श्री अवध बिहारी सिंह

बनाम

गजाधर जयपुरिया और अन्य

[मेहर चंद महाजन सी.जे., बिजन कुमार

मुखर्जी, विवियन बोस, एन.एच. भगवती और

टी.एल. वेंकटरामा अय्यर जेजे.]

कस्टम – हकशुफा - बनारस शहर - हकशुफा की स्थानीय प्रथा - ऐसा अधिकार - संपत्ति की घटना और जमीन की कुर्की।

अभिनिर्धारित किया गया कि बनारस शहर में हकशुफा की एक स्थानीय प्रथा मौजूद है और यह अधिकार कम से कम इसके भीतर स्थित सभी घरेलू संपत्तियों से जुड़ा है और प्रथा की ऐसी कोई घटना साबित नहीं हुई है जो अधिकार को केवल उन व्यक्तियों के लिए उपलब्ध बनाती हो जो या तो बनारस के मूल निवासी हैं या वहीं के अधिवासी हैं।

जब हकशुफा का अधिकार प्रथा पर आधारित होता है तो यह लेक्स लोकी या स्थानीय कानून बन जाता है और उस स्थान पर स्थित सभी भूमियों को प्रभावित करता है, भले ही भूमि के मालिकों का धर्म या राष्ट्रीयता या अधिवास कुछ भी हो, सिवाय इसके कि जहां ऐसी घटनाएं स्वयं प्रथा का भाग साबित हुई हो।

हकशुफा का अधिकार संपत्ति की एक घटना है और भूमि से ही जुड़ा है।

ब्यजनाथ बनाम कपिलमोन (24 डब्ल्यू.आर. 95) और, प्रसस्थ नाथ बनाम

धनई (32 कल. 958) अनुमोदित नहीं किया गया.

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील संख्या 15/1951।

इलाहाबाद उच्च न्यायालय (मुल्ला और यॉर्क जेजे.) के प्रथम अपील संख्या 157/1942, जो न्यायालय सिविल न्यायाधीश बनारस के मूल वाद संख्या 79/1941 में निर्णय और डिक्री दिनांक 19 नवंबर, 1941 से उत्पन्न हुई थी, में दिनांक 29 अगस्त, 1944 के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील।

अचरू राम, (मय एन.सी. सेन और आर.सी. प्रसाद) अपीलकर्ता के लिए ।

सी.के. दफ्तरी, भारत के सॉलिसिटर-जनरल और एस.पी. सिन्हा, (मय जे.सी. मुखर्जी, शौकत हुसैन, और एस.पी. वर्मा) प्रत्यर्थी संख्या 1 के लिए।

23 अप्रैल 1954 को न्यायालय का निर्णय मुखर्जी जे. द्वारा सुनाया गया।

वादी, जो हमारे समक्ष अपीलकर्ता है, ने बनारस शहर के मोहल्ला बारादेव के भीतर स्थित और नगरपालिका संख्या डी 37/48 वाले एक संलग्न भूमि भूखंड और उस पर कुछ संरचनाओं के संबंध में अपने हकशुफा के अधिकार को लागू करने के लिए बनारस में सिविल न्यायाधीश की अदालत में मुकदमा (1941 का मूल मुकदमा संख्या 79) शुरू किया, जिसमें से यह अपील उत्पन्न हुई। मुकदमे का परिसर स्वीकृत रूप से प्रतिवादी संख्या 2 से 5 का था, जो कलकत्ता के निवासी हैं और उन्होंने इसे 29 मार्च, 1941 को निष्पादित और उसके अनुसरण में 3 अप्रैल को पंजीकृत एक हस्तांतरण द्वारा प्रतिवादी संख्या 1, जो भी कलकत्ता का निवासी था, को 7,000 रुपये की कीमत के लिए बेच दिया। वादी बनारस शहर के एक ही मोहल्ले में दो परिसरों, परिसर संख्या डी 37/85 और डी 37/44 का मालिक है, जो विवादग्रस्त संपत्ति के करीब हैं और उससे क्रमशः उत्तरी और पूर्वी किनारों पर सटे हुए हैं। वादी द्वारा यह कहा गया है कि बनारस

शहर में बहुत पहले से ही एक प्रथा प्रचलित है जिसके अनुसार वादी ने विसीनेज के आधार पर विवादित संपत्ति के हकशुफा का दावा करने का हकदार था। यह भी कहा है कि जैसे ही वादी को बिक्री की खबर मिली, उसने तुरंत अपने अधिकारों का दावा या मांग की और मोहम्मडन कानून के अनुसार गवाहों की उपस्थिति में इसे दोहराया और उसने 21 मई, 1941 को प्रतिवादी क्रम 1 को एक पंजीकृत नोटिस भी भेजा और कहा गया कि वह उस कीमत की प्राप्ति पर संपत्ति को वादी को हस्तांतरित कर दे जो उसने वास्तव में विक्रेताओं को भुगतान किया था। चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 ने इस मांग को पूरा नहीं किया, इसलिए यह मुकदमा लाया गया।

प्रतिवादी नंबर 1 ने अकेले ही मुकदमा लड़ा और जवाब दावे में उसके द्वारा लिये गये आधारों को चार शीर्षकों के तहत वर्गीकृत किया जा सकता है। सबसे पहले, उसने इस बात से इंकार किया कि बनारस शहर में गैर-मुसलमानों के बीच हकशुफा की कोई प्रथा थी, जैसा कि वादी ने कहा था। दूसरा आधार यह था कि भले ही हकशुफा की कोई प्रथा थी, लेकिन इस तरह के मामले में इसका लाभ नहीं उठाया जा सकता था, जहां न तो क्रेता और न ही विक्रेता बनारस के मूल निवासी थे या वहां के अधिवासी थे, बल्कि एक अलग प्रांत के निवासी थे। तीसरा आधार यह था कि वादी ने मोहम्मडन कानून के अनुसार उचित तरीके से दो मांगें नहीं की थी और हकशुफा के दावे के लिए आवश्यक पूर्व-शर्तों का अनुपालन न करने के कारण, मुकदमा असफल होने के लिए बाध्य था। अंत में, यह तर्क दिया गया कि चूँकि वादी स्वयं मुकदमे की संपत्ति का मालिक था और विक्रेता उसके किरायेदार थे, वह किसी भी कानून या प्रथा के तहत, हकशुफा के अधिकार का प्रयोग करके अपने किरायेदारों को बेदखल नहीं कर सकता था।

