

दिल्ली उच्च न्यायालय

नि.प्र.अ. 175/2008

श्री धरम बीर प्रसाद गुप्ता

.....अपीलार्थी

द्वारा: श्री अनिल गोवर, अधिवक्ता और
सुश्री मनीषा अग्रवाल, अधिवक्ता ।

बनाम

श्री वेद प्रकाश गुप्ता

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री के.के. मल्होत्रा, अधिवक्ता और
श्री तरुण अग्रवाल, अधिवक्ता।

सुरक्षित तिथि:

03.09.2008

निर्णय तिथि:

12.09.2008

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रदीप नंदराजोग

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री वीना बीरबल

1. क्या स्थानीय समाचार पत्रों के संवाददाताओं को निर्णय देखने की अनुमति दी जा सकती है?
2. रिपोर्टर को संदर्भित किया जाना है या नहीं?

3. क्या निर्णय डाइजेस्ट में प्रकाशित किया जाना चाहिए?

न्या. प्रदीप नंदराजोग

1. तात्कालिक अपील में विचार के लिए विधि संबंधित रोचक प्रश्न उठता है: क्या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106(1) में निहित कल्पना, उसकी धारा 107 पर अध्यारोही हो जाती है?

2. जिस तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में यह मुद्दा उठा है, वह यह है कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से निर्माण उद्देश्यों के लिए वाद संपत्ति किराए पर ली थी। दिनांक 7 अप्रैल 1997 को पक्षकारगण के बीच एक किराया विलेख निष्पादित किया गया था, जिसमें 3 साल की अवधि के लिए किरायेदारी बनाई गई थी, लेकिन दुर्भाग्यवश पक्षकारगण के लिए, न तो पर्याप्त मूल्य के स्टाम्प पेपर पर दस्तावेज़ तैयार किया गया था और न ही इसे पंजीकृत किया गया था।

3. पक्षकारगण ने अपने कानूनी संबंध को अविकल रखा, अर्थात् अपीलार्थी ने प्रति माह किराया देना जारी रखा और प्रत्यर्थी ने दिनांक सितंबर 2003 तक उसे स्वीकार करना जारी रखा।

4. प्रत्यर्थी के अनुसार, अपीलार्थी उसके पश्चात किराया देने में विफल रहा और दिनांक 10.10.2006 को पंजीकृत सूचना के माध्यम से किरायेदारी का निर्धारण किया गया था। प्रत्यर्थी के अनुसार, दिनांक 10.10.2006 के नोटिस के माध्यम से किरायेदारी का निर्धारण किए जाने के बाद, अपीलार्थी का वाद

संपत्ति के संबंध में कब्ज़ा एक अनधिकृत अधिभोगी का हो गया, जिसके लिए अपीलार्थी को वाद संपत्ति से बेदखल किया जाना चाहिए और दिनांक 10.10.2006 के बाद अनधिकृत उपयोग और कब्जे के लिए हर्जाना देने के लिए निर्देशित किया जाना चाहिए।

5. प्रत्यर्थी ने किरायेदारी निर्धारित करने वाले नोटिस की प्राप्ति को स्वीकार किया, लेकिन अन्य बातों के साथ-साथ इसमें इस आधार पर त्रुटि पाई कि स्वीकृत उद्देश्य जिसके लिए संपत्ति का उपयोग किया जा सकता था, वह विनिर्माण उद्देश्य था और इसलिए किरायेदारी निर्धारित करने से पहले 6 महीने की पूर्व सूचना देना आवश्यक था।

6. पक्षकारगण के बीच किराये की दर को लेकर विवाद है कि यह 7,500/- रुपये या 11,500/- रुपये प्रति माह है, परंतु यह अप्रासंगिक भी है क्योंकि किसी भी मामले में, संपत्ति दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 के दायरे से बाहर है।

7. चूंकि पक्षकारगण के बीच पट्टा समझौता एक पंजीकृत दस्तावेज नहीं है और किरायेदार और मकान मालिक के संबंध विवादित नहीं थे, साथ ही इस तथ्य के साथ कि अपीलार्थी द्वारा देय किराया 3,500 रुपये प्रति माह से अधिक था, प्रत्यर्थी ने वाद में प्रार्थना की गई बेदखली की राहत के संदर्भ में प्रवेश पर डिग्री की मांग की थी।

