दयानन्द गणपत जाधव

बनाम

माधव विट्ठल भास्कर और अन्य

निर्णय 21 अक्टूबर,2005

(न्यायाधिपति बी.एन.श्री कृष्ण व न्यायाधिपति सी.के.ठक्कर)

बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948-धारा 15(2), 32 और 32-पी किरायेदार के कब्जे में भूमि क्रेता बनने का हकदार है--उसका मकान मालिक को समर्पण-धारित की वैधता-जमीन खरीदने से इनकार करने के परिणाम किरायेदार को अभी तक समझाए गए थे। उन्होंने इसे खरीदने के लिए अपनी अनिच्छा का संकेत किया, दूसरे विचार के बाद और अगले वर्ष भी इसे दोहराया-किरायेदार ने भूमि के उस टुकड़े के संबंध में अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमपर्ण कर दिया-उसके बाद भूमि के उसी टुकड़े के लिए एक और टुकड़े के साथ संयुक्त कार्यवाही शुरू करने से पता चला कि उन्होंने 'दूसरी पारी' खेलकर जोखिम लेना चाहा था।

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद-136-अपील की अनुमति निरसन उत्तर में हलफनामे में रिकार्ड पर रखे गए सभी तथ्य विशेष अनुमति याचिका में नहीं बताए गए, हालांकि वह सामग्री दस्तावेज जिस पर प्रति-शपथ पत्र में मजबूत निर्भरता रखी गई थी, उसे दबाया नहीं गया था, अपील करने की अनुमति रद्द नहीं की जानी चाहिए, खासकर इसलिए

क्योंकि यह उसके द्वारा जवाबी हलफनामा दायर करने के बाद दी गई थी, मामले की कई मौकों पर सुनवाई हुई, जिससे न्यायालय को प्रतिवादी के रूख के बारे में पता चला और अंतरिम राहत रद्द कर दी गई।

अपीलकर्त्ता कृषि के सम्बन्ध में प्रत्यर्थी-मकान मालिक का किरायेदार था। आंत संख्या में शामिल भूमि 2325 और 2326 और उन पर खेती कर रहा था, पर टिलर दिवस 01 अप्रेल, 1957, उनके पिता शामिल भूमि के कब्जे में थे। आंत संख्या 2326 और बॉम्बे टेनेंसी की धारा 32 के अनुसार कृषि भूमि अधिनियम, 1948, उस दिन वे बनने के हकदार थे, उन जमीनों का 'खरीददार समझा' गया। हालांकि, मामलतदार पर आधारित है। अपीलकर्त्ता और प्रत्यर्थी के बयानों से पता चलता है कि जमीनों पर कब्जा है। आंत संख्या में शामिल 2326 भूमि प्रतिवादी को सौंप दिया जाना चाहिए। मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने माना कि अपीलकर्त्ता के पास था। उन्होंने उपरोक्त जमीन सरेंडर कर दी, क्योंकि उन्हें इसे खरीदने में कोई दिलचस्पी नहीं थी और इसलिए 'मानित खरीद' अप्रभावी हो गई थी।

अपीलकर्त्ता ने 10 दिसंबर, 1976 मामलतदार से संपर्क किया और एक कृषि भूमि के सम्बन्ध में न्यायाधिकरण में प्रार्थना कि वे गट संख्या 2325 और 2326 में शामिल कृषि भूमि के 'मानित क्रेता' बन गए है। ट्रिब्यूनल ने 31 जनवरी, 1985 के अपने आदेश में कहा कि गट संख्या

2326 में शामिल भूमि को अप्रभावी घोषित हो चुकी थी, उस जमीन के लिए पूछताछ करना जरूरी नहीं था। गट संख्या 2325 की भूमि के सम्बन्ध में यह माना गया कि अपीलकर्त्ता 'मानिक क्रेता' बन गया था और इसकी कीमत तय की और उन्हें इसका भुगतान करने का आदेश दिया गया।

अपीलकर्त्ता ने इस आदेश के विरूद्घ अपील दायर की। अपीलीय प्राधिकारी ने माना कि अपीलकर्त्ता द्वारा आंत संख्या 2326 में शामिल भूमि का समपर्ण अधिनियम की धारा 15(2) के अनुसार नहीं था। अपील की अनुमति दी गई और भूमि की खरीद मूल्य तय करने के लिए मामले को निचले न्यायालय में भेज दिया गया। इसके खिलाफ राजस्व न्यायाधिकरण, महाराष्ट्र के समक्ष प्रत्यर्थी की पुनरीक्षण याचिका खाारिज कर दी। इससे व्यथित् होकर प्रत्यर्थी ने संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय में पेश की। उच्च न्यायालय ने यह माना कि गट संख्या 2326 में शामिल भूमि के संबंध में अपीलकर्त्ता के पिता जोतने वाले दिन पर मानिक क्रेता बन गए। हालांकि, वह उस जमीन को खरीदने के इच्छुक नहीं थे। मामलतदार और न्यायाधिकरण के आदेश के अनुसार उक्त भूमि प्रत्यर्थी-प्रतिवादी को कब्जा दे दिया गया था। यह आदेश अपरिवर्तित रहा। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने रिट याचिका की अनुमति दी, इसलिए यह वर्तमान अपील है।

अपीलकर्त्ता ने तर्क दिया कि उन्होंने गट नम्बर में शामिल संपत्ति को सरेंडर कर दिया था। गट नम्बर 2325 एवं गट नम्बर 2326 की भूमि नहीं है। वैकल्पिक रूप से यह मानते हुए तर्क दिया गया कि आत्मसमर्पण आंत संख्या 2326 में शामिल सम्पत्ति के संबंध में था। चूँकि आक्षेपित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था। तथाकथित आत्मसमपर्ण गैर-कानूनी था।

प्रत्यर्थी-प्रतिवादी ने तर्क दिया कि अपीलकर्त्ता ने अपनी किरायेदारी अधिकार उन्हें सौप दिये और उन्होंने निर्वासित भूमि पर कब्जा कर लिया गया। अपीलकर्त्ता ने इस तथ्य को छुपाया था कि उन्होंने गेट संख्या 2326 में शामिल भूमि पर कब्जा कर लिया। इसलिए वे संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत न्यायसंगत अवरोधक के हकदार नहीं थे।

न्यायालय ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धार्रित किया

अभिनिर्धार्रित 1.1 मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण का आदेश कि किरायेदर को अब जमीन खरीद करने में कोई दिलचस्पी नहीं है और उसने मकान मालिक के पक्ष में अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया है, जो कानून के प्रावधानों के अनुसार सही था। [453-B]

