

समक्ष पी.सी जैन, ए.सी.जे और एस.एस कंग, जे.

धरम पल और अन्य- याचिकाकर्ता

बनाम

गणेश दास और अन्य- उत्तरदाता

सिविल रिट संख्या 137/1983

19 नवम्बर 1984

पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम (1955 का XIII) - धारा 7 और 7-ए - संयुक्त रूप से जमीन रखने वाले किरायेदारों को बेदखल करने का आदेश दिया गया - किरायेदारों को भूमि के बराबर क्षेत्र आवंटित करने के बाद ही बेदखल करने का आदेश लागू किया गया - बेदखली की कार्यवाही लंबित रहने के दौरान एक किरायेदार की मृत्यु हो गई कई कानूनी उत्तराधिकारी - ऐसे मृत किरायेदार का प्रत्येक कानूनी उत्तराधिकारी - क्या संयुक्त किरायेदारी वाली भूमि के बराबर क्षेत्र के आवंटन के लिए उत्तरदायी है - धारा 7 ए का दायरा - समझाया गया।

माना गया कि पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम 1955, मकान मालिक और किरायेदारों के बीच सद्भाव लाने के लिए कृषि सुधारों का एक उपाय है। यह अधिनियम किरायेदारों को उनकी किरायेदारी की अन्यायपूर्ण समाप्ति से बचाने और किरायेदारों को अनुचित और मनमौजी बेदखली से बचाकर किरायेदारों को कार्यकाल की सुरक्षा प्रदान करने के लिए बनाया गया था। किरायेदारी की समाप्ति के लिए आधार अधिनियम की धारा 7 और 7ए में प्रस्तुत किए गए हैं और उक्त दोनों धाराएं किरायेदारी की समाप्ति को नियंत्रित करती हैं। हालाँकि, धारा 7-ए के तहत किरायेदारी की समाप्ति के बाद एक विशिष्ट सुरक्षा प्रदान की गई है और एक किरायेदार को उसकी किरायेदारी से केवल 5 मानक एकड़ से अधिक क्षेत्र से या 5 मानक एकड़ के क्षेत्र से बेदखल किया जा सकता है यदि किरायेदार को आवंटित किया गया है राज्य सरकार मानक एकड़ में समतुल्य मूल्य की वैकल्पिक भूमि। धारा 7ए के प्रावधान का उद्देश्य यह है कि बेदखली आदेश पारित होने पर किसी किरायेदार को सड़क किनारे नहीं फेंका जाना चाहिए। उक्त परिवाद के तहत, किरायेदारों को किरायेदारी में उनके द्वारा रखे गए कुल क्षेत्र के बराबर भूमि के आवंटन का संयुक्त रूप से अधिकार है और इसे धारा 7 ए की भाषा पर नहीं रखा जा सकता है और न ही किसी सिद्धांत पर कि किरायेदार यह दावा कर सकते हैं कि उन्हें किरायेदार की संयुक्त होल्डिंग के बराबर भूमि व्यक्तिगत रूप से आवंटित की जानी चाहिए। इस प्रकार यह माना जाना चाहिए कि एक किरायेदार की

मृत्यु पर अधिनियम की धारा 7 ए के प्रावधानों के तहत उत्तराधिकारी-हित सामूहिक रूप से उनके किरायेदारी में शामिल भूमि के बराबर भूमि के आवंटन का हकदार हैं और प्रत्येक उत्तराधिकारी- हितधारक संयुक्त किरायेदारी में शामिल भूमि के बराबर भूमि के आवंटन का हकदार नहीं है। (पैरा 3,4 & 5)

गुरमीत राम और अन्य बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, पंजाब और अन्य, 1979 पी.एल.जे. 152. (खारिज)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत सिविल रिट याचिका में प्रार्थना की गई है कि यह माननीय न्यायालय प्रसन्न हो:

- (i) एक सर्टिओरीरी रिट या ऐसी अन्य रिट, आदेश या निर्देश जारी करें जिसे प्रश्नाधीन भूमि के 17K-1M से और उसके बाद याचिकाकर्ताओं की बेदखली की कार्यवाही से संबंधित प्रतिवादी संख्या 2 से 5 के रिकॉर्ड के लिए उपयुक्त माना जा सकता है। प्रतिवादी के 7 सितंबर 1982, 31 दिसंबर 1981, 22 मार्च 1976 और 23 सितंबर 1955 के आदेशों को रद्द करने के लिए इसका अवलोकन क्रमशः संख्या 2, 3, 4 और 5।
- (ii) आगे प्रार्थना की गई है कि इस रिट याचिका के निपटारे तक, याचिकाकर्ताओं को 17 कनाल 7 मरला भूमि से बेदखल करने पर रोक लगाई जाए।
- (iii) प्रतिवादियों के विरुद्ध याचिकाकर्ताओं को याचिका की लागत की अनुमति दी जाए।

19 नवंबर, 1984.