8. प्रत्यर्थी सफल हो गया।

9. विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को स्वीकृति दी जाती है। अपीलार्थी के अनुसार 3,500/- रुपये से अधिक किराया देय होने का मतलब है कि संपत्ति दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 के तहत संरक्षित नहीं थी। चूंकि किरायेदारी निर्धारित करने वाला नोटिस यानी दिनांक 10.10.2006 की सूचना अपीलार्थी को मिली थी और लिखित बयान में इस बात की स्वीकृति थी, इसलिए यह अभिनिर्धारित किया गया है कि किरायेदारी को माह दर माह माना जाना चाहिए। यह मानते हुए कि महीने दर महीने की किरायेदारी दिनांक 10.10.2006 के नोटिस द्वारा वैध रूप से समाप्त हो गई है और किरायेदारी का निर्धारण करने वाले नोटिस की सेवा की 15 दिनों की समाप्ति के बाद बेदखली के लिए वाद दायर किया गया है, बेदखली के लिए डिक्री पारित की गई है।

10. सुनवाई में अपीलार्थी के मामले में केवल इस सीमित दलील पर प्रतिपादित किया गया कि जिस उद्देश्य के लिए संपत्ति का उपयोग किया जाना था, वह विनिर्माण उद्देश्यों के लिए था, इस प्रकार किरायेदारी को खाली करने के लिए 6 महीने का समय देने वाले पूर्व सूचना द्वारा निर्धारित किए जाने योग्य था और तत्काल सूचना ने 15 दिनों की सूचना देकर किरायेदारी निर्धारित की और वाद उसके तुरंत बाद दायर किया गया था, किसी भी मामले में

किरायेदारी की समाप्ति की तारीख से 6 महीने की समाप्ति से पहले, निर्धारण की सूचना अमान्य थी। अन्य शब्दों में, यह आग्रह किया गया कि किरायेदारी के वैध निर्धारण के अभाव में कोई डिक्री भी पारित नहीं की जा सकती, प्रवेश पर डिक्री देना तो दूर की बात है।

11. संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धाराएं 106 और 107 इस प्रकार हैं:

“106. लिखित अनुबंध या स्थानीय उपयोग के अभाव में कुछ पट्टों की अवधि-(1) किसी अनुबंध या स्थानीय कानून या प्रथा के विपरीत न होने पर, कृषि या विनिर्माण प्रयोजनों के लिए अचल संपत्ति का पट्टा वर्ष दर वर्ष का पट्टा माना जाएगा, जिसे पट्टाकर्ता या पट्टेदार दोनों में से किसी एक द्वारा छह महीने के नोटिस पर समाप्त किया जा सकेगा; तथा किसी अन्य प्रयोजन के लिए अचल संपत्ति का पट्टा, महीने दर महीने का पट्टा माना जाएगा, जो पट्टाकर्ता या पट्टेदार की ओर से, पंद्रह दिन के नोटिस पर समाप्त किया जा सकेगा।

(2) फिलहाल लागू किसी भी अन्य कानून में किसी बात के बावजूद, उप-धारा (1) में उल्लिखित अवधि नोटिस प्राप्त होने की तारीख से शुरू होगी।

(3) जहां कोई वाद या कार्यवाही उप-धारा (1) में वर्णित कालावधि के अवसान के पश्चात् फाइनल की गई है, वहां उस उप-धारा के अधीन कोई सूचना केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं समझी जाएगी कि उसमें वर्णित कालावधि उक्त उपधारा में विनिर्दिष्ट कालावधि से कम है।

(4) उप-धारा (1) के तहत प्रत्येक नोटिस लिखित रूप में होना चाहिए, इसे देने वाले व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित होना चाहिए, और या तो उस पार्टी को डाक द्वारा भेजा जाना चाहिए जो इसके द्वारा बाध्य होने का इरादा रखता है या ऐसी पार्टी को व्यक्तिगत रूप से निविदा या वितरित किया जाना चाहिए, या उसके परिवार या नौकरों में से किसी एक को उसके निवास पर, या (यदि ऐसी निविदा या वितरण व्यावहारिक नहीं है) संपत्ति के एक विशिष्ट भाग पर लगाया जाना चाहिए ।

