

कमलजीत सिंह

बनाम

सरबजीत सिंह

(सिविल अपील संख्या 8410/2014)

SEPTEMBER 02, 2014

[टी.ऍस ठाकुर और सी.नागपन]

किरया नियंत्रण और बेदखली:

पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 -धारा 13-बी आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन का तत्काल कब्जा अनिवासी भारतीय को प्राप्त करने का अधिकार -अनिवासी भारतीय द्वारा स्वयं के उपयोग के लिए दुकान की आवश्यकता के आधार पर बेदखली याचिका - निचली अदालतों द्वारा यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता बेदखली याचिका दायर करने से पहले पांच साल की अवधि के लिए परिसर पर अपना स्वामित्व साबित करने में विफल रहा था और मकान मालिक द्वारा उन दुकानों के साथ उसके द्वारा साबित विक्रय-पत्रों का सह-संबंध स्थापित करने की विफल था, जिस पर उसने स्वामित्व का दावा किया था - जब आम तौर पर किसी मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित आधारों में से किसी एक पर बेदखल करने से पहले अपना स्वामित्व साबित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, तो हमें कोई कारण नहीं दिखता कि उसे ऐसा करने के लिए केवल इसलिए कहा जाना चाहिए क्योंकि वह एक अनिवासी भारतीय है - तथ्यों पर किरायेदार दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के विधिक संबंध या उनके बीच तय किराए की दर पर विवाद नहीं करता है - किरायेदान ने जो दावा किया है वह यह है कि दुकान पर उसका कब्जा वर्ष 1992 से है, न कि 1989 से

जैसा कि मकान मालिक ने दावा किया है - एक बार जब किरायेदार यह स्वीकार कर लेता है कि अपीलकर्ता ने उसे किरायेदार के रूप में वर्ष 1992 में यानी बेदखली याचिका दायर करने से 10 साल से अधिक समय पहले कब्जा दिया था, तो अपीलकर्ता के धारा 13-बी के अर्थ में पांच वर्ष से अधिक संपत्ति का मालिक होने की आवश्यकता संतुष्ट हो जाती है - इस प्रकार जब तक किरायेदार और मकान मालिक के बीच एक विधिक संबंध मौजूद है और जब तक किरायेदार ने अपने कब्जे वाले परिसर का कब्जा नहीं छोड़ दिया है, तब तक वह संपत्ति पर मकान मालिक के स्वामित्व को प्रश्नगत नहीं कर सकता है - किरायेदार मकान मालिक के स्वामित्व को इन्कार करने विबंधित होगा - किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए निर्देशित किया गया - निबंधन का शिद्घांत।

अपीलार्थी-अनिवासी भारतीय ने दुकान प्रत्यर्थी-किरायेदार को किराये पर दी। अपीलार्थी वर्ष 2000 में बसने के आशय से व किराये पर दी गई दुकान में होटल शुरू करने के लिए भारत वापस आया। पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी के तहत एक बेदखली याचिका अपीलकर्ता द्वारा इस आधार पर दायर की गई थी कि एक अनिवासी भारतीय के रूप में उसे अपने उपयोग के लिए दुकान की आवश्यकता है। किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ता द्वारा दायर बेदखली याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता बेदखली याचिका दायर करने से पहले पांच साल की अवधि के लिए परिसर पर अपना स्वामित्व साबित करने में विफल रहा था और यह कि यद्यपि प्रश्नगत विक्रय-पत्र अपीलकर्ता द्वारा साबित कर दिए गए थे, वह विवादित दुकान या अन्य दुकानों के साथ इसका सह-संबंध बनाने में विफल रहा था, जिस पर उसने स्वामित्व का दावा किया था। पुनरीक्षण याचिका में, उच्च न्यायालय द्वारा नियंत्रण द्वारा पारित आदेश को यथावत रखा गया, इस कारण से हस्तगत अपील दायर की गयी।

अपील को स्वीकार करते हुए न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया कि:

1. पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी उन विशेष श्रेणी के मामलों के लिए अपने आप में एक संहिता है जहां मकान मालिक एक अनिवासी भारतीय है जो भारत लौटता है और उसे

अपने उपयोग के लिए स्वामित्व वाले परिसर की आवश्यकता होती है या सामान्यतः उसके साथ रहने वाले या उस पर निर्भर रहने वाले किसी भी व्यक्ति के उपयोग के लिए। धारा 13-बी के तहत निहित अधिकार के प्रयोग पर एकमात्र सीमा यह है कि अनिवासी भारतीय मालिक को ऐसी इमारत का मालिक बनने की तारीख से पांच साल की अवधि के बाद ही किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन करना होगा और वह ऐसा कोई भी अधिकार उसके द्वारा अपने जीवन काल के दौरान केवल एक बार और उसके स्वामित्व वाली कई इमारतों में से एक के संबंध में प्रयोग कर सकेगा। [Para 9] [497-G-H; 498-A-B]

