(2008) 1 एस.सी.आर.639

लाब सिंह व अन्य

बनाम

बच्चन सिंह

(सी०ए० नंबर 342/2008)

11 जनवरी, 2008

(डाॅ अरिजीत पसायत और आफताब आलम, जे.जे)

पंजाब अग्र-क्रयाधिकार एक्ट, 1913-धारा 15(1) और (2) - कृषि भूमि - की- बिक्री-वादी द्वारा सह-हिस्सेदार के रूप में अग्र-क्रयाधिकार का दावा करते हुये विक्रेता की चौथी पीढी सम्पार्श्विक होने का दावा-डिक्री किया गया- प्रथम अपीलीय अदालत ने सुयंक्त रूप से संपत्ति होने के कारण डिक्री को खारिज कर दिया। चूंकि संपत्ति विक्रेता व उसकी बहन के साथ संयुक्त रूप से स्वामित्तव में थी। महिला विक्रेता के हिस्सेदारी की सीमा तक बिक्री अग्र-क्रयाधिकार नहीं था, इस प्रकार, सह-हिस्सेदार के रूप में विक्रेता की स्थिति में सुधार हुआ- हालांकि उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के फैसले को बहाल कर दिया- अपील में कहा गया- *आत्म प्रकाश और

**महंत ब्रह्म दास मामले के मद्देनजर, उच्च न्यायालय के आदेश को रदद के दिया गया और प्रथम अपीलीय न्यायालय के आदेश को बरकरार रखा।

एक 'एसआर' ने विवाद में आधी जमीन एक रूपये में बेच दी। वादी ने पंजाब पूर्व-क्रयाधिकार अधिनियम, 1913 की धारा 15(1) के तहत 'एसआर' विक्रेता के साथ एक सह-हिस्सेदार के रूप में वाद भूमि पर अग्र-क्रयाधिकार के सर्वोत्तम अधिकार का दावा करते हुए अग्र-क्रयाधिकार के लिए एक मुकदमा दायर किया। 'एसआर' की चौथी पीढी संपार्श्विक के रूप में 'एसआर' के साथ संयुक्त रूप से भूमि का मुकदमा प्रतिवादी अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि 'एसआर' और उसकी बहन 'ए' संयुक्त रूप से भूमि का आधा हिस्सा स्वामित्व में हैं और संयुक्त रूप से बिक्री विलेख निष्पादित किया है; और यह कि एक महिला द्वारा की जा रही बिक्री अग्र-क्रयाधिकार अधिनियम की धारा 15(2) विचारण न्यायालय ने इस आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया कि सह-हिस्सेदार होने के नाते वादी के पास अग्र-क्रयाधिकार का सर्वोत्तम अधिकार था। प्रतिवादी ने अपील दायर की। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने माना कि प्रतिवादी/क्रेता ने सह-हिस्सेदार के रूप में अपनी स्थिति में सुधार किया है क्योंकि 'ए' के शेयर की सीमा तक बिक्री अग्र-क्रयाधिकार योग्य नहीं थी और इस प्रकार, वादी के पास सर्वोत्तम अधिकार नहीं था पूर्व क्रय का और और विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया। प्रतिवादी ने दूसरी अपील दायर की। उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के आदेश को रद्द कर

दिया और विचारण न्यायालय के आदेश को बहाल कर दिया। इसलिए वर्तमान अपील न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुये अभिनिर्धारित किया गया किः

इस न्यायालय द्वारा आत्म प्रकाश मामले और महंत ब्रह्म दास मामले में दिए गए फैसलों के मद्देनजर, विचारण न्यायालय के फैसले और डिक्री को बहाल करने वाले उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही दृष्टिकोण अपनाया था। प्रतिवादी- वादी द्वारा विचारण न्यायालय में कुछ रकम जमा कर दी गई है। उचित आवेदन किये जाने पर उक्त न्यायालय प्रतिवादी को राशि की निकासी की अनुमति देगा। **(पैरा 15) (644-जी, 645-ए)**