107.पट्टे कैसे तैयार किये जाते हैं? - अचल संपत्ति का वर्ष-दर-वर्ष पट्टा, या एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए पट्टा, या वार्षिक किराया आरक्षित करना, केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है।

अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो पंजीकृत दस्तावेज द्वारा या कब्जे की डिलीवरी के साथ मौखिक समझौते द्वारा किए जा सकते हैं।

जहां अचल संपत्ति का पट्टा पंजीकृत लिखत द्वारा किया जाता है, वहां ऐसा लिखत या जहां एक से अधिक लिखत हों, वहां प्रत्येक ऐसा लिखत पट्टाकर्ता और पट्टेदार दोनों द्वारा निष्पादित किया जाएगा:

बशर्ते कि राज्य सरकार समय-समय पर, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, निर्देश दे सकती है कि अचल संपत्ति के पट्टे, साल-दर-साल पट्टे के अलावा, या एक वर्ष से अधिक किसी भी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करने, या इस तरह के पट्टों के किसी भी वर्ग को, अपंजीकृत उपकरण द्वारा या

कब्जे की डिलीवरी के बिना मौखिक समझौते द्वारा किया जा सकता है।”

12. संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 107 का तीसरा पैरा और प्रावधान पक्षकारगण के बीच उठाए गए मुद्दे के लिए प्रासंगिक नहीं है और इसलिए यह कहना पर्याप्त होगा कि धारा 107 के पहले और दूसरे पैरा के अनुसार, पट्टा पहले पैरा या दूसरे पैरा के अंतर्गत आता है या नहीं, यह पट्टे की अवधि पर निर्भर करेगा। जिस उद्देश्य के लिए पट्टा दिया जाता है, वह संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 107 के लिए पूर्णतः तत्त्वहीन है।

13. इस प्रकार, किसी भी उद्देश्य के लिए दिया गया पट्टा, चाहे वह आवासीय, वाणिज्यिक, विनिर्माण उद्देश्य या कृषि उद्देश्य हो, केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है यदि पट्टे की अवधि धारा 107 के पहले पैराग्राफ में बताई गई अवधि के लिए है। परंतु, समान उद्देश्य(ओं) के लिए कम अवधि का पट्टा, दूसरे पैराग्राफ के तहत, पंजीकृत दस्तावेज द्वारा या कब्जे के परिदान के साथ मौखिक समझौते द्वारा किया जा सकता है।

14. यदि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 पर गौर करें तो यह स्पष्ट हो जाता है कि पट्टों का वर्गीकरण उनके उद्देश्य के अनुसार होता है। धारा 106 कृषि और विनिर्माण उद्देश्यों के लिए अचल संपत्ति के पट्टों को एक वर्ग में और अन्य सभी पट्टों को एक अलग वर्ग में वर्गीकृत करती है।

15. धारा 106 की उप-धारा 1 एक ऐसा धारणा उपबंध है जिसके अनुसार किसी संविदा या स्थानीय कानून या इसके विपरीत किसी प्रथा के अभाव में, कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के लिए अचल संपत्ति का पट्टा वर्ष दर वर्ष पट्टा माना जाएगा। इस प्रकार, जहां पक्षकारगण ने स्वयं कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों से संबंधित पट्टे की अवधि का संकेत दिया है, वहां संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 की उप-धारा 1 अनावश्यक होगी। यह इस तथ्य से साक्ष्यिक है कि धारा 106 की उप-धारा 1 केवल “किसी संविदा के अभाव में..... इसके विपरीत” संचालित होती है”।

16. कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के लिए पट्टों को छोड़कर, पट्टों के संबंध में, धारा 106 की उप-धारा 1 के दूसरे पैरा में बनाई गई कानूनी कल्पना यह है कि पट्टों को माह दर माह माना जाएगा। बेशक, यह माना जाने वाला प्रावधान “अनुबंध की अनुपस्थिति में इसके विपरीत” भी होगा।

17. समस्या यह है। संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 107 के तहत वर्ष दर वर्ष या एक साल से अधिक अवधि के लिए अचल संपत्ति का पट्टा केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही बनाया जा सकता है। यदि संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 106 की उप-धारा 1 की कल्पना को कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के लिए अचल संपत्ति के पट्टे से संबंधित पूर्ण अर्थ दिया जाना है, जब यह एक ऐसे दस्तावेज़ में निहित है जो पंजीकृत नहीं है, तो दस्तावेज़ के पंजीकृत न होने के तथ्य के बावजूद, पट्टे को वर्ष दर वर्ष माना