2.1 वाद परिसर पर स्वामित्व के अपने दावे के समर्थन में, अपीलकर्ता दो विक्रय-पत्रों पर भरोसा करता है। ये विक्रय-पत्र किराया नियंत्रक के समक्ष परीक्षण में संतोषजनक रूप से साबित और स्वीकार किए गए हैं। किराया नियंत्रक द्वारा इस प्रभाव तक दर्ज किए गए निष्कर्ष स्पष्ट और विनिर्दिष्ट हैं। किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय के अनुसार, यह स्थापित नहीं किया गया है कि अपीलकर्ता ने जिन विक्रय-पत्रों पर भरोसा किया है, वे दुकानों की भूमि से संबंधित हैं। हमारी राय में यह दृष्टिकोण उचित नहीं है। कारणों की तलाश बहुत दूर नहीं है। [Para 10] [498-C-E]

2.2 प्रत्यर्थी द्वारा मकान मालिक और किरायेदार के विधिक संबंध या उनके बीच तय किराए की दर पर विवाद नहीं किया गया है। प्रत्यर्थी ने जो दावा किया है वह यह है कि दुकान पर उसका कब्जा वर्ष 1992 से है, न कि 1989 से जैसा कि अपीलकर्ता ने दावा किया है। प्रत्यर्थी का मामला यह भी नहीं है कि वह विवादित दुकान का मालिक है या उसने अपीलकर्ता के अलावा किसी अन्य से इसे किराए पर लिया था। ऐसी स्थिति में प्रत्यर्थी यह मानकर दुकान पर अपीलकर्ता के स्वामित्व पर विवाद नहीं कर सकता है कि उसे अपीलकर्ता ने वर्ष 1992 में कब्जा दिया था, जैसा कि उसके द्वारा दावा किया गया था, न कि वर्ष 1989 में। क्योंकि एक बार जब प्रत्यर्थी यह स्वीकार कर लेता है कि अपीलकर्ता ने उसे किरायेदार के रूप में वर्ष 1992 में यानी बेदखली याचिका दायर करने से 10 साल से अधिक समय पहले कब्जा दिया था, तो अपीलकर्ता के धारा 13-बी के अर्थ में पांच वर्ष से अधिक संपत्ति का मालिक होने की आवश्यकता संतुष्ट हो जाती है। इसके पश्चात प्रत्यर्थी उसके और अपीलकर्ता के बीच संव्यवहार के तहत प्राप्त होने वाले लाभ की निरंतरता के दौरान अपीलकर्ता के स्वामित्व से इनकार करने से विबंधित हो जाएगा। यह सुस्थापित है कि विबंधन का सिद्धांत समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों में निहित है। समता किसी व्यक्ति को एक समय में एक बात और दूसरी बार उसके विपरीत बात कहने की अनुमति नहीं देगी। यह उसे संव्यवहार में निहित बातों के विपरीत कुछ कहने के लिए अपने पिछले अभिकथन, कार्य,

आचरण या निरूपण से इनकार करने से विबंधित कर देगा जिसके तहत उसने किरायेदार के रूप में आनंद लेने के लिए संपत्ति के कब्जे में रहने का लाभ प्राप्त किया था। [Para 11] [499-D-H; 500-A-B]

2.3 धारा 116 किरायेदारों और अनुज्ञप्तिधारियों या कब्जे वाले व्यक्तियों के खिलाफ विबंधन से संबंधित है। इस प्रावधान के तहत विबंधन अनुबंध द्वारा विबंधन की श्रेणी में आती है और यह अपेक्षाकृत हाल ही का विकास है। धारा 116 में सन्निहित नियम बस परिसर के कब्जे वाले किरायेदार को उस मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार करने से रोकता है जिसने उसे कब्जा दिया है, जैसे कि यह बंधककर्ता या गिरवीदार, विक्रेता या विक्रेता, जमानतदार या जमानत लेने वाले और अनुज्ञप्तिदाता या अनुज्ञप्तिधारी पर लागू होता है। संपत्ति पर कब्जा रखने वाला किरायेदार मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं कर सकता है। लेकिन अगर वह ऐसा करना चाहता है तो पहले उसे संपत्ति का कब्जा वापस सौंपना होगा। वह, लाभार्थी द्वारा उसे दिए गए लाभ का आनंद लेते हुए, संपत्ति पर उसके स्वामित्व प्रश्नगत नहीं कर सकता है। धारा 116 स्पष्ट रूप से उस व्याख्या को प्रस्तुत करती है। [Paras 15, 16] [501-B, C, G]

2.4 महत्वपूर्ण बात यह है कि जब तक प्रत्यर्थी-किरायेदार और अपीलकर्ता के बीच एक विधिक संबंध मौजूद है और जब तक उसने अपने

आधिपत्य वाले परिसर का कब्जा नहीं छोड़ दिया है, तब तक वह संपत्ति पर अपीलकर्ता के स्वामित्व को प्रश्नगत नहीं कर सकता है। उपरोक्त प्रस्ताव से अपरिहार्य निष्कर्ष यह निकलेगा कि (प्रत्यर्थी के संदर्भ में) अपीलकर्ता वर्ष 1992 से उस परिसर का मालिक था और बना हुआ है जब प्रत्यर्थी को किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। वर्ष 1992 से गणना करने पर अपीलकर्ता ने बेदखली याचिका दायर करने से पहले पांच साल की अवधि के लिए परिसर पर अपना स्वामित्व स्थापित किया है, जिससे वह पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी के प्रावधानों को लागू करने का हकदार हो गया है। [Para 17] [502-G-H; 503-A]