आरसी पुरी, अधिवक्ता।

निमो

निर्णय

सुखदेव सिंह कंग, जे.

1. धरम पॉल, याचिकाकर्ता नंबर 1, और उनके भाई दीप चंद 17 कनाल - 7 मरला भूमि पर किरायेदार थे, जो कि गणेश दास, प्रतिवादी नंबर 1 के अधीन ग्राम कपूरी, तहसील दादरी, जिला भिवानी की राजस्व संपत्ति में स्थित थी। पहले, यह भूमि इसका स्वामित्व एक विस्थापित व्यक्ति चोखा राम के पास था। इसे गणेश दास ने खरीदा था। उनके पास 30 एकड़ जमीन है। गणेश दास ने अपने किरायेदारों धरम पॉल और दीप चंद को जमीन से बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया। सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी ने बेदखली और लगान वसूली का फरमान पारित कर दिया। किरायेदारों की अपील पर, कलेक्टर ने पक्षों को साक्ष्य पेश करने का अवसर देने के बाद मामले को नए निर्णय के लिए भेज दिया। रिमांड के बाद, पार्टियों के नेतृत्व में साक्ष्य के आधार पर सहायक कलेक्टर इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि किरायेदारों ने तीन साल के लिए किराए के भुगतान में चूक की थी और छह महीने के भीतर भूमि मालिक को 156 रुपये का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे। उन्होंने गणेश दास के आवेदन को स्वीकार कर लिया और किरायेदारों को बेदखल करने का आदेश दिया। किरायेदारों ने अपील की, जिसे 22 मार्च, 1976 को कलेक्टर द्वारा आंशिक रूप से अनुमति दी गई। उन्होंने बेदखली के आदेशों की पुष्टि की, लेकिन निर्देश दिया कि चूंकि किरायेदार भूमि पर थे, विवाद में, अधिनियम के शुरू होने से पहले, भूमि- विवादित भूमि पर मालिक को कब्जा तभी मिलेगा जब अपीलकर्ता-किरायेदारों को अधिशेष पूल में से विवादित भूमि के बराबर भूमि मिलेगी। दोनों पक्ष इस आदेश से असंतुष्ट थे और दो अपीलों को तरजीह देते थे। दोनों अपीलों को अपर आयुक्त ने 31 दिसंबर 1981 को खारिज कर दिया था। इस अपील के लंबित रहने के दौरान दीप चंद की मौत हो गई थी। केवल विजय सिंह, याचिकाकर्ता नंबर दो ने एक आवेदन किया

और उसे दीप चंद के कानूनी प्रतिनिधि के रूप में पेश किया गया, धरम पॉल, याचिकाकर्ता नंबर 1, विजय सिंह, राज सिंह, सतबीर सिंह और धर्मबीर याचिकाकर्ताओं दीप चंद के 2 से 5 पुत्र, श्रीमती सरबती, याचिकाकर्ता दीप चंद व श्रीमती लाली की विधवा संख्या 6, याचिकाकर्ता नंबर 7 दीप चंद की बेटी ने वित्तीय आयुक्त के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की और अन्य बातों के साथ एक ही दलील दी कि धर्म पॉल और दीप चंद के प्रत्येक उत्तराधिकारी 17 कनाल 1 मरला भूमि के आवंटन के हकदार थे, इससे पहले कि उन्हें विवादित भूमि से बेदखल किया जा सके। वित्तीय आयुक्त ने इस तर्क को स्वीकार नहीं किया और माना कि याचिकाकर्ता-किरायेदार अधिशेष पूल से 17 कनाल 7 मरला से अधिक भूमि के आवंटन के हकदार नहीं थे और कलेक्टर ने इस मुद्दे पर सही निर्णय लिया था। इस आदेश से व्यथित होकर याचिकाकर्ताओं ने वर्तमान रिट याचिका दायर की। याचिका की सुनवाई के समय याचिकाकर्ताओं ने भी यही तर्क उठाया था। **गुरमित राम और अन्य बनाम वित्तीय आयुक्त, राजस्व, पंजाब और अन्य** में इस न्यायालय की एकल पीठ के फैसले पर भरोसा किया गया था, जिसमें यह माना गया था कि मृतक-किरायेदार के बेटे अपने पिता की मृत्यु पर अपने स्वयं के अधिकारों में किरायेदार बन गए। वे पेप्सू किरायेदारी धारा 7ए की उप-धारा (1) के प्रावधान और कृषि भूमि अधिनियम 1955 के प्रावधान के लाभ के हकदार बन गए और वे अपनी खेती के तहत क्षेत्र के लिए मानक एकड़ में समकक्ष मूल्य की वैकल्पिक भूमि के आवंटन के हकदार थे। मोशन बेंच का विचार था कि गुरमीत राम के मामले (सुप्रा) पर पुनर्विचार की आवश्यकता है। रिट याचिका को स्वीकार कर लिया गया और डिवीजन बेंच द्वारा सुनवाई का आदेश दिया गया।

