

पत्र में अपील

न्यायधीश आर. एस. नरूला और न्यायधीश एस. एस. संधावालिया, के समक्ष

भगवान दास, - अपीलकर्ता

बनाम

संपदा अधिकारी, राजधानी परियोजना चंडीगढ़, और

अन्य,-प्रतिवादी

पत्र पेटेंट अपील संख्या 399/1967

25 जुलाई, 1968

पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम (1887 का XVIII)- धारा 75, 76, 77, 98 और 99 अध्याय VI और VII में - योजना - भूमि के बकाया के रूप में वसूली योग्य अन्य रकम - राजस्व वसूली - कैसे की गई - धारा 77-क्या ऐसी वसूली पर लागू है- धारा 98(डीडी) के तहत देय राशि - क्या डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति की बिक्री से वसूली की जा सकती है - धारा 75 के तहत बेची गई संपत्ति - मालिक के तहत किरायेदार - क्या क्रेता को केवल प्रतीकात्मक कब्जा देने का हकदार है - बेची गई संपत्ति धारा 77 के तहत - क्रेता - क्या किरायेदार के लिए वास्तविक कब्जा पाने का हकदार है।

पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम के अध्याय VI और VII की योजना यह है कि, जब भी भूमि-राजस्व का बकाया वसूल किया जाना है , धारा 68 से 76 के तहत उपलब्ध सभी प्रक्रियाओं को पहले समाप्त किया जाना चाहिए, और यदि उन प्रक्रियाओं द्वारा पूरी राशि की वसूली करना संभव नहीं है या उन प्रक्रियाओं को अनुपयुक्त माना जाता है, तो अनुभाग 77 का डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति को बिक्री के लिए रखने के लिए सहारा लेना पड़ सकता है । धारा 77 के शुरुआती शब्द धारा 77 से पहले प्रदान की गई प्रक्रियाओं को समाप्त कर देते हैं, जो सामान्य मामलों में उस प्रावधान का लाभ उठाने के लिए एक मिसाल है।

(पैरा 9)

यह निर्धारित किया गया कि भूमि-राजस्व के वास्तविक बकाया के अलावा अन्य रकम के लिए, जो धारा 98 के प्रावधानों के कारण ऐसे बकाया के रूप में वसूली योग्य हो सकती है, यह धारा 99(1) में प्रदान किया गया है कि अधिनियम के अध्याय VI के प्रावधान उस पर लागू होगा, यानी, ऐसे बकाया की वसूली धारा 75 सहित धारा 77 के प्रावधानों में दी गई किसी भी प्रक्रिया द्वारा की जा सकती है। अधिनियम की धारा 99 की उपधारा (2) के नियम का एक अपवाद तब काटा जाता है जो प्रावधान करती है कि किसी भी अधिनियम द्वारा यह घोषणा की जा सकती है कि उस अधिनियम द्वारा भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य बनाई गई राशि उसी प्रकार वसूली योग्य होगी जैसे कि वह थी भू-राजस्व का बकाया "उससे प्रभारित भूमि के संबंध में देय" और ऐसी आकस्मिक स्थिति में धारा 77 के प्रावधान ऐसे बकाया की वसूली पर लागू नहीं होंगे। सामान्य नियम यह है कि धारा 77 उस समय लागू होने वाले किसी भी अधिनियम में भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में वर्णित किसी भी

राशि की वसूली के लिए लागू होगी जब तक कि धारा 77 के संचालन और आवेदन को अधिनियम की धारा 99 की उपधारा (2) में निर्दिष्ट घोषणा करके विशेष रूप से बाहर नहीं रखा जाता है। (पैरा 9 और 10)

यह निर्धारित किया गया कि अधिनियम की धारा 98 के खंड (डीडी) के तहत देय राशि की राज्य सरकार द्वारा धारा 75 के तहत संपत्ति को बेचकर कानूनी रूप से वसूली हो सकती है और डिफॉल्टर की संपत्ति को बेचने का कलेक्टर का अधिकार केवल धारा 75 के तहत बिक्री तक ही सीमित नहीं था। धारा 75 के तहत उपाय समाप्त होने के बाद कलेक्टर धारा 77 के तहत डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति को बेच सकता है यदि अधिनियम की उस धारा के आवेदन को किसी अधिनियम द्वारा बाहर नहीं रखा गया है। धारा 77 को लागू करने का कोई सवाल ही नहीं उठता जब तक धारा 75 के साथ जुड़े पूर्व प्रावधानों द्वारा प्रदान की गई प्रक्रियाएं समाप्त नहीं हो जातीं। (पैरा 11)