मुक़दमे का विचारण करने वाले सिविल न्यायाधीश ने मामले में पेश किए गए सबूतों के आधार पर अवधारित किया था कि वास्तव में बनारस शहर में हकशुफा की

प्रथा थी, जिसकी घटनाएं मोहम्मडन कानून के समान ही थीं। हालाँकि, उनका मानना था कि यह प्रथा एक स्थानीय प्रथा है, इसे वर्तमान मामले में क्रेताओं या विक्रेता के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि उनमें से कोई भी बनारस का मूल निवासी या अधिवासी नहीं था। विचारण न्यायाधीश ने यह भी पाया कि वादी ने अपेक्षित मांगें नहीं की जो मोहम्मडन कानून के तहत अनिवार्य हैं। नतीजा यह हुआ कि वादी का मुकदमा खारिज कर दिया गया और अपने निष्कर्षों के मद्देनजर, सिविल न्यायाधीश ने इस सवाल का फैसला करना जरूरी नहीं समझा कि क्या वादी खुद एक भूस्वामी होने के नाते हकशुफा के लिए एक प्रथा के आधार पर अपने किरायेदारों के खिलाफ कोई दावा कर सकता है।

इस फैसले के खिलाफ वादी ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय में अपील की, जिसकी सुनवाई मुल्ला और योर्क जेजे. की खंडपीठ ने की। विद्वान न्यायाधीश विचारण न्यायालय की इस बात से सहमत थे कि यद्यपि बनारस शहर में हकशुफा की प्रथा थी, फिर भी उस इलाके में इस प्रथा को लागू करने के लिए आवश्यक शर्त यह थी कि क्रेता और विक्रेता को शहर का मूल निवासी या वहां का अधिवासी होना चाहिए। इस मामले में यह शर्त पूरी नहीं होने के कारण वादी का दावा सफल नहीं हो सका। परिणामस्वरूप उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के फैसले की पुष्टि की और अपील खारिज कर दी। अन्य प्रश्न जैसे कि क्या वादी ने मोहम्मडन कानून के नियमों के कड़ाई से अनुपालन में मांग की थी और क्या वह प्रथा द्वारा अधिकार के आधार पर अपने किरायेदारों के खिलाफ हकशुफा का दावा कर सकता था, अनिर्णीत छोड़ दिया गया था। उच्च न्यायालय का निर्णय 29 अगस्त, 1944 का है। इसके बाद, वादी ने न्यायिक समिति में अपील करने की अनुमति के लिए आवेदन किया। इस आवेदन को उच्च न्यायालय ने अस्वीकार कर दिया लेकिन न्यायिक समिति के 11 दिसंबर, 1945 के एक आदेश के तहत उन्हें विशेष अनुमति मिल गई। न्यायिक समिति के अधिकार क्षेत्र के

समापन के बाद अपील को निपटान के लिए इस न्यायालय में स्थानांतरित कर दिया गया।

इस अपील के पक्षकारों द्वारा हमारे समक्ष जो तर्क उठाए गए हैं वे व्यावहारिक रूप से एक बिंदु पर केन्द्रित हैं। इस बात पर किसी भी पक्ष को आपत्ति नहीं है कि पूरे बनारस शहर में हकशुफा की प्रथा है; लेकिन जबकि उत्तरदाताओं का तर्क है कि यह प्रथा विशेष रूप से उन लोगों के बीच लागू होती है जो शहर के निवासी हैं या वहां अधिवास करते हैं, अपीलकर्ता का मामला यह है कि यह प्रथा ऐसे किसी प्रतिबंध या सीमा को स्वीकार नहीं करती है और वे सभी जो शहर में संपत्ति रखते हैं इस प्रथा द्वारा शासित होते हैं, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि वे उस स्थान के मूल निवासी हैं या नहीं या निवासी मालिक हैं या नहीं। अपने मामलों के समर्थन में दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा विभिन्न तर्क उठाए गए हैं और हमने मोहम्मडन कानून में मान्यता प्राप्त हकशुफा के अधिकार की प्रकृति और इससे जुडी हुई घटनाओं, जब यह कानून द्वारा विनियमित नहीं है, बल्कि किसी विशेष इलाके से प्राप्त होने वाली प्रथा पर आधारित है, के बारे में विस्तृत चर्चा की है।

इससे पहले कि हम उन तर्कों की जांच करें जो पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा हमारे सामने रखे गए हैं, उस कानून या कानूनों के बारे में कुछ सामान्य टिप्पणियां करना आवश्यक हो सकता है जो भारत में वर्तमान में हकशुफा के अधिकार के प्रयोग को नियंत्रित करते हैं।

प्रिवी काउंसिल ने एक से अधिक मामलों (1) में कहा है कि, इस देश में हकशुफा का कानून मुस्लिमों द्वारा परिचय में लाया गया था। हिंदू कानून में ऐसी किसी अवधारणा का कोई संकेत नहीं है और स्मृति लेखकों या बाद के टिप्पणीकारों के लेखन में इस विषय पर ध्यान नहीं दिया गया है या चर्चा नहीं की गई है। सर विलियम

मैकनागटेन ने मोहम्मडन कानून पर अपने सिद्धान्तों और पूर्व निर्णयों में महानिर्वाण तंत्र के एक अंश का उल्लेख किया है, जो विद्वान लेखक के अनुसार, बताता है कि हिंदुओं की मान्यताओं के अनुसार हकशुफा को एक कानूनी प्रावधान के रूप में मान्यता दी गई थी। लेकिन यह ग्रंथ स्वयं पौराणिक कथाओं पर आधारित है, कानून पर नहीं और स्वीकृत रूप से यह हालिया रचना है। "इस चरित्र के किसी भटके हुए अंश को कोई महत्व नहीं दिया जा सकता, जिसकी प्रामाणिकता संदेह से परे नहीं है।

