

लेटर्स पेटेंट अपील

मुख्यन्यायमूर्ति मेहर सिंह और न्यायमूर्ति बलराज तुली के समक्ष

कश्मीरी लाल, ---- अपीलकर्ता

बनाम

चुहार राम, ---- उत्तरदाता

लेटर्स पेटेंट अपील नंबर 71 सन 1965

19 नवंबर, 1969

पंजाब पूर्वक्रय अधिनियम (1 सन 1913) - धारा 15 (1) (ए) चौथा और 15 (1) (सी) चौथा- किरायेदारी के आधार पर पूर्वक्रय के लिए मुकदमा - वादी- पूर्वक्रय - क्या केवल बिक्री की तारीख पर किरायेदारी साबित करनी होगी।

यह अभिनिर्णीत किया गया कि पंजाब पूर्वक्रय एक्ट, 1913 की धारा 15(1)(ए) चौथी और 15(1)(सी) चौथा, जब किरायेदारी के आधार पर पूर्वक्रय के लिए मुकदमा दायर किया जाता है, तो वादी को केवल यह साबित करने की आवश्यकता होती है कि वह बिक्री की तारीख पर विक्रेता के तहत एक किरायेदार था और उसके बाद किसी भी समय नहीं, चूंकि विक्रेता द्वारा वाद संपत्ति बेचे जाने के बाद वह विक्रेता के अधीन किरायेदार नहीं रह सकता था। एक किरायेदार के मामले में, यह साबित करना आवश्यक नहीं है कि वह मुकदमा दायर करने और डिक्री की तारीख तक संपत्ति का किरायेदार बना रहा।

(पैरा 7)

खंड 10 लेटर्स पेटेंट के तहत लेटर्स पेटेंट अपील पत्र माननीय श्री न्यायमूर्ति डी. के. महाजन की अदालत की डिक्री दिनांकित 21 दिसंबर, 1964 से, आर.एस.ए. 425 सन 1964 श्री मोहन लाल जैन, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (द्वितीय), अंबाला के 12 फरवरी, 1964 के आदेश को उलटते हुए, जिसमें अंबाला के प्रथम श्रेणी के उप-न्यायाधीश श्री एच. एस. अहलूवालिया के 30 अप्रैल, 1963 के आदेश की पुष्टि की गई है।

आर.एन. मित्तल और रामेश्वर शर्मा, अधिवक्ता, अपीलकर्ताओं की ओर से।

जे.वी. गुप्ता, अधिवक्ता, प्रतिवादी के लिए।

निर्णय

न्यायमूर्ति तुली— गोपाला की विधवा श्रीमती जिवानी ने 13 दिसंबर, 1943 को एक पंजीकृत विलेख द्वारा कश्मीरी लाल पुत्र गोपी राम, अपीलकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विलेख के माध्यम से वादग्रस्त घर उपहार में दिया। सितंबर, 1948 में उनकी मृत्यु हो गई और उनकी मृत्यु के बाद, छज्जू पुत्र कृपया राम, कश्मीरी पुत्र मुंशी और माटू के बेटे निरंजन (जिसे बाद में विक्रेता कहा जाता है) घर के 5/6 हिस्से में उत्तराधिकारी बने, जबकि मुंशी के बेटे पुरखी ने शेष 1/6 हिस्से में मलकीयत हासिल की। अपीलकर्ता कश्मीरी लाल पुत्र गोपी राम के पक्ष में उपहार को घर के 5/6 हिस्से के संबंध में निरस्त कर दिया गया था, जिसमें विक्रेता सफल रहे। पुरखी ने अपीलकर्ता कश्मीरी लाल के पक्ष में श्रीमती जिवानी द्वारा उपहार

को चुनौती नहीं दी, और इसलिए, अपीलकर्ता घर के 1/6 वें हिस्से का मालिक बना रहा। विक्रेताओं ने 2/14 जुलाई, 1949 को घर के 5/6 हिस्से के विभाजन द्वारा कब्जे के लिए अपीलकर्ता और पुरखी के खिलाफ मुकदमा दायर किया। इस मुकदमे में अंतिम आदेश अंबाला के प्रथम श्रेणी के उप-न्यायाधीश श्री जोवाला दास ने 11 अगस्त, 1950 को पारित किया था। डिक्री का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है: -

