

*माननीय एस. एस. संधावालिया सी. जे. और एस. पी. गोयल के
समक्ष, जे.*

चरणजीत लाल- अपीलकर्ता।

बनाम

राम सरूप और अन्य- उत्तरदाता।

1969 की सिविल नियमित द्वितीय अपील सं. 738

29 मई, 1981।

पंजाब भूमि सुरक्षा, कार्यकाल अधिनियम (1953 का X) - धारा 17-ए- विक्रेता के किरायेदार द्वारा पूर्व-निर्धारित भूमि की बिक्री - किरायेदार द्वारा मुकदमा तब लंबित है जब अधिमान्य अधिकार रखने वाले विक्रेता के उत्तराधिकारियों ने भी उसी बिक्री को रोकने के लिए मुकदमा दायर किया है - किरायेदार का मुकदमा समझौता पर फैसला सुनाया गया है - किरायेदार द्वारा संपत्ति का ऐसा अधिग्रहण - क्या पूर्व-अनुभव के अपने अधिकार की मान्यता में और धारा 17-ए द्वारा संरक्षित है। अन्य पूर्व-निर्धारकों के विपरीत - लिस पेन्डेंस का सिद्धांत - क्या लागू होता है।

यह माना गया कि पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 17-ए के अवलोकन को जब दो संशोधन प्रावधानों के आलोक में देखा जाता है, तो संदेह की कोई गुंजाइश नहीं बनती है कि इन प्रावधानों को लागू करने में विधायिका का इरादा केवल विक्रेता या उसके सह-हिस्सेदारों के संबंधों द्वारा पूर्व-अनुभव के अधिकार का सहारा लेकर किरायेदार को निकालने से रोकना था। क्या विधायिका का इरादा किरायेदार को पूर्व-अनुभव के अधिकार के खिलाफ पूर्ण सुरक्षा देना था या उसे पूर्व-अनुभव का बेहतर अधिकार प्रदान करना था। विधायिका ने

निश्चित रूप से उन्हें बिक्री से बचने के हकदार व्यक्तियों की श्रेणी में नंबर 1 पर रखा होगा। इसलिए किरायेदार के पक्ष में सहमति डिक्री को पूर्व-अनुभव के उसके समान या बेहतर अधिकार की मान्यता में पारित नहीं कहा जा सकता है और इसलिए, उसे मूल प्रतिशोध के हित में उत्तराधिकारी से अधिक कुछ भी नहीं माना जा सकता है। मुकदमे का बचाव करने का कोई अधिकार नहीं है, सिवाय उन दलीलों के जो खुद इस तरह के वेन्डी के लिए खुली थीं। सहमति डिक्री के माध्यम से उनके पक्ष में किए गए हस्तांतरण को इस प्रकार लिस पेंडेंस के नियम द्वारा प्रभावित किया जाएगा और भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के तहत याचिका उनके लिए उपलब्ध नहीं होगी ताकि पूर्व-अनुभव के बेहतर अधिकार को पराजित किया जा सके।

(पैरा 4 और 6)।

करनाल के द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश श्री एस आर सेठ की अदालत की डिक्री से नियमित द्वितीय अपील, दिनांक 7 दिसम्बर, 1968 को। श्री राज कुमार गुप्ता, एच.सी.एस. उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, करनाल की अदालत के दिनांक 29 मार्च, 1963 के आदेश की पुष्टि करते हुए। वादी के मुकदमे को खारिज करना और पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ना।

एम. एस. जैन, वकील वी. के. गुप्ता, वी. के. जैन, वकील, अपीलकर्ता।

उत्तरदाताओं के लिए उनके साथ एनसी जैन, सीएल घई, एसएस जैन।

निर्णय

एस. पी. गोयल, जे.