मुग़ल सम्राटों के काल में देश के उन हिस्सों में, जो मुस्लिम शासकों के प्रभुत्व में थे, कॉमन लॉ के नियम के रूप में हकशुफा का कानून लागू किया गया था, और इसे मुस्लिमों और जिम्मियों पर समान रूप से लागू किया गया था(जिसमें ईसाई और हिंदू शामिल थे), इस संबंध में विभिन्न नस्लों और पंथों के व्यक्तियों के बीच कोई भेदभाव नहीं किया गया है। समय के साथ हिंदुओं ने सुविधा के कारणों से हकशुफा को एक प्रथा के रूप में अपनाना शुरू कर दिया। यह प्रथा बड़े पैमाने पर बिहार और गुजरात जैसे प्रांतों में पाई जाती है जो कभी मुस्लिम साम्राज्य के अभिन्न अंग थे।

इस बारे में राय अलग-अलग है कि क्या पंजाब और भारत के अन्य हिस्सों में ग्रामीण समुदायों के बीच हकशुफा की प्रथा मुसलमानों से उधार ली गई थी या मोहम्मडन कानून से स्वतंत्र रूप से उत्पन्न हुई थी, जिसकी उत्पत्ति "सीमित अधिकार" के सिद्धांत में हुई थी जो हमेशा से ग्राम समुदायों की विशेषता रही है(")। संभवतः किसी भी दृष्टिकोण के समर्थन में बहुत कुछ कहा जा सकता है और यह सोचने का कारण है कि यहां तक कि जहां मोहम्मडन कानून उधार लिया गया था,यह हमेशा पूरी तरह से उधार नहीं लिया गया था। इस संबंध में दिगंबर बनाम अहमद () मामले में न्यायिक समिति की निम्नलिखित टिप्पणियों का संदर्भ लेना उपयोगी होगा:

"कुछ मामलों में गांव के हिस्सेदारों ने हकशुफा के मुस्लिम कानून के नियमों

को अपनाया या उनका पालन किया, और ऐसे मामलों में गांव की प्रथा मुस्लिम हकशुफा के कानून के नियमों का पालन करती हैं। अन्य मामलों में, जहां हकशुफा की प्रथा मौजूद है, प्रत्येक गांव समुदाय में हकशुफा की एक प्रथा होती है, जो मुस्लिमों के हकशुफा कानून से भिन्न होती है और अपने प्रावधानों और घटनाओं में गांव के लिए विशिष्ट होती है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि हकशुफा की प्रथा सभी मामलों में विशेष गांव के शेयरधारकों के बीच समझौते का परिणाम था, और इसे आधुनिक समय में और उन गांवों में अपनाया गया होगा जो पहली बार आधुनिक समय में गठित किए गए थे।

हमारे वर्तमान उद्देश्य के लिए इस चर्चा को आगे बढ़ाना आवश्यक नहीं है।

भारत में ब्रिटिश शासन की स्थापना के बाद से मोहम्मडन कानून देश का सामान्य कानून नहीं रह गया और हकशुफा उन मामलों में से एक नहीं है जिसके संबंध में मोहम्मडन कानून को स्पष्ट रूप से निर्णय का नियम घोषित किया गया है, जहां मुकदमे के पक्षकार मुस्लिम है, ब्रिटिश भारत में न्यायालयों ने हकशुफा के मोहम्मडन कानून को मुस्लिमों के बीच पूरी तरह से न्याय, समानता और अच्छे विवेक के आधार पर प्रशासित किया। यहां फिर से भारत में विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा व्यक्त विचारों में एकरूपता नहीं थी और मद्रास उच्च न्यायालय ने निश्चित रूप से माना कि संपत्ति के हस्तांतरण की स्वतंत्रता पर प्रतिबंध लगाने के कारण हकशुफा का कानून न्याय, समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों के अनुरूप नहीं माना जा सकता। इसलिए मद्रास प्रेसीडेंसी में मुस्लिमों के बीच भी प्रथा के आधार पर हकशुफा के अधिकार को बिल्कुल भी मान्यता नहीं दी गई है। पंजाब, आगरा और अवध जैसे कुछ प्रांतों में हकशुफा के अधिकारों को भारतीय विधानमंडल द्वारा पारित क़ानूनों में शामिल किया गया है और जहां कानून को इस प्रकार संहिताबद्ध किया गया है, यह निस्संदेह उस स्थान का क्षेत्रीय कानून बन जाता है और मुसलमानों के अलावा अन्य व्यक्तियों पर

उनकी संपत्ति स्थित होने के कारण लागू होता है। भारत के अन्य हिस्सों में इसका प्रवर्तन प्रथा पर निर्भर करता है और जब कानून प्रथागत है तो संबंधित पक्षों के धार्मिक विश्वास की परवाह किए बिना अधिकार लागू किया जा सकता है। जहां कानून न तो क्षेत्रीय है और न ही प्रथागत है, यह केवल मुसलमानों के बीच उनके व्यक्तिगत कानून के हिस्से के रूप में लागू होता है, बशर्ते उस स्थान की न्यायपालिका जहां संपत्ति स्थित है, ऐसे कानून को न्याय, समानता और अच्छा विवेक के सिद्धांतों के विपरीत नहीं मानती है। इनके अलावा हकशुफा का अधिकार अनुबंध द्वारा बनाया जा सकता है और जैसा कि ऊपर उल्लिखित मामले में न्यायिक समिति ने आ◌ेबजर्व किया है, ऐसे अनुबंध आमतौर पर एक गांव में हिस्सेदारों के बीच पाए जाते हैं। यह इस पृष्ठभूमि के विरोध में है कि हम विवादों की जांच करने का प्रस्ताव करते हैं जो वर्तमान मामले में उठाया गया है।

