

एप्पेलेट सिविल

D. Koshal, न्यायमूर्ति के समक्ष,

टिकन,-अपीलार्थी।

बनाम

धर्मवीर सिंह आदि,-उत्तरदाता।

E.S.A. नं. 1963 का 106.

1 मई, 1970।

पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट (1913 का 1)-धारा 15 (1) (ए) चौथा-एक किरायेदार के कब्जे में कृषि भूमि-भूमि के संबंध में उपभोग-बंधक बनाने वाला मकान मालिक-पहले समर्पण किए बिना बंधक को किराया देने वाला किरायेदार या नई किरायेदारी बनाने वाला-मकान मालिक द्वारा बेची गई भूमि-ऐसा किरायेदार-क्या उसे बिक्री को पूर्व-खाली करने का अधिकार है।

अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदारों के कब्जे में भूमि पर बनाए गए संरचित बंधक के मामलों में, किरायेदार, जब से बंधक अस्तित्व में आता है, बंधक लेने वाले को समर्पित करते हैं। गिरवी रखने वाला कब्जा करने का हकदार होने के बाद, किरायेदार के खिलाफ उसकी स्थिति गिरवी रखने वाले के वकील की हो जाती है, जिसे संपत्ति से प्राप्त किराए और लाभ प्राप्त करने का अधिकार होता है। ऐसे मामलों में किरायेदार बंधककर्ता का किरायेदार बना रहता है, भले ही उसे बंधककर्ता का किरायेदार भी कहा जा सकता है। (who actually receives the rent from him). कानून में ऐसा कुछ भी नहीं है इस प्रस्ताव को उचित ठहराता है कि जैसे ही किरायेदार बंधककर्ता को किराया देना शुरू करता है, बंधककर्ता के तहत उसकी किरायेदारी समाप्त हो जाती है और बंधककर्ता के तहत एक नई किरायेदारी शुरू हो जाती है। जब तक गिरवीदार के तहत पहले से मौजूद किरायेदारी को या तो बाद वाले द्वारा प्रभावी रूप से समाप्त नहीं किया जाता है या बंधक के निर्माण से पहले या बाद में खुद किरायेदार द्वारा आत्मसमर्पण नहीं किया जाता है, तब तक किरायेदार गिरवीदार के तहत वही दर्जा रखता रहेगा जो वह बंधक के निर्माण से पहले रखता था। किरायेदार गिरवीदार को किराया इसलिए नहीं देता है कि उसकी पहले की किरायेदारी का समर्पण हो गया है या उसने गिरवीदार से नई किरायेदारी ले ली है, बल्कि इसलिए देता है क्योंकि गिरवीदार के एकतरफा कार्य पर किरायेदार का कोई नियंत्रण नहीं है और कौन सा कार्य किसी भी मामले में उसके खिलाफ तब तक प्रभावी रहा होगा जब तक कि वह गिरवीदार को भूमि के किराए और लाभ प्राप्त करने के लिए अधिकृत करता है। यदि जमीन मकान मालिक द्वारा बेची जाती है, तो ऐसा किरायेदार विक्रेता का किरायेदार बना रहता है और उसे पंजाब पूर्व-छूट अधिनियम की धारा 15 (1) (ए) के उप-खंड चौथे के तहत बिक्री को पूर्व-खाली करने का अधिकार है।

श्री हर नारायण सिंह गिल, वरिष्ठ उप-न्यायाधीश की अदालत के डिक्री से नियमित दूसरी अपील, बढ़ी हुई अपीलीय शक्तियों के साथ, गुडगांव, दिनांक 17 सितंबर, 1962, श्री रघवीर सिंह गुप्ता, उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, पलवल, दिनांक 4 दिसंबर, 1961 की लागत के साथ पुष्टि करते हुए, वादी के मुकदमे को खारिज करते हुए और पक्षकारों को अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ते हुए।

निर्णय

A. D. KOSHAL, न्यायमूर्ति- इस अपील में जिस मुख्य प्रश्न का निर्धारण करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या कृषि भूमि को उसके स्वामी के अधीन किरायेदार के रूप में धारण करने वाले व्यक्ति को उस व्यक्ति के पक्ष में भूमि के संबंध में एक उपयोगी बंधक बनाए जाने के बाद भी वह दर्जा प्राप्त है, जिसे किरायेदार देने लगता है।