यह निर्धारित किया गया कि अधिनियम की धारा 76, जो बेची गई भूमि पर लागू होती है धारा 75 के तहत केवल उस मामले पर लागू होता है, जहां धारा 75 के तहत बेची गई भूमि के अलावा अन्य संपत्ति ऋण का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा पट्टे पर दी जाती है और यह धारा अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान करती है कि पहले किए गए सभी अनुबंध भूमि के संबंध में क्रेता के अलावा कोई भी व्यक्ति बिक्री के समय क्रेता के विरुद्ध शून्य हो जाएगा। इस प्रकार यदि धारा 75 के तहत बिक्री के मामले में किरायेदारी का अनुबंध धारा 76 के तहत रद्द हो जाता है, तो किरायेदार के पास ऐसा कोई अधिकार नहीं होगा जो उसे केवल प्रतीकात्मक कब्जा देने का अधिकार देता हो। दूसरी ओर, यदि किरायेदारी का अनुबंध धारा 77 के तहत बिक्री के मामले में जीवित रहता है, तो किरायेदार को जबरन संपत्ति से बाहर नहीं निकाला जाएगा और वह केवल कानून के संचालन द्वारा नीलामी-खरीदार के समक्ष आवेदन करेगा। और केवल प्रतीकात्मक कब्जा देने के लिए उत्तरदायी होंगे। (पैरा 11 और 12)

माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित के दिनांक 15 नवम्बर, 1967 के निर्णय के विरुद्ध लेटर्स पेटेंट के खंड एक्स के तहत लेटर्स पेटेंट अपील 1967 की सिविल रिट संख्या 2454 में पारित।

आर. एन. एम. इत्तल, एक वकील, अपीलकर्ता के लिए।

प्रतिवादी संख्या 2 के लिए एक वकील एस जी उजराल।

निर्णय

न्यायाधीश नरूला.-इस अपील में लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपीलकर्ता की रिट याचिका को खारिज कर दिया गया। अंतिम प्रश्न जिसका उत्तर दिया जाना है वह पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 (1887 का अधिनियम 17) की धारा 99 की उप-धारा (2) की व्याख्या पर निर्भर करेगा, जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में जाना जाएगा।

(2) अनावश्यक विवरणों को छोड़कर, इस अपील के निर्णय के लिए प्रासंगिक तथ्य यह है कि नंद सिंह नामक व्यक्ति ने चंडीगढ़ के सेक्टर 21-सी में दुकान-सह-फ्लैट प्लॉट नंबर 18 पंजाब सरकार से खरीदा था। प्लॉट पर अपेक्षित निर्माण करने के लिए नंद सिंह ने कुछ सरकारी प्रायोजित आवास योजना के तहत पंजाब सरकार से ऋण प्राप्त किया, जिसे किशतों में चुकाना था। नंद सिंह ने ऋण का उपयोग किया और संबंधित भूखंड पर एक इमारत खड़ी कर दी। हालाँकि, उसने ऋण की किशतों के भुगतान में चूक की; और पूरी संपत्ति, यानी, इसकी अधिरचना वाली भूमि, 25 अगस्त, 1966 को प्रतिवादी संख्या 2, जीवा सिंह को सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेच दी गई थी।

संपत्ति की नीलामी होने से पहले, नंद सिंह ने अपीलकर्ता भगवान दास को पहले ही दुकान के हिस्से में किरायेदार के रूप में रख लिया था। प्रतिवादी जीवा सिंह के पक्ष में बिक्री की पुष्टि 5 अक्टूबर, 1966 से की गई थी। उस वर्ष 13 अक्टूबर को अपीलकर्ता को संपदा अधिकारी, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़ से एक नोटिस प्राप्त हुआ, जिसमें पूछा गया था कि अपीलकर्ता को सात दिनों के भीतर दुकान खाली करनी होगी और उसका खाली कब्जा संपदा अधिकारी को सौंपना होगा, ऐसा न करने पर उसे बिना कोई नोटिस दिए जबरन वहां से बेदखल कर दिया जाएगा। नोटिस में उन्हें बताया गया कि वह बेदखल करने के लिए उत्तरदायी हैं क्योंकि संपत्ति अधिनियम की धारा 75 के तहत नंद सिंह से देय ऋण की बकाया राशि की वसूली के लिए बेची गई थी। याचिकाकर्ता का दावा है कि बेदखली के इस आदेश के क्रियान्वयन पर मुख्य आयुक्त, चंडीगढ़ प्रशासन, दिनांक 18 अक्टूबर, 1966 के आदेश द्वारा एक महीने के लिए रोक लगा दी गई थी। अंततः 18 नवंबर, 1966 को संपदा अधिकारी ने अपीलकर्ता को प्रश्नगत दुकान से जबरन बेदखल करने का आदेश दिया। उपर्युक्त परिस्थितियों में, अपीलकर्ता 15 नवंबर, 1966 को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत इस न्यायालय में संपदा अधिकारी को निर्देश देने के लिए एक उचित रिट या आदेश जारी करने की प्रार्थना के साथ आया था, जो कलेक्टर की शक्तियों का प्रयोग कर रहा था, अपीलकर्ता को प्रश्नगत परिसर से बाहर निकालने के लिए कोई भी कार्रवाई करने से रोकने के लिए और उपर्युक्त नोटिस में निहित आदेश को रद्द करने के लिए भी। रिट याचिका को संपदा अधिकारी के साथ-साथ जीवा सिंह की ओर से भी चुनौती दी गई थी। अपील के तहत निर्णय द्वारा विद्वान एकल न्यायाधीश ने नवंबर 15, 1967 को रिट याचिका खारिज कर दी। उन्होंने पाया कि संपत्ति अधिनियम की धारा 98(डीडी) के तहत प्रथम प्रतिवादी, जो स्वीकारोक्तिपूर्वक कलेक्टर के रूप में कार्य कर रहा था, को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, ऋण की बकाया राशि की वसूली के लिए अधिनियम की धारा 75 के तहत बेची गई थी और नंद सिंह से भू-राजस्व की बकाया राशि प्राप्त हुई। विद्वान एकल न्यायाधीश ने आगे पाया कि सरकार ऋण की बकाया राशि को न केवल भूमि के भूखंड से वसूलने की हकदार है, बल्कि नंद सिंह डिफॉल्टर की किसी भी अन्य संपत्ति से भी, जिसमें प्रश्नाधीन कथानक, अधिनियम की धारा 67(एच) के प्रावधानों के कारण, जो उसकी धारा 77 के साथ पढ़ा जाता है सुपरस्ट्रक्चर भी शामिल है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने तब अधिनियम की धारा 76 पर भरोसा किया, जो अधिनियम की धारा 75 के तहत बिक्री से संबंधित है, जिसके अनुसार खरीददारों के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा किए गए सभी अनुबंधों के संबंध में बिक्री से पहले की भूमि क्रेता के विरुद्ध बिक्री के समय शून्य हो जाती है। यह माना गया कि भूमि राजस्व नियमों के नियम 43 के तहत संपत्ति के किरायेदार को सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 के नियम 35 द्वारा प्रदान किए गए तरीके से बेदखल किया जाना था। जैसा कि पहले ही कहा गया है, रिट याचिकाकर्ता अपील में शामिल हो गया है क्योंकि वह विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले से संतुष्ट नहीं है।

