

डॉ. तारकप्रसाद राजाराम

बनाम

एल. आर. एस. द्वारा श्रीमती वेस्टा युकारा (मृत) और अन्य

सितंबर 18, 1990

[न्यायाधिपति के. एन. सिंह और न्यायाधिपति एस. रत्नवेल पांडियान]

बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948-धारा 29, 31-ए (डी)- बेदखली आवेदन- रख-रखाव-शर्तें- व्यक्ति को समनुदेशन, स्थानांतरण या नीलामी बिक्री द्वारा अधिकार प्राप्त, या अन्यथा उपहार या वसीयत सहित- 'मकान मालिक' का विधायी इरादा नहीं।

नाबालिग मकान मालिक की ओर से अपीलकर्ता, जिसने वसीयत द्वारा मालिकाना हक प्राप्त किया था, ने वास्तविक आधार पर मामलातदार के समक्ष बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम 1948 की धारा 31-ए (डी) के साथ पठित धारा 29 के तहत प्रतिवादी-किरायेदारों के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही शुरू की। अपनी व्यक्तिगत खेती के लिए भूमि की आवश्यकता। प्रतिवादी किरायेदारों ने इस आधार पर मुकदमे की रखरखाव के सवाल पर प्रारंभिक आपत्ति उठाई कि अपीलकर्ता, हिंद का हस्तांतरित होने और उसे विरासत में नहीं मिलने के कारण धारा 31-ए के तहत 'मकान मालिक' नहीं था। प्रतिवादियों की आपत्ति को सही ठहराते हुए मामलातदार ने आवेदन खारिज कर दिया। अपीलकर्ता की अपील जिला

उप-कलेक्टर के समक्ष और राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष उसका पुनरीक्षण खारिज कर दिया गया। राजस्व न्यायालयों के आदेशों को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय में रिट आवेदन दायर किया गया था, जिसे भी खारिज कर दिया गया था और जिसके खिलाफ वर्तमान अपील दायर की गई थी।

न्यायालय ने अपील को खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1. धारा 31-ए(डी) के लिए आवश्यक है कि किरायेदार या उसके पूर्वजों की बेदखली के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति का नाम 1.1.1952 को अधिकारों के रिकॉर्ड में मकान मालिक के रूप में दर्ज किया जाना चाहिए और उसे आगे भी मकान मालिक के रूप में दर्ज किया जाना चाहिए। नियत दिन पर, अर्थात् 15.6.1955। किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा कोई मुकदमा या आवेदन दायर करने से पहले इन दोनों शर्तों को पूरा करना आवश्यक है। यदि दोनों में से कोई भी शर्त पूरी नहीं होती है तो किरायेदार को बेदखल करने का आवेदन मान्य नहीं होगा। खंड (डी) के प्रावधान यह भी प्रदान करते हैं कि भले ही मकान मालिक का नाम दर्ज नहीं किया गया है, लेकिन यदि उसके पूर्वज का नाम दर्ज किया गया है, इसी तरह यदि मकान मालिक संयुक्त परिवार का सदस्य है, तो किसी भी सदस्य का नाम दर्ज किया गया है, आवेदन बनाए रखने योग्य होगा। यह प्रावधान विधायी इरादे को इंगित करता है कि अपने पूर्वजों से संपत्ति का उत्तराधिकारी व्यक्ति किरायेदार को बेदखल करने

के लिए आवेदन को बनाए रखने का हकदार है, बशर्ते वह अन्य शर्तों को पूरा करता हो। लेकिन एक व्यक्ति जिसने समनुदेशन, हस्तांतरण, या नीलामी बिक्री या किसी भी समान तरीके से कृषि भूमि पर अधिकार प्राप्त किया हो, उसे किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार देने वाले 'मकान मालिक' की अभिव्यक्ति में शामिल नहीं किया गया है।

2. धारा 31 ए(डी) में संशोधन के बाद विधानमंडल ने इसे बनाया यह स्पष्ट है कि जिन व्यक्तियों का नाम संबंधित अवधि के दौरान झगड़े के रिकॉर्ड में दिखाई दे सकता है, उनके हस्तांतरित और समनुदेशिनी को धारा के प्रयोजनों के लिए मकान मालिक के रूप में नहीं माना जाएगा। खंड (डी) में आने वाली अभिव्यक्ति 'या अन्यथा' इंगित करती है कि हस्तांतरण, समनुदेशन, अदालती बिक्री या उपहार जैसे किसी अन्य तरीके से स्वामित्व प्राप्त करने वाला व्यक्ति, या यहां तक कि पूर्वजों से भी, धारा के प्रयोजनों के लिए मकान मालिक नहीं होगा। अपने पूर्वज से संपत्ति विरासत में पाने वाला व्यक्ति जमींदार होगा, बशर्ते उसके पूर्वज का नाम आवश्यक अवधि के दौरान अधिकारों के रिकॉर्ड में दिखाई दे। लेकिन कोई व्यक्ति स्थानांतरण, समनुदेशन, नीलामी बिक्री या अन्यथा शीर्षक के पूर्ववर्तियों से उपहार या वसीयत सहित शीर्षक का दावा करता है, भले ही वह उसका पूर्वज हो, और उसका नाम आवश्यक अवधि के दौरान अधिकारों के रिकॉर्ड में दर्ज किया जा सकता है। किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा चलाने का हकदार नहीं होगा। विधानमंडल ने किरायेदारों के हितों की रक्षा करने

और सीलिंग कानूनों द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों से बचने के लिए यह प्रतिबंध लगाया। ऐसे किसी प्रावधान के अभाव में कोई मकान मालिक सीलिंग कानून से बचने और किरायेदारों को बेदखल करने के लिए अपने वंशजों को उपहार या वसीयत द्वारा भूमि हस्तांतरित कर सकता है। धारा 31-ए (डी) के तहत ऐसा लाभार्थी बेदखली के लिए मुकदमा चलाने का हकदार नहीं है। कृषि जोत से एक किरायेदार का, क्योंकि धारा के अर्थ के अंतर्गत वह मकान मालिक नहीं होगा।

वामन गणेश जोशी बनाम गणू गुना खापरे, 61 बॉम्बे एल. आर.1267 ; खल्लियुल्ला हस्मिया बनाम येसु, 50 बॉम्बे एल. आर. 201; खारिज कर दिया।

भानुशंकर अंबालाल बनाम लक्ष्मण काला और अन्य[1960], गुजरात लॉ रिपोर्टर 169, स्वीकृत।

उमरामिया अकबरमिया मालेक बनाम भुलाभाई मथुरभाई पटेल और अन्य, [1965] 6 गुजरात लॉ रिपोर्टर 788; विशेष सिविल अपील संख्या 112/63 का निर्णय 3.3.1972 (गुजरात उच्च न्यायालय) पर निर्दिष्ट किया गया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 786/ 1976

1970 के विशेष सिविल आवेदन संख्या 873 में गुजरात उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 12.1.1976 से।

अपीलार्थी के लिए पी. एच. पारेख।

उत्तरदाताओं के लिए कृष्ण कुमार।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

न्यायाधिपति सिंह, यह अपील फैसले के खिलाफ निर्देशित है और प्रतिवादियों को बेदखल करने के लिए अपीलार्थी के मुकदमे को खारिज करने में राजस्व न्यायालयों के आदेश की वैधता को चुनौती देने वाली भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत की गई अपीलार्थी की रिट याचिका को खारिज करते हुए गुजरात उच्च न्यायालय का आदेश।

संक्षेप में, इस अपील को जन्म देने वाले तथ्य हैं: उत्तरदाता कृषि भूमि के किरायेदार हैं जो अपीलकर्ता के पूर्ववर्तियों द्वारा उन्हें पट्टे पर दी गई थी। अपीलकर्ता ने नाबालिग अशोक कुमार की ओर से इस आधार पर उत्तरदाताओं को बेदखल करने के लिए आवेदन किया कि विवादित कृषि भूमि जमींदार द्वारा अपनी व्यक्तिगत खेती के लिए आवश्यक थी। अपीलकर्ता ने दलील दी कि विवादित भूमि उसकी नानी ने एक वसीयत के तहत उसे दी थी और इस तरह वह विवादित भूमि का जमींदार था, जो धारा 31ए के साथ पठित धारा 29 के तहत प्रतिवादियों की बेदखली के लिए आवेदन को बनाए रखने का हकदार था। बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम 1948 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) गुजरात राज्य पर लागू है। किरायेदारों ने इस आधार पर मुकदमे की स्थिरता पर प्रारंभिक आपत्ति उठाई कि अपीलकर्ता एक अंतरिती है, यदि उसके नाना की

जमीन अधिनियम की धारा 31 ए के तहत एक मकान मालिक के रूप में मुकदमा बनाए रखने का हकदार नहीं है, क्योंकि उसे विरासत में नहीं मिला है। मामलातदार ने अपने पूर्वजों की संपत्ति पर प्रारंभिक आपत्ति को बरकरार रखा और बेदखली के मुकदमे को खारिज कर दिया। अपील पर जिला उपजिलाधिकारी ने मामलातदार के आदेश को बरकरार रखा। अपीलकर्ता ने अहमदाबाद में गुजरात राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष पुनरीक्षण आवेदन दायर किया, लेकिन किरायेदार की आपत्ति को बरकरार रखते हुए उसे भी खारिज कर दिया गया। इसके बाद अपीलकर्ता ने राजस्व न्यायालयों द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की शुद्धता को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत एक रिट याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 12.1.1976 द्वारा रिट याचिका को इस निष्कर्ष पर खारिज कर दिया कि बेदखली मुकदमे की स्थिरता पर किरायेदारों की आपत्ति को बरकरार रखने में राजस्व न्यायालयों द्वारा लिया गया दृष्टिकोण सही था। अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के विरुद्ध यह अपील दायर की है।

इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम की धारा 31 ए के तहत मकान मालिक को कृषि भूमि की किरायेदारी निर्धारित करने और उसमें निर्धारित शर्तों को पूरा करने पर किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार है। निर्धारित शर्तें यह हैं कि यदि मकान मालिक के पास अपनी कोई अन्य भूमि नहीं है और यदि वह व्यक्तिगत रूप से किसी अन्य भूमि पर खेती

नहीं कर रहा है, तो वह अनुमेय सीमा क्षेत्र की सीमा तक किरायेदार को दी गई भूमि पर कब्जा करने का हकदार है। यदि मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत रूप से खेती की गई भूमि सीमा क्षेत्र से कम है, तो वह भूमि के उतने क्षेत्र पर कब्जा करने का हकदार है, जो उसके कब्जे वाले क्षेत्र को छत क्षेत्र की सीमा तक बढ़ाने के लिए पर्याप्त होगा, साथ ही खेती से आय भी होगी। जिस भूमि पर वह कब्जा करने का हकदार है वह उसके भरण-पोषण के लिए आय का मुख्य स्रोत होनी चाहिए। कृषि भूमि से किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन करने के लिए अधिनियम की धारा 31 ए के खंड (ए), (बी) और (सी) में निर्धारित इन शर्तों को पूरा किया जाना चाहिए। इन शर्तों के अतिरिक्त खंड (डी) आगे अतिरिक्त शर्तें निर्धारित करता है जिन्हें मकान मालिक द्वारा भी पूरा किया जाना चाहिए। 1960 के गुजरात अधिनियम संख्या XVI द्वारा संशोधित धारा 31 ए(डी) इस प्रकार है:

"31.ए धारा 31 के तहत भूमि पर व्यक्तिगत रूप से खेती करने के लिए किरायेदारी समाप्त करने का मकान मालिक का अधिकार निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा।

(ए)

(बी)

(सी)

(डी) पट्टे पर दी गई भूमि अधिकारों के रिकॉर्ड में या किसी सार्वजनिक रिकॉर्ड या इसी तरह के राजस्व रिकॉर्ड में जनवरी 1952 के पहले दिन और उसके बाद उक्त तिथि और नियत दिन के बीच की अवधि के दौरान मकान मालिक के नाम पर दर्ज है। या उसके किसी पूर्वज का (लेकिन किसी ऐसे व्यक्ति का नहीं जिससे स्वामित्व प्राप्त हुआ हो, चाहे समनुदेशन या अदालती बिक्री से या अन्यथा) या यदि मकान मालिक संयुक्त परिवार का सदस्य है, तो ऐसे परिवार के किसी सदस्य के नाम पर।"

उपरोक्त प्रावधान में मुख्य रूप से यह आवश्यक है कि किरायेदार या उसके पूर्वजों की बेदखली के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति का नाम 1.1.1952 को अधिकारों के रिकॉर्ड में मकान मालिक के रूप में दर्ज किया जाना चाहिए और उसे आगे नियत दिन पर मकान मालिक के रूप में दर्ज किया जाना चाहिए।' अर्थात् '15.6.1955. किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा दायर किए जाने वाले मुकदमे या आवेदन से पहले इन दोनों शर्तों को पूरा करना आवश्यक है। यदि दोनों में से कोई भी शर्त पूरी नहीं होती खंड (डी) के प्रावधान में यह भी कहा गया है कि भले ही मकान मालिक का नाम दर्ज नहीं किया गया है, लेकिन यदि उसके पूर्वज का नाम दर्ज किया गया है, इसी तरह यदि मकान मालिक संयुक्त परिवार का सदस्य है, तो किसी भी सदस्य का नाम दर्ज किया गया है,

आवेदन बनाए रखने योग्य होगा। यह प्रावधान विधायी इरादे को इंगित करता है कि अपने पूर्वजों से संपत्ति का उत्तराधिकारी व्यक्ति किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन को बनाए रखने का हकदार है, बशर्ते वह अन्य शर्तों को पूरा करता हो। लेकिन वह व्यक्ति जिसने असाइनमेंट द्वारा कृषि भूमि पर अधिकार प्राप्त किया हो। स्थानांतरण, या नीलामी बिक्री या किसी भी समान मोड में, इसमें शामिल नहीं है 'मकान मालिक' की अभिव्यक्ति उसे किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार देती है। अधिनियम की धारा 31ए का खंड (डी) जैसा कि 1960 के गुजरात अधिनियम XVI द्वारा इसके संशोधन से पहले मौजूद था, इस प्रकार है:

"पट्टे पर ली गई भूमि 1 जनवरी 1952 को अधिकारों के रिकॉर्ड या किसी भी सार्वजनिक रिकॉर्ड या इसी तरह के राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है और उसके बाद उक्त तिथि और नियत दिन के बीच की अवधि के दौरान स्वयं मकान मालिक या उसके किसी के नाम पर है। पूर्वजों, या यदि मकान मालिक ऐसे परिवार के किसी सदस्य के नाम पर संयुक्त परिवार का सदस्य है।"

इसके संशोधन से पहले उपरोक्त प्रावधान की व्याख्या वामन गणेश जोशी बनाम कैनु कुना खापरे 61 बॉम्बे एलआर 1267 में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा की गई थी। उच्च न्यायालय ने खलीउल्ला हस्मिया बनाम येसु, 50 बॉम्बे एलआर 201 पर भरोसा करते हुए कहा कि 'मकान मालिक'

शब्द के अनुसार अधिनियम की धारा 31ए के खंड (डी) में कोई भी व्यक्ति शामिल है जिससे या जिसके माध्यम से उसने भूमि पर अपना स्वामित्व प्राप्त किया हो, और इसलिए धारा 31ए के खंड (डी) में उल्लिखित शर्तों के उचित अनुपालन के लिए यह पर्याप्त है कि या तो दावेदार या उसके पूर्ववर्तियों का नाम आवश्यक अवधि के दौरान अधिकारों के रिकॉर्ड में दर्ज है। भानुशंकर अंबालाल बनाम लक्ष्मण काला और अन्य [1960] 1 गुजरात लॉ रिपोर्टर 169 में गुजरात उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ वामन गणेश जोशी के मामले (सुप्रा) में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण से असहमत थी। पूर्ण पीठ ने माना कि धारा 31ए के खंड (डी) में आने वाली अभिव्यक्ति "स्वयं मकान मालिक के नाम पर" को व्यक्तिगत रूप से मकान मालिक के रूप में पढ़ा जाना चाहिए, न कि उसके माध्यम से हित में उत्तराधिकारी के रूप में दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को, इसलिए मकान मालिक से एक हस्तांतरित व्यक्ति जिसके भूमि का जो नाम दिखाया गया है वह खंड की संरचना में फिट नहीं हो सकता। पूर्ण पीठ का निर्णय 1960 के गुजरात अधिनियम XVI द्वारा धारा में संशोधन से पहले 28.7.1960 को दिया गया था। 1960 के गुजरात अधिनियम XVI द्वारा धारा के संशोधन के बाद, विधानमंडल ने यह स्पष्ट कर दिया कि जिन व्यक्तियों का नाम प्रासंगिक अवधि के दौरान अधिकार के रिकॉर्ड में दिखाई दे सकता है, उन्हें मकान मालिक के रूप में नहीं माना जाएगा।

