

भगवती प्रसाद साह एवं अन्य

बनाम

भगवती प्रसाद साह और अन्य

(पी.बी. गजेंद्रगढ़कर, के. सुब्बा राव, के.एन. वांचू, जे.सी. शाह और रघुबर  
दयाल जे.जे.)

अग्रक्रयाधिकार-मुस्लिम विधि की प्रकृति - यदि लीज होल्ड ब्याज के संबंध में अधिकार का प्रयोग किया जा सकता है - उस पर घर के साथ बेची गई भूमि - यदि केवल घर के संबंध में अग्रक्रयाधिकार स्वीकार्य है - भारत के अग्रक्रयाधिकार की संवैधानिकता संविधान का अनुच्छेद 19(1) (जी)।

बिहार के साहेबगंज के छठीलाल साह एक मकान और दो गोले के मालिक थे, जो किराये की जमीन पर स्थित थे और उन्होंने उक्त संपत्ति को अपनी बेटी और भतीजे को समान भागों में बाँटने के लिए एक वसीयत निष्पादित की थी। वर्ष 1940 में भतीजे ने संपत्ति का आधा हिस्सा प्रतिवादी नंबर 1 को बेच दिया, जिसने दो साल बाद पट्टे के तहत आस-पास की कुछ जमीनें हासिल कर लीं। वर्ष 1949 में प्रत्यर्थी संख्या 3 ने बेटी का पति होने का कथन करते हुए संपत्ति का शेष आधा हिस्सा अपीलकर्ताओं 1 और 2 को बेच दिया। दिसंबर 1949 में प्रत्यर्थी ने इस

आशय की घोषणा का मुकदमा दायर किया कि उसके पास अपीलकर्ता 1 व 2 से खरीदी गई संपत्ति को पहले से खाली कराने तथा सीधे ही उसे हस्तांतरित करने का निर्देश देने का अधिकार है। विचारण न्यायालय ने मुकदमे को खारिज कर दिया लेकिन अधीनस्थ न्यायाधीश के समक्ष अपील में उन्हें सफलता मिली और उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया। वर्तमान अपील विशेष अनुमति याचिका के जरिये इस न्यायालय द्वारा स्वीकार की गई।

इस न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं द्वारा चार विवाद बिन्दु उठाए गए थे, जिनमें से दो शुद्ध तथ्यात्मक प्रश्न होने के कारण और निचली अदालतों में नहीं उठाए जाने के कारण न्यायालय द्वारा विनिश्चित नहीं किए गए थे। बहस में उठाए गए कानूनी बिन्दु पर थे (ए) अग्रक्रयाधिकार संविधान के अनुच्छेद 19(आई)(एफ) के तहत एक नागरिक के मौलिक अधिकार का उल्लंघन करता है और (बी) पट्टे के हित के संबंध में अग्रक्रयाधिकारी का कोई अधिकार नहीं है और इसलिए ऐसी भूमि पर बने घर के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार नहीं हो सकता है।

**अभिनिर्धारित किया गया:** (i) सह-हिस्सेदारों की तुलना में अग्रक्रयाधिकार का कानून संविधान के अनुच्छेद के तहत प्रदत्त मौलिक अधिकार का उल्लंघन नहीं करता है। संविधान का अनुच्छेद 19(1)(एफ)।

बहु राम बनाम बाई नाथ, [1962] (पूरक) 3 एस.सी.आर. 724 और नूरी मियां बनाम अंबिका सिंह, (1917) आई.एल.आर. 44 कलकत्ता 47.

(ii) अग्रक्रयाधिकार का अधिकार सह-हिस्सेदारों की संपत्ति के पूर्ण स्वामित्व से जुड़ा हुआ है। यह अधीनस्थ कार्यकाल पर रखी गई संपत्ति, जैसे पट्टे आदि से जुड़ा नहीं है। यह सह-हिस्सेदार की संपत्ति के विभिन्न स्थितियों में अधिकार और दायित्व दोनों रूप की घटना है। यह संपूर्ण सौदेबाजी में प्रतिस्थापन का अधिकार है। इसे या तो पूरा रखना चाहिए या कुछ भी नहीं रखना चाहिए। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि घर लेने की असमर्थता, स्वैच्छिक कार्य के कारण उत्पन्न होती है या हस्तांतरित संपत्ति की प्रकृति में निहित कानूनी सीमा के कारण होती है। यह संचालन में पारस्परिक है, अर्थात्, यदि स्थिति उलट गई है और विक्रेता अग्रक्रयकर्ता बन गया है, तो उसे सह-हिस्सेदारों के पूरे सौदे को अग्र-क्रयाधिकारी की स्थिति में होना चाहिए। दोनों सिद्धांत, जिन्हें "सुविधा के लिए संपूर्ण सौदेबाजी" और "पारस्परिकता" कहा जा सकता है, तब तक प्रभावी नहीं हो सकते जब तक कि दोनों सह-हिस्सेदार अपनी-अपनी संपत्तियों के पूर्ण मालिक न हों। अकर या फ्रीहोल्ड भूमि पर खड़ा घर अग्रक्रयाधिकारी के अधिकार के अधीन है, लेकिन लीजहोल्ड भूमि पर खड़ा एक घर एक अलग स्तर पर होता है। चूंकि, तयशुदा कार्यकाल की भूमि के संबंध में अग्रक्रयाधिकारी का कोई अधिकार नहीं है, इसलिए अग्रक्रयाधिकारी का

अधिकार घर के खिलाफ भी लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि अग्र-क्रयाधिकारी को पूरे सौदे के लिए प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता है। यह अधिकार इस आधार पर भी विफल होना चाहिए कि भूमि से अलग की गई अधिरचना चल संपत्ति होगी और यह अच्छी तरह से तय है कि चल संपत्ति के संबंध में अग्रक्रयाधिकारी का अधिकार लागू नहीं किया जा सकता है।

निम्न केशों की समीक्षा की गई:-

बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह, (1959] एस.सी.आर. 878, गोबिंद दयाल बनाम इनायतुल्ला, (1885) आई.एल.आर. 7 सभी 775, सकीना बीबी बनाम अमीरन, (1888) एल.एल.आर. 10 सभी 472, दशरथलाल बनाम बाई धोंदुबाई, ए.एल.आर. (1941) जन्म 262, श्री अवध बिहारी सिंह बनाम गजाधर जयपुरिया, [1955] 1 एस.सी.आर. 70, माउंट बिही सालेहा बनाम अमीरुद्दीन (1929) एल.एल.आर. 8 पैट. 251, बाबू राम गोलम सिंह बनाम नर्सिंग सबे , (1876) 25 डब्ल्यू.आर. 43 मोहम्मद जमील बनाम खूबलाल राउल, (1921) 5 पैट. एल.जे. 740, फूल मोहम्मद खान बनाम काजी कुतुबुद्दीन, ए.एल.आर. 1937 पैट. 578, मूरुली राम बनाम बाबू हरीराम, (1867) 8 डब्ल्यू.आर. 106, रामेश्वर लाल बनाम रामदेव झा, ए.एल.आर. 1957 पटना. 695, नथुनी राम बनाम गोपीनाथ, ए.एल.आर. 1962 पैट. 226 (एफ.बी.), जहूर बनाम नूर अली, (1880) ) एल.एल.आर.

