

अपीलीय सिविल  
न्यायमूर्ति डी. के. महाजन और गोपाल सिंह के समक्ष  
राम प्रसाद, -अपीलकर्ता,  
बनाम

गोबिंदा आदि, उत्तरदाता  
एल.पी. ए 1969 की संख्या 430

17 मार्च, 1971

पंजाब भूमि अवधि सुरक्षा अधिनियम (1953 का X) - धारा 17-ए - शब्द "किरायेदार"  
-चाहे इसमें "उप-किरायेदार" शामिल हो - मकान मालिक द्वारा बिक्री - क्या यह पहले से  
खाली है।

**यह माना गया कि** पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 17-ए के  
तहत, केवल भूमि मालिक द्वारा एक किरायेदार की किरायेदारी वाली भूमि की बिक्री  
पूर्व-निर्धारित नहीं है; निहितार्थ यह है कि भूस्वामी और किरायेदार के बीच एक कानूनी  
संबंध होना चाहिए। विक्रेता को ग्राहक का किरायेदार होना चाहिए। उपकिरायेदार और  
भूस्वामी के बीच ऐसा कोई संबंध नहीं है। विक्रेता और विक्रेता के बीच, भूस्वामी और  
किरायेदार का संबंध होना चाहिए। यह केवल ऐसी बिक्री है जो पूर्व-अनुभव से मुक्त है।  
उप-किरायेदार को बिक्री धारा 17-ए लागू नहीं करती है। इसलिए अधिनियम की धारा  
17-ए में "किरायेदार" शब्द का उपयोग किया गया है। अधिनियम में "उप-किरायेदार"  
शामिल नहीं है और एक उप-किरायेदार को बिक्री पहले से ही है।

(पैरा 4)

माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रेम चंद जैन द्वारा दिनांक 2 मई, 1969 को पारित निर्णय के विरुद्ध  
लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत लेटर्स पेटेंट अपील। गुड़गांव के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश  
वेद प्रकाश के दिनांक 26 जनवरी, 1968 के आदेश संख्या 52 को पलटते हुए, जिन्होंने 1 जून,  
1967 को पलवल के प्रथम श्रेणी के उप-न्यायाधीश श्री दीवान एच. सी. गुप्ता के आदेश को  
पलट दिया (दोनों मुकदमों को खारिज करते हुए) और अन्य मुद्दों पर निर्णय के लिए मामलों को  
वापस भेज दिया

ए.एल. बाहरी, अधिवक्ता, के साथ एस.सी. कपूर अधिवक्ता अपीलकर्ता के लिए  
एच.एल. सरीन वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ ए एल बहल अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए

## निर्णय

इस न्यायालय का निर्णय निम्नलिखित द्वारा दिया गया था -

न्यायमूर्ति डी. के. महाजन—(1) इस लेटर्स पेटेंट अपील में एकमात्र सवाल इस प्रस्ताव से संबंधित है, कि पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 (इसके बाद अधिनियम कहा जाता है) की धारा 17-ए में 'किरायेदार' शब्द में 'उप-किरायेदार' को शामिल किया गया है।

2. तथ्यों पर कोई विवाद नहीं है। विचाराधीन भूमि राम प्रसाद की किरायेदारी के अधीन है। राम प्रसाद ने अपने अधीन एक किरायेदार को शामिल किया था, जिसका नाम गोबिंदा था। ज़मींदार लोक नाथ ने विवादित ज़मीन को गोबिंद को 4,000 रुपये में बेच दिया। इस बिक्री को परमानंद नाम के एक व्यक्ति ने पहले ही रोक दिया था, जो विक्रेता का बेटा है और किरायेदार राम प्रसाद ने यह बिक्री की थी। दोनों सूट समेकित किए गए थे। वेंडी ने दावा किया कि किरायेदार को बिक्री पहले से तय नहीं की गई थी। ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे को खारिज कर दिया कि 'उप-किरायेदार' अधिनियम की धारा 17-ए में अभिव्यक्ति के अर्थ के भीतर एक 'किरायेदार' है। अपील करने पर, विद्वान जिला न्यायाधीश ने जयमल बनाम वित्तीय आयुक्त, पंजाब (1) में इस न्यायालय के एक निर्णय के आधार पर ट्रायल कोर्ट के फैसले को पलट दिया, जिसे बाद में सुप्रीम कोर्ट ने जयमल बनाम वित्तीय आयुक्त, पंजाब (2) में पुष्टि की थी, यह मानते हुए कि एक उप-किरायेदार, अधिनियम की धारा 18 में 'किरायेदार' शब्द में शामिल नहीं है।

