

हिमाचल प्रदेश अग्रक्रय विधेयक, 2010

(विधान सभा में पुरस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश राज्य में अग्रक्रयाधिकार से सम्बन्धित विधि को पुनः अधिनियमित करने के लिए विधेयक।

भारत गणराज्य के इक्सठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

अध्याय—1

प्रारम्भिक

1. (1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश अग्रक्रय संक्षिप्त नाम और विस्तार। अधिनियम, 2010 है।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण हिमाचल प्रदेश राज्य पर है।

2. इस अधिनियम में जब तक कि विषय या सन्दर्भ से भिन्न आशय न परिभाषाएँ हो,—

(क) “कृषि भूमि” से ऐसी भूमि अभिप्रेत है जो हिमाचल प्रदेश अभिधृति और भूमि सुधार अधिनियम, 1972 की धारा 2 के खण्ड (7) में परिभाषित है परन्तु ऐसी भूमि पर बन्धकदार के अधिकार, चाहे वे फलोपभोगी हैं या नहीं, सम्मिलित नहीं होंगे;

(ख) “विक्रय” में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होगा,—

(i) धन के लिए डिक्री के अथवा सिविल, दाण्डिक या राजस्व न्यायालय या राजस्व अधिकारी के आदेश के निष्पादन में किया गया विक्रय;

(ii) भू-स्वामी द्वारा अधिभोग अभिधृति का सृजन, चाहे प्रतिफल के लिए या अन्यथा के लिए हो;

1954 का 6
1974 का 8

(ग) “शहरी स्थावर सम्पत्ति” से ऐसी स्थावर सम्पत्ति अभिप्रेत है जो कृषि भूमि से अन्यथा, नगरपालिका की सीमाओं के भीतर आती है;

(घ) “ग्राम स्थावर सम्पत्ति” से ऐसी स्थावर सम्पत्ति अभिप्रेत है, जो कृषि भूमि से अन्यथा, ग्राम की सीमाओं के भीतर आती है; और

(ङ) कोई पद, जो हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम, 1954 की धारा 4 या हिमाचल प्रदेश अधिधृति और भूमि सुधार अधिनियम, 1972 की धारा 2 द्वारा परिभाषित है, का इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यधीन वही अर्थ होगा जो इसका उक्त धारा में है।

अध्याय-2

साधारण उपबन्ध

अग्रक्रयाधिकार।

3. अग्रक्रयाधिकार से किसी व्यक्ति का, अन्य व्यक्तियों के अधिमान में, कृषि भूमि या शहरी स्थावर सम्पत्ति या शहरी स्थावर सम्पत्ति को अर्जित करने का अधिकार अभिप्रेत होगा और यह ऐसी भूमि की बाबत केवल विक्रयों की दशा में और ऐसी सम्पत्ति की बाबत केवल विक्रयों की दशा में या ऐसी सम्पत्ति के मोचन के अधिकार के पुरोबंधों की दशा में, उत्पन्न होता है:

परन्तु इस धारा की कोई भी बात किसी न्यायालय को यह धारित करने से निवारित नहीं करेगी कि कोई अन्यसंक्रामण जिसका विक्रय से अन्यथा होना तात्पर्यित है, वास्तव में विक्रय है।

कतिपय मामलों
में

अग्रक्रयाधिकार
का न होना।

4. अग्रक्रय का कोई अधिकार—

(i) सराय या कटरा; और
(ii) किसी धर्मशाला, मस्जिद या अन्य समरूप भवन

का विक्रय करने या मोचन कराने के अधिकार के पुरोबंध की बाबत विद्यमान नहीं होगा।

कृषि भूमि और
शहरी स्थावर
सम्पत्ति में
अग्रक्रयाधिकार
का होना।

5. इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यधीन, अग्रक्रयाधिकार, ग्राम

स्थावर सम्पत्ति, शहरी स्थावर सम्पत्ति और कृषि भूमि की बाबत विद्यमान होगा।

6. (1) राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा अन्यथा घोषित किए जाने के सिवाय, किसी कृषि भूमि की दशा में किसी भी छावनी के भीतर, अग्रक्रयाधिकार विद्यमान नहीं होगा।

राज्य सरकार क्षेत्रों को अग्रक्रय से अपवर्जित कर सकती।

(2) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा यह घोषित कर सकेगी कि किसी भी स्थानीय क्षेत्र में या किसी भूमि या सम्पत्ति या भूमि या सम्पत्ति की श्रेणी की बाबत या किसी विक्रय या विक्रयों की श्रेणी की बाबत, अग्रक्रय का कोई अधिकारविद्यमान नहीं होगा या केवल ऐसा कोई सीमित अधिकार, जैसा राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, विद्यमान होगा।

1894 का 1

7. इस अधिनियम में किसी बात के होते हुए, राज्य सरकार द्वारा किए गए या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा या को किए गए या भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के भाग-VII के उपबन्धों के अधीन किसी कम्पनी को किए गए किसी विक्रय की बाबत अग्रक्रयाधिकार विद्यमान नहीं होगा।

कतिपय अन्यसंक्रामणों की बाबत अग्रक्रय का अपर्जन।

1908 का 5

8. संयुक्त स्वामियों द्वारा किए गए विक्रय की दशा में, ऐसे विक्रय के किसी भी पक्षकार को अग्रक्रय का दावा करने का अधिकार नहीं होगा।