(3) अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री आर.एन.मित्तल ने हमारे सामने इस तथ्य का विरोध नहीं किया कि संपूर्ण संपत्ति नंद सिंह से देय राशि की वसूली के लिए बिक्री योग्य थी। न ही उन्होंने इस तथ्य पर सवाल उठाया है कि बिक्री के परिणामस्वरूप, विवादित दुकान सहित पूरी संपत्ति का कब्जा नीलामी-खरीदार, यानी, प्रतिवादी नंबर 2 को दिया जाना था। विद्वान वकील ने अपनी दलीलें मामले के केवल तीन पहलुओं तक ही सीमित रखीं। मोटे तौर पर उन्होंने सबसे पहले यह तर्क दिया है कि इस मामले की परिस्थितियों में विचाराधीन बिक्री केवल अधिनियम की धारा 77 के तहत की जा सकती है, न कि धारा 75 के तहत, किस स्थिति का परिणाम धारा 76 है अधिनियम बिक्री पर लागू नहीं होगा और अपीलकर्ता जो संपत्ति में किरायेदार था, वास्तव में दुकान से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा क्योंकि नंद सिंह के साथ उसका अनुबंध शून्य नहीं होगा क्योंकि जीवा सिंह, प्रतिवादी संख्या 2

के विरुद्ध था। उनका दूसरा प्रस्तुतीकरण वास्तव में पहले से ही प्रेरित है। इसका आशय यह है कि उपरोक्त नियमों के नियम 43 द्वारा कलेक्टर को प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में, अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को आदेश 21 के नियम 36 के तहत कब्जा प्रदान किया जाना चाहिए और उस आदेश के नियम 35 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत नहीं, जिसका आशय है की दुकान का केवल प्रतीकात्मक कब्जा, वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं, जीवा सिंह को दिया जाना आवश्यक है। श्री मित्तल का अंतिम तर्क यह है कि भले ही बिक्री को धारा 75 के तहत आयोजित किया गया माना जाता है, किरायेदारी का अनुबंध जो अपीलकर्ता द्वारा नंद सिंह के साथ किया गया था, धारा 76 द्वारा रद्द नहीं किया जाता है। अधिनियम में, एक प्रस्ताव जिसके लिए मद्रास उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले से समर्थन मांगा गया है, जिसका संदर्भ आगे दिया जाएगा।

