

पत्र पेटेंट आवेदन

समक्ष मुख्य न्यायमूर्ति हरबंस सिंह और न्यायमूर्ति बाल राज तुली,

मोहिंदर सिंह,-अपीलार्थी।

बनाम

एस्टेट अधिकारी, ई. टी. सी.,-उत्तरदाता।

लेटर्स पेटेंट अपील नं. 1972 का 153.

18 जुलाई, 1972।

पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम (1887 का XVII)-धारा 72,75 और 91-धारा 72 और 75 में निहित भूमि राजस्व के संग्रह से संबंधित प्रावधान-क्या अनिवार्य है- इस तरह के बकाया की वसूली के लिए कुर्क की गई संपत्ति-क्या कुर्की की अवधि के दौरान देय राशि के लिए बेचा जा सकता है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 के अध्याय 6 में भू-राजस्व के संग्रहण से संबंधित उपबंध, जिनके अधीन भूमि राजस्व और सरकार को देय और भूमि राजस्व के बकाये के रूप में वसूली योग्य अन्य राशियां वसूल की जाती हैं, अनिवार्य हैं और वसूली प्रमाणपत्र जारी करने, संपत्ति की कुर्की और उसकी बिक्री के संबंध में उसमें विहित प्रक्रिया का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। धारा 75 के परन्तुक का खंड (ख), जो कुर्की की अवधि के दौरान देय राशि की वसूली के लिए कुर्क की गई संपत्ति की बिक्री के खिलाफ एक निश्चित निषेध निर्धारित करता है, अनिवार्य है।

और इसकी अवहेलना का अधिकार क्षेत्र के बिना बिक्री करने का प्रभाव है और इसलिए, शून्य और शून्य है। अतः भूमि राजस्व के रूप में प्राप्य राशि की वसूली के लिए कुर्क की गई संपत्ति कुर्की की अवधि के दौरान देय राशि के लिए नहीं बेची जा सकती है। ऐसी राशि की प्राप्ति के लिए, उसी की वसूली के लिए एक आदेश पारित करना होगा, वसूली प्रमाण पत्र जारी करना होगा और संपत्ति को नए सिरे से कुर्क करना होगा।

(पैरा 5) माननीय न्यायमूर्ति श्री एस. एस. संधवालिया के निर्णय के विरुद्ध लेटर्स पेटेंट के खंड X के अधीन लेटर्स पेटेंट अपील सिविल रिट सं. 1971 का 4833, दिनांक 9 फरवरी, 1972 (Mohinder Singh v. Estate Officer, etc.).

अपीलार्थी की ओर से एम. जे. सिंह सेठी और अधिवक्ता इंद्रजीत मल्होत्रा।

i. सी. जे. सिंह बिंद्रा, अधिवक्ता, सं. 1 से 4 तक।

जी. आर. मजीठिया, अधिवक्ता, नं. 5.

फैसला

न्यायालय का निर्णय इस प्रकार दिया गया:-तुली, जे।लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत यह अपील अपीलार्थी की रिट याचिका को खारिज करने वाले एक विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ निर्देशित की गई है।

(2) जिन तथ्यों के बारे में कोई विवाद प्रतीत नहीं होता है, वे यह हैं कि अपीलार्थी ने रु। पंजाब सरकार से 1784.7 वर्ग मीटर की साइट पर एक पक्का आवासीय घर बनाने के उद्देश्य से "वर्ष 1958-59 के लिए हाउस बिल्डिंग लोन स्कीम" के तहत 14,000.00। फीट. बेयरिंग नं. 46, स्ट्रीट ई, सेक्टर 23-डी, चंडीगढ़, 14 जून, 1958 को और उसी के