2.5 धारा 13-बी एक लाभकारी प्रावधान है जिसका उद्देश्य उन अनिवासी भारतीयों को त्वरित उपचार प्रदान करना है जो अपने मूल स्थानों पर लौटते हैं और उन्हें अपनी जरूरतों या उनके साथ रहने वाले और आर्थिक रूप से उन पर निर्भर लोगों की जरूरतों के लिए किराए पर दी गई संपत्ति की आवश्यकता होती है। इसलिए, यदि वे अनिवासी भारतीय नहीं होते तो उनकी स्थिति इससे बदतर नहीं हो सकती। यदि आम तौर पर किसी मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित आधारों में से किसी एक पर बेदखल करने से पहले अपना स्वामित्व साबित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, तो हमें कोई कारण नहीं दिखता कि उसे ऐसा करने के लिए केवल इसलिए कहा जाना

चाहिए क्योंकि वह एक अनिवासी भारतीय है। धारा 116 में निहित विबंध के सिद्धांत सहित साक्ष्य अधिनियम के सामान्य सिद्धांत अधिनियम में निर्दिष्ट अनिवासी भारतीयों की संपत्तियों पर कब्जा करने वाले किरायेदारों पर भी लागू होते हैं। [Para 18] [503-B-D]

2.6 निचली अदालतों ने यह मानने में स्पष्ट त्रुटि की कि किरायेदार स्पष्ट रूप से मकान मालिक और किरायेदार के बीच विधिक संबंध के अस्तित्व को अपने व अपीलकर्ता के बीच स्वीकार करता है फिर भी अपीलकर्ता-मकान मालिक संपत्ति पर अपना अधिकार साबित करने के लिए बाध्य था। इन परिस्थितियों में निचली अदालतों द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को उलटा जाता है और बेदखली याचिका को डिक्री किया जाता है। निचली अदालतों द्वारा पारित निर्णय और आदेश को अपास्त किया जाता है और प्रत्यर्थी की वाद परिसर से बेदखली का निर्देश दिया जाता है। चूंकि प्रत्यर्थी काफी समय से मुकदमे की संपत्ति पर काबिज है, इसलिए उसे परिसर खाली करने के लिए कुछ शर्तों के अधीन युक्तियुक्त समय प्रदान किया जाता है। [Paras 19, 20] [503-E-H]

श्री राम पसरीचा बनाम जगन्नाथ और अन्य 1977 (1) एससीआर 395: (1976) 4 एससीसी 184 को संदर्भित किया।

पुनः स्ट्रिंगर एस्टेट एलआर अध्याय 9 -को संदर्भित किया।

लॉ लेक्सिकॉन का दूसरा संस्करण पृष्ठ 656; ब्लैक्स लॉडिकशनरी 9 वां संस्करण, 629 को संदर्भित किया।

न्यायिक दृष्टांत संदर्भ:

1977 (1) एससीआर 395 को संदर्भित पैरा 17

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 8410/2014

2005 के सिविल संशोधन संख्या 580 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा राज्यों के लिए उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 09.07.2010 से।

अपीलकर्ता की ओर से ज्योति मेंदीरता, साहेवा कुमार।

प्रतिवादी की ओर से अरविन्द कुमार।

न्यायालय का निर्णय टीएस ठाकुर, जे. द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गयी।

2. यह अपील चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 9 जुलाई, 2010 को पारित एक आदेश से उत्पन्न हुई है, जिसके तहत अपीलकर्ता द्वारा दायर 2005 की सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 580 को खारिज कर दिया गया है और किराया नियंत्रक, फगवाड़ा द्वारा पारित आदेश दिनांक 5 नवंबर, 2004, जिससे पूर्वी पंजाब शहरी

भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी के तहत याचिका को खारिज कर दिया गया, को यथावत रखा गया।

3. वाद परिसर में बंगा रोड, फगवाड़ा में स्थित एक इमारत संख्या XVI/258/1 में एक दुकान शामिल है। इसे प्रत्यर्थी-किरायेदार को अपीलकर्ता, जिसका जन्म और पालन-पोषण भारत में हुआ था, लेकिन ब्रिटेन में 30 साल से अधिक समय बिताने के बाद वह वर्ष 2000 में अपने गृह नगर फगवाड़ा में बसने और एक होटल स्थापित करने के इरादे से वापस आया है, ने किराये पर दिया था। पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी के तहत एक बेदखली याचिका अपीलकर्ता द्वारा इस आधार पर दायर की गई थी कि एक अनिवासी भारतीय के रूप में उसे अपने उपयोग के लिए दुकान की आवश्यकता है, वह उसे प्रत्यर्थी-किरायेदार से खाली कराने का हकदार था।

4. प्रत्यर्थी द्वारा बेदखली याचिका का कई आधारों पर विरोध किया गया, जिसमें यह आधार भी शामिल था कि अपीलकर्ता एनआरआई नहीं था और बेदखली याचिका आदेश 2 नियम 2 सीपीसी के प्रावधानों द्वारा वर्जित थी। प्रत्यर्थी-किरायेदार द्वारा यह भी तर्क दिया गया था कि यद्यपि वह अपीलकर्ता के अधीन परिसर के कब्जे में एक किरायेदार था, लेकिन प्रत्यर्थी द्वारा आधार रूपी विक्रय-पत्र विवादित दूकान से संबंधित नहीं थे।

