टिक्का राम और अन्य

बनाम

करतारा (मृत) जरीये विधिक प्रतिनिधि और अन्य

(सिविल अपील क्रमांक 6590 ऑफ 2005)

14 मई, 2008

[डॉ. अरिजीत पसायत और पी. सदाशिवम, जे.जे.]

किरायेदारी अधिकार -प्री-एम्प्शन - इस आधार पर बेहतर अधिकार का दावा करने के लिए मुकदमा कि वादी 12-13 वर्षों के लिए किरायेदार थे-रखरखाव योग्य -आयोजित: कोई लीज डीड या किराए के भुगतान की रसीद रिकॉर्ड पर नहीं होने के कारण रखरखाव योग्य नहीं है - विक्रेता द्वारा एफआईआर में दिया गया बाल्ड बयान कि वादी किरायेदार थे, सिविल कार्यवाही में किरायेदारी के मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए प्रासंगिक नहीं होगा - दस्तावेजी सबूत के अभाव में पड़ोसियों के मौखिक साक्ष्य का कोई महत्व नहीं होगा।

प्रतिवादी संख्या 1-विक्रेता ने वाद की भूमि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को बेच दी। अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर अपने बेहतर अधिकार का दावा करते हुए शुफा और कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया कि वे 12-13 वर्षों से किरायेदार थे। मुकदमे खारिज कर दिये गये। वादी-प्रदाता ने अपील दायर की जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अनुमति दे दी। प्रतिवादियों की अपील को उच्च न्यायालय ने अनुमति दे दी।

इन अपीलों में विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या अपीलकर्ताओं- वादी को रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्रियों के आधार पर किरायेदार माना जा सकता है। अपीलकर्ताओं ने पड़ोसियों पीडब्ल्यू 9, पीडब्ल्यू 10 और पीडब्ल्यू 11 के मौखिक साक्ष्य

पर भरोसा किया। इसके अलावा, उन्होंने पुलिस को दी गई शिकायत (एफआईआर) में विक्रेता द्वारा दिए गए विशिष्ट बयान पर भी भरोसा किया कि वादी किरायेदारों के रूप में मुकदमे की जमीन पर काबिज थे।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया-

1. यद्यपि अपीलकर्ताओं -वादी ने पिछले 12-15 वर्षों से किरायेदारों के रूप में अपने कब्जे का दावा किया है, माना जाता है कि कोई पट्टानामा (पट्टा विलेख) प्रस्तुत नहीं किया गया है।

इस बात का कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि कोई भी पट्टानामा निष्पादित क्यों नहीं किया गया। किसी भी वर्ष बटाई भुगतान की कोई रसीद नहीं थी, हालांकि उन्होंने दावा किया कि वे 12-15 वर्षों से अधिक समय से भूमि पर कब्जा कर रहे थे। इसके अलावा, रिकॉर्ड से पता चलता है कि खसरा गिरदावरियों का परिवर्तन केवल वर्ष 1978 में किया गया था, जिसमें उन्हें खरीफ 1976 से रबी 1978 तक किरायेदार के रूप में दर्शाया गया था और उक्त आदेश 11.07.1979 को सहायक कलेक्टर द्वितीय ग्रेड द्वारा पारित किया गया था। चूँकि उक्त आदेश विक्रेता सहित किसी को भी बिना किसी सूचना के पारित किया गया था, इसलिए खसरा गिरदावरियों में परिवर्तन करने वाले सहायक कलेक्टर के आदेश को कलेक्टर द्वारा रद्द कर दिया गया था और मामले को नए निर्णय लेने के लिए भेज दिया गया था। संबंधित प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में कोई और बदलाव नहीं किया गया है। यह स्पष्ट है कि यद्यपि खसरा गिरदावरियों को पहली बार वर्ष 1978 में इस तथ्य के मद्देनजर सही किया गया था कि इसे उच्च प्राधिकारी द्वारा रद्द कर दिया गया था और किसी भी बाद के आदेश के अभाव में इसके लिए कोई महत्व देने की आवश्यकता नहीं है। [पैरा 10] [725-सी-जी]