2. इस रिट याचिका में उठाए गए कानूनी मुद्दे का निर्धारण शुरू करने से पहले प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों को पुनः प्रस्तुत करना समीचीन होगा: -

पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1955-

s.2(के)–'किरायेदार' का वही अर्थ है जो पंजाब में दिया गया है

किरायेदारी अधिनियम, 1887 (पंजाब अधिनियम XVI, 1887), लेकिन इसमें एक व्यक्ति शामिल नहीं है-

- (i) जिसके पास अधिभोग का अधिकार है, या

(ii) जो खंड (जी) के उप-खंड (2) के अर्थ में किरायेदार का रिश्तेदार है।

(m) पंजाब टेनेसी एक्ट, 1887 (पंजाब एक्ट XVI ऑफ 1887), या पंजाब लैंड रेवेन्यू एक्ट, 1887 (पंजाब एक्ट XVII ऑफ 1887) में परिभाषित नहीं किए गए सभी अन्य शब्दों और अभिव्यक्तियों में, उन अधिनियमों में से किसी में उन्हें सौंपे गए अर्थ होंगे।

S.7ए(1) उप-धारा (2) और (3) के प्रावधानों के अधीन, पेप्सू किरायेदारी और कृषि भूमि (दूसरा संशोधन) अधिनियम 1956 के प्रारंभ में मौजूद किरायेदारी, निम्नलिखित पर समाप्त की जा सकती है धारा 7 में निर्दिष्ट आधारों के अतिरिक्त आधार, अर्थात्:

(ए) कि किरायेदारी वाली भूमि को अध्याय II के प्रावधानों के अनुसार भूस्वामी द्वारा अपनी व्यक्तिगत खेती के लिए आरक्षित किया गया है;

(बी) कि भूमि मालिक के पास तीस मानक एकड़ या उससे कम भूमि है और भूमि उसकी अनुमेय सीमा के भीतर आती है:

शर्तें कि किसी भी किरायेदार (भूमि-मालिक के किरायेदार के अलावा जो संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य है) को इस उप-धारा के तहत बेदखल नहीं किया जाएगा: -

(i) भूमि के किसी भी क्षेत्र से यदि किरायेदार की व्यक्तिगत खेती का क्षेत्र पाँच मानक एकड़ से अधिक नहीं है, या

(ii) पाँच मानक एकड़ के क्षेत्र से, यदि किरायेदार की व्यक्तिगत खेती का क्षेत्र पाँच मानक एकड़ से अधिक है,

जब तक उन्हें राज्य सरकार द्वारा मानक एकड़ के बराबर मूल्य की वैकल्पिक भूमि आवंटित नहीं की जाती।

पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887:

"धारा 4 परिभाषाएँ- इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ प्रतिकूल न हो:

(5) किरायेदार" का अर्थ उस व्यक्ति से है जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है और एक विशेष अनुबंध के लिए उस अन्य व्यक्ति को उस भूमि का किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा; लेकिन इसमें शामिल नहीं है-

(ए) एक निम्न भूमि मालिक, या

(बी) किसी भूस्वामी के अधिकारों का गिरवीदार, या

(सी) एक व्यक्ति जिसे पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 (1887 का XVII) के तहत भू-राजस्व के बकाया की वसूली के लिए एक होल्डिंग हस्तांतरित कर दी गई है, या एक संपत्ति या होल्डिंग को खेत में दे दिया गया है। ऐसे बकाया के रूप में वसूली योग्य राशि, या

(डी) एक व्यक्ति जो सरकार से उप-किराए पर देने के उद्देश्य से खाली भूमि का पट्टा लेता है

(7) "किरायेदार" और "मकान मालिक" में किरायेदार और मकान मालिक के हित में क्रमशः पूर्ववर्ती और उत्तराधिकारी शामिल हैं:

