[2008] 5 एस. सी. आर 1192

अरुण कुमार

बनाम

कर्नाटक राज्य और अन्य

(सिविल अपील सं. 1096-1097 वर्ष 2002)

अप्रैल 7,2008

[डॉ. अरिजीत पसायत और पी. सथाशिवम न्यायाधिपति]

किरायेदारी कानूनः

बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948 धारा. 5 (3) (ख)-किरायेदार-प्रत्यर्थी द्वारा सर्वेक्षण संख्या दो से संबंधित भूमि का समर्पण - तहसीलदार द्वारा पारित आदेश केवल एक सर्वेक्षण संख्या से संबंधित भूमि दर्शित करता है - प्रत्यर्थी ने अधिभोग अधिकार प्रदान करने के लिए आवेदन दायर किया -खारिज- उच्च न्यायालय ने तहसीलदार के आदेश पर भरोसा जताया कि समर्पण केवल एक सर्वेक्षण संख्या के संबंध में किया गया था -अपील में , अभिनिर्धारित: दस्तावेज़ों से ज्ञात होता है कि प्रत्यर्थी द्वारा दोनों सर्वेक्षण संख्याओं से संबंधित भूमि समर्पित की गई थी - प्रत्यर्थी द्वारा तहसीलदार के समक्ष दी गई साक्ष्य के अनुसार उसने अपनी मर्जी से काश्त करना छोड़ा तथा समर्पण विलेख पर हस्ताक्षर किए-

दस्तावेजी साक्ष्य के अनुसार उच्च न्यायालय को समर्पण आदेश के सर्वे संख्या में दर्शित त्रुटि के आधार पर पारित आदेश पर विश्वास नहीं करना चाहिए था।

अपीलार्थी वादग्रस्त सम्पति में सर्वेक्षण संख्या 179 नाप 2 एकड़ 30 गुन्टा तथा सर्वेक्षण संख्या 106 के विस्तार तक 2 एकड़ 15 गुन्टा का स्वामी था। उक्त भूमि प्रत्यर्थी सं. 2 की किरायेदारी के अन्तर्गत थी, जिसने दोनों वाद संपत्तियों को अपीलार्थी के पिता को समर्पित कर दिया था। इस तरह के रुख को साबित करने के लिए अपीलार्थी ने समर्पण का विलेख, अपीलार्थी के पिता के दिनांक 22.8.1955 को तहसीलदार के समक्ष दिए गए बयान; तहसीलदार के समक्ष प्रत्यर्थी का दिनांक 6.9.1955 का बयान और गाँव के लेखाकार तथा पंचाेंं की मौजूदगी में दिनांक 8.12.1955 को जारी कब्जा प्रमाण पत्र, जो दोनाेंं सम्पत्तियों से सम्बन्धित थे, प्रस्तुत किए।

उपरोक्त दस्तावेजों के अलावा, दोनों संपत्तियों के संबंध में नामान्तरण प्रविष्टियाँ वर्ष 1955 से अपीलार्थीगण के पक्ष में थी। हालांकि, जब तहसीलदार द्वारा 6.9.1955 को आदेश पारित किया गया तब अनजाने में सर्वेक्षण सं. 106 दर्ज नहीं किया गया। उक्त आदेश का लाभ उठाकर प्रत्यथी सं. 2 द्वारा दिनांक 1.3.1974 से संशोधन प्रभावी होने के उपरांत, खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया। अपीलीय प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया कि बम्बइ काश्तकारी अधिनियम

1955 के प्रावधानों के अनुसार यह अपने आप में एक वैध समपर्ण था। हालाँकि, यह अभिलिखित किया गया था कि यह वर्ष 1955 से राजस्व अभिलेखों में प्रत्यर्थी संख्या 2 की बिना किसी आपत्ति के अपीलार्थी के नाम पर दर्ज थी तथा 1.3.1974 को प्रत्यर्थी संख्या 2 किरायेदारी की भूमि को काश्त नहीं कर रहा था।

प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गई, जिसमें यह अभिनिर्धा िरित किया गया कि समर्पण केवल सर्वेक्षण सं. 179 के सम्बन्ध में था, और, इसलिए, प्रत्यर्थी सं. 2 सर्वेक्षण सं. 106 के अनुसार अधिभोग अधिकार प्रदान करने का हकदार था।