अन्यसंक्रामण का पक्षकार अग्रक्रय का दावा नहीं कर सकेगा।

9. इस अधिनियम या सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबन्धों के अधीन अग्रक्रयाधिकारी द्वारा न्यायालय में जमा की गई या संदर्त्त की गई कोई राशि, जब वह न्यायालय की अभिरक्षा में है, किसी डिक्री या सिविल, दाण्डिक या राजस्व न्यायालय या किसी राजस्व अधिकारी के आदेश के निष्पादन में कुर्क करने के लिए दायी नहीं होगी।

अग्रक्रयाधिकारी द्वारा जमा की गई (निष्क्रिय) राशि का कुर्क न होना।

अध्याय-3

व्यक्ति, जिनमें अग्रक्रयाधिकार निहित है

10. उन समस्त विक्रयों तथा पुरोबंधों, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख को पूर्ण न हुए हों, की दशा में अग्रक्रयाधिकार, इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन अवधारित किया जाएगा।

अग्रक्रयाधिकार अवधारित करने वाली विधि।

अग्रक्रय का संयुक्त अधिकार किस प्रकार प्रयोग किया जाएगा।

11. जब कभी इस अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार अग्रक्रयाधिकार व्यक्तियों के किसी वर्ग या समूह में निहित हो, तो अधिकार का प्रयोग ऐसे वर्ग के समस्त सदस्यों या समूह द्वारा संयुक्ततः किया जा सकेगा और यदि उन सब द्वारा संयुक्ततः प्रयोग नहीं किया जाता है तो उनमें से किन्हीं दो या अधिक द्वारा संयुक्ततः और यदि उनमें से दो या अधिक द्वारा संयुक्ततः प्रयोग नहीं किया जाता है, तो उन द्वारा पृथक्ततः प्रयोग किया जाएगा।

अग्रक्रयाधिकार का सहअंशधारी और किराएदार में निहित होना।

12. कृषि भूमि, ग्राम स्थावर सम्पत्ति और शहरी स्थावर सम्पत्ति की बाबत अग्रक्रयाधिकार :—

(क) जहां विक्रय एकमात्र स्वामी द्वारा है, उस अभिधारी में निहित होगा, जो विक्रेता की अभिधृति के अधीन विक्रय की गई भूमि या सम्पत्ति या उसका कोई भाग धारण करता है;

(ख) जहां संयुक्त भूमि या सम्पत्ति में से अंश (हिस्से) का विक्रय है और इसे समस्त सहअंशधारियों द्वारा संयुक्ततः नहीं किया गया है—

- (i) प्रथमतः अन्य सहअंशधारियों में निहित होगा;
- (ii) द्वितीयतः अभिधारी में जो विक्रेता या विक्रेताओं की अभिधृति के अधीन विक्रय की गई भूमि या सम्पत्ति या उसका कोई भाग धारण करता है, में निहित होगा; और

(ग) जहां संयुक्त स्वामित्व वाली भूमि या सम्पत्ति का विक्रय है और जिसे समस्त सहअंशधारियों द्वारा संयुक्ततः किया गया है, तो उस अभिधारी में निहित होगा जो विक्रेता या उनमें से किसी एक की अभिधृति के अधीन विक्रय की गई सम्पत्ति या उसका कोई भाग धारण करता है।

अग्रक्रयाधिकार का प्रयोग, जहां कई व्यक्ति बराबर के हकदार हों।

13. जहां न्यायालय द्वारा कई अग्रक्रयाधिकारियों को अग्रक्रयाधिकार का समान रूप से हकदार पाया जाता है, तो उक्त अधिकार का प्रयोग—

(क) यदि वे सहअंशधारियों के रूप में दावा करते हैं, आपस में उन अंशों के अनुपात में, प्रयोग किया जाएगा, जो वे भूमि या सम्पत्ति में पहले से ही धारण करते हैं;

(ख) यदि वे उत्तराधिकारियों चाहे सहअंशधारी हो या नहीं के रूप में दावा करते हैं तो वे आपस में उन अंशों के अनुपात में प्रयोग किया जाएगा, जिनमें यदि ऐसा विक्रय न होता, उन्होंने विक्रेता की, बिना अन्य उत्तराधिकारियों के मृत्यु की दशा में भूमि या सम्पत्ति को उत्तराधिकार (विरासत) में प्राप्त किया होता; और

(ग) किसी अन्य मामले में, ऐसे अग्रक्रयाधिकारियों द्वारा समान (बराबर) अंशों में प्रयोग किया जाएगा।

14. ग्राम स्थावर सम्पत्ति या शहरी स्थावर सम्पत्ति का मोचन कराने के धारा 12 अधिकार के पुरोबंध की दशा में, धारा 12 और 13 के उपबन्धों का, न्यायालय द्वारा ऐसे परिवर्तनों सहित, जो सार को प्रभावित न करे, ऐसा अर्थ लगाया जाएगा जिसे न्यायालय के समक्ष मामलों में उन्हें अंगीकार करने के लिए आवश्यक या समुचित समझा जाए ।