जगदीश और अन्य वी. कर्नाटक राज्य एवं जे टी 2008 (2) एस सी 308- पर भरोसा किया गया।

2. उच्च न्यायालय ने ठीक ही माना कि किसी घटना के संबंध में पुलिस को दी गई शिकायत में एक बाल्ड बयान सिविल कार्यवाही में किरायेदारी के मुददे पर निर्णय लेने के लिए एक प्रासंगिक कारक नहीं है। अधिक से अधिक, इसका उपयोग केवल इसके निर्माता की पुष्टि या खंडन करने के लिए किया जा सकता है जब वह गवाह के रूप में अदालत में पेश होता है। एफआईआर करीब 20/22 साल के एक शख्स ने दी है। इससे पता चलता है कि उस समय वह बी. ए. प्रथम वर्ष में पढ़ रहा था। पूरी शिकायत में, उन्होंने केवल एक ही बयान दिया जिसमें कहा गया कि "यह भूमि अपीलकर्ता की किरायेदारी के अधीन थी"। उपरोक्त संदर्भ को छोड़कर, कोई अन्य विवरण नहीं था जैसे कि अपीलकर्ता को किरायेदार के रूप में कब शामिल किया गया था, भूमि की सीमा आदि।

ऐसी परिस्थितियों में, किसी भी अन्य पुष्ट साक्ष्य के अभाव में, एफआईआर में संदर्भ को कभी भी सिविल कार्यवाही में साक्ष्य का एक महत्वपूर्ण टुकड़ा नहीं माना जा सकता है। [पैरा 12] [727-ए,बी,सी]

टिक्का राम और ए.एन.आर. वी करतारा (मृत) एलआरएस और अन्य के माध्यम से [पी सदाशिवम जे.]

3. तर्क यह है कि विक्रेता के वकील ने 13.06.1979 को इस आशय का एक बयान दिया था कि विक्रेता कानून के उचित पाठ्यक्रम के अलावा वादी को मुकदमे की भूमि से बेदखल नहीं करेंगे, जो उनकी स्वीकारोक्ति के बराबर था कि वादी का कब्जा था विक्रेता को भूमि की बिक्री की तिथि पर बाद भूमि का विक्रय खारिज कर दिया जाता है। उच्च न्यायालय ने सही कहा कि वकील के बयान से यह नहीं माना जा सकता कि

पार्टियों में विक्रेता के तहत किरायेदारों के रूप में वादी की स्थिति को स्वीकार कर लिया है। यद्यपि अपीलकर्ताओं ने पीडब्ल्यु 9, 10 और पीडब्ल्यू 11 - पड़ोसियों के साक्ष्य पर बहुत अधिक भरोसा किया, किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में, जैसे कि राजस्व रिकॉर्ड, पट्टा विलेख, किराया रसीद आदि में प्रविष्टियाँ, उनके लिए कोई विश्वसनीयता नहीं दी जाएगी। मौखिक साक्ष्य दरअसल, खुद को लंबरदार होने का दावा करने वाले पीडब्ल्यु 9 का बयान राजस्व रिकॉर्ड के विपरीत है। [पैरा 13,14] [727-डी-एच]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः 2005 की सिविल अपील संख्या 6590

1984 के आरएसए नंबर 2709 में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 23.04.2004 से

साथ

सी.ए. 2005 की संख्या 6591

अपीलकर्ताओं के लिए विजय हंसारिया, स्नेहा कलिता और बलवीर सिंह गुप्ता।

प्रतिवादियों की ओर से मनोज स्वरूप, प्रीतिका द्विवेदी, रोहित शगौरा और युगांत आर मारलापल्ले।

न्यायालय का निर्णय पी. सदाशिवम, जे. द्वारा दिया गया था।

आई. सी. ए. संख्या 6590/2005

1. यह अपील 1984 के आरएसए संख्या 2709 में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के दिनांक 23.04.2004 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध निर्देशित है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा दायर अपील की अनुमति दी थी।

संक्षिप्त तथ्य :