1.2 किरायेदार का बयान दर्ज किया गया, उन्हें जमीन खरीदने की अनिच्छा के परिणामों के बारे में भी समझाया गया था और उन्होंने स्पष्ट

रूप से कहा था कि उन्हें जमीन खरीदने से इनकार करने के परिणामों के बारे में पता था, फिर भी उन्होंने इसे खरीदने से इनकार कर दिया था। 1992 में भी दोबारा उनका बयान दर्ज किया और उन्होंने यही दोहराया कि वह जमीन खरीदने के इच्छुक नहीं है। [449-F)

सखाराम श्रीपति जाधव बनाम चन्द्रकांत व अन्य (1987) एससीसी पेज 486, श्री रामनारायण बनाम बॉम्बे राज्य (1959) सप्ली. 1, एससीऔर पेज 489, रामचन्द्र केशव अडके बनाम गोविन्द जोति चारे (1975) 1 एससीसी पेज 559, बाबू प्रसासू केकाडी बनाम बाबू (2004) 681 पेश किए।

2.1 केवल 1976 में अपीलकर्त्ता ने वर्तमान कार्यवाही शुरू करके दूसरी पारी शुरू की। चूँकि एक आदेश पारित किया गया था और मकान मालिक को कब्जा दे दिया गया था। अपीलकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन सुनवाई योग्य नहीं था। हालांकि, ऐसा प्रतीत होता है कि आवेदन पर विचार किया गया, क्योंकि अपीलकर्त्ता ने कहा था कि वह अन्य भूमि के सम्बन्ध में 'मानित क्रेता' बन गया है। [448-H;449-A]

2.2 किरायेदार ने एक के संबंध में अपने किरायेदारी अधिकारों को छोड़ दिया था। भूमि का टुकड़ा और यह केवल गट नंबर 2326 के संबंध में था, जो 1959 में था। दो गट नम्बरों के लिए कार्यवाही शुरू करना ही दर्शाता है कि किरायेदार दूसरी पारी खेलकर एक मौका लेना

चाहता था, हालांकि उसने पहले ही अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया। इसलिए मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने गट संख्या 2326 के लिए किरायेदार के दावे को अस्वीकार करने में सही किया था। अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा 31 जनवरी, 1959 के आदेश की अनदेखी की, इसलिए उच्च न्यायालय ने दोनों आदेशों को रद्द करना सही था। [449-C,D]

3.उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप के योग्य नहीं है। यद्यपि मकानमालिक द्वारा अपने जवाबी हलफनामे में रिकार्ड पर लिये गए सभी तथ्य विशेष अनुमति याचिका में नहीं बताए गए हैं, फिर भी अपीलकर्त्ता ने मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा 16 नवम्बर, 1959 को पारित आदेश को रिकॉर्ड पर पेश किया है। वास्तव में यह तुरूप का पत्ता है, जिस पर प्रतिवादी द्वारा मजबूत निर्भरता रखी गई है। इस प्रकार अपीलकर्त्ता द्वारा महत्वपूर्ण दस्तावेज को दबाया नहीं गया। इसके अलावा नोटिस जारी होने के बाद, उत्तरदाता उपस्थित हुए और जुलाई, 2001 में जवाबी हलफनामा दायर किया। इसके बाद मामले की कई बार सुनवाई अप्रैल 2003 में छूट दे दी गई। न्यायालय द्वारा प्रतिवादी-मकान मालिक के रूप से अवगत, जैसाकि प्रति-शपथपत्र में दर्शाया गया है। हालांकि न्यायालय ने अंतरिम

राहत रद्द कर दी, लेकिन छूट दे दी, इन तथ्यों के आलोक में, इस स्तर पर छूट रद्द करना उचित नहीं होगा। [447-B,C,D]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार, सिविल अपील संख्या 3370/2003

बॉम्बे उच्च न्यायालय के निर्णय व आदेश दिनांक 30.08.2000

श्री के.सुकुमारन और श्री एन.औरत्र शोंकर, अपीलकर्त्ता

श्री वी.ए. मोहता, श्री और.एस.सोनी. राकेश के शर्मा व नीलकंठ नायक, प्रत्यर्थी

न्यायालय द्वारा निर्णय

न्यायाधिपति सी.के.ठक्कर-यह अपील अपीलकर्ता द्वारा 30 अगस्त, 2000 को रिट याचिका संख्या 5844/1987 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश के खिलाफ शुरू की गई है। उक्त आदेश के द्वारा, उच्च न्यायालय ने इसे रद्द कर दिया और अलग रखा। 24 सितंबर, 1985 को उप-विभागीय अधिकारी, जुन्नार उप-मंडल, खेड़ (पुणे) द्वारा पारित आदेश और महाराष्ट्र राजस्व न्यायाधिकरण, पुणे द्वारा पुनरीक्षण आवेदन के साथ-साथ 29 सितंबर, 1986 और 1 अक्टूबर, 1987 को समीक्षा याचिका में भी इसकी पुष्टि की गई। क्रमश।

अपील में विवाद की सराहना करने के लिए प्रासंगिक तथ्यों को संक्षेप में बताया जा सकता है।

इस न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता का मामला यह है कि विवादित संपत्ति में सर्वेक्षण संख्या 521/ए/4 बी, गट संख्या 2326, ग्राम चाकन, जिला पुणे में स्थित 15 गुंठा कृषि भूमि शामिल है। यह ज़मीन मूल रूप से विट्ठल बाबाजी भास्कर की थी। अपीलकर्ता के पूर्वज हरि गणपत जाधव 1929 से उस जमीन के किरायेदार थे। हरि की मृत्यु के बाद, उनके बेटे गणपत किरायेदार के रूप में जमीन पर खेती कर रहे थे। इसके बाद अपीलकर्ता ने इस पर खेती करना जारी रखा। अपीलकर्ता के अनुसार, 1 अप्रैल, 1957 को, किरायेदार बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम, 1948 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत भूमि का 'मानित क्रेता' बन गया। माना जाता है कि उस दिन, यानी 1 अप्रैल, 1957 (टिलर्स डे), गणपत (अपीलकर्ता के पिता) किरायेदार के रूप में सूट की जमीन पर काबिज थे। इसलिए, अधिनियम की धारा 32 के तहत, गणपत 'मानित क्रेता' बन गया। मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण, खेड़ ने 16 नवंबर, 1959 को अधिनियम की धारा 32-पी के तहत एक आदेश पारित किया जिसमें कहा गया कि किरायेदार ने जमीन सरेंडर कर दी थी क्योंकि उसे इसे खरीदने में कोई दिलचस्पी नहीं थी और इसलिए खरीद अप्रभावी हो गई थी। मामलतदार ने किरायेदार (गणपत) और मकान मालिक (विट्ठल) का बयान दर्ज किया और कहा कि जमीन का कब्जा