जाएगा, जिसका अर्थ है कि विरोध अस्तित्व में आएगा क्योंकि 2 धाराएँ आमने-सामने टकराएँगी। विरोध इसलिए होगा, क्योंकि धारा 106 में कल्पना के पहले भाग के अनुसार, पट्टा वर्ष दर वर्ष होगा, लेकिन धारा 107 का पहला पैराग्राफ यह आदेश करता है कि 'वर्ष दर वर्ष' पट्टा केवल पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में, दोनों में से कौन सी धाराओं को अभिभावी होना चाहिए।

18. मौजूदा निर्णयज विधि में राय में भिन्नता दिखाई देती है। कुछ उच्च न्यायालयों ने अभिनिर्धारित किया है कि संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 107, इसकी धारा 106 को नियंत्रित नहीं करती है। कुछ उच्च न्यायालयों ने इसके विपरीत अभिनिर्धारित किया है।

19. हमें सभी प्रतिस्पर्धी दृष्टिकोणों को सूचीबद्ध करने की आवश्यकता नहीं है, सिवाय इसके कि हम दो दृष्टिकोणों के तर्क पर ध्यान दें।

20. एआईआर 1959 कलकत्ता 181 कृष्ण दास बनाम बिधान चंद्र के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय में, जिसमें हम इस दृष्टिकोण को व्याख्या करते हैं कि संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 107, धारा 106 को सर्वोत्तम तर्क के साथ नियंत्रित नहीं करती है। इस दृश्य की व्याख्या इस प्रकार की गई थी:-

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 107, धारा 106 को नियंत्रित नहीं करती है और, पूर्ववर्ती धारा के होते हुए भी, दूसरी धारा

विनिर्माण पट्टे पर लागू होगी, चाहे वह पंजीकृत हो या अपंजीकृत, ताकि उस धारा (धारा 106) के उद्देश्यों के लिए उसे वर्ष दर वर्ष पट्टा बनाया जा सके, जिसे छोड़ने के लिए छह महीने का नोटिस देकर समाप्त किया जा सके, या दूसरे शब्दों में, किसी संविदा या स्थानीय कानून या इसके विपरीत प्रथा के अभाव में, इसकी अवधि और सूचना की अवधि को नियंत्रित किया जा सके। यह पट्टा धारा 106 के सीमित उद्देश्य के लिए वर्ष दर वर्ष एक पट्टा होगा, अर्थात् इसकी अवधि और सूचना की अवधि के सीमित उद्देश्य के लिए, अवधि तब तक होगी जब तक कि सूचना समाप्त न हो जाए। यह धारा 107 के साथ कोई विरोध उत्पन्न नहीं करेगा। जहाँ पट्टा अपनी अवधि के विषय में मौन है, वहाँ पट्टा के उद्देश्य के अनुसार, धारा 106 द्वारा उसमें निहित सूचना के प्रावधानों को लागू करने के लिए चूक की आपूर्ति की जाती है।

21. कुछ पूर्व निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, निर्णय में आगे लिखा गया है:-

'धारा (धारा 106) विमुक्त के नोटिस से संबंधित है, - इसकी अवधि और अपेक्षितताएं, - और इसके "धारणा उपबंध" के तहत निहित अवधि उसी उद्देश्य के लिए हो सकती है और इससे अधिक नहीं और, इस दृष्टि से, यह धारा 107 की रिश्ति से बाहर होगी। केवल तभी जब धारा 106, अपने "मान्य प्रावधान" के आधार पर सभी उद्देश्यों के लिए पट्टे की अवधि तय करने की मांग करती ताकि इसे उस विशेष चरित्र का पूर्ण पट्टा बनाया जा सके, धारा 107 के साथ विरोध उत्पन्न हो सकता था, यद्यपि वहां भी स्थिति बहुत स्पष्ट नहीं है (राम प्रताप के मामले में अवलोकन के माध्यम से, 54 कलकत्ता डब्ल्यू. एन.

