

**समक्ष बिंदु कुमार रॉय सीजे, एचएस बेदी और एनके एसयूडी, जेजे.**

शिवचरण - याचिकाकर्ता

बनाम

राज्य हरियाणा और अन्य - उत्तरदाता

सी.डब्ल्यू.पी. नंबर 56/1999 और अन्य जुड़े हुए मामले

29 मई, 2004

पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 - धारा 77 (3) (डी) - पंजाब अधिभोग किरायेदार (मालिकाना अधिकार निहित करना) अधिनियम, 1953 - धारा 2 (ए), 2 (एफ) और 3 - अधिभोग अधिकार की स्थिति के लिए दावा- क्या राजस्व न्यायालय या सिविल कोर्ट के पास अधिभोग अधिकारों के विवाद को निर्धारित करने का अधिकार क्षेत्र है। 1887 अधिनियम की धारा 77(सीडी) में प्रावधान है कि किरायेदार द्वारा कब्जे के अधिकार के लिए दावा स्थापित करने के मुकदमे की सुनवाई और निर्धारण केवल राजस्व न्यायालयों द्वारा किया जाएगा। - 1953 के अधिनियम की घोषणा के बाद, अधिभोग के अधिकारों को एक साथ समाप्त कर दिया गया था और इसे स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया था - केवल सिविल कोर्ट द्वारा शीर्षक घोषित करने का अधिकार क्षेत्र - धारा 77 (8) (डी) में लगे विवाद को निर्धारित करने के लिए राजस्व न्यायालय का अधिकार क्षेत्र निषिद्ध है।

(ओमकार सिंह एक अन्य बनाम निर्मल और अन्य, 2000 (2) पीएलजे 107.3) और जीवन बनाम राम सरूप 1998 (1) पीएलजे 88 (एसबी), खारिज कर दिया गया)

निर्धारित किया जाता है कि "अधिभोग किरायेदार" में दो प्रकार के अधिभोग किरायेदार शामिल थे, (i) वे जो अधिनियम के प्रारंभ होने से ठीक पहले राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किए गए थे और (ii) वे, जिनके अधिभोग किरायेदारों के रूप में अधिकार अन्य सबूतों द्वारा स्थापित किए जा सकते हैं। वेस्टिंग अधिनियम के लागू होने के बाद, वास्तव में इस तथ्य के आधार पर शीर्षक की घोषणा की आवश्यकता थी कि क्या अधिभोग के अधिकार का दावा करने वाला व्यक्ति वास्तव में मालिक बन गया था, हालांकि इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, न्यायालय के लिए अक्सर वेस्टिंग अधिनियम द्वारा निर्धारित शर्तों की जांच करना आवश्यक होगा। और यह निर्धारित करने के लिए कि क्या वे पूरे हुए थे। वेस्टिंग अधिनियम के लागू होने के बाद, अधिभोग के अधिकारों को समाप्त कर दिया गया और इसे स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया और शीर्षक की घोषणा केवल सिविल न्यायालय द्वारा दी जा सकती थी। इसके बाद वेस्टिंग एक्ट के लागू होने के बाद, 1887

शिव चरण बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (एच.एस. बेदी, जे.)

अधिनियम की धारा 77 (3) (डी) में परिकल्पित विवाद को निर्धारित करने का अधिकार केवल सिविल कोर्ट के पास होगा और राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर रोक लगा दी जाएगी।

(पैरा 8 & 9)

---

आरके जैन, अधिवक्ता।

अमृत लाल जैन, अधिवक्ता।

याचिकाकर्ताओं की ओर से गोपी चंद भारद्वाज, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से रणधीर सिंह, डीएजी, हरियाणा;

## निर्णय

एच.एस. बेदी, जे (पूर्ण पीठ.)