लिए एक सुरक्षा बांड निष्पादित किया। इस राशि का पुनर्भुगतान मूलधन और ब्याज की तीस छमाही समतुल्य किशतों में किया जाना था, पहली किस्त जो उस तारीख से छह महीने की समाप्ति की तारीख को देय थी जिस दिन ऋण राशि भारतीय स्टेट बैंक, चंडीगढ़ के साथ ऋणकर्ता और संपदा अधिकारी के संयुक्त चालू खाते में रखी गई थी। चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से रिकॉर्ड पर रखे गए लेखा विवरण के अनुसार, पहली किस्त 3 जनवरी, 1959 को देय हो गई। प्रत्येक किस्त रुपये की होनी थी। 668.92 है। अपीलार्थी ने नियत तारीखों पर किशतों का भुगतान नहीं किया। 23 अप्रैल, 1963 को सहायक कलेक्टर ग्रेड II, चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा अपीलार्थी को एक नोटिस जारी किया गया था, जिसमें कहा गया था:-"कृपया ध्यान दें कि अपीलार्थी के लिए रु. 8, 364.68 आपके खिलाफ बकाया है। इसलिए, आपको 30 अप्रैल, 1968 को या उससे पहले मेरे समक्ष उपस्थित होने और इस कार्यालय में बकाया राशि जमा करने का निर्देश दिया जाता है, ऐसा न करने पर आपके खिलाफ पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 के तहत कार्यवाही की जाएगी और उसके बाद कोई आपत्ति नहीं की जाएगी और वसूली गिरफ्तारी के वारंट/कुर्की के वारंट के माध्यम से प्रभावी होगी।

2 मई, 1968 को भूमि राजस्व के बकाया के रूप में उक्त राशि की वसूली के लिए एक आदेश पारित किया गया और वसूली प्रमाण पत्र जारी किया गया। उस प्रमाणपत्र के अनुसरण में, अपीलार्थी के घर की कुर्की के आदेश 22 अगस्त, 1968 को पारित किए गए थे, और घर वास्तव में 17 सितंबर, 1968 को कुर्क किया गया था। 7 सितंबर, 1968 को अपीलार्थी ने रुपये की राशि का भुगतान किया। 4, 082.00 और रु। 1, 000.00 का भुगतान 11 मार्च 1969 को किया गया था। इन राशियों को अपीलार्थी के खाते में विधिवत जमा किया गया था। 17 सितंबर से। 1968 के बाद से चंडीगढ़ के कलेक्टर द्वारा घर का किराया भी वसूल किया जा रहा था। खाते के विवरण में यह दिखाया गया है कि रु। 14 नवंबर, 1968 को 180.00 रु. 11 दिसंबर, 1968 को 180.00, और रु। 150.00 15 जनवरी, 1969 को। अपीलार्थी ने दावा किया है कि सभी किरायेदारों से घर का मासिक किराया रु। 255.00 जहां उत्तरदाताओं का मामला यह है कि मासिक किराया रु। 26 मार्च, 1969 को 178.00, सहायक कलेक्टर ने रु। 3, 562.68 अपीलार्थी से जो रकम अदा नहीं की गई थी. 23 अगस्त, 1969 को चंडीगढ़ के कलेक्टर ने आयुक्त से घर को 5 लाख रुपये में बेचने की मंजूरी मांगी। 13, 926.20 जो रकम 15 अप्रैल, 1969 को अपीलार्थी से कथित रूप से देय थी. यह मंजूरी 5 दिसंबर, 1969 को दी गई थी। घर को 15 मई, 1970 को नीलामी के लिए रखा गया था, जिस पर रु। 22, 000.00 उत्तरदाता 5 द्वारा दिया गया था (Shrimati Pushpa Devi). वह बोली आरक्षित मूल्य से कम थी और उसे स्वीकार नहीं किया गया था। 12 जून, 1970 को, बिक्री के लिए एक उद्घोषणा जारी की गई थी जिसमें अपीलार्थी से देय के रूप में दिखाई गई राशि रु। 13, 926.20 और नीलामी 24 जुलाई, 1970 के लिए निर्धारित की गई थी। उस तारीख को नीलामी आयोजित की गई थी और रुपये की उच्चतम बोली लगाई गई थी। 30, 000.00 उत्तरदाता 5 द्वारा दिया गया था। अपीलार्थी ने पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 (जिसे इसके पश्चात् अधिनियम कहा गया है) की धारा 91 के अधीन नीलामी विक्रय को अपास्त करने के लिए आयुक्त को आवेदन किया जिसे 24 नवंबर, 1971 को खारिज कर दिया गया। जबकि अपीलार्थी के आवेदन पर कार्यवाही आयुक्त के समक्ष लंबित थी, अपीलार्थी ने रुपये के मूल्य के चार बैंक ड्राफ्ट प्रस्तुत किए। मई, 1971 के महीने के दौरान कुल मिलाकर 5,000.00. इन मसौदों को उन्हें 4 जून, 1971 के पत्र के साथ लौटा दिया गया था, जिसमें कहा गया था कि मामला सदन की स्थापना की पुष्टि के लिए आयुक्त के समक्ष लंबित था और इसलिए राशि स्वीकार नहीं की जा सकती थी। अपीलार्थी ने अपने घर की नीलामी और अधिनियम की धारा 91 के तहत अपनी आपत्तियों को खारिज करने वाले आयुक्त के आदेश को चुनौती देते हुए इस न्यायालय में