5. 5 नवंबर, 2004 के एक आदेश द्वारा, किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ता द्वारा दायर बेदखली याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता बेदखली याचिका दायर करने से पहले पांच साल की अवधि के लिए परिसर पर अपना स्वामित्व साबित करने में विफल रहा था। किराया नियंत्रक ने माना कि अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित गवाहों के बयान संतोषजनक ढंग से साबित नहीं करते हैं कि जिस इमारत में दुकानें थीं, जिनमें से विवादित दुकान थी, अपीलकर्ता द्वारा दो बिक्री के संदर्भ में खरीदी गई भूमि पर बनाई गई थी। किराया नियंत्रक का विचार था कि यद्यपि विचाराधीन विक्रय-पत्र अपीलकर्ता द्वारा साबित कर दिए गए थे, वह विवादित दुकान या अन्य दुकानों के साथ इसका सह-संबंध बनाने में विफल रहा था, जिस पर उसने स्वामित्व का दावा किया था। इसलिए, किराया नियंत्रक ने बेदखली याचिका को खारिज कर दिया, भले ही अपीलकर्ता का यह मामला कि वह एक एनआरआई था और अपना खुद का व्यवसाय स्थापित करने के लिए घर लौट आया था, स्वीकार कर लिया गया था।

6. किराया नियंत्रक द्वारा पारित निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के समक्ष 2005 की पुनरीक्षण याचिका संख्या 580 दायर की। उक्त पुनरीक्षण याचिका में अपीलकर्ता द्वारा दायर अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने की अनुमति के लिए एक आवेदन यह स्थापित करने के लिए किया गया था

कि मुकदमे में अपीलकर्ता द्वारा साबित किए गए विक्रय-पत्र वास्तव में विवादित दुकान वाली भूमि से संबंधित थे, जिसे और पुनरीक्षण याचिका को उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक 9 जुलाई, 2010 से खारिज कर दिया था। उच्च न्यायालय इस दृष्टिकोण से सहमत हुआ कि अपीलकर्ता यह साबित करने में असफल रहा कि वह याचिका दायर करने से पहले पांच साल से अधिक समय तक विवादित दुकान का मालिक था, जो कि धारा 13-बी के प्रावधानों को लागू करने के लिए आवश्यक शर्त थी। उच्च न्यायालय ने यह भी माना कि जो अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने की मांग की गई है वह अपीलकर्ता की जानकारी में था और यदि वह ऐसा करने में सजग होता तो वह इसे पेश कर सकता था। उच्च न्यायालय का मानना है कि अतिरिक्त साक्ष्य को अपीलकर्ताओं के मामले में कमियों को पूरा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

7. पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी इस प्रकार है:

“13 बी. आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन का तत्काल कब्जा अनिवासी भारतीय को प्राप्त करने का अधिकार।]

- (1) जहां कोई मालिक अनिवासी भारतीय है और भारत लौटता है और आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन, जैसा भी मामला हो, उसके द्वारा किराए पर दिया गया हो, उसके उपयोग के लिए,

या उसके साथ रहने वाले या उस पर निर्भर रहने वाले किसी व्यक्ति के उपयोग के लिए आवश्यक हो, जैसा भी मामला हो,

ऐसे भवन या इमारतों पर तत्काल कब्जे के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है: बशर्ते कि इस धारा के तहत ऐसी इमारत के संबंध में आवेदन करने का अधिकार, ऐसी इमारत के मालिक बनने की तारीख से पांच साल की अवधि के बाद ही उपलब्ध होगा और ऐसे भवन के जीवन काल के दौरान केवल एक बार उपलब्ध होगा।

(2) जहां उप-धारा (1) में निर्दिष्ट मालिक ने एक से अधिक आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन किराए पर दिया है, उसके लिए उस उप-धारा (1) के तहत आवेदन करने का अधिकार होगा। -केवल एक आवासीय भवन या एक अनुसूचित भवन और/या एक गैर-आवासीय भवन के संबंध में अनुभाग, प्रत्येक उसके द्वारा चुना गया।

(3) जहां कोई मालिक इस धारा के तहत किसी इमारत पर कब्जा हासिल कर लेता है, वह इसे बिक्री या किसी अन्य माध्यम से हस्तांतरित नहीं करेगा या उक्त कब्जा लेने की तारीख से पांच साल की अवधि की समाप्ति से पहले इसे किराए पर नहीं देगा। भवन, ऐसा न करने पर, बेदखल किरायेदार नियंत्रक को एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें निर्देश दिया गया है कि उसे उक्त भवन का कब्जा बहाल कर दिया जाएगा और नियंत्रक तदनुसार एक आदेश देगा।

8. उपरोक्त को सावधानीपूर्वक पढ़ने से पता चलता है कि यह एक अनिवासी भारतीय को अधिकार देता है जो भारत लौटता है और किसी भी आवासीय या गैर-आवासीय भवन को खाली करने की मांग कर सकता है, जैसा भी मामला हो, जो उसके द्वारा किराए पर दिया गया हो, यदि ऐसे अनिवासी भारतीय को अपने उपयोग के लिए या सामान्य रूप से रहने वाले और उस पर निर्भर किसी व्यक्ति के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता होती है। हालाँकि, परंतुक के अनुसार, किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार ऐसे अनिवासी भारतीय के ऐसी किसी भी इमारत का मालिक बनने की तारीख से पांच साल की अवधि के बाद ही उपलब्ध है। यह इस शर्त के अधीन है कि ऐसा कोई भी अधिकार परिसर के अनिवासी भारतीय मालिक को उसके जीवन काल के दौरान केवल एक बार उपलब्ध होगा।

9. उपधारा (2) के अनुसार, परिसर का अनिवासी भारतीय मालिक उसके द्वारा चुने गए केवल एक आवासीय या एक अनुसूचित भवन या एक गैर-आवासीय भवन से बेदखली के लिए आवेदन करने का हकदार है। उप-धारा (3) में कहा गया है कि यदि मालिक धारा 13-बी के तहत इमारत का कब्जा वापस पा लेता है, लेकिन इसे विक्रय या किसी अन्य माध्यम से स्थानांतरित कर देता है या कब्जा लेने की तारीख से पांच साल की अवधि की समाप्ति से पहले इसे किराए पर दे देता है तो उक्त भवन के मामले में, बेदखल किया गया किरायेदार नियंत्रक को यह निर्देश देने के लिए

आवेदन कर सकता है कि उसे उक्त भवन का कब्जा बहाल कर दिया जाए और नियंत्रक तदनुसार आदेश देगा। इसलिए, इसमें कोई दो राय नहीं है कि धारा 13-बी उन विशेष श्रेणी के मामलों के लिए अपने आप में एक संहिता है जहां मकान मालिक एक अनिवासी भारतीय है जो भारत लौटता है और उसे अपने उपयोग के लिए स्वामित्व वाले परिसर की आवश्यकता होती है या सामान्यतः उसके साथ रहने वाले या उस पर निर्भर रहने वाले किसी भी व्यक्ति के उपयोग के लिए। धारा 13-बी (सुप्रा) के तहत निहित अधिकार के प्रयोग पर एकमात्र सीमा यह है कि अनिवासी भारतीय मालिक को ऐसी इमारत का मालिक बनने की तारीख से पांच साल की अवधि के बाद ही किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन करना होगा और वह ऐसा कोई भी अधिकार उसके द्वारा अपने जीवन काल के दौरान केवल एक बार और उसके स्वामित्व वाली कई इमारतों में से एक के संबंध में प्रयोग कर सकेगा। उपरोक्त पृष्ठभूमि में जो संक्षिप्त प्रश्न उदभूत होता है वह यह है कि क्या अपीलकर्ता ने मौजूदा मामले में उपरोक्त शर्तों को पूरा किया था।

10. वाद परिसर पर स्वामित्व के अपने दावे के समर्थन में, अपीलकर्ता दो विक्रय-पत्रों पर भरोसा करता है, एक दिनांक 10 अप्रैल, 1985 और दूसरा दिनांक 19 अप्रैल, 1985। ये विक्रय-पत्र किराया नियंत्रक के समक्ष परीक्षण में संतोषजनक रूप से साबित और स्वीकार किए गए हैं। किराया नियंत्रक द्वारा इस प्रभाव तक दर्ज किए गए निष्कर्ष स्पष्ट और

विशिष्ट हैं। किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय के अनुसार, यह स्थापित नहीं किया गया है कि अपीलकर्ता ने जिन विक्रय-पत्रों पर भरोसा किया है, वे दुकानों की भूमि से संबंधित हैं। हमारी राय में यह दृष्टिकोण उचित नहीं है। कारणों की तलाश बहुत दूर नहीं है। अपीलकर्ता ने, संशोधित बेदखली याचिका के पैरा 1 में, इस आशय का एक विशिष्ट कथन दिया है कि अपीलकर्ता बंगा रोड, फगवाड़ा में स्थित इमारत संख्या XVI/258/1 का मालिक है, जिसमें 15 दुकानें हैं और खुला चौक है, जैसा कि बेदखली याचिका के साथ संलग्न नक्शा में वर्णित है। जवाब में, प्रत्यर्थी-किरायेदार ने विवाद में दुकान पर अपीलकर्ता के स्वामित्व से इनकार किया है। इस बात से भी इनकार किया गया है कि विवादित इमारत में 15 दुकानें हैं। हालाँकि, प्रत्यर्थी द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि इमारत में शामिल कई दुकानों में से 6 दुकानें अपीलकर्ता-मकान मालिक के कब्जे में हैं, जबकि शेष किरायेदारों के कब्जे में हैं, जिनमें से प्रत्येक में प्रवेश व निकास के लिए अलग प्रावधान है। इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि अपीलकर्ता ने पैरा 2 में दावा किया है कि प्रत्यर्थी अपीलकर्ता के अधीन दुकान नंबर 4 में किरायेदार है क्योंकि उसे 1989 में 400/- रुपये के मासिक किराए पर दे दिया गया था। उक्त कथन के उत्तर में प्रत्यर्थी यह स्वीकार करता है कि विवादग्रस्त दुकान पर उसका कब्जा है, लेकिन इस बात से इनकार करता है कि उसका कब्जा वर्ष 1989 से है। प्रत्यर्थी का