और 13 के उपबन्धों का यथावश्यक परिवर्तन सहित पुरोबंधों पर लागू होना ।

अध्याय-4

प्रक्रिया

15. (1) जब कोई व्यक्ति, किसी कृषि भूमि या ग्राम स्थावर सम्पत्ति या अग्रक्रया-शहरी स्थावर सम्पत्ति के विक्रय का या किसी ग्राम स्थावर सम्पत्ति या शहरी धिकारियों को स्थावर सम्पत्ति का मोचन कराने के अधिकार के पुरोबंध का, प्रस्ताव करता है नोटिस। जिसकी बाबत किसी व्यक्ति को अग्रक्रयाधिकार है, तो वह समस्त ऐसे व्यक्तियों को, यथास्थिति, ऐसी भूमि या सम्पत्ति, उस कीमत पर, जिस पर वह ऐसी भूमि या सम्पत्ति का विक्रय करने का इच्छुक है या बन्धक की बाबत, देय रकम का नोटिस दे सकेगा।

(2) ऐसा नोटिस, किसी न्यायालय, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर ऐसी भूमि या सम्पत्ति या उसका कोई भाग अवस्थित है, के माध्यम से दिया जाएगा और यह उपयुक्त रूप से दिया गया समझा जाएगा, यदि यह ग्राम की चौपाल या ग्राम, नगर या स्थान जहां भूमि या सम्पत्ति अवस्थित है, के अन्य सार्वजनिक स्थान पर चिपकाया गया हो।

अग्रक्रयाधिकारी
द्वारा विक्रेता
को नोटिस।

16. (1) किसी भी व्यक्ति का अग्रक्रयाधिकार निर्वापित हो जाएगा, जब तक कि ऐसा व्यक्ति, धारा 15 के अधीन सम्यक् रूप से दिए गए नोटिस की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर या ऐसी और अवधि के भीतर, जो ऐसी तारीख, जैसी न्यायालय अनुज्ञात करे, से एक वर्ष से अधिक न हो, विक्रेता या बन्धकदार को अग्रक्रय के उसके अधिकार को प्रवर्तित करने के आशय से न्यायालय में नोटिस को तामील करने के लिए प्रस्तुत न करे। ऐसे नोटिस में यह कथित होगा कि क्या अग्रक्रयाधिकारी कीमत को स्वीकार करता है या बन्धक के आधार पर देय रकम सही है या नहीं, और यदि नहीं, तो वह कितनी राशि संदत्त करने का इच्छुक है।

(2) जब न्यायालय का समाधान हो जाता है कि विक्रेता या बन्धकदार को उक्त नोटिस की सम्यक् रूप से तामील हो चुकी है, तो कार्यवाहियां फाइल (दाखिल) कर दी जाएंगी।

अग्रक्रय के
लिए वाद।

17. जब विक्रय या पुरोबंध सम्पूर्ण हो जाता है, तो अग्रक्रयाधिकार का हकदार कोई व्यक्ति, उस अधिकार को प्रवर्तित करने के लिए वाद ला सकेगा।

वादी को
निक्षेप (जमा)
करने या
प्रतिभूति देने
के लिए कहा
जा सकेगा।

18. (1) अग्रक्रय हेतु प्रत्येक वाद में न्यायालय, विवादकों का परिनिर्धारण होने पर या होने से पूर्व किसी भी समय, वादी से ऐसी राशि, जो न्यायालय की राय में, भूमि या सम्पत्ति के अधिसम्भाव्य मूल्य से एक बटा पांच से अधिक न हो, न्यायालय में जमा करने की अपेक्षा करेगा या यदि अपेक्षित हो तो वादी से, ऐसे समय के भीतर, जैसा न्यायालय ऐसे आदेश में नियत करे, ऐसी राशि जो अधिसम्भाव्य मूल्य से अधिक न हो, के संदाय के लिए न्यायालय के समाधानप्रद रूप से प्रतिभूति देने की अपेक्षा की जाएगी।

(2) किसी भी अपील में अपील न्यायालय किसी भी समय उपधारा (1) के अधीन न्यायालय को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा।

(3) उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन जमा या प्रतिभूत प्रत्येक राशि, खर्च के उन्मोचन के लिए रखी जाएगी।

(4) यदि वादी न्यायालय द्वारा नियत समय के भीतर या ऐसे और समय के भीतर जैसा न्यायालय अनुज्ञात करे, उपधारा (1) या उपधारा (2) में वर्णित निक्षेप (जमा) करने या प्रतिभूति देने में असफल रहता है, तो, यथास्थिति, उसका वादपत्र नामंजूर कर दिया जाएगा या उसकी अपील खारिज कर दी जाएगी।

(5) यदि इस प्रकार जमा किसी राशि का वादी द्वारा आहरण कर लिया जाता है, तो वाद या अपील खारिज कर दी जाएगी।

(6) यदि किसी भी हेतुक के लिए इस प्रकार दी गई कोई प्रतिभूति शून्य हो जाती है या अपर्याप्त है तो न्यायालय वादी को, न्यायालय द्वारा नियत समय के भीतर, यथास्थिति, नई प्रतिभूति देने या प्रतिभूति में बढ़ावतरी करने के आदेश देगा और यदि वादी ऐसे आदेश का पालन करने में असफल रहता है, तो वाद या अपील खारिज कर दी जाएगी।

(7) उपधारा (1) के प्रयोजन के लिए अधिसभ्माव्य मूल्य का प्रावकलन, भूमि या सम्पत्ति के बाजार मूल्य के विषय में पश्चात्वर्ती आए किसी निर्णय को प्रभावित नहीं करेगा।