विद्वान जिला न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ, गोबिंद ने इस अदालत में अपील करना पसंद किया। इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह विचार किया है कि धारा 17-क में किरायेदार शब्द में 'उप-किरायेदार' को शामिल किया गया है। विद्वान न्यायाधीश मुख्य रूप से धारा 2 (6) में 'किरायेदार' की परिभाषा से प्रभावित हुए हैं जो निम्नलिखित शब्दों में है:

-

“इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो:-

I

(6) 'किरायेदार' का अर्थ पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (1887 का अधिनियम XVI) में दिया गया है, और इसमें एक उप-किरायेदार, और स्व-खेती करने वाले पट्टेदार शामिल हैं, लेकिन पुनर्वास अधिनियम की धारा 2 में परिभाषित वर्तमान धारक को शामिल नहीं किया जाएगा।

शुरुआती शब्दों से ऐसा प्रतीत होगा कि 'किरायेदार' ~ की परिभाषा में उस संदर्भ की उपज है जिसमें अधिनियम के मुख्य निकाय में 'किरायेदार' शब्द का उपयोग किया गया है।

I

(3) इस स्तर पर धारा 17-ए, 17-बी और 18 के प्रासंगिक पी आर्ट्स को निर्धारित करना उपयोगी होगा क्योंकि इन प्रावधानों की व्याख्या पर निर्णय टिका है: -

“17-क(1) इस अधिनियम या पंजाब पूर्व-अनुभव अधिनियम, 1913 में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद, भू-स्वामी द्वारा किसी किरायेदार की किरायेदार सहित भूमि की बिक्री पंजाब पूर्व-अनुभव अधिनियम, 1913 के तहत पूर्व-निर्धारित नहीं की जाएगी, और भूमि की ऐसी किसी भी बिक्री के संबंध में इस अधिनियम के लागू होने के बाद पारित पूर्व-अनुभव का कोई डिक्री किसी भी न्यायालय द्वारा निष्पादित नहीं की जाएगी:

बशर्ते कि इस उप-धारा के प्रयोजनों के लिए किरायेदार अभिव्यक्ति में एक संयुक्त किरायेदार शामिल है, जिसे संयुक्त किरायेदारी सहित भूमि का पूरा या हिस्सा भूमि-मालिक द्वारा बेचा जाता है।

(2) जहां, इस अधिनियम के लागू होने के बाद, एक किरायेदार, जिसे भू-स्वामी द्वारा उसकी किरायेदारी वाली भूमि बेची जाती है, को पूर्व-नियोक्ता द्वारा पूर्व-मूल्यांकन के लिए डिक्री के निष्पादन में ऐसी भूमि से बेदखल कर दिया गया है या अन्यथा इस प्रकार बेदखल किए गए किरायेदार के पास निर्धारित तरीके से यह विकल्प होगा कि वह किरायेदार को पूर्व-खाली कर्ता द्वारा भुगतान की गई कीमत के भुगतान पर पूर्व-खाली कर्ता से भूमि खरीद सकता है या बहाल किया जा सकता है। पंजाब भूमि सुरक्षा (संशोधन) अध्यादेश, 1958 के लागू होने के एक वर्ष की अवधि के भीतर अधिकार क्षेत्र वाले प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर को दिए गए आवेदन पर बिक्री से ठीक पहले उसके द्वारा रखे गए नियमों और शर्तों पर पूर्व-निर्धारित कर्ता के तहत अपनी किरायेदारी का भुगतान करना होगा।