(2) इस अपील को जन्म देने वाले तथ्य ये हैं। श्रीमती. गुड़गांव जिले की बल्लभगढ़ तहसील के तिगांव गांव के निवासी खेमोन ने उस गांव में स्थित 23 कनई 2 मरला कृषि भूमि प्रतिवादियों-प्रतिवादियों को रु। दिनांक 21 अप्रैल, 1960 के पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से 7,000 रुपये। यह भूमि एक सांवल सिंह के साथ सूदखोरी बंधक के तहत रखी गई थी, बंधक राशि रु। 3, 000, जो गिरवीदार को भुगतान के लिए विक्रेताओं के पास जमा में छोड़ दिया गया था। वादी-अपीलार्थी, जो बिक्री के समय, गिरवीदार के तहत एक किरायेदार के रूप में भूमि के कब्जे में था, ने इस आधार पर बिक्री को पूर्व-खाली करने के लिए एक मुकदमा दायर किया कि उस समय उसकी स्थिति वास्तव में विक्रेता के तहत एक किरायेदार की थी। अपवाद को प्रत्यक्ष मूल्य की वास्तविकता के लिए लिया गया था और यह अनुमान लगाया गया था कि वास्तव में तय की गई कीमत केवल रु। 4, 000। प्रतिवादी का मामला यह था कि वादी को बिक्री को पूर्व-खाली करने का कोई अधिकार नहीं था। हालाँकि, मुकदमा सुनाए जाने की स्थिति में, उन्होंने बिक्री विलेख के लिए टिकटों को खरीदने और इसे पंजीकृत करने में हुए खर्च के लिए प्रतिपूर्ति किए जाने के अपने अधिकार पर जोर दिया।

(3) निचली अदालत ने पाया कि रु. 7, 000 का भुगतान किया गया और सद्भावना से तय किया गया। इस बात का कोई सबूत नहीं होने के कारण कि क्या विक्रेता या विक्रेता ने बिक्री के लिए आकस्मिक खर्च किए थे, प्रतिवादियों के दावे को नकार दिया गया था। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यद्यपि संपत्ति के एक भाग के संबंध में वादी का कब्जा विक्रेता के किरायेदार के रूप में विचाराधीन बंधक से पहले था, जिसे 1957 में बनाया गया था, उसने उसके बाद बंधक के तहत एक किरायेदार का पद स्वीकार किया और बिक्री की तारीख तक उस पद पर बना रहा और उस तारीख को वह बंधक के तहत एक किरायेदार था न कि विक्रेता के तहत। यह इन निष्कर्षों पर था कि वादी विचारण न्यायालय द्वारा गैर-उपयुक्त था, जिसके आदेश को 17 सितंबर, 1962 को अपील में श्री हर नारायण सिंह गिल, वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश, गुड़गांव द्वारा बरकरार रखा गया था, जिन्होंने उनके समक्ष तर्क दिए गए एकमात्र बिंदु पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों की पुष्टि की थी, अर्थात्, उन तथ्यों पर कहा गया था कि वादी बिक्री की तारीख को विक्रेता के तहत किरायेदार के रूप में माने जाने का हकदार था। श्री गिल द्वारा पारित अपीलीय डिक्री के खिलाफ वादी ने यह नियमित दूसरी अपील दायर की है।

(4) खसरा गिरदावरी, प्रदर्शनी, पी1 के अवलोकन से निम्नलिखित तथ्य स्पष्ट रूप से सामने आए हैं:

(ए) कृषि वर्ष 1956-57 की शुरुआत में, वादी खसरा संख्या के कब्जे में था। 8/3,9 और 14 विवादित भूमि का भाग है और जिसका कुल क्षेत्रफल 19 कनाल है। खेमोन, विक्रेता।

(ख) बंधक के आधार पर उत्परिवर्तन को मंजूरी दिए जाने के बाद, वादी को राजस्व अधिकारियों द्वारा किराए के भुगतान के समान शर्तों पर संवल सिंह, बंधक के तहत एक किरायेदार के रूप में वर्णित किया गया था।

(ग) वादी ने बिक्री के समय तक गिरवीदार के अधीन भूमि को किरायेदार के रूप में रखना जारी रखा।