एक रिट याचिका दायर की। जैसा कि ऊपर कहा गया है, उस याचिका को एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने 9 फरवरी, 1972 को खारिज कर दिया था।

(3) विद्वत एकल न्यायाधीश के निर्णय को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि उसके समक्ष मामले पर ठीक से तर्क नहीं दिया गया था, जिसके परिणामस्वरूप उचित निर्णय नहीं दिया जा सका।

(4) ऊपर बताए गए तथ्यों से, यह बहुत स्पष्ट है कि घर की कुर्की रुपये की वसूली के लिए की गई थी। 8, 364.68 जिसके लिए वसूली प्रमाण पत्र जारी किया गया था। अधिनियम की धारा 75 के परंतुक के खंड (बी) के तहत, कुर्की की तारीख के बाद बकाया किशतों की वसूली के लिए घर नहीं बेचा जा सकता था। इस खंड का तात्पर्य यह है कि कुर्क की गई संपत्ति को किसी भी बकाया की वसूली के लिए नहीं बेचा जा सकता है जो अधिनियम की धारा 72 के तहत कुर्की के तहत संपत्ति होने के दौरान उपार्जित हुई है। यह प्रावधान कुर्की की अवधि के दौरान देय किसी भी बकाया की वसूली के लिए बिक्री को प्रतिबंधित करता है और इसलिए यह अनिवार्य है। हरिद्वार सिंह बनाम बागुन समरूई और अन्य (1) में सर्वोच्च न्यायालय के उनके अधिपत्यों का अवलोकन निम्नानुसार किया गया: -

"इस प्रश्न का निर्धारण करने के लिए कि क्या एक कानून, या एक नियम में एक प्रावधान अनिवार्य है या निर्देशिका है, निर्धारित मामलों में कई परीक्षण प्रस्तावित किए गए हैं। इस मामले पर कोई सार्वभौमिक नियम निर्धारित नहीं किया जा सकता है। प्रत्येक मामले में व्यक्ति को विषय वस्तु को देखना चाहिए और उपेक्षा किए गए प्रावधान के महत्व और उस प्रावधान के संबंध को सुरक्षित करने के उद्देश्य से सामान्य उद्देश्य के साथ विचार करना चाहिए। निषेधात्मक या नकारात्मक शब्द शायद ही कभी निर्देशिका हो सकते हैं और इस आशय का संकेत देते हैं कि प्रावधान अनिवार्य होना है। भूमि राजस्व के संग्रह से संबंधित अधिनियम के अध्याय VI में निहित विभिन्न प्रावधानों का इरादा, जिसके तहत भूमि राजस्व और सरकार को देय अन्य राशियां और भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य, जैसा कि अधिनियम की धारा 98 में उल्लेख किया गया है, यह है कि वसूली प्रमाण पत्र जारी करने, संपत्ति की कुर्की और उसकी बिक्री के संबंध में उसमें निर्धारित प्रक्रिया का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। इसलिए हमारी राय है कि धारा 75 के परन्तुक का खंड (ख), जो कुर्की की अवधि के दौरान देय राशि की प्राप्ति के लिए कुर्क की गई संपत्ति की बिक्री के खिलाफ एक निश्चित निषेध निर्धारित करता है, अनिवार्य है और इसकी अवहेलना का प्रभाव क्षेत्राधिकार के बिना बिक्री करने का है और इसलिए, शून्य है।

