यह मामला अंततः वित्तीय आयुक्त के समक्ष आया और वित्तीय आयुक्त ने निम्नलिखित आदेश पारित किया जो सभी याचिकाओं में विवाद का विषय है :-

“याचिकाकर्ता को किराए के भुगतान में चूक के लिए भूमि से निकाल दिया गया था। हैरानी की बात यह है कि जमीन की खरीद के लिए पंजाब सिक्वोरिटी ऑफ लैंड टेन्डर एक्ट की धारा 18 के तहत उनका आवेदन भी स्वीकार कर लिया गया। कहा जाता है कि ये दोनों आदेश एक ही अधिकारी, श्री हरगोलाल द्वारा पारित किए गए थे। यह स्पष्ट नहीं है कि इम्जमेंट का आदेश पहले दिया गया था या खरीद का। यह स्पष्ट है कि यदि याचिकाकर्ता को पहले बेदखल करने का आदेश दिया गया था, तो धारा 18 के तहत उसका आवेदन सफल नहीं हो सकता है। यदि इसके विपरीत मामला है, तो निष्कासन का आदेश अस्थिर था। तदनुसार मामले को कलेक्टर, रोहतक को भेजा जाता है, यह निर्धारित करने के लिए कि इनमें से कौन सा निर्णय पहले था। यदि निष्कासन पहले था, तो वर्तमान संशोधन को अस्वीकार माना जाना चाहिए। बताया जाता है कि धारा 18 के तहत प्रकरण में भूस्वामी की अपील कलेक्टर के पास लंबित है। यह अपने गुण-दोष के आधार पर तय किया जा सकता है। पक्षकारों को 29 जून, 1968 को रोहतक के कलेक्टर के समक्ष पेश होने का निर्देश दिया गया है।

3. हमें ऐसा प्रतीत होता है कि विद्वान वित्तीय आयुक्त ने वास्तव में मामले के साथ न्याय नहीं किया है। यह उनका कर्तव्य था कि वह दोनों प्रकार की याचिकाओं के लिए अग्रणी तथ्यों का ठीक से पता लगाएं, और फिर दूसरे पर एक के प्रभाव को निर्धारित करें। हालांकि भजनलाल बनाम पंजाब राज्य (1) मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले से अब इस मामले पर विराम लग गया है। इस निर्णय पर वित्तीय आयुक्त का ध्यान नहीं गया और यह सही भी था क्योंकि जब उन्होंने मामलों का फैसला किया, तो निर्णय क्षेत्र में नहीं था। इसलिए, उचित तरीका यह होगा कि वित्तीय आयुक्त के आदेश को रद्द कर दिया जाए और उन्हें भजन लाल (1) के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के आलोक में मामलों का निपटान करने का निर्देश दिया जाए।

4. फैसले से अलग होने से पहले, हम प्रतिवादियों के लिए विद्वान वकील की दलीलों को शांत कर सकते हैं। उनका तर्क यह है कि जब किरायेदार द्वारा भूमि खरीदने के लिए धारा 18 के तहत आवेदन किया जाता है तो यह महत्वहीन है। यदि निष्कासन का आदेश है, तो उस आवेदन को अस्वीकार किया जाना चाहिए। यह सुप्रीम कोर्ट के फैसले का पालन नहीं करता है। यह दिलचस्प

है कि विद्वान वकील ने जोर देकर कहा कि यह परिणाम सुप्रीम कोर्ट के फैसले का अनुसरण करता है जबकि सुप्रीम कोर्ट का निर्णय स्पष्ट रूप से इस विचार के लिए एक प्राधिकरण है कि यदि धारा 18 आवेदन की तारीख पर, बेदखली का कोई आदेश नहीं है, तो धारा -18 आवेदन को इस आधार पर हराया नहीं जा सकता है कि बाद में किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित किया गया है। मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है या नहीं, यह निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक तिथि वह तारीख है जब धारा -15 आवेदन किया जाता है। यदि उस तारीख को वह रिश्ता कायम रहता है, तो किरायेदार जमीन खरीदने का हकदार है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि बाद की तारीख में उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाता है। इस तरह हम सुप्रीम कोर्ट के फैसले को समझते हैं और यह स्पष्ट हो जाएगा अगर हर *सरूप* बनाम *वित्तीय आयुक्त (2)*, *मामले में मेरा फैसला* को डिवीजन बेंच के फैसले के साथ संयोजन के रूप में पढ़ा जाता है जिसे *ज्ञानी* बनाम *वित्तीय आयुक्त, पंजाब (3)*, *रूप में रिपोर्ट किया गया है* जिसमें खंडपीठ ने मेरे निर्णय पर विचार करते हुए निम्नानुसार टिप्पणी की:-

“उपरोक्त कारणों से, मैं अपने आप को हर *सरूप* के *मामले (2)*, *पूर्वोक्त और मलिक लाधु मसीह के मामले में उपरोक्त मुद्दे पर* और इस मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के अनुरूप होने के लिए राजी करने में असमर्थ हूँ। मैं *अमीन लाई के मामले* में अपनाए गए दृष्टिकोण को अपना पसंद करूंगा, जो, अगर मैं सम्मान के साथ कह सकता हूँ, तो इस विषय पर कानून को सही ढंग से निर्धारित करता है।

भजनलाल के मामले (1) में सुप्रीम कोर्ट ने मेरे विचार को स्वीकार कर लिया और कुल परिणाम यह है कि यह वह तारीख है जिस पर धारा 18 के तहत आवेदन किया जाता है, जिस दिन यह देखा जाना चाहिए कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है या नहीं। यदि उस तारीख को वह रिश्ता समाप्त हो गया है, तो किरायेदार जमीन नहीं खरीद सकता है, लेकिन अगर वह रिश्ता उस तारीख को कायम रहता है, तो उस रिश्ते को समाप्त करने वाली किसी भी घटना का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

5. ऊपर दर्ज कारणों के लिए, हम इन याचिकाओं को अनुमति देते हैं, विद्वान वित्तीय आयुक्त के आदेश को रद्द करते हैं और मामलों को इस निर्देश के साथ उनके पास भेजते हैं कि उन्हें स्वयं निपटाना चाहिए, या अधीनस्थ अधिकारियों को धारा 18 के साथ-साथ धारा 14-ए के तहत ऊपर की गई टिप्पणियों के अनुसार मामलों का निपटान करने का निर्देश देना चाहिए। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

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।

जोगिंद्र जांगड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हथीन, हरियाणा