∗**आत्म प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य एवं अन्य।** 1986(2) एससीसी.249; ∗∗महंत ब्रह्म दास सिंह पन्नू बनाम ओम प्रकाश चौधरी 1996 (7) एससीसी 97- पर भरोसा किया गया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः 2008 की सिविल अपीलीय संख्या 342

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 29.10.2004 के अंतिम निणर्य और आदेश से आर.एस.ए. 2000 की संख्या 1352।

अपीलकर्ताओं के लिए प्रदीप गुप्ता, के.के. मोहन, सुरेश सुरेश भारती और विजय लक्ष्मी लिथनथेम।

प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से कुलदीप सिंह।

इस न्यायालय का निर्णय जस्टिस डाॅ अरिजीत पसायत द्वारा पारित किया गया।

1- दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना।

2- अपील की अनुमति दी गई।

3- इस अपील में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में सी.पी.सी) की धारा 100 के तहत दायर दूसरी अपील में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित फैसला दिनांक 29.10.2004 को चुनौती दी गई है। उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील उस वादी द्वारा की गई थी, जो विचारण न्यायालय से सफल हुआ था लेकिन प्रथम अपीलीय न्यायालय ने फैसले को रद्द कर दिया और द्वितीय अपील में विचारण न्यायालय की डिक्री को बहार कर दिया और प्रथम अपीलीय न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया। प्रत्यार्थी/वादी द्वारा हकशुफा या पूर्व-क्रयाधिकार के लिए एक बाद दायर किया गया।

4- संक्षेप में पृष्ठभूमि के तथ्य इस प्रकार है:

वादी ने कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया और आरोप लगाया कि विक्रेता सिंह राम को संयुक्त रूप से गांव फतेहबाद तहसील नारायणगढ़ में

स्थित 24 कनाल भूमि के आधे हिस्से के मालिक के रूप में दर्ज किया गया है। वादी और विक्रेता सिंह राम एक दूसरे से संबंधित हैं क्योंकि वादी विक्रेता का चतुर्थ पीढी का सम्पार्श्विक है। सिंह राम ने 24 कनाल भूमि का आधा हिस्सा दिनांक 02-06-1979 के पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से 29-06-1979 को 30,000/-रूपये के प्रत्यक्ष प्रतिफल पर बेच दिया था।

वादी ने अन्य बातों के साथ-साथ पंजाब अग्र-क्रयाधिकार एक्ट 1913 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 15(1) के तहत विवाद में भूमि में विक्रेता के साथ सह-हिस्सेदार के रूप में अग्र-क्रयाधिकार के सर्वोत्तम अधिकार का दावा किया। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी का मामला यह था कि सिंह राम केवल 3/4 हिस्से का मालिक था और उसकी बहन 1/4 हिस्से की मालिक थी और दोनों संयुक्त रूप से अधी जमीन के मालिक थे। अकेले सिंह राम के पास 24 कनाल भूमि का आधा हिस्सा है, लेकिन यह दावा किया गया था कि बिक्री विलेख सिंह राम और अंग्रेजो द्वारा किया गया था, जो भूमि के मालिक हैं। प्रत्युत्तर में, यह बताया गया था कि बिक्री सिंह राम द्वारा स्वयं के लिए और श्रीमती एंग्रेजो के मुख्तियार के रूप में की गई है। इसलिए, बिक्री अग्र-क्रयाधिकार योग्य है।

5- विचारण न्यायालय ने इस आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया कि वादी एक सह-हिस्सेदार है और इस प्रकार उसके पास हकशुफा/पूर्व-क्रयाधिकार का सर्वोत्तम अधिकार है। विचारण न्यायालय ने

प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा उठाए गए तर्क को खारिज कर दिया कि बिक्री एक महिला द्वारा की गई है और इस प्रकार अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (2) के प्रावधानों द्वारा शासित होती है। हालाँकि, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील में, विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया था और यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विक्रेता ने इस तथ्य के मद्देनजर सह-हिस्सेदार के रूप में अपनी स्थिति में सुधार किया है कि एंग्रेजाे के हिस्से की सीमा तक बिक्री पूर्व धारित नहीं है। इस अधिनियम की धारा 15(2) के प्रावधानों द्वारा शासित नहीं होने के कारण अग्र-क्रयाधिकार योग्य नहीं है और इस प्रकार वादी के पास अग्र-क्रयाधिकार का सर्वोत्तम अधिकार नहीं है।

6- द्वितीय अपील में, निम्नलिखित प्रश्न विचारार्थ तैयार किये गये थे:

1- क्या वादी के पास सह-हिस्सेदार के रूप में पूर्व-क्रयाधिकार का सर्वोत्तम अधिकार है?