मकान मालिक को सौंप दिया जाना चाहिए। अपीलकर्ता का तर्क है कि अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया था और चूंकि किरायेदार 'मानित क्रेता' बन गया था, मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश गैर-स्थायी था। यह भी उसका मामला था कि कब्ज़ा जमीन का कुछ हिस्सा जमींदार को कभी नहीं सौंपा गया।

इसलिए, अपीलकर्ता ने 10 दिसंबर, 1976 को मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण से संपर्क किया और प्रार्थना की कि चूंकि किरायेदार अधिनियम की धारा 32-जी के प्रावधानों के अनुसार, अधिनियम की धारा 32 के तहत 'मानित क्रेता' बन गया है। जमीन का क्रय मूल्य तय किया जाए। हालाँकि, अधिनियम की धारा 32-जी के तहत कार्यवाही हटा दी गई और मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा खरीद को अप्रभावी घोषित कर दिया गया क्योंकि अपीलकर्ता सुनवाई की तारीख पर अनुपस्थित रहा। तदनुसार आवेदन खारिज कर दिया गया। मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित उक्त आदेश के खिलाफ, अपीलकर्ता ने उप-विभागीय अधिकारी, खेड़ के समक्ष अपील दायर की, जिसे 20 अगस्त, 1983 को अनुमति दी गई, मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया और कानून के अनुसार नए सिरे से जांच के लिए मामला ट्रिब्यूनल को भेज दिया गया। इसलिए, मामला फिर से मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण, खेड़ के समक्ष सुनवाई के लिए आया और न्यायाधिकरण ने 31 जनवरी, 1985

के एक आदेश द्वारा अपीलकर्ता की प्रार्थना को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया। ट्रिब्यूनल ने कहा कि अपीलकर्ता द्वारा आदेश में उल्लिखित भूमि के दो टुकड़ों के संबंध में प्रार्थना की गई थी। ट्रिब्यूनल के अनुसार, हालांकि, मकान मालिक के नेतृत्व में सबूतों से यह स्पष्ट था कि जमीन के एक टुकड़े के संबंध में जांच की गई थी और खरीद को अप्रभावी घोषित कर दिया गया था क्योंकि किरायेदार को जमीन की खरीद और कब्जे में कोई दिलचस्पी नहीं थी। जमीन का कुछ हिस्सा जमींदार को सौंप दिया गया था। इसलिए, उस भूमि के लिए अधिनियम की धारा 32-जी के तहत पूछताछ करना आवश्यक नहीं था। अन्य भूमि के संबंध में, किरायेदार 'मानित क्रेता' बन गया था और इसलिए, खरीद मूल्य तय करना आवश्यक था। भूमि की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, ट्रिब्यूनल ने कीमत तय की और किरायेदार-खरीदार को ब्याज के साथ दो समान किस्तों में राशि का भुगतान करने का आदेश दिया। ट्रिब्यूनल ने अधिनियम की धारा 32-एम के तहत किरायेदार द्वारा खरीद-मूल्य के भुगतान पर प्रमाण पत्र जारी करने का भी आदेश दिया।

मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा दावे को खारिज करने के पारित आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने उप-विभागीय अधिकारी के समक्ष अपील दायर की। अपीलीय प्राधिकारी ने माना कि सर्वेक्षण संख्या 521/ए/4 बी गट संख्या 2326 वाली भूमि का समर्पण कानून के अनुसार नहीं था क्योंकि अधिनियम की धारा 15(2) के प्रावधानों

का अनुपालन नहीं किया गया था। उक्त निष्कर्ष के आलोक में, अपीलीय प्राधिकारी ने तथाकथित आत्मसमर्पण को अवैध और गैरकानूनी माना, अपील की अनुमति दी, गट संख्या 2326 के संबंध में मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण के आदेश को रद्द कर दिया और मामले को वापस भेज दिया। भूमि की खरीद-मूल्य तय करने के लिए निचली अदालत।

मकान मालिक ने महाराष्ट्र राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष एक पुनरीक्षण आवेदन दायर करके उक्त आदेश को चुनौती दी और तर्क दिया कि किरायेदार ने पहले ही गट नंबर 2326 का कब्जा छोड़ दिया था और अधिनियम में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने के बाद, मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने एक आदेश पारित किया था। 1959. इसलिए, मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को रद्द करना अपीलीय प्राधिकारी के लिए खुला नहीं था और पुनरीक्षण आवेदन अनुमति के योग्य था। हालाँकि, ट्रिब्यूनल ने माना कि अधिनियम की धारा 15(2) के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है और इस तरह, आत्मसमर्पण को कानूनी और वैध नहीं ठहराया जा सकता है और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश हस्तक्षेप के लायक नहीं है। तदनुसार, पुनरीक्षण आवेदन खारिज कर दिया गया। पुनरीक्षण आवेदन में आदेश के विरुद्ध एक समीक्षा आवेदन का भी यही हश्र हुआ।

इसलिए मकान मालिक ने संविधान के अनुच्छेद 227 का उपयोग करके उच्च न्यायालय का रुख किया। उच्च न्यायालय ने इस न्यायालय में दिए गए फैसले में माना कि अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी सर्वेक्षण संख्या 521/ए/4 बी गट संख्या 2326 वाली भूमि के संबंध में 1959 में पारित आदेश की अनदेखी करने में गलत थे। उच्च न्यायालय, किरायेदार, अपीलकर्ता के पिता टिलर के दिन 'मानित क्रेता' बन गए थे। हालाँकि, उन्होंने विशेष रूप से कहा कि वह जमीन खरीदने के इच्छुक नहीं थे। एक जांच आयोजित की गई और 16 नवंबर, 1959 को एक आदेश पारित किया गया और उक्त आदेश के अनुसरण में, उक्त भूमि के जमींदार को कब्ज़ा दे दिया गया। कोई कार्यवाही शुरू नहीं की गई और न ही उक्त आदेश को चुनौती दी गई। इन परिस्थितियों में, अधिकारियों ने किरायेदार के पक्ष में आदेश पारित करने में त्रुटि की है। तदनुसार रिट याचिका की अनुमति दी गई और अपीलीय प्राधिकारी और पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों को रद्द कर दिया गया।