10 सितंबर, 2001 को एन. के. सूद, जे द्वारा बड़ी न्यायपीठ के पास भेजे जाने के एक आदेश के कारण पूर्ण पीठ को यह संदर्भ देना आवश्यक हो गया है।

(2) यह मामला निम्नलिखित तथ्यों से उत्पन्न होता है - शिव चरण ने पंजाब टेनेंसी एक्ट, 1887 की धारा 77 (3) (डी) के तहत प्रतिवादी नंबर 5, शाम लाल के खिलाफ सहायक कलेक्टर, बल्लभगढ़ की अदालत में मुकदमा दायर किया, जिसमें धारा 5 और 8 के तहत अधिभोग किरायेदार की स्थिति का दावा किया गया। सहायक कलेक्टर ने 27 अक्टूबर, 1989 के अपने आदेश (याचिका के परिशिष्ट पी-1) के तहत वाद को खारिज कर दिया। याचिकाकर्ता द्वारा कलेक्टर, फरीदाबाद के समक्ष दायर अपील को 19 नवंबर, 1991 के आदेश (परिशिष्ट पी -2) द्वारा अनुमति दी गई थी और यह माना गया था कि वह विचाराधीन भूमि पर एक अधिभोग किरायेदार था। इसके बाद प्रतिवादी संख्या 5 ने आयुक्त, गुड़गांव सर्कल के समक्ष आदेश (परिशिष्ट पी -2) के खिलाफ अपील दायर की, जिसे 20 नवंबर, 1992 को आदेश परिशिष्ट पी -3 द्वारा खारिज कर दिया गया था। इसके बाद उन्होंने वित्तीय आयुक्त के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसमें पहली बार के लिए अनुरोध किया गया कि पंजाब अधिभोग किरायेदार (मालिकाना अधिकारों का निहित) अधिनियम, 1953 (जिसे बाद में वेस्टिंग एक्ट कहा जाता है) के लागू होने के बाद अधिभोग अधिकारों की घोषणा के लिए एक मुकदमा सिविल कोर्ट में है, न कि राजस्व अदालत में, जैसा कि इस न्यायालय ने **पूरन लाल अग्रवाल और अन्य बनाम वित्तीय आयुक्त हमना और अन्य**<sup>1</sup> के मामले में कहा था। तदनुसार वित्तीय

---

<sup>1</sup> 1992 पीएलजे 574

आयुक्त ने 2 दिसंबर, 1998 के आदेश (याचिका के परिशिष्ट पी-4) के तहत **जीवन बनाम राम सरूप**<sup>2</sup> मामले में एक अन्य एकल पीठ के फैसले की अनदेखी करते हुए संशोधन की अनुमति दे दी, जिसमें कहा गया था कि पूरन लाल अग्रवाल के मामले (सुप्रा) में फैसले को बाद के मामले में ध्यान में नहीं लाया गया था। यह आदेश (परिशिष्ट पी -4) के खिलाफ है कि किरायेदार द्वारा वर्तमान रिट याचिका दायर की गई थी।

2.1 यह मामला एन. के. सूद, जे. के समक्ष सुनवाई के लिए आया, जिन्होंने देखा कि इस न्यायालय के दो एकल पीठ के फैसलों, अर्थात् **पूरन लाल अग्रवाल के मामले (सुप्रा)**, जिसने **अमीन लाल बनाम वित्तीय आयुक्त हरियाणा और अन्य (3)**<sup>3</sup> के मामले में इस न्यायालय की एक खंडपीठ पर भरोसा किया था, के बीच शामिल मुद्दे के संबंध में विचारों का टकराव था। जिसमें यह कहा गया था कि इस तरह के मामलों में विवाद का निर्धारण करने का अधिकार केवल सिविल न्यायालय को है, न कि राजस्व न्यायालय को और **ओमकार सिंह और अन्य बनाम निर्मल और अन्य**<sup>4</sup> में फैसले का निर्धारण करने का अधिकार है, जिसके तहत विद्वान एकल न्यायाधीश ने अमीन लाल के मामले (सुप्रा) में फैसले को देखने के बाद (हालांकि इस पर विचार नहीं किया) इसके विपरीत राय व्यक्त की थी। इस पर वृहद पीठ द्वारा विचार किए जाने की आवश्यकता है। यह इस स्थिति में है कि वर्तमान मामला पूर्ण पीठ के समक्ष आया है।

3. वर्तमान रिट याचिका के अलावा, तीन अन्य मामले भी हमारे सामने आए हैं, अर्थात्, 1984 का आरएसए नंबर 1729 (हरियाणा राज्य बनाम घनश्याम दास और अन्य), 1999 का एसएओ नंबर 47 (विजय सिंह और अन्य बनाम रघबीर और अन्य) और 1993 का एसएओ नंबर 10 (ग्राम पंचायत, याकूबपुर बनाम नानक)। श्री अमृत लाल जैन, जो 2001 के आरएसए नंबर 4298 में अपीलकर्ता के वकील हैं, भी अदालत की अनुमति से एक हस्तक्षेपकर्ता के रूप में हमारे सामने पेश हुए हैं।