पहला सवाल जो हमारे सामने उठाया गया है, वह यह है कि क्या हकशुफा के अधिकार का भार और लाभ क्रमशः विक्रेता और हकशुफी से संबंधित भूमि से जुड़ी घटनाएं हैं या यह अधिकार केवल पुनःक्रय में से एक है, जिसका एक पड़ोसी या सह-हिस्सेदार मोहम्मडन कानून के तहत उपयोग करता है, और जिसे वह उस क्रेता के खिलाफ व्यक्तिगत रूप से लागू कर सकता है, जिसके पास संपत्ति का शीर्षक पहले से ही बिक्री द्वारा निहित है। अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने पहले दृष्टिकोण को स्वीकार करने पर बल दिया है, जबकि उत्तरदाताओं की ओर से पेश सॉलिसिटर-जनरल ने तर्क दिया है कि न्यायशास्त्र के किसी भी स्वीकृत सिद्धांत के अनुसार हकशुफा को विक्रेता की संपत्ति में रुचि रखने वाला नहीं कहा जा सकता है। यह इंगित किया गया है कि हकशुफा का अधिकार पहली बार तब उत्पन्न होता है जब पूर्ण विक्रय होता है और क्रेता का टाईटल पूर्ण हो जाता है और यदि अधिकार संपत्ति से जुड़ा हुआ था, तो यह विक्रय से पहले से मौजूद होना चाहिए और न केवल विक्रय के मामले में बल्कि

स्थानांतरण के अन्य प्रकार जैसे उपहार और पट्टा सभी मामलों में उपलब्ध होना चाहिए।

इस तर्क को कलकत्ता उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के शेख कुदरतुल्ला बनाम माहिनी मोहन के मामले के बहुमत का समर्थन मिलता है, जहां यह सवाल उठा कि क्या, जब एक मुस्लिम ने अपनी संपत्ति एक हिंदू खरीदार को बेची, तो पूर्व का सह-हिस्सेदार, मोहम्मडन कानून के तहत हिंदू खरीददार के खिलाफ हकशुफा का अधिकार लागू कर सकता है। पूर्ण पीठ के बहुमत और मित्तर जे०, जिन्होंने हकशुफा के अधिकार की प्रकृति पर चर्चा करते हुए प्रमुख निर्णय दिया, ने इस प्रश्न का नकारात्मक उत्तर दिया, जो इस प्रकार है:

> "यदि वह अधिकार विक्रेता के शीर्षक में पूर्ववर्ती दोष पर आधारित है, तो इसका मतलब है कि अपने सहदायिक और पड़ोसियों को इसे खरीदने का प्रथम अवसर दिए बिना अपनी संपत्ति को किसी अजनबी को बेचने के लिए उसकी ओर से कानूनी अक्षमता, जिन सहदायिकों और पड़ोसियों को हिंदू खरीदार से संपत्ति को आत्मसमर्पण करने के लिए कहने का पूरा अधिकार है, हालांकि एक हिंदू के रूप में, वह मोहम्मडन कानून से बाध्य नहीं है, वह उसके विक्रेता के स्वामित्व की जांच करने के लिए न्याय, समानता और अच्छे विवेक के नियम से बंधा हुआ था और उसी नियम की यह भी आवश्यकता है कि हमें उसे ऐसी संपत्ति बनाए रखने की अनुमति नहीं देनी चाहिए जिसे बेचने के लिए उसके विक्रेता के पास कोई शक्ति नहीं थी। यदि, इसके विपरीत, यह दर्शित किया जा सकता है कि विक्रेता के शीर्षक में ऐसा कोई दोष नहीं था, या दूसरे शब्दों में वह ऐसी किसी

निर्योग्यता के अधीन नहीं था, यहां तक कि मोहम्मडन कानून के तहत भी, तो यह निश्चित रूप से पालन किया जाएगा कि इसके उत्पन्न होने के समय, क्रेता के शीर्षक में कोई दोष नहीं था, अब, जहां तक मैं अपनी पहुंच के भीतर सामग्री से हकशुफा के मोहम्मडन कानून को समझ सकता हूं, यह मुझे पूरी तरह से स्पष्ट प्रतीत होता है कि हकशुफा का अधिकार विक्रेता से नहीं, बल्कि क्रेता, जिसे सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए, उस संपत्ति,जो कि उस अधिकार की विषय वस्तु है, के पूर्ण कानूनी मालिक के रूप में माना जाता है से पुनर्खरीद के अधिकार से ज्यादा कुछ नहीं है।"

अल्पसंख्यक न्यायाधीशों में नॉर्मन और मैकफर्सन जेजे. शामिल थे जिन्होंने एक अलग दृष्टिकोण अपनाया और माना कि हकशुफा के कानून को वास्तविक कानून के रूप में माना जाना चाहिए, जो कि संपत्ति को प्रभावित करने वाला और उससे जुडा हुआ कानून है। हकशुफा के दावे का दायित्व उस संपत्ति पर डाली गयी और उसमे निहित गुणवत्ता है, जो इसके अधीन है; या दूसरे शब्दों में उस संपत्ति की कोई घटना है।

यही मुद्दा इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के समक्ष विचार के लिए आया, जहां निर्णय के लिए सवाल यह भी था कि क्या एक मुस्लिम हकशुफी, मुस्लिम विक्रेता से हिंदू क्रेता के खिलाफ अपना अधिकार लागू कर सकता है। विद्वान न्यायाधीशों ने कलकत्ता पूर्ण पीठ के बहुमत द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के विपरीत दृष्टिकोण अपनाया और प्रश्न का सकारात्मक उत्तर दिया। यह माना गया कि हकशुफा का अधिकार विक्रेता से पुनः खरीद का अधिकार नहीं था। यह संपत्ति में निहित एक अधिकार था और इसलिए इसका पालन क्रेता के हाथों में किया जा सकता था, चाहे वह कोई भी हो। श्री न्यायमूर्ति महमूद ने इस बिंदु पर मोहम्मडन कानून के सभी मूल