मामला यह है कि विवादित दुकान पर उसका कब्जा वर्ष 1992 से ही है।
बेदखली याचिका के उत्तर का पैरा 2 पढ़ता है:

“2. आवेदन का पैरा क्रमांक 2 केवल इस सीमा तक सही है कि प्रत्यर्थी के पास विवादग्रस्त दुकान का कब्जा है। बाकी पैरा ग़लत और असत्य है। विवादग्रस्त दुकान पर प्रत्यर्थी का कब्जा 1989 से नहीं, 1992 से है, उत्तरदाता विवादग्रस्त दुकान का किरायेदार नहीं है। प्रत्यर्थी ने विवादित दुकान किराये पर ले ली और किरायेदारी के सृजन के दिन से ही प्रत्यर्थी विवादग्रस्त दुकान में काम करता है।”

11. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के विधिक संबंध या उनके बीच तय किराए की दर पर विवाद नहीं करता है। प्रत्यर्थी ने जो दावा किया है वह यह है कि दुकान पर उसका कब्जा वर्ष 1992 से है, न कि 1989 से जैसा कि अपीलकर्ता ने दावा किया है। प्रत्यर्थी का मामला यह भी नहीं है कि वह विवादित दुकान का मालिक है या उसने अपीलकर्ता के अलावा किसी अन्य से इसे किराए पर लिया था। ऐसी स्थिति में, सवाल यह है कि क्या प्रत्यर्थी यह मानकर दुकान पर अपीलकर्ता के स्वामित्व पर विवाद कर सकता है कि उसे अपीलकर्ता ने वर्ष 1992 में कब्जा दिया था, जैसा कि

उसके द्वारा दावा किया गया था, न कि वर्ष 1989 में। हमारा उत्तर नकारात्मक है। हम ऐसा इसलिए कह रहे हैं क्योंकि एक बार जब प्रत्यर्थी यह स्वीकार कर लेता है कि अपीलकर्ता ने उसे किरायेदार के रूप में वर्ष 1992 में यानी बेदखली याचिका दायर करने से 10 साल से अधिक समय पहले कब्जा दिया था, तो अपीलकर्ता के धारा 13-बी (सुप्रा) के अर्थ में पांच वर्ष से अधिक संपत्ति का मालिक होने की आवश्यकता संतुष्ट हो जाती है। इसके पश्चात प्रत्यर्थी को उसके और अपीलकर्ता के बीच संव्यवहार के तहत प्राप्त होने वाले लाभ की निरंतरता के दौरान अपीलकर्ता के स्वामित्व से इनकार करने से विबंधित हो जाएगा। यह सुस्थापित है कि विबंधन का सिद्धांत समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों में निहित है। समता किसी व्यक्ति को एक समय में एक बात और दूसरी बार उसके विपरीत बात कहने की अनुमति नहीं देगी। यह उसे संव्यवहार में निहित बातों के विपरीत कुछ कहने के लिए अपने पिछले अभिकथन, कार्य, आचरण या निरूपण से इनकार करने से विबंधित कर देगा जिसके तहत उसने किरायेदार के रूप में आनंद लेने के लिए संपत्ति के कब्जे में रहने का लाभ प्राप्त किया था।

12. लॉर्ड एडवर्ड कोक, किंग्स बेंच के मुख्य न्यायाधीश और 17वीं शताब्दी के अंग्रेजी न्यायविद इस प्रकार विबंधन की व्याख्या करते हैं:

“फ्रांसीसी शब्द 'एस्टूप' से आता है, जहां से अंग्रेजी शब्द रुका आता है और इसे विबंधन या निष्कर्ष कहा जाता है, क्योंकि किसी व्यक्ति का अपना कार्य या स्वीकृति सच्चाई का आरोप लगाने या दलील देने से उसका मुंह बंद कर देती है। [Co. Litt. 352a]

13. लॉ लेक्सिकन (द्वितीय संस्करण, पृष्ठ 656) विबंधन को निम्नलिखित शब्दों में परिभाषित करता है:

"विबंधन एक स्वीकारोक्ति है, या कुछ ऐसा जिसे कानून एक स्वीकारोक्ति के बराबर मानता है, इतनी उच्च और निर्णायक प्रकृति की कि जो कोई भी इससे प्रभावित होता है उसे इसका खंडन करने की अनुमति नहीं है।" [11वां संस्करण पृ. 744 किंगस्टन के मामले में डचेज़ को नोट में]

"इतनी गंभीरता की परिस्थितियों में एक स्वीकारोक्ति या दृढ़ संकल्प कि कानून इस तरह से स्वीकार किए गए पक्षकारों द्वारा प्रश्नगत करने की अनुमति नहीं देगा।"

"किसी व्यक्ति को किसी तथ्य पर दावा करने से, उसके साथ असंगत पिछले आचरण द्वारा, उसकी अपनी ओर से, या उन लोगों की ओर से, जिनके अधीन वह दावा करता है, रोकना।"