4. तदनुसार, हमने पक्षकारों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है।

4.1 1999 की सिविल रिट याचिका संख्या 5266 में याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री आरके जैन ने हमारे सामने दो शिकायतें उठाई हैं: पहला यह कि सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र केवल स्वामित्व की घोषणा देने तक सीमित था जहां किरायेदारों को राजस्व रिकॉर्ड में अधिभोग किरायेदारों के रूप में दर्ज किया गया था और किसी अन्य मामले में नहीं और वैकल्पिक रूप से कि सिविल और राजस्व न्यायालयों दोनों के पास ऐसे मामलों में एक समन्वित अधिकार क्षेत्र था। और विद्वान वित्तीय आयुक्त का यह निष्कर्ष कि यह सिविल कोर्ट का अनन्य डोमेन था, गलत था। उन्होंने इस संदर्भ में इस न्यायालय के

<sup>2</sup> 1998 (1) PLJ 38 (SB)

<sup>3</sup> 1971 PLJ 619

<sup>4</sup> 2000 (2) PLJ 107

शिव चरण बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (एच.एस. बेदी, जे.)

बड़ी संख्या में निर्णयों और विशेष रूप से ओंकार सिंह और जीवन के मामलों (सुप्रा) पर भरोसा किया है।

(4.2) श्री अमृत लाल जैन, हस्तक्षेपकर्ता ने श्री आरके जैन के तर्क का समर्थन किया है और मुख्य रूप से **राजा दुर्गा सिंह बनाम थोलू और अन्य**<sup>5</sup> में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया है।

(4.3) सिविल रिट याचिका में राज्य की ओर से पेश हुए विद्वान वकील श्री गोपी चंद ने हालांकि, अमीन लाल के मामले (सुप्रा) में डिवीजन बेंच के दृष्टिकोण का समर्थन किया है, जैसा कि पूरन लाल अग्रवाल के मामले में एकल पीठ द्वारा किया गया था।

5. हमने रिकॉर्ड देखा है।

6. यह स्पष्ट है कि मामले का निर्णय वैधानिक प्रावधानों की व्याख्या पर निर्भर करेगा। अधिनियम की धारा 77 (3) (डी) और निहित अधिनियम की धारा 2 (ए), 2 (एफ) और 3 को इसके तहत पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है।—

धारा 77 (3) राजस्व न्यायालयों में निम्नलिखित वाद स्थापित किए जाएंगे और उनकी सुनवाई और निर्धारण किया जाएगा और कोई अन्य न्यायालय ऐसे किसी विवाद या मामले का संज्ञान नहीं लेगा जिसके संबंध में ऐसा कोई वाद स्थापित किया जा सकता है:

xx

xx

xx

(डी) एक किरायेदार द्वारा अधिभोग के अधिकार का दावा स्थापित करने के लिए, या मकान मालिक द्वारा यह साबित करने के लिए मुकदमा कि किरायेदार के पास ऐसा अधिकार नहीं है।

वेस्टिंग एक्ट की धारा 2 (ए), (एफ) और 3।

2. परिभाषाएँ— इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यकता न हो:

- "नियत दिन" का अर्थ है—
- किसी किरायेदार के संबंध में, जो इस अधिनियम के लागू होने से ठीक पहले, 15 जून, 1952 को राजस्व अभिलेखों में किसी भूमि के अधिभोग किरायेदार के रूप में दर्ज है;

---

<sup>5</sup> 1962 पीएलजे 88 (एससी)

- (ii) किसी किरायेदार के संबंध में, जो इस अधिनियम के लागू होने के बाद किसी भूमि में अधिभोग का अधिकार प्राप्त करता है, वह तारीख जिस पर वह अधिभोग का ऐसा अधिकार प्राप्त करता है;