प्राधिकारियों की विस्तार से समीक्षा की और राय व्यक्त की कि मोहम्मडन कानून के तहत हकशुफा का अधिकार दृढ़ता से सुखाधिकार कानून के एक सुखभोग अधिकार, "अधिभावी संपत्ति" और "अधिसेवी संपत्ति" की प्रकृति का हिस्सा लेता है जिन्हे विद्वान न्यायाधीश ने क्रमशः "प्री-एम्प्टिव टेनमेंट" और "प्री-एम्पशनल टेनमेंट" के अनुरूप वर्णित किया है। दूसरे शब्दों में हकशुफा का अधिकार भूमि के साथ चलने वाली एक प्रकार की कानूनी दासता है। जैसा कि विद्वान न्यायाधीश ने कहा, यह अधिकार कुछ समय के लिए अधिभावी संपत्ति के मालिक के पास मौजूद है, जो उसे विक्रय किये जाने की पेशकश करने का अधिकार देता है, जब भी अधिसेवी संपत्ति का मालिक बेचने की इच्छा रखता है लेकिन यह अधिकार विक्रेता या क्रेता से दोबारा खरीद का अधिकार नहीं हो सकता है, जिसमें बिक्री का नया अनुबंध शामिल हो। "यह केवल प्रतिस्थापन का एक अधिकार है जो हकशुफी को अधिकार देता है, एक कानूनी घटना के कारण जिसके विक्रय स्वयं अधीन था, विक्रय से उत्पन्न होने वाले सभी अधिकारों और दायित्वों के संबंध में विक्रेता के जूते में खड़ा होने के लिए जिसके तहत उसने अपना शीर्षक प्राप्त कर लिया है। यह वास्तव में ऐसा है, जैसे किसी विक्रय विलेख में विक्रेता का नाम मिटा दिया गया हो और उसके स्थान पर हकशुफी का नाम रख दिया गया हो।" विद्वान न्यायाधीश ने बताया कि कलकत्ता पूर्ण पीठ का निर्णय हैमिल्टन के हेदाया में अरबी शब्द "ताजीबो" के गलत अनुवाद पर आधारित था। हैमिल्टन ने इस शब्द का अनुवाद इस प्रकार किया है जिसका अर्थ है "स्थापित" लेकिन वास्तव में इसका अर्थ है "अनिवार्य, आवश्यक या प्रवर्तनीय हो जाना।" यह अधिकार बिल्कुल भी स्थापित नहीं किया गया है। यह संबंधित मकान से जुडा हुआ है और निरंतर जुडा हुआ रहेगा और कुछ परिस्थितियों में इसे बेचे गए आसपास के मकानों के खिलाफ तुरंत लागू किया जा सकता है।

इस निर्णय का अनुसरण अच्युतानंद बनाम बिकी में पटना उच्च न्यायालय द्वारा

किया गया था। 1928 में तय किए गए एक मामले में बॉम्बे हाई कोर्ट की एक डिवीजन बेंच ने कलकत्ता पूर्ण पीठ के बहुमत द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को स्वीकार कर लिया, लेकिन उस निर्णय में दिए गए कारण बाद की उसी उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ, जिसने हकशुफा के अधिकार को संपत्ति की घटना माना था और इलाहाबाद पूर्ण पीठ में महमूद जे० द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से काफी हद तक सहमत था, द्वारा असमर्थित अवधारित किये गये थे।

हमारी राय में यह कहना सही नहीं होगा कि मोहम्मडन कानून के तहत हकशुफा का अधिकार, हकशुफी का व्यक्तिगत अधिकार है, जो विक्रेता से संपत्ति का पुनः हस्तांतरण प्राप्त कर सकता है, जो पहले से ही उसका मालिक बन चुका है। हम हेदाया में प्रयुक्त शब्द "ताजिबो" के अर्थ को उसी अर्थ में स्वीकार करना पसंद करते हैं जिसमें श्री न्यायमूर्ति महमूद ने इसका अर्थ लगाया है और यह वास्तव में हैमिल्टन द्वारा उस शब्द का गलत अनुवाद था जो काफी हद तक कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा लिये गये दृष्टिकोण के लिए जिम्मेदार है। यह सच है कि अधिकार तभी लागू किया जा सकता है जब बिक्री हो, लेकिन अधिकार बिक्री से पहले से मौजूद है, अधिकार का आधार उन असुविधाओं और गड़बड़ी से बचना है जो भूमि में किसी अजनबी के प्रवेश से उत्पन्न होती हैं। हम श्री न्यायमूर्ति महमूद से सहमत हैं कि बिक्री अधिकार के अस्तित्व के लिए नहीं बल्कि इसकी प्रवर्तनीयता के लिए एक शर्त है। हालाँकि, हम विद्वान न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण पर कोई राय व्यक्त करने की इच्छा नहीं रखते हैं कि हकशुफा का अधिकार कानून में सुखधिकार के चरित्र का दृढ़ता से हिस्सा लेता है। समानताएं हमेशा मददगार नहीं होती हैं और भले ही दो अधिकारों के बीच समानता हो, उनके बीच के अंतर भी कम महत्वपूर्ण नहीं हैं। सही क़ानूनी स्थिति यह नज़र आती है कि हकशुफा का कानून किसी संपत्ति के स्वामित्व पर इस हद तक सीमा या निर्योग्यता लगाता है कि यह मालिक के बिक्री के निरंकुश अधिकार को प्रतिबंधित