2 इलाहाबाद 99 और चरित्र दुसाध बनाम भगवती पांडे ए.एल.आर. 1934  
पटना 596.

माननीय न्यायाधीश श्री रघुबर दयाल के अनुसार-इस मामले में अन्य बिंदुओं पर बहुमत के फैसले से सहमत होते हुए भी, इस बिंदु पर कोई राय व्यक्त नहीं की गई कि कुछ परिस्थितियों में अग्रक्रयाधिकारी, हिस्सों में सम्पत्ति का विक्रय कर सकता है अथवा नहीं। ऐसे मामले सामने आए हैं जहां आंशिक अग्रक्रयाधिकार की अनुमति दी गई है।

जैनब बीबी बनाम उमर हयात खान, (1936) एआईएल एल.जे. 456  
और बिशन सिंह बनाम खजान सिंह, [1959] एस.सी.आर. 878.

भूमि में पट्टे पर दिए गए ब्याज की बिक्री अग्रक्रयाधिकार योग्य नहीं है और घर की अधिरचना भी अग्रक्रयाधिकार योग्य नहीं है और इसलिए वादी-पूर्व-क्रयाधिकारी को बेची गई संपत्ति को अग्रक्रयाधिकार नहीं कर सकता है। अपील की अनुमति दी जानी चाहिए।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 672/1962

विशेष अनुमति याचिका पर संस्थित अपील जो पटना उच्च न्यायालय की दीवानी अपील संख्या 716/1954, निर्णय व आदेश दिनांक 10 दिसंबर, 1958 के विरुद्ध की गई थी।

अपीलकर्ताओं की ओर से श्री एस.पी. वर्मा, एडवोकेट।

प्रत्यर्थागण की ओर से सरजू प्रसाद और मोहन बिहारी लाल।

दिनाँक 10 अक्टूबर, 1963 माननीय श्री पी.बी. गर्जेन्द्रगडकर, श्री के. सुब्बा राव तथा श्री के.एन. वाचू तथा श्री जे.सी.साह का निर्णय। माननीय श्री रघुबर दयाल जस्टिस ने एक अलग राय व्यक्त की।

न्यायाधीश सुब्बा राव-यह अपील पटना उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ निर्देशित है और मुख्य रूप से बिहार में परम्परागत लागू किए गए मुस्लिम कानून के तहत अग्रक्रयाधिकार के अधिकार के दायरे का सवाल तय करती है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि दिनाँक 17 जून, 1930 को, साहेबगंज के छविलाल साह, जो मोहल्ला साहेबगंज में स्थित एक घर और दो गोला के मालिक थे, जिनकी होल्डिंग संख्या 184 और 185 थी, ने उक्त संपत्ति अपनी बेटी पारबती कौर और भतीजे रामस्वरूप को बराबर-बराबर हिस्सों में देने के लिए एक वसीयत निष्पादित की। उक्त वसीयत के तहत पारबती कौर की अविवाहित या निःसंतान मृत्यु होने की स्थिति में राम स्वरूप को पूरी संपत्ति मिलनी थी। दिनाँक 18 जुलाई, 1940 को रामस्वरूप ने उक्त संपत्ति का आधा हिस्सा वादी/प्रत्यर्थी संख्या 1 को बेच दिया। दिनाँक 27 जुलाई, 1942 को, वादी/प्रत्यर्थी 1 ने उक्त संपत्ति से सटे कुछ जमीनों को पट्टे के तहत हासिल कर लिया। दिनाँक 10 अक्टूबर, 1949 को, प्रतिवादी 3 (यहाँ प्रतिवादी 3), ने कथित पारबती कौर का पति होने

का आरोप लगाते हुए, विवादित संपत्ति का शेष आधा हिस्सा प्रतिवादी 1 और 2 को बेच दिया। इस स्तर पर यह उल्लेख किया जा सकता है कि भूमि पर जो उक्त घर और गोला स्टैंड है, वह दिह-बासगित लगानी (किराया देने वाली) भूमि है। दिनांक 10 दिसंबर, 1949 को, प्रतिवादी 1 ने यह घोषणा करने के लिए कि उसे अपीलकर्ताओं 1 और 2 द्वारा खरीदी गई संपत्ति को अग्रक्रयाधिकार करने का अधिकार है और उन्हें निर्देशित करने के लिए, न्यायालय प्रथम वर्ग मुंसिफ, छपरा में अधिकार का दावा नंबर 214/1949 इस आशय की घोषणा के लिए दायर किया कि वह अपीलार्थीगण संख्या 1 व 2 द्वारा खरीदी गई सम्पत्ति को अग्रक्रयाधिकार तथा उक्त सम्पत्ति को उसे हस्तांतरित करने के लिए निर्देशित करने का अधिकार रखता है। उस मुकदमे में, पहले अपीलकर्ता और उसके दो बेटों को प्रतिवादी 1, 2 और 2 ए बनाया गया था और उनके विक्रेता को प्रतिवादी 3 बनाया गया था। प्रतिवादियों ने, अन्य बातों के अलावा, इस आधार पर मुकदमा लड़ा कि अग्रक्रयाधिकार के रिवाज पालन नहीं किए गए थे और मुस्लिम विधि के अधीन वादी पूर्व-भुगतान का हकदार नहीं था, क्योंकि जिस भूमि पर उक्त घर और गोले थे वह "किराया देने वाली" भूमि थी। विद्वान मुंसिफ मजिस्ट्रेट ने वादपत्र खारिज कर दिया। लेकिन, अपील पर छपरा के अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपील की अनुमति दी और वादी-प्रत्यर्थी संख्या-1 के पक्ष में अग्रक्रयाधिकार की डिक्री दे दी। इसकी अपील पर, उच्च न्यायालय ने अधीनस्थ न्यायाधीश से सहमति प्रकट की

और अपील खारिज कर दी। प्रतिवादियों संख्या 1, 2 और 2A ने उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ विशेष अनुमति द्वारा वर्तमान अपील प्रस्तुत की है।

अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील श्री वर्मा ने हमारे सामने निम्नलिखित चार बिंदु उठाए: (1) अग्रक्रयाधिकार का अधिकार संविधान के तहत एक नागरिक के मौलिक अधिकार का उल्लंघन करता है। संविधान का अनुच्छेद 19(1)(एफ) और यह खण्ड (5) द्वारा भी बचाया नहीं गया है। (2) पहला प्रत्यर्थी अपना स्वामित्व स्थापित करने में विफल रहा और इसलिए, उसका मुकदमा उसी आधार पर खारिज कर दिया जाना चाहिए था; (3) अग्रक्रयाअधिकार के रिवाज केवल दिनांक 11 अक्टूबर, 1949 को पालन किए गए थे, जबकि अपीलकर्ताओं के पक्ष में बिक्री विलेख दिनांक 20 अक्टूबर, 1949 को निष्पादित और पंजीकृत किया गया था और, चूंकि समारोहों/रिवाज का उक्त प्रदर्शन समय से पहले किया गया था, इसलिए उन्हें बिक्री पूरी होने से पहले प्रदर्शन किया गया, लिहाजा अग्रक्रयाधिकार लागू नहीं किया जा सका; और (4) पट्टे के हित के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार नहीं है और इसलिए, ऐसी भूमि पर बने घर के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार नहीं हो सकता है, क्योंकि मुस्लिम कानून अग्रक्रयाधिकार को मान्यता नहीं देता है यह मात्र ऊपरी ढाँचा है।



प्रत्यर्थागण के विद्वान वकील श्री सरजू प्रसाद ने उक्त तर्कों की सत्यता पर विवाद किया। हम निर्णय के दौरान उक्त तर्कों पर विचार करेंगे।

पहले तर्क की पुष्टि करने के लिए, कुछ तिथियों का पुनर्कथन किया जा सकता है। प्रत्यर्था संख्या 1 ने दिनांक 18 जुलाई 1940 के विक्रय विलेख द्वारा संपत्ति का आधा हिस्सा खरीदा। अपीलकर्ता संख्या 1 और 2 ने संपत्ति का अन्य आधा हिस्सा दिनांक 10 अक्टूबर, 1949 को खरीदा। वादपत्र दिनांक 10 दिसंबर, 1949 को दायर किया गया था। मुंसिफ मजिस्ट्रेट ने वाद दिनांक 14 अप्रैल, 1953 को खारिज कर दिया। भारत का संविधान 26 जनवरी, 1950 को लागू हुआ। अपीलकर्ताओं के पास उस तारीख को कोई मौलिक अधिकार नहीं था जब उन्होंने संपत्ति खरीदी थी। लेकिन ऐसा कहा जाता है कि अग्रक्रयाधिकार के कानून के तहत जो व्यक्ति अग्रक्रयाधिकार के अधिकार को लागू करने के उद्देश्य से अदालत की सहायता चाहता है, वह यह स्पष्ट करने के लिए बाध्य है कि बिक्री की तारीख पर, उस तारीख को उसका अधिकार मौजूद था। मुकदमे की दायरी और प्राथमिक अदालत की डिक्री की तारीख पर भी उसका अधिकार था। (नूरी मियां बनाम अंबिका सिंह देखें) इसलिए, संपत्ति हासिल करने के अपीलकर्ताओं के मौलिक अधिकार पर प्रतिबंध अंततः पहले नहीं लगाया गया था लेकिन डिक्री के पारित होने के समय ही एक अपरिवर्तनीय प्रतिबंध में बदल गया जो संविधान के लागू होने के बाद था। हमें इस प्रश्न

पर अपनी राय व्यक्त करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि इस न्यायालय ने भाऊ राम बनाम बैज नाथ ए.आई.आर. 1962 (एस.सी.) 1476 में यह माना है कि सह-हिस्सेदारों की तुलना में अग्रक्रयाधिकारी का अधिकार एक अनुचित प्रतिबंध नहीं था। संपत्ति अर्जित करना, धारण करना और निपटान करना किसी व्यक्ति का मौलिक अधिकार है। लेकिन विद्वान वकील का तर्क है कि यह निर्णय उन सह-हिस्सेदारों के मामले तक ही सीमित होना चाहिए जो एक-दूसरे से संबंधित हैं, और इसे उन सह-हिस्सेदारों तक नहीं बढ़ाया जाना चाहिए जो एक-दूसरे से संबंधित नहीं हैं। इस निर्णय के पृष्ठ संख्या 1483 पर अंकित निम्नलिखित टिप्पणियों पर ध्यान दिया गया है:-

"अगर किसी बाहरी व्यक्ति को संपत्ति में सह-हिस्सेदार के रूप में पेश किया जाता है तो यह सामान्य प्रबंधन को अत्यंत कठिन बना देगा और साझा स्वामित्व के लाभों को नष्ट कर देगा।"

यह वाक्य, हमारे विचार में, सह-हिस्सेदारों, जो रिश्तेदार हैं और सह-हिस्सेदार, जो रिश्तेदार नहीं हैं, के बीच विद्वान वकील द्वारा किए गए अंतर को कायम नहीं रखता है। उक्त परिच्छेद में "बाहरी व्यक्ति" शब्द का अर्थ केवल वह व्यक्ति हो सकता है जो सह-हिस्सेदार नहीं है। इस न्यायालय के फैसले ने अंततः सह-हिस्सेदारों के बीच के प्रश्न को सुलझा दिया। इस निर्णय में हमारा मानना यह है कि सह-हिस्सेदारों की तुलना में

अग्रक्रयाधिकार के कानून के तहत प्रदत्त मौलिक अधिकार का संविधान का अनुच्छेद 19(आई) (एफ) का उल्लंघन नहीं करता है।

दूसरा प्रश्न, कि क्या वादी के स्वामित्व का सवाल हमारे लिए विचारणीय नहीं है। चूँकि, इसे निचली अदालतों में नहीं उठाया गया था, और यह पूर्णतः तथ्य का प्रश्न है, हम इसे हमारे सामने पहली बार उठाने की अनुमति नहीं दे सकते। इसलिए, हम इसे अस्वीकार करते हैं।

विद्वान वकील द्वारा उठाया गया अगला मुद्दा यह है कि इस मामले में किए गए अग्रक्रयाधिकार के समारोह/रिवाज अपरिपक्व थे, क्योंकि बिक्री दिनांक 20 अक्टूबर, 1949 को पूरी हुई थी, जबकि समारोह/रिवाज दिनांक 11 अक्टूबर, 1949 को किए गए थे। इस न्यायालय द्वारा बहुमत से रामसरन बनाम डोमिनी कुएर के मामले में यह माना गया कि पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकरण तब तक पूरा नहीं होता है, जब तक कि पंजीकृत होने वाले दस्तावेज को पंजीकरण कार्यालय के रिकॉर्ड पर नहीं रखा जाता है जैसा कि अधिनियम की धारा 61 में प्रावधानित किया गया है। विद्वान वकील का तर्क है कि दिनांक 10 अक्टूबर, 1949 के विक्रय पत्र को देखने से प्रथमदृष्टया पता चलता है कि इसे दिनांक 20 अक्टूबर, 1949 को ही रिकॉर्ड पर लिया गया था। संबंधित रजिस्टर में किसी दस्तावेज की नकल कब की गई, यह सवाल निश्चित रूप से तथ्य का प्रश्न है। यह तर्क न तो विचारण न्यायालय के समक्ष उठाया गया और न ही प्रथम अपीलीय

