

[2015] 2 एस. सी. आर 930

श्याम लाल

बनाम

दीपा दास चेला राम चेला गरीब दास

(2012 की सिविल अपील सं. 4245)

27 फरवरी, 2015।

**[न्यायमूर्ति एम. वाई. इकबाल और न्यायमूर्ति शिवा कीर्ति सिंह]**

भूमि कानून और कृषि किरायेदारी-क्या कृषि जोत का किरायेदार किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद अतिक्रमणकारी बन जाता है या किरायेदारी कानूनों के तहत बेदखली से सुरक्षा प्राप्त किरायेदार बना रहता है-अभिनिर्धारित: कृषि जोत का किरायेदार किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद अतिक्रमणकारी नहीं बन जाता है- हालाँकि \* सुखदेव सिंह के मामले में दिए गए कानून के मद्देनजर कि कृषि भूमि की निश्चित अवधि की किरायेदारी की समाप्ति के बाद, किरायेदार किरायेदार नहीं रहता है, प्रश्न पर सही कानून बनाने के लिए मामले को बड़ी पीठ के पास भेजा जाता है- पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953-उप खंड 9,14,14 ए और 18- पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887।

शब्द और वाक्यांश-'किरायेदार'-का अर्थ, कृषि किरायेदारी का संदर्भ में।

मामले को बड़ी पीठ को संदर्भित करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित: 1. 1 पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 9, 14, 14ए और 18 के प्रावधानों के मद्देनजर एक कृषि भूमि का किरायेदार किसी भी अनुबंध के बावजूद जिसके आधार पर किरायेदार ने भूमि पर खेती करने के उद्देश्य से कब्जा लिया था केवल अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके के आधार पर बेदखल किया जाने के लिए उत्तरदायी है। किसी किरायेदार को बेदखल करने की कार्रवाई राजस्व प्राधिकरण के समक्ष की जा सकती है, जिसे उक्त अधिनियम द्वारा शक्ति और क्षेत्राधिकार प्रदान किया गया है। [पैरा 19] [944-एच; 945-ए-बी]

1.2 पंजाब राज्य में लागू विभिन्न किरायेदारी कानूनों और इस न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा चर्चा किए गए कानून के मद्देनजर, विचारण न्यायालय, अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने यह मानने में कानूनन गलती की है कि कृषि जोत का किरायेदार किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद एक अतिक्रमणकारी बन जाता है। उच्च न्यायालय और निचली न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रही हैं कि कृषि किरायेदारी राज्य किरायेदारी कानून के उन कानूनों द्वारा शासित होती है जो किरायेदारी को विनियमित करने और प्रदान की गई प्रक्रिया का पालन किए बिना किरायेदारों को बेदखली से बचाने के उद्देश्य के लिए विशेष अधिनियम हैं। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत दीवानी न्यायालय में जाकर भवन पर कब्जा करने वाले किरायेदार को बेदखल करने की प्रक्रिया

कृषि भूमि पर काबिज किरायेदारों को बेदखल करने के लिए लागू नहीं होगी। ऐसे किसी अनुबंध के बावजूद जिसके आधार पर किरायेदार खेती करने के उद्देश्य से कृषि भूमि पर काबिज हो को राजस्व न्यायालय अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से बेदखल करने की कार्रवाई करने के लिए विशेष रूप से अधिकार प्राप्त है। [पैरा 32] [953-सी-जी]

2. हालाँकि \*सुखदेव सिंह के मामले में, पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 के प्रावधानों पर विचार करने पर इस न्यायालय की एक पीठ की राय थी कि कृषि भूमि के संबंध में निश्चित अवधि की किरायेदारी की समाप्ति के बाद, किरायेदारी समय के साथ समाप्त हो जाती है और पट्टा परिसर पर काबिज व्यक्ति अब किरायेदार नहीं रहता है। न्यायालय \*सुखदेव सिंह के मामले में इस न्यायालय द्वारा अपनाये गये दृष्टिकोण से सहमत नहीं है। इसलिए न्यायिक अनुशासन बनाए रखने के लिए, मामले को सही कानून बनाने के लिए एक बड़ी पीठ के पास भेजने की आवश्यकता है। [पैरा 33 और 34] [953-एच; 954-ए-बी]

सुखदेव सिंह (डी) जरिए विधिक उत्तराधिकारी और अन्य बनाम पूरन और अन्य 2015 (3) एस सी ए एल ई 144-लागू नहीं होता है

वी. धनपाल चेट्टियार बनाम यशोदाई अम्मल 1980 (1) एससीआर 334: (1979) 4 एससीसी 214; आर. वी. भूपाल प्रसाद बनाम आंध्र प्रदेश राज्य और अन्य 1995 (2) पूरक एससीआर 658: (1995) 5 एससीसी

698; भजन लाल बनाम पंजाब राज्य और अन्य (1971) 1 एससीसी 34;  
संवत सिंह बनाम जैल सिंह 1996 (10) पूरक एससीआर 275: (1997) 9  
एससीसी 468; तुलसी बनाम पारो 1996 (8) पूरक एससीआर 535:  
(1997) 2 एससीसी 706; राम लाल बनाम दर्शन लाल और अन्य (2008)  
3 आरसीआर (सिविल) 427; मंदिर झोके हरि हर और अन्य बनाम अजीत  
कौर और अन्य 1977 पीएलजे315; रामेश्वर बनाम शेओ चंद और अन्य  
1981 पीएलजे 362-संदर्भित।

#### निर्णय विधि संदर्भ

(1971) 1 एससीसी 34 संदर्भित किया गया	पैरा 28
1980 (1) एससीआर 334 संदर्भित किया गया	पैरा 25
(2008) 3 आरसीआर (सिविल) 427 संदर्भित किया गया	पैरा 31
1995 (2) पूरक। एससीआर 658 संदर्भित किया गया	पैरा 26
1977 पीएलजे 325 संदर्भित किया गया	पैरा 8
1981 पीएलजे 362 संदर्भित किया गया	पैरा 8
2015 (3) एससीएएलई 144 अप्रयोज्य रखा गया	पैरा 27
1996 (10) पूरक एससीआर 275 संदर्भित किया गया	पैरा 29
1996 (8) पूरक एससीआर 275 संदर्भित किया गया	पैरा 30

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2012 से सिविल अपील सं 4245

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालय के 2009 की आरएसए सं 3785 में दिनांक 28.06.2010 के निर्णय और आदेश से।

प्रवीण एच. पारेख, शशांक कुमार, शशांक भंसाली, अनुराग त्रिपाठी, अजय अवस्थी (पारीख एंड कंपनी के लिए), अपीलार्थी के लिए।

मनोज स्वरूप, अंकित स्वरूप, तान्या स्वरूप, रोहित कुमार सिंह उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था-