(4) श्रीमान मित्तल के मुख्य तर्क की सराहना करने के लिए, अधिनियम में कुछ प्रावधानों और उपरोक्त नियमों के नियम 43 पर ध्यान देना आवश्यक है। धारा 3(1) 'संपदा' को किसी ऐसे क्षेत्र के रूप में परिभाषित करती है जिसके लिए अधिकार का एक अलग रिकॉर्ड बनाया गया है, या कोई भी क्षेत्र जिसका भूमि-राजस्व आदि के लिए अलग से मूल्यांकन किया गया है, या जो राज्य सरकार सामान्य नियम या विशेष आदेश द्वारा संपत्ति घोषित कर सकती है। हमारे समक्ष पार्टियों का यह सामान्य मामला है कि इस मामले में जो संपत्ति बेची गई है, वह ऊपर उल्लिखित 'संपदा' की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आती है और राज्य सरकार ने कोई सामान्य नियम नहीं बनाया है या चंडीगढ़ के भीतर ऐसी किसी भी संपत्ति को सम्पदा घोषित करने वाला विशेष आदेश नहीं है। 'होल्टिंग' को धारा 3 की उप-धारा (3) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है "एक संपत्ति का एक हिस्सा या हिस्सा जो एक भूमि-मालिक द्वारा या दो या दो से अधिक भूमि-मालिकों द्वारा संयुक्त रूप से रखा जाता है।" विचाराधीन संपत्ति एक संपत्ति या उसका एक हिस्सा नहीं है, संभवतः यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि इसमें अधिनियम की धारा 3(3) के अर्थ के भीतर एक होल्टिंग शामिल है। धारा 3 की उपधारा (6) 'भूमि-राजस्व' को परिभाषित करती है और उपधारा (7) में कहा गया है कि "भूमि-राजस्व का बकाया" का अर्थ भूमि-राजस्व है जो उस तारीख के बाद भुगतान नहीं किया जाता है जिस दिन वह देय हो जाता है।" एक बार फिर यह स्पष्ट किया जा सकता है कि इस मामले में संपत्ति भूमि-राजस्व के किसी भी वास्तविक बकाया की वसूली के लिए नहीं बेची गई थी। 'डिफॉल्टर' को धारा 3 की उपधारा (8) में परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है "एक व्यक्ति जो भूमि-राजस्व के बकाया के लिए उत्तरदायी है, और इसमें एक ऐसा व्यक्ति भी शामिल है जो बकाया के भुगतान के लिए जमानत के रूप में जिम्मेदार है।" यह माना जाता है कि नंद सिंह एक बकायेदार था, क्योंकि संबंधित राशि उससे भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य थी, हालांकि वास्तव में यह भू-राजस्व का बकाया नहीं था।

(5) वसूली से संबंधित प्रावधान अधिनियम के अध्याय VI और VII में निहित हैं। अध्याय VI धारा 61 से शुरू होता है और धारा 96 के साथ समाप्त होता है। धारा 61 की उप-धारा (1) में प्रावधान है कि "प्रत्येक संपत्ति के मामले में, पूरी संपत्ति और भूमि-मालिक या, यदि वहाँ है एक से अधिक हैं, तो भूमि-मालिक संयुक्त रूप से और अलग-अलग, संपत्ति पर मूल्यांकन किए जाने वाले समय के लिए भूमि-राजस्व के लिए उत्तरदायी होंगे। उपरोक्त प्रावधान में कुछ निश्चित प्रावधान हैं और उस अनुभाग में एक दूसरा उप-अनुभाग है जिससे हमारा कोई संबंध नहीं है। अध्याय VI में धारा 67 में कहा गया है कि अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन, भूमि-राजस्व का बकाया उसमें उल्लिखित आठ तरीकों में से किसी एक या अधिक द्वारा वसूल किया जा सकता है। उस धारा के खंड (ए) में निर्दिष्ट पहली प्रक्रिया मांग रिट की सेवा द्वारा होती है जिसके लिए धारा 68 में विशिष्ट प्रावधान किया गया है।

खंड (बी) डिफॉल्टर की गिरफ्तारी और हिरासत द्वारा की जाने वाली वसूली को अधिकृत करता है जिसके लिए विस्तृत प्रक्रिया धारा 69 में निर्धारित की गई है। खंड (सी) डिफॉल्टर की चल संपत्ति और बिना काटी या बिना कटाई की गई फसलों की परेशानी और बिक्री से वसूली से संबंधित है जिसके लिए विस्तृत प्रावधान धारा 70 में निहित है। धारा 67 के खंड (डी) के तहत वसूली डिफॉल्टर की होल्डिंग के हस्तांतरण द्वारा की जा सकती है जिसके संबंध में बकाया है और इस तरह से वसूली प्रक्रिया धारा 71 में निर्धारित की गई है। अधिनियम की धारा 72 धारा 67 के खंड (ई) से संबंधित है और वह विधि प्रदान करती है जिसके द्वारा भूमि-राजस्व का बकाया संपत्ति या संपत्ति की कुर्की, जिसका बकाया है द्वारा वसूल किया जा सकता है। धारा 67 का खंड (एफ), जिसके लिए विस्तृत प्रावधान धारा 73 में निहित है, राज्य या होल्डिंग के मूल्यांकन को रद्द करके वसूली को संदर्भित करता है। खंड (जी) संपत्ति या होल्डिंग की बिक्री से वसूली की प्रक्रिया प्रदान करता है और उस विधि द्वारा वसूली की प्रक्रिया धारा 75 के दायरे में निम्नलिखित शब्दों में वर्णित है: -

"जब भूमि राजस्व का बकाया अर्जित हुआ है और पूर्वगामी प्रक्रियाओं को उसकी वसूली के लिए पर्याप्त नहीं माना जाता है, तो कलेक्टर, आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ, सभी या उसके स्थान पर, किसी भी एक उन प्रक्रियाओं के बारे में, और यहां दिए गए प्रावधानों के अधीन, उस संपत्ति या होल्डिंग को बेच सकता है, जिसके संबंध में राजस्व बकाया है।"

धारा 76(1) में फिर लिखा है-

"अंतिम पूर्ववर्ती अनुभाग के तहत बेची गई भूमि को सभी भागों से मुक्त बेचा जाएगा; और भूमि के संबंध में क्रेता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा पहले दिए गए सभी अनुदान और अनुबंध बिक्री पर क्रेता के विरुद्ध शून्य हो जाएंगे।