(एक) एकमात्र प्रश्न जिस पर इस नियमित दूसरी अपील को इस बड़ी पीठ को भेजा गया है, वह यह है कि क्या विक्रेता द्वारा अपने किरायेदार को बेची गई भूमि नहीं, बल्कि उसके द्वारा सर्वोच्च डिक्री के

माध्यम से अधिग्रहित भूमि पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम की धारा 17-ए के प्रावधानों के तहत कवर की जाएगी। इसलिए, किरायेदार की तुलना में पूर्व-अनुभव का बेहतर अधिकार रखने वाले व्यक्ति द्वारा पूर्व-अनुभव के लिए मुकदमा सक्षम नहीं होगा।

(दो) दीवान चंद, हुकम चंद और उनकी बहन श्रीमती शांति देवी ने राम सरूप और उनके तीन भाइयों को 8 मार्च, 1965 को बिक्री विलेख के तहत जमीन बेची थी। प्रतिवादी संख्या 5 बुद्धू ने इस आधार पर इस भूमि के कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया कि वह उक्त भूमि को विक्रेता के तहत बेचने के समय किरायेदार के रूप में धारण कर रहा था, जिसे 4 नवंबर, 1966 को समझौते पर फैसला सुनाया गया था। इस बीच, उक्त डिक्री की तारीख से पहले, अपीलकर्ता, दीवान चंद के बेटे, विक्रेता और अन्य दो विक्रेताओं के भतीजे चरणजीत लाई ने दायर किया (उक्त बिक्री को रोकने के लिए वर्तमान मुकदमा जिसे ट्रायल कोर्ट ने इस आधार पर खारिज कर दिया था कि मुकदमे की जमीन किरायेदार के पक्ष में हस्तांतरित की गई थी। लागू नहीं होने के कारण, किरायेदार के पक्ष में बिक्री भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के प्रावधानों द्वारा संरक्षित थी और इसलिए, पूर्व-अनुभव नहीं थी। अपील पर, ट्रायल कोर्ट के दृष्टिकोण को करनाल के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा 7 दिसंबर, 1968 के फैसले के तहत बरकरार रखा गया था, जिसके कारण वादी द्वारा यह दूसरी अपील दायर की गई थी।

(तीन) अपीलकर्ता के वकील ने नीचे दी गई अदालतों के दृष्टिकोण की शुद्धता पर सवाल उठाते हुए तर्क दिया कि भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के प्रावधान केवल किरायेदार के पक्ष में की गई बिक्री को बचाते हैं और इसे पंजाब प्री-एम्पोशन एक्ट (जिसे बाद में प्री-एम्पोशन एक्ट कहा जाता है) के तहत अपने अधिकार का उपयोग

करते हुए किरायेदार द्वारा अधिग्रहित संपत्ति के अधिग्रहण तक नहीं बढ़ाया जा सकता है। दूसरी ओर, किरायेदार के वकील ने तर्क दिया कि एक बार समझौता डिक्री के तहत पूर्व-अनुभव के अपने अधिकार का प्रयोग करते हुए किरायेदार को भूमि हस्तांतरित कर दी जाती है, तो उसे मूल वेन्डी के स्थान पर प्रतिस्थापित माना जाता है और यह उसके लिए खुला है कि वह पूर्व-अनुभव के मुकदमे को हराने के लिए सभी बचाव कर सकता है, जो कि मुख्य रूप से बिक्री किए जाने पर उसके लिए उपलब्ध होता। उसके पक्ष में। विकल्प में उन्होंने तर्क दिया कि एक बार किरायेदार द्वारा पूर्व-अनुभव अधिनियम की धारा 28 में निहित प्रक्रिया का पालन किए बिना पूर्व-अनुभव के अधिकार का सफलतापूर्वक उपयोग किया गया है, तो पूर्व-अनुभव के अधिकार के लिए कोई दूसरा डिक्री पारित नहीं किया जा सकता है।

(चार) जहां तक प्रतिवादी के विद्वान वकील के दूसरे तर्क का संबंध है, यह कोई कठिनाई पैदा नहीं करता है क्योंकि यह बिंदु बिशन सिंह और अन्य बनाम अन्य मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निष्कर्ष निकाला गया है। *खजान सिंह और एक अन्य* (1) जिसमें इसी तरह के विवाद को निम्नलिखित टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया गया था -

"न ही हम अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की इस दलील को स्वीकार कर सकते हैं कि धारा 28 अदालत को ऐसे मामले में पूर्व-निर्णय के लिए डिक्री देने से रोकती है जहां दो मुकदमे एक साथ नहीं जुड़े थे, लेकिन एक मुकदमे को अलग-अलग डिक्री की गई थी। धारा 28 एक सुविधाजनक प्रक्रिया लागू करती है, लेकिन यह वादी के मूल अधिकारों को प्रभावित नहीं कर सकती है। हम यह नहीं देखते हैं कि, यदि वादी पूर्व-अनुभव के अधिकार के हकदार थे, तो वे वादी द्वारा मुकदमा दायर करने से पहले एक डिक्री प्राप्त