XX

XX

XX

XX

- (f) "अधिभोग किरायेदार" का अर्थ है एक किरायेदार, जो इस अधिनियम के लागू होने से ठीक पहले, राजस्व रिकॉर्ड में अधिभोग किरायेदार के रूप में दर्ज किया गया है और इसमें एक किरायेदार शामिल है, जो इस तरह के शुरू होने के बाद, उसके द्वारा आयोजित भूमि के संबंध में अधिभोग का अधिकार प्राप्त करता है, चाहे वह मकान मालिक के साथ समझौते से हो या सक्षम अधिकार क्षेत्र की अदालत के माध्यम से या अन्यथा, और इसमें एक अधिभोग किरायेदार के पूर्ववर्ती-हित भी शामिल हैं।
- (3) किसी भी कानून में निहित किसी भी विपरीत चीज के बावजूद, नियत दिन पर और उससे लागू समय के लिए रिवाज या उपयोग-

(क) अधिभोग किरायेदार द्वारा उसके अधीन धारित भूमि में मकान मालिक के सभी अधिकार, शीर्षक और ब्याज (आकस्मिक हित, यदि कोई हो, जो उस समय लागू किसी कानून, रीति-रिवाज या उपयोग द्वारा मान्यता प्राप्त है और संबंधित भूमि के संबंध में शामलात में हिस्सेदारी सहित) को समाप्त कर दिया जाएगा, और ऐसे अधिकार, मालिकाना हक और ब्याज मकान मालिक द्वारा बनाए गए सभी भारों, यदि कोई हो, से मुक्त अधिभोग किरायेदार में निहित माना जाएगा:

परन्तु अधिभोग किरायेदार के पास यह विकल्प होगा कि वह इस अधिनियम के प्रकाशन के छह महीने के भीतर या अधिभोग अधिकार प्राप्त करने की तारीख से, जो भी बाद में हो, कलेक्टर को लिखित में नोटिस देकर शामलात में हिस्सा प्राप्त न करे;

(ख) जमींदार को ऐसी भूमि के संबंध में कोई किराया या भूमि राजस्व का कोई हिस्सा एकत्र करने या प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा और भूमि के संबंध में भूमि राजस्व का भुगतान करने का उसका दायित्व भी समाप्त हो जाएगा;

XX XX

XX

- (7) श्री आर. के. जैन ने वेस्टिंग एक्ट में दी गई 'अधिभोग किरायेदार' की परिभाषा पर भरोसा करते हुए इस बात पर प्रकाश डाला है कि सिविल कोर्ट द्वारा

शिव चरण बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (एच.एस. बेदी, जे.)

जांच केवल ऐसे अधिभोग किरायेदारों तक ही सीमित हो सकती है, जो अधिनियम के शुरू होने से पहले राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किए गए थे और दूसरी श्रेणी यानी उन अधिभोग किरायेदारों के संबंध में अधिकार क्षेत्र में दर्ज किए गए थे। जिन्होंने बाद में अधिभोग के अधिकार प्राप्त कर लिए थे या जिनके अधिकारों को राजस्व न्यायालय के पास मौजूद अन्य सबूतों द्वारा साबित किया जा सकता था।

(8) हालांकि, हमारी राय है कि इस मुद्दे को अमीन लाल के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा पहले भी उठाया गया था और खारिज कर दिया गया था। पीठ ने पाया कि "अधिभोग किरायेदार" शब्द में दो प्रकार के अधिभोग किरायेदार शामिल थे, अर्थात्, (i) वे जो अधिनियम के प्रारंभ होने से ठीक पहले राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किए गए थे और (ii) वे, जिनके अधिभोग किरायेदारों के रूप में अधिकार अन्य सबूतों द्वारा स्थापित किए जा सकते हैं। अदालत ने कहा कि वेस्टिंग एक्ट के लागू होने के बाद, वास्तव में इस तथ्य के आधार पर शीर्षक की घोषणा की आवश्यकता थी कि क्या अधिभोग के अधिकार का दावा करने वाला व्यक्ति वास्तव में मालिक बन गया था, हालांकि इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, अदालत के लिए अक्सर वेस्टिंग एक्ट द्वारा निर्धारित शर्तों की जांच करना आवश्यक होगा। और यह निर्धारित करने के लिए कि क्या वे पूरे हुए थे। अदालत ने आगे कहा कि वेस्टिंग एक्ट के लागू होने के बाद, अधिभोग के अधिकारों को एक साथ समाप्त कर दिया गया था और इसे स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया था और इस तरह शीर्षक की घोषणा केवल सिविल कोर्ट द्वारा दी जा सकती है। तदनुसार यह निष्कर्ष निकाला गया था:—