17-ख(1) जहां इस अधिनियम के लागू होने के पश्चात्, किरायेदार की किरायेदारी वाली भूमि भूस्वामी के कब्जे के साथ उसके पास गिरवी रखी जाती है और ऐसी भूमि को बाद में भूस्वामी द्वारा भुनाया जाता है, तो किरायेदार ऐसे मोचन या तत्समय लागू किसी अन्य कानून के बावजूद, ऐसी भूमि के संबंध में भूस्वामी का किरायेदार माना जाएगा, उन्हीं निबंधनों और शर्तों पर, जिन पर वह थी। बंधक के निष्पादन से ठीक पहले उसके द्वारा धारण किया गया था जैसे कि बंधक कभी निष्पादित नहीं किया गया था।

18.(1) किसी कानून, उपयोग या अनुबंध में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद, एक छोटे भूस्वामी के अलावा किसी अन्य भूस्वामी का किरायेदार-

(i) जो कम से कम छह वर्ष की अवधि के लिए अपनी किरायेदारी में शामिल भूमि के निरंतर कब्जे में रहा है, या

(ii) जिसे इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत उसकी किरायेदारी में बहाल कर दिया गया है और जिसकी भूमि के निरंतर कब्जे की अवधि में निष्कासन से तुरंत पहले और उसकी किरायेदारी की बहाली के तुरंत बाद छह साल या उससे अधिक की अवधि शामिल है, या

(iii) जिसे 14 अगस्त, 1947 के बाद और इस अधिनियम के लागू होने से पहले अपनी किरायेदारी से निकाल दिया गया था, और जो अपने निष्कासन से ठीक पहले छह साल

या उससे अधिक की अवधि के लिए अपनी किरायेदारी में शामिल भूमि के निरंतर कब्जे में था,

खंड (i) या खंड (ii) के अंतर्गत आने वाले किरायेदार के मामले में, और इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, खंड (iii) के भीतर आने वाले किरायेदार के मामले में, भू-स्वामी से उसके द्वारा धारित लेकिन भू-स्वामी के आरक्षित क्षेत्र में शामिल नहीं भूमि खरीदने का हकदार होगा:

परन्तु इस उपधारा में निर्दिष्ट कोई भी किरायेदार भूमि या उसके किसी भाग के संबंध में ऐसे किसी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा, यदि उसने अपने निरंतर कब्जे की किसी अवधि के दौरान भूमि या भाग, जैसा भी मामला हो, किसी अन्य व्यक्ति को दे दिया हो, जब तक कि उस अवधि के दौरान किरायेदार कानूनी विकलांगता या शारीरिक दुर्बलता से पीड़ित न हो, या, यदि कोई महिला, विधवा थी या अविवाहित थी:

बशर्ते कि यदि खरीदी जाने वाली भूमि किसी अन्य किरायेदार के पास है, जो अगले पूर्ववर्ती खंड के तहत बिक्री को रोकने का हकदार है, और जिसे खरीदने वाले किरायेदार द्वारा स्वीकार नहीं किया जाता है, तो वास्तविक व्यवसाय में किरायेदार को बिक्री को रोकने का अधिकार होगा।