अदालत के समक्ष उक्त बिन्दु को उठाया गया। इसे पहली बार उच्च न्यायालय के समक्ष उठाया गया। उच्च न्यायालय के विद्वान न्यायाधीशों ने बताया कि यदि अपीलकर्ता उक्त बिंदु का लाभ उठाना चाहते थे, तो यह उनका कर्तव्य था कि वे इसे विचारण न्यायालय या प्रथम अपीलीय अदालत में यह बिन्दु उठाते और सबूत पेश करते। यह साबित करने के लिए पंजीकरण विभाग में कब रजिस्टर किया गया, किस तारीख को रिकॉर्ड की वास्तविक प्रतिलिपि पंजीकरण अधिनियम की धारा 61 के तहत बनाई गई थी। इन परिस्थितियों में, विद्वान न्यायाधीशों ने अपीलकर्ताओं को यह बिन्दु उठाने की अनुमति देने से इनकार कर दिया। हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं को दूसरी अपील में पहली बार तथ्य का प्रश्न उठाने की अनुमति नहीं देकर निश्चित रूप से सही किया था। यदि याचिका शुरुआती समय में ली गई थी, तो उत्तरदाताओं के पास कई बचाव हो सकते हैं और उन्होंने दस्तावेजों पर उपलब्ध विभिन्न तारीखों की व्याख्या की होगी। हम अपीलकर्ताओं को उक्त दलील उठाने की अनुमति नहीं दे सकते।

अब हम अपील में उठाए गए महत्वपूर्ण बिंदु पर आते हैं, जिसमें किराया चुकाने वाली भूमि और उस पर घर स्थित होने के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार लागू करने की मांग की गई है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील का तर्क है कि भूमि में पट्टाधारक के स्वामित्व की

सम्पत्ति पर अग्रक्रयाधिकार का अधिकार उत्पन्न नहीं होता है और इस तरह के अधिकार के अभाव में घर के ऊपरी ढाँचे के संबंध में अकेले अग्रक्रयाधिकार का अधिकार नहीं हो सकता है। दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान वकील का तर्क है कि मुस्लिम कानून के तहत अकार यानी घर या हवेली के मामले में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार मौजूद है, ताकि सह-हिस्सेदार को उसका शांतिपूर्ण उपयोग का आनंद प्राप्त हो सके और यह तथ्य भूमि में पट्टे के हित के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार नहीं है। यह किसी भी तरह से उस अधिकार से कम नहीं होता है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि मुस्लिम कानून के तहत अग्रक्रयाधिकार के अधिकार की जो भी घटनाएं हुई हों, उसे न्यायालय भूमि में पट्टे के हित की हस्तांतरणीयता और आनुवंशिकता को पहचानने वाले कानून के आधुनिक विकास को नजरअंदाज नहीं कर सकता है।

इससे पहले कि हम अपने निर्णय के लिए इस प्रकार प्रस्तुत समस्या पर विचार करें, शुरुआत में वर्तमान जांच से संबंधित कुछ सामान्य सिद्धांतों पर ध्यान देना सुविधाजनक होगा। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि बिहार राज्य में हिंदुओं ने मुस्लिम अग्रक्रयाधिकार कानून को एक प्रथा के रूप में अपनाया। ऐसा इसलिए था क्योंकि मुस्लिम शासन के तहत मुस्लिम कानून के तहत अग्रक्रयाधिकार का कानून देश के उन हिस्सों में भूमि के सामान्य कानून के नियम के रूप में धारण किया गया था जो

उनके प्रभुत्व में आते थे। इसलिए, हमें अग्रक्रयाधिकार के अधिकार की घटनाओं का पता लगाने के लिए मुस्लिम कानून को देखना चाहिए, जब तक कि किसी विशेष मामले में यह स्थापित न हो जाए कि प्रथा द्वारा उक्त कानून को किसी भी हद तक संशोधित किया गया है। एक प्रथागत कानून होने के नाते, अदालतों के लिए इस प्रथा को उस सीमा से आगे बढ़ाने की अनुमति नहीं है जिसके भीतर अब तक इसे मान्यता दी गई है। अग्रक्रयाधिकार के अधिकार की प्रथागत घटनाओं के निर्धारण में युक्तिकरण की अवधारणा अप्रासंगिक है। बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह के मामले में इस न्यायालय ने इस विषय पर कानून पर विचार किया और चर्चा से आने वाले प्रस्तावों को निर्धारित किया। निम्नलिखित प्रस्ताव वर्तमान बिन्दु के लिए प्रासंगिक हैं:- (1) अग्रक्रयाधिकार का अधिकार केवल प्रतिस्थापन का अधिकार है, लेकिन पुनर्खरीद का नहीं, यानी, अग्रक्रयाधिकारी पूरा सौदा लेता है और मूल विक्रेता उसके स्थान पर प्रतिस्थापित होता है। (2) यह बेची गई पूरी संपत्ति को हासिल करने का अधिकार है, न कि उसका कोई हिस्सा और (3) यह अधिकार बहुत कमजोर अधिकार है, इसे सभी वैध तरीकों से पराजित किया जा सकता है, जैसे कि प्रतिशोधी किसी श्रेष्ठ या समान अधिकार के दावेदार को उसके स्थान पर प्रतिस्थापित करने की अनुमति देता है। इसलिए, यह स्थापित कानून है कि अग्रक्रयाधिकारी को पूरा सौदा लेना होगा, वह सौदे को विभाजित नहीं कर सकता है और किसी हिस्से या उसके संबंध में प्रतिस्थापन का दावा इस आधार पर नहीं कर

सकता है कि उसे इसके हिस्से की आवश्यकता नहीं है या इस कारण से कि वह केवल इसके एक हिस्से के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का दावा करने का हकदार है। इसके अलावा, अधिकार कमजोर होने के कारण, अदालत को सिद्धांत को तर्कसंगत बनाने के लिए चतुर होने की आवश्यकता नहीं है ताकि इसे संपत्ति कानून के आधुनिक रुझानों में फिट किया जा सके। वास्तव में, इसे मुस्लिम कानून या रीति-रिवाज द्वारा स्पष्ट रूप से मान्यता प्राप्त घटनाओं से आगे बढ़ाने में अनिच्छुक होना चाहिए।

इस पृष्ठभूमि के साथ आइए, अब इस मामले में उठने वाले सवाल पर आते हैं। इस विषय पर आसानी से तीन शीर्षकों के अंतर्गत विचार किया जा सकता है: (i) अग्रक्रयाधिकारी (ii) विक्रेता और (iii) वह संपत्ति जिसके संबंध में अधिकार का दावा किया गया है। बैली के "डाइजेस्ट ऑफ मोहमेडन लॉ" में पृष्ठ संख्या 478 पर निम्नलिखित अंश दिखाई देता है:-