2. श्रीमती किशनी-प्रतिवादी संख्या 1/विक्रेता (यहां प्रतिवादी संख्या 3) ने करतारा - विक्रेता/प्रतिवादी संख्या 2 (यहां प्रतिवादी संख्या 1) के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करके गांव गुढ़ा, तहसील और जिला करनाल में स्थित 40 कनाल भूमि बेची और सुरता-प्रतिवादी संख्या 3 (यहां प्रतिवादी संख्या 2), 67,000/- रुपये की बिक्री पर यहां अपीलकर्ताओं टिक्का राम और सेवा राम ने खुद को विक्रेता के अधीन पिछले लगभग 12- 13 वर्षों से मुकदमे की जमीन पर किरायेदार होने का दावा किया और प्री-एम्प्शन क्लेम के लिए मुकदमा दायर करके प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में इसकी बिक्री को चुनौती दी। शूट की संपत्ति खरीदने का उनका श्रेष्ठ अधिकार। मुकदमे में श्रीमती किशनी, करतारा और सुरता को प्रतिवादी बनाया गया था। करतारा और सुरता, प्रतिवादी 1 और 2, ने इस आधार पर मुकदमा लड़ा कि बिक्री एक महिला द्वारा की गई है और इसलिए पंजाब प्री-एम्प्शन एक्ट की धारा 15 (2) के तहत छूट योग्य नहीं है। 22.01.1983 को सब-जज प्रथम श्रेणी, करनाल ने मुकदमा खारिज कर दिया। इससे व्यथित होकर वादी/ प्री-एम्प्टर्स ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल की अदालत में 1983 की सिविल अपील संख्या 33/13 दायर की। आदेश दिनांक 22.09.1984 द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपील की अनुमति दी और उपन्यायाधीश प्रथम श्रेणी, करनाल के दिनांक 22.01.1983 के फैसले और डिक्री को उलट दिया। उक्त आदेश के खिलाफ, विक्रेता/प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने उच्च न्यायालय में 1984 का आरएसए संख्या 2709 दायर किया। उच्च न्यायालय ने दिनांक 23.04.2004 के आदेश द्वारा अपील की अनुमति दी और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल द्वारा पारित दिनांक 22.09.1984 के आदेश को रद्द कर दिया। उक्त आदेश पर प्रश्नचिह्न लगाते हुए वादीगण/ प्रत्यारोपियों ने विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील दाखिल की है।

II. सीए 6591/2005

3. यह अपील 1984 के आरएसए संख्या 2710 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 23.04.2004 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने विक्रेताओं / प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील की अनुमति दी थी।

टिक्का राम और ए. एन. आर. वी करतारा (मृत) एलआरएस और अन्य के माध्यम से [पी सदाशिवम जे.]

संक्षिप्त तथ्य:

4. श्रीमती कृष्णा ने गांव गुढ़ा, तहसील और जिला करनाल में स्थित 45 कनाल 2 मरला भूमि को फूल सिंह को 67,000 रुपये में बेच दिया। 45 कनाल 2 मरला में से टिक्का राम और सेवा राम 2 कनाल एक मरला के किरायेदार है और शेष 43 कनाल 1 मरला में, यहां अपीलकर्ता किरायेदार है। दाने और विक्रेता के खिलाफ प्री-एम्प्शन के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया। 22.01.1983 को ट्रायल कोर्ट ने मुकदमा खारिज कर दिया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर, अपीलकर्त्ताओं ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल की अदालत में 1983 का सीए नंबर 39/13 दायर किया और अपीलकर्ताओं 1 और 2 (प्री-एम्प्टर्स) के पक्ष में और उत्तरदाताओं 2-5 के खिलाफ इसे आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी। (प्रतिवादियों) ने 22.09.1984 को उक्त आदेश पर सवाल उठाते हुए विक्रेता/प्रतिवादियों ने उच्च न्यायालय में आरएसए क्रमांक 2710/1984 दायर किया। उच्च न्यायालय ने 23.04.2004 को अपील स्वीकार कर ली। उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलकर्ताओं ने विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील दायर की है।

5. चूंकि दोनों अपीलों में कानून और तथ्यों के सामान्य प्रश्न उठे थे, इसलिए उन्हें एक साथ सुना गया और इस सामान्य निर्णय द्वारा उनका निपटारा किया जा रहा है।

6. अपीलकर्ताओं की और से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विजय हंसारिया और उत्तरदाताओं की और से उपस्थित विद्वान वकील श्री मनोज स्वरूप को सुना गया।

7. दोनों अपीलों में विचार करने योग्य एकमात्र बिंदु यह है कि क्या अपीलकर्ताओं / वादी को रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्रियों के आधार पर किरायेदार माना जा सकता है ?