उस धारा की उपधारा (2) हमारे उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक नहीं है। धारा 67 का खंड (एच) "डिफॉल्टर की अन्य अचल संपत्ति के खिलाफ कार्यवाही द्वारा" वसूली की अंतिम प्रक्रिया प्रदान करता है। ऐसी परिस्थितियाँ जिनमें डिफॉल्टर की अन्य अचल संपत्ति के खिलाफ कार्यवाही का सहारा लिया जा सकता है और जिस तरीके से ऐसी कार्यवाही की जा सकती है, वह धारा 77 की उप-धारा (1) में प्रदान की गई है, जिसमें लिखा है -

"यदि इसमें पहले प्रदान की गई किसी भी प्रक्रिया द्वारा बकाया की वसूली नहीं की जा सकती है, या यदि आयुक्त उन प्रक्रियाओं में से किसी के प्रवर्तन को अनुचित मानता है, तो कलेक्टर, जहां चूककर्ता का स्वामित्व है, उस संपत्ति या होल्डिंग, या कोई अन्य अचल संपत्ति, के खिलाफ इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत आगे बढ़ सकता है जैसे कि वह वो भूमि थी जिसके संबंध में बकाया रहता है, बशर्ते केवल चूककर्ता के हितों को छोड़कर किसी भी हित के खिलाफ कार्यवाही नहीं की जाएगी, और उसके द्वारा सद्भावपूर्वक किए गए किसी भी दायित्व, दिए गए अनुदान या किए गए अनुबंध को केवल उसके कारण से अमान्य नहीं किया जाएगा।"

धारा 77 की उप-धारा (2) से (5) इस अपील के निर्णय के लिए हमें चिंतित नहीं करती है।

(6) जैसा कि पहले ही कहा गया है, अधिनियम के अध्याय VI में धारा 96 अंतिम प्रावधान है। अध्याय VII धारा 97 से शुरू होता है। धारा 98, जो अध्याय VII में दूसरा खंड है, यह प्रावधान करता है कि अधिनियम या किसी अन्य अधिनियम के तहत भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य किसी भी राशि के अतिरिक्त लागू होने

पर, उस धारा के खंड (ए) से (ई) में निर्दिष्ट राशि को भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में भी वसूल किया जा सकता है। धारा 98 के खंड (डीडी) में प्रावधान है कि राज्य सरकार द्वारा सरकार प्रायोजित आवास योजना के तहत एक घर या साइट की लागत के लिए उस पर लगने वाले ब्याज और लागत, यदि कोई हो, के साथ अग्रिम ऋण दिया जाता है। इसकी वसूली भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में की जा सकती है। यह हमें धारा 99 पर ले जाता है जो अध्याय VII में अंतिम प्रावधान है। पक्षों के लिए विद्वान वकील के प्रतिद्वंद्वी तर्कों की सराहना करने के लिए इस पूरे खंड को उद्धृत किया जाना चाहिए:

“99(1) अध्याय VI के प्रावधान, इस अध्याय में उल्लिखित या संदर्भित किसी भी राशि के संबंध में लागू होंगे, इसलिए जहां तक उन्हें इस प्रकार लागू किया जा सकता है जैसे कि राशि भूमि-राजस्व का बकाया हो और जिस व्यक्ति से, या तो मूलधन के रूप में या जमानत के रूप में, यह देय हो, वह इस तरह के संबंध में चूककर्ता हो बकाया।

(2) जब तक किसी भी अधिनियम द्वारा ऐसी किसी राशि को वसूली योग्य घोषित नहीं किया जाता है, जैसे कि यह उससे ली गई भूमि के संबंध में देय भूमि-राजस्व का बकाया हो, तो उसकी वसूली के लिए धारा 77 उपधारा (1) के प्रावधान लागू होंगे।”