करता है और उसे संपत्ति को अपने सह-हिस्सेदार या पड़ोसी जैसा भी मामला हो को बेचने के लिए मजबूर करता है। वह व्यक्ति जो भूमि में सह-हिस्सेदार है या आसपास की भूमि का मालिक है, परिणामस्वरूप उसे उस भार जो स्वामी या संपत्ति पर डाला गया है, के अनुरूप लाभ मिलता है भले ही यह बेची गई संपत्ति में वास्तविक हित के बराबर नहीं है। पूरी बात का सार यह है कि हकशुफा के अधिकार का लाभ और भार भूमि के साथ चलता है और इसे कुछ समय के लिए भूमि के मालिक द्वारा या उसके खिलाफ लागू किया जा सकता है, भले ही हकशुफा का अधिकार भूमि में हित के बराबर नहीं है। यहां यह कहा जा सकता है कि यदि हकशुफा का अधिकार केवल विक्रेता के खिलाफ लागू करने योग्य एक व्यक्तिगत अधिकार था और एक निश्चित तरीके से बिक्री के अधिकार को प्रतिबंधित करने वाले मालिक के शीर्षक में कोई कमजोरी नहीं थी, तो एक बिना किसी सूचना के सदभावी क्रेता को निश्चित रूप से संपत्ति पर पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा, जो कि हकशुफी के किसी भी अधिकार से बाधित नहीं होगा और ऐसी परिस्थितियों में न्याय, समानता और अच्छे विवेक, केवल जिनके आधार पर ही हकशुफा के अधिकार को वर्तमान समय में लागू किया जा सकता है, के आधार पर क्रेता के खिलाफ हकशुफा के अधिकार को लागू करने का कोई औचित्य नहीं हो सकता है। हमारी राय में हकशुफा का कानून एक अधिकार बनाता है जो संपत्ति से जुड़ा होता है और केवल उस आधार पर ही इसे क्रेता के खिलाफ लागू किया जा सकता है।

अब सवाल यह उठता है कि कानूनी स्थिति क्या है जब अधिकार का दावा मोहम्मडन कानून के तहत नहीं बल्कि एक प्रथा के आधार पर किया जाता है। यह न तो विवादित हो सकता है और न ही इसमें कोई विवाद है कि यदि किसी प्रथा के आधार पर गैर-मुसलमानों द्वारा हकशुफा का अधिकार स्थापित किया गया है, तो प्रथा का अस्तित्व उचित साक्ष्य द्वारा स्थापित किया जाने वाला मामला है। लेकिन जैसा कि फकीर रावत बनाम एम्मान में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले के बाद न्यायिक

समिति द्वारा निर्धारित किया गया है, कि जब एक प्रथा का अस्तित्व जिसके तहत हिंदुओं को किसी भी जिले में मुस्लिमों के समान हकशुफा के अधिकार होने का दावा आम तौर पर जाना जाता है और न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त है, इसे अतिरिक्त साक्ष्य द्वारा साबित करना आवश्यक नहीं है। निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला ने बिहार, सिलहट और गुजरात के कुछ हिस्सों में इस तरह की प्रथा के अस्तित्व को स्थापित किया है।

जहां तक वर्तमान मामले का संबंध है, पूरे बनारस शहर में हकशुफा की प्रथा के अस्तित्व के प्रमाण में वादी द्वारा बड़ी संख्या में निर्णयों को साक्ष्य के रूप में रखा गया है। ऐसे कम से कम तीन मामले दर्ज हैं जिनमें इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने बनारस में ऐसे अधिकारों के अस्तित्व की पुष्टि की है। वर्तमान मामले में प्रतिवादी इस प्रथा के अस्तित्व पर विवाद नहीं करते हैं और पूरा विवाद उसी की घटनाओं के संबंध में है, प्रतिवादियों का मामला यह है कि यह प्रथा उन व्यक्तियों के बीच उपलब्ध है जो उस स्थान के मूल निवासी हैं या वहां अधिवास करते हैं और इसे किसी बाहरी व्यक्ति तक नहीं बढ़ाया जा सकता, भले ही उसके पास शहर में संपत्ति हो, जो दावे का विषय है।

जधूलाल बनाम जानकी कोएर के मामले में प्रिवी काउंसिल ने स्पष्ट रूप से कहा था कि जब किसी विशेष इलाके में गैर-मुसलमानों के बीच साक्ष्य द्वारा हकशुफा की प्रथा स्थापित की जाती है, तो "इसे उस विषय पर मोहम्मड कानून पर स्थापित और उसी के सह-विस्तारी माना जाना चाहिए जब तक कि इसके विपरीत दर्शित नहीं किया गया हो" कि न्यायालय, हिंदुओं के बीच, उन परिस्थितियों के लिए कानून में संशोधन की सलाह दे सकता है, जिनके तहत अधिकार का दावा किया जा सकता है, जब यह दर्शित किया जाता है कि उस संबंध में प्रथा हकशुफा के मोहम्मडन कानून की पूरी लंबाई तक नहीं जाती है, लेकिन मुकदमे के जरिए अधिकार का दावा हमेशा मोहम्मडन कानून में निर्धारित प्रारंभिक रूपों के पालन से पहले होना चाहिए, जो कि हमेशा देखे गए प्रतीत

होते हैं और शुरुआती समय से ही उन सभी मामलों पर जोर दिया गया जिनका हमारे पास रिकॉर्ड है।"