"यह आदेश दिया जाता है कि एक अंतिम डिक्री हो और इसे वादी के पक्ष में निम्नानुसार पारित किया जाता है: -

आयुक्त की रिपोर्ट के अनुसार, पूरे वादग्रस्त घर का मूल्य 1,800 रुपये है और इस प्रकार प्रतिवादी कश्मीरी के 1/6 वां हिस्सा का मूल्य 300 रुपये है। वादी को पूरे घर की अनुमति दी जाती है और प्रतिवादी कश्मीरी लाल को वादी के खिलाफ 300 रुपये का डिक्री दिया जाता है। वादी के खिलाफ जारी की गई राशि वादी को आवंटित घर पर पहला भार/चार्ज होगा।

इस डिक्री की एक प्रति रिकॉर्ड पर प्रदर्शनी पी.बी. है। उस डिक्री के अनुपालन में 300 रुपये की राशि 30 अगस्त, 1950 को अंबाला के प्रथम श्रेणी के उप-न्यायाधीश की अदालत में जमा की गई। इस डिक्री से यह स्पष्ट है कि विवाद में घर में अपीलकर्ता के स्वामित्व अधिकारों को इस डिक्री द्वारा समाप्त कर दिया गया था और उसे केवल 300 रुपये प्राप्त करने का हकदार माना गया था जो भुगतान तक संपत्ति पर पहला शुल्क था। एक्जिबिट पी.ए. द्वारा यह साबित किया जाता है कि 300 रुपये की राशि अदालत में जमा की गई थी और इसलिए, घर में अपीलकर्ता के अधिकारों का विलुप्त होना पूरा हो गया था।

2) विक्रेताओं ने 9 नवंबर, 1966 को एक पंजीकृत विलेख द्वारा घर अपीलकर्ता कश्मीरी लाल को बेच दिया। इस बिक्री को रोकने के लिए, चूहड़ राम वादी-प्रतिवादी ने इस आधार पर मुकदमा दायर किया कि वह पंजाब प्री-एम्पोजन एक्ट की धारा 15(1) चौथी और 15(1)(सी) चौथी के तहत घर की बिक्री को रोकने का हकदार था। बिक्री विलेख के अनुसार, विक्रेताओं द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में 5,000 रुपये की राशि के लिए घर का केवल 5/6 हिस्सा बेचा गया था। बिक्री-विलेख में यह भी उल्लेख किया गया है कि अपीलकर्ता घर के शेष 1/6 वें हिस्से का मालिक था। इस मुकदमे में विक्रेताओं और अपीलकर्ता को प्रतिवादी बनाया गया था। मुकदमे का बचाव केवल अपीलकर्ता द्वारा किया गया था, जिसने चूहड़ राम के अधिमान्य दावे से इनकार किया था। वादी, इस आधार पर बिक्री को रोकने के लिए कि अपीलकर्ता स्वयं एक सह-शेयरधारक है, वादी के लिए अधिमान्य अधिकार था। वादी ने भुगतान की गई कीमत की राशि को भी चुनौती दी और कहा कि घर का बाजार मूल्य 3,000 रुपये से अधिक नहीं था। पक्षों की दलीलों पर, विद्वान ट्रायल कोर्ट ने निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए: -

1. क्या वादी को पूर्व-अनुभव का अधिमान्य अधिकार है?
2. क्या बिक्री मूल्य नेकनीयती से तय किया गया था? यदि नहीं, तो वह बाजार मूल्य क्या है जिस पर इसे रोका जा सकता है?
3. क्या प्रतिवादी वेंडी पहले से ही घर में 1/6 वें हिस्से का मालिक है और इसका प्रभाव क्या है?