### **न्यायमूर्ति एम. वाई. इकबाल**

1. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालय के दिनांक 28.6.2010 के निर्णय के विरुद्ध निर्देशित है जिसके द्वारा अपीलार्थी-वादी द्वारा दायर दूसरी अपील को सभी जगह लागतों के साथ खारिज कर दिया गया था।

2. पक्षों के बीच मुकदमेबाजी वादी-अपीलार्थी द्वारा उत्तरदाता-प्रतिवादी के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर करने पर शुरू हुई, जो यह दावा कर रहा था कि वह 27-28 वर्षों से गैर मारुसी के रूप में मुकदमे की संपत्ति पर काबिज रहा है और यह आरोप लगाते हुए की प्रतिवादी उसे बेदखल करने की धमकी दे रहा है। वादी ने दावा किया कि गांव छैनसा, तहसील बल्लभगढ़, जिला फरीदाबाद में स्थित 122 कनाल और 2 मरला माप की कृषि भूमि जिसमें ट्यूबवेल, बिजली कनेक्शन और

किला नंबर 26 में उसका घर है पर उसका कब्जा है, जिसमें वह कथित तौर पर पिछले 27-28 वर्षों से लगातार रह रहा है और किला नंबर 26(1-2) में एक और इंजन ट्यूबवेल बोर भी है। वादी का मामला यह है कि पहले राम दास चेला गरीब दास उक्त भूमि के मालिक थे, जो अब रपट संख्या 508 दिनांक 8.8.2003 के तहत उत्तरदाता-प्रतिवादी के स्वामित्व में दर्ज है।

3. दूसरी ओर प्रतिवादी का मामला यह है कि वाद संपत्ति अपीलार्थी-वादी को उसके मूल मालिक राम दास चेला द्वारा 12.7.1988 से जून, 1994 तक और फिर 29.5.1996 से 28.5.2005 तक रु.1,60,000/- के प्रतिफल पर पट्टे पर दी गई थी। प्रतिवादी ने वाद संपत्ति 8.8.2000 को खरीदी थी। उत्तरदाता-प्रतिवादी ने दलील दी कि 28.5.2005 को पट्टे की समाप्ति के बाद मुकदमे की संपत्ति प्रतिवादी को वापस कर दी जानी थी, लेकिन वादी अवैध और गैरकानूनी तरीके से मुकदमे की जमीन को हड़पना चाहता था और इस तरह प्रतिवादी ने भी उक्त मुकदमे में एक जवाबी दावा दायर किया और अनिर्वार्य निषेधाज्ञा के लिए एक आदेश की मांग की जिसमें वादी को वाद भूमि पर अनाधिकृत कब्जे के लिए रु 17800/- प्रति वर्ष की दर से क्षतिपूर्ति देने के साथ खाली भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए निर्देशित किया जाए। जवाब दावे का विरोध करते हुए करते हुए वादी ने जवाब दिया कि पट्टे की समाप्ति के बाद वादी वैधानिक किरायेदार बन गया है और उसकी किरायेदारी पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम,

1953 (इसके बाद "1953 अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों द्वारा संरक्षित है। यह भी अनुरोध किया गया था कि वादी प्रति वर्ष 3000/- रुपये का निश्चित किराया भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है न कि वह राशि जिसका प्रतिवादी ने क्षतिपूर्ति के रूप में दावा किया है।

4. विचारण न्यायालय ने अभिवचनों और उसके समक्ष पेश साक्ष्य पर विचार करने के बाद अपीलार्थी के मुकदमे को खारिज कर दिया लेकिन प्रतिवाद की अनुमति यह मानते हुए दी कि वादी गैर मारुसी नहीं बल्कि मुकदमे की संपत्ति पर एक किरायेदार था जिसकी किरायेदारी 28.5.2005 को समाप्त हो गई थी और उसके बाद वह एक अतिक्रमणकारी था। विचारण न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर वादी-अपीलार्थी ने एक अपील दायर की जिसे जिला न्यायालय ने खारिज कर दिया। इसके बाद वादी-अपीलकर्ता ने दूसरी अपील के माध्यम से उच्च न्यायालय का रुख किया यह तर्क देते हुए कि वह पंजाब भूमि किराएदारी अधिनियम, 1887 की धारा 4(5) और पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 2(6) के तहत एक किरायेदार था और इसलिए, केवल 1953 के अधिनियम की धारा 17 में उल्लिखित आधारों पर ही बेदखल किया जा सकता था। अपीलकर्ता ने यह भी तर्क दिया कि प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं था क्योंकि यह पंजीकृत नहीं था।

5. वादी की अपील को लागत सहित खारिज करते हुए, उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा कि पट्टे की समाप्ति के बाद

अपीलकर्ता किरायेदार नहीं रहेगा और अधिनियम की धारा 9 के तहत संरक्षण का भी हकदार नहीं होगा क्योंकि प्रतिवादी भू-स्वामी ने कब्जा चाहने वाले याचिकाकर्ता के खिलाफ अपना प्रति-दावा दायर करके पट्टे का विस्तार न करने का अपना इरादा बना लिया था। 1953 के अधिनियम की धारा 9 कायम किरायेदारी की रक्षा करता है न कि पट्टे की समाप्ति के बाद काबिज अतिक्रमणकारी की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने आगे कहा कि यद्यपि एक अपंजीकृत पट्टा विलेख साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं था, तथापि चूँकि यहाँ पट्टा विलेख कृषि उद्देश्यों के लिए था, इसलिए इसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के धारा 117 के तहत पंजीकरण से छूट दी गई थी। अतः, विशेष अनुमति द्वारा संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत वादी द्वारा वर्तमान अपील।

6. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री परवीन एच. पारेख और प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री मनोज स्वरूप को सुना है। हमने आक्षेपित निर्णय और हमारे समक्ष रखे गए सभी कागजातों का भी अध्ययन किया है। विचार के लिए जो प्रश्न उत्पन्न होता है वह इस प्रकार है कि क्या वादी-अपीलकर्ता पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद अतिक्रमी बन गया या किरायेदारी कानूनों के तहत बेदखली के लिए सुरक्षा प्राप्त किरायेदार बना रहा।

7. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री पी. एच. पारेख ने पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 के प्रासंगिक



प्रावधानों का हवाला दिया और कहा की कृषि भूमि पर काबिज किरायेदार को केवल उस अवधि की समाप्ति होने के कारण अतिक्रमी नहीं माना जा सकता है जिसके लिए उसे किरायेदार के रूप में कब्जा दिया गया था। विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार पट्टे या अनुबंध की समाप्ति के बाद भी वह वैधानिक किरायेदार के रूप में जारी रहेगा, न कि अतिक्रमी के रूप में। विद्वान वरिष्ठ वकील ने **भजन लाल बनाम पंजाब राज्य और अन्य**, (1971) 1 एससीसी 34, वी. **धनपाल चेट्टियार बनाम येसोदाई अम्मल**, (1979) 4 एससीसी 214, और के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर और **राम लाल बनाम दर्शन लाल और अन्य** (2008) 3 आरसीआर (सिविल) 427 के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले पर पर भरोसा जताया।