8. माटू के पुत्र टिक्का राम और सेवा राम सिविल अपील संख्या 6590/2005 में अपीलकर्ता है और शिवाला पुत्र शिवा के कानूनी प्रतिनिधि और देवियाता पुत्र नन्हा के कानूनी प्रतिनिधि 2005 के सीए संख्या 6591 में अपीलकर्ता है जब श्रीमती किशनी विक्रेता गांव गुढा, तहसील और जिला करनाल में स्थित 40 कनाल भूमि को करतारा - विक्रेता/प्रतिवादी संख्या 2 और सुरता प्रतिवादी संख्या 3 के पक्ष में 67,000 रुपये, टिक्का राम और सेवाराम के पक्ष में एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करके बेच दिया। 2005 की सिविल अपील संख्या 6590 में अपीलकर्ताओं ने पिछले लगभग 12 या 13 वर्षों से विक्रेता/प्रतिवादी संख्या 1 के अधीन किरायेदार के रूप में दावा करने वाली भूमि पर पूर्व खाली का मुकदमा दायर करके प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में बिक्री को चुनौती दी। मुकदमे की संपति खरीदने के अपने बेहतर अधिकार का दावा करना। उसी विक्रेता, अर्थात्, किशनी ने फूल सिंह (प्रतिवादी नंबर 1 यूबी सीए नंबर 6591/2005) को 45 कनाल जमीन बेची 45 कनाल और 2 मरला में से, उक्त टिक्का राम और सेवा राम ने किरायेदार के रूप में दो कनाल का दावा किया और एक मरला और अन्य दो अपीलकर्ताओं, अर्थात् शिवाला और देवतिया ने किरायेदारों के रूप में शेष

43 कनाल और एक मरला के संबंध में दावा किया। इसी तरह, सभी चारों ने किरायेदार होने के प्री एम्पशन के बेहतर अधिकार का दावा करते हुए एक मुकदमा दायर किया। हालांकि दोनों मुकदमों, अपीलों और दूसरी अपीलों का निपटारा अलग-अलग और एक-दूसरे के संदर्भ के बिना किया गया था, लेकिन इसमें कोई विवाद नहीं है कि मुद्दे सामान्य और समान है।

9. अपीलकर्ताओं / वादी की और से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने हमे पूरी सामग्री से अवगत कराने के बाद मुख्य रूप से तर्क दिया कि राजस्व रिकॉर्ड में खसरा गिरदावरियों को पटवारी द्वारा बदल दिया गया था। उनके अनुसार, चूंकि राजस्व रिकॉर्ड में मुकदमे की भूमि के संबंध में अपीलकर्ताओं का नाम शामिल है, इसलिए प्रथम अपीलीय अदालत ने उनके मामले को सही तरीके से स्वीकार कर लिया और उच्च न्यायालय ने इसे रद्द करने में त्रुटि की। अपीलकर्ताओं ने पीडब्ल्यु9 लंबरदार, पीडब्ल्यु 10 और पीडब्ल्यु 11 पड़ोसियों के मौखिक साक्ष्य पर भी बहुत भरोसा किया, अपने साक्ष्य में उन्होंने दावा किया कि अपीलकर्ता किरायेदारों के रूप में मुकदमे की भूमि पर कब्जे में है। इसके अलावा, अपीलकर्ताओं ने विक्रेता द्वारा पुलिस को दी गई शिकायत (एफआईआर) में दिए गए विशिष्ट बयान पर भी भरोसा किया कि वादी किरायेदारों के रूप में मुकदमे की जमीन पर काबिज है। अपीलकर्ताओं ने अंततः विक्रेताओं के वकील अर्थात् श्री मल्होत्रा के बयान पर भरोसा किया, यह दिखाने के लिए कि अपीलकर्ताओं का कब्जा था और वे किरायेदारों के रूप में मुकदमे की भूमि को जारी रखे हुए हैं। दूसरी और, प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि सबसे पहले राजस्व अभिलेखों में वर्ष 1978 में विक्रेता के पीछे की गई प्रविष्टि को कलेक्टर द्वारा रद्द कर दिया गया था। उन्होंने आगे कहा कि किराए के भुगतान, रसीद आदि के संबंध में किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में अपीलकर्ताओं का यह दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि के बाद वाली भूमि के किराएदार है। उन्होंने यह भी कहा कि केवल

पुलिस की एफआईआर में उल्लेख और एक वकील का बयान उनके मामले को साबित करने के लिए प्रासंगिक सामग्री नहीं है कि उनका जमीन पर कब्जा था और ये किरायेदार के रूप में बने हुए हैं।

टिक्का राम और ए.एन.आर. वी करतारा (मृत) एलआरएस और अन्य के माध्यम से [पी सदाशिवम, जे.]