19. कृषि भूमि के विक्रय की बाबत अग्रक्रय के लिए वाद में कोई डिक्री तब तक प्रदान नहीं की जाएगी, जब तक कि वादी न्यायालय का समाधान नहीं कर देता है कि विक्रय, जिसकी बाबत अग्रक्रय का दावा किया है, हिमाचल प्रदेश भू—राजस्व अधिनियम, 1954 या हिमाचल प्रदेश अभिधृति और भूमि सुधार अधिनियम, 1972 के उल्लंघन में नहीं है।

20. कृषि भूमि के विक्रय की बाबत अग्रक्रय के वाद में, यदि न्यायालय तथाकथित का यह निष्कर्ष है कि विक्रय हिमाचल प्रदेश भू—राजस्व अधिनियम, 1954 या हिमाचल प्रदेश अभिधृति और भूमि सुधार अधिनियम, 1972 के उल्लंघन में है, तो प्रक्रिया न्यायालय वाद को खारिज कर देगा।

21. (1) यदि विक्रय की दशा में पक्षकारों में उस कीमत, जिस पर विक्रयों की अग्रक्रयाधिकारी अपने अग्रक्रयाधिकार का प्रयोग करेगा, के बारे में सहमति नहीं होती है तो न्यायालय यह अवधारित करेगा कि क्या वह कीमत जिस पर विक्रय किया गया तात्पर्यित है, सद्भावपूर्वक नियत या संदत्त की गई है, और यदि उसका यह निष्कर्ष है कि कीमत ऐसे नियत या संदत्त नहीं की गई थी, तो यह वाद के प्रयोजन हेतु भूमि या सम्पत्ति का बाजार मूल्य कीमत के रूप में नियत करेगा।

(2) यदि न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि कीमत सद्भावपूर्वक नियत या संदत्त की गई थी, तो यह ऐसी कीमत को जो वाद के प्रयोजन के लिए कीमत हो, नियत करेगा:

परन्तु जब ऐसी कीमत, जिस पर विक्रय किया जाना तात्पर्यित है पूर्णतया: या मुख्यतः कोई ऋण दर्शाती है जो रकम में, सम्पत्ति के बाजार मूल्य से अति अधिक हो तो न्यायालय, वाद के प्रयोजन के लिए बाजार मूल्य को, भूमि या सम्पत्ति की कीमत नियत करेगा और क्रेता के लिए विकल्प देगा कि या तो वे ऐसे मूल्य को मूल विक्रय के लिए प्रतिफल के पूर्ण समतुल्य के रूप में स्वीकार करे या तथाकथित विक्रय को रद्द करवाए और विक्रेता और क्रेता जिससे अपनी-अपनी मूल स्थिति में प्रत्यावर्तित होंगे ।

पुरोबंध की दशा में वाद के प्रयोजन

22. यदि पुरोबंध की दशा में पक्षकारों में, ऐसी रकम के लिए जिस पर अग्रक्रयाधिकारी अपने अग्रक्रयाधिकार का प्रयोग करेगा, सहमति नहीं होती है, तो न्यायालय अवधारित करेगा कि क्या बन्धकदार द्वारा दावाकृत रकम बन्धक नियत करना। के निबन्धनों के अधीन देय है, और क्या इसका दावा सद्भावपूर्वक किया गया है।

यदि इसका यह निष्कर्ष है कि रकम इस तरह देय है और सद्भावपूर्वक इसका दावा किया गया है, तो यह ऐसी रकम को वाद के प्रयोजनों के लिए कीमत के रूप में नियत करेगा, किन्तु यदि उसका यह निष्कर्ष है कि रकम इस तरह देय नहीं है या यद्यपि देय है, तो इसका दावा सद्भावपूर्वक नहीं किया गया है तो यह सम्पत्ति के बाजार मूल्य को वाद के प्रयोजन के लिए कीमत के रूप में नियत करेगा ।

“बाजार मूल्य”
किस प्रकार
अवधारित किया
जाएगा ।

23. बाजार मूल्य के अवधारण के प्रयोजन हेतु, न्यायालय अन्य विषयों के साथ-साथ ऐसी कीमत के साक्ष्य के रूप में निम्नलिखित पर विचार कर सकेगा—

- (क) क्रेता से विक्रेता द्वारा, यथास्थिति, वास्तव में प्राप्त की गई या प्राप्त की जाने वाली कीमत या मूल्य या बन्धक के आधार पर वास्तव में देय रकम;
- (ख) ऐसी कीमत, मूल्य या रकम में सम्मिलित ब्याज की रकम;
- (ग) भूमि या सम्पत्ति की औसत वार्षिक शुद्ध परिसम्पत्तियों की अनुमानित रकम;

(घ) भूमि या सम्पत्ति पर निर्धारित भू-राजस्व;

(ङ) आस-पास की समरूप भूमि या सम्पत्ति की कीमत; और

(च) पूर्ववर्ती विक्रयों या बन्धकों द्वारा यथा दर्शित भूमि या सम्पत्ति की कीमत।

24. जहां एक ही विक्रय या पुरोबंध से एक से अधिक उत्पन्न वाद लम्बित हैं, तो वादी को प्रत्येक अन्य वाद में प्रतिवादी के रूप में शामिल किया जाएगा और वादों का विनिश्चय करते समय न्यायालय, प्रत्येक डिक्री में, उस क्रम का कथन करेगा जिसमें प्रत्येक दावेदार अपने अधिकार का प्रयोग करने का हकदार है।