8. प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री मनोज स्वरूप ने अपने तर्क के समर्थन में कहा कि पट्टे की समाप्ति के बाद पट्टेदार एक अतिक्रमी बन गया, **आर वी भूपाल प्रसाद बनाम आंध्र प्रदेश राज्य** (1995) 5 एससीसी 698 में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया, और **मंदिर झोके हरी हर और अन्य बनाम अजीत कौर और अन्य**, 1977 पीएलजे 315 एवं **रामेश्वर बनाम शेओ चंद और अन्य**, 1981 पीएलजे 362 के मामलों में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसलों पर।

9. पार्टियों के प्रतिद्वंदी दावों पर निर्णय लेने के लिए, हम कानून के प्रासंगिक प्रावधानों को यहां पुनः प्रस्तुत करना उचित समझते हैं।

10. भूमि स्वामित्व और प्रासंगिक मामलों की सुरक्षा प्रदान करने के लिए, पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 अधिनियमित किया गया था। हालांकि, भूमि सुरक्षा अधिनियम के ऐसे प्रावधान जो हरियाणा भूमि जोत सीमा अधिनियम, 1972 के नए अधिनियमित प्रावधानों के साथ असंगत हैं, को निरस्त कर दिया गया है। 1953 अधिनियम के प्रावधान अभी भी किरायेदारों की बेदखली और सुरक्षा के संबंध में कई मामलों में उस तरीके से प्रभावी हैं जो अधिनियम में प्रदान नहीं किए गए हैं। अधिनियम की धारा 2(6) 'किरायेदार' शब्द को निम्नानुसार परिभाषित करती है:

"किरायेदार" का वही अर्थ है जो पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (1998 का अधिनियम XVI) में दिया गया है, और इसमें एक उप-किरायेदार, और स्व-खेती करने वाला पट्टेदार शामिल है, लेकिन इसमें वर्तमान धारक शामिल नहीं होगा, जैसा कि पुनर्वास अधिनियम की धारा 2 में परिभाषित किया गया है।

11. पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (संक्षेप में, "1887 अधिनियम") की धारा 4(5) 'किरायेदार' शब्द को इस प्रकार परिभाषित करती है:-

**"4. परिभाषाएँ-** इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई प्रतिकूल बात न हो,-

XXXX

(5) "किरायेदार" का अर्थ है वह व्यक्ति जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है, और एक विशेष अनुबंध के लिए उस अन्य व्यक्ति को उस भूमि का किराया देने के लिए उत्तरदायी है; लेकिन इसमें शामिल नहीं है-

(क) एक निम्न भूमि स्वामी, या

(ख) किसी भूमि स्वामी के अधिकारों का गिरवीदार, या

(ग) एक व्यक्ति जिसे पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम 1887 (1887 का XVIII) के तहत भू-राजस्व के बकाया की वसूली के लिए या इस तरह के बकाया के रूप में वसूली योग्य राशि की वसूली के लिए किसे एक जोत हस्तांतरित की गई है, या एक संपत्ति या जोत को खेत में रहने दिया गया है या

(घ) एक व्यक्ति जो सरकार से खाली भूमि को उप-किराए पर देने के उद्देश्य से पट्टा लेता है।"

12. 1887 अधिनियम की धारा 2(8) शब्द "किराएदारी" को एक पट्टे या शर्तों के एक समूह के तहत मकान मालिक के किरायेदार द्वारा रखा गया भूखंड के रूप में परिभाषित करती है। उक्त अधिनियम की धारा 40 वह आधार प्रदान करती है जिसके तहत किरायेदार, जो एक निश्चित अवधि के लिए कब्जे में है, को बेदखल किया जा सकता है। धारा 40 इस प्रकार है:

"40. एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदार को बेदखल करने के आधार—

एक किरायेदार जिसके पास अधिभोग का अधिकार नहीं है, लेकिन एक अनुबंध या डिक्री या सक्षम प्राधिकारी के आदेश के तहत एक निश्चित अवधि के लिए काबिज रहा है, उस अवधि की समाप्ति पर, और निम्नलिखित में से किसी भी आधार पर उसकी समाप्ति से पहले, उसकी किरायेदारी से बेदखल किया जा सकता है, अर्थात्:

(ए) कि उसने किरायेदारी में शामिल भूमि का उपयोग इस तरीके से किया है जो इसे उन उद्देश्यों के लिए अनुपयुक्त बना देता है जिनके लिए उसने इसे धारण किया था;

(बी) जहां किराया वस्तु के रूप में देय है, वह बिना पर्याप्त कारण के उस भूमि पर उस तरीके से या उस इलाके में प्रथागत सीमा तक खेती करने में विफल रहा है जहां भूमि स्थित है;

(सी) किसी भी आधार पर जो अनुबंध डिक्री या आदेश के तहत निष्कासन को उचित ठहराएगा।"

13. दोनों अधिनियमों में किरायेदार की परिभाषा को एक साथ पढ़ने से पता चलेगा कि किरायेदार में स्वयं खेती करने वाला किरायेदार भी शामिल है और वह किराया देने के लिए उत्तरदायी है। 1887 अधिनियम की धारा 42 निष्कासन की प्रक्रिया निर्धारित करती है, जिसे यहां नीचे उद्धृत किया गया है:

"42. बेदखली पर प्रतिबंध - एक किरायेदार को बेदखली के डिक्री के निष्पादन में, निम्नलिखित मामलों को छोड़कर, अन्यथा बेदखल नहीं किया जाएगा, अर्थात्:

(ए) जब उसके किरायेदारी के संबंध में किराए के बकाया की डिक्री उसके खिलाफ पारित कर दी गई है और वह असंतुष्ट रहता है;

जब किरायेदार के पास अधिभोग का अधिकार नहीं है और वह किसी अनुबंध या सक्षम प्राधिकारी के डिक्री या आदेश के तहत एक निश्चित अवधि के लिए नहीं रहता है।"

14. 1953 अधिनियम पर वापस आते हैं, जो उन परिस्थितियों का प्रावधान करता है जहां किरायेदारी जारी रहेगी। धारा 8 निम्नानुसार है:

#### "8. किरायेदारियों की निरंतरता—

किरायेदारी की निरंतरता इससे प्रभावित नहीं होग—

(ए) मकान मालिक की मृत्यु, या

(बी) किरायेदार की मृत्यु, सिवाय इसके कि जब किरायेदार कोई पुरुष वंशावली या मां या विधवा नहीं छोड़ता है, और