"जब यह कहा जाता है कि अकार (जैसे हवेली, अंगूर के बगीचे और अन्य प्रकार की भूमि) अग्रक्रयाधिकारी के अधिकार की उचित वस्तुएं हैं, तो यह दुग्ध के अधिकार या स्वामित्व के आधार पर है, जैसा कि वे हैं।"

इसी प्रकार जस्टिस महमूद ने गोबिंद दयाल बनाम जनायतुल्लाह मामले में पृष्ठ 779 पर अंकित किया है:-

"अग्रक्रयाधिकार एक अधिकार है जो अचल संपत्ति के मालिक के पास होता है, जैसे कि, उस अचल संपत्ति के शांतिपूर्ण उपभोग के लिए, खरीदार के स्थान पर, कुछ अन्य अचल संपत्ति का मालिकाना कब्जा प्राप्त करना, न कि उसकी अपनी संपत्ति का, ऐसी शर्तों पर जिन पर ऐसी बाद वाली अचल संपत्ति किसी अन्य व्यक्ति को बेची जाती है।"

सकीना बीबी बनाम अमीरन वाले मामले में वही विद्वान न्यायाधीश कहते हैं कि अग्रक्रयाधिकारी किराये के मकान में (वह किराये का मकान जिसके स्वामित्व से अग्रक्रयाधिकारी अपने अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का प्रयोग करना चाहता है), अग्रक्रयाधिकारी के पास निहित स्वामित्व होना चाहिए और केवल विरासत या प्रत्यावर्ती अधिकार, या किसी अन्य प्रकार के आकस्मिक अधिकार, या किसी ऐसे हित की प्रत्याशा नहीं जो पूर्ण स्वामित्व से कम हो। ए.आई.आर. 1941 (बॉम्बे) 262 दशरथलाल बनाम बाई धोंडुबाई में मुख्य न्यायाधीश श्री ब्यूमोंट ने इस संदर्भ में कानून पर विचार करने के बाद इस विचार को स्वीकार किया कि अग्रक्रयाधिकार की प्रथा केवल स्वतंत्र कब्जाधारी के बीच मौजूद है, यानी पड़ोसी भूमि जिसके संबंध में इस प्रथा को लागू करने का दावा किया गया है, होनी चाहिए। स्वतंत्र कब्जे की और जिस भूमि को अग्रक्रयाधिकार करने की मांग की गई है वह भी स्वतंत्र कब्जे की होनी चाहिए। इस न्यायालय ने श्री अवध



बिहारी सिंह बनाम गजाधर जयपुरिया में, इस प्रकार सही कानूनी स्थिति निर्धारित की है:-

"..... लाभ के साथ-साथ अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का बोझ भी भूमि के साथ चलता है और कुछ समय के लिए भूमि के मालिक द्वारा या उसके खिलाफ लागू किया जा सकता है, हालांकि अग्रक्रयाधिकार का अधिकार खाली करने वाले का ज़मीन में कोई हित नहीं है।"

अग्रक्रयाधिकारी के पूर्ण स्वामित्व की इस कानूनी आवश्यकता का पता इस तथ्य से लगाया जा सकता है "प्राचीन समय में मुस्लिम विधि ने पट्टों को मान्यता दी थी, हालांकि यह उपयोगकर्ता के उद्देश्य के लिए भूमि के किराये को मान्यता देता था, या ऐसी परिस्थिति के लिए कि अग्रक्रयाधिकारी को एक अवांछनीय व्यक्ति को अपना पड़ोसी बनने से रोकने के लिए अधिकार प्रदान किया गया था" जो कि नहीं होगा। मामला यह है कि यदि वह उस संपत्ति का केवल अस्थायी निवासी था जिसके संबंध में अधिकार उत्पन्न हुआ था। लिहाजा, कारण जो भी हो, अब यह सुरक्षित रूप से माना जा सकता है कि अग्रक्रयाधिकारी को उस संपत्ति का मालिक होना चाहिए जिसके संबंध में वह अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा करता है।

अगला प्रश्न, अर्थात्, अग्रक्रयाधिकार की जाने वाली भूमि पर विक्रेता की कितनी रुचि होगी, यह पारस्परिकता के सिद्धांत पर निर्भर करता है। जब तक वह भूमि जिसके संबंध में प्रथा का दावा किया गया है और जिस भूमि को अग्रक्रयाधिकार करने की मांग की गई है वह स्वतंत्र कब्जे की नहीं है, पारस्परिकता का सिद्धांत पराजित हो जाएगा। उदाहरण के लिए: "ए" के पास उस भूमि पर पूर्ण स्वामित्व है जिसके संबंध में वह अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा करता है; सह-हिस्सेदार विक्रेता के पास अग्रक्रयाधिकार की जाने वाली भूमि के संबंध में केवल पट्टाधारक हित है; यदि अग्रक्रयाधिकारी ने भूमि पहले ही बेच दी थी, तो विक्रेता के पास अपनी भूमि में केवल पट्टाधारक हित होने के कारण, वह अपनी भूमि के संबंध में अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा नहीं कर सकता था, क्योंकि उसके पास भूमि पर कोई पूर्ण स्वामित्व नहीं था। इस पारस्परिकता की अनुपस्थिति हिस्सेदारों में से एक को लाभ देती है जिसकी मुस्लिम कानून अनुमति नहीं देता है। पारस्परिकता के इस सिद्धांत को न्यायाधीश श्री महमूद द्वारा 1885 आई.एल.आर. 7 (इलाहाबाद) 775 गोबिंद दयाल बनाम इनायतुल्ला के मामले में संक्षेप में कहा गया है जिसे हम पहले उद्धृत कर चुके हैं। 1929 आई.एल.आर. 8 (पटना) 251 माउंट बीबी सालेहा बनाम अमीरुद्दीन मामले में उक्त सिद्धांत को पुनः स्थापित किया गया था। उसमें यह माना गया था कि एक सह-हिस्सेदार के अधीन हिस्सेदारी रखने वाले मुकर्रिदार को दूसरे सह-हिस्सेदार के मुकाबले

अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार नहीं था और चूंकि एक मुकर्रिदार अग्रक्रयाधिकार का दावा नहीं कर सकता था, पारस्परिकता के सिद्धांत पर सह-हिस्सेदार, जो अच्छी तरह से है मुस्लिम कानून में समझा गया, मुकर्रिदार के खिलाफ अग्रक्रयाधिकार का दावा नहीं किया जा सकता है। ए.आई.आर. 1941 (बॉम्बे) 262 दशरथलाल बनाम बाई धोंदुबाई मामले में बॉम्बे हाई कोर्ट की पूर्ण पीठ ने उक्त सिद्धांत को अपनी मंजूरी दे दी है। (1955) 1 एस.सी.आर. 70, 80 श्री अवध बिहारी सिंह बनाम गजाधर जयपुरिया मामले में इस न्यायालय ने कानूनी स्थिति को संक्षेप में निम्नलिखित शब्दों में अंकित किया है:-