हमारे सामने वाले मामले में प्रतिवादियों द्वारा यह दिखाने का कोई प्रयास नहीं किया गया कि हकशुफा की प्रथा जिसे वादी द्वारा साबित किया गया कि 'मुहम्मडन कानून द्वारा विचारित' से भिन्न चरित्र की थी। निर्णित प्राधिकारियों में से एक में जो एकमात्र अंतर देखा गया है वह यह है कि बनारस शहर में प्रचलित हकशुफा की प्रथा केवल घर की संपत्तियों तक ही सीमित है और खाली भूमि तक विस्तारित नहीं है; लेकिन इस दृष्टिकोण को एक बाद के निर्णय में फिर से संशोधित किया गया है जिसमें कहा गया है कि निर्माण स्थलों और भूमि के छोटे पार्सल, भले ही खाली हों, को इस प्रथा के दायरे से बाहर नहीं रखा गया है। इस मामले में जो विभिन्न निर्णय प्रदर्शित हुए हैं, वे इस बात का कोई संकेत नहीं देते हैं कि प्रथा के तहत, जैसा कि बनारस शहर में प्रचलित है, हकशुफा का दावा केवल उन व्यक्तियों के खिलाफ किया जा सकता है जो उस स्थान के निवासी हैं या वहां के अधिवासी हैं और इसे शहर में स्थित किसी एेसी संपत्ति के संबंध में लागू नहीं किया जा सकता है, जिसका मालिक उस स्थान का मूल निवासी नहीं है। वास्तव में इनमें से किसी भी मामले में ऐसा कोई प्रश्न नहीं उठाया गया या चर्चा नहीं की गई। किसी प्रथा का दायरा या सीमा सबूत का मामला है और प्रतिवादी निश्चित रूप से यह दिखाने के लिए सबूत पेश करने में सक्षम थे कि बनारस शहर में प्रचलित हकशुफा की प्रथा उन सभी व्यक्तियों के खिलाफ नहीं थी, जिनके पास इसके भीतर भूमि थी, बल्कि केवल व्यक्तियों का एक विशेष वर्ग के खिलाफ थी। लेकिन मुकदमे के किसी भी चरण में उन्होंने ऐसा करने का प्रयास नहीं किया। उनका तर्क, जिसे नीचे दोनों न्यायालयों ने स्वीकार कर लिया है, यह है कि, कानून के मामले के रूप में, हकशुफा की एक स्थानीय प्रथा उन लोगों को प्रभावित या बाध्य नहीं करती है जो उस क्षेत्र के मूल निवासी या अधिवासित नहीं हैं। इस प्रस्ताव के समर्थन में नीचे

की अदालतों ने मुख्य रूप से रोलैंड विल्सन और मुहम्मडन कानून पर अन्य पाठ्य पुस्तक लेखकों द्वारा बनाए गए कानून के बयान पर भरोसा किया है, जिसका कुछ निर्णित प्राधिकारियों पर आधारित होना कथित है।

रोलैंड विल्सन ने एंग्लो-मुहम्मडन कानून पर अपनी पुस्तक के पृष्ठ 391 पर कानून को निम्नलिखित तरीके से बताया है: "जहां प्रथा को न्यायिक रूप से एक निश्चित स्थानीय क्षेत्र में गैर-मुस्लिमों के बीच प्रचलित माना जाता है, वहां यह उन गैर-मुस्लिमों को शासित नहीं करती है, जिनके पास वहां कुछ समय के लिए जमीन है, जो न तो जिले का मूल निवासी, न ही वहां अधिवास करता है।"

इस प्रस्ताव के समर्थन में दो मामलों का उल्लेख किया गया है, जिनमें से एक बैजनाथ प्रसाद बनाम कपिल-मोन सिंह और दूसरा पारसनाथ तिवारी बनाम धनाई है। मुल्ला अपने मुहम्मडन कानून में भी लगभग उन्हीं शब्दों में कानून को दोहराता है। तैयबजी में नियम इस प्रकार निर्धारित किया गया है(3):

> "हकशुफा का कानून व्यक्तिगत है। यह क्षेत्रीय नहीं है, न ही संपत्ति की कोई घटना है। एक व्यक्ति जो उस इलाके का मूल निवासी या अधिवासी नहीं है, जहां हकशुफा कानून या प्रथा द्वारा लागू किया जाता है, लेकिन जिसके पास उस क्षेत्र में भूमि का स्वामित्व है, जरूरी नहीं कि वह हकशुफा के कानून के अधीन हो।"

यह कथन स्पष्ट रूप से संपूर्ण सिद्धांत की नींव को इंगित करता है। हकशुफा का कानून पूरी तरह से व्यक्तिगत कानून कहा जाता है, भले ही यह प्रथा पर आधारित हो। यह संपत्ति की कोई घटना नहीं है और यह जो अधिकार बनाता है, वह केवल उन व्यक्तियों के खिलाफ लागू करने योग्य है जो किसी विशेष धार्मिक समुदाय से संबंधित हैं या किसी विशेष जिले के मूल निवासी होने का विवरण पूरा करते हैं। बैजनाथ प्रसाद

बनाम कपिलमन सिंह (1) के मामले में, जिसे इस विषय पर अग्रणी फैसला कहा जा सकता है, बिहार प्रांत के आरा शहर में स्थित एक घर का विक्रेता रजनी कांता बनर्जी थीं, जो निचले बंगाल के मूल निवासी थे लेकिन आरा में रहते थे जहां उन्होंने वकील का पेशा अपनाया। रजनी कांता ने प्रतिवादी को संपत्ति बेच दी और वादी ने विसिनेज के आधार पर हकशुफा का दावा करते हुए एक मुकदमा दायर किया। यह स्वीकार किया गया कि बिहार में गैर-मुसलमानों के बीच हकशुफा की प्रथा प्रचलित थी, लेकिन फिर भी मुकदमा इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि विक्रेता, जो जिले का मूल निवासी नहीं था, इससे बाध्य नहीं था। यह माना गया कि हकशुफा का अधिकार, कानून के एक नियम से उत्पन्न होता है जिसके द्वारा भूमि का मालिक बाध्य होता है और यह तब अस्तित्व में नहीं रहता है यदि वह मालिक नहीं रह जाता है, जो या तो एक मुस्लिम के रूप में कानून से बंधा हुआ है या प्रथा द्वारा।