(सी) उसी भूमि-स्वामी के तहत उसमें कोई भी परिवर्तन, और इस अधिनियम की धारा 17 और 18 के प्रयोजनों के लिए, ऐसी किरायेदारी इस प्रकार धारित अंतिम क्षेत्र होगी।"

15. अधिनियम 1953 की धारा 9 किरायेदार को उसके द्वारा धारित भूमि से बेदखल करने के दायित्व का प्रावधान करती है। धारा 9 इस प्रकार है:-

### "9. किरायेदार को बेदखल किए जाने का दायित्व

(1) तत्समय लागू किसी भी अन्य कानून में किसी बात के होते हुए भी, कोई भी भूमि-स्वामी किरायेदार को बेदखल करने के लिए सक्षम नहीं होगा, सिवाय इसके कि जब ऐसा किरायेदार-

(i) इस अधिनियम के तहत आरक्षित क्षेत्र पर किरायेदार है या एक छोटी भूमि के मालिक का किरायेदार है, {या}

(ii) पर्याप्त कारण के बिना नियमित रूप से किराया देने में विफल रहता है, या

(iv) पर्याप्त कारण के बिना, अपनी किरायेदारी में शामिल भूमि पर उस तरीके से या उस सीमा तक खेती करने में असफल रहा है, जहां भूमि स्थित है, या

(v) उसने अपने किरायेदारी में शामिल भूमि का इस तरह से उपयोग किया है या उपयोग करता है जिससे वह उस उद्देश्य के लिए अनुपयुक्त हो गई है जिसके लिए वह इसे रखता है, या

(vi) किरायेदारी या उसके एक हिस्से को उप-किराए पर दिया है, बशर्ते कि जहां किरायेदारी का केवल एक हिस्सा ही उप-किराए पर दिया गया हो, किरायेदार केवल ऐसे हिस्से से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी होगा, या

(vii) भूमि मालिक द्वारा इस उद्देश्य के लिए उसे दिए गए आवेदन पर एक सहायक कलेक्टर द्वारा ऐसा करने के लिए कहे जाने पर, अपनी किरायेदारी के संबंध में निर्धारित प्रपत्र में एक काबुलियात या पट्टा निष्पादित करने से इंकार कर देता है।

स्पष्टीकरण - के लिए खंड (iii) के प्रयोजनों के लिए, इस अधिनियम के प्रारंभ में एक किरायेदार को किराए का बकाया माना जाएगा, केवल यदि किरायेदार द्वारा नोटिस की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर बकाया का भुगतान नहीं किया जाता है। डिक्री या आदेश, जिसमें उसे किराए के ऐसे बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया गया हो।

(2)] यहां इससे हले कुछ भी निहित होने के बावजूद, एक किरायेदार किसी भी क्षेत्र से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी होगा, जो कि किसी भी क्षमता में उसके पास अनुमेय क्षेत्र से अधिक है;

बशर्ते कि किरायेदारी का वह हिस्सा जहां से ऐसे किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, उसके विकल्प पर निर्धारित किया जाएगा यदि संबंधित भूमि मालिक के अधीन उसकी किरायेदारी का क्षेत्र उस क्षेत्र से अधिक है जहां से उसे उक्त भूमि मालिक द्वारा बेदखल किया जा सकता है;

बशर्ते कि यदि किरायेदार कई भूमि मालिकों की भूमि रखता है और एक से अधिक भूमि मालिक अपनी बेदखली चाहता है, तो बेदखल करने का अधिकार उस क्रम में प्रयोग किया जाएगा जिसमें भूमि द्वारा आवेदन किया गया है या मुकदमा दायर किया गया है- संबंधित मालिक, और एक साथ आवेदन या मुकदमे के मामले में बेदखली की प्राथमिकता सबसे छोटे भूमि-मालिक से क्रमिक रूप से शुरू होगी।

स्पष्टीकरण - जहां एक किरायेदार अन्य किरायेदारों के साथ संयुक्त रूप से भूमि रखता है, तो संयुक्त किरायेदारी में केवल उसके हिस्से को उसके द्वारा धारित क्षेत्र की गणना में ध्यान में रखा जाएगा।"।

16. धारा 10 15 अगस्त, 1947 के बाद बेदखल किये गये किरायेदार की बहाली का प्रावधान करती है। उक्त प्रावधान इस प्रकार हैं:-

**"10. 15 अगस्त 1947 के बाद बेदखल किये गये किरायेदार की बहाली-**

(1) जहां किसी किरायेदार को इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले और 15 अगस्त, 1947 के बाद धारा 9 में उल्लिखित आधारों के अलावा अन्य आधारों पर अनुमेय क्षेत्र से अधिक भूमि से बेदखल कर दिया गया है, और ऐसी भूमि स्व-खेती के अधीन है, ऐसा किरायेदार, [इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, क्षेत्राधिकार रखने वाले प्रथम श्रेणी के सहायक कलेक्टर को इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद आरक्षण की सूचना की तारीख से एक वर्ष के भीतर, या, यदि धारा 5 की उपधारा (3) में निर्दिष्ट



अवधि के भीतर ऐसा कोई आरक्षण नहीं किया जाता है, तो दो वर्ष इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से एक आवेदन पर, उसी नियम और शर्तों पर निर्धारित तरीके से अपनी किरायेदारी में बहाल होने का हकदार होगा, जिस पर उसके निष्कासन के समय यह उसके पास थी;

बशर्ते कि यदि एक से अधिक किरायेदारों को एक ही किरायेदारी से बेदखल कर दिया गया है, तो बहाली के लिए आवेदन का अधिकार पहले बेदखल किए गए किरायेदार से शुरू होने वाली प्राथमिकता के क्रम में और किसी अन्य किरायेदारी या भूमि का लेखा-जोखा, जिसे बेदखल किरायेदार ने बहाली के लिए अपने आवेदन के समय धारण किया हो लेने के बाद प्रत्येक मामले में अनुमत क्षेत्र की सीमा तक प्रयोग किया जा सकेगा।

(2) आवेदन प्राप्त होने पर सहायक कलेक्टर, पक्षों को लिखित रूप में नोटिस देने और सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, विवाद का संक्षेप में निर्धारण करेगा, और साक्ष्य का एक ज्ञापन और उसके संक्षिप्त कारणों के साथ अपने अंतिम आदेश का सार रखेगा।

(3) जब एक आवेदन किया गया है, तो उसी मामले के संबंध में किसी अन्य न्यायालय में या किसी अन्य प्राधिकारी के समक्ष लंबित किसी भी कार्यवाही पर उस न्यायालय या प्राधिकारी द्वारा ऐसे सहायक कलेक्टर से आवेदन प्राप्त होने के तथ्य की जानकारी प्राप्त होने पर रोक लगा दी जाएगी और किसी न्यायालय में या किसी प्राधिकारी के समक्ष ऐसी सभी कार्यवाही

तब समाप्त हो जाएगी जब विवाद का निर्धारण इस अधिनियम के तहत कार्य करने वाले सहायक कलेक्टर द्वारा किया गया हो।

(4) भूमि-मालिक या बहाली के समय जमीन पर वास्तविक कब्जा रखने वाला कोई अन्य व्यक्ति पूर्व में किए गए किसी भी नुकसान के लिए बहाल किए जाने वाले किरायेदार से उसके आवेदन की प्रथम सूचना प्राप्त होने की तिथि तक ऐसे मुआवजे का हकदार होगा जो सहायक कलेक्टर द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

बशर्ते कि किसी भी निष्कासित किरायेदार को उसकी किरायेदारी में बहाल नहीं किया जाएगा जैसा कि पहले प्रदान किया गया है जब तक कि उसने भूमि के मालिक या अन्य व्यक्ति, यदि कोई हो, जैसा भी मामला हो को सहायक कलेक्टर द्वारा निर्धारित मुआवजे का भुगतान नहीं किया है" । □

17. धारा 14-ए में बेदखली और बकाया किराए की पुनर्प्राप्ति का प्रावधान है जो निम्नानुसार है:

**"14-ए.** तत्समय लागू किसी भी अन्य कानून में किसी भी विपरीत बात के बावजूद, और धारा 9-ए के प्रावधानों के अधीन.-

(i) इस अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने की इच्छा रखने वाला भूमि मालिक क्षेत्राधिकार वाले सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी को लिखित रूप में आवेदन करेगा, जो उसके बाद इस अधिनियम की धारा 10 की उप-धारा (2) के प्रावधानों के अनुसार आगे बढ़ेगा। और उक्त धारा की

उप-धारा (3) के प्रावधान ऐसे आवेदन के संबंध में भी लागू होंगे, बशर्ते कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (1887 का XVI) के तहत किरायेदार के मुआवजे और अधिभोग अधिकारों के अधिग्रहण के अधिकार, यदि कोई हों, प्रभावित नहीं होंगे।

बशर्ते कि यदि किरायेदार बकाया किराया और ब्याज का भुगतान करता है जिसकी गणना सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, द्वारा की जाएगी ऐसे बकाया राशि पर आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसी लागतों के साथ, यदि कोई हो, जिसकी सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, द्वारा अनुमति दी जा सकती है या तो पहली सुनवाई के दिन या ऐसी सुनवाई की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, उसे बाहर नहीं निकाल जाएगा।

(ii) किसी किरायेदार से बकाया किराया वसूल करने की इच्छा रखने वाला भूमि-मालिक अधिकार क्षेत्र वाले सहायक कलेक्टर द्वितीय श्रेणी को लिखित रूप में आवेदन करेगा, जो उसके बाद किरायेदार को किराया या उसका मूल्य जमा करने के लिए निर्धारित प्रपत्र में एक नोटिस भेजेगा यदि वस्तु के रूप में देय हो या इसका भुगतान करने का सबूत दे या इस तथ्य का कि वह पूरा किराया या उसका कुछ हिस्सा देने के लिए उत्तरदायी नहीं है या इस तथ्य का कि मकान मालिक ने इसे प्राप्त करने या रसीद देने से इनकार कर दिया है, नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर। जहां, इस अधिनियम की धारा 10 की उपधारा (2) में दिए गए प्रावधान के अनुसार, सारांश निर्धारण के बाद, सहायक कलेक्टर को पता चलता है कि किरायेदार

ने किराया का भुगतान या जमा नहीं किया है, तो वह किरायेदार को सरसरी तौर पर बेदखल कर देगा और भूमि मालिक को संबंधित भूमि पर काबिज कर देगा।

(iii) (ए) यदि कोई मकान मालिक अपने किरायेदार से किराया लेने से इनकार करता है या इस अधिनियम के तहत अपने हक से अधिक किराया मांगता है या रसीद देने से इनकार करता है, तो किरायेदार इस तथ्य के अधिकार क्षेत्र वाले सहायक कलेक्टर द्वितीय श्रेणी को लिखित रूप से सूचित कर सकता है।

(बी) ऐसा आवेदन प्राप्त होने पर, सहायक कलेक्टर एक लिखित नोटिस द्वारा मकान मालिक से अनुरोध करेंगे इस अधिनियम के अनुसार नोटिस प्राप्त होने के 60 दिनों के भीतर देय किराया स्वीकार करने या रसीद देने के लिए, या दोनों जैसा भी मामला हो सकता है।"

18. अधिनियम 1953 की धारा 18 के अवलोकन से पता चलता है कि किरायेदार को भी जमीन खरीदने का अधिकार दिया गया है यदि वह कम से कम छह वर्षों की अवधि के लिए भूमि पर लगातार काबिज रहता है। यह धारा उस किरायेदार को भी जमीन खरीदने का अधिकार देती है, जिसे 14 अगस्त, 1947 के बाद उसकी किरायेदारी से बेदखल कर दिया गया था और जो छह साल की अवधि से लगातार जमीन पर काबिज था।

19. धारा 9, 14, 14ए और 18 के प्रावधानों को एक साथ ध्यान में रखते हुए, हमारे मन में कोई संदेह नहीं है कि कृषि भूमि का किरायेदार केवल अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से ही बेदखल किया जा सकता है ऐसे किसी भी अनुबंध के बावजूद जिसके आधार पर किरायेदार खेती के उद्देश्य से भूमि पर काबिज हुआ हो। हमारा यह भी विचार है कि किरायेदार को बेदखल करने की कार्रवाई राजस्व प्राधिकारी के समक्ष की जा सकती है, जिसे उक्त अधिनियम द्वारा शक्ति और क्षेत्राधिकार प्रदान किया गया है।

20. लिखित बयान में प्रतिवादी-उत्तरवादी का स्वयं का मामला यह है कि अपीलकर्ता-किरायेदार 1986 में भूमि के कब्जे में आया और 2005 तक लगातार कब्जे में रहा। निर्विवाद रूप से, अपीलकर्ता का नाम जमाबंदी में दर्ज किया गया था, जो प्रदर्श पी-1 और पी-2 से स्पष्ट है. खसरा गिरदावरी प्रविष्टियाँ भी अपीलकर्ता के नाम पर हैं। विचारण न्यायालय सबूतों का मूल्यांकन किए बिना निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचा कि अपीलकर्ता एक अतिचारी बन गया। न्यायालय ने कहा:-

"दोनों पक्षों द्वारा उत्पादित जामबंदी स्वयं विरोधाभासी हैं । वादी द्वारा नाम प्रस्तुत जमाबंदी वादी के नाम से गैर मौरूसी रिकॉर्ड में हकदार है और चकोटा के रूप में प्रति वर्ष 3,000/-रुपये पर दर्ज किया गया है और राम दास चेला गरीब दास ने उक्त भूमि को श्याम लाल को 29.5.1956 से 28.5.2005 तक रु. 1,60,000/- के लिए पट्टे पर दी गई