"एक सिविल कोर्ट के पास सिविल प्रकृति के सभी मुकदमों की सुनवाई करने का अधिकार है, जब तक कि किसी विशेष प्रकार के मुकदमे के संबंध में इसका अधिकार क्षेत्र स्पष्ट रूप से या निहित रूप से प्रतिबंधित न हो। एक मुकदमा जिसमें संपत्ति के अधिकार का निर्णय किया जाना है, वह निस्संदेह सिविल न्यायालय के संज्ञान में एक मुकदमा है। कानून का एक प्रावधान जो इस तरह के अधिकार क्षेत्र को दूर करता है, उसे सख्ती से लागू किया जाना चाहिए। किरायेदारी अधिनियम की धारा 77 (3) (डी) केवल उस मुकदमे को सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र से बाहर ले जाती है जो अधिभोग के अधिकार पर दावा स्थापित करने के लिए स्थापित किया गया है, न कि जहां संपत्ति के शीर्षक का निर्णय अधिभोग अधिकारों के निर्धारण पर किया जाना है और जिसका निर्धारण केवल स्वामित्व की दलील को प्रमाणित करने के लिए किया गया था। मालिकाना अधिकार अधिनियम के लागू होने के बाद, अधिभोग अधिकार का अस्तित्व समाप्त हो गया था और वे सभी स्वचालित रूप से वैधानिक स्वामित्व में परिवर्तित हो गए थे।

(9) हमारी यह भी राय है कि ओंकार सिंह और जीवन के मामलों (सुप्रा) पर विद्वान वकील की निर्भरता गलत है। जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, ओमकार के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश ने अमीन लाल के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर केवल ध्यान दिया और इसमें शामिल मुद्दों पर दूर-दूर तक चर्चा नहीं की। जीवन के मामले में, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अमीन लाल के मामले का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था, हालांकि प्राथमिक भरोसा **रघबीर सिंह बनाम बेली राम** <sup>6</sup>पर रखा गया था, यह मानने के लिए कि एक राजस्व अदालत अकेले विवाद में जा सकती है। हालांकि, अमीन लाल के मामले में फैसले के अवलोकन से हमें पता चलता है कि डिवीजन बेंच ने रघबीर सिंह के मामले (सुप्रा) में फैसले के अनुपात से यह कहते हुए मतभेद किया था कि "हम, पूरे सम्मान के साथ, विद्वान न्यायाधीश के साथ खुद को उनके साथ सहमत नहीं पाते थे। इसलिए, हमारी राय है कि अमीन लाल के मामले (सुप्रा) के फैसले पर भरोसा करते हुए पूरन लाल अग्रवाल के मामले (सुप्रा) में एकल पीठ का फैसला सही कानून निर्धारित करता है। तदनुसार यह माना जाना चाहिए कि वेस्टिंग अधिनियम के लागू होने के बाद, अधिनियम की धारा 77 (3) (डी) में परिकल्पित विवाद को निर्धारित करने का अधिकार केवल सिविल कोर्ट के पास होगा और राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर रोक लगा दी जाएगी। ओमकार सिंह और जीवन के मामलों (सुप्रा) और इसी तरह के किसी भी अन्य मामले में एकल पीठ के फैसले को खारिज कर दिया जाता है।

(10) इसलिए, हमारे विचार में, वेस्टिंग एक्ट की धारा 2 (एफ) में परिकल्पित अधिभोग किरायेदारों की दोनों श्रेणियों के संबंध में एक सिविल मुकदमा निहित होगा।

(11) श्री अमृत लाल जैन ने राजा दुर्गा सिंह के मामले (सुप्रा) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया है। हमारे विचार से, यह निर्णय इस साधारण कारण से लागू नहीं होता है कि उस मामले में वेस्टिंग अधिनियम के प्रावधान विचाराधीन नहीं थे।

(12) अब इस मामले को संबंधित एकल न्यायपीठों के पास वापस भेजा जाये।

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।

रजत अरोड़ा  
प्रशिक्ष न्यायिक अधिकारी  
चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी