

मोरेश्वर बालकृष्ण पंडारे और अन्य

बनाम

विट्ठल व्यंकु चव्हाण और अन्य

11 मई, 2001

[सैयद शाह मोहम्मद क़ादरी तथा एसएन फुकन जे.जे.]

बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948-धारा 33 बी सपठित धारा 29, धारा 88 सी(4) और 88(डी)(i)(iv) - छूट प्रमाणपत्र - अनुदान, चूंकि मकान मालिक की वार्षिक आय 1 अप्रैल, 1957 को 1500 रुपये से कम है। उसका निरसन - याचिका कि बाद की आय को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है - अभिनिर्धारित - यदि प्रमाण पत्र धारक की वार्षिक आय बाद में 1500 रुपये से अधिक हो जाती है, तो छूट प्रमाण पत्र रद्द किया जा सकता है, भले ही वार्षिक आय अप्रैल, 1957 को कम थी।

छूट प्रमाणपत्र का निरसन - सीमा - प्रासंगिक तिथि - अभिनिर्धारित, धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी के तहत आवेदन दाखिल करने की तारीख प्रासंगिक तारीख होगी, न कि उसमें पारित अंतिम आदेश की तारीख।

बॉम्बे टेनेंसी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948 की धारा 88 सी (4) के तहत छूट प्रमाणपत्र मामलातदार द्वारा प्रत्यर्थियों-किरायेदार के पूर्ववर्ती के खिलाफ उनकी मृत्यु के बाद अपीलकर्ता-मकान मालिक के पूर्ववर्ती के पक्ष में प्रदान किया गया था।

उप-विभागीय अधिकारी (एस.डी.ओ.) के समक्ष मामलातदार के आदेश के खिलाफ प्रत्यर्थियों की अपील की अनुमति दी गई थी। उच्च न्यायालय ने मामलातदार के आदेश की पुष्टि करते हुए अपीलकर्ताओं की अपील को स्वीकार कर लिया, जिसमें कहा गया कि धारा 88 सी के प्रयोजन के लिए, 1 अप्रैल, 1957 को मृत मकान मालिक की कुल आय मानदंड होनी चाहिए और चूंकि जमींदार की वार्षिक आय 1500 से कम थी, छूट प्रमाणपत्र सही रूप से प्रदान किया गया था।

अपीलकर्ताओं ने, प्रत्यर्थियों को उचित नोटिस के बाद, प्रत्यर्थियों की किरायेदारी को समाप्त कर दिया और व्यक्तिगत खेती के लिए भूमि के कब्जे के लिए मामलातदार के समक्ष अधिनियम की धारा 29 के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 33 बी के तहत आवेदन किया। आवेदन के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थियों ने अतिरिक्त आयुक्त के समक्ष छूट प्रमाण पत्र को रद्द करने के लिए अधिनियम की धारा 88D(i)(iv) के तहत आवेदन किया, इस आधार पर कि अपीलकर्ताओं की वार्षिक आय 1500 रुपये से अधिक हो गई थी, जो कि रखने योग्य नहीं होने के कारण खारिज कर दिया गया।

उच्च न्यायालय का पिछला आदेश. अतिरिक्त आयुक्त के आदेश के खिलाफ प्रतिवादियों की रिट याचिका को उच्च न्यायालय ने अनुमति दे दी थी और यह माना था कि आवेदन विचारणीय था और मामला वापस अतिरिक्त आयुक्त को भेज दिया गया था।

इस न्यायालय में अपील में, अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि अपीलकर्ता की आय में बाद में हुई वृद्धि को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है, क्योंकि मामलातदार के आदेश की पुष्टि करने वाला उच्च न्यायालय का आदेश अंतिम हो गया था, और प्रत्यर्थी इसे रद्द करने की मांग नहीं कर सकते थे। धारा 88 डी के तहत प्रमाण पत्र, अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्यर्थियों की किरायेदारी समाप्त करने और धारा 33 बी के तहत भूमि के कब्जे के लिए आवेदन करने के बाद।

प्रत्यर्थियों ने तर्क दिया कि छूट प्रमाण पत्र को अंतिम रूप नहीं दिया गया है क्योंकि धारा 88 डी किरायेदार को यह स्थापित करने पर छूट प्रमाण पत्र रद्द करने का स्वतंत्र अधिकार देती है कि मकान मालिक की वार्षिक आय 1500 रुपये से अधिक हो गई है। और चूंकि धारा 88 डी में किसी कार्यवाही की सीमा या चरण के संबंध में कोई प्रतिबंध नहीं है, इसलिए प्रत्यर्थियों के लिए प्रमाण पत्र को रद्द करने की मांग करना स्वीकार्य था और धारा 88 डी के तहत आवेदन धारा के तहत आवेदन में आदेश तक बनाए रखने योग्य है। अधिनियम की धारा 29 के साथ पठित

33 बी अंततः मामलातदार द्वारा पारित किया जाता है।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1.1. बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम की धारा 88 सी की उपधारा (4) के तहत दिया गया प्रमाणपत्र, जो उपधारा (5) के मद्देनजर अंतिम है, धारा 88 डी(1) के तहत रद्द किया जा सकता है यदि राज्य सरकार संतुष्ट है कि धारा 88 सी में निर्दिष्ट भूमि के मामले में, प्रमाण पत्र धारक व्यक्ति की कुल वार्षिक आय 1500 रुपये से अधिक हो गई है, या कि ऐसे व्यक्ति की कुल हिस्सेदारी, जैसा भी मामला हो, आर्थिक होल्डिंग से अधिक है। धारा 88 सी (4) के तहत प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए 1 अप्रैल 1957 को आवेदक-मकान मालिक की आय मानदंड है, लेकिन प्रमाण पत्र को रद्द करने के उद्देश्य से उस तिथि के अनुसार प्रमाण पत्र रखने वाले व्यक्ति की आय प्रासंगिक है। प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए आवेदन का खंड (iv) में प्रयुक्त शब्द, "व्यक्ति की वार्षिक आय 1500 रुपये से अधिक हो गई है" का अर्थ है कि भले ही 1 अप्रैल, 1957 को कुल आय 1500 रुपये से अधिक न हो। लेकिन बाद में यह निरसन आवेदन की तिथि पर उस राशि से अधिक हो गई है, खंड (iv) आकर्षित होगा।[716-एच; 717-ए-बी]

1.2. आरंभिक शब्दों को ध्यान में रखते हुए - गैर-अप्रत्याशित खंड-धारा 88 डी(1) धारा 88, 88 ए और 88 सी को ओवरराइड करता है, बशर्ते उनकी आवश्यकताएं संतुष्ट हों.[716-जी]

2.1. जहां मकान मालिक ने धारा 88 सी के तहत प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद तीन महीने की वैधानिक अवधि के भीतर नोटिस देकर और कब्जे के लिए आवेदन करके धारा 33 बी की आवश्यकताओं का अनुपालन किया है, मकान मालिक का अधिकार समाप्त हो जाता है और छूट प्रमाण पत्र समाप्त हो जाता है। इसके बाद बहिष्कृत किरायेदार छूट प्रमाणपत्र को रद्द करने की मांग नहीं कर सकता है।[725-सी]

पार्वतीबाई रामचन्द्र रोकडे बनाम महादु तुकाराम वरखेडे, (1967) 69 बॉम्बे लॉ रिपोर्टर 383 और बंडू केसु जगदाले और अन्य बनाम गोपीनाथ रामचन्द्र इनामदार एवं अन्य, एआईआर (1976) 63 बम्बई 216, संदर्भित।

2.2 यह नहीं माना जा सकता कि प्रमाणित मकान मालिक के आवेदन पर मामलातदार के अंतिम आदेश की तारीख को सीमा के रूप में माना जाना चाहिए जिसके बाद धारा 88 डी(आई)(iv) के तहत किसी भी आवेदन पर विचार नहीं किया जा सकता है। उचित तिथि वह तिथि होनी चाहिए जिस दिन प्रमाणित मकान मालिक बहिष्कृत किरायेदार को नोटिस देने के बाद भूमि के कब्जे के लिए धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी के संदर्भ में आवेदन करता है जो न्याय के उद्देश्यों को पूरा करेगा। [727, एफ]

आत्माराम आँकार तलेले बनाम आनंद श्रवण कोलंबे, (1970) 72

बोम. एल.आर. 287, स्वीकृत।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: 1992 की सिविल अपील संख्या 3872

बॉम्बे उच्च न्यायालय के 1981 कि रिट याचिका संख्या 1560 मे पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 19.7.91 से।

अपीलकर्ताओं की ओर से ए एस भस्मे और मनोज कुमार मिश्रा।

प्रत्यर्थियों की ओर से वी बी जोशी और संदीप सिंह तिवारी।

न्यायालय द्वारा सैयद शाह मोहम्मद कादरी, जे. का निर्णय सुनाया गया-

यह अपील, विशेष अनुमति द्वारा, 19 जुलाई, 1991 को प्रत्यर्थियों द्वारा दायर की रिट याचिका संख्या 1560 की अनुमति दी थी। पार्टियों के तर्कों पर ध्यान देने से पहले प्रासंगिक तथ्यों का उल्लेख करना उचित होगा। अपीलकर्ताओं का पूर्ववर्ती हित ग्राम कलगांव, जिला सतारा, महाराष्ट्र राज्य (संक्षेप में, भूमि) में सर्वेक्षण संख्या 238/1 एकड़ 2 और गुंटा 5 की कृषि भूमि का जमींदार था। उन्होंने बॉम्बे टेनेंसी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948 (इस निर्णय में संदर्भित सभी धाराएं उक्त अधिनियम की हैं जब तक कि अन्यथा न कहा गया हो) की धारा 88 सी की उप-धारा (4) के तहत छूट प्रमाण पत्र का दावा करते हुए, भूमि के किरायेदार व्यंकु

दाजी चव्हाण के खिलाफ किरायेदारी अवल कारकुन कराड (संक्षेप में, मामलातदार) के समक्ष किरायेदारी मामला दायर किया। किरायेदारी मामले की सुनवाई के दौरान मकान मालिक और किरायेदार दोनों की मृत्यु हो गई। अपीलकर्ता मकान मालिक के विधिक प्रतिनिधि हैं और प्रत्यर्थी किरायेदार के विधिक प्रतिनिधि हैं। 26 अप्रैल, 1972 के आदेश द्वारा मामलातदार ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में धारा 88 सी की उप-धारा (4) के तहत छूट प्रमाण पत्र प्रदान किया। पीड़ित प्रत्यर्थियों ने मामले को उप-विभागीय अधिकारी, सतारा डिवीजन के समक्ष अपील में रखा, जिन्होंने 25 फरवरी, 1974 के आदेश द्वारा मामलातदार के आदेश को रद्द कर दिया। अपीलकर्ताओं ने बॉम्बे उच्च न्यायालय में उक्त आदेश की वैधता को 1974 का विशेष सिविल आवेदन संख्या 2526 को चुनौती दी। दिनांक 11 जनवरी, 1979 को उच्च न्यायालय ने उप-विभागीय अधिकारी के उक्त आदेश को यह कहते हुए रद्द कर दिया कि धारा 88 सी के प्रयोजन के लिए 1 अप्रैल, 1957 को मृत मकान मालिक की कुल आय मानदंड होनी चाहिए और जबकि अपीलकर्ताओं के नहीं और इस प्रकार उक्त रिट याचिका को अनुमति देकर मामलातदार के आदेश को बहाल कर दिया गया। इसके तुरंत बाद अपीलकर्ताओं ने 27 जनवरी 1979 को प्रत्यर्थियों को नोटिस जारी करके और मार्च 1979 में धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी(3) (बी) के तहत व्यक्तिगत खेती के लिए भूमि के कब्जे के लिए मामलातदार को आवेदन देकर किरायेदारी समाप्त कर दी।

2 अगस्त 1979 को, उक्त आवेदन के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थियों ने धारा 88 डी(1)(iv) के तहत छूट प्रमाण पत्र को इस आधार पर रद्द करने के लिए आवेदन किया कि अपीलकर्ताओं की आय 1500/- रुपये प्रति वर्ष से अधिक हो गई थी। अतिरिक्त आयुक्त, पुणे डिवीजन, पुणे ने 11 जनवरी, 1979 की रिट याचिका संख्या 2526, 1974 में उच्च न्यायालय के आदेश को ध्यान में रखते हुए, 17 जनवरी, 1981 के आदेश द्वारा प्रत्यर्थियों के आवेदन को पोषणीय नहीं मानते हुए खारिज कर दिया। प्रत्यर्थियों ने 1981 की रिट याचिका संख्या 1560 में उच्च न्यायालय में उस आदेश की सत्यता पर सवाल उठाया। 19 जुलाई, 1991 के आक्षेपित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त आयुक्त के आदेश को यह कहते हुए रद्द कर दिया कि प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए आवेदन मामला सुनवाई योग्य था और मामले को गुण-दोष के आधार पर नए सिरे से निपटान के लिए भेज दिया गया। यह वह आदेश है जो हमारे समक्ष अपील का विषय है।

अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ए एस भस्मे का पहला तर्क है कि उच्च न्यायालय ने इस आधार पर अपीलकर्ताओं के पक्ष में छूट प्रमाण पत्र देने के मामलतदार के आदेश को बहाल कर दिया था कि 1 अप्रैल 1957 को मृत मकान मालिक की वार्षिक कुल आय 1500 रुपये से भी कम थी। जो कि अंतिम हो गया था, इसलिए, अब

अपीलकर्ताओं की आय को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है जो धारा 88 डी के तहत कार्यवाही में अतिरिक्त आयुक्त के समक्ष मुद्दे को फिर से खोलने जैसा होगा क्योंकि उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त आयुक्त के आदेश को रद्द करने में गलती की।

प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री वी.बी. जोशी ने तर्क दिया कि धारा 88 डी किरायेदार को यह स्वतंत्र अधिकार देती है कि अन्य बातों के साथ-साथ यह स्थापित होने पर कि मकान मालिक की वार्षिक आय 1,500/- रुपये से अधिक हो गई है, छूट प्रमाण पत्र रद्द कर दिया जाए। इसलिए, यह तर्क कि छूट प्रमाणपत्र अंतिम रूप ले चुका है, अस्थिर है। यहां, धारा 88 डी(1)(iv) को पढ़ना उपयोगी होगा जिसके तहत प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए आवेदन किया जाता है और यह निम्नानुसार चलता है:

"88 डी. छूट वापस लेने की सरकार की शक्ति.

(1) धारा 88, 88 ए, 88 बी और 88 सी में निहित किसी भी बात के बावजूद, यदि राज्य सरकार संतुष्ट है, -

(i) से (iii) * * * * *

(iv) धारा 88 सी में निर्दिष्ट भूमि के मामले में, व्यक्ति की वार्षिक आय 1,500 रुपये से अधिक हो गई है या ऐसे व्यक्ति की कुल हिस्सेदारी

आर्थिक हिस्सेदारी से अधिक है, राज्य सरकार, निर्धारित आदेश में प्रकाशित आदेश द्वारा आदेश में निर्देश दिया जाएगा कि आदेश में निर्दिष्ट तारीख से ऐसी भूमि या क्षेत्र, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम के सभी या किसी भी प्रावधान से छूट प्राप्त करना बंद कर देगा, जिससे इसे किसी के तहत छूट दी गई थी। उपरोक्त धाराएं, और धारा 88 बी या 88 सी के तहत दिया गया कोई भी प्रमाणपत्र, जैसा भी मामला हो, रद्द कर दिया जाएगा।

ऊपर निकाले गए प्रावधानों को स्पष्ट रूप से पढ़ने से, यह स्पष्ट है कि शुरुआती शब्दों को ध्यान में रखते हुए - एक गैर-अस्थिर खंड - धारा 88 डी(1) धारा 88, 88 ए, 88 बी और 88 सी को ओवरराइड करता है, बशर्ते कि उनकी आवश्यकताएं पूरी हों। इस प्रकार, यह इस प्रकार है कि धारा 88 सी की उपधारा (4) के तहत दिया गया प्रमाणपत्र, जो उपधारा (5) के मद्देनजर अंतिम है, धारा 88 डी(1) के तहत रद्द किया जा सकता है यदि राज्य सरकार इस बात से संतुष्ट है कि मामले में धारा 88 सी में निर्दिष्ट भूमि का, प्रमाण पत्र धारक व्यक्ति की कुल वार्षिक आय 1,500/- रुपये से अधिक हो गई है या ऐसे व्यक्ति की कुल जोत, जैसा भी मामला हो, आर्थिक जोत से अधिक है। यह ध्यान दिया जा सकता है कि धारा 88 सी(4) के तहत प्रमाण पत्र देने के लिए 1 अप्रैल 1957 को आवेदक-मकान मालिक की आय मानदंड है, लेकिन प्रमाण पत्र को रद्द करने के

उद्देश्य से जो प्रासंगिक है वह धारक व्यक्ति की आय है। प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए आवेदन की तिथि पर प्रमाणपत्र। ऊपर उल्लिखित खंड (iv) में प्रयुक्त शब्द हैं, व्यक्ति की वार्षिक आय 1500/- रुपये से अधिक हो गई है। उनका तात्पर्य यह है कि भले ही 1 अप्रैल, 1957 को कुल आय 1500/- रुपये से अधिक नहीं थी, लेकिन बाद में यह निरसन आवेदन की तिथि के अनुसार उस राशि से अधिक हो गई है, खंड (iv) आकर्षित होगा। इसलिए, श्री भस्मे का पहला तर्क खारिज नहीं किया जा सकता।

श्री भस्मे ने आगे तर्क दिया कि अपीलकर्ताओं द्वारा लिखित रूप में नोटिस द्वारा प्रत्यर्थियों की किरायेदारी को समाप्त करने और धारा 33 बी के तहत वास्तविक व्यक्तिगत खेती के लिए भूमि पर कब्जे के लिए आवेदन करने के बाद, प्रत्यर्थी धारा 88 डी के तहत प्रमाण पत्र को रद्द करने की मांग नहीं कर सकते। हालाँकि, श्री वीबी जोशी ने तर्क दिया कि किसी भी कार्यवाही की सीमा या चरण के संबंध में धारा 88 डी में किसी भी बाधा के अभाव में, प्रत्यर्थी प्रमाणपत्र को रद्द करने का अनुरोध कर सकते हैं और किरायेदारी की समाप्ति उनके आवेदन पर रोक नहीं लगाएगी। जब तक कि मामलातदार ने पहले ही आवेदन पर आदेश पारित नहीं कर दिया हो, प्रमाण पत्र रद्द करना। विचार के लिए जो मूल प्रश्न उठता है वह यह है: क्या धारा 88 डी(1)(iv) के तहत प्रत्यर्थियों का आवेदन, धारा 88 सी(4) के तहत दिए गए छूट प्रमाण पत्र को रद्द करने के लिए, नोटिस जारी करके

और दाखिल करके उनकी किरायेदारी की समाप्ति के बाद दायर किया गया है। धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी के तहत अपीलकर्ता द्वारा भूमि पर कब्जे के लिए आवेदन पोषणीय है।

यह एक सामान्य आधार है कि अधिनियम एक लाभकारी कानून है और यह कृषि भूमि के किरायेदारों को मूल्यवान अधिकार प्रदान करता है। अन्य धारा 32 में यह प्रावधान है कि 1 अप्रैल, 1957 (टिल्स डे) को प्रत्येक किरायेदार को अपने मकान मालिक से सभी बाधाओं से मुक्त होकर, उस तारीख को किरायेदार के रूप में उसके द्वारा रखी गई भूमि को खरीदते हुए माना जाएगा। ऐसी मानी गई खरीद उस धारा और धारा 32 ए से 32 आर के प्रावधानों के अधीन है। किरायेदारों को दिए गए लाभों के साथ-साथ, धारा 14, 31, 43(1बी) के तहत किरायेदारी समाप्त करने के लिए मकान मालिकों के कुछ अधिकार संरक्षित हैं और कुछ हद तक संक्षिप्त रूप में, धारा 33 बी के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 88 सी में सन्निहित एक अधिकार है।

अब, हम धारा 88C का उल्लेख करेंगे। इसे यहां उद्धृत करना उचित होगा।

“88 सी. 1,500 रुपये से अधिक की वार्षिक आय वाले व्यक्तियों द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि को कुछ प्रावधानों से छूट। -

(1) धारा 33 ए, 33 बी और 33 सी द्वारा अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, धारा 32 से 32 आर (दोनों सम्मिलित) में कुछ भी किसी भी व्यक्ति द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि पर लागू नहीं होगा यदि ऐसी भूमि आर्थिक हिस्सेदारी और व्यक्ति की कुल वार्षिक आय से अधिक नहीं है ऐसी भूमि का किराया 1,500 रुपये से अधिक नहीं है:

बशर्ते कि इस उपधारा के प्रावधान किसी ऐसे व्यक्ति पर लागू नहीं होंगे जो ऐसी भूमि को स्थायी किरायेदार के रूप में रखता है या जिसने ऐसी भूमि को किसी अन्य व्यक्ति को स्थायी किरायेदारी पर पट्टे पर दिया है।

(2) उप-धारा (1) में प्रदान की गई छूट के लिए पात्र प्रत्येक व्यक्ति उस मामलेदार को निर्धारित प्रपत्र में एक आवेदन करेगा, जिसके अधिकार क्षेत्र में उसके द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि के सभी या अधिकांश टुकड़े निर्धारित अवधि के भीतर स्थित हैं, प्रमाणपत्र के लिए वह ऐसी छूट का हकदार है।

(3) इस तरह के आवेदन की प्राप्ति पर, मामलेदार भूमि के किरायेदार या किरायेदारों को नोटिस देने के बाद, जांच करेगा और निर्णय लेगा कि क्या ऐसे व्यक्ति द्वारा पट्टे

पर दी गई भूमि धारा 32 से 32 आर की उपधारा (1) के प्रावधानों तहत छूट प्राप्त है या नहीं।

(4) यदि मामलातदार यह निर्णय लेता है कि भूमि को छूट प्राप्त है, तो वह ऐसे व्यक्ति को निर्धारित प्रपत्र में एक प्रमाण पत्र जारी करेगा।

(5) उप-धारा (3) के तहत मामलातदार का निर्णय, कलेक्टर के पास अपील के अधीन, अंतिम होगा।”

ऊपर उद्धृत धारा के विश्लेषण से पता चलता है कि धारा 88 सी की उपधारा (1) बताती है: (ए) किसी भी व्यक्ति द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि की छूट, यदि ऐसी भूमि आर्थिक हिस्सेदारी और कुल वार्षिक आय से अधिक नहीं है धारा 32 से 32 आर (दोनों सम्मिलित) के प्रावधानों के अनुसार ऐसी भूमि का किराया व्यक्ति सहित 1500/- रुपये से अधिक नहीं है; (बी) छूट धारा 33 ए, 33 बी आर 33 सी के प्रावधानों के अधीन है; और (सी) छूट उस व्यक्ति पर लागू नहीं होती है जो ऐसी भूमि को स्थायी किरायेदार के रूप में रखता है या जिसने ऐसी भूमि को इसके प्रावधानों से किसी अन्य व्यक्ति को स्थायी किरायेदारी पर पट्टे पर दिया है। उप-धारा (2) जो प्रक्रियात्मक है, यह प्रावधान करती है कि उप-धारा (1) के तहत छूट के लिए पात्र प्रत्येक व्यक्ति को निर्धारित अवधि के भीतर

निर्धारित प्रपत्र में एक प्रमाण पत्र के लिए आवेदन करना होगा कि वह ऐसी छूट का हकदार है। मामलातदार जिसके अधिकार क्षेत्र में उसके द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि के सभी या अधिकांश टुकड़े स्थित हैं। उप-धारा (3) मामलातदार पर यह दायित्व डालती है कि वह भूमि के किरायेदार या किरायेदारों को इस तरह के आवेदन की सूचना के बाद जांच करेगा और यह तय करेगा कि क्या ऐसे व्यक्ति द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि उप-धारा (1) के तहत छूट प्राप्त है। धारा 32 से 32आर के प्रावधानों से; दूसरे शब्दों में, उसे यह तय करना होगा कि क्या उप-धारा (1) की जुड़वां आवश्यकताएं, अर्थात्, (i) पट्टे पर दी गई भूमि आर्थिक हिस्सेदारी से अधिक नहीं है और (ii) ऐसी भूमि के किराए सहित आवेदक की कुल आय नहीं है 1,500/- रुपये से अधिक, संतुष्ट हैं। मामलातदार द्वारा यह निर्णय लेने की स्थिति में कि उक्त आवश्यकताएं पूरी हो गई हैं और इसलिए भूमि को छूट दी गई है, उपधारा (4) उसे ऐसे व्यक्ति को निर्धारित प्रपत्र में एक प्रमाण पत्र जारी करने का आदेश देती है। उप-धारा (5) घोषित करती है कि उप-धारा (3) के तहत मामलातदार का निर्णय, कलेक्टर के पास अपील के अधीन, अंतिम होगा। हम पहले ही कह चुके हैं कि धारा 88सी(4) के तहत जारी छूट का प्रमाण पत्र, इसकी अंतिमता के बावजूद, धारा 88डी(1) के तहत रद्द किया जा सकता है।

चूँकि धारा 88 सी की उपधारा (1) धारा 33 ए, 33 बी और 33 सी द्वारा अन्यथा प्रदान की गई बातों को छोड़कर कहती है, यहां उन पर ध्यान देना आवश्यक होगा। धारा 33 ए उपरोक्त प्रावधानों में नियोजित दो अभिव्यक्तियों को परिभाषित करती है: (i)

प्रमाणित मकान मालिक का मतलब एक ऐसा व्यक्ति है जिसके पास धारा 88 सी की उपधारा (4) के तहत जारी किया गया प्रमाण पत्र है, लेकिन अध्याय III-एए के अर्थ के तहत एक मकान मालिक है। सशस्त्र बलों का एक सेवारत सदस्य) के पास समान प्रमाणपत्र होना अभिव्यक्ति के अर्थ में शामिल नहीं है; और

(ii) बहिष्कृत किरायेदार का अर्थ उस भूमि का किरायेदार है जिस पर धारा 88 सी की उपधारा (1) के आधार पर धारा 32 से 32 आर (दोनों सम्मिलित) लागू नहीं होती हैं।

धारा 33 बी प्रमाणित जमींदारों को व्यक्तिगत खेती के लिए किरायेदारी समाप्त करने का विशेष अधिकार प्रदान करती है। इसका विज्ञापन करना आवश्यक है जो इस प्रकार है:

“33 बी. व्यक्तिगत खेती के लिए किरायेदारी समाप्त करने के लिए प्रमाणित मकान मालिक का विशेष अधिकार।

(1) धारा 31, 31 ए या 31 बी में निहित किसी भी बात के बावजूद, एक प्रमाणित मकान मालिक, नोटिस देने और उप-धारा (3) में दिए गए कब्जे के लिए आवेदन करने के बाद, एक बहिष्कृत किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त कर सकता है, यदि मकान मालिक को सादभाविक रूप से व्यक्तिगत रूप से खेती करने के लिए ऐसी भूमि की आवश्यकता है।

(2) नोटिस दिया जा सकता है और उप-धारा (3) के तहत एक प्रमाणित मकान मालिक द्वारा एक आवेदन किया जा सकता है, भले ही उसी किरायेदारी के संबंध में मकान मालिक का एक आवेदन धारा 31 की उप-धारा (2) के अनुसार किया गया हो।

(i) बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि (संशोधन) अधिनियम, 1960 (इसके बाद इस खंड में संदर्भित) के प्रारंभ होने की तारीख पर मामलातदार के समक्ष या कलेक्टर के समक्ष अपील में, या महाराष्ट्र राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष संशोधन में लंबित है। प्रारंभ तिथि के रूप में), या

(ii) प्रारंभ तिथि से पहले किसी प्राधिकारी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है।

(3) उप-धारा (1) के तहत दिया जाने वाला आवश्यक नोटिस लिखित रूप में होगा, और किरायेदार को दिया जाएगा,

(ए) जनवरी 1962 के पहले दिन से पहले, लेकिन

(बी) यदि धारा 88 सी के तहत कोई आवेदन उस तारीख को निस्तारित और लंबित है, तो उसे ऐसा प्रमाण पत्र प्राप्त होने के तीन महीने के भीतर और नोटिस की एक प्रति, उसी समय मामलातदार को भेज दी जाएगी। इसके बाद भूमि पर कब्जे के लिए आवेदन धारा 29 के तहत मामलातदार को 1 अप्रैल 1962 से पहले (ए) के तहत आने वाले मामले में और प्रमाण पत्र प्राप्त होने के तीन महीने के भीतर किया जाएगा (बी) के तहत आने वाले मामले में ।

(4) जहां प्रमाणित मकान मालिक निम्नलिखित श्रेणियों में से किसी एक से संबंधित है

(ए) एक नाबालिग, (बी) एक विधवा, (सी) *** **

(डी) कोई व्यक्ति किसी भी शारीरिक या मानसिक विकलांगता के अधीन है, तो यदि उसने नोटिस नहीं दिया है और उप-धारा (1) और (3) के अनुसार आवश्यक आवेदन

नहीं किया है, तो ऐसा नोटिस दिया जा सकता है और ऐसा आवेदन किया जा सकता है।

(ए) मकान मालिक द्वारा उस तारीख से एक वर्ष के भीतर, जिस दिन वह,-

(i) श्रेणी (ए) के मामले में वयस्कता प्राप्त करता है;

(ii) *** **

(iii) श्रेणी (डी) के मामले में, ऐसी शारीरिक या मानसिक विकलांगता के अधीन होना बंद हो जाता है और

(बी) विधवा के मामले में, भूमि में विधवा का हित समाप्त होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर हकदार उत्तराधिकारी द्वारा:

बशर्ते कि, जहां किसी भी श्रेणी का कोई व्यक्ति संयुक्त परिवार का सदस्य है, वहां इस उपधारा के प्रावधान लागू नहीं होंगे यदि संयुक्त परिवार का कोई भी एक सदस्य इस उपधारा में उल्लिखित किसी भी श्रेणी से संबंधित नहीं है, जब तक कि संयुक्त परिवार में ऐसे व्यक्ति का हिस्सा 31 मार्च 1958 से पहले मेट्स और बाउंड द्वारा अलग नहीं किया गया है और मामलातदार पूछताछ पर संतुष्ट नहीं है कि

भूमि में ऐसे व्यक्ति का हिस्सा अलग हो गया है (क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए, भूमि का मूल्यांकन, वर्गीकरण और मूल्य) संपूर्ण संयुक्त परिवार की संपत्ति में उस व्यक्ति के हिस्से के समान अनुपात में, और बड़े अनुपात में नहीं।

(5) इस धारा के तहत एक प्रमाणित मकान मालिक का किरायेदारी समाप्त करने का अधिकार निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा, अर्थात्, -

(ए) यदि किरायेदारी से कोई भूमि छूट गई है, जिसके संबंध में अन्य भूमि पहले से ही मकान मालिक या उसके पूर्ववर्ती-अधिकारी द्वारा इस आधार पर फिर से शुरू कर दी गई है कि उस अन्य भूमि को धारा 31 के तहत व्यक्तिगत रूप से खेती करने के लिए आवश्यक था (या उस समय लागू किरायेदारी से संबंधित किसी भी पूर्व कानून के तहत), इस प्रकार बची हुई किसी भी भूमि के संबंध में किरायेदारी उप-धारा (1) के तहत समाप्त होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगी।

(बी) मकान मालिक किरायेदारी को समाप्त करने और पट्टे पर दी गई भूमि पर कब्जा करने का हकदार होगा, लेकिन केवल उस सीमा तक, जिसके परिणामस्वरूप मकान मालिक

और किरायेदार दोनों के पास व्यक्तिगत खेती के लिए कुल मिलाकर बराबर क्षेत्र होगा। क्षेत्र को फिर से शुरू कर दिया गया है या किरायेदार के पास छोड़ दिया गया क्षेत्र एक टुकड़ा है, इसके बावजूद, और बॉम्बे प्रिवेंशन ऑफ फ्रैग्मेंटेशन एंड कंसॉलिडेशन ऑफ होल्डिंग्स एक्ट, 1947 की धारा 31 में निहित किसी भी बात के बावजूद।

(सी) पट्टे पर दी गई भूमि 1 जनवरी 1952 और उसके बाद प्रारंभ तिथि तक अधिकारों के रिकॉर्ड में (या किसी सार्वजनिक रिकॉर्ड या समान राजस्व रिकॉर्ड में) स्वयं मकान मालिक या उसके किसी पूर्वज के नाम पर दर्ज है। (लेकिन किसी ऐसे व्यक्ति का नहीं जिससे स्वामित्व असाइनमेंट या कोर्ट बिक्री या अन्यथा से प्राप्त हुआ हो) या यदि मकान मालिक संयुक्त परिवार का सदस्य है, तो ऐसे परिवार के किसी सदस्य के नाम पर।

(6) इस धारा के तहत किरायेदारी की समाप्ति के बाद किरायेदार के पास बची किसी भी भूमि की किरायेदारी बाद में किसी भी समय इस आधार पर फिर से समाप्त होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगी कि मकान मालिक को व्यक्तिगत खेती के लिए उस भूमि की सांख्यिक आवश्यकता है।

(7) यदि, इस धारा के तहत किरायेदारी की समाप्ति के परिणामस्वरूप, पट्टे पर दी गई भूमि का कोई हिस्सा किरायेदार के पास रह जाता है, तो किराया निर्धारित तरीके से किरायेदार के पास छोड़ी गई भूमि के क्षेत्र के अनुपात में विभाजित किया जाएगा।

ऊपर उद्धृत अनुभाग को बारीकी से पढ़ने से पता चलता है कि उप-धारा (1) एक प्रमाणित मकान मालिक को सक्षम बनाता है, जिसे व्यक्तिगत रूप से खेती करने के लिए प्रमाण पत्र द्वारा कवर की गई भूमि की आवश्यकता होती है, वह बहिष्कृत किरायेदार की किरायेदारी को उसे देकर समाप्त कर सकता है। उपधारा (3) में निर्धारित तरीके से नोटिस देना और कब्जे के लिए आवेदन करना। उक्त उप-धारा में प्रमाणित मकान मालिक को लिखित में नोटिस देने की आवश्यकता होती है जिसे 1 जनवरी, 1962 को या उससे पहले बहिष्कृत किरायेदार को दिया जाएगा; हालाँकि, ऐसे मामले में जहां धारा 88 सी के तहत ऐसे मकान मालिक का आवेदन उस तिथि पर निपटाया नहीं गया है और लंबित है, वह ऐसा प्रमाणपत्र प्राप्त करने के तीन महीने के भीतर मामलातदार को नोटिस की एक प्रति भेजकर ऐसा कर सकता है। भूमि पर कब्जे के लिए आवेदन धारा 29 के तहत मामलातदार को 1 अप्रैल 1962 से पहले करना

होगा, उस मामले में जहां किरायेदार को 1 अप्रैल 1962 से पहले नोटिस दिया गया था और ऐसे मामले में जहां उसे तीन महीने के भीतर नोटिस दिया गया था। धारा 88 सी के तहत प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद, प्रमाणपत्र प्राप्त होने के तीन महीने के भीतर धारा 29 के तहत कब्जे के लिए आवेदन किया जा सकता है। एक प्रमाणित मकान मालिक को बहिष्कृत किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त करने का अधिकार एक स्वतंत्र अधिकार है और धारा 31, 31ए और 31बी के प्रावधानों से प्रभावित नहीं होता है।

यहां यह देखा जा सकता है कि अधिनियम की योजना के तहत एक जमींदार के कृषि भूमि की किरायेदारी को समाप्त करने का अधिकार धारा 31 में निहित प्रावधानों द्वारा विनियमित होता है जो एक जमींदार को व्यक्तिगत खेती के लिए या गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए कृषि भूमि के अपने किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त करने में सक्षम बनाता है। धारा 31ए और 31बी में वे शर्तें शामिल हैं जिनके अधीन किरायेदारी समाप्त हो जाएगी और उन मामलों की गणना करें जिनमें धारा 31 के तहत किरायेदारी समाप्त नहीं की जा सकती।

धारा 33 बी की उपधारा (2) स्पष्ट करती है कि भले ही एक ही किरायेदारी के संबंध में मकान मालिक का अंतर्गत धारा 31(2) के तहत

एक आवेदन के तहत मामलातदार के समक्ष या कलेक्टर के समक्ष अपील में, या प्रारंभ तिथि पर महाराष्ट्र राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष पुनरीक्षण में लंबित है, या यदि इसे किसी प्राधिकारी द्वारा प्रारंभ तिथि से पहले खारिज कर दिया गया है, तो उप-धारा (1) के तहत नोटिस दिया जा सकता है।

उपधारा (4) जो एक प्रमाणित मकान मालिक से संबंधित है जो या तो नाबालिग है, विधवा है या अधीन व्यक्ति है कोई भी शारीरिक या मानसिक विकलांगता, हमारे उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक नहीं है।

उप-धारा (5) उन शर्तों की गणना करती है जिनके अधीन धारा 33 बी के तहत किरायेदारी समाप्त करने के प्रमाणित मकान मालिक के अधिकार का प्रयोग किया जा सकता है।

उप-धारा (6) में किरायेदार के लिए एक सुरक्षा प्रदान की गई है जो कहती है कि धारा 33 बी के तहत किरायेदारी की समाप्ति के बाद किरायेदार के पास बची हुई किसी भी भूमि की किरायेदारी बाद में किसी भी समय इस आधार पर कि जमींदार को व्यक्तिगत खेती के लिए उस भूमि की सादभाविक आवश्यकता है, फिर से समाप्त होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगी।

उप-धारा (7) का उद्देश्य उक्त धारा के तहत किरायेदारी की समाप्ति के परिणामस्वरूप उसके पास छोड़ी गई भूमि के क्षेत्र के किराए में आनुपातिक कमी करके किरायेदार के हितों की रक्षा करना है।

यह वहां तक जहां तक तक धारा 33 बी का सवाल है।

धारा 33 सी में बहिष्कृत किरायेदार के लिए अतिरिक्त सुरक्षा शामिल है। यहां अधिनियम की धारा 33 सी के प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान देना भी प्रासंगिक हो सकता है, जो इस प्रकार हैं:

“33 सी. धारा 88 सी में उल्लिखित भूमि के किरायेदार को खरीदी गई भूमि और अन्य प्रासंगिक प्रावधान माना जाएगा।

(1) धारा 88 सी की उपधारा (1) में किसी भी बात के बावजूद, प्रमाणित मकान मालिक से जमीन रखने वाले प्रत्येक बहिष्कृत किरायेदार को, उपधारा (3) में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, मकान मालिक से खरीदा हुआ माना जाएगा। अप्रैल 1962 के पहले दिन, उक्त दिन उस पर मौजूद सभी बाधाओं से मुक्त, किरायेदार के रूप में उसके पास मौजूद भूमि, यदि ऐसी भूमि पर उसके द्वारा व्यक्तिगत रूप से खेती की जाती है, और

(i) मकान मालिक ने धारा 33बी की उपधारा (3) के अनुसार किरायेदारी की समाप्ति की सूचना नहीं दी है, या

(ii) मकान मालिक ने ऐसा नोटिस दिया है, लेकिन उसके बाद उक्त उपधारा (3) के अनुसार कब्जे के लिए धारा 29 के तहत कोई आवेदन नहीं किया है, या

(iii) मकान मालिक, जो धारा 33बी की उपधारा (4) में निर्दिष्ट किसी भी श्रेणी से संबंधित नहीं है, ने धारा 14 में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर किरायेदारी समाप्त नहीं की है, या उसने किरायेदारी समाप्त कर दी है लेकिन आवेदन नहीं किया है मामलतदार को धारा 29 के तहत 31 मार्च 1962 को या उससे पहले भूमि का कब्जा देने के लिए:

बशर्ते कि, जहां मकान मालिक ने कब्जे के लिए ऐसा आवेदन किया है, किरायेदार को, उस तारीख को, जिस दिन आवेदन पर अंतिम निर्णय लिया जाता है, यह माना जाएगा कि उसने जमीन खरीदी है, जिसे वह ऐसे निर्णय के बाद अपने कब्जे में रखने का हकदार है।

(2) *** ** (3) *** ** (4) *** **

(5) प्रावधान धारा 32 से 32आर (दोनों सम्मिलित) जहां तक लागू हो, इस धारा के तहत बहिष्कृत किरायेदार द्वारा भूमि की खरीद पर लागू होगी।

ऊपर उद्धृत धारा 33 सी, बहिष्कृत किरायेदार द्वारा, धारा 88 सी में निपटाए गए, भूमि की मानी गई खरीद का प्रावधान करती है। धारा 33 सी की उप-धारा (1) और (3) के एक समन्वित पाठ से पता चलता है कि धारा 88 सी की उप-धारा (1) में कुछ भी शामिल होने के बावजूद, प्रत्येक बहिष्कृत किरायेदार को मकान मालिक से किरायेदार के रूप में उसके द्वारा रखी गई भूमि खरीदी गई मानी जाएगी। 1 अप्रैल, 1962 को यदि: (ए) ऐसी भूमि पर उसके द्वारा व्यक्तिगत रूप से खेती की जाती है; (बी) मकान मालिक ने धारा 33 बी की उपधारा (3) के अनुसार किरायेदारी की समाप्ति की सूचना नहीं दी है; या (सी) जहां मकान मालिक ने ऐसा नोटिस दिया है, लेकिन उसके बाद धारा 33 बी(3) के उक्त प्रावधान के तहत आवश्यक कब्जे के लिए धारा 29 के तहत कोई आवेदन नहीं किया है; या (डी) एक मकान मालिक, जो धारा 33 बी की उप-धारा (4) में उल्लिखित किसी भी श्रेणी के अंतर्गत नहीं आता है, ने धारा 14 में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर किरायेदारी समाप्त नहीं की है; या (ई) इस प्रकार किरायेदारी समाप्त होने के बाद धारा 29 के तहत भूमि के कब्जे के लिए 31 मार्च 1962 को या उससे पहले मामलतदार को आवेदन नहीं किया है। उप-धारा (2), (3) और (4)

वर्तमान चर्चा के लिए प्रासंगिक नहीं हैं। उपधारा (5) घोषित करती है कि धारा 32 से 32आर (दोनों सम्मिलित) के प्रावधान धारा 33 सी के तहत बहिष्कृत किरायेदार द्वारा भूमि की खरीद पर लागू होंगे।

धारा 88 सी और धारा 33 बी के प्रावधानों की जांच से, यह निर्विवाद है कि इन्हें भूमि के छोटे टुकड़े वाले जमींदारों को राहत देने के लिए अधिनियमित किया गया है ताकि वे व्यक्तिगत रूप से भूमि पर खेती कर सकें और अपनी अल्प आय बढ़ा सकें। इसलिए, इन प्रावधानों की व्याख्या इस प्रकार की जानी चाहिए कि वे अर्थपूर्ण हों और भ्रामक न हों।

धारा 33 बी और 33 सी को संयुक्त रूप से पढ़ने से पता चलता है कि बहिष्कृत किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त करने के प्रयोजनों के लिए नोटिस देना और कब्जे के लिए आवेदन दाखिल करना दोनों आवश्यक हैं। प्रमाणित मकान मालिक को दोनों कदम या तो उसमें निर्दिष्ट तिथियों के भीतर या धारा 88 सी(4) के तहत छूट प्रमाण पत्र दिए जाने के तीन महीने के भीतर उठाने चाहिए। प्रमाणित मकान मालिक द्वारा कदम नहीं उठाने की स्थिति में, जैसा कि ऊपर बताया गया है, धारा 33 सी के डीमिंग प्रावधानों को आकर्षित किया जाएगा और बहिष्कृत किरायेदार को सभी बाधाओं से मुक्त भूमि खरीदी गई मानी जाएगी यदि ऐसी भूमि पर उसके द्वारा व्यक्तिगत रूप से खेती की जाती है। . ध्यान रखें कि धारा 33 सी के प्रावधान धारा 88 सी के प्रावधानों पर हावी हो जाते हैं।

उपरोक्त चर्चा से, हमें यह प्रतीत होता है कि जहां मकान मालिक ने धारा 88 सी के तहत प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद तीन महीने की वैधानिक अवधि के भीतर नोटिस देकर और कब्जे के लिए आवेदन करके धारा 33 बी की आवश्यकताओं का अनुपालन किया है, मकान मालिक का अधिकार स्पष्ट हो जाता है। और छूट प्रमाणपत्र समाप्त हो जाता है, इसलिए, उसके बाद बहिष्कृत किरायेदार धारा 88 डी(1)(iv) के तहत दिए गए छूट प्रमाणपत्र को रद्द करने की मांग नहीं कर सकता है। यह तर्क कि धारा 88 डी के तहत छूट प्रमाण पत्र को रद्द करने का आवेदन तब तक कायम रहेगा जब तक कि मामलातदार द्वारा भूमि के कब्जे के लिए आवेदन पर अंतिम आदेश पारित नहीं कर दिया जाता, एक से अधिक कारणों से स्वीकार नहीं किया जा सकता है। सबसे पहले, धारा 88 सी, 33 बी और 88 डी(1) के प्रावधानों का इतना अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि ऐसी स्थिति पैदा हो जाए जहां एक बहिष्कृत किरायेदार छूट प्रमाण पत्र को रद्द करने की मांग करके प्रमाणित मकान मालिक को दिए गए लाभ को शून्य कर देता है जिसने इसका अनुपालन किया है। धारा 33 बी के प्रावधान क्योंकि यह प्रमाणित मकान मालिक की गलती के बिना धारा 88 सी के साथ-साथ 33 बी के प्रावधानों को निष्फल कर देगा; हालाँकि, जहाँ प्रमाणित मकान मालिक निर्धारित समय के भीतर लिखित रूप में नोटिस देने में विफल रहता है या इस प्रकार नोटिस देने के बाद, निर्दिष्ट अवधि के भीतर धारा 29 के तहत भूमि के कब्जे के लिए आवेदन करने से

चूक जाता है, प्रमाणित मकान मालिक छूट का लाभ खो देता है प्रमाणपत्र के रूप में बहिष्कृत किरायेदार का डीमंड क्रेता होने का अधिकार धारा 33 सी के तहत पुनर्जीवित हो जाएगा। दूसरे, धारा 88 सी(4) के तहत दिए गए प्रमाण पत्र के फल का एहसास करने के लिए प्रमाणित मकान मालिक ने धारा 29 के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 33 बी के तहत कदम उठाए हैं और मामलातदार द्वारा ऐसे आवेदन के निपटान में देरी के लिए वह सब किया है जिसकी उससे अपेक्षा की जा सकती थी। प्रमाणित मकान मालिक के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव डालने की अनुमति नहीं दी जा सकती। तीसरा, प्रमाणित मकान मालिक के मूल्यवान अधिकार को किसी अनिश्चित घटना यानी धारा 29 के तहत आवेदन पर मामलातदार द्वारा आदेश पारित करने की तारीख के संदर्भ में पराजित होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, क्योंकि आवेदन के निपटान की अवधि एक दिन से भिन्न हो सकती है। एक दशक या उससे भी अधिक तक. यदि दो समान स्थिति वाले मकान मालिक उक्त प्रावधानों के तहत दो अलग-अलग क्षेत्रों में मामलातदारों के समक्ष या एक ही मामलातदार के समक्ष कब्जे के लिए आवेदन करते हैं और एक मामले में आदेश तुरंत पारित किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 88 डी (1) (iv) के तहत कोई आवेदन नहीं किया जा सकता है। उसके खिलाफ विचार किया जाएगा, लेकिन दूसरे मामले में यदि प्रमाणित मकान मालिक की कोई गलती नहीं होने पर भी कार्यवाही कुछ वर्षों तक लंबित रखी जाती है, तो उसकी स्थिति कमजोर होगी और धारा 88 डी(1)

(iv) के तहत प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए आवेदन किया जाएगा। उसके विरुद्ध पोषणीय ऐसे अनिश्चित मानदंड अपनाना उचित एवं उचित नहीं होगा, और चौथा, ऐसा मानदंड निर्धारित करना उक्त प्रावधानों की योजना के अनुरूप नहीं होगा जो मामलातदार द्वारा आदेश पारित करने की तारीख के आधार पर समान मामलों में अलग-अलग परिणाम देता है। हमारे विचार में, इसलिए, यह मानना उचित और उचित होगा कि एक प्रमाणित मकान मालिक द्वारा निर्दिष्ट समय के भीतर धारा 33 बी के प्रावधानों का अनुपालन करने के बाद, धारा 88 डी(1)(iv) के तहत बहिष्कृत किरायेदार का आवेदन रद्द करने के लिए प्रमाणपत्र पर विचार नहीं किया जा सकता।

अब हम बार में उद्धृत मामलों पर ध्यान देंगे। उच्च न्यायालय ने पार्वतीबाई रामचन्द्र रोकड़े बनाम महादु तुकाराम वरखेड़े [1967 (69) बॉम्बे लॉ रिपोर्टर 383] और बंडू केसु जगदाले और अन्य। बनाम गोपीनाथ रामचन्द्र इनामदार और अन्य। [एआईआर 1976 (63) बॉम्बे 216] में बॉम्बे उच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा करते हुए माना कि अधिनियम की धारा 29 के साथ पढ़ी गई धारा 33 बी के संदर्भ में आवेदन पर मामलातदार द्वारा अंतिम आदेश पारित करने से पहले प्रत्यर्थियों द्वारा धारा 88 डी(1)(iv) के तहत आवेदन दायर किया गया था, बनाए रखने योग्य था।

