

[2012] 8 एस.सी.आर. 1211

तमिलनाडु वक्फ बोर्ड

बनाम

सैयद अब्दुल कादिर एवं अन्य।

(2002 की दीवानी अपील संख्या 2232-2233)

9 अक्टूबर, 2012

[आर.एम. लोढा और अनिल आर. दवे, न्यायमूर्तिगण]

किरायेदारी - मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 - धारा 9 और 11 - मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, (संशोधन) अधिनियम, 1994 - धारा 3 - अपीलार्थी-वक्फ बोर्ड के स्वामित्व वाली भूमि के संबंध में 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किरायेदार-उत्तरदाताओं द्वारा शुरू की गई और न्यायालय के समक्ष लंबित कार्यवाहियां - 1994 के संशोधन अधिनियम के लागू होने का प्रभाव - अभिनिर्धारित: 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आलोक में, 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किया गया आवेदन विधि के प्रवर्तन द्वारा उपशमित हो गया और किरायेदार-उत्तरदाताओं के ऐसी भूमि के संबंध में किसी भी प्रवर्तनीय अधिकार समाप्त हो गए।

वादी-वक्फ बोर्ड (अमीनजीकरई मस्जिद और कब्रिस्तान के साथ, जिसका प्रतिनिधित्व इसके सचिव द्वारा किया गया) ने एक घोषणा के लिए वाद दायर किया कि वाद संपत्ति (भूमि और अधिरचना) एक वक्फ संपत्ति थी और किरायेदार-प्रतिवादियों को वाद संपत्ति का रिक्त आधिपत्य उन्हें सौंपने का निर्देश देने के लिए वाद दायर किया। किरायेदार-प्रतिवादियों ने यह बचाव प्रस्तुत किया कि वे समय-समय पर संशोधित मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 द्वारा शासित थे और 1921 के अधिनियम की धारा 11 के तहत किसी भी नोटिस के अभाव में, वाद पोषणीय नहीं था। उन्होंने आगे कहा कि उन्होंने 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत उस भूमि की बिक्री के लिए एक आवेदन किया था जिस पर उनके हक के पूर्ववर्ती द्वारा अधिरचना बनाई गई थी और पट्टेदारों के रूप में वे वादीगण से भूमि खरीदने के हकदार थे। विचारण न्यायालय ने वादीगण के वाद की डिक्री पारित की। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने डिक्री की पुष्टि की। द्वितीय अपील पर, उच्च न्यायालय ने मामले को विचारण न्यायालय को वापस भेज दिया ताकि 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किरायेदार-प्रतिवादियों द्वारा किए गए आवेदन के साथ आगे की कार्यवाही की जा सके। वादीगण ने पुनर्विलोकन याचिका दायर की, जिसमें उच्च न्यायालय के संज्ञान में यह लाया

गया कि मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम (संशोधन) अधिनियम, 1994 की धारा 3 के आधार पर, किरायेदार-प्रतिवादियों के अधिकार और विशेषाधिकार प्रवर्तनीय होना समाप्त हो गए थे और 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत उनका आवेदन उपशमित हो गया था। उच्च न्यायालय द्वारा पुनर्विलोकन याचिका खारिज कर दी गई थी और इसलिए, वादी-अपीलार्थी बोर्ड द्वारा वर्तमान अपीलें।

अपीलें अनुज्ञात करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1. मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 को मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम (संशोधन) अधिनियम, 1994 द्वारा संशोधित किया गया। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 किसी भी प्रकार के संदेह की गुंजाइश नहीं छोड़ती है कि हिंदू, मुस्लिम, ईसाई या अन्य धर्म से संबंधित धार्मिक संस्थानों या धार्मिक दान के स्वामित्व वाली भूमियों के संबंध में 1921 के अधिनियम के तहत किरायेदारों द्वारा शुरू की गई और 1994 के संशोधन अधिनियम के लागू होने पर न्यायालयों या अधिकारियों या अधिकारियों के समक्ष लंबित सभी कार्यवाहियां उपशमित हो गई हैं और ऐसी भूमियों के संबंध में किरायेदारों के प्रवर्तनीय अधिकार समाप्त हो गए हैं। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आधार पर, किरायेदारों के उन भूमियों के संबंध में जो भी अधिकार और विशेषाधिकार थे, वे समाप्त हो गए। 'प्रत्येक कार्यवाही' पद इतना व्यापक है कि इसमें 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किरायेदारों द्वारा शुरू की गई कार्यवाहियां भी शामिल हैं। [कंडिका 11, 12] [1216-डी; 1217-ए-सी]