करने वाले अपीलकर्ताओं द्वारा इसे खो चुके होंगे, जब तक कि यह नहीं माना जाता कि डिक्री में ही उन्हें मूल प्रतियों के स्थान पर प्रतिस्थापित करने का प्रभाव था। इसलिए हम यह नहीं कह सकते कि वादी का मुकदमा किसी भी तरह से अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिबंधित है।

जहां तक पहले और मुख्य प्रश्न का संबंध है, भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के अवलोकन में यह प्रावधान है कि पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद, भूस्वामी द्वारा उसे की गई किरायेदारी वाली भूमि की बिक्री पंजाब प्री-एम्पोशन एक्ट के तहत पूर्व-निर्धारित नहीं होगी और ऐसे किसी भी अधिनियम के लागू होने के बाद पूर्व-पूर्व निर्णय का कोई आदेश पारित नहीं किया जाएगा। भूमि की बिक्री किसी भी न्यायालय द्वारा निष्पादित की जाएगी। भूमि कार्यकाल अधिनियम में यह प्रावधान पंजाब भूमि अवधि सुरक्षा (संशोधन) अधिनियम, 1959 द्वारा पेश किया गया था, जिसका उद्देश्य किरायेदारों को एक घुमावदार तरीके से बेदखल करने से रोकना था, जो विधेयक में निहित उद्देश्यों और कारणों के निम्नलिखित कथन से स्पष्ट होगा-

"सरकार के संज्ञान में आया है कि जो भूमि-मालिक पंजाब भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 के तहत अपने किरायेदारों को उनकी भूमि से निकालने के लिए सक्षम नहीं हैं, वे किरायेदारों के पक्ष में ऐसी भूमि के संबंध में बिक्री और बंधक के दुर्भावनापूर्ण लेनदेन को निष्पादित करके उस अधिनियम के प्रावधानों को दरकिनार कर रहे हैं। इसके बाद पंजाब प्री-एम्पोशन एक्ट, 1913 के तहत विक्रेता

(पूर्ववर्ती मकान मालिक) की मिलीभगत से एक पात्र प्री-क्रेतकर्ता द्वारा इस तरह की बिक्री को रोक दिया जाता है और प्री-खाली करने वाला किरायेदारी वाली भूमि पर कब्जा कर लेता है; इसी तरह, इस तरह के बंधक को बंधक (पूर्ववर्ती मकान मालिक) द्वारा भुनाया जाता है और किसी भी मामले में किरायेदार को धोखा दिया जाता है और उसकी किरायेदारी से वंचित किया जाता है। सरकार ने इस तरह के दुर्भावनापूर्ण लेनदेन के खिलाफ किरायेदारों के अधिकारों और हितों की रक्षा करने का निर्णय लिया है; उनकी टेनेंसी को परेशान नहीं किया जाएगा, और इन्हें पहले ही परेशान किया जा चुका है, उन्हें एक सारांश प्रक्रिया द्वारा बहाल किया जाएगा। किरायेदार (पूर्ववर्ती अवशेष) के पास यह भी विकल्प होगा कि वह एक संक्षिप्त प्रक्रिया के तहत पूर्व-खाली भूमि के संबंध में स्वामित्व के अधिकारों की बहाली का दावा कर सकता है।

जब यह संशोधन पेश किया गया था, तो एक किरायेदार को सर्वोच्चता का कोई अधिकार नहीं था और यह अधिकार उसे पहली बार 1960 के अधिनियम संख्या 10 द्वारा प्रदान किया गया था और वरीयता के क्रम में उसे विक्रेता के संबंधों और सह-हिस्सेदारों के बाद नंबर -5 पर रखा गया था। जब इन दो संशोधन प्रावधानों को एक साथ देखा जाता है, तो भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के प्रावधानों को लागू करने में विधायिका के इरादे के बारे में कोई संदेह नहीं रह जाता है, जो केवल विक्रेता या उसके सह-हिस्सेदारों के संबंधों द्वारा पूर्व-अनुभव के अधिकार का सहारा लेकर किरायेदार के निष्कासन को रोकने के लिए था। यदि विधायिका का इरादा किरायेदार को पूर्व-अनुभव के अधिकार के खिलाफ पूर्ण सुरक्षा देना या उसे पूर्व-अनुभव का बेहतर अधिकार प्रदान करना