उक्त आदेश से व्यथित होकर किरायेदार ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है। 2 फरवरी 2001 को न्यायालय द्वारा नोटिस जारी किया गया और कब्जे के संबंध में यथास्थिति प्रदान की गई। जवाब में हलफनामा और प्रत्युत्तर में हलफनामा दायर किया गया। 10 अप्रैल 2003 को छूट स्वीकृत कर दी गई। हालाँकि, पहले दी गई यथास्थिति समाप्त कर दी गई थी।

हमने पक्षों के ज्ञानी वकीलों को सुना है।

अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सुकुमारन ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अपीलीय प्राधिकारी के साथ-साथ पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों को रद्द करने में कानून के साथ-साथ अधिकार क्षेत्र की भी त्रुटि की है। उनके अनुसार, उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार का प्रयोग कर रहा था। इसलिए, यह तथ्य और कानून के सवालों में शामिल नहीं हो सकता था। चूंकि अधिनियम के तहत प्राधिकारियों ने अपने अधिकार क्षेत्र का उल्लंघन नहीं किया था, इसलिए उच्च न्यायालय के पास सबूतों की दोबारा सराहना करने और फिर से वजन करने और उन आदेशों को रद्द करने का अधिकार नहीं था। यह भी प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय यह मानने में पूरी तरह से गलत था कि अपीलकर्ता ने गट नंबर 2326 को आत्मसमर्पण कर दिया था। अपीलकर्ता द्वारा जो आत्मसमर्पण किया गया था वह दूसरी भूमि थी और वह उस भूमि पर स्वामित्व का दावा नहीं कर रहा था। वैकल्पिक रूप से, विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि भले ही यह मान लिया जाए कि अपीलकर्ता ने गट नंबर 2326 को आत्मसमर्पण कर दिया था, क्योंकि अपेक्षित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था, तथाकथित आत्मसमर्पण अवैध, गैरकानूनी और कानून के विपरीत था। अपीलीय प्राधिकारी और पुनरीक्षण प्राधिकारी यह मानने में सही थे कि इस तरह के आत्मसमर्पण से न तो किरायेदार को 'मानित

क्रेता' बनने के अधिकार से वंचित किया जाएगा और न ही मकान मालिक को उस किरायेदार से कब्जा प्राप्त करने का अधिकार मिलेगा जो जमीन का मालिक बन गया है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम किरायेदारों की सुरक्षा के लिए अधिनियमित किया गया है और अधिनियम के प्रावधानों को इस प्रकार समझा जाना चाहिए कि खेती करने वाले अपनी आजीविका से वंचित न हों। जब अधिनियम के तहत दोनों प्राधिकारियों ने माना था कि अपीलकर्ता-किरायेदार 'मानित क्रेता' बन गया है, तो उच्च न्यायालय को उक्त निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया कि अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों को बहाल करके उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द किया जाना चाहिए।

दूसरी ओर, प्रतिवादी-मकान मालिक की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मोहता ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का समर्थन किया। वकील ने कथन किया कि अपील प्रारंभिक आधार पर खारिज करने योग्य है और जो छूट दी गई है उसे रद्द करने की आवश्यकता है क्योंकि अपीलकर्ता ने महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया है। उनके अनुसार, अपीलकर्ता सर्वेक्षण संख्या 521/ए/4 बी की 15 गुंठा गट संख्या 2326 वाली भूमि पर स्वामित्व का दावा करता है। जैसा कि मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने 16 नवंबर, 1959 के आदेश में कहा था, किरायेदार-गणपत जमीन खरीदने में कोई दिलचस्पी नहीं थी और किरायेदारी सरेंडर

कर दी थी। इसके बाद मामलतदार ने एक बयान दर्ज किया और किरायेदार की इच्छा के बारे में संतुष्ट होने और अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों का पालन करने के बाद, एक आदेश पारित किया कि किरायेदार ने कानून के अनुसार अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया है। इसके बाद भी जब किरायेदार द्वारा 1962 में मकान मालिक से कब्जा देने की मांग की गई तो दोबारा उसका बयान दर्ज किया गया। श्री मोहता के अनुसार यह मकान मालिक द्वारा कब्जा लेने का नहीं, बल्कि किरायेदार द्वारा कब्जा सौंपने का मामला है. इस प्रकार, 1962 में ही किरायेदार ने ज़मीन का कब्ज़ा मकान मालिक को सौंप दिया था। अपीलकर्ता को इस तथ्य की जानकारी है फिर भी उसने इसे दबा दिया और यथास्थिति का आदेश प्राप्त कर लिया। निस्संदेह, इस न्यायालय ने बाद में मकान मालिक के हलफनामे का हवाला देते हुए अंतरिम राहत रद्द कर दी। हालाँकि, भौतिक तथ्य को छुपाने के मद्देनजर, अपीलकर्ता संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं है।

वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मोहता ने कथन किया कि उच्च न्यायालय द्वारा नीचे के अधिकारियों के आदेशों को रद्द करना पूरी तरह से उचित था क्योंकि वे आदेश प्रथम दृष्टया अवैध और अधिकार क्षेत्र के बिना थे। उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा कि कानून के अनुसार प्रक्रिया का पालन करने और यह घोषणा करने के बाद कि किरायेदार को जमीन खरीदने में कोई दिलचस्पी नहीं थी और उसने अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण

कर दिया था, 16 नवंबर, 1959 का आदेश प्रासंगिक था। उक्त आदेश के मद्देनजर, जहां तक विवादित भूमि का संबंध है, अधिनियम के तहत कोई कार्यवाही शुरू नहीं की जा सकी है। वकील ने यह भी कहा कि चूंकि किरायेदार ने 1959 में किरायेदारी सरेंडर कर दी थी और कब्जा 1962 में मकान मालिक को सौंप दिया गया था, उसके बाद उसके द्वारा कुछ नहीं किया गया। भूमि की कीमत में वृद्धि के मद्देनजर 1976 में अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी-मकान मालिक पर कुछ राशि का भुगतान करने के लिए दबाव डालने के लिए फिर से कार्यवाही शुरू की गई थी। मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने 1959 में पारित आदेश की वैधता पर सवाल उठाया और माना कि उक्त आदेश कानूनी, वैध और कानून के अनुसार था और किरायेदार का भूमि पर कोई अधिकार नहीं था। दुर्भाग्य से, हालांकि, अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी ने किरायेदार के पक्ष में फैसला सुनाया। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा उन आदेशों को रद्द करना उचित था। वकील ने यह भी कहा कि अपीलकर्ता का रुख असंगत है क्योंकि एक तरफ, उसने तर्क दिया कि किरायेदार 'मानित क्रेता' बन गया है और इसलिए अधिकारियों द्वारा उसे उस अधिकार से वंचित करने का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। दूसरी ओर, उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने गट नंबर 2325 वाली भूमि को सरेंडर किया है, न कि 2326 को। यहां तक कि अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी भी इस आधार पर आगे नहीं बढ़े कि कोई सरेंडर नहीं हुआ था। उन्होंने मामलतदार और कृषि भूमि

न्यायाधिकरण के आदेश को इस आधार पर रद्द कर दिया कि धारा 15(2) के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया था और आत्मसमर्पण गैरकानूनी था। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश कानून के अनुसार है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर उत्सुकता से विचार करने और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर अपना दिमाग लगाने के बाद, हमारी राय में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप के योग्य नहीं है। हमारा विचार है कि यद्यपि मकान मालिक द्वारा अपने जवाबी हलफनामे में रिकॉर्ड पर रखे गए सभी तथ्य विशेष अनुमति याचिका में नहीं बताए गए हैं, फिर भी अपीलकर्ता ने मामलातदार द्वारा कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश 16 जनवम्बर, 1959 को पेश किया है। वास्तव में, यह तुरुप का पत्ता है जिस पर श्री मोहता द्वारा मजबूत निर्भरता रखी गई है। इस प्रकार अपीलकर्ता द्वारा महत्वपूर्ण दस्तावेज़ को दबाया नहीं गया है। इसके अलावा, नोटिस जारी होने के बाद, उत्तरदाता उपस्थित हुए और जुलाई, 2001 में जवाबी हलफनामा दायर किया गया। इसके बाद मामले की कई बार सुनवाई हुई और अप्रैल, 2003 में छूट दे दी गई। इस प्रकार अदालत प्रतिवादी के रुख से अवगत थी- मकान मालिक जैसा कि प्रति-शपथपत्र में दर्शाया गया है। इसलिए,

न्यायालय ने अंतरिम राहत रद्द कर दी, लेकिन छूट दे दी। इन तथ्यों के आलोक में, हमारी राय में, इस स्तर पर छूट रद्द करना उचित नहीं होगा।

हालाँकि, गुण-दोष के आधार पर, हमारे अनुसार, श्री मोहता की दलील अच्छी तरह से स्थापित है कि 1959 में, कानून के प्रावधानों के अनुसार एक आदेश पारित किया गया था और मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने माना था कि किरायेदार को खरीद में कोई दिलचस्पी नहीं थी। भूमि का और अपने किरायेदारी के अधिकार जमींदार के पक्ष में समर्पित कर दिये। इस संबंध में हमारा ध्यान प्रतिवादियों के वकील द्वारा 15 अक्टूबर, 1959 को मामलातदार के समक्ष दिए गए गणपत हरि यादव (किरायेदार) के एक बयान की ओर आकर्षित किया गया था, जिसमें उन्होंने कहा था कि वह लगभग 40 वर्षों से शारीरिक श्रम पर भूमि पर खेती कर रहे थे। उन्होंने यह भी कहा था कि उनका नाम ग्राम प्रपत्र 7/12 में किरायेदार के रूप में दर्शाया गया था। उन्होंने आगे कहा था कि अगर 1 अप्रैल 1957 को उन्हें जमीन खरीदने का अधिकार था. हालाँकि, उन्होंने कहा कि वह इसे खरीदना नहीं चाहते थे। फिर उन्होंने कहा कि उन्हें यह समझाया गया था कि अगर वह जमीन खरीदने से इनकार करेंगे तो इसका निपटान कर दिया जाएगा और फिर भी उन्होंने इसे नहीं खरीदा है। बयान पर उनके हस्ताक्षर थे। मामलातदार की उपस्थिति में खेड़ के तहसीलदार द्वारा इस पर प्रतिहस्ताक्षर किए गए, जिन्होंने इस पर हस्ताक्षर भी किए।

उसी दिन मकान मालिक विट्ठल का बयान दर्ज किया गया। उन्होंने कहा था कि गणपत लगभग 40 वर्षों से 'शारीरिक श्रम' पर भूमि पर खेती कर रहे थे, लेकिन उनका नाम 7/12 उद्धरण में किरायेदार के रूप में दर्ज किया गया था। इसके बाद उन्होंने कहा कि अगर जमीन उन्हें दे दी जाए तो वह उस पर व्यक्तिगत रूप से खेती करेंगे। वह इसे नहीं बेचेंगे. उन्होंने यह भी कहा कि उनके पास कहीं और कोई जमीन नहीं है और न ही उन्होंने किसी अन्य किरायेदार को शामिल किया है। उसने बताया था कि वह जुनेर स्थित पावर हाउस में मैकेनिक के पद पर कार्यरत है और उसे 500 रुपये वेतन मिलता है। रात 9 बजे मकान मालिक और किरायेदार के बयान के आधार पर, मामलातदार द्वारा उसी दिन एक आदेश पारित किया गया। उन्होंने अधिनियम की धारा 15(2) के साथ पठित धारा 32-पी के प्रावधानों पर विचार किया और निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक की कुल हिस्सेदारी 15 गुंठा थी जो छत क्षेत्र से नीचे थी; यह एकमात्र भूमि थी और गणपत उक्त भूमि का एकमात्र किरायेदार था। उन्होंने यह भी माना कि जमींदार को वास्तविक व्यक्तिगत खेती के लिए भूमि की आवश्यकता थी और इसलिए, वह भूमि को अपने पास रखने का हकदार था।

रिकॉर्ड से ऐसा प्रतीत होता है कि यद्यपि आदेश नवंबर, 1959 में पारित किया गया था, किरायेदार 1962 तक कब्जे में रहा। 18 दिसंबर, 1962 को, जब गणपत को मकान मालिक को कब्जा सौंपना था, तो फिर