है। इसलिए यह साबित होता है कि वाद संपत्ति पर वादी का कब्जा अतिक्रमी कहलाता है और वादी को वाद संपत्ति पर किरायेदार के रूप में रहने का कोई अधिकार नहीं है। यह भी इंगित किया गया है कि यदि वादी गैर मारुसी किरायेदार है, तो उसे फाइल पर भूमि मालिक को उसके द्वारा किए गए भुगतान को साबित करना होगा, लेकिन इस तथ्य को साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि वादी ने प्रतिवादी/भूमि स्वामी को कोई राशि का भुगतान किया है।"

21. अपीलीय न्यायालय ने, हालांकि राजस्व रिकॉर्ड में उन प्रविष्टियों पर ध्यान दिया, जिनमें वादी-अपीलकर्ता को गैर मारुसी के रूप में दर्ज किया गया था, लेकिन यह माना गया कि वे प्रविष्टियाँ बिना किसी आधार के हैं और नजरअंदाज किए जाने योग्य हैं। विद्वान अपीलीय न्यायालय ने आगे कहा कि 2005 में पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद अपीलकर्ता भूमि पर कब्जा रखने का अधिकार खो देता है और कब्जा रखने का उसका अधिकार एक अतिक्रमी से अधिक नहीं है।

22. उड़ीसा किरायेदारी अधिनियम, 1913 में भी इसी तरह के प्रावधान किए गए हैं। धारा 3(23) किरायेदार की परिभाषा है जिसका अर्थ है एक ऐसा व्यक्ति जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है, और, लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए, उस व्यक्ति को उस भूमि किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

23. उड़ीसा अधिनियम की धारा 5 की उपधारा 2 "रैयत" शब्द को परिभाषित करती है, जिसका अर्थ है मुख्य रूप से वह व्यक्ति जिसने स्वयं या अपने परिवार के किसी व्यक्ति या नौकर के लिए किराए पर खेती करने के उद्देश्य से भूमि रखने का अधिकार प्राप्त किया है और इसमें हितधारक उत्तराधिकारी या ऐसा व्यक्ति भी शामिल है जिसने ऐसा अधिकार हासिल कर लिया है। इसके अलावा, जहां भूमि के किरायेदार को इसे खेती के तहत लाने का अधिकार है, उसे खेती के उद्देश्य से इसे रखने का अधिकार प्राप्त हुआ माना जाएगा।

24. हमें राजस्थान किरायेदारी अधिनियम, 1955 के तहत किरायेदार की समान परिभाषा मिलती है। धारा 5(43) 'किरायेदार' शब्द को निम्नानुसार परिभाषित करती है:-

"(43) "किरायेदार" किरायेदार का अर्थ वह व्यक्ति होगा जिसके द्वारा किराया, या, लेकिन एक अनुबंध के लिए, व्यक्त या निहित, देय होगा और जब तक कि विपरीत इरादा प्रकट न हो, इसमें शामिल होगा-

(ए) आबू क्षेत्र में, एक स्थायी किरायेदारी या संरक्षित किरायेदार,

(बी) अजमेर क्षेत्र में, एक पूर्व-स्वामित्व किरायेदार या एक अधिभोग किरायेदार या एक वंशानुगत किरायेदार या गैर-अधिभोग किरायेदार या भूस्वामी या काश्तकार,

(सी) क्षेत्र में, एक पूर्व-स्वामित्व किरायेदार या एक पक्का किरायेदार या एक साधारण किरायेदार,

(डी) सह-किरायेदार,

(ई) एक उपवन-धारक,

(एफ) एक ग्रामसेवक

(एफएफ) एक भूमि मालिक से जोत किरायेदार,

(जी) खुदकशत का एक किरायेदार,

(एच) किरायेदारी अधिकारों का एक बंधक, और

(आइ) एक उप-किरायेदार

लेकिन इसमें किराए की अनुकूल दर पर अनुदान प्राप्तकर्ता या इजारादार या ठेकेदार या अतिचारी शामिल नहीं होगा"

25. अब हम उन निर्णयों पर चर्चा करेंगे जिन पर दोनों तरफ विद्वान वकील निर्भर हैं। **धनपाल चेट्टियार के मामले** (ऊपर) में, वह प्रश्न जो विचार के लिए इस न्यायालय की वृहत पीठ के समक्ष आया था यह था कि क्या किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत किरायेदार के खिलाफ किराया नियंत्रण कानून में उल्लिखित आधारों पर उसकी बेदखली की कार्यवाही करने के लिए नोटिस आवश्यक है। इस न्यायालय ने माना कि किराया अधिनियम के तहत



बेदखली के मामले में, बेदखली के आदेश या डिक्री पारित होने पर किरायेदारी वास्तव में समाप्त हो जाती है। इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण आवश्यक नहीं है और यह केवल अधिशेष उपयोग है क्योंकि मकान मालिक ऐसे निर्धारण के बाद भी किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है। किरायेदार उसके बाद भी वैसा ही बना रहेगा।

26. इसी प्रकार, **भूपाल प्रसाद के मामले (ऊपर) में** प्रतिवादी द्वारा जिस निर्णय पर भरोसा किया गया, उसका भी वर्तमान मामले में कोई उपयोग नहीं है, क्योंकि यह किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत मामला था। हमारी सुविचारित राय में, इस न्यायालय के उपरोक्त दो निर्णय निश्चित अवधि के पट्टे की समाप्ति के बाद किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदार की स्थिति और कुछ आधारों पर मकान मालिक को बेदखल करने के अधिकार से संबंधित हैं। कृषि भूमि रखने वाले किरायेदार के मामले में, किरायेदारी और किरायेदार को बेदखल करने की प्रक्रिया प्रासंगिक राज्य किरायेदारी कानूनों द्वारा शासित होती है, जो विशेष अधिनियम हैं और ऐसी किरायेदारी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अंतर्गत नहीं आती है।

27. **सुखदेव सिंह (डी) जरिए विधिक उत्तराधिकारी और अन्य और अन्य** [2008 का एसएलपी (सी) सं.18654) के मामले में, पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 के प्रावधानों पर विचार करने पर इस

न्यायालय की पीठ की यह राय थी कि कृषि भूमि के संबंध में निश्चित अवधि किरायेदारी की समाप्ति के बाद 1953 के अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होंगे। न्यायालय ने कहा:-