2- क्या महिला विक्रेता एंग्रेजो द्वारा बिक्री के संबंध में पूरे तथ्य का खुलासा नहीं करने पर अग्र-क्रयाधिाकार का मुकदमा खारिज किया जा सकता है?

7- उच्च न्यायालय द्वारा विचार था कि संशोधन के आधार पर सह-हिस्सेदार के आधार पर अधिकार छीनकर अधिनियम की धारा 15 में

संशोधन के आधार पर अग्र-क्रयाधिकारी (प्री-एम्पटर) के अधिकार को छीना नहीं किया जा सकता है।

8- अपील के समर्थन में, अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने निवेदन प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने आत्म प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य और अन्य में इस न्यायालय के फैसले को गलत समझा।(1996 (2) एससीसी 249)।

9- आगे यह निवेदन किया गया कि महंत ब्रह्म दास सिंह पन्नू बनाम ओमप्रकाश चौधरी (1996(7) एससीसी 97) में इस दृश्य को दोहराया गया था।

10- आत्म प्रकाश मामले (सुप्रा) में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नानुसार पालन किया गया था-

> "इस प्रकार हम पंजाब अग्र-क्रयाधिकार की धारा 15 में पूर्व-क्रयाधिकार के हकदार संगे सम्बन्धी का निहित वर्गीकरण में कोई कारण नहीं ढूंढ पा रहे हैं। सजातीयता पर आधारित अग्र क्रय का अधिकार सामंती अतीत का अवशेष है। यह संवैधानिक योजना के साथ पूरी तरह से बिल्कुल विपरीत योजना है । यह आधुनिक विचारों का असंगत है। वह कारण जिसने चौथाई सदी पहले इसकी मान्यता को उचित ठहराया था अर्थात्, ग्रामीण समाज की अखंडता का संरक्षण,

पारिवारिक जीवन की एकता और 'उत्तराधिकार का अज्ञेयवादी सिद्धांत' आज अप्रासंगिक हैं। पूर्व-क्रयाधिकार के हकदार के रूप में उल्लेखित रिश्तेदारों की सूची आंतरिक रूप से दोषपूर्ण और आत्म-विरोधाभासी है। इसलिए 15(1)(ए) का कोई उचित वर्गीकरण और खंड "पहला", "दूसरा" और "तीसरा" नहीं है। धारा 15(1)(बी), खंड "पहला", "दूसरा" और "तीसरा" धारा 15(1)(सी) के खंड "पहला", "दूसरा" और "तीसरा', इसलिये संपूर्ण धारा 15(2) को संविधान के अधिकारातीत घोषित कर दिया गया।

हमें बताया गया है कि कुछ मामलों में मुकदमे विभिन्न न्यायालयें में लंबित हैं और, जहां डिक्री पारित हो चुकी हैं, अपीलें अपीलीय अदालतों में लंबित हैं। ऐसे मुकदमों और अपीलों का निपटारा अब हमारे द्वारा दी गई घोषणा के अनुसार किया जाएगा। हमें बताया गया है कि एेसे कुछ मामले हैं जहां मुकदमों का फैसला सुनाया गया है और फैसला अंतिम हो गया है, उन फैसलों के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की गई है। आदेश अंतर-पक्षों के लिए बाध्यकारी होंगे और हमारे द्वारा दी गई घोषणा से संबंधित पक्षों को कोई फायदा नहीं होगा।"

