ए.

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस।

वी.

कौस्तभ मंडल

(2010 की सिविल अपील No.1090)

बी.

अक्टूबर 17,2019

[संजय किशन कौल और के. एम. जोसेफ, जे. जे.]

पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम, 19558 और 9-सह-हिस्सेदार या निकटवर्ती किरायेदार द्वारा खरीद का अधिकार-पूर्व-छूट के अधिकार का प्रयोग-इसके लिए पूर्व शर्तःपूर्व-मुक्ति का अधिकार उस राशि के 10 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि के साथ विचार राशि जमा करने पर सक्रिय होता है-जब तक कि ऐसा जमा नहीं किया जाता है, तब तक पूर्व-मुक्ति का अधिकार भी सक्रिय नहीं होता है-एस के प्रावधान।8 उनके शब्दों में स्पष्ट और स्पष्ट हैं-बताए गए विचार की जांच, जैसा कि एस में परिकल्पित है।9, एस की उप-धारा (1) के अनुसार बिक्री लेनदेन में उल्लिखित राशि के जमा पर है।8 – इसके बाद, हस्तांतरणकर्ता को नोटिस दिया जाता है कि वह निर्दिष्ट समय के भीतर उपस्थित होता है, और हस्तांतरण के लिए भुगतान किए गए प्रतिफल राशि और अन्य राशियों को साबित करता है-यदि पूर्व-बचावकर्ता प्रतिफल राशि के बारे में संदेह उठाता है, तो उक्त पहलू की जांच आवेदन के साथ पूरी राशि के भुगतान पर ही की जा सकती है-इस प्रकार, जब मुन्सिफ द्वारा जांच की जा रही है, चाहे वह कथित प्रतिफल के संबंध में हो, या किसी भी अतिरिक्त राशि के संबंध में जो देय हो, उक्त प्रतिफल की राशि को जमा करने की पूर्व-आवश्यकता है।8(1) एस. एस. के प्रावधानों को पूरा करने की आवश्यकता होगी।8 और 9 को वैसे ही पढ़ा जाना चाहिए जैसे वे हैं-पूरी राशि जमा करनी होती है-जो भी राशि जमा करने के लिए पूर्व-प्रेरक पर विवेक नहीं छोड़ा जाता है, उसकी राय में, पूर्व-मुक्ति के अधिकार का प्रयोग करने के लिए उचित विचार है-राशि को हमेशा वापस करने के लिए निर्देशित किया जा सकता है, यदि अधिक जमा किया जाता है-तत्काल मामले में, एक आवेदन में यू/एस।8 और 9, प्रत्यर्थी-पूर्व-याचिकाकर्ता ने उस याचिका को भी प्रमाणित करने के लिए कोई सामग्री दायर नहीं की, जिसके आधार पर, भले

ही कोई जांच की गई हो, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि कथित विचार भूमि का बाजार मूल्य नहीं था-इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश जो यू/एस. एस. के तहत आवेदन करता है।8 और 9 पर विचार राशि की अल्प जमा राशि पर विचार किया जा सकता है और केवल अंतिम निर्णय पर

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1022 ए.

1023

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मंडल ए

मुन्सिफ को शेष राशि जमा करने का अवसर मिलता है, जिसे अलग रखा जाता है-इसके अलावा, इस तरह के अधिकार का प्रयोग करने के लिए प्रत्यर्थी को अभी शेष राशि जमा करने के लिए कोई समय नहीं दिया जा सकता है, हालांकि उसे जमा की गई राशि से वंचित नहीं किया जा सकता है-इस प्रकार, प्रत्यर्थी ब्याज के साथ जमा की गई राशि, यदि कोई हो, की वापसी का हकदार है।

बी.

प्री-एम्प्शनःपूर्व-मुक्ति से संबंधित अधिकार-आयोजितःप्री-एम्प्टर के दो अधिकार हैं, अंतर्निहित या प्राथमिक अधिकार, जो बेची जाने वाली चीज़ के प्रस्ताव के लिए सही है; और बेची गई चीज़ का पालन करने का द्वितीयक या उपचारात्मक अधिकार-द्वितीयक अधिकार एक मूल विक्रेता के स्थान पर प्रतिस्थापन का अधिकार है-प्री-एम्प्टर न केवल यह दिखाने के लिए बाध्य है कि उसका अधिकार उस विक्रेता के समान ही अच्छा है, बल्कि यह कि यह विक्रेता की तुलना में बेहतर है जो उस समय जीवित रहना है जब प्री-एम्प्टर अपने अधिकार का प्रयोग करता है-प्री-एम्पशन का अधिकार एक बहुत ही कमजोर अधिकार है-इस तरह के अधिकार को लागू करने के लिए किसी भी प्रावधान का सख्ती से अर्थ लगाया जाना चाहिए।

सी.

डी.

क़ानूनों की व्याख्याःनिर्माण का नियम-आयोजितःविधायी प्रावधानों को उनके स्पष्ट व्याकरणिक अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए, और केवल विभिन्न प्रावधानों के बीच संघर्ष के मामले में उन्हें इस तरह से पढ़ने का प्रयास करना होगा कि वे सह-अस्तित्व में हों और नियम के किसी भी हिस्से को अनावश्यक नहीं बनाया जाए।

ई.

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः1.1 प्री-एम्प्टर के दो अधिकार हैंःपहला, अंतर्निहित या प्राथमिक अधिकार, यानी, बेची जाने वाली चीज़ के प्रस्ताव का अधिकार; और दूसरा, बेची गई चीज़ का पालन करने का द्वितीयक या उपचारात्मक अधिकार।पूर्व-मुक्ति का द्वितीयक अधिकार केवल एक मूल विक्रेता के स्थान पर प्रतिस्थापन का अधिकार है और पूर्व-विक्रेता न केवल यह दिखाने के लिए बाध्य है कि उसका अधिकार उस विक्रेता के समान ही अच्छा है, बल्कि यह कि यह विक्रेता की तुलना में बेहतर है।इस तरह के श्रेष्ठ अधिकार का उस समय अस्तित्व होना चाहिए जब पूर्व-रक्षक अपने अधिकार का प्रयोग करता है।सही एक बहुत ही कमजोर अधिकार है।" यह कि अधिकार की प्रकृति होने के कारण, इस तरह के अधिकार को लागू करने के किसी भी प्रावधान का सख्ती से अर्थ लगाया जाना चाहिए।[अनुच्छेद 11,12] [1033-जी; 1034-ए, डी] पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम, 1955 की धारा 8 (1) के तहत, 10 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि के साथ विचार राशि जमा करने पर पूर्व-मुक्ति का अधिकार सक्रिय है।

एफ.

जी.

एच.

उस राशि से।" इस प्रकार, जब तक इस तरह की जमा राशि नहीं की जाती है, तब तक प्री-एम्प्टर का अधिकार भी बंद नहीं किया जाता है।धारा 8 के प्रावधान अपने शब्दों में स्पष्ट और स्पष्ट हैं।एस के संबंध में।9(1), धारा 9 की उप-धारा (1) का प्रारंभ "धारा 8 की उप-धारा (1) में उल्लिखित जमा राशि पर" किया जा रहा है।इस प्रकार, उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत आगे कुछ भी होने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत परिकल्पित जमा राशि जमा करनी होगी।तभी उक्त अधिनियम की धारा 9 का शेष भाग लागू होगा।[पारस 24,25] [1038-जी; 1039-ए-बी]

बी.