से उसका बयान दर्ज किया गया। मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण, खेड़ द्वारा जिसमें उन्होंने कहा कि वह अधिनियम के तहत भूमि खरीदने के हकदार थे, लेकिन वह इसे खरीदने के इच्छुक नहीं थे। उन्होंने कहा कि उन्हें जमीन खरीदने से इनकार करने के परिणामों के बारे में पता था। उन्होंने कहा कि 'दूसरे विचार' के बाद भी, वह जमीन खरीदने के इच्छुक नहीं थे और कब्ज़ा सौंपने के लिए तैयार थे। तदनुसार, भूमि का कब्ज़ा जमींदार को सौंप दिया गया। किरायेदार गणपत द्वारा मकान मालिक विट्ठल को कब्जा सौंपने का पंचनामा तैयार किया गया था और मकान मालिक द्वारा इस आशय की रसीद भी जारी की गई थी।

उपरोक्त दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा अधिनियम के तहत एक आदेश पारित किया गया था। किरायेदार का बयान दर्ज किया गया. उन्हें जमीन खरीदने की अनिच्छा के परिणामों के बारे में भी समझाया गया था और उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा था कि उन्हें जमीन खरीदने से इनकार करने के परिणामों के बारे में पता था और फिर भी उन्होंने इसे खरीदने से इनकार कर दिया था। 1962 में भी दोबारा उनका बयान दर्ज किया गया और उन्होंने वही दोहराया जो उन्होंने पहले कहा था। 'दूसरे विचार' पर भी, उन्होंने दोहराया कि वह जमीन खरीदने के इच्छुक नहीं हैं। इन परिस्थितियों में, हमारी राय में, उत्तरदाताओं का यह तर्क सही है कि चूंकि किरायेदार जमीन खरीदने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था और उसने मकान मालिक के पक्ष में

अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया था, इसलिए मकान मालिक को विवादित भूमि पर कब्जा कर लिया गया था।

उत्तरदाताओं का यह कहना भी सही है कि 1976 में ही अपीलकर्ता ने वर्तमान कार्यवाही शुरू करके 'दूसरी पारी' शुरू की थी। चूँकि एक आदेश पारित किया गया था और मकान मालिक को कब्ज़ा दे दिया गया था, अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन सुनवाई योग्य नहीं था। हालाँकि, ऐसा प्रतीत होता है कि आवेदन पर विचार किया गया क्योंकि अपीलकर्ता ने कहा था कि वह अन्य भूमि के संबंध में भी 'मानित क्रेता' बन गया है। किरायेदार की ओर से उपस्थित श्री सुकुमारन ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता ने एक गट नंबर के संबंध में अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया था, लेकिन दूसरे के लिए नहीं। उनके अनुसार, किरायेदार गट संख्या 2326 का 'मानित क्रेता' बन गया था।

हम तर्क को कायम रखने में असमर्थ हैं. मामलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित 31 जनवरी, 1985 के आदेश से, यह स्पष्ट है कि किरायेदार को गट नंबर 2325 वाली भूमि का 'डीम्ड क्रेता' घोषित किया गया था और यहां तक कि खरीद-मूल्य भी तय किया गया था और किरायेदार था इसे दो समान किस्तों में ब्याज सहित भुगतान करने का आदेश दिया। हमारे विचार में, इसलिए, श्री मोहता यह कहने में सही हैं कि किरायेदार ने भूमि के एक टुकड़े के संबंध में अपने किरायेदारी अधिकारों

को छोड़ दिया था और यह केवल भू-भाग संख्या 2326 के संबंध में था जो 1959 में था। दो गुटों के लिए कार्यवाही की शुरुआत आंकड़ों से पता चलता है कि किरायेदार 'दूसरी पारी' खेलकर एक मौका लेना चाहता था, हालांकि उसने पहले ही गट नंबर 2326 पर अपने किरायेदारी अधिकारों को छोड़ दिया था और इसलिए ममलतदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण ने गट नंबर के लिए किरायेदार के दावे को अस्वीकार करने में सही कदम उठाया था। 2326। मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा 31 जनवरी 1985 को पारित आदेश को रद्द करने और 16 नवंबर 1959 के आदेश की अनदेखी करने में अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी गलत थे। इसलिए, उच्च न्यायालय दोनों को रद्द करने में सही था। आदेश।

इसमें कोई संदेह नहीं है कि किरायेदार द्वारा किरायेदारी का आत्मसमर्पण, जो अधिनियम के तहत 'मानित क्रेता' बन गया है, कानून के अनुसार होना चाहिए।

इस बिंदु पर श्री सुकुमारन अधिवक्ता ने अधिनियम के कुछ महत्वपूर्ण प्रावधानों पर हमारा ध्यान आकर्षित किया। उन्होंने कहा कि किरायेदारों द्वारा भूमि की खरीद के संबंध में विधानमंडल द्वारा विशेष प्रावधान बनाए गए हैं (धारा 32-33)। अधिनियम की धारा 32 की उप-धारा (1) अधिनियमित करती है कि अप्रैल 1957 के पहले दिन, जिसे किसान दिवस के रूप में जाना जाता है, प्रत्येक किरायेदार उसके द्वारा खेती

की गई भूमि का 'मानित क्रेता' बन गया था। धारा 32-जी के तहत ट्रिब्यूनल को नोटिस जारी करने और किरायेदार द्वारा भुगतान की जाने वाली भूमि की कीमत निर्धारित करने की आवश्यकता होती है। धारा 32-एच खरीद मूल्य के निर्धारण के लिए प्रक्रिया निर्धारित करती है। धारा 32-के किरायेदार-क्रेता द्वारा कीमत के भुगतान के तरीके से संबंधित है और खरीद मूल्य वसूल करने के लिए ट्रिब्यूनल की शक्ति से भी संबंधित है। धारा 32-एम किरायेदार-क्रेता को खरीद का प्रमाण पत्र जारी करने का प्रावधान करती है और उन मामलों को भी कवर करती है जहां किरायेदार की ओर से खरीद मूल्य का भुगतान करने में विफलता होती है। धारा 32-पी ट्रिब्यूनल को किरायेदार द्वारा नहीं खरीदी गई भूमि को फिर से शुरू करने और उसका निपटान करने में सक्षम बनाती है। उक्त धारा की उपधारा (2) के खंड (बी) में कहा गया है कि धारा 15 के प्रावधानों के अधीन, भूमि पूर्व जमींदार को सौंप दी जाएगी।

धारा 15 किरायेदार द्वारा भूमि के समर्पण द्वारा किरायेदारी की समाप्ति के मामलों से संबंधित है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है;