"हमारे विचार में, विद्वान वकील का उपरोक्त तर्क स्वीकार्य नहीं है। स्वीकार्य रूप से याचिकाकर्ताओं को 1955 में 20 साल की अवधि के लिए वाद भूमि का पट्टा दिया गया था और उनके पट्टे की अवधि 1975 में समाप्त हो गई थी। 1953 के अधिनियम की धारा 9 तभी लागू होती है जब किसी किरायेदार को बेदखल करने की मांग की जाती है। उक्त धारा ऐसे मामले में लागू नहीं होती है जहां किरायेदारी समय के साथ समाप्त हो जाती है और पट्टा परिसर पर काबिज व्यक्ति अब किरायेदार नहीं रहता है। 1953 के अधिनियम में शहरी किराया नियंत्रण कानूनों के समान कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत किरायेदारी के संविदात्मक कार्यकाल की समाप्ति के बाद एक किरायेदार वैधानिक किरायेदार बन जाता है।"

28. **भजन लाल बनाम पंजाब राज्य** (1971) 1 एससीसी 34 के मामले में, पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 9, 14ए और धारा 18 के प्रावधानों पर विचार करते हुए और किरायेदार के भूमि खरीदने के अधिकार पर चर्चा करते हुए, इस न्यायालय ने निर्णय दिया:

"6. यह आग्रह किया गया था कि चूंकि धारा 18 एक गैर-अस्थिर खंड से शुरू होती है, जैसे "किसी भी कानून, उपयोग या अनुबंध में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद", यदि किरायेदार के खिलाफ निष्कासन की कार्यवाही दर्ज की जाती है, जिसे अंततः अनुमति दी जाती है, किरायेदार जमीन खरीदने की कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान दावा नहीं कर सकता है। अन्यथा, यह आग्रह किया गया था कि इसे बरकरार रखने से डिफॉल्ट किरायेदार जमीन खरीदने के लिए कार्यवाही शुरू करके बेदखली के मुकदमे में दावे को हराने में सक्षम हो जाएगा। हमें नहीं लगता कि अभिव्यक्ति "किसी भी कानून, प्रथा या में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद" उस तारीख पर किरायेदार के अधिकार को कम कर देती है जब वह भूमि खरीदने का दावा केवल इसलिए करता है क्योंकि उस समय की कार्यवाही में भूमि-मालिक के धारा 14-ए के तहत बेदखली अनुरोध पर किरायेदारी समाप्त होने के लिए उत्तरदायी है के आदेश के लिए लंबित थी। अधिनियम के तहत , किरायेदारी केवल इसलिए समाप्त नहीं हो जाती है क्योंकि बेदखली की कार्यवाही शुरू हो गई है। किरायेदारी का निर्धारण केवल धारा 8 द्वारा निर्धारित शर्तों और धारा 14-ए द्वारा प्रदान किए गए तरीके से किया जाता है। यदि कोई किरायेदार किराए के भुगतान में चूक करता है, तो किरायेदार द्वारा देय किराया वसूल करने का इच्छुक भूमि-मालिक सहायक कलेक्टर को लिखित रूप से आवेदन कर सकता है, जो किरायेदार को बकाया किराया जमा करने या भुगतान करने का प्रमाण देने

के लिए नोटिस भेजेगा। यदि किरायेदार किराए का भुगतान करने या भुगतान का सबूत देने में विफल रहता है, तो सहायक कलेक्टर, एक संक्षिप्त जांच के बाद, यदि उसका विचार है कि किरायेदार ने भुगतान नहीं किया है या किराया जमा नहीं किया है, तो किरायेदार को सरसरी तौर पर बेदखल कर देगा और भूमि-मालिक को संबंधित भूमि पर काबिज कर देगा। लेकिन जब तक सहायक कलेक्टर ने किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित नहीं किया है, तब तक किरायेदार का अधिकार समाप्त नहीं होता है; वह किरायेदार बना रहेगा और किरायेदार होने के नाते वह जमीन खरीदने के अपने अधिकार का प्रयोग करने का हकदार है।”

29. **संवत सिंह बनाम जैल सिंह**, (1997) 9 एससीसी 468, मामले में 1953 के अधिनियम के तहत किरायेदार के अधिकार पर चर्चा करते हुए जहाँ किरायेदार के कब्जे वाली भूमि भूमि-मालिक द्वारा बेची जाती है इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक किरायेदार जैसा की पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत परिभाषित किया गया है ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है और, लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए, किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और वह धारा 9 के तहत प्रदान की गई कुछ शर्तों के तहत ही बेदखल किया जा सकता है। उक्त अधिनियम के. उक्त अधिनियम की धारा 9 का उल्लेख करते हुए , इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

"5. दूसरे शब्दों में, वर्तमान में लागू किसी भी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, जिसके अंतर्गत निर्देश से संबंधित कानून भी शामिल है, विक्रेता द्वारा पट्टे पर दी गई संपत्ति पर काबिज किरायेदार पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 9 में निहित प्रावधानों के अलावा बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं है। यह उसका मामला नहीं है कि उसने किसी भी प्रावधान का उल्लंघन किया है और उसे बाहर निकाला जा सकता है। अन्यथा भी, यदि उसका मामला यह है कि उसने किसी प्रावधान का उल्लंघन किया है, जब तक कि कानून के अनुसार उचित कार्रवाई नहीं की जाती और आदेश पारित नहीं किया जाता, वह कब्जे में गैरकानूनी हस्तक्षेप का विरोध करने का हकदार है। इस प्रकार, अपीलीय न्यायालय द्वारा दी गई और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई डिक्री कानून की दृष्टि से सही नहीं है।"

30. **तुलसी बनाम पारो**, (1997) 2 एस. सी. सी. 706 में, इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 के प्रावधानों पर विचार करने के बाद कहा:

"यह आवश्यक नहीं है कि पट्टे को हमेशा लिखित रूप में ही सीमित किया जाए। यह आवश्यक है कि एक निश्चित समय के लिए संपत्ति के आनंद के अधिकार के हस्तांतरण के लिए, व्यक्त या निहित और भुगतान की गई या वादा की गई कीमत पर विचार करने के लिए, अंतरिती को हस्तांतरित संपत्ति पर काबिज कर लिया गया होगा। यह भी आवश्यक है कि समय-

समय पर सेवा प्रदान करने और उस पर विचार करने के लिए एक समझौता किया जा सकता है और हस्तांतरिती को भूमि हस्तांतरित करने और मौखिक या लिखित रूप से उसकी स्वीकृति पर, पट्टा अस्तित्व में आता है। यह देखा गया है कि जब अपीलकर्ता का नाम 1951-52 से 1971-72 की अवधि के लिए रिकॉर्ड में "इच्छा पर किरायेदार" के रूप में क्रमिक रूप से पाया गया है, तो आवश्यक निष्कर्ष यह है कि वह इच्छानुसार किरायेदार है और कानून के अनुसार उसे बेदखल किया जा सकता है। यह सिद्धांत कि वह एक अनुज्ञप्तिधारी है, जैसा कि उच्च न्यायालय और विचारण न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया है, असमर्थनीय हैं। एक अनुज्ञप्तिधारी के पास संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है, संपत्ति के विशेष कब्जे के किसी भी अधिकार की तो बात ही छोड़ दें और कब्जे की संपत्ति हमेशा अनुज्ञप्तिकर्ता के पास ही रहती है; अनुज्ञप्तिधारक को अनुज्ञप्तिकर्ता की सहमति से ही कब्जा मिलता है और मांगे जाने पर वह इसे खाली करने के लिए उत्तरदायी होता है। इस मामले में, चूँकि अपीलकर्ता 20 वर्षों से अधिक समय तक भूमि पर निर्बाध कब्जा और उपभोग करता रहा, इसलिए यह निष्कर्ष निकालना अकल्पनीय है कि वे केवल अनुज्ञप्तिधारी हैं। इसलिए उच्च न्यायालय और विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में स्पष्ट रूप से गलती कर रहे थे कि अपीलकर्ता केवल एक अनुज्ञप्तिधारी है। दूसरी ओर, तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता एक किरायेदार है और वह कानून के अनुसार ही बेदखली के