1.3 जहाँ तक जाँच की प्रकृति का संबंध है, जिसे मुन्सिफ़ द्वारा किए जाने की परिकल्पना की गई है, यदि धारा 9, जैसा कि यह पढ़ता है, का अध्ययन किया जाता है, तो पहले, बिक्री लेनदेन में उल्लिखित राशि को उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप-धारा (1) के अनुसार जमा किया जाना है। एक बार जब वह राशि जमा हो जाती है, तो अगला चरण मुन्सिफ के लिए होता है कि वह हस्तांतरणकर्ता को आवेदन की सूचना दे।इसके बाद हस्तांतरणकर्ता, जब निर्दिष्ट समय के भीतर उपस्थित होता है, तो हस्तांतरण और अन्य राशियों के लिए भुगतान की गई राशि को साबित कर सकता है।" ऐसी अन्य राशियाँ, यदि कोई हों, उनके द्वारा भूमि के संबंध में ठीक से भुगतान की जाती हैं, जिसमें हस्तांतरण और किराए या किसी भी अवधि के लिए राजस्व, उपकर या करों के दिन से पहले बनाए गए बोझ को रद्द करने के लिए भुगतान की गई कोई राशि भी शामिल है।" इस प्रकार परिकल्पित जांच, उस राशि के संबंध में है जो बिक्री के दस्तावेज में बताए गए बिक्री विचार के अलावा दावा करने के लिए मांगी गई है क्योंकि उस स्थिति में पूर्व-प्रेरक से आगे की राशि की मांग करनी होगी।उस संदर्भ में, अतिरिक्त राशि जमा करनी होगी।यहां तक कि अगर कोई पूर्व-प्रेरक प्रतिफल राशि के बारे में संदेह करता है, तो उक्त पहलू की जांच आवेदन के साथ पूरी राशि के भुगतान पर ही की जा सकती है।इस पहलू में, "शेष, यदि कोई हो, आवेदक को वापस किया जा रहा है" वाक्यांश का अर्थ आवेदन के साथ की गई प्रारंभिक जमा राशि का पुनर्भुगतान करना होगा, यदि इसे अतिरिक्त माना जाता है।इन धाराओं को कोई अन्य अर्थ देने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा 8 का उत्तरार्द्ध भाग और उक्त अधिनियम की धारा 9 का प्रारंभ भाग, दोनों ही अनुचित होंगे।ऐसी व्याख्या को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।[पैरा 26] [1039-सी-जी]

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

1.4 जब मुन्सिफ द्वारा जाँच की जा रही हो, चाहे वह कथित विचार के संबंध में हो, या किसी ए के संबंध में हो।

एच.

1025

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मंडल ए

अतिरिक्त राशि जो देय हो सकती है, उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) के तहत बताए गए प्रतिफल की राशि जमा करने की पूर्व-आवश्यकता को पूरा करना आवश्यक होगा।"शेष, यदि कोई हो, आवेदक को वापस किया जा रहा है" वाक्यांश को उस संदर्भ में समझना होगा।"शेष" शब्द किसी भी राशि के संदर्भ में है, जो कथित प्रतिफल के बारे में पूछताछ पर, अधिक जमा की गई पाई जा सकती है, लेकिन यह आवेदक की अपनी इच्छा पर नहीं छोड़ा जा सकता है कि वह कोई भी राशि जमा करे, जिसे उचित माना जाता है, लेकिन पूरी राशि जमा करनी होती है, और यदि पूछताछ में अधिक पाई जाती है, तो आवेदक को वापस कर दी जाती है।[पैरा 27] [1039-जी. एच.; 1040-ए. बी.] 1.5 इस कमजोर अधिकार का उपयोग करने का प्रयास करने के लिए भी पूर्व-आवश्यकता बिक्री प्रतिफल की राशि जमा करना है और उस प्रतिफल पर 10 प्रतिशत शुल्क लगाया जाता है, अन्यथा, उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) को निरस्त नहीं किया जाएगा, इसके अलावा उक्त अधिनियम की धारा 9 (1) की शुरुआत को भी रद्द कर दिया जाएगा।उपरोक्त प्रावधानों का अर्थ लगाने का कोई झुकाव नहीं है अन्यथा केवल इस आधार पर कि इसमें कोई तथाकथित "दंडात्मक प्रावधान" शामिल नहीं हैं।उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के प्रावधानों को वैसे ही पढ़ा जाना चाहिए जैसे वे हैं।वास्तव में, यह निर्माण का एक तय नियम है कि विधायी प्रावधानों को उनके स्पष्ट व्याकरणिक अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए, और केवल विभिन्न प्रावधानों के बीच संघर्ष के मामले में उन्हें इस तरह से पढ़ने का प्रयास करना होगा कि वे सह-अस्तित्व में हों और नियम का कोई भी हिस्सा अनावश्यक न हो।व्याख्या, जैसा कि हमने अपनाया है, यह दर्शाएगी कि वास्तव में, उक्त अधिनियम की धारा 8 या धारा 9 के किसी भी हिस्से को अनुचित नहीं बनाया गया है।यहां तक कि अगर कोई जांच कथित विचार के पहलू में, किसी धोखाधड़ी के अनुरोध पर या इसी तरह होती है, और अगर ऐसा कोई निष्कर्ष निकलता है, तो राशि को हमेशा वापस करने का निर्देश दिया जा सकता है, अगर अधिक जमा किया जाता है।हालाँकि, यह नहीं कहा जा सकता है कि पूर्व-छूट के अधिकार का प्रयोग करने के लिए, उसकी राय में, जो भी राशि उचित विचार है, उसे जमा करने का विवेकाधिकार पूर्व-खाली करने वाले पर छोड़ा जा सकता है।पूरी राशि जमा करनी होगी।[अनुच्छेद 28,29] [1040-सी. एफ.] 1.6 वास्तव में, तत्काल मामले में पूर्व-याचिकाकर्ता, अर्थात, प्रत्यर्थी ने उस याचिका को भी प्रमाणित करने के लिए कोई सामग्री दायर नहीं की है, जिसके आधार पर, भले ही कोई जांच की गई हो, इस निष्कर्ष पर पहुँचा जा सकता है कि कथित विचार नहीं है

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

भूमि का बाजार मूल्य।ऐसा माना जाता है कि पूर्ण प्रतिफल जमा किए बिना, प्री-एम्प्टर को इस तरह का विवेकाधिकार देने से सट्टा मुकदमेबाजी को बढ़ावा मिलेगा, जहां प्री-एम्प्टर, छोटी राशि जमा करके, निष्पादित वैध बिक्री विलेख के अनुसरण में अधिकारों का प्रयोग करने वाले विक्रेता के मुद्दे पर खींच सकता है।तत्काल मामले में, एक बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया जाता है, जो प्रतिफल निर्धारित करता है।इस प्रकार, विवादित आदेश और अपनाया गया दृष्टिकोण एक कमजोर अधिकार को एक 'सट्टा मजबूत अधिकार' में बदल देगा, जिसकी न तो ऐतिहासिक रूप से और न ही न्यायिक व्याख्या में परिकल्पना की गई है।[पारस 30-32] [1040-G; 1041-A-B]

बी.

सी.

1.7 जब निर्देश इस प्रकार पारित किया गया था, अपीलीय न्यायालय के आदेश के अनुसरण में, प्रत्यर्थी तब भी उसी पर हमला करता था।प्रावधान के संबंध में निर्धारित समय के भीतर अधिकार का प्रयोग करने की आवश्यकता को पवित्र माना गया है, यानी कि सीमा अधिनियम की धारा 5 का सहारा लेकर भी समय का विस्तार नहीं किया जा सकता है। [पैरा 33] [1041-सी. डी.] 1.8 एक बार जब किसी अधिकार का प्रयोग करने की अवधि पवित्र हो जाती है, तो उस समय के भीतर पूरी राशि जमा करना भी पवित्र होता है।दोनों हाथ में हाथ डाले चलते हैं।यह ऐसा मामला नहीं है जहां समय के भीतर आवेदन दायर किया गया हो और राशि की कमी हो, बल्कि अधिकार के प्रयोग के लिए निर्धारित समय के भीतर शेष राशि जमा कर दी गई हो। ऐसी संभावना उत्पन्न हो सकती है, लेकिन उस मामले में, आवेदन के तहत अधिकार को राशि जमा करने पर हटा दिया जाएगा, जो बदले में, अधिकार को लागू करने के लिए निर्धारित समय के भीतर होगा।ऐसा नहीं होने पर, प्रत्यर्थी को इस तरह के अधिकार का प्रयोग करने के लिए अब कोई समय नहीं दिया जा सकता है।यह निश्चित रूप से इस तथ्य के अलावा है कि प्रत्यर्थी की ओर से यह अटकलबाजी की कवायद पिछले चौदह वर्षों से जारी है, जिसमें राशि का 50 प्रतिशत जमा किया गया है।[पैरा 34] [1041-ई-एफ]

डी.

ई.

एफ.

1.9 ऐसी स्थिति की परिकल्पना करना उचित नहीं हो सकता है जब कोई व्यक्ति पूर्व-मुक्ति के अधिकार में सफल नहीं होता है और जमा की गई राशि से वंचित हो जाता है।विक्रेता इस राशि का उपयोग नहीं कर सकता है।राज्य को इस राशि का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।फिर, एकमात्र अनुक्रमणिका यह होगी कि राशि को प्री-एम्प्टर को वापस कर दिया जाना चाहिए।प्रत्यर्थी ए के साथ अपने द्वारा जमा की गई राशि की वापसी का हकदार है।

जी.

एच.

1027

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मंडल ए

ब्याज, यदि कोई हो, उसी पर अर्जित किया जाता है, यदि इसे ब्याज वाली जमा राशि में रखा गया है।[पारस 35,36] [1041-जी; 1042-ए]

शाहिद अली बनाम एस. के. अब्दुल कासिम (1994) 1 सीएचएन 202; बिशन सिंह और ओआरएस बनामखज़ान सिंह और अन्त्र। ए. आई. आर. 1958 एस. सी. 838; धनी नाथ बनाम बुधू 136 पी. आर. 1894; गोबिंद

दयाल बनाम इनायतुल्ला।(1885) आई. एल. आर. 7 सभी 775; मूल चंद बनाम गंगा जल। (1930) आईएलआर 11 लाहौर (एफ. बी.) 258

बी.

; गोपाल सरदार बनाम करुणा सरदार (2004) 4 एस. सी. सी. 252; केदार मिश्रा बनाम बिहार राज्य (2016) 7 एस. सी. सी. 478; बिशन सिंह और अन्य। वी.खज़ान सिंह और अन्त्र। ए. आई. आर. 1958 एस. सी. 838; शाहिद अली बनाम एस. के. अब्दुल कासेम (1994) 1 सीएचएन 202; ज्योतिश चंद्र सरदार बनाम हीरालाल सरदार आईएलआर 1971 (1) कलकत्ता 212; अमिताव शित बनाम बबलू कुंडू 2014 (1) सीएचएन (कैल) 744; श्रीमती. अपर्णा मैती बनाम श्रीमती.

सी.

पूरबी दास सी. ओ. No.3859/2015 ए. जी. एम. 2016 का निर्णय 19 दिसंबर, 2016 को लिया गया; शाहिद अली बनाम एस. के. अब्दुल

कासेम (1994) 1 सीएचएन 202; ज्योतिश चंद्र सरदार बनाम।

डी.

हीरालाल सरदार आई. एल. आर. 1971 (1) कलकत्ता 212; भाऊ

राम बनाम बैज नाथ सिंह और अन्य। ए. आई. आर. 1962 एस. सी. 1476; ब्रिटिश इंडिया जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनामकैप्टन इटबार

सिंह, ए. आई. आर. 1959 एस. सी. 1331-संदर्भित।मामला कानून संदर्भ

ई.

(1994) 1 पैरा 9 ए. आई. आर. 1958 एस. सी. 838 को संदर्भित सीएच. एन. 202 पैरा 10 136 पी. आर. 1894 को संदर्भित

पैरा 10 (1885) आई. एल. आर. 7 को संदर्भित सभी 775 पैरा 10 (1930) आई. एल. आर. 11 लाहौर (एफ. बी.) 258 को संदर्भित पैरा 10 (2004) 4 एस. सी. सी. 252 को संदर्भित पैरा 13 (2016) 7 एस. सी. सी. 478 को संदर्भित पैरा 14 ए. आई. आर. 1958 एस. सी. 838 को संदर्भित पैरा 16 (1994) 1 सी. एच. एन. 202 को संदर्भित पैरा 18 आई. एल. आर. 1971 (1) कलकत्ता 214 को संदर्भित पैरा 18 2014 (1) सी. एच. एन. (कैल) 744 को संदर्भित पैरा 18

एफ.

जी.

एच.

(1994) 1 पैरा 19 आई. एल. आर. 1971 (1) कलकत्ता 213 पैरा 19 ए. आई. आर. 1962 एस. सी. 1476 पैरा 22 ए. आई. आर. 1959 एस. सी. 1331 पैरा 29 को संदर्भित

बी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयःसिविल अपील No.1090

2010

2008 के सी. पी. No.1289 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के दिनांकित 18.06.2008 के निर्णय और आदेश से

सी.

अभिजीत चटर्जी, सुबोध के. पाठक, पवन कुमार शर्मा, धर्मेंद्र कुमार सिन्हा, अधिवक्ता। अपीलार्थीगण के लिए।

एस. के. भट्टाचार्य, एल. के. पाओनम, नीरज बॉबी पाओनम, Mrs.Tomthinnganbi कोइजाम, अधिवक्ता।प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

डी.

संजय किशन कौल, जे।

1. पूर्व-मुक्ति का अधिकार मुसलमान शासन के आगमन से उत्पन्न हुआ है, जो उन रीति-रिवाजों पर आधारित है जिन्हें भारत के उत्तर में स्थित विभिन्न न्यायालयों में स्वीकार किया गया था।यह कानून इस तथ्य के कारण दक्षिण भारत में काफी हद तक अनुपस्थित बताया जाता है कि यह संपत्ति के संबंध में कभी भी हिंदू कानून का हिस्सा नहीं बना।हालाँकि, इस कानून को विभिन्न कानूनों में शामिल किया गया, दोनों, भारत के संविधान (संक्षेप में 'संविधान') के लागू होने से पहले और उसके बाद भी।1 भाऊ राम 2 में इस न्यायालय की संविधान पीठ के समक्ष पूर्व-मुक्ति के ऐसे कानूनों की संवैधानिक वैधता पर बहस की गई। पाँच न्यायाधीशों की संविधान पीठ के सदस्यों द्वारा अलग-अलग विचार व्यक्त किए गए हैं, और इस संबंध में विभिन्न राज्य विधानों पर भी निर्भर हैं।भले ही यह विचार व्यक्त किए गए थे कि पूर्व-मुक्ति का यह अधिकार न्याय, समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों के विपरीत है, लेकिन यह महसूस किया गया कि इन कानूनों की तर्कसंगतता की सराहना एक ऐसे समाज के संदर्भ में की जानी चाहिए जहां कुछ विशेषाधिकार प्राप्त वर्ग भूमि रखते थे और इस प्रकार, व्यक्तियों को किसी ऐसे क्षेत्र में संपत्ति प्राप्त करने से रोकने की अनुमति देने में उपयोगिता हो सकती है जहां एक विशेष व्यक्ति की आबादी है।

ई.

एफ.

जी.

1 भाऊ राम बनाम बैज नाथ सिंह और अन्य। ए. आई. आर. 1962 एस. सी. 1476 2 ऊपर ए

एच.

बंधुत्व या लोगों का वर्ग।इस पहलू को संवैधानिक योजना के साथ संतुलित करने की मांग की गई थी, जिसमें संविधान के अनुच्छेद 15 के तहत केवल धर्म, नस्ल, जाति, लिंग, जन्म स्थान या उनमें से किसी के आधार पर नागरिकों के खिलाफ भेदभाव को प्रतिबंधित किया गया था

और प्रत्येक नागरिक को संपत्ति हासिल करने, रखने और निपटाने की गारंटी दी गई थी, जो केवल उचित प्रतिबंध और आम जनता के हित की कसौटी के अधीन थी।

बी.

2. समय बीतने के साथ, कई राज्यों में मौजूद पूर्व-मुक्ति के ऐसे कानूनों को निरस्त कर दिया गया था, और यह केवल एक सीमित अधिकार क्षेत्र के भीतर है जो अब प्रचलित है।ऐसा ही एक अधिनियम जो अभी भी अस्तित्व में है, वह है पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम, 1955 (जिसे इसके बाद 'उक्त अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है), एक ऐसा अधिनियम जिसके साथ हम संबंधित हैं, और यह पूर्व-मुक्ति का अधिकार है, और उक्त अधिनियम के तहत इसके आवेदन का तरीका है, जिस पर हमारे सामने बहस की गई थी। उक्त अधिनियम की प्रस्तावना में स्वर निम्नानुसार निर्धारित किया गया हैः

सी.

"राज्य में सभी संपदाओं और उनमें कुछ अधिकारों के निहित होने के परिणामस्वरूप भूमि कार्यकाल से संबंधित कानून में सुधार करने के लिए एक अधिनियम [और भूमि सुधारों से संबंधित कानून को समेकित करने के लिए भी]

डी.

3. भूमि धारकों की श्रेणी को उक्त अधिनियम की धारा 2 के तहत परिभाषित किया गया है, और प्रासंगिक दो प्रावधानों को यहां नीचे निकाला गया हैः"2. परिभाषाएँ।— इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी अप्रिय न हो, -

ई.

....

....

....

....

....

....

(2) " बर्गदार "से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो आम तौर पर आधी, बरगा या भाग के रूप में जानी जाने वाली प्रणाली के तहत उस व्यक्ति को ऐसी भूमि की उपज का एक हिस्सा देने की शर्त पर किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर खेती करता है और इसमें एक ऐसा व्यक्ति भी शामिल है जो आम तौर पर किसान के रूप में जानी जाने वाली प्रणाली के तहत उस व्यक्ति

से ऐसी भूमि की उपज का एक हिस्सा प्राप्त करने की शर्त पर किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर खेती करता है।

एफ.