पार्वतीबाई (सुप्रा) में बॉम्बे हाई कोर्ट की डिवीजन बेंच के समक्ष प्रश्न यह था: क्या एक प्रमाणित मकान मालिक का बहिष्कृत किरायेदार से भूमि के कब्जे के लिए धारा 33बी के संदर्भ में आवेदन करने का अधिकार प्रमाणित मकान मालिक के लिए व्यक्तिगत है और उसकी चूक है मृत्यु या क्या इसका प्रयोग उसके उत्तराधिकारियों द्वारा किया जा सकता है। उस प्रश्न से निपटने में डिवीजन बेंच ने पाया कि धारा 88सी का उद्देश्य सीमित आय वाले छोटे धारकों को कुछ सीमित सुरक्षा देना था और उनकी मृत्यु पर, अधिकांश मामलों में उत्तराधिकारी भी सीमित आय वाले छोटे धारक होंगे। आय इसलिए यह मानना तर्क और न्याय के अनुरूप होगा कि यदि एक प्रमाणित मकान मालिक की धारा 33बी के संदर्भ में कब्जे के लिए आवेदन दाखिल करने की अंतिम तिथि की समाप्ति से पहले मृत्यु हो जाती है, तो उसके उत्तराधिकारियों को ऐसा निर्दिष्ट समय के भीतर एक आवेदन दाखिल करने में सक्षम होना चाहिए। यह मामला निस्संदेह इस बात पर जोर देता है कि उक्त प्रावधानों के तहत छोटे भूमि धारकों को सुरक्षा दी जाती है, लेकिन यह उस प्रश्न से संबंधित नहीं है जिससे उच्च न्यायालय चिंतित था।

बंडू केसु (सुप्रा) में उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के समक्ष प्रश्न यह था: क्या अधिनियम की धारा 88 सी के तहत मकान मालिक को दिया गया प्रमाण पत्र तब समाप्त हो जाता है जब मकान मालिक

अधिनियम की धारा 33 बी के संदर्भ में कब्जे के लिए आवेदन करता है या केवल तभी जब मामलातदार मकान मालिक के उक्त आवेदन का निपटान करने का अंतिम आदेश देता है। वहां मकान मालिक ने 29 मई 1971 को धारा 88सी के तहत प्रमाण पत्र प्राप्त किया और किरायेदारी अधिनियम की धारा 33 बी के तहत जमीन का कब्जा प्राप्त करने के लिए 15 नवंबर 1971 को आवेदन किया। जबकि वह आवेदन लंबित था, किरायेदारों ने 29 जुलाई, 1972 को धारा 88डी(1)(iv) के तहत एक आवेदन किया था। उक्त आवेदन का निपटान मामलातदार ने यह मानते हुए कर दिया था कि मकान मालिक द्वारा स्थापित किए जाने के तुरंत बाद ऐसा प्रमाणपत्र समाप्त हो जाता है। उस अधिनियम की धारा 33 बी के तहत कार्यवाही इसलिए उन मामलों में प्रमाणपत्र को रद्द करने का सवाल ही नहीं उठता जहां धारा 33 बी के संदर्भ में कार्यवाही शुरू हो गई है। आत्माराम आँकार तलेले बनाम आनंद श्रवण कोलंबे [1970 (72) बॉम.एल.आर. 287] मामले में बॉम्बे हाई कोर्ट के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले से मामलातदार को अपने दृष्टिकोण में मजबूती मिली थी। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने 1970 के विशेष सिविल एप्लीकेशन नंबर 868 और 1973 के 2085 (बॉम) में उक्त अदालत की एक अन्य डिवीजन बेंच के एक असूचित फैसले का पालन किया, जिसमें यह विचार किया गया कि हालाँकि सीमा या प्रतिबंध के कोई स्पष्ट शब्द नहीं पाए जाने हैं। अधिनियम की धारा 88 डी में, अधिनियम की धारा 88 सी और 88 डी के

साथ पठित धारा 33 बी आर 33 सी के प्रावधानों की योजना यह सुझाव देगी कि धारा 88 डी के तहत मनोरंजन के लिए सरकार या आयुक्त की शक्ति पर उचित सीमा लगाई जा सकती है। इसके तहत छूट प्रमाणपत्र को रद्द करने के लिए एक आवेदन और यह माना गया कि अधिनियम की धारा 29 के साथ पढ़ी गई धारा 33 बी के संदर्भ में प्रमाणित मकान मालिक के आवेदन पर मामलातदार के अंतिम आदेश की तारीख के बाद, धारा 88 डी के तहत छूट प्रमाणपत्र को रद्द करने का कोई अनुरोध नहीं है।

(1) मनोरंजक होगा. जबकि हम डिवीजन बेंच के निष्कर्ष से सहमत हैं कि उक्त प्रावधानों की योजना के तहत धारा 88 डी में उचित सीमा को पढ़ा जाना चाहिए, हम इस दृष्टिकोण से सहमत होने में असमर्थ हैं कि आवेदन पर मामलातदार के अंतिम आदेश की तारीख प्रमाणित मकान मालिक को एक सीमा के रूप में माना जाना चाहिए जिसके बाद धारा 88 डी(1)(iv) के तहत किसी भी आवेदन पर विचार नहीं किया जा सकता है। हमारी राय में, उचित तिथि वह तिथि होनी चाहिए जिस दिन प्रमाणित मकान मालिक बहिष्कृत किरायेदार को नोटिस देने के बाद भूमि के कब्जे के लिए धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी के संदर्भ में आवेदन करता है जो न्याय के उद्देश्यों को पूरा करेगा और इस पर पहलू यह है कि हम आत्माराम आँकार तलेले (सुप्रा) के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण का अनुमोदन करते हैं। ऊपर बताया गया है कि अधिनियम की धारा 33 के साथ पठित धारा 29 के तहत एक आवेदन पर मामलातदार

द्वारा अंतिम आदेश पारित करने की तारीख एक अनिश्चित कारक है। अधिनियम में धारा 88 सी, 88 डी, 33 बी और 33 सी को सम्मिलित करके अधिनियम में किए गए विभिन्न संशोधनों को ध्यान में रखते हुए और धारा 88 सी के तहत प्रमाण पत्र की प्राप्ति की तारीख से तीन महीने की अवधि निर्धारित की गई है, जिसके भीतर प्रमाणित मकान मालिक किरायेदारी समाप्त कर सकता है। अधिनियम की धारा 29(2) के साथ पठित धारा 33 बी के संदर्भ में एक नोटिस जारी करके और एक आवेदन दाखिल करके किरायेदार को बाहर रखा गया है, और उपर्युक्त कारणों से, हमारे विचार में, दाखिल करने की तारीख को मानना उचित और युक्तियुक्त होगा। धारा 29 के साथ पठित धारा 33 बी के संदर्भ में बहिष्कृत किरायेदार को नोटिस के बाद एक आवेदन की तारीख उस तारीख के रूप में दी जाएगी जिसके पहले अधिनियम की धारा 88 डी(1)(iv) के तहत छूट प्रमाण पत्र को रद्द करने के लिए एक आवेदन बनाए रखा जा सकता है।

मामले के इस दृष्टिकोण में, हम चुनौती के तहत उच्च न्यायालय के आदेश को कायम नहीं रख सकते; चुनौती के तहत आदेश को रद्द जाता है और अतिरिक्त आयुक्त के आदेश को बहाल किया जाता है। तदनुसार अपील स्वीकार की गई, मामले की परिस्थितियों में हम खर्च के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

अपील स्वीकृत.

डिसक्लेमर- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलीजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमती परवीन बानू (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 उद्देश्य के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।