था, तो विधायिका ने निश्चित रूप से उसे बिक्री से पहले के हकदार व्यक्तियों की श्रेणी में नंबर 1 पर रखा होता। इसलिए भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के प्रावधानों के बावजूद विधायिका ने किरायेदार को केवल पांचवें स्थान पर पूर्व-खाली करने वालों की पंक्ति में रखा और धारा 17-ए के प्रावधानों की व्याख्या नहीं की जा सकती है ताकि विधायिका के इरादे को कुंठित किया जा सके।

(पाँच) प्रतिवादी के विद्वान वकील इस बात पर विवाद नहीं करते हैं कि यदि वर्तमान अपीलकर्ता और किरायेदार द्वारा दायर दो मुकदमों का एक साथ फैसला किया गया होता, तो अपीलकर्ता को पूर्व-अनुभव का पहला अधिकार मिल जाता और धारा 17-ए के प्रावधान लागू नहीं होते। हालांकि, वह इस आधार पर इसकी सुरक्षा की मांग करता है कि समझौता डिक्री के तहत अपने अधिकार की मान्यता में किरायेदार के पक्ष में भूमि के हस्तांतरण से, किरायेदार को माना जाता है कि उसे प्रतिवादी के स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया है और वह उन सभी दलीलों को लागू करके पूर्व-अनुभव के किसी भी अधिकार को पराजित करने का हकदार है जो उसके लिए खुली होंगी जैसे कि वह मूल वेन्डी था। अपनी दलील के समर्थन में उन्होंने माउंट संत कौर बनाम लाहौर उच्च न्यायालय के पूर्ण पीठ के फैसले पर भरोसा किया / *तेजा सिंह और अन्य (2), और बिशन सिंह के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट का फैसला* । हालांकि, हमारे विचार में ये दोनों निर्णय उनके तर्क का समर्थन नहीं करते हैं। जहां तक *माउंट संत कौर के मामले (सुप्रा)* (पूर्ण पीठ) का संबंध है, विद्वान वकील ने निम्नलिखित टिप्पणियों पर भरोसा किया: -

* जहां बाद के व्यक्ति के पास अभी भी कानूनी कार्रवाई के माध्यम से, अपने पक्ष में सौदा आत्मसमर्पण करने, एक निजी संधि के परिणामस्वरूप आत्मसमर्पण करने और अदालतों से बाहर जाने का साधन है, मुकदमे के माध्यम से इस तरह के आत्मसमर्पण को मजबूर करने के अधिकार को मान्यता देने के लिए उचित रूप से स्वैच्छिक हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जा सकता है ताकि *लिस पेंडेंस* के नियम के आवेदन को आकर्षित किया जा सके। इस तरह के मामले में मामले को देखने का सही तरीका यह है कि बाद के हस्तांतरणकर्ता को बिक्री के मूल सौदे में वेंडी के लिए प्रतिस्थापित किया गया हो। वह उन सभी दलीलों पर मुकदमे का बचाव कर सकते हैं जो वह ले सकते थे अगर बिक्री शुरू में उनके पक्ष में होती।

इन टिप्पणियों को जब संदर्भ से बाहर पढ़ा जाता है, तो वे उनके तर्क का समर्थन करते प्रतीत होते हैं, लेकिन जब पूरा फैसला पढ़ा जाता है, तो यह पता चलता है कि पूर्ण पीठ ने मूल चंद बनाम भारत मामले में पहले की पूर्ण पीठ को स्पष्ट रूप से मंजूरी दे दी है। *गंगा जल* (3), जहां यह माना गया था कि जहां इस तरह के अधिकार की मान्यता में वादी के बराबर या उससे ऊपर के अधिकार वाले व्यक्ति के पक्ष में विक्रेता द्वारा बिक्री की जाती है, तो उसे प्रतिवादी की स्थिति में प्रतिस्थापित माना जाता है और उन सभी दलीलों पर बिक्री का बचाव करने का हकदार माना जाता है जो वह ले सकता था यदि बिक्री शुरू में उसके पक्ष में होती। इन दोनों फुल बेंच मामलों को सुप्रीम कोर्ट ने *बिशन सिंह के केस* (सुप्रा) में मंजूरी दी थी। इसलिए, इन निर्णयों में उल्लिखित सिद्धांत वाद के लंबित रहने के दौरान भूमि खरीदने वाले