लिए उत्तरदायी होगा। यदि वह अन्यथा संपत्ति के किरायेदारी अधिकार का हकदार है, तो अधिकार कानून के अनुसार प्राप्त किया जा सकता है और कानून के अनुसार इसे पूरा करने के लिए वह खुला है।"

31. **राम लाल बनाम दर्शन लाल और अन्य**, (2008) 3 आरसीआर (सिविल) 427 के मामले में, पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की एक पीठ 1953 अधिनियम की धारा 9 द्वारा प्रदत्त किरायेदार के अधिकार पर विचार कर रही थी। उस मामले में, किरायेदार 20 वर्षों के पट्टे के आधार पर कृषि भूमि पर काबिज रहा था। उक्त पट्टे की अवधि समाप्त होने पर, कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था जिसमें कहा गया था कि पट्टे की समाप्ति के बाद किरायेदार का कब्जा अवैध और अनधिकृत हो गया है। इसलिए वह दीवानी न्यायालय से डिक्री प्राप्त करके बेदखल किया जाने योग्य है। मकान मालिक के तर्क को खारिज करते हुए, उच्च न्यायालय ने कहा कि 1953 के अधिनियम में निहित प्रावधानों के अनुसार, एक किरायेदार को केवल उक्त अधिनियम की धारा 9 में उल्लिखित आधार पर ही बेदखल किया जाएगा। उच्च न्यायालय ने कहा की

"6. **श्री राजा दुर्गा सिंह बनाम थोलु और अन्य**, एआईआर 1963 एससी-361, में न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादी जो अधिभोग किरायेदार होने और किरायेदार के रूप में स्थिति का दावा करता है, उसके खिलाफ कब्जे और मेस्ने मुनाफे के लिए मुकदमा दीवानी न्यायालय के संज्ञान से वर्जित नहीं

है। हालाँकि, वर्तमान मामले में, यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी नंबर 1 को 20 साल की अवधि के लिए किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। इसलिए, जिस प्रश्न की जांच की जानी है वह यह है कि क्या पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद, कब्जे के लिए दीवानी मुकदमा दायर करके किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। उक्त प्रश्न उपरोक्त निर्णय में उठाया या तय किया गया प्रश्न नहीं था। इसलिए, उक्त निर्णय भी अपीलकर्ता को बहुत कम सहायता प्रदान करता है।

7. वर्तमान मामले में, पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 किरायेदार के पक्ष में कृषि भूमि की किरायेदारी की रक्षा करता है। पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 बेदखली के उन आधारों को निर्दिष्ट करता है जो मकान मालिक के लिए उपलब्ध हैं। पट्टे की समाप्ति के बाद किरायेदार को बेदखल करना उसमें उल्लिखित आधार नहीं है। इसलिए, पट्टे की समाप्ति के बाद, किरायेदार एक वैधानिक किरायेदार होगा और ऐसे किरायेदार को पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 9 के तहत विचार किए गए बेदखली के एक या अन्य आधारों के संदर्भ में ही बेदखल किया जा सकता है। ऐसी बेदखली की कार्यवाही सक्षम राजस्व न्यायालय के समक्ष आरंभ कि जानी चाहिए। इसलिए, मुझे दर्ज निष्कर्ष में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं मिली कि दीवानी न्यायालय के पास कब्जे की डिक्री देने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।



32. पंजाब राज्य में लागू विभिन्न किरायेदारी कानूनों और इस न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा चर्चा किए गए कानून को ध्यान में रखते हुए, हमारी सुविचारित राय में विचारण न्यायालय, अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने यह मानकर कानूनन गलती की है कि कृषि जोत का किरायेदार किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद अतिक्रमी बन जाता है। उच्च न्यायालय और निचली अदालतें इस बात पर विचार करने में विफल रही हैं कि कृषि किरायेदारी राज्य किरायेदारी कानूनों द्वारा शासित होती है जो किरायेदारी को विनियमित करने और उन राज्य कानूनों में प्रदान की गई प्रक्रिया का पालन किए बिना किरायेदारों को बेदखली से बचाने के उद्देश्य से विशेष अधिनियम हैं। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत दीवानी न्यायालय में जाकर भवन पर काबिज किरायेदार को बेदखल करने की प्रक्रिया कृषि भूमि पर काबिज किरायेदारों को बेदखल करने के लिए लागू नहीं होगी। हमारा यह भी मानना है कि राजस्व न्यायालय को किरायेदार को अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से बेदखल करने की कार्रवाई करने के लिए विशेष रूप से अधिकार दिया गया है, किसी भी अनुबंध के बावजूद जिसके आधार पर किरायेदार खेती के उद्देश्य से कृषि भूमि पर काबिज है।

33. जैसा कि हो सकता है, **सुखदेव सिंह के मामले** (सुप्रा) में पंजाब भूमि स्वामित्व सुरक्षा अधिनियम, 1953 के प्रावधानों पर विचार करने पर इस न्यायालय की एक पीठ की राय थी कि कृषि भूमि के संबंध में निश्चित

अवधि की किरायेदारी की समाप्ति के बाद, किरायेदारी समय के साथ समाप्त हो जाती है और पट्टा परिसर पर काबिज व्यक्ति किरायेदार नहीं रहता है। उचित सम्मान के साथ, हम सुखदेव सिंह के मामले (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण से सहमत नहीं हैं।

34. उपरोक्त परिस्थितियों में, न्यायिक अनुशासन बनाए रखने के लिए, मामले को सही कानून बनाने के लिए एक बड़ी पीठ के पास भेजे जाने की आवश्यकता है।

35. इसलिए, हम रजिस्ट्री को निर्देश देते हैं कि मामले को एक बड़ी पीठ के समक्ष रखने के लिए रिकॉर्ड को भारत के माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष रखा जाए।

मामला बड़ी पीठ को संदर्भित किया गया।

कल्पना के. त्रिपाठी

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अनिल जोशी (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।