10. चूंकि उपरोक्त सभी विवाद आपस में जुड़े हुए हैं, इसलिए उन पर निम्नलिखित पैराग्राफ में विचार किया जा रहा है। सबसे पहले हमें यह देखना होगा कि वित्तीय आयुक्त के स्थायी निर्देश के अनुसार सही प्रक्रिया अपनाकर खसरा गिरदावरियों का सुधार किया गया है या नहीं। हालांकि वादी ने पिछले 12-15 वर्षों से किरायेदार के रूप में अपने कब्जे का दावा किया है, लेकिन स्वीकार किया है कि कोई पट्टानामा (पट्टा विलेख) प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस बात का कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि कोई भी पट्टानामा निष्पादित क्यों नहीं किया गया। किसी भी वर्ष के लिए बटाई भुगतान की कोई रसीद नहीं दी गई, हालांकि दावा किया गया कि वे 12-15 वर्षों से अधिक समय से भूमि पर काबिज़ थे। इसके अलावा, रिकॉर्ड से पता चलता है कि खसरा गिरदावरियों का परिवर्तन केवल वर्ष 1978 में किया गया था, जिसमें उन्हें खरीफ 1976 से रबी 1978 तक किरायेदार के रूप में दर्शाया गया था और उक्त आदेश: 11.07.1979 को सहायक कलेक्टर द्वितीय श्रेणी द्वारा पारित किया गया था। चूँकि उक्त आदेश विक्रेता सहित किसी को भी बिना किसी सूचना के पारित किया गया था, इसलिए खसरा गिरदावरियों में परिवर्तन करने वाले सहायक कलेक्टर के आदेश को कलेक्टर द्वारा रद्द कर दिया गया था और मामले को नए निर्णय लेने के लिए भेज दिया गया था। यह हमारे संज्ञान में लाया गया है कि संबंधित प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में कोई और बदलाव नहीं किया गया है। यह स्पष्ट है कि यद्यपि खसरा गिरदावरियों को पहली बार वर्ष 1978 में इस तथ्य के मद्देनजर सही किया गया था कि इसे उच्च

प्राधिकारी द्वारा रद्द कर दिया गया था और किसी भी बाद के आदेश के अभाव में इसके लिए कोई महत्व देने की आवश्यकता नहीं है।

11. जैसा कि उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने ठीक ही बताया है, हालांकि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है कि मुकदमा दायर करने से पहले लगभग 12-15 साल की अवधि के लिए वे किरायेदारों के रूप में मुकदमे की भूमि पर कब्जे में थे उन्होंने स्वीकार किया कि किसी भी समय लीज डीड के निष्पादन और किराए का भुगतान का कोई सबूत नहीं है। उचित पट्टानामा (लीज डीड) के निष्पादन और किराए के भुगतान के अभाव में उनका दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि वे मुकदमे की भूमि के किरायेदार है। किरायेदारी के समान दावे पर विचार करते समय इस न्यायालय के हाल के फैसले का उल्लेख करना उपयोगी होगा, जिसमें जगदीश और एएनआर बनाम कर्नाटक राज्य और अन्य जेटी 2008 (2) एससी 308 में रिपोर्ट की गई थी, इस न्यायालय ने कहा था

> "11. हमने पहले ही इस सवाल पर उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए फैसले में दिए गए निष्कर्षों को नोट कर लिया है कि क्या अपीलकर्ताओं को रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्रियों के आधार पर किरायेदार माना जा सकता है। ऐसा करते समय, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय का इस निष्कर्ष पर पहुंचना उचित था कि रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य और सामग्री स्पष्ट रूप से स्थापित करेगी कि अपीलकर्ता यह साबित करने में सक्षम नहीं थे कि वे प्रतिवादियों के अधीन अनुसूचित भूमि के संबंध में किरायेदार थे। यह तय करने के लिए मुख्य मानदंडों में से एक यह है कि कोई विशेष व्यक्ति किरायेदार है या नहीं, यह देखना है कि किराए का भुगतान नकद या वस्तु के रूप में किया गया था या नहीं। इस मामले में, अपीलकर्ताओं

के दावे को खारिज करते हुए,उच्च न्यायालय ने माना था कि

अपीलकर्ता अदालत को संतुष्ट करने में विफल रहे थे कि किराए का कोई भी भुगतान या तो अपीलकर्ताओं के पिता द्वारा या स्वयं अपीलकर्ताओं द्वारा किया गया था।"

उक्त दृष्टिकोण से सहमत होते हुए, हम दोहराते हैं कि किराया या पट्टे की राशि का नकद या वस्तु के रूप में भुगतान यह तय करने के लिए प्रासंगिक मानदंडों में से एक है कि कोई व्यक्ति किरायेदार है या नहीं। (जोर दिया गया) इन मामलों में न तो लीज डीड और न ही किराए का भुगतान प्रमाणित किया गया था। ऐसी किसी भी सामग्री के अभाव में और वास्तव में यदि वे मुकदमा दायर करने से पहले 12-15 वर्षों से किरायेदार थे तो उन्होंने बहुत पहले ही कदम उठाया होता और खसरा गिरदावरियां बदलवा ली होती।

टिक्का राम और ए.एन. आर. वी करतारा (मृत) एलआरएस और अन्य के माध्यम से। [पी सदाशिवम, जे.]