(4) विद्वान एकल न्यायाधीश के प्रति अत्यंत सम्मान के साथ, यह हमें बताता है कि उन्होंने इस तथ्य की अनदेखी की कि धारा 17-ए (1) के तहत, भूस्वामी द्वारा उन्हें की गई किरायेदार की किरायेदारी वाली भूमि की बिक्री पहले से तय नहीं है। इसलिए, बिक्री के पक्षकार जिन्हें पहले से रोका नहीं जा सकता है, वे आवश्यक रूप से भूस्वामी और किरायेदार हैं। इस संदर्भ में, उप-किरायेदार नहीं आता है। यह केवल भूस्वामी द्वारा किरायेदार को बिक्री है जो पहले से निर्धारित नहीं है, निहितार्थ यह है कि भूस्वामी और किरायेदार के बीच एक न्यायिक संबंध होना चाहिए। विक्रेता को क्रेता का किरायेदार होना चाहिए। उप-किरायेदार और भूस्वामी के बीच ऐसा कोई संबंध नहीं है। यदि विधायिका का इरादा उपकिरायेदार को लाने का था, तो उन्होंने "भूस्वामियों द्वारा" और "उसके लिए किए गए" शब्दों को छोड़ दिया होगा। उस स्थिति में धारा में पढ़ा गया होगा: किरायेदार की किरायेदारी वाली भूमि की बिक्री पहले से तय नहीं होगी। लेकिन "ज़मींदार द्वारा उसके लिए बनाए गए" शब्दों को लाकर, मामले को अटकलों से परे ले जाया जाता है।

विक्रेता और विक्रेता के बीच, भूस्वामी और किरायेदार का संबंध होना चाहिए। यह केवल ऐसी बिक्री है जो पूर्व-अनुभव से मुक्त है। उप-किरायेदार को बिक्री धारा 17-ए लागू नहीं करती है। इस तरह की बिक्री पूर्व-अनुभव से अछूती नहीं है। यदि धारा 17-बी (1) का संदर्भ दिया जाता है, तो इस मामले को और स्पष्ट किया जाता है। प्रतिवादियों के वकील श्री सरिन की यह दलील कि एक उप-किरायेदार "किरायेदार" शब्द के दायरे में आता है, जहां भी अधिनियम में यह अभिव्यक्ति होती है, पूरी तरह से असमर्थनीय है। जिस संदर्भ में इस अभिव्यक्ति का उपयोग किया जाता है, उसे यह मानने से पहले देखना होगा कि "किरायेदार" अभिव्यक्ति में एक उप-किरायेदार शामिल है या नहीं।

(6) अब उन उद्देश्यों और कारणों का संदर्भ दिया जा सकता है जिनके कारण मुख्य अधिनियम में धारा 17-क और 17-ख को शामिल किया गया। यह पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा (संशोधन) अधिनियम, 1959 (1959 का पंजाब अधिनियम संख्या 4) द्वारा किया गया था, जिसे 4 जनवरी, 1959 को राष्ट्रपति की सहमति प्राप्त हुई थी। उद्देश्यों और कारणों में, यह स्पष्ट रूप से निम्नानुसार कहा गया है: -

“सरकार के ध्यान में यह बात आई है कि भूस्वामी, जो पंजाब भू-अवधि सुरक्षा अधिनियम, 1953 के अंतर्गत अपने किरायेदारों को उनकी भूमि से निकालने के लिए सक्षम नहीं हैं, किरायेदारों के पक्ष में ऐसी भूमि के संबंध में कब्जे के साथ बिक्री और रेहन के दुर्भावनापूर्ण लेनदेन को निष्पादित करके उस अधिनियम के प्रावधानों को दरकिनारा कर रहे हैं। इसके बाद विक्रेता (पूर्ववर्ती मकान मालिक) की मिलीभगत से इस तरह की बिक्री को पहले ही रोक दिया जाता है और किरायेदार सहित भूमि पर कब्जा कर लेता है; इसी तरह इस तरह के बंधक को बन्धककर्ता (पूर्ववर्ती मकान मालिक) द्वारा भुनाया जाता है और किसी भी मामले में किरायेदार को प्रतिनियुक्त किया जाता है और उसे उसके किरायेदारी से वंचित कर दिया जाता है। सरकार ने इस तरह के दुर्भावनापूर्ण लेनदेन के खिलाफ किरायेदारों के अधिकारों और हितों की रक्षा करने का फैसला किया है; उनके कार्यकाल को परेशान नहीं किया जाएगा, और यदि इन्हें पहले से ही परेशान किया गया है, तो उन्हें एक सारांश प्रक्रिया द्वारा बहाल किया जाएगा।