इस न्यायालय के समक्ष अपील में, अपीलार्थी ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा बॉम्बे टेनेंसी एक्ट की धारा की 5 (3) (ख) की आवश्यकता पर ध्यान नहीं दिया गया, जिसके अनुसार वैध समर्पण के लिए आवश्यकता में नामतः ; सबसे पहले, समर्पण विलेख निष्पादित करना होता है और दूसरा इसका सत्यापन तहसीलदार/मामलातदार द्वारा करना होता है।

अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1. समर्पण प्रमाणपत्र में, यह स्पष्टतः उल्लेख किया गया था कि दोनों भूमि अपीलार्थी के पिता को सौंप दी गई थी। सभी दस्तावेज जिन पर अपीलार्थी द्वारा भरोसा किया गया, स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि समर्पण

दोनों सर्वेक्षण संख्याओं से संबंधित भूमि के संबंध में था। [पैरा 9] [1197 - डी-ई]

1.2 . प्रत्यर्थी सं. 2 के दिनांक 6.9.1955 के बयान से स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि उसने स्वयं स्वीकार किया है कि उसने स्वेच्छा से काश्त करना छोड़ा तथा समपर्ण विलेख पर अपने हस्ताक्षर किए। दस्तावेजी साक्ष्य के अनुसार उच्च न्यायालय को आदेश दिनांक 6.9.1955 पर विश्वास नहीं करना चाहिए था जहां समर्पित सर्वेक्षण संख्या में वास्तविक त्रुटि दर्शित होती है। किरायेदार द्वारा समर्पण उस पर वैध और बाध्यकारी तभी हो सकता है यदि वह लिखित रूप में और मामलातदार द्वारा सत्यापित किया गया हो, जिसका कर्तव्य यह पता लगाना है कि क्या समर्पण स्वैच्छिक था और मकान मालिक के किसी भी दबाव या अनुचित प्रभाव में नहीं था। [पैरा 10,11] [1198-जी; 1199-ए-बी]

वल्लभभाई नाथभाई बनाम बाई जीवी एआइआर (1969) एससी 1190; रामचंद्र केशव अडके (मृतक) जरिए विधिक प्रतिनिधिण द्वारा बनाम गोविंद जोति चावरे व अन्य। (1975) 1 एस. सी. सी. 559- संदर्भित किया गया।

1.3. दस्तावेजी साक्ष्य स्पष्ट रूप से यह तथ्य स्थापित करती है कि समर्पण स्वैच्छिक व बिना किसी दबाव या असम्यक असर के था। तहसीलदार ने अपने निष्कर्ष का पृष्ठांकन दस्तावेज पर ही किया था। अधिनियम की उपधारा 7 और 41 का उल्लेख करना आवश्यक है जो कुछ

परिस्थितियों में कब्जे की पुनर्स्थापना के लिए प्रावधान करते हैं। इस तरह के कब्जे की वसूली के लिए प्रक्रिया भी निर्धारित है। निर्विवादित रूप से उत्तरदाता सं. 2 द्वारा ऐसा कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था, इसके अलावा, उत्तरदाता सं. 2 द्वारा 1955 से लेकर 1974 तक किरायेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई। [पैरा 12] [1199-सी-डी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 1096-1097 वर्ष 2002

बैंगलोर स्थित कर्नाटक उच्च न्यायालय के एल.आर.आर.पी. सं. 4052/1988 और सी. पी. सं. 547/1999 के निर्णय और आदेश दिनांक 9.3.1999 और 6.8.1999 से उदभूत।

अपीलार्थी के लिए किरण सूरी।

उत्तरदाताओं की ओर से संजय आर. हेगड़े (एन. पी.)।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति श्री डॉ. अरिजीत पसायत द्वारा दिया गया।

1. इन अपीलों में कर्नाटक उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 संक्षिप्त में 'अधिनियम')की धारा 121 (ए) के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका मंजूर करने के आदेश को चुनौती दी गई है। याचिका में प्रत्यर्थी सं. 3 भूमि सुधार अपीलीय प्राधिकरण, धारवाड़ (संक्षेप में ' अपीलीय प्राधिकरण ') द्वारा