"15. किरायेदारी को उसके समर्पण द्वारा समाप्त करना।-(1) एक किरायेदार किसी भी समय किसी भी भूमि के संबंध में जमींदारों के पक्ष में अपना हित समर्पित करके किरायेदारी को समाप्त कर सकता है;

बशर्ते कि ऐसा समर्पण लिखित रूप में होगा, और निर्धारित तरीके से मामलातदार के समक्ष सत्यापित किया जाएगा।

(2) जहां एक किरायेदार अपनी किरायेदारी को आत्मसमर्पण करता है, मकान मालिक समान प्रयोजनों के लिए और समान सीमा तक, और जहां तक शर्तें लागू होती हैं, उसी तरह की शर्तों के अधीन इस प्रकार समर्पित की गई भूमि को अपने पास रखने का हकदार होगा जैसा कि इसमें प्रदान किया गया है। किरायेदारी की समाप्ति के लिए धारा 31 और 31ए।

(2ए) मामलतदार, उप-धारा (1) के तहत सत्यापित आत्मसमर्पण के संबंध में, एक जांच करेगा और तय करेगा कि क्या मकान मालिक उप-धारा (2) के तहत इस प्रकार आत्मसमर्पण की गई भूमि के पूरे या किसी हिस्से को बनाए रखने का हकदार है और उस संबंध में सीमा और विवरण निर्दिष्ट करें।

(3) भूमि, या उसका कोई हिस्सा, जिसे मकान मालिक उपधारा (2) के तहत रखने का हकदार नहीं है, खंड (सी) उपधारा (2) के तहत प्रदान किए गए तरीके से निपटान के लिए उत्तरदायी होगा। धारा 32पी.

अधिनियम की धारा 82 द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार ने बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि नियम, 1956 के रूप में

ज्ञात नियम बनाए। नियम 9 हमारे उद्देश्य के लिए महत्वपूर्ण है और इस प्रकार पढ़ता है;

"9. किरायेदारी के आत्मसमर्पण की पुष्टि करने का तरीका। धारा 15 के तहत मकान मालिक के पक्ष में किरायेदार द्वारा किरायेदारी के आत्मसमर्पण का सत्यापन करते समय मामलातदार, ऐसी जांच के बाद, जो वह उचित समझे, खुद को संतुष्ट करेगा कि किरायेदार प्रकृति को समझता है और समर्पण के परिणाम और यह भी कि यह स्वैच्छिक है और समर्पण के दस्तावेज़ पर इस संबंध में अपने निष्कर्षों का समर्थन करेगा।"

धारा 15 और नियम 9 को संयुक्त रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि एक किरायेदार जो अधिनियम के तहत 'मानित क्रेता' बन गया है, वह किरायेदारी सरेंडर कर सकता है। हालाँकि, ऐसा समर्पण अधिनियम और नियमों में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होना चाहिए। यदि समर्पण कानून के अनुरूप नहीं है, तो इसे अवैध, गैरकानूनी माना जाना चाहिए और 'मानित खरीदार' के रूप में किरायेदार की स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

श्री सुकुमारन यह कहने में फिर से सही हैं कि अधिनियम किरायेदारों की सुरक्षा की दृष्टि से अधिनियमित किया गया है और अधिनियम के प्रावधानों को समाज के कमजोर वर्ग के पक्ष में माना जाना

चाहिए ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि अधिनियम में अंतर्निहित उद्देश्य पूरा हुआ।

जैसा कि सखाराम श्रीपति जाधव और अन्य में इस न्यायालय द्वारा आयोजित किया गया था। वी. चंद्रकांत और अन्य, [1987] 1 एससीसी 486, अधिनियम "मिट्टी के किसानों को भूमि हस्तांतरित करने के उच्च उद्देश्य" के साथ अधिनियमित किया गया है। श्री राम राम नारायण मेधी बनाम बॉम्बे राज्य, [1959] सप्लिमेंट 1 एससीऔर 489 में, इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा यह माना गया है कि भूमि पर मकान मालिक का स्वामित्व जोतने वाले दिन पर किरायेदार को तुरंत मिल जाता है और मकान मालिक और किरायेदार के बीच पूरी खरीद-फरोख्त होती है। लेकिन उक्त निर्णय में ही, न्यायालय द्वारा यह देखा गया कि किरायेदार को लोकस पेनिटेंटिया और यह घोषित करने का विकल्प दिया गया था कि वह किरायेदार के रूप में उसके पास मौजूद जमीन को खरीदने का इच्छुक है या नहीं। यदि वह उपस्थित होने में विफल रहता है या वह उपस्थित होता है और इसे खरीदने के लिए अपनी अनिच्छा दिखाता है, तो कानून द्वारा आवश्यक प्रक्रिया का पालन करने के बाद प्राधिकरण द्वारा उचित आदेश पारित किया जा सकता है।

(3) भूमि, या उसका कोई हिस्सा, जिसे मकान मालिक उपधारा (2) के तहत रखने का हकदार नहीं है, खंड (सी) उपधारा (2) के तहत प्रदान किए गए तरीके से निपटान के लिए उत्तरदायी होगा। धारा 32 पी.

अधिनियम की धारा 82 द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार ने बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि नियम, 1956 के रूप में ज्ञात नियम बनाए। नियम 9 हमारे उद्देश्य के लिए महत्वपूर्ण है और इस प्रकार पढ़ता है;

"9. किरायेदारी के आत्मसमर्पण की पुष्टि करने का तरीका। धारा 15 के तहत मकान मालिक के पक्ष में किरायेदार द्वारा किरायेदारी के आत्मसमर्पण का सत्यापन करते समय मामलातदार, ऐसी जांच के बाद, जो वह उचित समझे, खुद को संतुष्ट करेगा कि किरायेदार प्रकृति को समझता है और समर्पण के परिणाम और यह भी कि यह स्वैच्छिक है और समर्पण के दस्तावेज़ पर इस संबंध में अपने निष्कर्षों का समर्थन करेगा।"

धारा 15 और नियम 9 को संयुक्त रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि एक किरायेदार जो अधिनियम के तहत 'मानित क्रेता' बन गया है, वह किरायेदारी सरेंडर कर सकता है। हालाँकि, ऐसा समर्पण अधिनियम और नियमों में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होना चाहिए। यदि समर्पण कानून के अनुरूप नहीं है, तो इसे अवैध, गैरकानूनी माना जाना