(5) ये तथ्य उत्तरदाताओं की ओर से गंभीर रूप से विवादित नहीं हैं, जिनके विद्वान वकील, हालाँकि, नीचे दिए गए दो न्यायालयों के निष्कर्षों के अनुसार, यह तर्क देते हैं कि बिक्री की तारीख पर वादी को बंधक के तहत एक किरायेदार के रूप में माना जाना चाहिए, न कि विक्रेता के तहत एक के रूप में। यह तर्क, मामले की परिस्थितियों में, मुझे अच्छी तरह से आधारित नहीं लगता है। यह ध्यान देने योग्य है, जैसा कि ऊपर बताया गया है, कि वादी श्रीमती के अधीन एक किरायेदार के रूप में भूमि पर कब्जा कर रहा था। बंधक बनाए जाने से पहले खेमोन। यह किसी का मामला नहीं है कि उन्होंने अपनी किरायेदारी को आत्मसमर्पण कर दिया और बंधक के तहत एक नई किरायेदारी स्वीकार कर ली।

दूसरी ओर उनका रुख पूरे समय रहा है और रिकॉर्ड पर यह दिखाने के लिए बिल्कुल कुछ भी नहीं है कि यह अच्छी तरह से स्थापित नहीं था कि बंधक बनाए जाने के बाद वह सांवल सिंह के तहत एक किरायेदार बन गया, बंधक के कारण जो काफी स्वाभाविक प्रतीत होता है। वास्तव में, किरायेदारों के कब्जे में भूमि पर बनाए गए उपयोगी बंधक के मामलों में सामान्य रूप से जो होता है, वह यह है कि जब से बंधक अस्तित्व में आता है, तब से किरायेदार बंधक लेने वाले के अनुरूप होते हैं। और यह बिना किसी कारण के अपनाया गया पाठ्यक्रम नहीं है। गिरवी रखने वाला कब्जा करने का हकदार होने के बाद, किरायेदार के खिलाफ उसकी स्थिति गिरवी रखने वाले के वकील की हो जाती है, जिसे संपत्ति से प्राप्त किराए और लाभ प्राप्त करने का अधिकार होता है। ऐसे मामलों में किरायेदार बंधककर्ता का किरायेदार बना रहता है, भले ही उसे बंधककर्ता का किरायेदार भी कहा जा सकता है। (who actually receives the rent from him). कानून में ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस प्रस्ताव को उचित ठहराता है कि जैसे ही किरायेदार बंधककर्ता को किराया देना शुरू करता है, बंधककर्ता के तहत उसकी किरायेदारी समाप्त हो जाती है और बंधककर्ता के तहत एक नई किरायेदारी शुरू हो जाती है। इस तरह के प्रस्ताव को तब तक स्वीकार नहीं किया जा सकता है जब तक कि यह और तथ्य न हो कि बंधककर्ता के तहत पहले से मौजूद किरायेदारी या तो प्रभावी रूप से बाद वाले द्वारा समाप्त कर दी जाती है या बंधक के निर्माण से पहले या बाद में खुद किरायेदार द्वारा आत्मसमर्पण कर दिया जाता है। जब तक इस तरह की स्थिति दिखाई नहीं देती है, तब तक किरायेदार गिरवीदार के तहत वही दर्जा रखता रहेगा जो वह बंधक के निर्माण से पहले रखता था। इस संबंध में मैं जगन नाथ पियारे लाई बनाम मित्र सैन और अन्य (1) मामले में इस न्यायालय के हाल ही में पूर्ण पीठ के फैसले का लाभ के साथ उल्लेख कर सकता हूँ, जिसमें संपत्ति के बंधक के मामलों पर लागू पांच प्रस्तावों में से एक, जो पहले से मौजूद किरायेदारी के तहत है, इस प्रकार निर्धारित किया गया था:

"गिरवी रखने वाले के किरायेदार द्वारा गिरवी रखने वाले के पक्ष में किराए के नोट का निष्पादन, गिरवी रखने के बाद, गिरवी रखने वाले के पक्ष में एक नई किरायेदारी नहीं बनाता है। लेकिन किरायेदार को अपनी पहले की किरायेदारी को समर्पण करने और बंधक के साथ किरायेदारी का एक नया अनुबंध करने से रोकने के लिए कुछ भी नहीं है; और प्रत्येक मामले में, यह साक्ष्य के आधार पर निर्धारित किया जाना होगा कि क्या बंधक के किरायेदार ने अपनी किरायेदारी को आत्मसमर्पण कर दिया था और बंधक के अस्तित्व में आने के बाद बंधक से एक नई किरायेदारी प्राप्त की थी।"