अनुभाग के उद्देश्य. खंड (डी) में आने वाली अभिव्यक्ति 'या अन्यथा' इंगित करती है कि एक व्यक्ति स्वामित्व का दावा कर रहा है स्थानांतरण असाइनमेंट, अदालती बिक्री या उपहार जैसे किसी अन्य तरीके से, या यहां तक कि पूर्वज से प्राप्त वसीयत भी अनुभाग के प्रयोजनों के लिए मकान मालिक नहीं होगी। विधानमंडल ने स्पष्ट रूप से निर्धारित किया है कि अपने पूर्वजों से संपत्ति विरासत में पाने वाला व्यक्ति जमींदार होगा, बशर्ते उसके पूर्वज का नाम आवश्यक अवधि के दौरान अधिकार के अभिलेख में दिखाई दे। लेकिन कोई व्यक्ति स्थानांतरण असाइनमेंट, नीलामी बिक्री या अन्यथा शीर्षक वाले पूर्ववर्तियों से उपहार या वसीयत सहित शीर्षक का दावा कर सकता है, भले ही वह उसका पूर्वज हो और उसका नाम आवश्यक अवधि के दौरान अधिकारों के रिकॉर्ड में दर्ज किया जा सकता है। किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा चलाने का हकदार नहीं होगा। विधानमंडल ने किरायेदारों के हितों की रक्षा करने और सीलिंग कानूनों द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों से बचने के लिए यह प्रतिबंध लगाया। ऐसे किसी प्रावधान के अभाव में कोई मकान मालिक अपने वंशजों को उपहार या वसीयत से बचने के लिए भूमि हस्तांतरित कर सकता है। सीलिंग कानून और किरायेदारों को बेदखल करना। धारा 31ए(डी) के तहत ऐसा लाभार्थी कृषि जोत से किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा चलाने का हकदार नहीं है क्योंकि धारा के अर्थ के तहत वह मकान मालिक नहीं होगा।

उमराओमिया अकबरमिया मालेक बनाम भुलाभाई मथुरभाई पटेल और अन्य[1965) 6 गुजरात लॉ रिपोर्टर-788 में याचिकाकर्ता ने अपने नाना द्वारा अपने पक्ष में दिए गए उपहार के आधार पर मकान मालिक होने का दावा करते हुए किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन किया था, जो कि दर्ज किया गया था। आवश्यक अवधि के दौरान अधिकारों का रिकॉर्ड यह सवाल उठा कि क्या प्राप्तकर्ता जिसने अपने नाना द्वारा दिए गए उपहार के तहत संपत्ति हासिल की थी, धारा 31 ए के खंड (डी) के अर्थ के तहत एक जमींदार था। उच्च न्यायालय ने विस्तृत चर्चा के बाद माना कि याचिकाकर्ता धारा के अर्थ के तहत मकान मालिक नहीं था। गुजरात उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने विशेष सिविल अपील संख्या 112/63 में 3 मार्च 1972 को इस प्रश्न पर विचार किया कि क्या वह व्यक्ति जिसने अपनी दादी से वसीयत के तहत संपत्ति प्राप्त की थी, धारा 31 ए के खंड (डी) के तहत जमींदार था। अधिनियम, डिवीजन बेंच ने माना कि अधिनियम के संदर्भ, उद्देश्य और योजना को ध्यान में रखते हुए, ऐसा व्यक्ति धारा 31 ए के खंड (डी) के अर्थ में मकान मालिक नहीं था। बेंच ने आगे कहा कि विधायिका का इरादा वास्तविक खेती के उद्देश्यों के लिए कब्जा प्राप्त करने के मकान मालिक के अधिकार को प्रतिबंधित करने का था, और इसका इरादा उस मकान मालिक के मामले को शामिल करने का नहीं था जिसने वसीयत के तहत स्वामित्व प्राप्त किया था। हम डिवीजन बेंच द्वारा लिए गए विचार से सहमत हैं। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने आक्षेपित निर्णय सुनाते समय उपरोक्त डिवीजन बेंच द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण का पालन

किया। इस दृष्टि से, हम उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले में कोई कानूनी कमजोरी नहीं पाते हैं।

अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने कुछ निर्णयों का उल्लेख किया बंबई उच्च न्यायालय ने जहां इसके विपरीत दृष्टिकोण अपनाया था। चूंकि उपरोक्त निर्णय में गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा की गई अधिनियम की धारा 31ए(डी) की व्याख्या पिछले 25 वर्षों से कानून रही है और उस व्याख्या के कारण यह उचित है। अनुभाग के विधायी इतिहास के संबंध में, हम उन निर्णयों से निपटना आवश्यक नहीं समझते हैं। अपील विफल हो जाती है और तदनुसार खारिज कर दी जाती है, लेकिन लागत के रूप में कोई आदेश नहीं होगा।

वी पी आर

अपील खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल 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।