2. 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आलोक में, किरायेदार-प्रतिवादियों द्वारा 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किया गया आवेदन, जो विचारण न्यायालय के समक्ष लंबित बताया गया है, जीवित नहीं रहता है 13738/2019 और विधि के प्रवर्तन द्वारा वह आवेदन उपशमित हो गया है। यह विचित्र है कि जब उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील सुनी गई, तो किसी भी पक्षकार ने उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के संज्ञान में 1994 के संशोधन अधिनियम के प्रावधानों को नहीं लाया। पुनर्विलोकन याचिका में, 1994 के संशोधन अधिनियम के प्रावधानों का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था, लेकिन एकल न्यायाधीश ने केवल धारा 2 का उल्लेख किया और धारा 3 पर बिल्कुल भी ध्यान नहीं दिया। [कंडिका 13][1217-डी-एफ]13738/2019

3. वर्तमान मामले में 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 की आवश्यकताएं पूरी तरह से पूरी होती हैं लेकिन द्वितीय अपील के साथ-साथ पुनर्विलोकन याचिका का निस्तारण करते समय उच्च न्यायालय द्वारा दोनों अवसरों पर इस पहलू पर विचार नहीं किया गया था। किरायेदार-प्रतिवादियों द्वारा 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किया गया अंतर्वर्ती आवेदन विधि के प्रवर्तन द्वारा उपशमित हो गया है और विचारण न्यायालय द्वारा विचार के लिए जीवित नहीं रहता है। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आधार पर वे सभी अधिकार और विशेषाधिकार (जिसमें 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत वादीगण से भूमि खरीदने का अधिकार भी शामिल है) जो किरायेदार-प्रतिवादियों के पास 1921 के अधिनियम के निबंधनों के अनुसार वाद संपत्ति के संबंध में थे, वे समाप्त हो गए हैं और प्रवर्तनीय नहीं रह गए हैं। [कंडिका 14][1217-जी-एच; 1218-बी-सी]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2002 की दीवानी अपील संख्या 2232-2233।

मद्रास उच्च न्यायालय के 1986 की द्वितीय अपील संख्या 640 में दिनांक 23.9.1998 के निर्णय और आदेश से और 1999 के पुनर्विलोकन आवेदन संख्या 31 में दिनांक 28.4.1999 के निर्णय और आदेश से।

जे.एम. खन्ना, कर्नल एस.बी. कुमार अपीलकर्ता के लिए।
के.के. मणि, अभिषेक कृष्णा, एस.ए. सऊद, मोहम्मद परवेज़ डबास, शुएबुद्दीन, शकील अहमद सैयद उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय **न्यायमूर्ति आर.एम. लोढ़ा** द्वारा सुनाया गया:

हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है। वर्तमान अपीलकर्ता - तमिलनाडु वक्फ बोर्ड - अमीनजीकरई मस्जिद और कब्रिस्तान के साथ जिसका प्रतिनिधित्व इसके सचिव (इसके बाद 'वादी' के रूप में संदर्भित) द्वारा किया गया, ने एक घोषणा के लिए वाद दायर किया कि वाद संपत्ति एक वक्फ संपत्ति थी और स्व० एस.ए. रसूल, जिनकी मृत्यु हो चुकी है और अब उनके विधिक प्रतिनिधियों द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जो उत्तरदाता संख्या 2, 4, 5(i) से (iii), 6, 8 और 9 हैं, जिन्हें मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों के रूप में संदर्भित किया गया है, को वाद संपत्ति का रिक्त आधिपत्य वादियों को सौंपने का निर्देश देने के लिए वाद दायर किया।