पारित आदेश को चुनौती दी गई थी। अपीलीय प्राधिकरण ने अधिभोग अधिकारों के अनुदान को अपास्त कर दिया जो भूमि न्यायाधिकरण, धारवाड़ (संक्षेप में ' ट्रिब्यूनल ') द्वारा प्रदत्त किए गए थे।

2. पृष्ठभूमि के सम्बन्ध् में तथ्य जो अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत किए गए है इस प्रकार हैं -

अपीलार्थी वादग्रस्त सम्पति में सर्वेक्षण संख्या 179 नाप 2 एकड़ 30 गुन्टा तथा सर्वेक्षण संख्या 106 के विस्तार तक 2 एकड़ 15 गुन्टा का स्वामी है। उक्त भूमि प्रत्यर्थी सं. 2 की किरायेदारी के अन्तर्गत थी, जिसने दोनों वाद संपत्तियों को अपीलार्थी के पिता को समर्पित कर दिया था। इस स्थिति की पुष्टि करने के लिए अपीलार्थी ने निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किएः

(क) समर्पण विलेख दिनांक 10.3.1955

(ख) अपीलार्थी के पिता का दिनांक 22.8.1955 को तहसीलदार के सामने दिया गया बयान

(ग) प्रतिवादी का दिनांक 6.9.1955 तहसीलदार के सामने दिया गया बयान

(घ) गाँव के लेखाकार और पंच की उपस्थिति में 8.12.1955 कब्जा प्रमाण पत्र

(ङ) तहसीलदार द्वारा दिनांक 8.12.1955 की नामांन्तरण की प्रविष्टि।

3. प्रासंगिक समय बिंदु पर कर्नाटक राज्य में बॉम्बे टेनेंसी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948 (संक्षेप में 'बॉम्बे टेनेंसी अधिनियम') लागू था। उक्त अधिनियम की धारा 5 (3) (बी) इस प्रकार हैः

"(3) उप-धारा (1) में कुछ भी निहित होने के बावजूद

(ए) X X X X X

(बी) एक किरायेदार किसी भी समय भूस्वामी के पक्ष में एक किरायेदार के रूप में अपने हित को समर्पण करके किरायेदारी को समाप्त कर सकता है। परन्तु ऐसा समर्पण लिखित रूप में होगा और निर्धारित तरीके से मामलातदार के समक्ष सत्यापित किया जाएगा

4. उपरोक्त दस्तावेजों के अलावा, दोनों संपत्तियों के संबंध में अभिलेखाेंं में नामान्तरण प्रविष्टियाँ 1955 से अपीलार्थी के पक्ष में है। हालांकि, लापरवाही के कारण जब 6.9.1955 को आदेश पारित किया गया, सर्वेक्षण संख्या 106 अभिलिखित नहीं किया गया था। हालांकि, नामान्तरण अभिलेख, समर्पण विलेख जिसे तहसीलदार द्वारा सत्यापित किया गया था, पक्षकारों के अभिकथन, कब्जा प्रमाणपत्र, पंचनामा सहित सभी दस्तावेज दोनों पक्षकारों से सम्बन्धित हैं। उक्त आदेश का लाभ उठाकर प्रत्यथी सं. 2 द्वारा दिनांक 1.3.1974 का संशोधन प्रभावी होने के उपरांत, खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया।अपीलीय प्राधिकरण ने अभिलेख पर मौजूद तथ्यों पर विचार करने के बाद, निष्कर्ष दर्ज किया कि इसमें बॉम्बे टेनेंसी एक्ट के प्रावधानों के अनुसार वर्ष 1955 में स्वयंमेव

वैध समर्पण है। यद्यपि प्रत्यर्थी सं. 2 की किसी भी आपत्ति के बिना 1955 से राजस्व अभिलेखों में यह अपीलार्थी के नाम दर्ज है और 1.3.1974 को उत्तरदाता नं. 2 किरायेदारी की भूमि पर खेती नहीं कर रहा था। वास्तव में, राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम अपनी ही भूमि के कृषक के रूप में दर्ज किया गया है।

5. उत्तरदाता सं. 2 द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण दायर किया गया था। उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि समर्पण सर्वेक्षण सं. 179 के संदर्भ में था। निर्देश तहसीलदार के आदेश के बारे में जिसमें केवल सर्वेक्षण सं.179 का संदर्भ दिया गया , पेश किया गया था। अतः यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रत्यर्थी नं.2 सर्वेक्षण सं. 106 पुनः क्रमांकित 208 में 2 एकड़ और 5 गुंटा के संबंध में अधिभोग अधिकार प्रदान करने का हकदार है।

6. वर्तमान अपील में अपीलार्थी का रुख यह है कि उच्च न्यायालय को पुनरीक्षण अधिकारिता के अन्तर्गत अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। अभिकथन किया गया है कि उच्च न्यायालय द्वारा बोम्बे काश्तकारी अधिनियम की धारा 5(3)(ख) की अपेक्षा पर ध्यान नहीं दिया है, जिसके अनुसार वैध समर्पण के लिए अपेक्षाएं हैं, नामतः पहला कि समर्पण विलेख निष्पादित हुआ हो तथा दूसरा इसे तहसीलदार/मामलातदार (कर्नाटक के लिए) द्वारा सत्यापित

किया गया हो। समर्पण विलेख तहसीलदार द्वारा सत्यापित था तथा तहसीलदार ने निम्न प्रकार सत्यापित किया था -

> "किरायेदार के अधिकार तथा समर्पण के प्रभावों के बारे में किरायेदार को पूर्णतः समझाया गया और मैं संतुष्ट हूं कि समर्पण स्वैच्छिक है।"

7. अपीलार्थी के अनुसार, अपरिहार्य निष्कर्ष है कि 1955 में ही वैध समर्पण हुआ था।

8. प्रत्यर्थी सं. 2 पर नोटिस की तामील के बावजूद उसकी ओर से कोई उपस्थिति नहीं है।

9. समर्पण प्रमाणपत्र में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि दोनों भूमि अपीलार्थी के पिता को सौंप दी गई। अपीलार्थी द्वारा भरोसा किए गए सभी दस्तावेज स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि समर्पण दोनों सर्वेक्षण से संबंधित भूमि के संबंध में था। प्रत्यर्थी का बयान भूमि न्यायाधिकरण द्वारा दर्ज किया गया था और बहुत महत्वपूर्ण है। आदेश दिनांकित 24.12.1981 में इसे इस प्रकार अंकित किया गया हैः

> "आवेदक और उत्तरदाता उपस्थित हैं। आवेदक का कथन है कि वह उक्त भूमि के लगभग 2 एकड़ 30 गुंटा के क्षेत्र में किरायेदार के रूप में खेती कर रहा है। उत्तरदाता ने इनकार किया है और कहा है कि वह किरायेदार के रूप में खेती नहीं कर रहा है, वह 1955 से पहले से भूमि पर खेती

कर रहा था, उसने 1955 में भूमि को समर्पित कर दिया है तब से केवल हम इस भूमि पर खेती कर रहे हैं।

1956-57 से 1978-79 तक के अभिलेखों में कृषक स्तम्भ में, इसे "OWN" (स्वांथा सगुवली) के रूप में दिखाया गया है। आवेदक का नाम कहीं भी किरायेदार के रूप में उल्लेखित नहीं किया गया है। इसलिए, यह तय करने के लिए कि उक्त भूमि माप 2 एकड़ 30 गुंटा पर कौन खेती कर रहा है, क्या आवेदक किरायेदार के रूप में खेती कर रहा है या क्या आवेदक को किरायेदारी अधिकार दिए जा सकते हैं, अधिकरण ने मौका मुआयना करने का निर्णय लिया तथा 19-12-1981 को घटनास्थल का निरीक्षण किया।

घटनास्थल के निरीक्षण के समय पड़ोसियों से पूछताछ की, श्री बसप्पा फकीरप्पा पट्टाडा आइ, श्री अहमप्पा, श्री जीवापा संगोली, श्री हनुमंतप्पा पद्मप्पा अहथी, श्री भीमप्पा ह्यूगर आदि ने कहा है कि सर्वेक्षण नंबर 208 में 2 एकड़ 30 गुंटा गराग की खेती आवेदक द्वारा अपने पिता के समय से ही की जा रही है।

इस प्रकार वर्ष 1973-74 के अभिलेखों में ब्लॉक नं. 208 माप 2 एकड़ 30 गुंटा में आवेदक का नाम किरायेदार

के रूप में दर्ज नहीं है। स्थल निरीक्षण के समय, यह देखा गया कि आवेदक उक्त भूमि पर खेती कर रहा है। इसलिए, भूमि न्यायाधिकरण ने निर्णय लिया कि आवेदक वर्ष 1973-74 में 2 एकड़ 30 गुंटा के लिए किरायेदार था और 1-3-1974 पर उक्त भूमि 2 एकड़ 30 गुंटा एक काश्त भूमि थी। 2 एकड़ 30 गुंटा के लिए आवेदन स्वीकार किया गया, शेष के लिए भूमि का आवेदन अस्वीकार किया गया।

धारवाड़ के गराग गाँव में स्थित ब्लॉक सं. 208 की भूमि के लिए, माप 2 एकड़ 30 गुंटा है, आवेदक का नाम अर्थात श्री हवलप्पा गादिगेप्पा कित्तूर को भूमि सुधार अधिनियम की धारा 48-क (5) खातेदारी अधिकार दिए जाते हैं।

आदेश 24-12-1981 को खुली अदालत में सुनाया गया।"

10. प्रत्यर्थी सं. 2 का दिनांक 6.9.1955 का बयान स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि उसने स्वयं स्वीकार किया कि उसने स्वेच्छा से खेती छोड़ दी थी और समर्पण विलेख पर उसके हस्ताक्षर हैं। दस्तावेजी साक्ष्य को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय को आदेश दिनांक 6.9.1955 के पर भरोसा नहीं करना चाहिए था, जहां समर्पित सर्वेक्षण संख्या में वास्तविक त्रुटि दर्शित हो रही थी।

11. किरायेदारी के समर्पण के प्रभाव पर इस न्यायालय द्वारा (ए. आई. आर. 1969 एस. सी. 1190) और रामचंद्र केशव (मृतक) जरिए एलआरएस बनाम गोविंद ज्योति चावरे और अन्य ((1975 1 एस सी सी 559) के मामलों में विचार किया गया था। बाद के मामले में, अन्य बातों के साथ, यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस तरह के समर्पण में किरायेदारी समाप्त हो जाती है और उस सम्बन्ध का अंत हो जाता है। किरायेदार द्वारा समर्पण केवल तब उस पर वैध और बाध्यकारी है यदि यह लिखित रूप में था और मामलतदार द्वारा सत्यापित किया गया था जिसका कर्तव्य यह पता लगाना है कि क्या समर्पण स्वेच्छा से और भूस्वामी के किसी भी दबाव या अनुचित प्रभाव में नहीं किया गया था।

12. इस मामले में दस्तावेजी साक्ष्य से स्पष्ट रूप से यह तथ्य स्थापित होता है कि समर्पण स्वैच्छिक था और दबाव या अनुचित प्रभाव के बिना था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, तहसीलदार ने दस्तावेज़ पर ही अपना निष्कर्ष अभिलिखित किया था। यहां अधिनियम की धारा 7 और 41 का उल्लेख करना आवश्यक है जो कुछ परिस्थितियों में कब्जे की पुनर्स्थापना का प्रावधान करती है। इस तरह के कब्जे की वसूली की प्रक्रिया भी निर्धारित है। निर्विवादित रूप से, तथापि प्रत्यर्थी सं. 2 द्वारा ऐसा कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, उत्तरदाता नं. 2 द्वारा 1955 से 1974 तक किरायेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई।।

13. उपर्युक्त स्थिति के अनुसार, उच्च न्यायालय का आदेश संधारणीय नहीं है तथा इसे अपास्त किया जाता है तथा अपीलीय प्राधिकरण के आदेश को बहाल किया जाता है।

14. अपीलें खर्चे के संबंध में बिना किसी आदेश स्वीकार की जाती है।

अपील स्वीकार।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी ओम प्रकाश शर्मा (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।