(7) यह दोनों पक्षों का सामान्य मामला है कि धारा 99 की उपधारा (1), अधिनियम के अध्याय VI को, जिसमें धारा 75, 76 और 77 भी शामिल हैं, अध्याय VII के तहत वसूली योग्य किसी भी राशि के संबंध में लागू होते हैं, अर्थात्, धारा 98 में निर्दिष्ट कोई भी राशि, लेकिन उपधारा (2) धारा 99 उक्त प्रावधान का अपवाद है। यह भी बिल्कुल स्पष्ट है कि धारा 99 की उप-धारा (2) द्वारा किया गया अपवाद अधिनियम के संपूर्ण अध्याय VI की धारा 98 केवल धारा 77 के संबंध में निर्दिष्ट राशि की वसूली के लिए कार्यवाही पर लागू होता है। निर्माण के अनुसार जो श्री मित्तल उप-धारा (2) पर रखना चाहते हैं, संपत्ति को भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में देय किसी भी राशि की वसूली के लिए अधिनियम की धारा 75 के तहत बेचा नहीं जा सकता है, जिसे संदर्भित किया गया है धारा 98 में। दूसरे शब्दों में उनका तर्क यह है कि भूमि-राजस्व के अलावा और उन राशियों की वसूली के लिए जिनके लिए धारा 99 की उप-धारा (2) में निर्दिष्ट एक विशिष्ट घोषणा की गई है। इस आशय से किया गया है कि विचाराधीन राशि इस प्रकार वसूली योग्य होगी जैसे कि यह भूमि-राजस्व का बकाया हो, डिफॉल्टर की संपत्ति केवल धारा 77 के प्रावधानों के तहत बेची जा सकती है, न कि अधिनियम की धारा 75 के प्रावधान के तहत। दूसरी ओर, हरियाणा राज्य के लिए विद्वान महाधिवक्ता, जो इस मामले में संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ के साथ-साथ श्रीमान एचएस गुजराल के लिए उपस्थित हुए हैं, जो प्रतिवादी 2, जीवा सिंह का प्रतिनिधित्व करते हैं, का तर्क है कि धारा 99 की उप-धारा (2) का स्पष्ट अर्थ यह है कि अधिनियम की धारा 77 के प्रावधान अध्याय VII में संदर्भित, राशि की वसूली पर लागू होंगे, जब तक कि उप-धारा (2) में निर्दिष्ट विशिष्ट घोषणा द्वारा प्रासंगिक अधिनियम में अपवाद नहीं बनाया गया हो। दूसरे शब्दों में, उत्तरदाताओं का तर्क है कि राजस्व अधिकारियों द्वारा अध्याय VI के साथ-साथ अध्याय VII के सभी प्रावधानों का सहारा लिया जा सकता है, अर्थात्, धारा 75 के तहत बिक्री द्वारा या, संदर्भित परिस्थितियों में धारा 77 में, उस प्रावधान के तहत बिक्री द्वारा, जब तक कि कोई अधिनियम न हो जो देय राशि की वसूली के लिए प्रदान करता हो भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में सरकार विशेष रूप से घोषणा करती है कि विचाराधीन राशि "वसूली योग्य होगी जैसे कि यह उससे ली गई भूमि के संबंध में देय भूमि-राजस्व का बकाया हो", जिस मामले में सहारा लिया जाता है धारा 77 के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है।

(8) विद्वान महाधिवक्ता ने तर्क दिया कि धारा 99 की उपधारा (2) किसी दिए गए अधिनियम में अपेक्षित घोषणा करके धारा 77 के आवेदन को बाहर करने के लिए मशीनरी प्रदान करती है, न कि धारा 77 को केवल एक निर्दिष्ट मामले में लागू करने के लिए। एक ओर धारा 75 और दूसरी ओर धारा 77 के तहत पैमानों के बीच पेटेंट अंतर के अलावा, इसका प्रभाव यह है कि एक ओर केवल वह संपत्ति जिसके संबंध में ऋण बकाया है, धारा 75 के तहत बिक्री के लिए रखी जाती है, डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति को भी धारा 77 के तहत राशि की वसूली के लिए बेचा जा सकता है, दूसरी ओर, दूसरा अंतर जो इस मामले में सीधे प्रासंगिक है, वह धारा 76 है, जो संपत्ति के संबंध में वार्षिक बिक्री-पूर्व अनुबंध, केवल धारा 75 के तहत बिक्री पर लागू होता है, धारा 77 के तहत बिक्री पर नहीं। अधिक विशिष्ट होने के लिए, जबकि किरायेदारी का एक अनुबंध डिफॉल्टर द्वारा दर्ज किया जाता है धारा 75 के तहत बिक्री के मामले में नीलामी-क्रेता के खिलाफ दोष शून्य है, ऐसा अनुबंध विशेष रूप से उस प्रावधान के दायरे में बिक्री के मामले में धारा 77 के परंतुक द्वारा बचाया जाता है।