- 3) ट्रायल कोर्ट ने पहले मुद्दे पर कहा कि सह-अधिकारी होने के नाते, वादी के खिलाफ पूर्व-अनुभव का बेहतर अधिकार था, जो निस्संदेह बिक्री के समय घर का किरायेदार था। दूसरे मुद्दे पर यह माना गया कि घर का बाजार मूल्य 3,000 रुपये था और यह वह राशि थी जिसका वास्तव में भुगतान किया गया था। तीसरे मुद्दे पर, यह माना गया कि प्रतिवादी-खरीदकर्ता विवादित घर के 1/6 वें हिस्से का मालिक था। इन निष्कर्षों पर, वादी का मुकदमा 30 अप्रैल को खारिज कर दिया गया था। उस डिक्री के खिलाफ, वादी ने एक अपील दायर की, जिसे 12 फरवरी, 1964 को अंबाला के द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने खारिज कर दिया। वादी ने तब इस न्यायालय (आर.एस.ए 425 सन 1964) में एक अपील दायर की, जिसे 21 दिसंबर, 1964 को विद्वान एकल न्यायाधीश ने स्वीकृत कर दिया। विद्वान न्यायाधीश ने 3,000 रुपये के भुगतान पर वादी के मुकदमे का फैसला सुनाया और वादी को उस राशि को जमा करने के लिए एक महीने का समय दिया, जिसमें विफल रहने पर अपील खारिज कर दी गई। वेंडी/खरीदकर्ता के विद्वान वकील द्वारा किए गए मौखिक अनुरोध पर, विद्वान न्यायाधीश ने प्रमाणित किया कि मामला लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत आगे की अपील के लिए उपयुक्त था। इस प्रकार वर्तमान अपील दायर की गई और 19 मार्च, 1965 को स्वीकार कर ली गई।
- 4) अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा जिस पहली बात पर जोर दिया गया है, वह यह है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने बिक्री के समय 1/6 हिस्से की सीमा तक विवाद में अपीलकर्ता के घर में सह-हिस्सेदार होने के बिंदु पर विद्वान ट्रायल कोर्ट और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा समवर्ती रूप से किए गए तथ्य के निष्कर्ष को उलटकर कानून में गलती की। इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह तथ्य की खोज थी, लेकिन विद्वान एकल न्यायाधीश ने इसे इस आधार पर स्वीकार नहीं किया कि रिकॉर्ड पर यह साबित करने के लिए सबूत थे कि विक्रेताओं के मालिक के रूप में पूरे घर पर कब्जा था, जबकि नीचे दिए गए न्यायालय एक विपरीत निष्कर्ष पर पहुंचे थे क्योंकि उन्होंने नोटिस प्रदर्शनी पी.1 और छज्जू राम के बयान को गलत पढ़ा था। जो पी.डब्ल्यू.1 के रूप में दिखाई दिए। इस प्रकार, नीचे दिए गए न्यायालयों के निर्णय में एक त्रुटि आ गई। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभी नोटिस प्रदर्शनी पी.1 का उल्लेख किया था, जो विक्रेताओं द्वारा जुलाई या अगस्त, 1960 में वादी को दिया गया था, जिसमें उसे पिछले 10 महीनों के किराए की बकाया राशि का भुगतान करने या 11 अगस्त, 1960 तक घर खाली करने के लिए कहा गया था। इस नोटिस में कोई तारीख नहीं है। लेकिन यह स्पष्ट है कि यह 11 अगस्त, 1960 से पहले दिया गया था। इस नोटिस में विक्रेताओं ने बताया कि यदि वादी ने उससे बकाया किराए का भुगतान नहीं किया, तो उन्हें उसके खिलाफ मुकदमा दायर करना होगा और उनकी धमकी कि विक्रेताओं द्वारा घर की बिक्री के मामले में, वह बिक्री को पहले से ही रोक देगा, बिना किसी आधार के था, क्योंकि पूर्वक्रय करने वाले को उस कीमत का भुगतान करना होगा जो रजिस्ट्रार के समक्ष भुगतान किया गया है और जो बिक्री विलेख में कहा गया है। वादी को चेतावनी दी गई थी कि जब तक उसके पास कीमत का भुगतान करने के लिए पर्याप्त राशि न हो, तब तक बिक्री को रोकने की धमकी न दें। इस नोटिस में विक्रेताओं ने कहा कि वे पूरे घर के मालिक हैं। विक्रेताओं में से एक छज्जू राम गवाह के रूप में पेश हुए और कहा कि नोटिस सही था। सबूतों को उचित वजन नहीं दिया गया था और विद्वान निचली अपीलीय अदालत यह पता लगाने के लिए गई कि विक्रेताओं के पूरे घर के मालिक होने के दावे के समर्थन में रिकॉर्ड पर कोई सबूत था या नहीं। उन्होंने 11 अगस्त, 1950 के विभाजन के मुकदमे में अंतिम डिक्री की प्रति को इस आधार पर खारिज कर दिया कि यह एक मृत पत्र बन गया था क्योंकि इसे निष्पादित नहीं किया गया था। मेरी राय में, घर के विक्रेताओं के शीर्षक को पूरा करने के लिए डिक्री को निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि यह पूरे घर के संबंध में विक्रेताओं के स्वामित्व का पाठ करता था और अपीलकर्ता को घर के 1/6 वें हिस्से की कीमत के कारण केवल 300 रुपये का हकदार माना