(8) "किरायेदारी" का अर्थ है एक पट्टे या शर्तों के एक सेट के तहत मकान मालिक के किरायेदार द्वारा रखी गई भूमि का एक पार्सल"

3. यह अधिनियम कृषि सुधारों का एक उपाय है। "मकान मालिक" और उनके "किरायेदारों" के बीच सामंजस्य स्थापित करने के लिए, जिनके संबंध तनावपूर्ण हो गए थे, जिसके परिणामस्वरूप विस्फोटक स्थिति पैदा हो गई थी, भूमि सुधार और किरायेदारी से संबंधित मौजूदा कानून का एकीकरण समय की मांग थी। इसलिए, किरायेदारों को उनकी किरायेदारी की अन्यायपूर्ण समाप्ति से बचाने और किरायेदारों को अनुचित और मनमौजी बेदखली से बचाकर किरायेदारों को कार्यकाल की सुरक्षा प्रदान करने के लिए अधिनियम बनाया गया था। किरायेदारी की समाप्ति के लिए आधार अधिनियम की धारा 7 और धारा 7ए में प्रस्तुत किए गए हैं। इसके अध्याय III को "किरायेदारी के सामान्य अधिकार" शीर्षक दिया गया है और दोनों धारा 7 और 7-ए किरायेदारी की समाप्ति को विनियमित करते हैं। किरायेदारी समाप्ति के आदेश से किरायेदारों को बेदखल कर दिया जाता है। किरायेदार की किरायेदारी धारा 7 और 7ए में निर्दिष्ट आधारों की स्थापना पर समाप्त कर दी जाती है। हालाँकि, धारा 7ए के तहत, किरायेदारी की समाप्ति के बाद एक और सुरक्षा

प्रदान की गई है। एक किरायेदार को उसकी किरायेदारी से केवल 5 मानक एकड़ से अधिक क्षेत्र से या 5 मानक एकड़ क्षेत्र से बेदखल किया जा सकता है यदि उसे राज्य सरकार द्वारा मानक एकड़ के बराबर मूल्य की वैकल्पिक भूमि आवंटित की जाती है। यह अधिनियम कृषि सुधारों का एक उपाय है। "मकान मालिक" और उनके "किरायेदारों" के बीच सामंजस्य स्थापित करने के लिए, जिनके संबंध तनावपूर्ण हो गए थे, जिसके परिणामस्वरूप विस्फोटक स्थिति पैदा हो गई थी, भूमि सुधार और किरायेदारी से संबंधित मौजूदा कानून का एकीकरण समय की मांग थी। इसलिए, किरायेदारों को उनकी किरायेदारी की अन्यायपूर्ण समाप्ति से बचाने और किरायेदारों को अनुचित और मनमौजी बेदखली से बचाकर किरायेदारों को कार्यकाल की सुरक्षा प्रदान करने के लिए अधिनियम बनाया गया था। किरायेदारी की समाप्ति के लिए आधार धारा 7 और धारा 7ए में प्रस्तुत किए गए हैं कार्यवाही करना। इसके अध्याय III को "किरायेदारी के सामान्य अधिकार" शीर्षक दिया गया है और दोनों धारा 7 और 7ए किरायेदारी की समाप्ति को विनियमित करते हैं। किरायेदारी समाप्ति के आदेश से किरायेदारों को बेदखल कर दिया जाता है। किरायेदार की किरायेदारी धारा 7 और 7ए में निर्दिष्ट आधारों की स्थापना पर समाप्त कर दी जाती है। हालाँकि, धारा 7-ए के तहत, किरायेदारी की समाप्ति के बाद एक और सुरक्षा प्रदान की गई है। एक किरायेदार को उसकी किरायेदारी से केवल 5 मानक एकड़ से अधिक क्षेत्र से या 5 मानक एकड़ क्षेत्र से बेदखल किया जा सकता है यदि उसे राज्य सरकार द्वारा मानक एकड़ के बराबर मूल्य की वैकल्पिक भूमि आवंटित की जाती है।