(9) अपने तर्क का समर्थन करने के लिए श्री मित्तल ने इस बात पर जोर दिया कि धारा 75 केवल उस संपत्ति या होल्डिंग की बिक्री का प्रावधान करती है, जिसके संबंध में ऋण बकाया है। उनका तर्क यह है कि चूंकि इस मामले में कोई संपत्ति या होल्डिंग शामिल नहीं है, इसलिए उसके संबंध में देय किसी भी राशि की वसूली का कोई सवाल ही नहीं उठता है और इसलिए, धारा 75 का कोई संभावित आवेदन नहीं हो सकता है। यह निवेदन हमें कुछ हद तक गलत धारणा वाला प्रतीत होता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 75 अपने आप में विचाराधीन बिक्री पर लागू नहीं होती जब तक कि किसी राशि की वसूली के लिए धारा 98 (डीडी) में प्रासंगिक प्रावधान नहीं किया गया हो जो कि किसी भू-राजस्व के बकाया के रूप में संपत्ति या जोत संबंध में देय नहीं है। यह तर्क वास्तव में हमें धारा 99(2) पर रखे जाने वाले निर्माण पर वापस ले जाता है जिस पर श्री मित्तल के मुख्य विवाद का भाग्य निर्भर करता है। मामले पर सावधानीपूर्वक विचार करने और दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा की गई सभी दलीलों को उचित महत्व देने के बाद, हम उत्तरदाताओं के विद्वान वकील से सहमत हैं कि उप-धारा (2) धारा 99 का उद्देश्य कुछ परिस्थितियों में धारा 77 के तहत बिक्री के लिए डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति को उपलब्धता को बाहर करने के लिए मशीनरी प्रदान करना है। अध्याय VI और VII की योजना यह प्रतीत होती है कि जब भी भूमि-राजस्व का बकाया वसूल करना हो, तो धारा 68 से 76 के तहत उपलब्ध सभी प्रक्रियाओं को पहले समाप्त किया जाना चाहिए, और यदि वसूली करना संभव नहीं है उन प्रक्रियाओं द्वारा पूरी राशि या उन प्रक्रियाओं को अनुचित माना जाता है, डिफॉल्टर की अन्य संपत्ति को बिक्री के लिए रखने के लिए धारा 77 का सहारा लेना पड़ सकता है। यह धारा 77 के शुरुआती शब्दों से स्पष्ट है, जो धारा 77 से पहले प्रदान की गई प्रक्रियाओं को समाप्त करना, सामान्य मामलों में उस प्रावधान का लाभ उठाने के लिए एक शर्त है। भूमि-राजस्व के वास्तविक बकाया के अलावा अन्य रकमों की बात करें, जो फिर भी धारा 98 के प्रावधानों के कारण ऐसे बकाया के रूप में वसूली योग्य हो सकती हैं, तो धारा 99(1) में यह प्रावधान है कि अध्याय VI के प्रावधान उस पर लागू करें, यानी, ऐसे बकाया की वसूली धारा 75 सहित धारा 77 के प्रावधानों में दी गई किसी भी प्रक्रिया द्वारा की जा सकती है। उस नियम का एक अपवाद तब उप-धारा (2) द्वारा तैयार किया जाता है। धारा 99 में प्रावधान है कि किसी भी अधिनियम द्वारा यह घोषणा की जा सकती है कि उस अधिनियम द्वारा भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में "उससे ली गई भूमि के संबंध में देय" वसूली योग्य बनाई गई राशि इस प्रकार वसूली योग्य होगी जैसे कि वह भूमि-राजस्व का बकाया हो, और ऐसी आकस्मिक स्थिति में धारा 77 के प्रावधान ऐसे बकाया की वसूली पर लागू नहीं होंगे। श्री मित्तल ने धारा 99 की

उप-धारा (2) की व्याख्या करने में हमारी काफी मदद की, उन्होंने कहा कि यदि उप-धारा के दो हिस्सों को उल्टा कर दिया जाए, तो इसे समझना बहुत आसान है। इसका सही अर्थ, उप-धारा में लिखा है-

"धारा 77 के प्रावधान उप-धारा (1) के तहत लागू होंगे उसकी वसूली के लिए (भूमि-राजस्व का बकाया), जब तक कि ऐसी कोई राशि किसी भी अधिनियम द्वारा घोषित नहीं की जाती है, उस समय के लिए इस तरह से वसूली की जा सकती है जैसे कि यह उससे ली गई भूमि के संबंध में देय भू-राजस्व का बकाया हो।"

(10) इसलिए, हम मानते हैं कि सामान्य नियम यह है कि धारा 77 उस समय लागू होने वाले किसी भी अधिनियम में भूमि-राजस्व के बकाया के रूप में वर्णित किसी भी राशि की वसूली के लिए लागू होगी जब तक कि धारा 77 के संचालन और आवेदन को किसी दिए गए अधिनियम में धारा 99 की उप-धारा (2) में संदर्भित घोषणा करके विशेष रूप से बाहर नहीं रखा जाता है।

(11) धारा 98 के खंड (डीडी) के तहत देय प्रश्न इस मामले में पहले प्रतिवादी द्वारा धारा 75 के तहत संपत्ति बेचकर अधिनियम को कानूनी रूप से पुनर्प्राप्त किया जा सकता है और कलेक्टर के रूप में संपदा अधिकारी का डिफॉल्टर की संपत्ति बेचने का अधिकार यहीं तक सीमित नहीं है। धारा 75 के तहत उपाय समाप्त होने के बाद, कलेक्टर धारा 77 के तहत चूककर्ता की अन्य संपत्ति को बेच सकता है क्योंकि अधिनियम की उस धारा के आवेदन को किसी भी अधिनियम द्वारा बाहर नहीं रखा गया है। धारा 77 को लागू करने का कोई प्रश्न तब तक नहीं उठ सकता था जब तक कि धारा 75 के साथ जुड़े पूर्व प्रावधानों द्वारा प्रदान की गई प्रक्रियाएँ समाप्त न हो जाएँ। इस मामले में नंद सिंह से देय राशि उसी संपत्ति के विरुद्ध कार्यवाही करके वसूल की गई थी जिसके विरुद्ध ऋण लिया गया था और बिक्री, इसलिए, अधिनियम की धारा 75 के तहत सही ढंग से की गई थी। ऐसा होने पर, अधिनियम की धारा 76, जो केवल धारा 75 के तहत बेची गई भूमि पर लागू होती है, इस मामले में स्पष्ट रूप से लागू थी और, धारा 76 की उपधारा (1) यह प्रावधान करती है अन्य बातों के साथ-साथ यह कि भूमि के संबंध में क्रेता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा पहले किए गए सभी अनुबंध बिक्री के समय क्रेता के विरुद्ध शून्य हो जाएंगे, यह स्पष्ट है कि किरायेदारी का अनुबंध जो कि भूमि के संबंध में किया गया था दुकान के हिस्से के संबंध में नंद सिंह के साथ अपीलकर्ता जीवा सिंह प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ शून्य हो गया। यह निश्चित रूप से श्री मितल के अन्य विवाद के अधीन है, जिसके साथ हम जल्द ही निपटने जा रहे हैं।