(6) यह प्रस्ताव पूरी तरह से वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू होता है जिसमें यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि वादी गिरवीदार को किराया दे रहा था, इसलिए नहीं कि उसके द्वारा अपनी पूर्व किरायेदारी का समर्पण किया गया था या कि उसने गिरवीदार से एक नया किरायेदारी ली थी, बल्कि गिरवीदार के एकतरफा कार्य के कारण, जिस पर उसका (वादी का कोई नियंत्रण नहीं था और जो कार्य किसी भी मामले में उसके खिलाफ संचालित होता, जहां तक वह गिरवीदार को संपत्ति के किराए और लाभ प्राप्त करने के लिए अधिकृत करता।

(7) उपर्युक्त चर्चा से यह पता चलता है कि उस समय जब बिक्री हुई थी, वादी विक्रेता के अधीन उतना ही किरायेदार था जितना कि गिरवीदार के अधीन, उनकी स्थिति सामूहिक रूप से उसके विरुद्ध मकान मालिक की थी। इसलिए, वह पंजाब प्री-एम्पशन एक्ट की धारा 15 की उप-धारा (1) के खंड (ए) के उप-खंड चौथे का लाभ दिए जाने का हकदार था और प्रतिवादियों के खिलाफ प्री-एम्पशन का अधिकार रखने वाले व्यक्ति के रूप में माना जाता था। इसके विपरीत नीचे दिए गए दो न्यायालयों के निष्कर्ष गलत माने जाते हैं और उलट दिए जाते हैं।

(8) मेरे सामने तर्क दिया गया एकमात्र अन्य बिंदु बिक्री के आकस्मिक खर्चों के संबंध में है। हालांकि प्रतिवादी निस्संदेह उनके हकदार होंगे यदि उन्हें कोई खर्च करने के लिए दिखाया जा सकता है, तो रिकॉर्ड पर यह दिखाने के लिए सबूत का एक टुकड़ा नहीं है कि उन्होंने किया था। अतः उस मुद्दे पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को अपवाद नहीं माना जा सकता है।

(9) परिणाम यह है कि वादी का वाद उस भूमि के संबंध में सफल होना चाहिए जिसे उसने बंधक बनाए जाने से ठीक पहले एक किरायेदार के रूप में धारण किया था, अर्थात् खसरा संख्या। 8/3,9 और 14 बलदेव सिंह बनाम भारत संघ, आदि। (संधवालिया, जस्टिस।) आयत सं। 9, जिसका कुल क्षेत्रफल 19 कनाल 18 मरला है, आनुपातिक मूल्य के भुगतान पर, आज मेरे सामने शपथ पर प्रतिवादियों में से एक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि सूट में पूरी भूमि एक समान गुणवत्ता और मूल्य की है। 23 कनाल, 2 मरला होने के लिए मुकदमा किया गया कुल क्षेत्र, ऐसी आनुपातिक कीमत 398/462 होगी और रु। 7, 000 और रु। 6, 030। अपील की आंशिक स्वीकृति में, इसलिए, यह निर्देश दिया जाता है कि यदि वादी 30 जून, 1970 को या उससे पहले उल्लिखित राशि को विचारण न्यायालय में जमा करता है, तो खसरा सं. 8/3,9 और 14 आयत संख्या में। 9, जो तिगाँव गाँव में स्थित है, निर्धारित किया जाएगा, लेकिन बाकी के लिए खारिज कर दिया जाएगा, जिसमें पूरे खर्च के बारे में कोई आदेश नहीं होगा। यदि वह ऊपर निर्धारित किए गए अनुसार जमा करने में विफल रहता है, तो समग्र रूप से वाद की बर्खास्तगी बरकरार रहेगी और वादी पर तीनों न्यायालयों में कार्यवाही के खर्च का बोझ 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।

आदित्य सैनी
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
रेवाडी (हरियाणा)