जाता था, जिसकी राशि को घर पर पहला शुल्क बनाया गया था। यह आरोप तब गायब हो गया जब 30 अगस्त, 1950 को विक्रेताओं द्वारा अदालत में 300 रुपये की राशि जमा की गई। इस प्रकार अपीलकर्ता घर में सह-हिस्सेदारों में से एक नहीं रहा। लिखित बयान में, अपीलकर्ता ने दावा किया था कि वह लिखित बयान दाखिल करने से 7 या 8 साल पहले पुरखी से खरीद कर घर के 1/6 वें हिस्से का मालिक बन गया था। लिखित बयान में दिए गए इस कथन से, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने 11 अगस्त, 1950 के अंतिम आदेश पर भरोसा नहीं किया, जिसे निष्पादित नहीं किया गया था और घर के सह-हिस्सेदार के रूप में उसका अधिकार 1/6 तारीख तक पूर्ण और अव्यवहार्य हो गया था। उनका सकारात्मक दावा यह था कि उन्होंने उक्त डिक्री के बाद पुरखी से घर का 6 वां हिस्सा खरीदा था, जो तथ्य रिकॉर्ड पर साबित नहीं हुआ था। विभाजन के लिए मुकदमा दायर किए जाने के समय वह घर के कब्जे में था, लेकिन डिक्री के बाद उसने किस तरह से अपना कब्जा छोड़ दिया, यह इस रिकॉर्ड पर ज्ञात नहीं है, और उसके घर खाली करने के बाद ही वादी को किरायेदार के रूप में कब्जा दिया गया था। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने यह पता लगाने के लिए दलीलों से परे जाकर पता लगाया कि क्या पूरे घर को वादी को अकेले विक्रेताओं द्वारा या विक्रेताओं द्वारा स्वयं और अपीलकर्ता की ओर से पट्टे पर दिया गया था। इस याचिका को कभी नहीं उठाया गया और विद्वान निचली अपीलीय अदालत द्वारा इस पर विचार नहीं किया जा सका। खरीद के बाद, अपीलकर्ता ने वादी-प्रतिवादी को घर खाली करने के लिए दो नोटिस जारी किए। पहला नोटिस 10 जुलाई, 1961 को श्री एम. के. बंसल, वकील के माध्यम से भेजा गया था, जिसमें यह कहा गया था कि अपीलकर्ता ने श्रीमती पुरखी से घर का छठा हिस्सा खरीदा था और शेष 5/6 हिस्सा इसके मालिक, विक्रेताओं के सामने 9 नवंबर, 1960 को एक बिक्री विलेख द्वारा खरीदा था, जिसे 10 नवंबर को पंजीकृत किया गया था। इस प्रकार, अपीलकर्ता 9 नवंबर, 1960 से घर का पूर्ण मालिक बन गया था और विक्रेताओं द्वारा प्रतीकात्मक कब्जा भी उसे सौंप दिया गया था। आगे यह कहा गया था कि वादी पिछले मालिक के तहत घर में किरायेदार था, जिसका अर्थ है विक्रेता, और 10 नवंबर, 1960 से 10 रुपये के मासिक किराए पर अपीलकर्ता का किरायेदार बन गया था। उनसे घर खाली करने और 1 अगस्त, 1961 तक अपीलकर्ता को इसका कब्जा सौंपने और किराए की बकाया राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया था, जिसमें विफल रहने पर अपीलकर्ता वादी को कानूनी और अन्य सभी लागतों और नुकसान के लिए उत्तरदायी ठहराते हुए सिविल कोर्ट में जाएगा। दूसरा नोटिस 7 अगस्त, 1961 को उसी वकील के माध्यम से दिया गया था, जिसमें यह कहा गया था कि अपीलकर्ता ने श्रीमती पुरखी से घर का छठा हिस्सा प्राप्त किया था और शेष 5/6 भाग इसके मालिकों, विक्रेताओं से 5,000 रुपये के नकद मूल्य पर खरीदा था। दिनांक 9 अक्टूबर, 1960, जिसे 10 अक्टूबर, 1960 को पंजीकृत किया गया था। और अपीलकर्ता को प्रतीकात्मक कब्जा भी सौंप दिया गया था। यह आगे कहा गया था कि वादी घर में पिछले मालिक के तहत एक किरायेदार था, जिसका मतलब अकेले विक्रेता थे, न कि विक्रेता और अपीलकर्ता। तब यह कहा गया था कि वादी उन्हीं शर्तों पर अपीलकर्ता का किरायेदार बन गया था। वादी से 31 अगस्त, 1961 तक घर खाली करने और किराए की बकाया राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया था, जिसमें विफल रहने पर उसके खिलाफ कानूनी कार्रवाई की जाएगी, जिसमें उसे सभी कानूनी लागतों और अपीलकर्ता के खर्चों के लिए उत्तरदायी ठहराया जाएगा। इन नोटिसों की प्रतियां क्रमशः प्रदर्श पी.6 और पी.7 हैं। ये नोटिस स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि अपीलकर्ता ने स्वीकार किया था कि विक्रेता 5/6 की सीमा तक घर के मालिक थे और उन्होंने वादी को पूरा घर पट्टे पर दिया था। अपीलकर्ता ने कहीं भी यह नहीं कहा कि वादी को उसकी सहमति से पट्टा दिया गया था। इन नोटिसों पर निचली अपीलीय अदालत ने विचार नहीं किया, जबकि यह पाया गया कि रिकॉर्ड पर ऐसा कोई सबूत नहीं है जो यह दर्शाता हो कि विक्रेताओं