14. ब्लैक्स लॉ डिक्शनरी (9वां संस्करण, पृष्ठ 629) विबंधन का वर्णन इस प्रकार करता है:

"एक वर्जन जो किसी को ऐसे दावे या अधिकार का दावा करने से रोकती है जो किसी व्यक्ति द्वारा पहले कही गई या की गई बातों या विधिक रूप से सत्य के रूप में स्थापित की गई बातों का खंडन करता है।"

15. साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 किरायेदारों और अनुज्ञप्तिधारियों या कब्जे वाले व्यक्तियों के खिलाफ विबंधन से संबंधित है। इस प्रावधान के तहत विबंधन अनुबंध द्वारा विबंधन की श्रेणी में आती है और यह अपेक्षाकृत हाल ही का विकास है। धारा 116 में सन्निहित नियम बस परिसर के कब्जे वाले किरायेदार को उस मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार करने से रोकता है जिसने उसे कब्जा दिया है, जैसे कि यह बंधककर्ता या गिरवीदार, विक्रेता या विक्रेता, जमानतदार या जमानत लेने वाले और अनुज्ञप्तिदाता या अनुज्ञप्तिधारी पर लागू होता है। या एक अनुज्ञप्तिधारी. किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार के खिलाफ विबंधन के सिद्धांत के पीछे का तर्क जेसल एम.आर. द्वारा रे; स्ट्रिंगर एस्टेट, एलआर अध्याय 9 में निम्नानुसार बताया गया था।

“जहां कोई व्यक्ति जिसके पास कोई स्वामित्व नहीं है, वह किसी कब्जे वाले व्यक्ति द्वारा डिमाइस के तहत जमीन पर कब्जा ऐसे व्यक्ति द्वारा प्राप्त करता है, जो उसे किरायेदार की हैसियत प्रदान करता है, तो वह अपने मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं कर सकता है। यह पूर्णतया सुबोध सिद्धांत है। उसने एक अनुबंध के तहत कब्जा लिया था कि जब तक वह मकान मालिक के अधीन कब्जा रखता है तब तक वह किराया देगा और कार्यकाल के अंत में उसे मकान मालिक को दे देगा, और इस तरह से लेने के बाद उसे यह कहने की अनुमति नहीं है कि वह आदमी जिसका स्वामित्व वह स्वीकार करता है और जिसके स्वामित्व के तहत उसने कब्जा किया है, उसका कोई स्वामित्व नहीं है। यह एक सुस्थापित सिद्धांत है। यह अनुबंध द्वारा विबंधन है।”

16. भारत के साथ-साथ ब्रिटेन में भी इस प्रस्ताव को पर्याप्त प्रमाण प्राप्त है कि संपत्ति पर कब्जा रखने वाला किरायेदार मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं कर सकता है। लेकिन अगर वह ऐसा करना चाहता है तो पहले उसे संपत्ति का कब्जा वापस सौंपना होगा। वह, लाभार्थी द्वारा उसे दिए गए लाभ का आनंद लेते हुए, संपत्ति पर उसके स्वामित्व

प्रश्नगत नहीं सकता है। धारा 116 स्पष्ट रूप से उस व्याख्या को प्रस्तुत करती है जब वह कहती है:

“116. अभिधारी का और कब्जाधारी व्यक्ति के अनुज्ञप्तिधारी का विबंध- स्थावर सम्पत्ति के किसी अभिधारी को या ऐसे अभिधारी से व्युत्पन्न अधिकार से दावा करने वाले व्यक्ति को, ऐसी अभिधृति के चालू रहते हुए, इसका प्रत्याख्यान न करने दिया जाएगा कि ऐसे अभिधारी के भू-स्वामी का ऐसी स्थावा सम्पत्ति पर, उस अभिधृति के आरम्भ पर हक था तथा किसी भी व्यक्ति को, जो किसी स्थावर सम्पत्ति पर उस पर कब्जाधारी व्यक्ति की अनुज्ञप्ति द्वारा आया है, इसका प्रत्याख्यान न करने दिया जाएगा कि ऐसे व्यक्ति को, उस समय, जब ऐसी अनुज्ञप्ति दी गई थी, ऐसे कब्जे का हक था।”

17. श्री राम पसरीचा बनाम जगन्नाथ और अन्य (1976) 4 एससीसी 184 में इस न्यायालय के तीन-न्यायाधीश ने इस सिद्धांत को दोहराया कि कब्जे के मुकदमे में एक किरायेदार को साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के तहत मकान मालिक के स्वामित्व प्रश्नगत करने से विबंधित कर दिया गया है। इस न्यायालय द्वारा घोषित किया गया कि मकान मालिक का स्वामित्व, किरायेदार को बेदखल करने के मुकदमे में अन्यथा