"सम्पूर्ण बात का सार यह है कि अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का लाभ बोझ भूमि के साथ चलता है और कुछ समय के लिए भूमि के मालिक द्वारा या उसके विरुद्ध लागू किया जा सकता है, हालांकि अग्रक्रयाधिकार का अग्रक्रयाधिकारी का ज़मीन में कोई हित नहीं है।"

पट्टे का हित अग्रक्रयाधिकार के कानून के अधीन नहीं है। यह बाबू राम गुलाम सिंह बनाम नर्सिंग सबे (1876) 25 डब्ल्यू.आर. 43, मोहम्मद जमील बनाम खुब लाल राउत (1921) 5 पटना एल.जे. 740, सकीना बीबी बनाम अमीरन (1888) आई.एल.आर. 10 इलाहाबाद 472, 477, फूल मोहम्मद खान बनाम काजी कुतुबुद्दीन ए.आई.आर. 1937 पटना 578, मूरुली राम बनाम बाबू हरि राम (1867) 8 डब्ल्यू.आर. 106, रामेश्वर लाल

बनाम रामदेव झा ए.आई.आर. 1957 पटना 695, और नथुनी राम बनाम गोपीनाथ ए.आई.आर. 1962 पटना 226 (पूर्ण पीठ) के मामले में अच्छी तरह से तय किया गया है। वास्तव में इस कानूनी स्थिति का उत्तरदाताओं के विद्वान वकील द्वारा खंडन नहीं किया गया है।

आइए, अब हम उत्तरदाताओं के मुख्य तर्क पर ध्यान दें, अर्थात्, अकार के संबंध में मुस्लिम कानून में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार मौजूद है जिसमें एक इमारत भी शामिल है, इसका मुख्य उद्देश्य उक्त अधिकार द्वारा पूरा किया जाना है। इसका उद्देश्य किसी अवांछित व्यक्ति को घर का हिस्सेदार बनने से रोकना है और इसलिए, घर के मामले में उस अधिकार को इस आधार पर नकारना अवास्तविक होगा कि जिस जमीन पर घर है, वह पट्टे पर दी गई हिस्सेदारी है। चार्ल्स हैमिल्टन के "द हेडेया" के दूसरा संस्करण में पृष्ठ 558 पर निम्नलिखित अंश पर भरोसा किया गया है:-

"कड़री के संक्षिप्तीकरण में यह देखा गया है कि शफ़ा किसी घर या पेड़ों को भी प्रभावित नहीं करता है, जब उन्हें उस जमीन से अलग बेचा जाता है जिस पर वे खड़े हैं। यह राय (जिसका मबसूत में भी उल्लेख किया गया है) अनुमोदित है कि इमारतों के रूप में और पेड़ स्थायी प्रकृति के नहीं होते, इसलिए वे चल श्रेणी के होते हैं।"

इस पैराग्राफ पर भरोसा करते हुए यह तर्क दिया जाता है कि, जैसा कि वर्तमान मामले में घर को जमीन के साथ बेचा गया था, "शल्फा" का

सिद्धांत घर पर लागू होता है। लेकिन इस पैराग्राफ को इस धारणा पर समझा जाना चाहिए कि जिस भूमि पर घर खड़ा है, उसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार मौजूद है। जे.एन. बैली के "डाइजेस्ट ऑफ मुहुम्मडन लॉ" में कानूनी स्थिति स्पष्ट की गई है। उसमें लेखक पृष्ठ 479-480 पर कहते हैं:-

"जब किसी व्यक्ति ने ताड़ के पेड़ को काटने के लिए खरीदा है, या जब उसने इसे पूर्ण रूप से खरीदा है, तो इसमें उसका अग्रक्रयाधिकार नहीं है। लेकिन अगर अपनी जड़ों और जिस जमीन पर वह खड़ा है, उस जमीन सहित खरीदा गया है तो यह उक्त अधिकार के लिए उत्तरदायी है। हटाने के लिए खरीदी गई इमारतों और उनकी नींव के साथ खरीदी गई समान इमारतों के संबंध में नियम समान है; और पहले मामले में कोई अग्रक्रयाधिकार नहीं है, जबकि बाद में अग्रक्रयाधिकार है।"

यह पैराग्राफ इंगित करता है कि ऊपरी ढाँचे के रूप में बेची गई इमारत, अग्रक्रयाधिकार के अधिकार के अधीन नहीं है, क्योंकि यह वास्तव में एक चल वस्तु की बिक्री होगी। जब तक मकान अपनी नींव सहित, अर्थात् जिस भूमि पर वह खड़ा है, उसके सहित नहीं बेचा जाता, तब तक उसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार नहीं है। यद्यपि, यह कहा जा सकता है कि वर्तमान मामले में घर अपनी नींव के साथ बेचा गया था,

तो उसी सिद्धांत को लागू करना होगा, क्योंकि पट्टे पर ब्याज के मामले में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार लागू नहीं किया जा सकता है। सार रूप में यह अधिकार उस मामले में लागू करने की मांग की गई है जब इमारत की नींव खोद दी हो, जिसकी कानून अनुमति नहीं देता है। उक्त पैरा में दिए गए प्रस्ताव पर भरोसा किया गया है। विल्सन के एंग्लो-मुहम्मडन कानून की धारा 370 देखिये, जिसमें लिखा है:-

"यदि कोई घर उसे गिराने की दृष्टि से उस जमीन से अलग बेचा जाता है जिस पर वह खड़ा है, ताकि यह वास्तव में बिक्री की सामग्री हो, तो इसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। यदि इसे एक घर के रूप में कब्जे के लिए बेचा जाता है, तो किसी भी निकटवर्ती भूमि या घर के मालिक द्वारा (और शायद स्थान के मालिक द्वारा, यह मानते हुए कि वह विक्रेता से अलग व्यक्ति है) अग्रक्रयाधिकार का दावा किया जा सकता है। भले ही उसके पास घर से ढकी जमीन के अलावा कोई जमीन न हो।"

ऐसा कहा जाता है कि शायद किसी घर के स्थान के मालिक को बेचे गए घर के अग्रक्रयाधिकार करने के अधिकार को स्वीकार करते हैं। यह दर्शाता है कि वास्तविक सिद्धांत यह है कि क्या घर को आवास के रूप में बेचा जाता है या केवल सामग्री के रूप में और वह पूर्व मामले में भूमि के

स्वामित्व या उसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार के अधिकार के अस्तित्व के बावजूद, घर की बिक्री को अग्रक्रय किया जा सकता है। उक्त पैराग्राफ का प्रारंभिक शब्द, अर्थात्, "शायद", दर्शाता है कि लेखक स्वयं कानूनी स्थिति के बारे में निश्चित नहीं है। इसके अलावा, यह चित्रण केवल उस भूमि से संबंधित है जिसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार हो सकता है, अर्थात्, भूमि के मालिक का उस पर पूर्ण कब्जे का हित है। ज़हूर बनाम नूर अली आई.एल.आर. (1880) 2 इलाहाबाद के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय पर अत्यधिक भरोसा किया गया है। वहां, एक आवासीय घर को रहने के लिए एक घर के रूप में बेचा गया था क्योंकि इसमें कब्जे का वही अधिकार था जो विक्रेता को मिला था, लेकिन स्थल के स्वामित्व के बिना। यह माना गया कि मुस्लिम कानून के तहत अग्रक्रयाधिकार का अधिकार ऐसे घर से जुड़ा हुआ है। उक्त फैसला सुविचारित नहीं है। विद्वान न्यायाधीशों ने पेज 100 पर इस प्रकार अंकन किया:-

"विक्रेता ने न केवल घर की सामग्री बेची, बल्कि मिट्टी पर कब्जा करने वाले के रूप में उसके पास जो हित था, वह भी बेच दिया। घर को उस स्थान पर रहने के लिए एक घर के रूप में बेचा गया था, जिसमें कब्जे का वही अधिकार था जो विक्रेता को प्राप्त था।"

विद्वान न्यायाधीशों ने उद्धृत विषयों को इस आधार पर अलग किया कि वे केवल एक घर या घर की सामग्री की बिक्री पर लागू होते हैं जो अपने स्थल से हटाने में सक्षम और अभिप्रेत है। यह निर्णय निस्संदेह प्रत्यर्थियों के विद्वान वकील के तर्क का समर्थन करता है; लेकिन विद्वान न्यायाधीशों ने सुस्थापित सिद्धांत पर विचार नहीं किया है कि जिस भूमि पर विक्रेता का पूर्ण स्वामित्व नहीं है, उसके संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार नहीं हो सकता है। यह निर्णय इस कमजोरी से ग्रस्त है कि उक्त सुस्थापित सिद्धांत न्यायालय के ध्यान से बच गया है। इसको चरित्र दुसाध बनाम भगवती पांडे ए.आई.आर. 1934 पटना 596 वाले मामले में पटना उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले पर भी भरोसा किया गया है। वहां, सवाल यह था कि क्या अग्रक्रयाधिकारी के पास संपत्ति में मिल्कियत या स्वामित्व था, जिसके आधार पर उसने अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा किया था। अग्रक्रयाधिकारी बिर्तदार था जिसे एक विशेष उद्देश्य के लिए अधिकारों के रिकॉर्ड में किरायेदार के रूप में वर्णित किया गया था। अदालत ने माना कि वह पूर्ण मालिक था। यह निर्णय वास्तव में उत्तरदाताओं का समर्थन नहीं करता है। नथुनी राम बनाम गोपीनाथ ए.आई.आर. 1962 पटना 226 मामले में अब उठाए गए प्रश्न पर पटना उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का सटीक निर्णय है। वहां, यहां की तरह, एक घर के संबंध में अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा किया गया था जो पट्टे की भूमि पर खड़ा था। इस विषय पर पूरी चर्चा के बाद,



न्यायाधीश श्री चौधरी ने पूर्ण पीठ की ओर से पेज 229 पर निम्नलिखित निर्णय अंकित किया:-

"मामले में शामिल अधिकारियों और कानून के सिद्धांत पर सावधानीपूर्वक विचार करने पर, मेरी निष्कर्ष में राय यह है कि, विभिन्न संपत्तियों की बिक्री के मामले में, उनमें से एक या कुछ के संबंध में अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है। केवल यदि उसका उपभोग उस संपत्ति पर निर्भर है जिस पर वह अधिकार नहीं है और कानून में उसका प्रयोग नहीं किया जा सकता है और परिणामस्वरूप, जहां भूमि उस पर एक घर के साथ बेची जाती है, तो केवल घर के संबंध में अग्रक्रयाधिकार की अनुमति नहीं दी जा सकती है। भूमि जिस पर पट्टे की संपत्ति होने के कारण अधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है। निवास या कब्जे के लिए एक घर की बिक्री, उसकी नींव और जिस भूमि पर नींव खड़ी है, उसकी बिक्री के बिना, अकल्पनीय है, सिवाय इसके कि, जैसा कि एक घर की ऊपरी मंजिल की बिक्री के मामले में हेदाया में बताया गया है।"

हम निष्कर्ष से सहमत हैं. चूँकि इस निर्णय में, इस विषय पर पहले के निर्णयों पर विचार किया गया है, हमें दोबारा उनका उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है।

संक्षेप में कहें तो अग्रक्रयाधिकार का अधिकार सह-हिस्सेदारों की संपत्ति के पूर्ण स्वामित्व से जुड़ा हुआ है। यह निश्चित कार्यकाल पर रखी गई संपत्ति, जैसे पट्टे आदि से जुड़ा नहीं है। यह सह-हिस्सेदार की संपत्ति को विभिन्न स्थितियों में अधिकार और बोझ दोनों के रूप में संचालित करने की घटना है। यह संपूर्ण सौदेबाजी में प्रतिस्थापन का अधिकार है। इसे पूरा या कुछ भी नहीं के रूप में लेना चाहिए। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि "सम्पूर्ण हित लेने में असमर्थता" स्वैच्छिक कार्य से उत्पन्न होती है या हस्तांतरित संपत्ति की प्रकृति में निहित कानूनी सीमा से बाहर होती है। यह संचालन में पारस्परिक है, अर्थात्, यदि स्थिति उलट गई है और विक्रेता अग्रक्रयाधिकारी बन गया है, तो उसे सह-हिस्सेदार के पूरे सौदे को अग्रक्रयाधिकार करने की स्थिति में होना चाहिए। यह दो सिद्धांत हैं, जिन्हें सुविधा के लिए, "संपूर्ण सौदेबाजी" और "पारस्परिकता" के रूप में संदर्भित किया जा सकता है, तब तक संचालित नहीं हो सकते जब तक कि दोनों सह-हिस्सेदार अपनी-अपनी संपत्तियों के पूर्ण मालिक न हों। अकार या कब्जा मुक्त भूमि पर खड़ा घर अग्रक्रयाधिकार के अधिकार के अधीन है, लेकिन पट्टे पर दी गई भूमि पर एक घर एक अलग स्तर पर है। चूँकि