1. उद्देश्य और कारण उस दृष्टिकोण का समर्थन करते हैं जो हमने इस मामले के बारे में लिया है। सिद्धांत रूप में भी, हम धारा 18 में "किरायेदार" शब्द पर की गई व्याख्या और इस तर्क के बीच कोई अंतर नहीं देखते हैं कि जहां तक धारा 17-ए और 17-बी का संबंध है, एक ही व्याख्या अच्छी होनी चाहिए। धारा 18 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति "एक भूस्वामी का किरायेदार" है और यदि यहां "किरायेदार" शब्द "उप-किरायेदार" को कवर नहीं करता है, तो निश्चित रूप से जब उपयोग की जाने वाली अभिव्यक्ति "भूमि की बिक्री है जिसमें भूस्वामी द्वारा उसे दिए गए किरायेदार की किरायेदारी शामिल है", तो "किरायेदार" शब्द में उप-किरायेदार शामिल नहीं होगा। मूल रूप से, ये सभी तीन प्रावधान एक किरायेदार को उसके भूस्वामी, एक मकान मालिक की सुरक्षा के लिए लागू किए गए हैं। उप-किरायेदार केवल इन प्रावधानों का लाभ उठा सकता है, जब किरायेदार अपनी किरायेदारी का हिस्सा बनने वाली भूमि को उसे बेचता है, न कि अन्यथा। लेकिन यह तब तक नहीं हो सकता जब तक कि उप-किरायेदार का मकान मालिक अपने मकान मालिक से जमीन नहीं खरीदता। **जयमल के मामले (1) में सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप द्वारा "किरायेदार" शब्द पर की गई व्याख्या, हमारी राय में धारा 17-ए और 17-बी पर समान रूप से लागू होती है। धारा 18 पर विचार करते समय उनके लॉर्डशिप ने निम्नानुसार टिप्पणी की: -**

"यह देखा जाएगा कि इससे पहले कि कोई व्यक्ति अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन कर सके, उसे एक छोटे भूस्वामी के अलावा किसी अन्य भूस्वामी का किरायेदार होना चाहिए। इसमें कोई विवाद नहीं है कि इस मामले में भूस्वामी कोई छोटा भूस्वामी नहीं है। एकमात्र सवाल यह है कि क्या अपीलकर्ता, जो उप-किरायेदार थे, को धारा 18 के अर्थ के भीतर भूस्वामी का किरायेदार कहा जा सकता है। यदि हम

"किरायेदार" और "भूस्वामी" शब्दों की परिभाषाओं को देखते हैं, तो यह स्पष्ट लगता है कि एक किरायेदार का किरायेदार भूस्वामी का किरायेदार नहीं हो सकता है, क्योंकि परिभाषा स्पष्ट रूप से कहती है कि एक भूस्वामी में किरायेदार शामिल नहीं है। इसके अलावा, धारा 18 की उप-धारा (1) के पहले परंतुक में यह स्पष्ट किया गया है कि एक किरायेदार, जिसने अपने निरंतर व्यवसाय की अवधि के दौरान किसी अन्य व्यक्ति को भूमि या एक हिस्सा, जैसा भी मामला हो, दिया है, धारा 18 के तहत आवेदन करने से अक्षम है, जब तक कि उसके निरंतर कब्जे की अवधि के दौरान किरायेदार कानूनी विकलांगता या शारीरिक दुर्बलता से पीड़ित नहीं था या यदि कोई महिला विधवा थी- या थी। अकेला। दूसरे शब्दों में, उदाहरण के लिए, एक किरायेदार जो एक विधवा है, धारा 18 के तहत आवेदन करने का हकदार होगा, भले ही उसके पास उस भूमि को सबलेट किया गया हो जिसे वह खरीदना चाहती थी। **अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया कि अगर सबटेनर और विधवा दोनों ने खरीद के लिए आवेदन किया तो क्या होगा।**