3. वादियों का मामला यह था कि वाद संपत्ति (भूमि और अधिरचना) अमीनजीकरई मस्जिद और कब्रिस्तान के नाम से ज्ञात एक वक्फ संपत्ति थी। वाद संपत्ति का सर्वेक्षण किया गया था और 20 मई 1959 को फोर्ट सेंट जॉर्ज गजट में प्रकाशित किया गया था और उक्त अधिसूचना पर किसी के द्वारा सवाल नहीं उठाया गया था। वाद संपत्ति 1921 में तत्कालीन मुतवल्ली द्वारा मूल प्रतिवादी के पिता को पट्टे पर दी गई थी। पहले मूल प्रतिवादी ने तत्कालीन मुतवल्ली को किराए का भुगतान किया था लेकिन उसके बाद कोई किराया नहीं दिया गया था और उसने संपत्ति पर अपने स्वत्व का दावा किया था।

4. मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों ने यह बचाव प्रस्तुत किया कि वे समय-समय पर संशोधित मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 (संक्षेप में, '1921 का अधिनियम') द्वारा शासित थे और 1921 के अधिनियम की धारा 11 के तहत किसी भी नोटिस के अभाव में, वाद पोषणीय नहीं था। यह उनका मामला था कि अधिरचना वक्फ की नहीं थी और इसलिए, वक्फ बोर्ड अधिरचना का मालिक नहीं था। उन्होंने आगे कहा कि उन्होंने 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत उस भूमि की बिक्री के लिए एक आवेदन किया था जिस पर उनके स्वत्व के पूर्ववर्ती द्वारा अधिरचना बनाई गई थी और पट्टेदारों के रूप में वे वादियों से भूमि खरीदने के हकदार थे।

5. पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर, विभिन्न वाद-बिंदु विरचित किए गए। पक्षकारों ने अपने साक्ष्य पेश किए। पक्षकारों को सुनने के बाद, दिनांक 16 जुलाई 1981 के निर्णय और डिक्री के माध्यम से, विचारण न्यायालय ने वादियों के वाद की डिक्री पारित की।

6. मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों ने विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए एक अपील तरजीह दी। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 22 फरवरी 1984 के अपने निर्णय द्वारा अपील को खारिज कर दिया और विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री की पुष्टि की। जहाँ तक अधिरचना का संबंध है, मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों को इसे हटाने की अनुमति दी गई थी।

7. मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील तरजीह दी। उच्च न्यायालय ने पक्षकारों को सुनने के बाद, दिनांक 23 सितंबर 1998 के अपने निर्णय द्वारा द्वितीय अपील को अनुज्ञात किया और दो अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और मामले को विचारण न्यायालय को वापस भेज दिया ताकि मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों द्वारा 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किए गए आवेदन के साथ आगे की कार्यवाही की जा सके।

8. वादियों ने दिनांक 23 सितंबर 1998 के निर्णय के पुनर्विलोकन की मांग करते हुए एक पुनर्विलोकन याचिका दायर की। पुनर्विलोकन याचिका में उच्च न्यायालय के संज्ञान में यह लाया गया कि मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम (संशोधन) अधिनियम, 1994 (संक्षेप में, '1994 का संशोधन अधिनियम') की धारा 3 के आधार पर, मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों के अधिकार और विशेषाधिकार प्रवर्तनीय होना समाप्त हो गए थे और 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत उनका आवेदन उपशमित हो गया था।

9. उच्च न्यायालय द्वारा 28 अप्रैल 1999 को पुनर्विलोकन याचिका खारिज कर दी गई थी। इस प्रकार, विशेष अनुमति द्वारा वर्तमान दीवानी अपीलें उत्पन्न हुई हैं।

10. 1921 के अधिनियम की धारा 9, जहाँ तक यह प्रासंगिक है, निम्नानुसार है:

"धारा 9. मकान मालिक को जमीन बेचने का निर्देश देने के लिए न्यायालय में आवेदन—
(1)(क)(i) कोई भी किरायेदार जो धारा 3 के तहत मुआवजे का हकदार है और जिसके खिलाफ बेदखली का वाद संस्थित किया गया है या प्रेसीडेंसी लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1882 की धारा 41 के तहत मकान मालिक द्वारा कार्यवाही की गई है, वह तमिलनाडु सरकार के गजट में मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम (संशोधन) अधिनियम, 1979 के प्रकाशन की तारीख से एक महीने के भीतर या उस तारीख से जब से यह अधिनियम उस नगरपालिका शहर, टाउनशिप या गाँव में विस्तारित किया गया है जिसमें भूमि स्थित है, या उस पर समन की तामीली के एक महीने के भीतर, न्यायालय में इस आदेश के लिए आवेदन कर सकता है कि मकान मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित की जाने वाली कीमत पर आवेदन में निर्दिष्ट भूमि के पूरे या हिस्से को बेचने का निर्देश दिया जाए।

XX XX

XX XX"

11. 1921 के अधिनियम को 1994 के संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित किया गया। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 निम्नानुसार है:-

"धारा 3. कतिपय लंबित कार्यवाहियों का उपशमित होना।- किसी हिंदू, मुस्लिम, ईसाई या अन्य धर्म से संबंधित किसी धार्मिक संस्थान या धार्मिक दान के स्वामित्व वाली किसी भूमि के संबंध में किसी किरायेदार द्वारा संस्थित और तमिलनाडु सरकार के राजपत्र में इस अधिनियम के प्रकाशन की तारीख को किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकारी या अधिकारी के समक्ष लंबित प्रत्येक कार्यवाही, जहाँ तक कार्यवाही ऐसी भूमि के संबंध में इस अधिनियम द्वारा संशोधित मूल अधिनियम के दायरे में आने वाले किसी मामले से संबंधित

है, उपशमित होगी, और वे सभी अधिकार और विशेषाधिकार जो उस किरायेदार को ऐसी किसी भूमि के संबंध में प्राप्त हुए हों और उक्त तारीख से ठीक पहले विद्यमान हों, जहाँ तक ऐसे अधिकार और विशेषाधिकार इस अधिनियम द्वारा संशोधित मूल अधिनियम के दायरे में आने वाले किसी मामले से संबंधित हैं, समाप्त और अधिनिर्धारित होंगे और प्रवर्तनीय नहीं होंगे:

परंतु यह कि इस धारा में निहित कोई भी बात किसी ऐसे वाद या कार्यवाही को अमान्य नहीं मानेगी जिसमें पारित डिक्री या आदेश उक्त तारीख से पहले पूर्ण रूप से निष्पादित या संतुष्ट हो गया हो।"

12. 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 में अंतर्विष्ट प्रावधान किसी भी प्रकार के संदेह की गुंजाइश नहीं छोड़ता कि हिंदू, मुस्लिम, ईसाई या अन्य धर्म से संबंधित धार्मिक संस्थानों या धार्मिक दान के स्वामित्व वाली भूमियों के संबंध में 1921 के अधिनियम के तहत किरायेदारों द्वारा शुरू की गई और 1994 के संशोधन अधिनियम के लागू होने पर न्यायालयों या अधिकारियों या अधिकारियों के समक्ष लंबित सभी कार्यवाहियां उपशमित हो गई हैं और ऐसी भूमियों के संबंध में किरायेदारों के प्रवर्तनीय अधिकार समाप्त हो गए हैं। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आधार पर, किरायेदारों के उन भूमियों के संबंध में जो भी अधिकार और विशेषाधिकार थे, वे अधिनिर्धारित हो गए। 'प्रत्येक कार्यवाही' पद इतना व्यापक है कि इसमें 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किरायेदारों द्वारा शुरू की गई कार्यवाहियां भी शामिल हैं।

13. 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आलोक में, मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों द्वारा 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किया गया आवेदन, जो कि 1973 का अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 16520 है और जो विचारण न्यायालय के समक्ष लंबित बताया गया है, जीवित नहीं रहता है और विधि के प्रवर्तन द्वारा वह आवेदन उपशमित हो गया है। यह विचित्र है कि जब उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील सुनी गई, तो किसी भी पक्षकार ने विद्वान न्यायाधीश के संज्ञान में 1994 के संशोधन अधिनियम के प्रावधानों को नहीं लाया। पुनर्विलोकन याचिका में, 1994 के संशोधन अधिनियम के प्रावधानों का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था, लेकिन विद्वान एकल न्यायाधीश ने केवल धारा 2 का उल्लेख किया और धारा 3 पर बिल्कुल भी ध्यान नहीं दिया। 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 पर विचार न करने के कारण आक्षेपित निर्णय और आक्षेपित आदेश कानूनी रूप से असंधारणीय हो गए हैं।

14. 1994 के संशोधन अधिनियम की मुख्य धारा 3 की आवश्यकताएं वर्तमान मामले में पूरी तरह से पूरी होती हैं, लेकिन दुर्भाग्य से द्वितीय अपील के साथ-साथ पुनर्विलोकन याचिका का निस्तारण करते समय उच्च न्यायालय द्वारा दोनों अवसरों पर इस पहलू पर विचार नहीं किया गया था। मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों द्वारा किया गया 1973 का अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 16520 विधि के प्रवर्तन द्वारा उपशमित हो गया है और विचारण न्यायालय द्वारा विचार के लिए जीवित नहीं रहता है। दिनांक 23 सितंबर 1998 के आक्षेपित निर्णय का केंद्रीय कारण मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों द्वारा 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत किए गए आवेदन का लंबित होना था, लेकिन आक्षेपित निर्णय में उल्लेखित वह कारण 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आलोक में उस तारीख को भी मौजूद नहीं था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, 1994 के संशोधन अधिनियम की धारा 3 के आधार पर वे सभी अधिकार और विशेषाधिकार (जिसमें 1921 के अधिनियम की धारा 9 के तहत वादियों से भूमि खरीदने का अधिकार भी शामिल है) जो मूल प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों के पास 1921 के अधिनियम के निबंधनों के अनुसार वाद संपत्ति के संबंध में थे, वे समाप्त हो गए थे और प्रवर्तनीय होना बंद हो गए थे।

15. दिनांक 23 सितंबर 1998 के आक्षेपित निर्णय को बनाए रखना संभव नहीं है। इसके परिणामस्वरूप, दिनांक 28 अप्रैल 1999 के आदेश को भी अपास्त होना होगा।"

16. तदनुसार, हम इन अपीलों को अनुज्ञात करते हैं और दिनांक 23 सितंबर 1998 के आक्षेपित निर्णय और दिनांक 28 अप्रैल 1999 के आदेश को अपास्त करते हैं। "खतिजा बी एवं अन्य बनाम तमिलनाडु वक्फ बोर्ड एवं अन्य" शीर्षक वाली 1986 की द्वितीय अपील संख्या 640 को विधि के अनुसार नए सिरे से सुनवाई और निस्तारण के लिए मद्रास उच्च न्यायालय के अभिलेख में बहाल किया जाता है।

17. चूंकि मामला बहुत पुराना है, इसलिए हम उम्मीद करते हैं कि उच्च न्यायालय द्वितीय अपील की सुनवाई और निर्णय शीघ्रता से और अधिमानतः इस न्यायालय के आदेश की प्राप्ति के छह महीने के भीतर करेगा। कोई लागत नहीं।

अपीलें अनुज्ञात की गईं।

बी.बी.बी.

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता । समस्त व्यावहारिक,

कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।