25. (1) यदि कोई व्यक्ति, अग्रक्रय हेतु किसी वाद में कृषि भूमि या अन्य स्थावर सम्पत्ति के स्वामित्व से उत्पन्न अग्रक्रयाधिकार पर दावा या अभिवचन आधारित करता है और ऐसी भूमि या सम्पत्ति का हक इसकी बाबत अग्रक्रयाधिकार के प्रवर्तन द्वारा विफल होने के लिए दायी है, तो न्यायालय, दावे या अभिवचन का तब तक विनिश्चय नहीं करेगा जब तक अग्रक्रय के ऐसे अधिकार के प्रवर्तन के लिए सीमा अवधि का अवसान नहीं हो जाता है और संस्थित अवधि के दौरान भूमि या सम्पत्ति की बाबत अग्रक्रय के दावे, यदि कोई हों, अन्ततः विनिश्चित न कर दिए गए हों।

(2) यदि कृषि भूमि या अन्य स्थावर सम्पत्ति का स्वामित्व अग्रक्रयाधिकार के प्रवर्तन द्वारा समाप्त हो जाता है, तो न्यायालय, उससे उत्पन्न अग्रक्रयाधिकार पर आधारित, दावा या अभिवचन अस्वीकार करेगा।

अध्याय-5

परिसीमा

1908 का 9

26. किसी मामले में, जिसके लिए भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908 परिसीमा। की "द्वितीय अनुसूची" के अनुच्छेद 10 द्वारा उपबंध न किया गया हो, तो इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन अग्रक्रयाधिकार को प्रवर्तित करने के

लिए, किसी वाद में परिसीमा की अवधि उक्त अनुसूची के अनुच्छेद 120 में किसी बात के होते हुए भी, निम्नलिखित मामलों में एक वर्ष होगी—

(क) कृषि भूमि या ग्राम स्थावर सम्पत्ति के विक्रय की दशा में,—

1954 का 6

- (i) हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम, 1954 के अधीन अनुरक्षित, नामान्तरणों (इन्तकाल) के रजिस्टर में अधिकारिता रखने वाले राजस्व अधिकारी द्वारा क्रय, के सत्यापन की तारीख, यदि कोई है, से; या
- (ii) उस तारीख से जिसको, विक्रय के अधीन क्रेता ऐसी भूमि या सम्पत्ति के किसी भाग का वस्तुगत कब्जा लेता है, जो भी तारीख पूर्वतर होगी;
- (ख) ग्राम स्थावर सम्पत्ति या शहरी स्थावर सम्पत्ति के मोचन कराने के अधिकार के पुरोबंध की दशा में, उस तारीख से जिसको सम्पत्ति के बन्धक का हक पूर्ण हो जाता है, और
- (ग) शहरी स्थावर सम्पत्ति के विक्रय की दशा में, उस तारीख से जिसको विक्रय के अधीन क्रेता सम्पत्ति के किसी भाग का वस्तुगत कब्जा लेता है।

उद्देश्यों और कारणों का कथन

पंजाब अग्रक्रय अधिनियम, 1913 को हिमाचल प्रदेश (विधियों का लागू होना) आदेश, 1948 द्वारा हिमाचल प्रदेश राज्य में लागू किया गया था। आत्मा प्रकाश बनाम हरियाणा राज्य (ए.आई.आर. 1986 एस.सी. 859) के मामले, जिसमें पंजाब अग्रक्रय अधिनियम, 1913 की धारा 15 के कतिपय खण्ड भारत के संविधान के अधिकारातीत घोषित किए गए थे, में भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय के पश्चात्, पंजाब अग्रक्रय (हिमाचल प्रदेश निरसन) अधिनियम, 1987 (1987 का अधिनियम संख्यांक 9) द्वारा हिमाचल प्रदेश राज्य में इस अधिनियम का लागू होना निरसित किया गया था। इसके अतिरिक्त, उक्त निर्णय में माननीय उच्चतम न्यायालय ने सह अंशधारियों और अभिधारियों का, उनका एक वर्ग होने के नाते, उनमें अग्रक्रयाधिकार के निहित होने के प्रयोजन के लिए, अग्रक्रयाधिकार को मान्य ठहराया। परन्तु उक्त अधिनियम के निरसन के पश्चात् वे अपने अग्रक्रयाधिकार से वंचित हो गए हैं। हिमाचल प्रदेश राज्य में यथा लागू उक्त अधिनियम के निरसित किए जाने के पश्चात् ऐसा भी देखा गया है कि राज्य में सम्पत्तियों के विक्रय में स्टांप शुल्क का अधिकाधिक मात्रा में अपवंचन होने के कारण राज्य को राजस्व की पर्याप्त रकम की हानि हो रही है, क्योंकि ऐसे विक्रय संव्यवहारों के पक्षकार, करार प्रतिफल की वास्तविक रकम को प्रकट नहीं करते हैं और सम्पत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर स्टांप शुल्क लगाते हैं जो कि सदैव ही निम्नतर होता है। इस प्रकार अंशधारियों और अभिधारियों के पक्ष में अग्रक्रयाधिकार को प्रत्यावर्तित करने (वापिस दिलाने) और स्टांप शुल्क के अपवंचन को रोकने के लिए, अग्रक्रयाधिकार से सम्बन्धित विधि को पुनः अधिनियमित करने का विनिश्चय किया गया है। यह विधान सहअंशधारियों और अभिधारियों को, अग्रक्रय के उनके अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए समर्थ बनाएगा और विक्रय विलेख पर पक्षकारों द्वारा समुचित स्टांप शुल्क लगाने से राज्य के राजस्व में वृद्धि करने में सहायक होगा। विधेयक व्यापकतः अंशधारियों और अभिधारियों द्वारा अग्रक्रयाधिकार का प्रयोग करने और अग्रक्रय से सम्बन्धित विवादों के निपटारे की प्रक्रिया के लिए उपबन्ध करता है।

यह विधेयक उपर्युक्त उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है।

(ठाकुर गुलाब सिंह)
प्रभारी मन्त्री।

धर्मशाला:

तारीख:2010.

वित्तीय ज्ञापन

विधेयक के उपबन्ध, अधिनियमित किए जाने पर विद्यमान सरकारी तन्त्र द्वारा कार्यान्वित किए जाएंगे और इस प्रकार इससे राजकोष से कोई अतिरिक्त व्यय नहीं होगा।

प्रत्यायोजित विधान सम्बन्धी ज्ञापन

विधेयक का खण्ड 6 राज्य सरकार को अधिसूचना द्वारा यह घोषित करने के लिए सशक्त करने हेतु है कि किसी स्थानीय क्षेत्र में या किसी भूमि की बाबत कोई अप्रक्रयाधिकार नहीं होगा या ऐसा सीमित अधिकार विद्यमान होगा जो अधिसूचना में विनिर्दिष्ट किया जाए। शक्ति का प्रस्तावित प्रत्यायोजन आवश्यक और समान्य स्वरूप का है।

Bill No. 26 of 2010.

THE HIMACHAL PRADESH PRE-EMPTION BILL, 2010

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

A

BILL

to re-enact the law relating to right of pre-emption in the State of Himachal Pradesh.

BE it enacted by the Legislative Assembly of Himachal Pradesh in the Sixty-first Year of the Republic of India as follows:—

CHAPTER-I

PRELIMINARY

1. (1) This Act may be called the Himachal Pradesh Pre-^{Short title and extent.} _{emption Act, 2010.}

(2) It shall extend to whole of the State of Himachal Pradesh.

2. In this Act, unless a different intention appears from the subject ^{Definitions.} or context,—

(a) “agricultural land” shall mean land as defined under clause (7) of section 2 of the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972, but shall not include the rights of a mortgagee, whether usufructuary or not, in such land;

(b) “sale” shall not include—

(i) a sale in execution of a decree for money or of an order of a Civil, Criminal or Revenue Court or of a Revenue Officer; and

(ii) the creation of an occupancy tenancy by a landlord, whether for consideration or otherwise;

- (c) "urban immovable property" shall mean immovable property falling within the limits of a municipality, other than agricultural land;
- (d) "village immovable property" shall mean immovable property falling within the limits of a village, other than agricultural land; and
- (e) any expression which is defined by section 4 of the Himachal Pradesh Land Revenue Act, 1954 or section 2 of the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972, shall, subject to the provisions of this Act, have the meaning assigned to it in the said section. 6 of 1954.
8 of 1974.

CHAPTER-II

GENERAL PROVISIONS

Right of pre-emption.

3. The right of pre-emption shall mean the right of a person to acquire agricultural land or urban immovable property or urban immovable property in preference to other persons, and it arises in respect of such land only in the case of sales and in respect of such property only in the case of sales or of foreclosures of the right to redeem such property:

Provided that nothing in this section shall prevent a court from holding that an alienation purporting to be other than a sale is in fact a sale.

No right of pre-emption in certain cases.

4. No right of pre-emption shall exist in respect of the sale of or foreclosure of a right to redeem—

- (i) a serai or katra; and
- (ii) a dharamshala, mosque or other similar building.

Right of pre-emption exists in agricultural land and urban immovable property.

5. Subject to the provisions of this Act, a right of pre-emption shall exist in respect of village immovable property, urban immovable property and agricultural land.

6. (1) Except as may otherwise be declared by the State Government, by notification, in the case of any agricultural land, no right of pre-emption shall exist within any cantonment.

State Government may exclude areas from pre-emption.

(2) The State Government may, by notification in the Official Gazette, declare that in any local area or with respect to any land or property or class of land or property or with respect to any sale or class of sales, no right of pre-emption or only such limited right as that State Government may specify, shall exist.

1 of 1894.

7. Notwithstanding anything in this Act, a right of pre-emption shall not exist in respect of any sale made by or to the State Government or by or to any local authority or to any company under the provisions of Part –VII of the Land Acquisition Act, 1894.

Exclusion of pre-emption in respect of certain alienation.

5 of 1908.

8. In the case of a sale by joint-owners, no party to such sale shall have the right to claim pre-emption.

Party to alienation cannot claim pre-emption.

9. No sum deposited in or paid in to court by the pre-emptor under the provisions of this Act or of the Code of Civil Procedure, 1908, shall, while it is in the custody of the court, be liable to attachment in execution of a decree, or order of a Civil, Criminal or Revenue court, or of a Revenue Officer.

Sum deposited by pre-emptor not to be attached.

CHAPTER-III

PERSONS IN WHOM THE RIGHT OF PRE-EMPTION VESTS

10. In respect of all sales and foreclosures not completed on the date of commencement of this Act, the right of pre-emption shall be determined under the provisions of this Act.

The law determining the right of pre-emption.

11. Whenever according to the provisions of this Act, a right of pre-emption vests in any class or group of persons the right may be exercised by all the members of such class or group jointly, and, if not exercised by them all jointly, by any two or more of them jointly, and, if not exercised by any two or more of them jointly, by them severally.

Joint right of pre-emption how exercised.

Right of
pre-
emption to
vest in co-
sharer and
tenant.

12. The right of pre-emption in respect of agricultural land, village immovable property and urban immovable property shall vest—

- (a) where the sale is by a sole owner, in the tenant, who holds under tenancy of the vendor the land or property sold or a part thereof;
- (b) where the sale is of a share out of a joint land or property and is not made by all the co-sharers jointly—
 - (i) firstly, in the other co-sharers;
 - (ii) secondly, in the tenant who hold under tenancy of the vendor or vendors, the land or property sold or a part thereof; and
- (c) where the sale is of land or property owned jointly and is made by all the co-sharers jointly, in the tenants, who hold under tenancy of the vendors or any one of them the land or property sold or a part thereof.

Exercise of
right of pre-
emption
where several
persons
equally
entitled.

13. Where several pre-emptors are found by the court to be equally entitled to the right of pre-emption, the said right shall be exercised—

- (a) if they claim as co-sharers, in proportion among themselves to the shares they already hold in the land or property;
- (b) if they claim as heirs, whether co-sharers or not, in proportion among themselves to the shares in which but for such sale they would inherit the land or property in the event of the vendor's decease without other heirs; and
- (c) in any other case, by such pre-emptors in equal shares.

Provisions of
sections 12
and 13
applicable to
foreclosures
mutatis
mutandis.

14. In the case of a foreclosure of the right to redeem village immovable property or urban immovable property, the provisions of sections 12 and 13 shall be construed by the court with such alterations, not affecting the substance, as may be necessary or proper to adopt them to the matter before the court.

CHAPTER-IV**PROCEDURE**

15. (1) When any person proposes to sell any agricultural land or village immovable property or urban immovable property or to foreclose the right to redeem any village immovable property or urban immovable property, in respect of which any person have a right of pre-emption, he may give notice to all such persons of the price at which he is willing to sell such land or property or of the amount due in respect of the mortgage, as the case may be.

(2) Such notice shall be given through any court within the local limits of whose jurisdiction such land or property or any part thereof is situated, and shall be deemed sufficiently given if it be stuck up on the chaupal or other public place of the village, town or place in which the land or property is situate.

16. (1) The right of pre-emption of any person shall be extinguished unless such person shall, within the period of three months from the date on which the notice under section 15 is duly given or within such further period, not exceeding one year from such date, as the court may allow, present to the court a notice for service on the vendor or mortgagee of his intention to enforce his right of pre-emption. Such notice shall state whether the pre-emptor accepts the price or amount due on the footing of the mortgage as correct or not, and if not, what sum he is willing to pay.

(2) When the court is satisfied that the said notice has been duly served on the vendor or mortgagee, the proceedings shall be filed.

17. Any person entitled to a right of pre-emption may, when the sale or foreclosure has been completed, bring a suit to enforce that right.

18. (1) In every suit for pre-emption the court shall at, or at any time before, the settlement of issues, require the plaintiff to deposit in court such sum as does not, in the opinion of the court, exceed one-fifth of the probable value of the land or property, or require the plaintiff to give security to the satisfaction of the court for the payment, if required, of a sum not exceeding such probable value within such time as the court may fix in such order.

Notice to
pre-
emptors.Notice by
pre-emptor
to vendor.Suits for
pre-
emption.Plaintiff
may be
called on to
make
deposit or
to file
security.

(2) In any appeal the Appellate Court may at any time exercise the powers conferred on a court under sub-section (1).

(3) Every sum deposited or secured under sub-section (1) or sub-section (2) shall be available for the discharge of costs.

(4) If the plaintiff fails within the time fixed by the court or within such further time as the court may allow to make the deposit or furnish the security mentioned in sub-section (1) or sub-section (2), his plaint shall be rejected or his appeal shall be dismissed, as the case may be.

(5) If any sum so deposited is withdrawn by the plaintiff, the suit or appeal shall be dismissed.

(6) If any security so furnished for any cause becomes void or insufficient, the court shall order the plaintiff to furnish fresh security or to increase the security, as the case may be, within a time to be fixed by the court, and if the plaintiff fails to comply with such order, the suit or appeal shall be dismissed.

(7) The estimate of the probable value made for the purpose of sub-section (1), shall not affect any decision subsequently come as to what is the market value of the land or property.

Special conditions relating to sales of agricultural land.

19. No decree shall be granted in a suit for pre-emption in respect of the sale of agricultural land until, the plaintiff has satisfied the court that the sale in respect of which pre-emption is claimed is not in contravention of the Himachal Pradesh Land Revenue Act, 1954 or the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972.

6 of 1954.

8 of 1974.

Procedure on determination of the said issues.

20. In a suit for pre-emption in respect of a sale of agricultural land, if the court finds that the sale is in contravention of the Himachal Pradesh Land Revenue Act, 1954 or the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972, the court shall dismiss the suit.

6 of 1954.

8 of 1974.

Fixing of price for purposes of suit in case of sales.

21. (1) If in the case of a sale the parties are not agreed as to the price at which the pre-emptor shall exercise his right of pre-emption, the court shall determine whether the price at which the sale purports to have taken place has been fixed in good faith or paid, and if it finds, that the price

was not so fixed or paid, it shall fix as the price for the purposes of the suit the market value of the land or property.

(2) If the court finds that the price was fixed in good faith or paid, it shall fix such price as the price for the purposes of the suit:

Provided that when the price at which the sale purports to have taken place represents entirely or mainly a debt greatly exceeding in amount the market value of the property, the court shall fix the market value as the price of the land or property for the purposes of the suit, and may put the vendee to his option either to accept such value as the full equivalent of the consideration for the original sale or to have the said sale cancelled, and the vendor and vendee restored to their original position.

22. If in case of a foreclosure the parties are not agreed as to the amount at which the pre-emptor shall exercise his right of pre-emption, the court shall determine whether the amount claimed by the mortgagee is due under the terms of the mortgage, and whether it is claimed in good faith. If it finds that the amount is so due and is claimed in good faith, it shall fix such amount as the price for the purposes of the suit, but if it finds that the amount is not so due, or, though due, is not claimed in good faith, it shall fix as the price for the purposes of the suit the market value of the property.

23. For the purpose of determining the market value, the court may consider the following among other matters as evidence of such value:

- (a) the price or value actually received or to be received by the vendor from the vendee or the amount really due on the footing of the mortgage, as the case may be;
- (b) the amount of interest included in such price, value or amount;
- (c) the estimated amount of the average annual net assets of the land or property;
- (d) the land revenue assessed upon the land or property;
- (e) the value of similar land or property in the neighbourhood; and
- (f) the value of the land or property as shown by previous sales or mortgages.

Fixing of
price for
purposes of
suit in case
of
foreclosure.

“Market
value” how
to be
determined.

Concurrent
hearing of
suits.

24. When more suits than one arising out of the same sale or foreclosure are pending, the plaintiff in each suit shall be joined as defendant in each of the other suit, and in deciding the suits the court shall in each decree state the order in which each claimant is entitled to exercise his right.

Postpone-
ment of
decision of
pre-
emption
suit in
certain
cases.

25. (1) If in any suit for pre-emption any person bases a claim or plea on a right of pre-emption derived from the ownership of agricultural land or other immovable property, and the title to such land or property is liable to be defeated by the enforcement of a right of pre-emption with respect to it, the court shall not decide the claim or plea until the period of limitation for the enforcement of such right of pre-emption has expired and the suits for pre-emption, if any, instituted with respect to the land or property during the period have been finally decided.

(2) If the ownership of agricultural land or other immovable property is lost by the enforcement of a right of pre-emption, the court shall disallow the claim or plea based upon the right of the pre-emption derived therefrom.

CHAPTER-V

LIMITATION

Limitation.

26. In any case not provided for by article 10 of the “Second Schedule” of the Indian Limitation Act, 1908, the period of limitation in a suit to enforce a right of pre-emption under the provisions of this Act shall, notwithstanding anything in article 120 of the said Schedule, be one year—

- (a) in the case of a sale of agricultural land or of village immovable property,
 - (i) from the date of the attestation, if any, of the sale by a Revenue Officer having jurisdiction in the register of mutations maintained under the Himachal Pradesh Land Revenue Act, 1954; or
 - (ii) from the date of which the vendee takes under the sale physical possession of any part of such land or property; whichever date shall be the earlier;

- (b) in the case of a foreclosure of the right to redeem village immovable property or urban immovable property, from the date on which the title of the mortgage to the property becomes absolute; and
- (c) in the case of sale of urban immovable property, from the date on which the vendee takes under the sale physical possession of any part of the property.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Punjab Pre-emption Act, 1913 was made applicable to the State of Himachal Pradesh vide the Himachal Pradesh (Application of Laws) Order, 1948. This Act was repealed, in its application to the State of Himachal Pradesh, vide Punjab Pre-emption (Himachal Pradesh Repealing) Act, 1987 (Act No.9 of 1987), after a judgement of Hon'ble Supreme Court of India, in the case of Atma Parkash v/s State of Haryana (AIR-1986 SC 859), wherein certain clauses of section 15 of the Punjab Pre-emption Act, 1913 were declared ultra-vires of the Constitution of India. Further, the Hon'ble Apex Court in the said judgement has upheld the right of pre-emption of the co-sharers and tenants, being a class by themselves, for the purpose of vesting in them the right of pre-emption. But after the repeal of the said Act, they have been deprived of their right of pre-emption. After the repeal of the said Act, in its application to the State of Himachal Pradesh, it has also been noticed that State is losing substantial amount of revenue due to large scale stamp duty evasion in the sale of the properties in the State, because the parties to such sale transactions do not disclose the actual agreed consideration amount and affix the stamp duty on the market value of the property, which is always on the lower side. As such, in order to restore the right of pre-emption in favour of co-sharers and tenants and to prevent stamp duty evasion, it has been decided to re-enact the law relating to right of pre-emption. The legislation will enable the co-sharers and tenants to exercise their right of pre-emption and will go a long way in improving State revenue by affixation of proper stamp duty by the parties to a sale instrument. The Bill broadly provides for the exercise of right of pre-emption by the co-sharers and the tenants and a procedure for dealing with the issues relating to pre-emption.

This Bill seeks to achieve the aforesaid objectives.

(THAKUR GULAB SINGH)
Minister-in-Charge.

DHARAMSHALA :

The 2010.