भी अप्रासंगिक है। धारा 116 (सुप्रा) में बताए गए विबंधन के नियम का एकमात्र अपवाद वह हो सकता है जहां किरायेदारी की वैधता संपत्ति के सर्वोपरि स्वामित्व धारक से जुड़ी है या जहां वादी-मकान मालिक ने, हस्तक्षेप के मध्यवर्ती काल में अपनी सम्पत्ति का स्वामित्व खो दिया है। हालाँकि, हम ऐसे मामले से नहीं निपट रहे हैं जहाँ प्रत्यर्थी-किरायेदार का दावा है कि संपत्ति किसी और में निहित है जिसे सर्वोपरि स्वामित्व धारक के रूप में वर्णित किया जा सकता है या किसी भी कारण से प्रत्यर्थी को परिसर में किरायेदार के रूप में शामिल करने के समय से अपीलकर्ता के स्वामित्व का कोई विलुप्तीकरण हुआ है। इसलिए हमें इनमें से किसी भी विचार से प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है। महत्वपूर्ण बात यह है कि जब तक प्रत्यर्थी-किरायेदार और अपीलकर्ता के बीच एक विधिक संबंध मौजूद है और जब तक उसने अपने कब्जे वाले परिसर का कब्जा नहीं छोड़ दिया है, तब तक वह संपत्ति पर अपीलकर्ता के स्वामित्व को प्रश्नगत नहीं कर सकता है। उपरोक्त प्रस्ताव से अपरिहार्य निष्कर्ष यह निकलेगा कि (प्रत्यर्थी के संदर्भ में) अपीलकर्ता वर्ष 1992 से उस परिसर का मालिक था और बना हुआ है जब प्रत्यर्थी को किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। वर्ष 1992 से गणना करने पर अपीलकर्ता ने बेदखली याचिका दायर करने से पहले पांच साल की अवधि के लिए परिसर पर अपना स्वामित्व स्थापित किया है, जिससे वह पूर्वी पंजाब शहरी भूमि प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-बी के प्रावधानों को लागू करने का हकदार हो गया है।

18. अंत में हमें यह खुद को याद दिलाना चाहिए कि धारा 13-बी एक लाभकारी प्रावधान है जिसका उद्देश्य उन एनआरआई को त्वरित उपचार प्रदान करना है जो अपने मूल स्थानों पर लौटते हैं और उन्हें अपनी जरूरतों या उनके साथ रहने वाले और आर्थिक रूप से उन पर निर्भर लोगों की जरूरतों के लिए किराए पर दी गई संपत्ति की आवश्यकता होती है। इसलिए, यदि वे अनिवासी भारतीय नहीं होते तो उनकी स्थिति इससे बदतर नहीं हो सकती। यदि आम तौर पर किसी मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित आधारों में से किसी एक पर बेदखल करने से पहले अपना स्वामित्व साबित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, तो हमें कोई कारण नहीं दिखता कि उसे ऐसा करने के लिए केवल इसलिए कहा जाना चाहिए क्योंकि वह एक अनिवासी भारतीय है। धारा 116 में निहित विबंध के सिद्धांत सहित साक्ष्य अधिनियम के सामान्य सिद्धांत अधिनियम में निर्दिष्ट अनिवासी भारतीयों की संपत्तियों पर कब्जा करने वाले किरायेदारों पर भी लागू होते हैं।

19. उपरोक्त चर्चा का निष्कर्ष यह है कि निचली अदालतों ने यह मानने में स्पष्ट त्रुटि की कि किरायेदार स्पष्ट रूप से मकान मालिक और किरायेदार के बीच विधिक संबंध के अस्तित्व को अपने व अपीलकर्ता के बीच स्वीकार करता है फिर भी अपीलकर्ता-मकान मालिक संपत्ति पर अपना अधिकार साबित करने के लिए बाध्य था। इन परिस्थितियों में, हमें निचली

अदालतों द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को उलटने और बेदखली याचिका को डिक्री करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है।

20. हम तदनुसार इस अपील को स्वीकार करते हैं, निचली अदालतों द्वारा पारित निर्णय और आदेश को रद्द करते हैं और प्रत्यर्थी की वाद परिसर से बेदखली का निर्देश देते हैं। चूंकि प्रत्यर्थी काफी समय से मुकदमे की संपत्ति पर काबिज है, इसलिए हम उसे ऐसा करने के लिए उचित समय देने के इच्छुक हैं। हम तदनुसार निर्देश देते हैं कि प्रत्यर्थी के पास 31 मार्च, 2015 तक का समय होगा कि वह प्रश्नगत परिसर को खाली कर दे और निम्नलिखित शर्तों के अधीन अपीलकर्ता को उसका शांतिपूर्ण कब्जा सौंप दे:

(1) प्रत्यर्थी चार सप्ताह के भीतर सामान्य शर्तों पर इस न्यायालय में एक अण्डरटेकिंग दायर करता है।

(2) प्रत्यर्थी किराए का बकाया, यदि कोई हो, आज से छह सप्ताह के भीतर किराया नियंत्रक के पास जमा कर देगा।

(3) प्रत्यर्थी 1 सितंबर, 2014 से खाली करने की तारीख तक परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए प्रति माह 2000/- रुपये की दर से किराया नियंत्रक के पास मुआवजे का भुगतान/जमा करेगा।

(4) उपरोक्त शर्तों में से किसी एक का अनुपालन करने में प्रत्यर्थी की विफलता की स्थिति में, बेदखली का आदेश तुरंत निष्पादन योग्य हो जाएगा।

अपील की अनुमति दी गयी।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री शिवदान चौधरी (आर.जे.एस.) सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मिजस्ट्रेट, सोजत, जिला पाली 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।