(12) एक ओर नियम 35 की प्रयोज्यता और दूसरी ओर सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 के नियम 36 की प्रयोज्यता वास्तव में धारा 99(2) के निर्माण पर निर्भर है। यदि धारा 75 के तहत बिक्री के मामले में किरायेदारी का अनुबंध धारा 70(1) के तहत रद्द हो जाता है, तो किरायेदार के पास ऐसा कोई अधिकार नहीं होगा जो उसे आदेश 21 के नियम 36 के तहत केवल प्रतीकात्मक कब्जा देने का अधिकार देता हो। दूसरी ओर, यदि किरायेदारी का अनुबंध धारा 77 के तहत बिक्री के मामले में बच जाता है, तो आदेश 21 के नियम 35 का मामले पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा और किरायेदार को जबरन दुकान से बाहर नहीं निकाला जाएगा, और वह केवल कानून के संचालन द्वारा नीलामी-क्रेता को दोषी ठहराएगा और नियम 36 के तहत केवल प्रतीकात्मक कब्जा देने के लिए उत्तरदायी होगा। जैसा कि हमने पाया है कि बिक्री धारा 75 के तहत थी और अनुबंध के रूप में थी अधिनियम की धारा 76 की उपधारा (1) द्वारा किरायेदारी को रद्द कर दिया गया था, याचिकाकर्ता को आदेश 21 के नियम 35 में प्रदान की गई विधि के विपरीत संहिता के उस आदेश के नियम 36 में दुकान से बेदखल किया जा सकता है। स्पष्टता के लिए यहां उल्लेख किया जा सकता है कि पूर्वी पंजाब शहरी कैंट प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (पूर्वी पंजाब अधिनियम

3) के प्रावधान 1949 के), चंडीगढ़ में स्थित संपत्तियों पर लागू नहीं हैं, और सवाल यह है कि कुछ संपत्ति के संबंध में उस अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का क्या प्रभाव होगा, जिस पर अधिनियम हो सकता है आवेदन का निर्णय हमारे द्वारा नहीं किया जा रहा है।

(13) श्री मित्तल का अंतिम तर्क मद्रास उच्च न्यायालय के नाइवरानी मताथिल अय्या पत्तर बनाम कृष्णन और अन्य¹ के फैसले पर आधारित है। मद्रास राजस्व वसूली अधिनियम (1864 का 2) की धारा 40 और 42 के प्रावधानों से निपटते समय, मद्रास उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने देखा कि किरायेदार एक संपत्ति के कनमदार के तहत अधिकार का दावा कर रहे हैं और उनके द्वारा किए गए सुधारों के मूल्य का भुगतान धारा 42 के अर्थ के तहत संपत्ति पर कब्जा नहीं माना जा सकता है, और चूंकि क्रेता के पास कोई सुरक्षा नहीं है इसलिए कनामदार के किरायेदारों को उक्त मद्रास अधिनियम के तहत सरकारी राजस्व के बकाया की वसूली के लिए मालिक की संपत्ति की बिक्री के बाद की कार्यवाही में बेदखल कर दिया गया। हमने मद्रास अधिनियम देखा है, लेकिन इसमें विवादित मामले से संबंधित कोई प्रावधान नहीं पा सके हैं जो अधिनियम की धारा 76 की उपधारा (1) के प्रावधानों से मेल खाता हो। ऐसा होने पर, मद्रास न्यायालय का निर्णय हमारे सामने मौजूद मुद्दे से प्रासंगिक नहीं है। हरियाणा राज्य के विद्वान महाधिवक्ता के प्रति निष्पक्षता में, यह देखा जा सकता है कि उन्होंने पहले एक आपत्ति उठाई थी कि मुख्य बिंदु पर विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष उस तरीके से बहस नहीं की गई थी जिसमें अब यह तर्क दिया गया है। श्री मित्तल के प्रासंगिक प्रस्तुतिकरण में शामिल प्रश्न के महत्व को ध्यान में रखते हुए, हमने इस बिंदु पर आग्रह करने की अनुमति दी है और इस पर विचार किया है।

(14) हमारे सामने कोई अन्य तर्क नहीं दिया गया है, यह अपील विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है। मामले की परिस्थितियों में, हालाँकि, हम निर्देश देते हैं कि लागत पार्टियों द्वारा वहन की जाएगी जैसा कि उन्होंने किया है।

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 इसके उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

सरू गोयल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पानीपत, हरियाणा

¹ A.I.R 1938 Madras 835.