ने वादी को पूरा घर किराए पर दिया था। इसलिए, नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा इस बिंदु पर निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों के विपरीत था और अपीलकर्ता के लिखित बयान में निहित दलीलों के खिलाफ था।

- 5) रिकॉर्ड पर मौजूद एकमात्र दस्तावेज जो यह दर्शाते हैं कि विक्रेता केवल घर में 5/6 हिस्से के मालिक थे और पूरे घर के नहीं थे, 4 अक्टूबर, 1960 को बेचने का समझौता, प्रदर्श डी.2, जिसे विक्रेताओं द्वारा पारस राम के पक्ष में निष्पादित किया गया था और विक्रेताओं द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादित बिक्री-विलेख प्रदर्श डी.1 है। इन दो दस्तावेजों में यह बयान कि विक्रेता घर के 5/6 वें हिस्से के मालिक थे, नोटिस प्रदर्श पी.1 में किए गए दावे के विपरीत है जो उनके द्वारा केवल दो महीने पहले दिया गया था। यह हो सकता है, कि इन दो दस्तावेजों में घर के 5/6 वें हिस्से का स्वामित्व विक्रेताओं का बताया गया था, ताकि अपीलकर्ता को घर में 1/6 हिस्से का मालिक मानकर वादी के पूर्व-अनुभव के अधिकार को हराया जा सके, इस प्रकार उसे सह-शेयर बनाया जा सके।
- 6) ऊपर चर्चा किए गए रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों के आलोक में, मेरा स्पष्ट रूप से विचार है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस बिंदु पर विद्वान निचली अपीलिय अदालत द्वारा किए गए तथ्य के निष्कर्ष को खारिज करने में सही था। इसलिए अपीलकर्ता के विद्वान वकील के इस तर्क को खारिज किया जाता है।
- 7) अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा आगे बढ़ाया गया अगला तर्क यह है कि वादी ने घर की बिक्री के समय विक्रेताओं के तहत किरायेदार नहीं रह गया था क्योंकि विक्रेताओं ने नोटिस प्रदर्श पी-1 द्वारा अपनी किरायेदारी समाप्त कर दी थी और अपीलकर्ता द्वारा घर की खरीद के बाद उसने नोटिस जारी करके वादी की किरायेदारी को समाप्त कर दिया था। पूर्वक्रय के लिए मुकदमे की संस्था और मुकदमे में डिक्री की तारीख के कारण, वादी विक्रेताओं या वेंडी के तहत घर का किरायेदार नहीं था। इस दलील को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया था कि धारा 15(1)(ए) चौथे और 15(1)(सी) के तहत, वादी को केवल यह साबित करने की आवश्यकता थी कि वह बिक्री की तारीख पर विक्रेताओं के तहत घर का किरायेदार था और उसके बाद किसी भी