हमारी राय में निर्णय गलत धारणा पर आगे बढ़ता है। हकशुफा का अधिकार, जैसा कि हम पहले ही बता चुके हैं, संपत्ति की एक घटना है और भूमि से ही जुड़ी हुई है। जैसा कि मुस्लिमों के बीच अधिकार निस्संदेह उनके व्यक्तिगत कानून से उत्पन्न होता है; लेकिन ऐसा इसलिए है क्योंकि हकशुफा का कानून भारत में सामान्य कानून का हिस्सा नहीं है। मुस्लिम हमारे देश भर में बिखरे हुए रहते हैं और जब तक हकशुफा के अधिकार को उनके व्यक्तिगत कानून का हिस्सा नहीं माना जाता है, वे इसका लाभ पूरी तरह से खो देंगे। इसलिए यदि किसी मुसलमान के पास किसी स्थानीय क्षेत्र में जमीन है और उसके सह-हिस्सेदार या पड़ोसी मालिक भी मुसलमान हैं, तो मुस्लिमों के व्यक्तिगत कानून के तहत हकशुफा का अधिकार प्राप्त होगा, जो इस देश में समानता, न्याय और अच्छे विवेक के आधार पर ब्रिटिश काल से ही लागू है। लेकिन व्यक्तिगत कानून से उत्पन्न होते हुए भी हकशुफा का अधिकार व्यक्तिगत अधिकार नहीं है; यह ज़मीन से जुड़ा हुआ एक वास्तविक अधिकार है। जब अधिकार प्रथा द्वारा बनाया जाता

है, तो यह, जैसा कि प्रिवी काउंसिल ने कहा है, मुहम्मडन कानून के तहत अधिकार के साथ सह-विस्तारित होगा, जब तक कि विपरीत साबित न हो। इसका मतलब यह है कि दोनों मामलों में अधिकार की प्रकृति और घटनाएं समान हैं। दोनों में यह संपत्ति में एक अधिकार बनाता है, न कि क्रेता या विक्रेता के खिलाफ केवल एक व्यक्तिगत दावा और अधिकार के प्रयोग के लिए आवश्यक पूर्व-आवश्यकताएं और प्रवर्तन की शर्तें दोनों में समान हैं। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि प्रथागत अधिकार किसी विशेष इलाके के निवासियों के लिए व्यक्तिगत होना चाहिए। ऐसा हो सकता है, यदि वह साक्ष्य द्वारा स्थापित प्रथा की घटना है, लेकिन अन्यथा नहीं। मुहम्मडन कानून के तहत यह अधिकार एक विशेष धार्मिक विचारधारा वाले व्यक्तियों तक ही सीमित है क्योंकि इसकी उत्पत्ति मुहम्मडन कानून में हुई है जो अब देश का कानून नहीं है। लेकिन जब यह प्रथा से उत्पन्न है तो पक्षकारों की धार्मिक विचारधारा या समुदाय पूरी तरह से अप्रासंगिक है। ऐसे मामलों में यह साबित करना आवश्यक है कि किसी विशेष इलाके में हकशुफा का अधिकार मान्यता प्राप्त है और एक बार यह स्थापित हो जाने पर, इलाके के प्रत्येक व्यक्ति की भूमि इस प्रथा के अधीन होगी, चाहे वह कोई भी समुदाय या समूह का हो। पूरा सिद्धांत, जैसा कि ऊपर बताया गया है, इस भ्रामक धारणा पर आधारित है कि हकशुफा का अधिकार धर्म, राष्ट्रीयता या अधिवास जैसी पक्षकारों की कुछ व्यक्तिगत स्थितियों से उत्पन्न एक व्यक्तिगत अधिकार है और यह भ्रम हमारे कानून में आ गया है क्योंकि हमारे देश में मुस्लिमों के बीच हकशुफा का अधिकार उनके व्यक्तिगत कानून के एक भाग के रूप में प्रशासित किया जाता है।

सही कानूनी स्थिति यह होनी चाहिए कि जब हकशुफा का अधिकार प्रथा पर आधारित होता है तो यह लेक्स लोकी या स्थान का कानून बन जाता है और धर्म या राष्ट्रीयता या भूमि के मालिकों के अधिवास को विचार में लिये बिना उस स्थान पर स्थित सभी भूमि को प्रभावित करता है, सिवाय इसके कि ऐसी घटनाएं प्रथा का ही

हिस्सा साबित हों।

ऐसा प्रतीत होता है कि बैजनाथ बनाम कपिल-मोन(1) में निर्णय, जो कि हकशुफा के अधिकार की प्रकृति के बारे में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के काफी अनुरूप था, के कथन का आधार था रोलाण्ड विल्सन की पुस्तक के पुराने संस्करण में ऊपर बताए गए प्रारूप में कानून। प्रसस्थ नाथ बनाम धनाई में निर्णय, जो कि अन्य प्राधिकारी का उल्लेख है, पूरी तरह से पिछले संस्करण में कानून के बयान पर आधारित है, और मामले को आगे नहीं बढ़ाता है। हमारी राय में इन निर्णयों को सही नहीं माना जा सकता है और अपीलकर्ता के विद्वान वकील के तर्क को प्रभावी बनाया जाना चाहिए। हम तदनुसार मानते हैं कि बनारस शहर में हकशुफा की एक स्थानीय प्रथा मौजूद है और यह अधिकार कम से कम इसके भीतर स्थित सभी घर की संपत्तियों से जुड़ा है और ऐसी प्रथा की कोई घटना साबित नहीं हुई है जो अधिकार को केवल उन व्यक्तियों के बीच उपलब्ध कराती है जो या तो बनारस के मूल निवासी है या वहां के अधिवासी हैं। परिणामस्वरूप अपील स्वीकार की जाती है और निचली दोनों अदालतों के फैसले अपास्त किये जाते है। मामला उन दो प्रश्नों पर विचार करने के लिए उच्च न्यायालय में वापस भेजा जाता है, जो उसके द्वारा अनिर्णीत छोड़ दिए गए हैं, अर्थात्, क्या वादी ने मुहम्मडन कानून द्वारा निर्धारित प्रपत्रों के अनुपालन में मांग की है और दूसरी बात यह है कि क्या वादी, भूस्वामी होने के नाते,हकशुफा के अधिकार के प्रयोग में अपने स्वयं के किरायेदारों को बेदखल कर सकता है। अपीलकर्ता प्रतिवादी नंबर 1 से इस अपील के खर्चे का भुगतान प्राप्त करेगा। इसके अलावा खर्च, परिणाम अनुसार होगा।

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी मोहन लाल जाट(आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।