जी.

[, लेकिन इसमें ऐसा व्यक्ति शामिल नहीं है जो भूमि के मालिक से संबंधित है -

[स्पष्टीकरण।—एक बर्गदार तब तक बर्गदार बना रहेगा जब तक कि इस अधिनियम के तहत उसके द्वारा खेती को कानूनी रूप से समाप्त नहीं कर दिया जाता है।

एच.

....

....

....

....

....

....

"[(10) " "रयत" का अर्थ है कोई व्यक्ति या संस्था जो किसी भी उद्देश्य के लिए भूमि धारण करती है;]

4. पूर्व-प्रवर्तन के अधिकार को लागू करने के लिए दो प्रासंगिक धाराएं उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 हैं, और हम उसी के केवल प्रासंगिक हिस्से को निकालने के लिए आगे बढ़ते हैं:

बी.

"8. सह-शेयरधारक या निकटवर्ती किरायेदार द्वारा खरीद का अधिकार।—

(1) यदि किसी रैयत के भूखंड का कोई भाग या हिस्सा [भूमि के भूखंड में रैयत के सह-हिस्सेदार] के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित किया जाता है, तो [भूमि के भूखंड में बरगददार], ऐसे हस्तांतरण की तारीख से तीन महीने के भीतर, या कोई [भूमि के भूखंड

में रैयत का सह-हिस्सेदार], धारा 5 की उप-धारा (5) के तहत दिए गए नोटिस की सेवा के तीन महीने के भीतर, या भूमि रखने वाला कोई भी रैयत (भूमि के ऐसे भूखंड से सटे), ऐसे हस्तांतरण की तारीख से चार महीने के भीतर, उक्त हिस्से या भूखंड के हिस्से के हस्तांतरण के लिए [क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र वाले मुन्सिफ] को आवेदन कर सकता है।

सी.

डी.

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

ई.

XXXX "

“9. राजस्व अधिकारी आवेदन और बंटवारे की अनुमति देंगे

कुछ मामलों में भूमि।— (1) धारा 8 की उप-धारा (1) में उल्लिखित जमा किए जाने पर, मुन्सिफ हस्तांतरणकर्ता को आवेदन की सूचना देगा, और इच्छुक व्यक्तियों की जानकारी के लिए भूमि पर एक सूचना भी चिपकाएगा।ऐसी सूचना दिए जाने पर, हस्तांतरणकर्ता या कोई भी इच्छुक व्यक्ति सूचना में निर्दिष्ट समय के भीतर उपस्थित हो सकता है और हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई राशि और भूमि के संबंध में उसके द्वारा उचित रूप से भुगतान की गई अन्य राशियों, यदि कोई हो, को साबित कर सकता है, जिसमें हस्तांतरण के दिन से पहले बनाए गए बोझ को रद्द करने के लिए भुगतान की गई कोई राशि और किसी भी अवधि के लिए किराया या राजस्व, उपकर या कर शामिल हैं।मुन्सिफ ऐसी जांच के बाद जो वह आवश्यक समझता है, आवेदक को उसके द्वारा निर्दिष्ट समय के भीतर ऐसी अतिरिक्त राशि, यदि कोई हो, जमा करने का निर्देश दे सकता है और ऐसी राशि जमा होने पर, वह एक आदेश देगा कि प्रतिफल की राशि एक साथ ए

एफ.

जी.

एच.

1031

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मोंडल [संजय किशन कौल, जे.] ए.

ऐसी अन्य राशियों के साथ जो हस्तांतरणकर्ता या इच्छुक व्यक्ति द्वारा भुगतान की गई साबित होती हैं और साथ ही प्रतिफल राशि का दस प्रतिशत हस्तांतरणकर्ता या जमा राशि में से रुचि रखने वाले व्यक्ति को दिया जाना चाहिए, शेष राशि, यदि कोई हो, आवेदक को वापस की जा रही है।मुन्सिफ तब एक और आदेश देगा कि भाग या [भूमि के भूखंड का हिस्सा] आवेदक को हस्तांतरित किया जाए और ऐसा आदेश दिए जाने पर, भाग या [भूमि के भूखंड का हिस्सा] आवेदक में निहित होगा।"

बी.

तथ्यः

5. अब वर्तमान मामले के तथ्यों की सीमित रूपरेखा की ओर मुड़ें।हमसे पहले अपीलार्थीगण ने दिनांक 1 के पंजीकृत बिक्री विलेख के अनुसरण में पश्चिम बंगाल के बारासात के मौज़ा कालिकापुर में स्थित 15 दशमलव मापने वाले आर. एस. प्लॉट संख्या 488 वाली भूमि के रैयत धारक से सूट भूमि खरीदी।बिक्री विलेख के तहत उल्लिखित प्रतिफल रु. 5,21,000-है। हमारे सामने प्रत्यर्थी सूट भूमि से सटे भूमि का एक रैयत धारक है, जो उसी के साथ एक आम सीमा रेखा साझा करता है।इस प्रकार, प्रत्यर्थी ने विविध फाइल करके उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत पूर्व-मुक्ति के अपने अधिकार का प्रयोग करने की मांग की।सिविल जज (जूनियर डिवीजन), 3rd कोर्ट, बरुईपुर के समक्ष मामला No.19 2005, आसपास के आधार पर।प्रासंगिक पहलू यह है कि प्रत्यर्थी ने इस आवेदन के माध्यम से बिक्री विलेख में निर्धारित स्पष्ट विचार पर यह आरोप लगाते हुए विवाद करना चाहा कि केवल रु। 2,50,000-बिक्री के लिए प्रतिफल के रूप में भुगतान किया गया था, और यह कि हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरणकर्ता के बीच मिलीभगत और साजिश के परिणामस्वरूप बिक्री विलेख में एक बढ़ी हुई राशि निर्धारित की गई थी, जो इसमें अपीलार्थीगण थे।इस दावे के आधार पर, आवेदन के साथ केवल रु। 2,75,000-, जिसमें उक्त अधिनियम की धारा 8 के अनुसार, मूल प्रतिफल के रूप में रु. 2,50,000 और मूल प्रतिफल पर 10 प्रतिशत के अतिरिक्त शुल्क के रूप में रु. Rs.25,000/- शामिल हैं। प्रत्यर्थी ने मुकदमे के समय अदालत द्वारा निर्धारित किसी भी अतिरिक्त राशि को जमा करने की अनुमति मांगी।

सी.

डी.

ई.

एफ.

6. अपीलार्थीगण ने इस तरह के आवेदन पर आपत्ति जताई और अन्य बातों के साथ-साथ बढ़ा-चढ़ाकर विचार करने के आरोप पर विवाद करते हुए आपत्तियां दायर कीं।इसके अलावा, अपीलकर्ताओं ने उस मामले में उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसमें बताया गया कि किस तरीके से रु। 5,21,000-वास्तव में, अपीलार्थीगण

द्वारा भुगतान किया गया था।प्रत्यर्थी द्वारा इस आवेदन पर आपत्ति जताते हुए कहा गया था कि शेष राशि का भुगतान केवल तभी किया जा सकता है जब अपीलार्थीगण भुगतान किए गए प्रतिफल को साबित कर दें।

जी.

एच.

बिक्री विलेख के तहत और यदि अदालत को ऐसा लगता है, तो उस समय आगे की राशि, यदि कोई हो, के भुगतान के लिए निर्देश जारी किए जा सकते हैं, जब उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत आवेदन की अनुमति दी जाएगी।ऐसा दावा करने का एक आधार यह था कि यदि भुगतान उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत आवेदन दायर करने के एक चरण में किया गया था, तो इस स्थिति में कि पूर्व-मुक्ति का अधिकार किसी भी कारण से लागू नहीं किया गया था, जमा की गई राशि की वापसी के लिए उक्त अधिनियम की धारा 9 में कोई प्रावधान नहीं था।

बी.

7. निचली अदालत ने प्रत्यर्थी के पक्ष में यह राय देते हुए पाया कि पहला, वास्तविक प्रतिफल राशि हस्तांतरणकर्ता द्वारा साबित की जानी चाहिए और दूसरा, ऐसी जांच किए जाने पर, अदालत के निर्देश पर शेष राशि जमा की जा सकती है।अदालत ने आगे कहा कि राशि वापसी योग्य नहीं थी क्योंकि अतिरिक्त राशि के पुनर्भुगतान के संबंध में कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं किया गया था।

सी.

8. अपीलार्थीगण ने इस मामले को विविध मामलों में उठाया।11 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अलीपुर के समक्ष अपील सं. 286/2007, और दिनांकित 31.1.2008 आदेश के संदर्भ में उस अपील में सफल रही।अपीलीय न्यायालय का निष्कर्ष इस तर्क पर आधारित था कि मुकदमा संपत्ति का मूल्य तय करना वास्तव में न्यायालय का अधिकार क्षेत्र नहीं था, और उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) स्पष्ट रूप से निर्धारित करती है कि पूर्व-छूट के अधिकार को लागू करने वाले व्यक्ति को हस्तांतरणकर्ता और "अजनबी खरीदार" के बीच "बिक्री विलेख में दिखाई गई" पूरी राशि जमा करने की आवश्यकता है।

डी.

ई.

9. अब प्रत्यर्थी की बारी थी कि वह कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष अपने नागरिक पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के तहत संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत एक याचिका को प्राथमिकता देकर इस आदेश पर हमला करे, जो सी. ओ. No.1289/2008 है।यहां यह जोड़ा जा सकता है कि पहली अपीलीय अदालत द्वारा आदेश पारित करने के बाद, निचली अदालत ने दिनांक 7.4.2008 का एक और आदेश पारित किया, जिसमें प्रत्यर्थी को अपीलीय अदालत के आदेश के संदर्भ में शेष राशि जमा करने का निर्देश दिया गया था, और इस आदेश को एक अन्य याचिका में भी चुनौती दी गई थी, जो कि CO No.1291/2008 थी।उच्च न्यायालय ने 24.7.2008 दिनांकित आदेश के माध्यम से इन दोनों आवेदनों को स्वीकार कर लिया।उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 में निर्धारित पूर्व-छूट के मामलों में अदालत के अधिकार क्षेत्र का अर्थ लगाते हुए, उच्च न्यायालय ने राय दी कि एक पूर्व-छूटकर्ता कथित बिक्री विचार के बारे में एक मुद्दा उठाने का हकदार है, और ऐसी जांच पूरी होने पर, मुन्सिफ ए कर सकता है

एफ.

जी.

एच.

1033

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मोंडल [संजय किशन कौल, जे.]

हमेशा शेष राशि को सीधे जमा करें।इस प्रकार, हस्तांतरणकर्ता को धनवापसी केवल तभी उत्पन्न होगी जब यह पाया गया कि पूर्व-प्रेरक जमा की गई राशि से कम राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था।इस निष्कर्ष पर पहुंचने में, शाहिद अली बनाम एस. के. अब्दुल कासिम 3 में कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंड पीठ के निर्णय पर भरोसा किया गया था। उच्च न्यायालय ने स्थानीय अधिनियमों, यानी बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885 की धारा 26 एफ और पश्चिम बंगाल गैर-कृषि किरायेदारी अधिनियम, 1949 की धारा 24 के तहत इसी तरह की धाराओं से भी बल लिया, जिसमें पूरी राशि जमा नहीं करने के मामलों में 'दंडात्मक' परिणामों का प्रावधान किया गया था, यानी पूर्व-छूट के लिए आवेदन की अस्वीकृति।उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के तहत इस तरह के 'दंडात्मक' परिणाम के अभाव में, यह राय दी गई थी कि पूर्ण जमा के बिना पूर्व-छूट के लिए आवेदन को उस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है।इस प्रकार, इसका प्रभाव यह होगा कि एक आवेदन पर विचार राशि की 'अल्प जमा' पर विचार किया जा सकता है और केवल मुन्सिफ द्वारा अंतिम निर्णय लेने पर ही शेष राशि जमा करने का अवसर उत्पन्न होगा।

बी.

सी.

पूर्व मुक्ति का अधिकारः

डी.

10. पूर्व-मुक्ति के अधिकार से संबंधित उपरोक्त प्रावधानों की सराहना करने के लिए, न्यायमूर्ति के. सुब्बाराव (जैसा कि वे तब थे) द्वारा इस न्यायालय के एक अत्यंत स्पष्ट निर्णय का उल्लेख करना उचित होगा, जिसमें बिशन सिंह और अन्य में पूर्व-मुक्ति के अधिकार की रूपरेखा निर्धारित की गई है।चार न्यायाधीशों की पीठ के फैसले में खज़ान सिंह और अन्र. 4.पीठ ने पूर्व-मुक्ति के इस अधिकार पर विभिन्न न्यायालयों के दृष्टिकोण पर चर्चा करने के लिए आगे बढ़े, जैसा कि निम्नलिखित में पाया गया हैः

ई.

ए. प्लोडेन, जे. धनी नाथ बनाम बुधू 5 में।

ख. महमूद, जे. गोबिंद दयाल बनाम इनायतुल्ला 6 में।ग. मूल चंद बनाम गंगा जल 7.

एफ.

11. उपरोक्त स्पष्टीकरण को ध्यान में रखते हुए, यह राय दी गई थी कि पूर्व-प्रेरक के दो अधिकार हैंःपहला, अंतर्निहित या प्राथमिक अधिकार, यानी, बेची जाने वाली चीज़ के प्रस्ताव का अधिकार; और दूसरा, बेची गई चीज़ का पालन करने का द्वितीयक या उपचारात्मक अधिकार।पूर्व-मुक्ति का द्वितीयक अधिकार केवल एक मूल विक्रेता के स्थान पर प्रतिस्थापन का अधिकार है और पूर्व-विक्रेता न केवल यह दिखाने के लिए बाध्य है कि उसका अधिकार उस विक्रेता के समान ही अच्छा है, बल्कि यह कि यह विक्रेता की तुलना में बेहतर है।इस तरह

जी.

3 (1994) 1 सीएचएन 202 4.ए. आई. आर 1958 एस. सी. 838 ए

5 136 पी. आर. 1894

6 (1885) आई. एल. आर. 7 सभी 775,809

एच.

7 (1930) आई. एल. आर. 11 लाहौर (एफ. बी.) 258,273

श्रेष्ठ अधिकार का उस समय अस्तित्व होना चाहिए जब पूर्व-रक्षक अपने अधिकार का प्रयोग करता है।इसके बाद स्थिति को निम्नलिखित शब्दों में संक्षेपित किया जाता हैः"11. ..... (1) पूर्व-मुक्ति का अधिकार बेची गई चीज़ का अधिकार नहीं है, बल्कि बेची जाने वाली चीज़ के प्रस्ताव का अधिकार है।इस अधिकार को प्राथमिक या अंतर्निहित अधिकार कहा जाता है।(2) प्री-एम्प्टर के पास बेची गई चीज़ का पालन करने का द्वितीयक अधिकार या उपचारात्मक अधिकार है।(3) यह प्रतिस्थापन का अधिकार है लेकिन पुनः खरीद का नहीं। ई., प्री-एम्प्टर पूरा सौदा करता है और मूल विक्रेता के जूते में कदम रखता है।(4) यह बेची गई पूरी संपत्ति का अधिग्रहण करने का अधिकार है न कि बेची गई संपत्ति का हिस्सा।(5) अधिकार का सार होने के कारण, वादी को विक्रेता या उसके स्थान पर प्रतिस्थापित व्यक्ति की तुलना में अधिक अधिकार होना चाहिए।(6) अधिकार एक बहुत ही कमजोर अधिकार होने के कारण, इसे सभी वैध तरीकों से हराया जा सकता है, जैसे कि विक्रेता दावेदार को उसके स्थान पर एक बेहतर या समान अधिकार के प्रतिस्थापन की अनुमति देता है।"

बी.

सी.

12. हम एक महत्वपूर्ण पहलू पर जोर देना चाहते हैं जो उपरोक्त से उभरता है कि, इस संबंध में कानूनी स्थिति की व्याख्या के अलावा, अधिकार एक बहुत ही कमजोर अधिकार है।" यह कि अधिकार की प्रकृति होने के कारण, इस तरह के अधिकार को लागू करने के किसी भी प्रावधान का सख्ती से अर्थ लगाया जाना चाहिए।

डी.

13. एक दिलचस्प पहलू जो उपरोक्त दृष्टिकोण का समर्थन करता है, हालांकि, पूर्व-मुक्ति अधिकार के प्रयोग के संबंध में सीमा की अवधि के संदर्भ में, इस न्यायालय द्वारा गोपाल सरदार बनाम करुणा सरदार 8 में स्पष्ट किया गया है।चर्चा पहले की न्यायिक घोषणाओं के आधार पर आगे बढ़ती है और यह निष्कर्ष निकाला गया कि सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 को विलंब की माफी की मांग करने वाले उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत किए गए विलंबित आवेदन की सहायता के लिए सेवा में नहीं लगाया जा सकता है।उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत पूर्व-मुक्ति के अधिकार को एक कमजोर होने के अलावा एक वैधानिक अधिकार माना गया था, और इस प्रकार, उक्त धारा के संदर्भ में इसका सख्ती से प्रयोग किया जाना था, जिसमें इक्विटी पर विचार करने के लिए कोई जगह नहीं थी।

ई.

एफ.

14. तुलनात्मक रूप से हाल के एक निर्णय में, केदार मिश्रा बनाम बिहार राज्य 9 में, तीन न्यायाधीशों की पीठ को बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा क्षेत्र का निर्धारण

और अधिशेष भूमि का अधिग्रहण) अधिनियम, 1961 पर विचार करने का अवसर मिला था।हम देख सकते हैं कि पूर्व-मुक्ति का अधिकार में निहित है

जी.

8 (2004) 4 एससीसी 252 9 (2016) 7 एससीसी 478 ए

एच.

1035

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मोंडल [संजय किशन कौल, जे.] ए.

तब से धारा 16 (3) को निरस्त कर दिया गया है।प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैः

" 16 – हस्तांतरण आदि द्वारा भविष्य में अधिग्रहण पर प्रतिबंध।

....

....

....

....

....

....

बी.

(3) ((i) जब इस अधिनियम के प्रारंभ के बाद निकटवर्ती भूमि के सह-हिस्सेदार या रैयत के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को भूमि का कोई हस्तांतरण किया जाता है, तो हस्तांतरणकर्ता का कोई सह-हिस्सेदार या हस्तांतरित भूमि से सटे भूमि रखने वाला कोई रैयत, हस्तांतरण के दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन महीने के भीतर, उक्त विलेख में निहित नियमों और शर्तों पर भूमि के हस्तांतरण के लिए निर्धारित तरीके से कलेक्टर के समक्ष आवेदन करने का हकदार होगाःबशर्ते कि ऐसा कोई भी आवेदन कलेक्टर द्वारा तब तक स्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि खरीद राशि को उसके दस प्रतिशत के बराबर राशि के साथ उक्त अवधि के भीतर निर्धारित तरीके से जमा नहीं किया जाता है।"

सी.

डी.

उपरोक्त उप-धारा का उद्देश्य निकटवर्ती क्षेत्र में सह-हिस्सेदार या रियासत को पुनः परिवहन का अधिकार देकर, भूमि के उपयोग को अधिक लाभप्रद तरीके से सुविधाजनक

बनाने और विखंडन को रोकने के लिए समेकन को सुरक्षित करना था।यह स्पष्ट रूप से देखा गया कि "धारा 16 (3) (i) के संदर्भ में, कलेक्टर द्वारा कोई भी पूर्व-छूट आवेदन तब तक स्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि उक्त अवधि के भीतर निर्धारित तरीके से पूर्व-छूट के अधिकार का दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा 10 प्रतिशत के बराबर राशि के साथ खरीद राशि जमा नहीं की जाती है।" 10

ई.

एफ.

15. हम इस तथ्य से अवगत हैं कि परंतुक "इस तरह के किसी भी आवेदन पर विचार नहीं किया जाएगा" के नकारात्मक अर्थ के साथ शुरू होता है, लेकिन फिर भी अवलोकन प्रासंगिक और स्पष्ट हैं।

प्रतिद्वंद्वी विवादः

जी.

16. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने बिशन सिंह और अन्य में दिए गए पूर्व-मुक्ति के अधिकार की व्याख्या पर भरोसा करने की मांग की। 11 मामला, यह तर्क देने के लिए कि अधिकार को "बहुत कमजोर अधिकार" के रूप में परिभाषित किया गया है, धारा के प्रावधानों को वैसे ही पढ़ा जाना चाहिए जैसे वे हैं।अनुभाग

10 केदार मिश्रा बनाम बिहार राज्य (ऊपर) 11 ऊपर

एच.

8(1) उक्त अधिनियम में निर्धारित किया गया है कि अधिकार का प्रयोग उस राशि के 10 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि के साथ "प्रतिफल राशि जमा करने पर" किया जाना चाहिएः..." इस प्रकार, अधिकार के लिए कारण पूर्ण वर्णित प्रतिफल और (+) प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत होना चाहिए।इस प्रकार यह तर्क दिया गया था कि धारा 9 का सहारा लेने का प्रश्न तब तक नहीं उठेगा जब तक कि राशि इस प्रकार जमा नहीं की जाती है, और दिए गए समय के भीतर।दूसरा, यह तर्क दिया गया कि उक्त अधिनियम की धारा 9, जैसा कि यह पढ़ती है, बिक्री विलेख में निर्धारित प्रतिफल की राशि की जांच पर विचार करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, लेकिन जांच किसी भी अतिरिक्त राशि तक सीमित थी, यदि

कोई हो, तो विक्रेता द्वारा दावा किया गया था।सारतः, याचिका यह थी कि अनुभागों को उनका स्पष्ट अर्थ दिया जाना चाहिए।

बी.

सी.

17. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि यदि बिक्री विलेख में अवास्तविक या मनमाने विचार दिखाए जाते हैं, तो वे पूर्व-प्रेरक को बाध्य नहीं कर सकते क्योंकि यह धोखाधड़ी को कायम रखने के बराबर होगा।उनका तर्क था कि जिसे पूर्व-निवारक उचित विचार मानता है, उसे जमा करने पर उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) के तहत एक आवेदन दायर किया जा सकता है, और उसके बाद उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत उस ओर से एक जांच आगे बढ़ेगी; अन्यथा, मुन्सिफ को जांच करने की शक्ति का कोई अर्थ नहीं होगा, जैसा कि वह आवश्यक समझता है, और वह हिस्सा अन्य होगा।यह अपीलार्थीगण की याचिका के विरुद्ध है कि ऐसा अर्थ लगाना, धारा 8 (1) के उत्तरार्द्ध भाग को अप्रासंगिक बनाने के बराबर होगा जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, और धारा 9 (1) का पहला वाक्य भी निरर्थक बना देगा, जो "धारा 8 की उप-धारा (1) में उल्लिखित जमा राशि पर" से शुरू होता है।

डी.

ई.

18. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने शाहिद अली मामले 12, ज्योतिश में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसलों का उल्लेख करने की मांग की।

एफ.

चंद्र सरदार बनाम हीरालाल सरदार 13, और दो अन्य मामलों में भी, अमिताव शित बनाम बबलू कुंडू 14 और श्रीमती. अपर्णा मैती बनाम श्रीमती. पूरबी दास 15.

19. यदि कोई ऐसा कह सकता है, तो बाद वाले दो वास्तव में आदेशों की प्रकृति में हैं, जो शाहिद अली 16 मामले में निर्धारित सिद्धांतों पर भरोसा करने के अलावा किसी भी कानून को स्पष्ट नहीं करते हैं।

जी.

12 (ऊपर)

13 आईएलआर 1971 (1) कलकत्ता 213 14 2014 (1) सीएचएन (कैल) 744

15 सी. ओ. No.3859/2015 ए. जी. एम. 2016 का निर्णय 19 दिसंबर, 2016 को लिया गया।सुप्रा ए

एच.

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मोंडल [संजय किशन कौल, जे.] ए.

बाद के दो मामलों में न्यायाधीश पीठ का दृष्टिकोण)।शाहिद अली 17 मामले ने बदले में, ज्योतिश चंद्र सरदार 18 मामले के फैसले पर भरोसा किया है।

20. इन सभी निर्णयों से गुजरने वाला सामान्य सूत्र यह है कि उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के संयुक्त पठन पर उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत कथित विचार की जांच की परिकल्पना की गई थी। यह ध्यान दिया जा सकता है कि ज्योतिष चंद्र सरदार 19 मामले में एक तथ्यात्मक मैट्रिक्स निर्धारित किया गया है जिसमें राशि जमा करने के लिए तंत्र लागू नहीं किया गया था और इस प्रकार, राशि जमा करने के लिए पूर्व-प्रेरक के प्रयास के बावजूद, ऐसी राशि जमा नहीं की जा सकी थी।बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885 और पश्चिम बंगाल गैर-कृषि किरायेदारी अधिनियम, 1949 के संबंध में लिए गए विचारों में अंतर करते हुए एक महत्वपूर्ण पहलू की जांच की गई कि उन अधिनियमों में "दंडात्मक परिणामों" का प्रावधान किया गया है और इस प्रकार, उन प्रावधानों का निर्माण उक्त अधिनियम की तुलना में अलग होना चाहिए।

बी.

सी.

चर्चाः

डी.

21. हमने पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों की जांच की है और पूर्व-मुक्ति के अधिकार के इतिहास को सामने रखना उचित समझा है, क्योंकि इसके संभवतः बड़े प्रभाव हो सकते हैं, विशेष रूप से जब हमें सूचित किया जाता है कि कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन अन्य मामले हैं।

ई.

22. इस अधिकार का ऐतिहासिक परिप्रेक्ष्य इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा 1962 में भाऊ राम 20 मामले में निर्धारित किया गया था।बिशन सिंह और अन्य में निर्णय। 21 उसी से पहले के मामले, जहां पूर्व-मुक्ति के इस कानून के संबंध में व्यक्त किए गए विभिन्न विचारों को निर्धारित किया गया है, और उसके बाद स्थिति को संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है।इसे दोहराने का कोई उद्देश्य नहीं है, लेकिन यह कहना उचित है कि पूर्व-मुक्ति के अधिकार के संबंध में उपचारात्मक कार्रवाई एक द्वितीयक अधिकार है, और वह भी इस संदर्भ में कि अधिकार एक बहुत ही कमजोर अधिकार है।" इस संदर्भ में यह देखा गया कि इस तरह के अधिकार को सभी वैध तरीकों से पराजित किया जा सकता है, जैसे कि एक विक्रेता जो दावेदार को उसके स्थान पर एक उच्च या समान अधिकार के प्रतिस्थापन की अनुमति देता

है।यह एक ऐसा अधिकार नहीं है जहां न्यायसंगत विचार आधार प्राप्त करेंगे।वास्तव में, पूर्व-मुक्ति के अधिकार का प्रभाव यह है कि एक निजी अनुबंध आपस में होता है।

एफ.

जी.

17 ऊपर 18 ऊपर 19 ऊपर 20 ऊपर 21 ऊपर

एच.

भूमि के संबंध में पक्षों और उस पर भी हस्तक्षेप करने की कोशिश की जाती है, और एक खरीदार द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है, जिसके पास संयोग से बेची जा रही भूमि के आसपास भूमि है।यह सह-हिस्सेदार का मामला नहीं है, जो एक अलग आधार पर होगा।

23. महत्व का दूसरा पहलू यह है कि उपरोक्त स्थिति को देखते हुए उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) के तहत जमा करने की समय अवधि को भी गोपाल सरदार 22 मामले में इस न्यायालय के फैसले को देखते हुए पवित्र माना गया है।उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) का प्रावधान ही विचार के लिए आया और जैसा कि उस मामले में अभिनिर्धारित किया गया था, यदि समय अवधि को बढ़ाया नहीं जा सकता है और यदि सीमा अधिनियम की धारा 5 लागू नहीं होती है, तो उक्त अधिनियम की धारा 8 की व्याख्या करते समय, निर्धारित समय के भीतर आवेदन के साथ राशि जमा करने की आवश्यकता पवित्र है।जमा की जाने वाली राशि कोई राशि नहीं है, क्योंकि इससे पूर्व-भुगतान करने वाले को व्यापक विवेकाधिकार मिलेगा, और कोई भी पूर्व-भुगतान करने वाला पूरी राशि का भुगतान करने में सक्षम नहीं होगा, हमेशा यह कहने में सक्षम होगा कि, उसके विश्वास में, प्रतिफल निर्धारित की गई राशि से बहुत कम था।अगर हम गोपाल सरदार 23 मामले के फैसले को पढ़ें, तो उसके सही अर्थ और भावना में, राशि और समय सीमा दोनों के साथ पवित्रता जुड़ी हुई है।समय सीमा की पवित्रता नहीं हो सकती है, जो सीमा अधिनियम द्वारा भी विस्तार करने में असमर्थ है, और फिर भी, राशि की कोई पवित्रता नहीं है।

बी.

सी.

डी.

24. बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा क्षेत्र का निर्धारण और अधिशेष भूमि अधिग्रहण) अधिनियम, 1961 के संदर्भ में, इस न्यायालय का हालिया दृष्टिकोण, प्रासंगिक प्रावधान (अब निरस्त 24) के संदर्भ में, स्वयं ही पूर्व-छूट के अधिकार के प्रयोग के लिए एक पूर्व-शर्त रखता है, जिसमें पूरी बताई गई खरीद राशि और खरीद राशि का 10 प्रतिशत जमा करने की आवश्यकता होती है।हमारे विचार में, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि उस अधिनियम की धारा 16 (3) के परंतुक में कहा गया है कि आवेदन दाखिल करने के संदर्भ में, पूरी राशि जमा किए बिना, "ऐसा कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा।"हम ऐसा इसलिए कह सकते हैं क्योंकि, यदि हम उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) की ओर मुड़ते हैं, तो उस राशि के 10 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि के साथ विचार राशि जमा करने पर पूर्व-मुक्ति का अधिकार सक्रिय हो जाता है।" इस प्रकार, जब तक इस तरह की जमा राशि नहीं की जाती है, तब तक प्री-एम्प्टर का अधिकार भी बंद नहीं किया जाता है।धारा 8 के प्रावधान अपने शब्दों में स्पष्ट और स्पष्ट हैं।

ई.

एफ.

जी.

23 ऊपर

24 बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा क्षेत्र का निर्धारण और अधिशेष भूमि का अधिग्रहण) (संशोधन) अधिनियम, 2019 की धारा 2 के तहत

एच.

25. अब उक्त अधिनियम की धारा 9 की ओर मुड़ते हैं, जिससे, जाहिरा तौर पर, कलकत्ता उच्च न्यायालय के कुछ निर्णयों ने यह निष्कर्ष निकालने की कोशिश की है कि कथित विचार की जांच की परिकल्पना की गई है।तथापि, धारा 9 की उप-धारा (1) की शुरुआत "धारा 8 की उप-धारा (1) में उल्लिखित जमा राशि पर की जा रही है।" इस प्रकार, उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत आगे कुछ भी होने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत परिकल्पित जमा राशि की जानी चाहिए।तभी उक्त अधिनियम की धारा 9 का शेष भाग लागू होगा।

बी.

26. अब सवाल यह है कि मुन्सिफ द्वारा की जाने वाली जांच की प्रकृति क्या होगी।यदि धारा 9, जैसा कि यह पढ़ता है, का अध्ययन किया जाता है, तो सबसे पहले, बिक्री लेनदेन में

उल्लिखित राशि को उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप-धारा (1) के अनुसार जमा किया जाना है। एक बार जब वह राशि जमा हो जाती है, तो अगला चरण मुन्सिफ के लिए होता है कि वह हस्तांतरणकर्ता को आवेदन की सूचना दे।उसके बाद हस्तांतरणकर्ता, जब निर्दिष्ट समय के भीतर उपस्थित होता है, तो हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई राशि और अन्य राशियों को साबित कर सकता है।" ऐसी अन्य राशियाँ, यदि कोई हों, उनके द्वारा भूमि के संबंध में ठीक से भुगतान की जाती हैं, जिसमें हस्तांतरण और किराए या किसी भी अवधि के लिए राजस्व, उपकर या करों के दिन से पहले बनाए गए बोझ को रद्द करने के लिए भुगतान की गई कोई राशि भी शामिल है।" इस प्रकार परिकल्पित जांच, उस राशि के संबंध में है जो बिक्री के दस्तावेज में बताए गए बिक्री विचार के अलावा दावा करने के लिए मांगी गई है क्योंकि उस स्थिति में पूर्व-प्रेरक से आगे की राशि की मांग करनी होगी।उस संदर्भ में, अतिरिक्त राशि जमा करनी होगी।यहां तक कि अगर कोई पूर्व-प्रेरक प्रतिफल राशि के बारे में संदेह करता है, तो उक्त पहलू की जांच आवेदन के साथ पूरी राशि के भुगतान पर ही की जा सकती है।इस पहलू में, "शेष, यदि कोई हो, आवेदक को वापस किया जा रहा है" वाक्यांश का अर्थ आवेदन के साथ की गई प्रारंभिक जमा राशि का पुनर्भुगतान करना होगा, यदि इसे अतिरिक्त माना जाता है।इन धाराओं को कोई अन्य अर्थ देने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा 8 का उत्तरार्द्ध भाग और उक्त अधिनियम की धारा 9 का प्रारंभ भाग, दोनों ही अनुचित होंगे।हमें नहीं लगता कि इस तरह की व्याख्या को स्वीकार किया जा सकता है।27. हमारे विचार में, जब मुन्सिफ द्वारा जांच की जा रही है, चाहे वह कथित प्रतिफल के संबंध में हो, या किसी अतिरिक्त राशि के संबंध में जो देय हो सकती है, तो उक्त राशि की धारा 8 (1) के तहत कथित प्रतिफल की राशि जमा करने की पूर्व-आवश्यकता है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

अधिनियम को पूरा करना आवश्यक होगा।"शेष, यदि कोई हो, आवेदक को वापस किया जा रहा है" वाक्यांश को उस संदर्भ में समझना होगा।"शेष" शब्द किसी भी राशि के संदर्भ

में है, जो कथित प्रतिफल के बारे में पूछताछ पर, अधिक जमा की गई पाई जा सकती है, लेकिन यह आवेदक की अपनी इच्छा पर नहीं छोड़ा जा सकता है कि वह कोई भी राशि जमा करे, जिसे उचित माना जाता है, लेकिन पूरी राशि जमा करनी होती है, और यदि पूछताछ में अधिक पाई जाती है, तो आवेदक को वापस कर दी जाती है।

बी.

28. इस प्रकार, हमारा दृढ़ मत है कि इस कमजोर अधिकार का प्रयोग करने का प्रयास करने की पूर्व-आवश्यकता बिक्री प्रतिफल की राशि जमा करना है और उस प्रतिफल पर 10 प्रतिशत शुल्क लगाया जाना है, अन्यथा, उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) को निरस्त नहीं किया जाएगा, इसके अलावा उक्त अधिनियम की धारा 9 (1) की शुरुआत को भी अनुचित नहीं बनाया जाएगा।

सी.

29. हम उपरोक्त प्रावधानों का अन्यथा केवल इस आधार पर अर्थ लगाने के लिए इच्छुक नहीं हैं कि इसमें कोई तथाकथित "दंडात्मक प्रावधान" शामिल नहीं हैं।उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के प्रावधानों को वैसे ही पढ़ा जाना चाहिए जैसे वे हैं।वास्तव में, यह निर्माण का एक तय नियम है कि विधायी प्रावधानों को उनके स्पष्ट व्याकरणिक अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए, और केवल विभिन्न प्रावधानों के बीच संघर्ष के मामले में उन्हें इस तरह से पढ़ने का प्रयास करना होगा कि वे सह-अस्तित्व में हों और नियम का कोई भी हिस्सा अनावश्यक न हो।25 व्याख्या, जैसा कि हमने अपनाया है, यह दर्शाएगी कि वास्तव में, उक्त अधिनियम की धारा 8 या धारा 9 के किसी भी हिस्से को अनुचित नहीं बनाया गया है।यहां तक कि अगर कोई जांच कथित विचार के पहलू में, किसी धोखाधड़ी के अनुरोध पर या इसी तरह होती है, और अगर ऐसा कोई निष्कर्ष निकलता है, तो राशि को हमेशा वापस करने का निर्देश दिया जा सकता है, अगर अधिक जमा किया जाता है।हालाँकि, यह नहीं कहा जा सकता है कि पूर्व-छूट के अधिकार का प्रयोग करने के लिए, उसकी राय में, जो भी राशि उचित विचार है, उसे जमा करने का विवेकाधिकार पूर्व-खाली करने वाले पर छोड़ा जा सकता है।पूरी राशि जमा करनी होगी।

डी.

ई.

एफ.

30. हम यह भी नोट कर सकते हैं कि, वास्तव में, वर्तमान मामले में पूर्व-याचिकाकर्ता, अर्थात, प्रत्यर्थी ने याचिका को प्रमाणित करने के लिए कोई सामग्री दायर नहीं की है, जिसके आधार पर, भले ही जांच की गई हो, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि कथित प्रतिफल भूमि का बाजार मूल्य नहीं है।

जी.

25 ब्रिटिश इंडिया जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनामकैप्टन इतबर सिंह, ए. आई. आर 1959 एस. सी. 1331
ए

एच.

1041

बारासात आई हॉस्पिटल एंड ओआरएस. वी.कौस्तभ मोंडल [संजय किशन कौल, जे.] ए.

31. हम यह भी मानते हैं कि पूर्ण विचार जमा किए बिना, पूर्व-एम्पीयर को ऐसा विवेकाधिकार देने से सट्टा मुकदमेबाजी को बढ़ावा मिलेगा, जहां पूर्व-एम्प्टर, छोटी राशि जमा करके, निष्पादित वैध बिक्री विलेख के अनुसरण में अधिकारों का प्रयोग करने वाले विक्रेता के मुद्दे पर खींच सकता है।वर्तमान मामले में, एक बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत है, जिसमें प्रतिफल निर्धारित किया गया है।

बी.

32. हमारा विचार है कि विवादित आदेश और अपनाया गया दृष्टिकोण एक कमजोर अधिकार को एक 'सट्टा मजबूत अधिकार' में बदल देगा, कुछ ऐसा जिसकी न तो ऐतिहासिक रूप से और न ही न्यायिक व्याख्या में परिकल्पना की गई है।

33. अंतिम प्रश्न जो उठता है वह यह है कि क्या प्रत्यर्थी को अब शेष राशि जमा करने के लिए समय दिया जा सकता है।जब निर्देश इस प्रकार पारित किया गया था, अपीलीय न्यायालय के आदेश के अनुसरण में, प्रत्यर्थी तब भी उसी पर हमला करता था।प्रावधान के संबंध में निर्धारित समय के भीतर अधिकार का प्रयोग करने की आवश्यकता को पवित्र माना गया है, यानी कि सीमा अधिनियम की धारा 5 का सहारा लेकर भी समय का विस्तार नहीं किया जा सकता है। 26.

सी.

डी.

34. जैसा कि हमने ऊपर चर्चा की है, एक बार जब किसी अधिकार का प्रयोग करने की समय अवधि पवित्र हो जाती है, तो समय के भीतर पूरी राशि जमा करना भी पवित्र होता है। दोनों हाथ में हाथ डाले चलते हैं।यह ऐसा मामला नहीं है जहां समय के भीतर आवेदन दायर किया गया हो और राशि की कमी हो, बल्कि शेष राशि अधिकार के उपयोग के लिए निर्धारित समय के भीतर जमा कर दी गई हो।हम कह रहे हैं कि इस तरह की संभावना उत्पन्न हो सकती है, लेकिन उस मामले में, आवेदन के तहत अधिकार राशि जमा करने पर शुरू किया जाएगा, जो बदले में, अधिकार को लागू करने के लिए निर्धारित समय के भीतर होगा।ऐसा न होने पर, हमारा विचार है कि प्रत्यर्थी को इस तरह के अधिकार का प्रयोग करने के लिए अब कोई समय नहीं दिया जा सकता है।यह निश्चित रूप से इस तथ्य के अलावा है

कि प्रत्यर्थी की ओर से यह अटकलबाजी की कवायद पिछले चौदह वर्षों से जारी है, जिसमें राशि का 50 प्रतिशत जमा किया गया है।

ई.

एफ.

35. हम यहां यह भी जोड़ सकते हैं कि ऐसी स्थिति की परिकल्पना करना उचित नहीं हो सकता है जहां कोई व्यक्ति पूर्व-मुक्ति के अधिकार में सफल नहीं होता है और जमा की गई राशि से वंचित हो जाता है।विक्रेता इस राशि का उपयोग नहीं कर सकता है।राज्य को इस राशि का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।फिर, एकमात्र अनुक्रमणिका यह होगी कि राशि को प्री-एम्प्टर को वापस कर दिया जाना चाहिए।

जी.

एच.

36. उपरोक्त स्थिति होने के कारण, प्रत्यर्थी अपने द्वारा जमा की गई राशि की वापसी का हकदार है, उस पर अर्जित ब्याज, यदि कोई हो, के साथ, यदि इसे ब्याज वाली जमा राशि में रखा गया है।

37. अपील को तदनुसार उपरोक्त शर्तों में अनुमति दी जाती है, जिससे पक्षकारों को अपना खर्च स्वयं वहन करना पड़ता है।

बी.

38. हम आशा करते हैं कि हमारे विचार को पूर्व-मुक्ति के इस "कमजोर अधिकार" के संबंध में विवाद को रखना चाहिए।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी गई।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.