67 : (ए.आई.आर. 1950 कलकत्ता 23 पी. 29 पर) जो धारा 106 'को एक व्यापक दायरा देता प्रतीत होता है।'

22. निर्णय अंत में निम्नलिखित तर्क के साथ समाप्त होता है:-

'धारा 106 को धारा 107 द्वारा नियंत्रित करने का इरादा नहीं था, यह भी स्पष्ट हो जाएगा यदि हम धारा 116 कि विविक्षा का अध्ययन करें। वह धारा धारण करने के प्रभाव से संबंधित है और अधिनियमित करती है कि, "इसके विपरीत एक समझौते की अनुपस्थिति में", "धारित करके" किरायेदारी पुरानी या मूल किरायेदारी का नवीनीकरण होगा जो समय के प्रवाह द्वारा निर्धारित की गई है और नवीनीकरण "वर्ष दर वर्ष या माह दर माह उस उद्देश्य के अनुसार होगा जिसके लिए संपत्ति पट्टे पर दी गई है जैसा कि धारा 106 में निर्दिष्ट किया गया है। "मूल पट्टे की अवधि समाप्त हो जाने पर, पूर्व परिकल्पना के अनुसार, "अति धारण" किरायेदारी की कोई अवधि नहीं होगी, जहां पक्षकारगण के बीच कोई नया समझौता नहीं है, और यह रिष्टि धारा 106 के वैधानिक अनुप्रयोग द्वारा पूरी हो जाती है जो नवीनीकृत किरायेदारी की अवधि, अर्थात् इसकी अवधि और सूचना की अवधि, को धारा (धारा 106) के अंतर्गत पट्टे के उद्देश्य के अनुसार, अर्थात् समाप्त या मूल पट्टे के उद्देश्य के अनुसार तय करती है। इस प्रकार, यदि मूल पट्टे का उद्देश्य विनिर्माण था, तो नवीनीकरण वर्ष दर वर्ष होगा और नवीनीकृत पट्टा या "अति धारण" द्वारा किरायेदारी वर्ष दर वर्ष एक होगी, जो छह महीने के नोटिस द्वारा समाप्त होगी, जो धारा 106 के संदर्भ में किरायेदारी के एक वर्ष के अंत के साथ समाप्त होगी। यह इस प्रकार होगा कि क्या मूल पट्टा पंजीकृत था या नहीं क्योंकि धारा 116 में कोई विपरीत संकेत नहीं है और इस संबंध

में कोई अन्य प्रावधान नहीं है, और अधिनियम निश्चित रूप से किसी भी मामले में बिना प्रदान किए "अति धारण" द्वारा किरायेदारी की अवधि को छोड़ने का इरादा नहीं रखता था। इसलिए, धारा 116 में, कानून स्वयं आवश्यक निहितार्थ से इंगित करती है कि धारा 106 अधिनियम द्वारा आच्छादित किए गए सभी पट्टों पर लागू होगी, चाहे वह पंजीकृत उपकरणों के तहत हो या नहीं, ताकि सूचना की अवधि और अवधि के रूप में चूक की आपूर्ति की जा सके। मामले के इस पहलू पर हमने बहस के दौरान विद्वान महाधिवक्ता का ध्यान आकर्षित किया लेकिन हमें कोई संतोषजनक जवाब नहीं मिला।'

23. विपरीत दृष्टिकोण ए.आई.आर. 1952 ऑल 634 किशन लाल बनाम लाल राम चंद्र के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय में अपनाए गए तर्क पर सबसे अच्छी तरह से व्यक्त किया गया है जो निम्नानुसार है:-

'इस संबंध में, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 107 का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें प्रावधान है कि वर्ष दर वर्ष पट्टा पंजीकृत दस्तावेज द्वारा होना चाहिए। यदि इस मामले में, अति धारण को वर्ष दर वर्ष एक के रूप में माना जाना था, तो इसका मतलब यह होगा कि पक्ष सफलतापूर्वक, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 107 के प्रावधानों से बचने में समर्थ होंगे, जिसके लिए आवश्यक है कि वर्ष दर वर्ष पट्टे 'पंजीकृत साधनों' द्वारा होने चाहिए। इसलिए, मुझे ऐसा लगता है कि जब कोई व्यक्ति इस तरह के अपंजीकृत पट्टे के बाद एक वर्ष के लिए धारित होता है, जो केवल मासिक किराया तय करता है, तो अति धारण वर्ष दर वर्ष नहीं हो सकता है क्योंकि यह धारा 107 के प्रावधानों को नकारने के बराबर होगा। यह देखते हुए कि किराया, इस मामले में, माह दर माह आरक्षित किया गया था और माह दर माह अति धारित के बाद देय हो गया था, इस होल्डिंग ओवर

की प्रकृति पर उचित निर्माण किया जाना चाहिए कि यह एक मासिक किरायेदारी थी जो वर्ष समाप्त होने के बाद अस्तित्व में आई थी। यह एक अलग मामला होता यदि दिनांक 24-5-1938 का दस्तावेज़ एक पंजीकृत दस्तावेज़ होता। उस मामले में धारा 107 के प्रावधानों का पालन किया गया होगा और दस्तावेज़ की प्रकृति को देखते हुए अति केवल साल दर साल हो सकती है। लेकिन जब दस्तावेज़ पंजीकृत नहीं होता है, तो मेरी राय में, यह धारा 107, संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों के खिलाफ जाना होगा कि अति धारण वर्ष दर वर्ष था और इसलिए, छह महीने का नोटिस आवश्यक था।”

24. दुर्भाग्यवश, इस मुद्दे पर पक्षकारगण के अधिवक्ता द्वारा हमें अधिक सहायता प्रदान नहीं की गई। हमारे शोध से पता चलता है कि ऊपर उल्लिखित दो परस्पर विरोधी विचार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस मुद्दे पर प्रत्यक्ष निर्णय का विषय नहीं रहे हैं। हालांकि, ए. आई. आर. 1952 एस. सी. 23 राम कुमार दास बनाम जगदीश चंद्र देव व अन्य के रूप में रिपोर्ट किया गया माननीय उच्चतम न्यायालय का निर्णय इस मुद्दे के सबसे करीब आता है और हमारी राय में किशन लाल के 25 मामले (पूर्वोक्त) में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए दृष्टिकोण के पक्ष में इस मुद्दे का निष्कर्ष निकाला गया है।

25. राम कुमार के मामले (पूर्वोक्त) में माननीय उच्चतम न्यायालय ने संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 106 और धारा 107 की परस्पर क्रिया को निम्नानुसार समझाया:-

“13. यह धारा निर्माण का एक नियम अधिकथित करती है जिसे तब लागू किया जाना चाहिए जब पक्षकारगण के बीच कोई अवधि पर सहमति नहीं बनी हो। ऐसे मामलों में अवधि का निर्धारण उस वस्तु या उद्देश्य के संदर्भ में किया जाना चाहिए जिसके लिए किरायेदारी बनाई गई है। इस धारा में निहित निर्माण का नियम न केवल अनिश्चित अवधि के पट्टों पर लागू होता है, बल्कि कानून द्वारा निहित पट्टों पर भी लागू होता है, जिसका अनुमान कब्जे और किराए की स्वीकृति और अन्य परिस्थितियों से लगाया जा सकता है। यह स्वीकार किया जाता है कि हमारे समक्ष आए मामले में किरायेदारी विनिर्माण या कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं थी। इसका उद्देश्य भूमि पर संरचनाओं के निर्माण के लिए पट्टा स्थापित करना था। इन परिस्थितियों में, इसे माह दर माह किरायेदारी के रूप में माना जा सकता है, जब तक कि इसके विपरीत कोई संविदा न हो। अब सवाल यह है कि क्या वर्तमान मामले में इसके विपरीत कोई संविदा था? श्री सीतलवाड़ इस तथ्य पर बहुत दृढ़ता से निर्भर करते हैं कि यहां दिया गया किराया वार्षिक किराया था और उनका तर्क है कि इस तथ्य से यह अनुमान लगाया जा सकता है कि पक्षकारगण के बीच समझौता निश्चित रूप से मासिक किरायेदारी बनाने के लिए नहीं था। यह विवादित नहीं है कि इसके विपरीत संविदा, जैसा कि धारा 106, टी.पी. अधिनियम द्वारा विचार किया गया है, एक स्पष्ट संविदा होने की आवश्यकता नहीं है; यह निहित हो सकता है, लेकिन यह निश्चित रूप से एक वैध संविदा होना चाहिए। यदि यह कानूनी रूप से कोई संविदा नहीं है, तो यह धारा प्रभावी होगी और पट्टे की अवधि को विनियमित करेगी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि कई मामलों में यह माना गया है कि जिस तरीके से किराए को देय बताया जाता है, वह यह अनुमान लगाता है कि किरायेदारी उसके अनुरूप है। परिणामस्वरूप, जब आरक्षित किराया एक वार्षिक किराया होता

है, तो यह धारणा उत्पन्न होगी कि किरायेदारी एक वार्षिक किरायेदारी थी, जब तक कि इस उपधारणा का खंडन करने के लिए कुछ न हो। लेकिन वर्तमान मामले में इस नियम को लागू करने में कठिनाई इस तथ्य से उत्पन्न होती है कि वर्ष दर वर्ष किरायेदारी या वार्षिक किराया आरक्षित करना केवल पंजीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है, जैसा कि धारा 107, टी.पी. अधिनियम में निर्धारित किया गया है। हमारे समक्ष मामले में काबूलियत निस्संदेह एक पंजीकृत लिखत है लेकिन पूर्व सहमति से यह एक सक्रिय दस्तावेज बिल्कुल नहीं है और इसके परिणामस्वरूप धारा 107, टी.पी. अधिनियम की आवश्यकताओं को पूरा नहीं कर सकता है।”

[रेखांकित करने पर जोर दिया गया]

26. यह ध्यान देने योग्य है कि माननीय उच्चतम न्यायालय एक ऐसे मुद्दे पर विचार कर रहा था, जहां पट्टा एक पंजीकृत दस्तावेज के रूप में था, लेकिन पट्टेदार ने पट्टे की निर्धारित अवधि के बाद भी उस पर कब्जा जारी रखा, जबकि वार्षिक आधार पर पट्टे को बढ़ाने के लिए कोई पंजीकृत दस्तावेज नहीं था।

27. माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि इसके विपरीत कोई भी संविदा निहित नहीं किया जा सकता है जो धारा 107 का उल्लंघन करता हो। माननीय उच्चतम न्यायालय ने कभी भी उन मामलों की तरह नहीं कहा जो दूसरे दृष्टिकोण को अपनाते हैं, कि धारा 106 का धारित भाग धारा 107 में निहित किसी भी चीज़ के बावजूद संचालित होगा। माननीय

उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट रूप से माना है कि धारा 107 के उल्लंघन में 'विपरीत अनुबंध' निहित नहीं किया जा सकता है।

28. यह ध्यान देना दिलचस्प होगा कि न्यायमूर्ति वुडरोफ ने देबेन्द्र नाथ बनाम श्यामा प्रोसन्ना (1907) 11 कलकत्ता डब्ल्यूएन 1124 के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय में दो वर्गों के बीच विरोध का सारांश दिया और इसे निम्नानुसार हल किया:-

“फिर यह मानते हुए कि यह मामला संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अंतर्गत आता है, मैं इस तर्क पर ध्यान देना चाहूंगा कि चूंकि वार्षिक किराये का उल्लेख किया गया था, इसलिए किरायेदारी को वार्षिक ही माना जाना चाहिए। पट्टा कृषि या विनिर्माण के लिए नहीं था। उद्देश्यों और इसलिए, इसके विपरीत संविदा की अनुपस्थिति में, माह दर माह किरायेदारी माना जाना चाहिए। यहाँ कहा गया है कि ऐसा अनुबंध था, क्योंकि वार्षिक किराए के उल्लेख से वार्षिक किरायेदारी का तात्पर्य निहित है। लेकिन जब धारा 106 अनुबंध की बात करती है तो मुझे लगता है कि इसका मतलब वैध अनुबंध है। लेकिन वर्तमान मामले में ऐसा कोई अनुबंध नहीं है और धारा 107 के तहत इस अपील में जिस तरह के पट्टे के लिए तर्क दिया गया है, वह केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही बनाया जा सकता है और यहाँ ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है। इसलिए जहाँ तक किरायेदारी का सवाल है, नोटिस पर्याप्त था।”

29. ए.आई.आर. 1980 दिल्ली 7 जगत तारण बेरी बनाम सरदार संत सिंह के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय में, इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने निम्नलिखित शब्दों में विरोध को हल किया है:

“18. धारा 107 के तहत पक्षकारगण के पास एक विकल्प होता है। वे पहले पैराग्राफ में उल्लिखित अवधि के पट्टे पर बातचीत कर सकते हैं। यदि वे इस तरह के पट्टे पर निर्णय लेते हैं, तो उन्हें एक पंजीकृत लिखत का निष्पादन करना होगा। वैकल्पिक रूप से, वे अल्प अवधि के लिए पट्टा लेने का निर्णय ले सकते हैं। उस स्थिति में वे एक पंजीकृत लिखत को निष्पादित करने के साथ या उसके बिना पट्टा बना सकते हैं। जब भी, पंजीकृत लिखत के बिना पट्टा बनाया जाता है, तो अपरिहार्य निष्कर्ष यह होना चाहिए कि, एक प्रकार से कहें तो, पक्षकारगण ने पहले पैराग्राफ से बाहर निकलने का विकल्प चुना है। उन्होंने इसमें उल्लिखित अवधि के लिए पट्टा बनाने के किसी भी इरादे को नकार दिया है। या, इसे सकारात्मक रूप में कहें तो, वे दूसरे पैराग्राफ में आने वाली अवधि के लिए पट्टे पर सहमत हुए हैं। यह उनकी ओर से एक सचेत निर्णय है या माना जाना चाहिए। इसलिए, यह उनके बीच एक संविदा का संकेत है। वह संविदा यह है कि पट्टा धारा 107 के पहले पैराग्राफ में उल्लिखित अवधि का नहीं होगा। इस तरह का संविदा हमेशा धारा 106 के शुरुआती शब्दों द्वारा परिकल्पित 'इसके विपरीत संविदा' होगा। उच्चतम न्यायालय ने कहा है कि 'विपरीत संविदा' अंतर्निहित हो सकता है, तथा इसे व्यक्त करने की आवश्यकता नहीं है। इसलिए, इस एकल तथ्य से पंजीकृत लिखत निष्पादित नहीं किया गया है, कोई व्यक्ति तुरंत उस तरह का पट्टा बनाने के लिए संविदा का अनुमान लगा सकता है, और उसे ऐसा करना चाहिए, जो ऐसे लिखत के बिना बनाया जा सकता है। इस प्रकार, यदि पट्टा 'कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों' के लिए है और कोई पंजीकृत दस्तावेज़ नहीं है, तो यह तथ्य अपने आप में 'विपरीत संविदा' स्थापित करने के लिए निर्णायक है। यह देखते हुए कि यह पक्षकारगण के लिए हमेशा एक पंजीकृत लिखत निष्पादित करने के लिए खुला था लेकिन

उन्होंने ऐसा नहीं करने का निर्णय किया, यह अनुमान उनके इरादे के साथ मेल खाता है, चाहे वह वास्तविक हो या उत्तरदायी हो ।

19. इस तर्क के आधार पर धारा 106 और धारा 107 के बीच कभी कोई टकराव नहीं हो सकता। क्योंकि, जब भी धारा 106 के अनुसार ऐसा पट्टा अस्तित्व में माना जाता है जिसे धारा 107 के अनुसार केवल पंजीकृत साधन द्वारा ही बनाया जा सकता है, तो पंजीकृत साधन का अस्तित्व न होना अपने आप में धारा 106 के आरंभिक शब्दों को लागू करेगा, जो इसके विपरीत संविदा को दर्शाता है। इस प्रकार, दोनों धाराएँ पूरी तरह से मेल खाती हैं।

30. इस मामले में यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि किराया निश्चित रूप से मासिक आधार पर दिया जा रहा था, वार्षिक आधार पर नहीं।

31. इस प्रकार, चूंकि पक्षकारगण के बीच कोई पंजीकृत पट्टा विलेख नहीं था, इसलिए अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि किरायेदारी माह दर माह थी और पट्टे का उद्देश्य विनिर्माण उद्देश्य होने के बावजूद, किरायेदारी को मासिक किरायेदारी के रूप में माना जाना चाहिए और इसलिए इसे 15 दिनों के सूचना के साथ निर्धारित किया जा सकता था।

32. हम विद्वान विचारण न्यायाधीश द्वारा दिए गए दृष्टिकोण में कोई कमी नहीं पाते हैं।

33. याचिका खारिज की जाती है।

34. कोई लागत नहीं।

न्या. प्रदीप नंदराजोग

न्या. वीना बीरबल

12 सितंबर, 2008

डीके

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।