12. एफआईआर में दिए गए बयान के आधार पर दावे की बात करे तो सबसे पहले, जैसा कि उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है कि किसी घटना के संबंध में पुलिस को दी गई शिकायत में एक बाल्ड बयान सिविल कार्यवाही में किरायेदारी के मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए प्रासंगिक कारक नहीं है। अधिक से अधिक इसका उपयोग केवल इसके निर्माता की पुष्टि या खण्डन करने के लिए किया जा सकता है जब वह अदालत में गवाह के रूप में उपस्थित होता है। Exh PW 9/A के रूप में चिह्नित एफआईआर प्रेमसिंह पुत्र करतार सिंह उम्र लगभग 20/22 वर्ष द्वारा दी गई थी। इससे पता चलता है कि उस समय वह पानीपत के एसडी कॉलेज में बीए प्रथम वर्ष में पढ़ रहा था। पूरी शिकायत में, उन्होंने केवल एक ही बयान दिया, जिसमें कहा गया कि "यह जमीन माटू

के बेटे टिक्का की किरायेदारी के अधीन थी..." उपरोक्त संदर्भ के अलावा, कोई अन्य विवरण नहीं है जैसे कि उक्त टिक्का को कब शामिल किया गया था किरायेदार के रूप में, भूमि की सीमा आदि। ऐसी परिस्थितियों में, किसी अन्य पुष्टिकारक साक्ष्य के अभाव में, एफआईआर में संदर्भ को कभी भी सिविल कार्यवाही में साक्ष्य के एक ठोस टुकड़े के रूप में नहीं माना जा सकता है।

13. अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने अपने दावे के समर्थन में प्रतिवादियों के वकील श्री एसके मल्होत्रा के बयान पर दृढ़ता से भरोसा किया। ऐसा देखा गया है कि श्री मल्होत्रा ने 13.06.1979 को इस आशय का एक बयान दिया था कि प्रतिवादी उचित कानून के अलावा वादीगण को मुकदमे की भूमि से बेदखल नहीं करेंगे। उक्त कथन से, यह तर्क दिया गया कि यह उसकी स्वीकारोक्ति के समान है कि विक्रेताओं को भूमि की बिक्री की तिथि पर वाद भूमि पर वादी का कब्जा था। जैसा कि उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है, वकील के बयान से, यह नहीं माना जा सकता है कि पार्टियों ने विक्रेता के तहत किरायेदारों के रूप में वादी की स्थिति को स्वीकार कर लिया है। नतीजतन, हम उक्त तर्क को खारिज करते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष को स्वीकार करते है।

14. यद्यपि अपीलकर्ताओं ने पीडब्लू 9 लम्बरदार और पीडब्ल्यु 10 और पीडब्ल्यू 11 पडोसियों के साक्ष्य पर बहुत अधिक भरोसा किया, जैसा कि पहले देखा गया है, किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में, जैसे कि राजस्व रिकॉर्ड, पट्टा विलेख, किराया रसीद आदि में प्रविष्टियों, उनके मौखिक साक्ष्य को कोई विश्वसनीयता नहीं दी जाएगी। दरअसल, खुद को लंबरदार होने का दावा करने वाले पीडब्ल्यु 9 का बयान राजस्व रिकॉर्ड के विपरीत है। जैसा कि पहले देखा गया है, स्वीकार्य दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में वादी के मामले को पड़ासियों के मौखिक साक्ष्य के आधार पर स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

15. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, हम संतुष्ट हैं कि उच्च न्यायालय ने सभी प्रासंगिक पहलूओ पर विचार किया है और प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले और डिक्री को सही ढंग से रद्द कर दिया है और ट्रायल कोर्ट के फैसले को बहाल कर दिया है। नतीजतन, दोनों अपीलें विफल हो जाती हैं और तदनुसार खारिज कर दी जाती है। कोई लागत नहीं।

डी.जी.

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी दिलिप कुमार मीना (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।