(5) यह पक्षकारों का स्वीकृत मामला है कि घर की बिक्री के लिए आयुक्त की मंजूरी प्राप्त करने से पहले रु। 13, 926.20 कलेक्टर, चंडीगढ़ ने कभी भी अपीलार्थी को यह सूचित करते हुए कोई सूचना जारी नहीं की कि वह राशि उससे देय थी और उसे उसी राशि का भुगतान करने के लिए कहा। आयुक्त की मंजूरी प्राप्त करने के अलावा, उस राशि की वसूली के लिए कोई आदेश पारित नहीं किया गया था। रुपये की वसूली के लिए नीलामी में रखे जाने से पहले घर को कुर्क नहीं किया गया था। 13, 926.20. मान लीजिए, उस राशि का एक हिस्सा उस अवधि के दौरान देय हो गया था जिसमें घर कुर्क था। मैंने ऊपर बताया है कि 26 मार्च, 1969 को रु। 3, 562.68 की केवल अपीलार्थी से मांग की गई थी और यहां तक कि उस राशि को भी बिक्री की तारीख तक संपत्ति के किराए से प्राप्त किया गया है। चंडीगढ़ के कलेक्टर-सह-संपदा अधिकारी श्री जे. डी. गुप्ता द्वारा दाखिल किए गए रिटर्न के पैरा 6 में यह उल्लेख किया गया है कि रु. 3, 916.00 को 1 अक्टूबर, 1968 से 31 जुलाई, 1970 की अवधि के लिए किराए के रूप में वसूल किया गया था। रुपये की राशि का कोई हिस्सा नहीं। 8, 364.68, जिसके लिए घर की कुर्की की गई थी, इस प्रकार घर की बिक्री की तारीख को देय थी। मकान भी बिक्री के लिए उत्तरदायी नहीं था यदि वह राशि जिसके लिए उसे कुर्क

किया गया था, अधिनियम की धारा 72 में प्रावधान के अनुसार पांच वर्षों के दौरान उसकी आय से प्राप्त की जा सकती थी। यहां तक कि जब 17 सितंबर, 1968 को घर कुर्क किया गया था, तब भी रु। 8, 364.68 को घटाकर रु। 4, 282.68 रुपये के भुगतान के कारण। 4, 082.68 सितम्बर 7, 1968 को। यह राशि रु. 4, 282.68 को पांच साल की अवधि के दौरान घर के किराए से आसानी से वसूल किया जा सकता है, भले ही किराया रु। 178.00 प्रति वर्ष जैसा कि उत्तरदाताओं द्वारा आरोप लगाया गया है। अधिनियम की धारा 72 और 75 के प्रावधानों के कारण, कलेक्टर को, ऊपर वर्णित परिस्थितियों में, घर को बेचने का कोई अधिकार या अधिकार नहीं था, जिसके लिए आयुक्त से मंजूरी प्राप्त की गई थी। इसलिए घर की बिक्री अधिकार क्षेत्र से बाहर थी और इसलिए अमान्य थी।

(6) ऊपर दिए गए कारणों से, हमारी राय है कि बिक्री को अलग रखा जाना चाहिए और इस अपील को स्वीकार करते हुए हम इसे अलग करते हैं। उक्त बिक्री की पुष्टि करने वाले 24 नवंबर, 1971 के आयुक्त के आदेश को भी रद्द कर दिया गया है। प्रत्यर्थियों को 17 सितंबर, 1968 से किराए की वसूली को दर्शाने वाले लेखा विवरण के साथ पेश करने के बाद अपीलार्थी से देय राशि की वसूली के लिए कानून के अनुसार आगे बढ़ने की स्वतंत्रता होगी। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि प्रत्यर्थियों द्वारा घर के किराए के कारण प्राप्त की गई राशि को अपीलार्थी से देय राशि के विरुद्ध समायोजित किया जाना चाहिए। प्रत्यर्थी द्वारा अपने पक्ष में बिक्री के अनुसरण में घर का कब्जा लेने के बाद प्राप्त किराए की राशि; अपीलार्थी के खाते में भी जमा की जानी है और उस राशि से कटौती की जा सकती है जो उसके पक्ष में बिक्री के रद्द होने के कारण संपदा अधिकारी द्वारा उसे वापस की जानी है। मामले की परिस्थितियों में, हम लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देते हैं क्योंकि अपीलार्थी को इस मामले में दोषमुक्त नहीं कहा जा सकता है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और कि सी 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।

पीयूष चौधरी

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

जगाधरी, हरियाणा