11 महंत ब्रह्म दास के मामले (सुप्रा) में यह निम्न प्रकार नोट किया गया थाः-

"तब सवाल यह है कि क्या वह सह-हिस्सेदार है। यह देखा गया है कि एक समय वह सह-हिस्सेदार था, लेकिन बाद में, भाइयों ने आपसी सहमति से विभाजन कर दिया और विक्रेता/अपीलकर्ता के विक्रेता जय सिंह ने संपत्ति पर अलग कब्जा कर लिया और उसका उपभोग किया। इसलिए, पैरा 3 में केवल यह उल्लेख कि वह एक सह-हिस्सेदार है, स्वामित्तव के अधिकार से स्वतंत्र नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि दलील इस आधार पर दी गई थी कि प्रतिवादी अपीलकर्ता के विक्रेता का सगा भाई नहीं है और इसके आधार पर उसने सह-हिस्सेदार होने का दावा किया है। अतः श्री जी.के. बंसल प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने भीखा जी राम बनाम राम सरूप (1992(1) एससीसी 319) में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करने की मांग की, जहां इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ ने माना कि एक सह-हिस्सेदार के पास एक धारा 15(1)(बी) के खंड 'चौथे' के तहत अग्र-क्रय का अधिकार, जिसे आत्म प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य (1986(2)scc249) में अधिकारातीत घोषित नहीं किया गया था और, इसलिए, वह अग्र-क्रय

करने का हकदार था। यह सच है कि सगे संबंधी का अधिकार का स्वतंत्र है, यदि सह-हिस्सेदार के रूप में कोई अधिकार है, दूसरे शब्दों में, उस तारीख को जब अलगाव किया गया था यदि अपीलकर्ता का विक्रेता बिना किसी विभाजन के संयुक्त कब्जे में रहा था, और बिना किसी विभाजन के उपभोग किया। वह रिश्तेदारी के अधिकार से स्वतंत्र प्रतिवादी के साथ सह-हिस्सेदार बन जाएगा। लेकिन यदि संयुक्त उपभोग की संयुक्त/ पारिवारिक संपत्ति के सदस्यों के रूप में कब्जे और उपभोग में एकता के आधार पर है तो यह सह-हिस्सेदार का स्वतंत्र अधिकार नहीं है, बल्कि संयुक्त परिवार के सदस्य या सह-साक्षेदार के रूप में है।"

12- दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के फैसले का समर्थन किया।

13- जैसा कि आत्म प्रकाश केस (सुप्रा) में उल्लेख किया गया था, यह निर्णय लंबित मुकदमों और अपीलों पर लागू था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, महंत ब्रह्म दास मामले (सुप्रा) में इस दृष्टिकोण को दोहराया गया था।

14- विचारण न्यायालय के आदेश से स्पष्ट कुछ तथ्यात्मक पहलू जो पक्षों के मामले को पेश करते हैं, उन पर ध्यान देने की आवश्यकता है:

> "लेकिन प्रतिवादी के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि चूँकि वादी द्वारा यह कहा गया है कि वह जमीन पर अलग से खेती कर रहा है, इसलिए वादी मुकदमें की भूमि में सह-हिस्सेदार नहीं है। लेकिन विद्वान वकील का यह तर्क प्रतिवादियों/प्रत्यर्थी की सुनवाई योग्य नहीं है क्योंकि वादी ने कहा है कि विवाद संपत्ति विक्रेताओं और उसके साथ संयुक्त रूप से थी। इसलिए, इस आधार पर वादी के पास वाद भूमि पर अग्र-क्रयाधिकार का सर्वोत्तम अधिकार है।"

15- इस न्यायालय द्वारा आत्म प्रकाश मामले (सुप्रा) और महंत ब्रह्म दास मामले (सुप्रा) में जो कहा गया है, उसके मद्देनजर अपरिहार्य परिणाम यह है कि अपील सफल होने के योग्य है, जो हम निर्देशित करते हैं। विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को बहाल करते हुये उच्च न्यायालय का फैसला तय किया गया है। एक तरफ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही दृष्टिकोण अपनाया था। इसमें कहा गया है कि प्रतिवादी द्वारा विचारण न्यायालय में कुछ रकम जमा की गई है। उचित आवेदन किये जाने पर उक्त न्यायालय प्रतिवादी द्वारा जमा की गई राशि को वापस लेने की अनुमति देगा।

16- अपील स्वीकार की जाती है। लागत के संबंध में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

अपील स्वीकृत।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सुमन 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।