समय नहीं क्योंकि वह विक्रेताओं के तहत किरायेदार नहीं रह सकता था क्योंकि विक्रेताओं द्वारा उस घर को बेचने के बाद वह विक्रेताओं के तहत किरायेदार नहीं रह सकता था। एक किरायेदार के मामले में, यह साबित करना आवश्यक नहीं है कि वह मुकदमा दायर करने की तारीख और डिक्री की तारीख पर विक्रेता के तहत किरायेदार था। यह पर्याप्त है यदि वह साबित करता है कि वह बिक्री की तारीख पर विक्रेताओं के तहत घर का किरायेदार था। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए इस दृष्टिकोण को इस न्यायालय के कुछ अन्य विद्वान न्यायाधीशों द्वारा भी सहमति दी गई है। सोहन सिंह बनाम उधो राम और अन्य,<sup>1</sup> में न्यायमूर्ति पंडित ने कहा: —

"पंजाब पूर्वक्रय एक्ट कहीं भी यह नहीं कहता है कि पूर्वक्रय करने वाले को डिक्री की तारीख तक भूमि को पहले से खाली करने के लिए अपनी योग्यता बनाए रखनी चाहिए। यह सच है कि निर्णयों में यह निर्धारित किया गया है कि वादी का अधिमन्य अधिकार तीन महत्वपूर्ण तिथियों, अर्थात् बिक्री, मुकदमा और डिक्री पर मौजूद होना चाहिए। हालांकि, ये फैसले विधायिका द्वारा विक्रेता के किरायेदार को पूर्व-अनुभव का अधिकार देने से पहले दिए गए थे। यह निर्विवाद है कि बिक्री के बाद किरायेदार विक्रेता की किरायेदारी के तहत बेची गई भूमि को धारण नहीं कर सकता है क्योंकि विक्रेता अब संपत्ति का मालिक नहीं रहता है और उसी में शीर्षक वेंडी

---

<sup>1</sup> 1967 पी.एल.आर. 414.

को जाता है। यह अलग बात है कि बिक्री के बाद भी विक्रेता उसे अपने किरायेदार के रूप में बनाए रख सकता है, लेकिन भले ही वह वेंडी का किरायेदार बन जाता है, लेकिन यह उसे भूमि को रोकने के लिए एक आधार नहीं देता है, क्योंकि, जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, यह केवल विक्रेता का किरायेदार है जो बेची गई भूमि रखता है, जिसे पूर्वक्रय का अधिकार है। यदि नीचे दी गई अदालतों द्वारा भरोसा किए गए कानून के सुव्यवस्थित सिद्धांत को किरायेदार के मामले में भी लागू किया जाता है, तो यह उसे कानून द्वारा दिए गए पूर्वक्रय के अधिकार से वंचित करेगा। "विधायिका इस परिणाम का इरादा नहीं कर सकती थी, क्योंकि उसे कानून के अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत को जानना चाहिए था जब उसने पंजाब पूर्वक्रय एक्ट में संशोधन किया और विक्रेता के किरायेदार को पूर्वक्रय का अधिकार दिया।

8) न्यायमूर्ति पी.डी. शर्मा, ने बारू राम बनाम मंजी राम<sup>2</sup> केस में एक अलग दृष्टिकोण अपनाया था। अपील के तहत न्यायमूर्तिगण महाजन के फैसले और सोहन सिंह के मामले (1)(सुप्रा) में न्यायमूर्ति पंडित, के फैसले को विद्वान न्यायाधीश के ध्यान में नहीं लाया गया था। किरायेदारों के अलावा अन्य व्यक्तियों द्वारा पूर्वक्रय वाद से संबंधित कुछ अन्य निर्णयों के आधार पर, यह माना गया था-

"कानून यह मानता है कि धारा 15(1)(सी) में किए गए प्रावधानों के आधार पर बिक्री को रोकने के अपने अधिकार को आधार बनाने वाले वादी को बिक्री के समय विक्रेता की किरायेदारी के तहत भूमि धारण करनी चाहिए और डिक्री की तारीख तक उसी अधिकार के आधार पर इसे धारण करना जारी रखना चाहिए।

गुरबचन सिंह और अन्य बनाम भगत सिंह और अन्य<sup>3</sup>, में न्यायमूर्ति गुरदेव सिंह ने यह निर्णय किया था कि:-

"यह खंड सभी सह-हिस्सेदारों द्वारा संयुक्त रूप से की गई संयुक्त भूमि या संपत्ति की बिक्री पर लागू होता है। जाहिर है, इस तरह की बिक्री के परिणामस्वरूप, सभी सह-शेयरधारक संयुक्त संपत्ति में कोई रुचि नहीं रखते हैं। तदनुसार, विक्रेताओं के तहत किरायेदारी रखने वाले किरायेदार या किरायेदार बिक्री की तारीख से विक्रेताओं के किरायेदार नहीं होंगे। इसलिए, यह इस प्रकार है कि विक्रेताओं का एक किरायेदार, जो बिक्री की तारीख पर विक्रेताओं के तहत किरायेदारी धारण कर रहा था, बिक्री पूरी होते ही उस स्थिति पर कब्जा करना बंद कर देगा और शीर्षक वेंडी को चला जाएगा। नतीजतन, बिक्री के बाद विक्रेताओं का एक किरायेदार, जिसमें पूर्वक्रय का अधिकार खंड के तहत निहित है। धारा 15(1)(सी) चौथी, जिसके साथ हम संबंधित हैं, चीजों की प्रकृति से किरायेदार होने की शर्त को पूरा नहीं कर सकता है जो विक्रेताओं या उनमें से किसी एक की किरायेदारी के तहत बेची गई भूमि या संपत्ति या उसका हिस्सा रखता है। दूसरे शब्दों में, इस खंड के तहत पूर्वक्रय के अधिकार का उपयोग करने वाले किरायेदार के लिए मुकदमे की तारीख और डिक्री की तारीख पर विक्रेताओं या उनमें से किसी एक के तहत किरायेदार होने की योग्यता को बनाए रखने की शर्तों को पूरा करना असंभव होगा। बिक्री के बाद उस योग्यता को बनाए रखने पर जोर देने से किरायेदार को पूर्व-अनुभव के अधिकार से वंचित कर दिया जाएगा, जिसे विधायिका ने धारा 15(1)(सी) के खंड चौथे के तहत स्पष्ट रूप से उसे प्रदान किया है। इस तरह की व्याख्या से प्रावधान निरर्थक हो जाएगा और परिणामस्वरूप किरायेदार को संयुक्त किरायेदारी के अधिकार से वंचित कर दिया जाएगा, जो विधायिका ने उसे दिया है।

<sup>2</sup> 1967 पी.एल.आर. 608.

<sup>3</sup> 1968 पी.एल.आर. 553.

न्यायमूर्ति महाजन, ने भाग सिंह बनाम भजन सिंह और एक अन्य<sup>4</sup> ने ऊपर उल्लिखित सभी निर्णयों पर विचार किया और न्यायमूर्ति पी. डी. शर्मा, द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से असहमति व्यक्त करते हुए कहा कि-

"विद्वान एकल न्यायाधीश के प्रति अत्यंत सम्मान के साथ, यदि वह एक विपरीत दृष्टिकोण लेना चाहते थे, तो मामला एक खंडपीठ में जाना चाहिए था। किसी भी घटना में, प्राधिकरण का पूर्व-विचार इस विचार के पक्ष में है कि जहां तक किरायेदार का संबंध है, एकमात्र आवश्यकता यह है कि उसे बिक्री की तारीख पर भूमि के कब्जे में होना चाहिए और यदि वह उस तारीख को कब्जे में है, तो वह पूर्व-अनुभव के लिए डिक्री का हकदार है।"

- 9) सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद हम मानते हैं कि न्यायमूर्ति महाजन, न्यायमूर्ति पंडित और न्यायमूर्ति गुरदेव सिंह द्वारा ऊपर उद्धृत निर्णयों में व्यक्त किया गया दृष्टिकोण सही दृष्टिकोण है और बाबू राम के मामले (2), (सुप्रा) में न्यायमूर्ति पीडी शर्मा के फैसले को निरस्त करता है। इस प्रकार न्यायमूर्ति पीडी शर्मा के फैसले के आधार पर अपीलकर्ता के विद्वान वकील की दलील को खारिज कर दिया जाता है।
- 10) अंत में अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि ट्रायल कोर्ट का यह निष्कर्ष कि केवल 3000 रुपये की बिक्री का भुगतान किया गया था, वास्तव में, भुगतान किया गया था और शेष 2,000 रुपये का भुगतान नहीं किया गया था, सही नहीं है। उन्होंने इस बिंदु पर एकल न्यायाधीश के समक्ष इस आधार पर बहस करने की कोशिश की कि वह प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी थे और उन्हें मुद्दा संख्या 2 पर विद्वान ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष को बाधित करने की आवश्यकता महसूस नहीं हुई क्योंकि वादी के मुकदमे को विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था और उसकी अपील को विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा भी खारिज कर दिया गया था। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा अपील में फैसला सुनाए जाने से पहले, अपीलकर्ता को यह नहीं पता था कि वादी-प्रतिवादी की अपील स्वीकार की जाएगी या खारिज कर दी जाएगी। यदि वह मुद्दे संख्या 2 पर विद्वान ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष से व्यथित थे, तो उन्हें प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष इसे उत्तेजित करना चाहिए था। इसके विपरीत विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय के पैरा 5 में यह कहा है कि:-

"मुद्दे संख्या 2 पर ट्रायल अधीनस्थ न्यायाधीश के निष्कर्षों को प्रतिवादी के वकील द्वारा मेरे समक्ष चुनौती नहीं दी गई थी, न ही उस निष्कर्ष के खिलाफ मुझे कोई तर्क दिया गया था। इस प्रकार मैं मुद्दा संख्या 2 पर नीचे दिए गए न्यायालय के निष्कर्षों की पुष्टि करता हूं।

विद्वान निचली अपीलीय अदालत की इस टिप्पणी को ध्यान में रखते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा कि वह इस प्रश्न की जांच नहीं कर सकते क्योंकि मामला निचली अपीलीय अदालत में उत्तेजित नहीं था। बिक्री के लिए विचार के संबंध में निष्कर्ष तथ्य का निष्कर्ष था और दूसरी अपील में विद्वान एकल न्यायाधीश के लिए बाध्यकारी था। इसलिए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपीलकर्ता को अपने समक्ष मामले को फिर से शुरू करने की अनुमति नहीं दी। इसी कारण से हमने अपीलकर्ता के वकील को हमारे सामने तथ्य के उस निष्कर्ष को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी।

11) हमारे समक्ष किसी अन्य मुद्दे पर बहस नहीं की गई है।

12) ऊपर दिए गए कारणों के लिए, इस अपील को लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित डिक्री की पुष्टि की जाती है।

मुख्य न्यायमूर्ति मेहर सिंह — मैं सहमत हूँ।

एन.के.एस.

**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।

परीक्षित

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

महम, रोहतक, हरियाणा।