4. वर्तमान मामले में, धरम पॉल और दीप चंद गणेश दास के अधीन किरायेदार थे। उन दोनों के पास एक पट्टे के तहत ज़मीन का एक टुकड़ा था। यह एक किरायेदारी थी। वे ज़मीन के अलग-अलग टुकड़ों पर अलग-अलग खेती नहीं करते थे। यह संयुक्त खेती थी। दीप चंद की मृत्यु पर, याचिकाकर्ता क्रमांक 2 से 7, धरम पॉल के साथ भूमि के इसी खंड के किरायेदार बन गए। वे व्यक्तिगत रूप से भूमि के अलग-अलग खंडों पर खेती नहीं कर रहे थे। उन्होंने संयुक्त रूप से इस पर खेती करना जारी रखा। धारा 7 के परंतुक का उद्देश्य -ए यह है कि बेदखली आदेश पारित होने पर किरायेदार को सड़क किनारे नहीं फेंका जाना चाहिए। यह प्रावधान है कि किरायेदार को पहले उसकी किरायेदारी के हिस्से वाली भूमि के बराबर भूमि आवंटित की जानी चाहिए। हालाँकि, ऐसे आवंटन के लिए 5 मानक एकड़ की सीमा तय की गई

थी। इस सीमा के भीतर, किरायेदारों को सैंडर्ड एकड़ में उनकी किरायेदारी के बराबर राशि मिलनी थी। वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता संयुक्त रूप से 17 कनाल 7 मरला भूमि पर किरायेदार थे। उनमें से कोई भी इस संपूर्ण भूमि पर खेती करने का दावा नहीं कर सकता था। कब्ज़ा और खेती संयुक्त थी। इसलिए, धारा 7-ए के प्रावधान के तहत वे संयुक्त रूप से 17 कनाल 7 मरला के बराबर भूमि के आवंटन के हकदार थे। न तो धारा 7-ए की भाषा पर, न ही किसी सिद्धांत पर, याचिकाकर्ता यह दावा कर सकते हैं कि उन्हें व्यक्तिगत रूप से 17 कनाल 7 मरला के बराबर भूमि आवंटित की गई है। यदि यह तर्क स्वीकार कर लिया जाता है, तो यह किरायेदारों द्वारा चूक पर प्रीमियम लगाना होगा। यदि उन्हें बेदखल नहीं किया गया होता तो वे 17 कनाल 7 मरला भूमि पर खेती करते और उसके फलों का आनंद लेते रहते। लगान न चुकाने के कारण बेदखल होने पर, उनमें से प्रत्येक को 17 कनाल-7 मरला के मूल्य की ज़मीन नहीं मिल सकी। यह उचित एवं न्यायसंगत है। इसके अलावा यदि इस व्याख्या को स्वीकार कर लिया जाता है तो किरायेदारों के हित-उत्तराधिकारी को उनके हित-पूर्ववर्ती के निधन का लाभ प्राप्त करने के लिए षडयंत्रपूर्वक बेदखल करने के आदेश मिल सकते हैं। प्रकृति की दृष्टि से राज्य के पास आवंटन योग्य अधिशेष भूमि सीमित है। इसे पात्र बेदखल किरायेदारों या अन्य श्रेणियों से संबंधित व्यक्तियों के बीच समान रूप से वितरित किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रचारित व्याख्या, मिट्टी के असंख्य किसानों के बीच अल्प अधिशेष भूमि को समान रूप से वितरित करने के उद्देश्य को विफल कर देगी। बड़ी संख्या में बेटों और बेटियों को पीछे छोड़ते हुए किरायेदार की मृत्यु पर, परिवार भूमि के आवंटन का दावा कर सकता है, जो कि हरियाणा भूमि जोत सीमा अधिनियम, 1972 द्वारा निर्धारित सीमा से अधिक भी हो सकता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रचारित व्याख्या वितरणात्मक सामाजिक न्याय की योजना और अधिनियम की धारा 7-ए में नियोजित स्पष्ट भाषा के अनुरूप नहीं है। याचिकाकर्ताओं का तर्क न तो किसी सिद्धांत पर आधारित है और न ही किसी बाध्यकारी मिसाल द्वारा समर्थित है। उस विद्वान न्यायाधीश के प्रति बहुत सम्मान के साथ, जिन्होंने गुरमीत राम के मामले (सुप्रा) का फैसला किया, हम उस मामले के अनुपात में खुद को सहमत करने में सक्षम नहीं हैं।

5. हमारा मानना है कि एक किरायेदार की मृत्यु पर अधिनियम की धारा 7-ए के प्रावधानों के तहत उसके उत्तराधिकारी सामूहिक रूप से अपने किरायेदारी में

शामिल भूमि के बराबर भूमि के आवंटन के हकदार हैं। उनमें से प्रत्येक व्यक्तिगत रूप से संयुक्त किरायेदारी में शामिल भूमि के बराबर भूमि के आवंटन का हकदार नहीं है।

6. नतीजतन, हम इस रिट याचिका में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और इसे खारिज करते हैं। हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

आशीष कुमार मंडल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
फिरोज़पुर झिरका, नूंह