अधीनस्थ स्वामित्व वाली भूमि के संबंध में अग्रक्रयाधिकारी का कोई अधिकार नहीं है, इसलिए अग्रक्रयाधिकारी का अधिकार घर के खिलाफ भी लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि अग्रक्रयाधिकारी को पूरे सौदे के लिए प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता है। यह अधिकार इस आधार पर भी मिलना चाहिए कि भूमि से अलग किया गया भवन निर्माण चल संपत्ति होगी और यह अच्छी तरह से तय है कि चल संपत्ति के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का अधिकार लागू नहीं किया जा सकता है।

इसलिए, हम मानते हैं कि पहले प्रतिवादी को अपीलकर्ताओं के पक्ष में निष्पादित बिक्री के विरुद्ध कोई अग्रक्रयाधिकार नहीं है। परिणामस्वरूप, इस मामले में अपील स्वीकृत की जाती है, अधीनस्थ न्यायाधीश न्यायालय और उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया जाता है और विचारण न्यायालय के फैसले को बहाल किया जाता है। अपीलकर्ताओं को अपील का खर्च वहन करना होगा।

**माननीय न्यायाधीश श्री रघुबर दयाल-** मैं इस बात से सहमत हूँ कि सह-हिस्सेदारों के संबंध में अग्रक्रयाधिकार का कानून अनुच्छेद 19(एल) (जी) के तहत प्रदत्त मौलिक अधिकार का उल्लंघन नहीं करता है। अग्रक्रयाधिकारी को उस संपत्ति का मालिक होना चाहिए जिसके संबंध में वह अग्रक्रयाधिकार के अधिकार का दावा करता है। विक्रेता के पास बेची गई संपत्ति में मालिकाना अधिकार होना चाहिए और अग्रक्रयाधिकार की

मांग की जानी चाहिए कि पट्टेशुदा ब्याज की बिक्री अग्रक्रयाधिकार के कानून के अधीन नहीं है और किसी घर के ऊपरी ढाँचे की बिक्री अग्रक्रयाधिकार योग्य नहीं है। मैं इस बात से भी सहमत हूँ कि अग्रक्रयाधिकारी को बेची गई पूरी संपत्ति के लिए अग्रक्रयाधिकार करना होगा, बशर्ते वह अग्रक्रयाधिकार रखता हो। हालाँकि, मैं इस बिंदु पर कोई राय व्यक्त नहीं करना चाहूँगा कि, कुछ परिस्थितियों में, अग्रक्रयाधिकारी बेची गई संपत्ति के हिस्से को अग्रक्रय कर सकता है या नहीं। ऐसे मामले भी सामने आए हैं जहां आंशिक अग्रक्रयाधिकार की अनुमति दी गई है। भारत और पाकिस्तान में श्री के.पी.सक्सैना द्वारा प्रकाशित मुस्लिम कानून के चतुर्थ संस्करण में पृष्ठ संख्या 778 पर कुछ असाधारण मामलों का उल्लेख किया गया है, जैसे:-

जैनब बीबी बनाम उमर हयात खान के मामले में अग्रक्रयाधिकारी को बेची गई संपत्ति के उस हिस्से को अग्रक्रय करने की अनुमति दे दी गई थी, जो अग्रक्रय योग्य था। इस विनिश्चय के समर्थन में पृष्ठ संख्या 457 में निम्नानुसार कहा गया था:-

"जहां तक मुस्लिम कानून का सवाल है, इसमें कोई संदेह नहीं है कि जहां कई संपत्तियां कुछ हिस्सों में बेची जाती हैं। जिनके अग्रक्रयाधिकारी के पास अग्रक्रयाधिकार का अधिकार है, वह केवल आनुपातिक मूल्य के भुगतान पर उस हिस्से को अग्रक्रय करने का

हकदार है। इस बिंदु पर फतवा आलमगिरी में उद्धृत तीनों इमामों के बीच एक राय थी, जिसका उल्लेख ओमूर खान बनाम मूरस खान (1865 एन.डब्ल्यू.पी. एच.सी.आर. 173, 174) में किया गया है।"

इस न्यायालय ने बिशन सिंह बनाम खज़ान सिंह (1959) 1 एस.सी.आर. 878 में यह राय व्यक्त की:-

"अग्रक्रयाधिकार का सामान्य कानून प्रतिद्वंद्वी दावेदार होने पर बेची गई संपत्ति में हिस्सेदारी का दावा करने के किसी भी अधिकार को मान्यता नहीं देता है। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि अग्रक्रयाधिकारी का अधिकार अन्य व्यक्तियों के लिए बेची गई पूरी संपत्ति को वरीयता में हासिल करने का अधिकार है। (देखें: मूलचन्द बनाम गंगा जल आईएलआर 11 इलाहाबाद 258, 273)"

इस मामले में विवाद दो प्रतिद्वंद्वी अग्रक्रयाधिकारियों के बीच था और इन परिस्थितियों में उत्पन्न हुआ कि एक अग्रक्रयाधिकारी ने पूरी बिक्री को अग्रक्रयाधिकार कर लिया और इस शर्त पर डिक्री प्राप्त की कि वह एक निश्चित समय के भीतर एक निश्चित राशि जमा करेगा। लेकिन, इससे पहले कि वह राशि जमा कर पाता, प्रतिद्वंद्वी अग्रक्रयाधिकारी ने बेची गई पूरी संपत्ति के अग्रक्रयाधिकार के लिए एक और मुकदमा दायर किया और उस मुकदमे में पहले वाले अग्रक्रयाधिकारी को पक्षकार बना दिया जिसमें दोनों अग्रक्रयाधिकारियों के अधिकार समान पाए गए। बेची गई संपूर्ण संपत्ति

स्पष्ट रूप से अग्रक्रयाधिकार योग्य थी। इसी सन्दर्भ में यही अवलोकन किया गया था। यह उचित समय पर विचार करने का विषय होगा कि क्या इस सामान्य नियम का कोई अपवाद हो सकता है कि क्या बेची गई सम्पूर्ण संपत्ति को अग्रक्रयाधिकारी द्वारा अग्रक्रय किया जा सकता है।

इसलिए मैं अपना निर्णय इस तथ्य पर रखूंगा कि भूमि में पट्टेशुदा हित की बिक्री अग्रक्रयाधिकार योग्य नहीं है और घर का ऊपरी ढाँचा भी अग्रक्रयाधिकार योग्य नहीं है और इसलिए वादी अग्रक्रय नहीं कर सकता है, लिहाजा बेची गई संपत्ति की बिक्री को अग्रक्रयाधिकार मुक्त किया जाये। इसलिए मैं सहमत हूँ कि इस अपील को स्वीकार किया जाये। अधीनस्थ न्यायाधीश और उच्च न्यायालय के निर्णयों को रद्द किया जाता है और विचारण न्यायालय के निर्णय को बहाल किया जाता है। अपीलकर्ताओं को खर्चा मुकदमा वहन करना होगा।

अपील स्वीकार की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राघवेंद्र कंचवल, (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।