दोनों पक्षों ने अधिनियम की योजना पर भरोसा किया है, लेकिन हमें ऐसा लगता है कि अधिनियम की योजना और अधिनियम के अंतर्निहित उद्देश्य इस प्रश्न को निर्धारित करने में हमारी सहायता नहीं करते हैं। **यह सर्वविदित है कि अधिनियम का मुख्य उद्देश्य किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करना, किरायेदारों को अधिशेष घोषित भूमि पर बसाना और भूस्वामियों और किरायेदारों की कुल होल्डिंग पर एक सीमा तय करना था। यह भी सर्वविदित है कि यह कृषि सुधार का एक उपाय था। लेकिन ये मामले धारा 18 की व्याख्या करने में हमारी सहायता नहीं करते हैं।**

उत्तर धारा 18 की भाषा पर निर्भर होना चाहिए। यदि यह इरादा था कि एक उप-किरायेदार धारा 18 के तहत खरीद का हकदार होना चाहिए, तो हम किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच प्रतिस्पर्धा होने पर उत्पन्न होने वाली कठिनाइयों को हल करने के लिए अधिनियम में कुछ प्रावधान की उम्मीद करेंगे।

हमारे समक्ष कुछ बहस हुई थी कि क्या धारा 18 (1) (i) के भीतर उप-किरायेदारी की अवधि के दौरान एक किरायेदार, जिसके पास सबलेट है, को भूमि के निरंतर कब्जे में माना जाएगा, लेकिन हमें लगता है कि धारा 18 (1) का परंतुक इस आधार पर आगे बढ़ता है कि किरायेदार निरंतर कब्जे में है, भले ही उसने भूमि को सबलेट कर दिया हो।

यह फिर से ध्यान दिया जाएगा कि धारा 18 की उप-धारा (4) (बी) के तहत जमा किए जा रहे खरीद मूल्य पर, किरायेदार भूमि का मालिक बन जाता है। यदि अपीलकर्ता का तर्क सही था, तो उप-किरायेदार उप-धारा (4) (बी) के तहत मालिक बन जाएगा; लेकिन किरायेदार के अधिकारों का क्या होगा? इस सवाल का कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया।

फिर से यह देखा जाएगा कि धारा 18 की उप-धारा (5) भूमि के बंधक की बात करती है, लेकिन यह किरायेदार के अधिकारों के बंधक की बात नहीं करती है।

हमें ऐसा लगता है कि उच्च न्यायालय का यह कहना सही था कि विधायिका उप-किरायेदार को धारा 18 के तहत कोई अधिकार प्रदान करने का इरादा नहीं रखती थी। तथ्य यह है कि उप-धारा (1) के पहले परंतुक के आधार पर किरायेदार धारा 18 के तहत आवेदन करने में सक्षम नहीं है, उप-किरायेदार को अधिकार प्रदान नहीं कर सकता है क्योंकि उसे स्वयं अधिनियम की धारा 18 के भीतर भूस्वामी का किरायेदार होना चाहिए।

श्री छागला का कहना है कि अपीलकर्ताओं के लिए यह बहुत कठिन मामला है कि वे 30 से अधिक वर्षों से कब्जे में हैं, लेकिन अगर यह एक कठिन मामला है तो यह विधायिका पर है कि वह हस्तक्षेप करे और इस तरह के कठिन मामलों का प्रावधान करे।

- (7) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, हम इस अपील को अनुमति देते हैं, विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले और डिक्री को रद्द करते हैं और निचली अपीलीय अदालत को बहाल करते हैं। इस मुकदमे में अलग-अलग सफलता को देखते हुए, हम पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ देते हैं।

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।

जोगिंद्र जांगड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हथीन, हरियाणा