चाहिए और 'मानित खरीदार' के रूप में किरायेदार की स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

रामचन्द्र केशव अडके बनाम गोविंद जोति चावरे, [1975] 1 एससीसी 559 में, जिस प्रश्न से हम चिंतित हैं, उसी के समान एक प्रश्न इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आया था। यह माना गया कि किरायेदार द्वारा किरायेदारी का समर्पण वैध और प्रभावी होने के लिए निम्नलिखित आवश्यकताओं को पूरा करना चाहिए-

(i) यह लिखित रूप में होना चाहिए।

(ii) मामलातदार के समक्ष इसे सत्यापित किया जाना चाहिए।

(iii) इस तरह का सत्यापन करते समय मामलतदार को दो चीजों के संबंध में खुद को संतुष्ट करना होगा

(ए) कि किरायेदार आत्मसमर्पण की प्रकृति और परिणामों को समझता है, और

(बी) कि यह स्वैच्छिक है।

(iv) मामलातदार को समर्पण के दस्तावेज़ पर इस तरह की संतुष्टि के बारे में अपने निष्कर्ष का समर्थन करना चाहिए।

न्यायालय ने तब धारा 5(3)(बी) के प्रावधान पर विचार किया, जो अधिनियम की धारा 15(1) के समान था, नियम 2-ए के साथ पढ़ा गया, नियमों के वर्तमान नियम 9 के समान था और माना कि प्रावधान पूर्ण, स्पष्ट और अनुवर्ती था।

कोर्ट ने कहा;

"धारा 5(3)(बी) और नियम 2-ए की भाषा पूर्ण, स्पष्ट और अनिवार्य है। धारा 5(3)(बी) में "बशर्ते कि" शब्दों को "होगा" शब्दों के साथ पढ़ा जाए, बार-बार उपयोग किया जाता है।, आत्मसमर्पण द्वारा किरायेदारी की समाप्ति को पूरी तरह से प्रावधान में निर्धारित अनिवार्य शर्तों के अधीन करें। यह प्रावधान किरायेदारों के चारों ओर सुरक्षा की एक उदार अंगूठी फेंकता है। इसे दो मोर्चों पर एक किरायेदार को दो प्रकार के खतरों से बचाने के लिए डिज़ाइन किया गया है -एक संभावित के खिलाफ ज़बरदस्ती, अनुचित प्रभाव और मकान मालिक की ओर से की जाने वाली चालबाजी, और दूसरा किरायेदार की अपनी अज्ञानता, अविवेक और किरायेदार-मकान मालिक के रिश्ते में उसकी कमजोर स्थिति से उत्पन्न असहाय आत्म-त्याग के रवैये के खिलाफ।

इस प्रकार, अधिनियम की सामान्य योजना के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए इन प्रावधानों की अनिवार्य भाषा, लाभकारी उद्देश्य और महत्व-

सभी इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं कि उन्हें अनिवार्य बनाने का इरादा था। इनमें से किसी भी वैधानिक आवश्यकता की उपेक्षा घातक होगी। इनमें से एक भी आदेश की अवज्ञा से समर्पण अमान्य और निष्प्रभावी हो जाएगा।"

इसलिए, यह माना गया कि यदि प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया, तो समर्पण अमान्य था और गैर-अनुपालन के प्रभाव के परिणामस्वरूप सभी कार्यवाही दूषित हो जाएंगी।

हाल ही में, इस न्यायालय ने बाबू परसु कैकाडी बनाम बाबू, [2004] 1 एससीसी 681 में रामचन्द्र मामले में निर्धारित कानून को दोहराया।

हालाँकि, हमारी राय में, 15 नवंबर 1959 को दर्ज किए गए गणपत के बयान, उसी दिन दर्ज किए गए विट्ठल के बयान और मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश से, यह स्पष्ट था कि अपेक्षित प्रक्रिया का पालन किया गया था। किरायेदार को उसके अधिकारों और जमीन खरीदने की अनिच्छा और किरायेदारी छोड़ने के प्रभाव और परिणामों के बारे में बताया गया। इसके बाद 16 नवंबर, 1959 को प्राधिकरण द्वारा एक आदेश पारित किया गया। यह भी स्पष्ट है कि 1962 में भी जब मकान मालिक को कब्ज़ा सौंपा गया था, तो किरायेदार का फिर से बयान दर्ज किया गया था और उसने वही दोहराया जो उसने 1959 में कहा था। उन्होंने कहा था कि 'दूसरे विचार' पर भी वह जमीन खरीदने के

इच्छुक नहीं थे। इन परिस्थितियों में, हमारी राय में, अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी 1959 के आदेश की अनदेखी करने और मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण को खरीद मूल्य तय करने का निर्देश देने वाले आदेश पारित करने में सही नहीं थे। हमारे फैसले में, किरायेदार ने पहले ही अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया था और चूंकि यह कानून के अनुरूप था और उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद मामलातदार और कृषि भूमि न्यायाधिकरण द्वारा एक आदेश पारित किया गया था, यह कानूनी और वैध था। यह भी स्पष्ट है कि 1962 से प्रतिवादी-मकान मालिक का जमीन पर कब्जा था। एक दशक से अधिक समय तक अपीलीय द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। मकान मालिक द्वारा दायर किए गए हलफनामे में यह स्पष्ट है कि 1983 में, अपीलकर्ता ने विशिष्ट धारा 38 के तहत स्थायी निषेधाज्ञा के लिए सिविल जज, जूनियर डिवीजन, खेड़ की अदालत में 1983 का नियमित सिविल मुकदमा संख्या 222 दायर किया था। राहत अधिनियम, 1963 लेकिन इसे खारिज कर दिया गया। उक्त आदेश के खिलाफ दायर एक अपील को भी 4 अक्टूबर 1999 को 9 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, पुणे द्वारा खारिज कर दिया गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि कार्यवाही कानून के अनुरूप थी और उच्च न्यायालय द्वारा पारित दोनों आदेशों को रद्द करने में सही था। अपीलीय प्राधिकारी और पुनरीक्षण प्राधिकारी। इसलिए, हमें अपील में ऐसा कोई तथ्य नहीं दिखता जो खारिज किए जाने योग्य हो।

उपरोक्त कारणों से, बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में कोई खामी नहीं है और अपील खारिज कर दी जाती है, हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं दिया गया है।

अपील खारिज

नोटः- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी हेमलता धनदिया 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 लिएए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।