परवर्ती के लिए उपलब्ध होगा, यदि वादी की तुलना में उसके समान या बेहतर अधिकार की मान्यता में उसके पक्ष में हस्तांतरण किया गया था। पूर्व-अनुभव के समान या बेहतर अधिकार के साथ बाद के फैसले के मामले में *लिस पेंडेन्स* के नियम का अपवाद इस आधार पर किया गया था कि यह उन अधिकारों के दावे पर लागू नहीं होता है जो लंबित मुकदमे की स्थापना से पहले मौजूद थे और यह कि पूर्व-समर्थक निजी तौर पर अपने अधिकार का दावा किए बिना बदतर स्थिति में नहीं था, जब उसने इसे वाद द्वारा दावा किया था। यही कारण था कि *माउंट संत कौर* के बाद के पूर्ण पीठ मामले में, यह माना गया था कि जहां स्थानांतरण के समय, बाद के व्यक्ति द्वारा पूर्व-मूल्यांकन के लिए मुकदमा शुरू करने की सीमा समाप्त हो गई थी और वह कानून के कठोर तंत्र का उपयोग खो चुका था, ताकि वह अपने अधिकार की मान्यता में संपत्ति हस्तांतरित करने के लिए मजबूर हो सके। इस तरह के शीर्षक के स्वैच्छिक हस्तांतरण के रूप में माना जाना चाहिए जो वेंडी ने खुद मूल बिक्री के तहत हासिल किया था ताकि *अमेरिकी पेंडेंस* के प्रिंसिपल को आकर्षित किया जा सके और ऐसे मामले में हस्तांतरण का प्रभाव वेंडी के स्थान पर बाद के हस्तांतरणी को प्रतिस्थापित करने का प्रभाव नहीं है ताकि वह उन याचिकाओं पर मुकदमे का बचाव करने का हकदार हो सके जो उसके लिए उपलब्ध होती यदि बिक्री शुरू में उसकी की गई होती। अनुग्रह।

(छः) वर्तमान मामले में किरायेदारों के रूप में बाद के सभी लोगों के पूर्व-अनुभव का अधिकार अपीलकर्ता की तुलना में कम है। इसलिए किरायेदार के पक्ष में सहमति डिक्री को अपीलकर्ता की तुलना में पूर्व-अनुभव के उसके समान या बेहतर अधिकार की मान्यता में पारित नहीं

कहा जा सकता है और इस तरह उसे मूल प्रतिकार के उत्तराधिकारी-हित से अधिक कुछ भी नहीं माना जा सकता है, जिसे उन दलीलों के अलावा मुकदमे का बचाव करने का कोई अधिकार नहीं है जो खुद इस तरह के प्रतिशोध के लिए खुले थे। इसलिए *सहमति डिक्री के माध्यम से उनके पक्ष में किए गए पेंडेंट लाइट ट्रांसफर को अमेरिकी अधिकारियों के शासन द्वारा प्रभावित किया जाएगा और भूमि कार्यकाल अधिनियम की धारा 17-ए के तहत याचिका उनके लिए उपलब्ध नहीं होगी ताकि अपीलकर्ता के पूर्व-अनुभव के अधिकार को पराजित किया जा सके।*

(सात) परिणामस्वरूप, इस अपील को स्वीकार कर लिया जाता है, आक्षेपित निर्णय और डिक्री को उलट दिया जाता है, और वादी के मुकदमे को लागत के बारे में बिना किसी आदेश के डिक्री की जाती है, बशर्ते कि वह 1 अगस्त, 1981 को या उससे पहले ट्रायल कोर्ट में उसके द्वारा पहले से जमा की गई राशि को काटने के बाद खरीद धन जमा करे। यदि राशि निर्देशानुसार जमा नहीं की जाती है, तो मुकदमा लागत के साथ खारिज कर दिया जाएगा।

एस.एस. संधावालिया, सी.जे.-में सहमत हूं।

1. ए.आई.आर. 1958 एस.सी. 838.
2. एक आई.आर. 1946 लाह 142
3. ए.आई.आर. 1930 लाह। 356

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।

Checked By:

Sakshi Gupta

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy