राम कुमार दास

बनाम

जगदीश चंद्र देब धबल देब और अन्य

[पतंजलि शास्त्री सी.जे., मुखर्जिया, दास और विवियन बोस जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV), धारा **106, 107** - पट्टे की अवधि-अनुमान-10 वर्षों के लिए काबुलियत-वार्षिक भुगतान केवल दो साल के लिए किराया-काबुलियत निष्क्रिय-दो साल के बाद स्वामित्व की प्रकृति-चाहे प्रतिकूल हो, साल दर साल किरायेदार के रूप में, या मासिक किरायेदार के रूप में-एस की प्रयोज्यता। 106 निहित किराएदारी-वार्षिक किराए के भुगतान से अनुमान। धारा 106 में सन्निहित निर्माण का नियम।

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 में सन्निहित निर्माण का नियम न केवल अनिश्चित अवधि के व्यक्त पट्टों पर लागू होता है, बल्कि कानून द्वारा निहित पट्टों पर भी लागू होता है, जिनका अभिग्रहण और किराए की स्वीकृति और अन्य परिस्थितियों से अनुमान लगाया जा सकता है, इसके विपरीत उक्त धारा द्वारा अनुध्यात अनुबंध एक स्पष्ट अनुबंध होने की आवश्यकता नहीं है; यह निहित हो सकता है, लेकिन यह एक वैध अनुबंध होना चाहिए। यदि अनुबंध अमान्य है तो अनुभाग पट्टे की अवधि को विनियमित करेगा।

जब आरक्षित किराया एक वार्षिक किराया है, तो एक धारणा उत्पन्न होगी कि किरायेदारी एक वार्षिक किरायेदारी थी जब तक कि इस धारणा का खंडन करने के लिए कुछ न हो। लेकिन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 के तहत साल दर साल किरायेदारी या वार्षिक किराया आरक्षित करना केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जा सकता है।

प्रतिवादी ने रिसीवर को एक पंजीकृत कबुलियत निष्पादित की, जो एक मुकदमे के लंबित रहने तक एक संपत्ति का प्रबंधन कर रहा था, जिसका उद्देश्य रुपये के किराए पर दस साल की अवधि के लिए पट्टे पर भूमि का एक भूखंड लेना था। 46 प्रति वर्ष और पहले वर्ष का किराया रु। 8 मार्च, 1925 को 46 और अगले वर्ष का किराया 16 मार्च, 1926 को। उस तारीख के बाद प्रतिवादी द्वारा प्राप्तकर्ता या मालिक को कोई और किराया नहीं दिया गया था। मालिक ने प्रतिवादी को मासिक किरायेदार मानते हुए 18 जुलाई, 1942 को उसे पद छोड़ने का नोटिस दिया, जिसमें बाद वाले को 7 अगस्त, 1942 को खाली करने के लिए कहा गया और जुलाई, 1943 में निष्कासन के लिए एक मुकदमा दायर किया गया। काबुलियत को कानूनी रूप से निष्क्रिय पाया गया और प्रतिवादी ने तर्क दिया कि 1925 और 1926 में वार्षिक किराए के भुगतान और स्वीकृति ने मासिक किरायेदारी नहीं बनाई, बल्कि लगातार दो वर्षों के लिए एक-एक वर्ष के लिए दो किरायेदारी बनाई, कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध दूसरे वार्षिक पट्टे की समाप्ति पर समाप्त हो गया, और चूंकि कोई रोक नहीं थी, इसलिए मुकदमा समय-बाधित था |

अभिनिर्धारित (i) तथ्यों से यह माना जा सकता है कि किरायेदारी 1924 से अस्तित्व में आई है; (ii) क्योंकि किरायेदारी का उद्देश्य धारा 1924 के तहत भूमि पर संरचनाओं का निर्माण करना था। 106 () संपत्ति अंतरण अधिनियम में इसके विपरीत किसी अनुबंध के अभाव में किरायेदारी को महीने-दर-महीने एक माना जाना चाहिए; (iii) एक अनुबंध कि किरायेदारी एक वर्ष के लिए निश्चित थी, वर्तमान मामले में इस तथ्य से अनुमान नहीं लगाया जा सकता है कि 1925 और 1926 में एक वार्षिक किराए का भुगतान किया गया था, क्योंकि कबूलियत, हालांकि कानून में निष्क्रिय थी, यह दर्शाती है कि पक्षों का कभी भी एक वर्ष के लिए पट्टा बनाने का इरादा नहीं था; (iv) मामले के तथ्यों पर यह कहना काफी उचित था कि किरायेदारी 1924 में अपनी

स्थापना के बाद से महीने-दर-महीने एक थी और मुकदमा समय पर प्रतिबंधित नहीं था।

देबेंद्र नाथ बनाम श्यामा प्रसन्ना (11 सी. डब्ल्यू. एन. 1124) और शेख अकलू बनाम इमामन (आईएलआर 44 सी.एल. 403) स्वीकृत। अज़ीज़ अहमद बनाम अलाउद्दीन अहमद (ए.आई.आर. 1933 पैट 485), मो. मूसा बनाम जगानंद (20 एलसी. 715) और मतिलाल बनाम दार्जिलिंग नगर पालिका (17 सी.एल.जे. 167) का उल्लेख किया गया है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः 1950 की सिविल अपील सं. 114।

1946 की अपील सं. 2064 में 5 नवंबर, 1948 को पटना उच्च न्यायालय (शियरर और रूबेन जे.) के एक निर्णय और डिक्री से अपील, जो 1945 की शीर्षक अपील सं. 116 में पुरुलिया के जिला न्यायाधीश के डिक्री से उत्पन्न हुई थी.

अपीलार्थी की ओर से बी. सी. डे (ज्योतिर्मय घोष, उनके साथ)

प्रत्यर्थी की ओर से भारत के महान्यायवादी एम. सी. सीतलवाड़ (उनके साथ नंदलाल उन्तवालिया)

1951, 26 नवंबर।

न्यायालय का निर्णय मुखर्जी, जे. द्वारा दिया गया।

यह अपील प्रतिवादी की ओर से है और यह वादी प्रतिवादी द्वारा, चाइबासा में अधीनस्थ न्यायाधीश के न्यायालय में, इस आरोप पर कि प्रतिवादी उसी के संबंध में एक मासिक किरायेदार था, और किरायेदारी छोड़ने के लिए एक नोटिस द्वारा निर्धारित की गई थी, वादी को अनुसूची में वर्णित भूमि के कब्जे की वसूली के लिए शुरू किए गए मुकदमे से उत्पन्न होती है। मुक़दमे का फैसला निचली अदालत द्वारा किया गया था और फैसले की पुष्टि, अपील पर, जिला न्यायाधीश, पुरुलिया द्वारा और दूसरी अपील

पर, पटना उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा की गई थी। प्रतिवादी अब सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 110 के तहत दिए गए प्रमाण पत्र के आधार पर इस अदालत में आया है।

प्रतिवादी अपीलार्थी की ओर से पेश श्री सीतलवाड़ ने शुरू में ही हमसे कहा कि वह अपने मुवक्किल को दिए गए इस्तीफे के नोटिस की वैधता या पर्याप्तता पर विवाद नहीं करेंगे, यदि इस मामले के तथ्यों पर उन्हें वाद में परिसर के संबंध में वादी के तहत मासिक किरायेदार माना जाता है। उनका तर्क, सार में, यह है कि प्रतिवादी किसी भी समय वादी या उसके पूर्ववर्ती के अधीन मासिक किरायेदार नहीं था। विद्वान वकील के अनुसार, लगातार दो अवधि के लिए एक वर्ष के लिए दो किरायेदारियां हो सकती हैं, लेकिन दूसरे वार्षिक पट्टे की समाप्ति पर, जो 7 दिसंबर को हुई थी। 1926 में, प्रतिवादी का किरायेदार होना बंद हो गया और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के अनुसार, उसे धारण करके कोई नई किरायेदारी नहीं बनाई गई। चूंकि कोई रोक नहीं थी, इसलिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के प्रावधान के तहत मासिक किरायेदारी को अस्तित्व में लाने का कोई सवाल नहीं हो सकता था, और वादी का वर्तमान मुकदमा दूसरे वार्षिक पट्टे के निर्धारण के 12 साल से अधिक समय बाद लाया गया था, जिसे भारतीय सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 139 के तहत सीमा द्वारा वर्जित किया गया है। इस अपील में पूरा विवाद इस बिंदु पर केंद्रित है कि क्या प्रतिवादी वास्तव में वादी के तहत उस तारीख को मासिक किरायेदार था जब उसे छोड़ने का नोटिस दिया गया था। दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा इस मुद्दे पर प्रस्तुत की गई संबंधित दलीलों की सराहना करने के लिए, भौतिक तथ्यों को उनके कालानुक्रमिक क्रम में संक्षेप में वर्णन करना आवश्यक होगा।

मुक़दमे में दी गई संपत्ति 4 बीघा 12 कट्टों वाली भूमि का एक भूखंड है, और यह सिंहभूम जिले के जुगसलाई गाँव के पुराने सर्वेक्षण भूखंड संख्या 573 में शामिल

है। पूरा गाँव धालभूम संपदा का हिस्सा है, जिसमें वादी निश्चित रूप से वर्तमान मालिक है। एक चरण भूमिज 1913 से कुछ समय पहले जुगसलाई गाँव के "प्रधान" थे और 24 जुलाई, 1913 को प्रतिवादी के पिता ने एक पंजीकृत पट्टा द्वारा खेती के उद्देश्यों के लिए इस प्रधान से सर्वेक्षण भूखंड संख्या 573 से संबंधित लगभग 31 बीघा जन का पट्टा लिया। यह विवादित नहीं है कि सूट में संपत्ति इस पट्टा द्वारा कवर की गई है। उस समय धालभूम एस्टेट के मालिक राजा शत्रुघ्न थे और 1916 में उनकी मृत्यु हो गई, उनके पीछे एक वसीयत छोड़ी गई जिसके द्वारा पूरी संपत्ति वर्तमान वादी को विरासत में दी गई थी। वसीयत के तहत वादी के दावे को प्रताप चंद्र देव धबल ने चुनौती दी थी, जो सिंहभूम कलेक्ट्रेट में जमींदारी के मालिक के रूप में अपना नाम दर्ज कराने में सफल रहे। इसके बाद वादी ने जमींदारी के रूप में अपना खिताब स्थापित करने के लिए मिंडापुर में अधीनस्थ न्यायाधीश के न्यायालय में एक मुकदमा (1921 का शीर्षक मुकदमा संख्या 67 होने के नाते) दायर किया और मुकदमे का फैसला विचारण न्यायाधीश द्वारा किया गया। इस फैसले के खिलाफ प्रतिवादी प्रताप. चंद्र देव धबल ने कलकत्ता उच्च न्यायालय में अपील की और इस अपील के लंबित रहने के दौरान, उच्च न्यायालय ने एक रिसीवर नियुक्त किया जिसे पूरी संपत्ति के कब्जे में रखा गया था। 8 दिसंबर, 1924 को, प्रतिवादी ने प्राप्तकर्ता के पक्ष में एक पंजीकृत काबुलियत को निष्पादित किया, जिसके द्वारा उसने 10 साल की अवधि के लिए भूमि का निपटान रुपये के किराए पर लेने का इरादा किया। 46 प्रति वर्ष और रु। 250। पट्टे में एक वाचा थी, जो स्थायी नवीनीकरण के लिए एक वाचा की तरह दिखती है, और यह इस प्रभाव के लिए था कि अवधि की समाप्ति पर, यदि पट्टेदार को अपने उद्देश्यों के लिए भूमि की आवश्यकता नहीं थी और उसने इसे फिर से बसाने का निर्णय लिया, तो पट्टेदार बढ़े हुए किराए पर और ऐसी शर्तों पर नए सिरे से निपटान का हकदार होगा, जिन पर तब पक्षों के बीच सहमति हो सकती है। अभिलेख से यह प्रतीत होता है कि

सेलामी राशि, रु। 250, का भुगतान प्रतिवादी द्वारा काबुलियत के निष्पादन से कई महीने पहले प्रासकर्ता को किया गया था, और किराये की राशि रु। 46 का भुगतान पहली बार 8 मार्च, 1925 को किया गया था। किराए का अगला भुगतान अगले वर्ष 16 मार्च, 1926 को किया गया था। मान लीजिए, तब से इस अवधि तक पट्टेदार द्वारा प्रासकर्ता या मालिक को किराए का कोई और भुगतान नहीं किया गया था। उच्च न्यायालय ने 1924 में कुछ समय के लिए प्रताप चंद्र देव धबल द्वारा की गई अपील को खारिज कर दिया और मई 1927 में न्यायिक समिति द्वारा बर्खास्तगी के इस आदेश की पुष्टि की गई। रिसीवर को तब छुट्टी दे दी गई और वादी को जुलाई 1927 में पूरी संपत्ति का कब्जा मिल गया। 15 अप्रैल, 1937 को वादी ने चाईबासा में अधीनस्थ न्यायाधीश के न्यायालय में इस संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के खिलाफ निष्कासन के लिए एक मुकदमा (1937 का शीर्षक मुकदमा संख्या 2 होने के नाते) दायर किया। दावा काफी हद तक 24 दिसंबर, 1924 को प्रतिवादी द्वारा निष्पादित काबूलियत की शर्तों पर आधारित था, और मुकदमा, वास्तव में, पट्टे में प्रदान की गई अवधि की समाप्ति के लिए एक पट्टेदार तेल को बाहर निकालने के लिए था। यह काबुलियत में केवल नवीनीकरण खंड था जिसे अमान्य और निष्क्रिय के रूप में चुनौती दी गई थी, न केवल इसलिए कि यह अस्पष्ट और अनिश्चित था, बल्कि इस आधार पर भी कि प्रासकर्ता ने इस चरित्र की शर्त में प्रवेश करने में अपने अधिकार से परे काम किया था।

प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में वादी के अधिकार के दावे का मुख्य रूप से इस आधार पर विरोध किया कि उसने 1913 के उत्पादन के पट्टा के तहत भूमि में स्थायी अधिकार प्राप्त कर लिए थे और तब से 12 वर्षों से अधिक समय तक उस पर लगातार कब्जा कर रखा था। 1924 की काबुलियत को उन्होंने पूरी तरह से नजरअंदाज करने का प्रयास किया। यह कहा गया था कि इसे केवल प्रासकर्ता के हाथों परेशानी और उत्पीड़न से बचने के लिए निष्पादित किया गया था और यह कि पट्टे के रूप में

निष्क्रिय होने के कारण यह किसी भी तरह से उन पूर्व अधिकारों को प्रभावित नहीं कर सकता था जो उन्होंने 1913 के पट्टा के तहत प्राप्त किए थे।

ट्रायल जज ने मुकदमे का फैसला सुनाया। अपील पर, जिला न्यायाधीश द्वारा निर्णय को उलट दिया गया और वादी के मुकदमे को केवल इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि प्रतिवादी को दिया गया छोड़ने का नोटिस किरायेदारी निर्धारित करने के लिए कानूनी रूप से अप्रभावी था। जिला न्यायाधीश ने पाया कि सबसे पहले, प्रधान का पट्टा अमान्य और कानून में निष्क्रिय था और प्रतिवादी में कोई अधिकार पैदा नहीं कर सकता था, क्योंकि प्रधान को इस चरित्र की भूमि को बसाने का कोई अधिकार नहीं था। 1924 की काबुलियत को भी अप्रभावी माना गया था क्योंकि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा परिभाषित पट्टे के बराबर नहीं था। हालाँकि, जिला न्यायाधीश द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि काबुलियत के अलावा, वर्ष 1925 और 1926 में किराए के भुगतान और स्वीकृति द्वारा एक किरायेदारी बनाई गई थी और 1926 के बाद प्रतिवादी ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के तहत मासिक किरायेदार के पद पर कब्जा कर लिया था। इस तरह की किरायेदारी का निर्धारण पंद्रह दिनों के नोटिस द्वारा किया जा सकता था, जो किरायेदारी के महीने के साथ समाप्त हो रहा था, लेकिन चूंकि नोटिस, जो वादी द्वारा प्रतिवादी को दिया गया था, इस आवश्यकता को पूरा नहीं करता था, इसलिए वादी का मुकदमा विफल होने के लिए बाध्य था। जिला न्यायाधीश, हालांकि उन्होंने मुकदमे को खारिज कर दिया, वादी को इस आशय की घोषणा दी कि प्रतिवादी पंद्रह दिनों के नोटिस की सेवा पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी था, जो किरायेदारी के बंगाली महीने के अंत के साथ समाप्त हो रहा था। इस निर्णय के खिलाफ, वादी ने पटना के उच्च न्यायालय में अपील की, और अपील हैरिस सी. जे. और जे. फ़ाज़ अली के समक्ष सुनवाई के लिए आई। विद्वान न्यायाधीशों ने निचली अपीलीय अदालत के निष्कर्ष की पुष्टि की कि प्रधान के पट्टा ने प्रतिवादी को

कोई अधिकार नहीं दिया और 1924 की काबुलियत भी प्रतिवादी को कोई किरायेदारी अधिकार देने के लिए पट्टे के रूप में अप्रभावी थी। विद्वान न्यायाधीशों ने आगे कहा कि प्रतिवादी ने प्रिस्क्रिप्शन द्वारा या अन्यथा भूमि में कोई स्थायी अधिकार प्राप्त नहीं किया था और वर्ष 1925 और 1926 में रिसीवर को किराए के भुगतान के कारण वह महीने-दर-महीने किरायेदार बन गया। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने जिला न्यायाधीश के साथ सहमति व्यक्त करते हुए कहा कि पद छोड़ने का नोटिस किरायेदारी निर्धारित करने के उद्देश्य से अपर्याप्त था। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष यह स्थापित करने के लिए एक कठिन प्रयास किया कि चूंकि 1913 का पट्टा और साथ ही 1924 की काबुलियत दोनों अमान्य और निष्क्रिय थे, इसलिए वह मुकदमे में भूमि के संबंध में कभी भी किरायेदार नहीं था और किराए के दो भुगतानों से कोई किरायेदारी नहीं बनाई जा सकती थी, क्योंकि प्राप्तकर्ता को उन्हें प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं था। इसलिए, यह तर्क दिया गया था कि वादी पूरे समय एक अतिक्रमणकारी के रूप में भूमि के कब्जे में था और इस प्रकार प्रतिकूल कब्जे द्वारा एक अच्छा ज्वार प्राप्त किया। उच्च न्यायालय ने, हालांकि यह निश्चित रूप से अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी महीने-दर-महीने किरायेदार था, फिर भी इस सवाल को खुला रखा कि क्या प्राप्तकर्ता को किराए का भुगतान वादी को भुगतान के बराबर था। यह अभिनिर्धारित किया गया कि चूंकि पद छोड़ने का नोटिस दोषपूर्ण था, इसलिए यह मुकदमे को खारिज करने के लिए पर्याप्त था, और निचली अपीलीय अदालत के डिक्री में की गई घोषणा कि प्रतिवादी पंद्रह दिनों के नोटिस की सेवा पर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था, जो किरायेदारी के बंगाली महीने के साथ समाप्त हो रहा था, को हटाने का निर्देश दिया गया था। उच्च न्यायालय का यह फैसला 5 मई, 1942 को सुनाया गया था।

इसके तुरंत बाद 18 जुलाई, 1942 को वादी ने प्रतिवादी को पद छोड़ने का नोटिस दिया, जिसमें उसे 7 अगस्त को भूमि खाली करने के लिए कहा गया और चूंकि प्रतिवादी ने कब्जा छोड़ने से इनकार कर दिया, इसलिए वर्तमान मुकदमा 22 जुलाई, 1943 को लाया गया। वर्तमान वाद में वाद बहुत सरल है; यह पूरी तरह से पिछले मुकदमे में उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों पर आगे बढ़ता है। अधिकार का अधिकार 1924 की काबुलियत की शर्तों पर आधारित नहीं है। वादी का कहना है कि 8 मार्च, 1925 और 16 मार्च, 1926 को किराए के भुगतान के कारण, प्रतिवादी उसके अधीन महीने-दर-महीने किरायेदार बन गया और किरायेदारी छोड़ने के लिए एक उचित सूचना द्वारा निर्धारित की गई थी।

प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में वादी के दावे के जवाब में कई दलीलें दीं। उन्होंने 1913 के पट्टा के तहत अपने अधिकारों को दोहराया और आग्रह किया कि लंबे समय तक स्थायी किरायेदारी के अधिकार के दावे पर भूमि पर अपने कब्जे के कारण, उन्होंने संपत्ति पर एक वैध अधिकार प्राप्त कर लिया। जहां तक 1924 की काबुलियत का संबंध है, लिखित बयान के एक भाग में कहा गया है कि प्रतिवादी ने इस दस्तावेज़ को तथ्यों की गलत समझ के तहत निष्पादित किया, बिना इसकी सामग्री को जाने। लेकिन एक अन्य स्थान पर यह कहा गया है कि काबूलियत वादी के लिए बाध्यकारी थी और वह इसकी शर्तों के उल्लंघन में मुकदमा दायर करने का हकदार नहीं था, बिना किसी भी स्थिति में सेलामी धन वापस किए। प्रतिवादी ने स्वीकार किया, जिसे उसने पहले के मुकदमे में अस्वीकार कर दिया था, कि प्राप्तकर्ता को किए गए भुगतान स्वयं वादी को किए गए भुगतान के बराबर थे, हालांकि इस प्रश्न को पिछले अवसर पर उच्च न्यायालय द्वारा खुला छोड़ दिया गया था। लिखित बयान में उठाई गई अन्य दलीलें सामग्री नहीं हैं, सिवाय इसके कि एक विशिष्ट बिंदु लिया गया था, जिसमें प्रतिवादी को दिए गए नोटिस के पर्याप्तता को चुनौती दी गई थी।

इन दलीलों पर कई मुद्दे तैयार किए गए। ट्रायल जज ने अपने सामने रखी गई सामग्री पर विचार करते हुए कहा कि प्रधान का पट्टा एक अमान्य और निष्क्रिय दस्तावेज था और प्रतिवादी को कोई अधिकार नहीं दिया। उन्होंने उस मामले को नकार दिया, जिसे प्रतिवादी ने सुनवाई के दौरान यह कहने का प्रयास किया कि उसके द्वारा निष्पादित काबुलियत को धमकी और जबरदस्ती से प्राप्त किया गया था। टाइल प्वाइंट पर पटना उच्च न्यायालय के फैसलों के अनुसार टाइल अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि काबुलियत संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत पट्टे के रूप में काम नहीं कर सकती है। और परिणामस्वरूप प्रतिवादी ने उसी के तहत पट्टेदार के अधिकार हासिल नहीं किए। हालाँकि, उन्होंने माना कि किराए के भुगतान और स्वीकृति से एक नई किरायेदारी काबुलियत बनाई गई थी, और चूंकि नई किरायेदारी निर्माण उद्देश्यों के लिए थी, इसलिए यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत महीने-दर-महीने किरायेदारी थी, जिसे पंद्रह दिनों के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता था। चूंकि नोटिस उचित और पर्याप्त था, इसलिए ट्रायल जज ने वादी के मुकदमे का फैसला सुनाया। इस फैसले के खिलाफ, प्रतिवादी ने पुरुलिया के जिला न्यायाधीश की अदालत में अपील की और जिला न्यायाधीश ने अपील को खारिज कर दिया और निचली अदालत के फैसले की पुष्टि की। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी द्वारा अपनी अपील के समर्थन में जिला न्यायाधीश के समक्ष दो बिंदु उठाए गए थेः एक यह था कि 1924 की काबुलियत पट्टे के रूप में प्रभावी थी और परिणामस्वरूप प्रतिवादी को उसकी शर्तों के उल्लंघन में निष्कासित नहीं किया जा सकता था। उसी समय यह तर्क दिया गया था कि वादी के तहत प्रतिवादी द्वारा कोई किरायेदारी नहीं थी, क्योंकि रीःईवर को किए गए भुगतान को वादी को भुगतान के रूप में नहीं माना जा सकता था। जिला न्यायाधीश ने बताया कि पहला बिंदु पटना उच्च न्यायालय के स्पष्ट

निर्णयों के विपरीत था, जबकि दूसरा लिखित बयान में प्रतिवादी की अपनी स्वीकारोक्ति के विपरीत था।

इसके बाद प्रतिवादी पटना उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील में आया और अपील की सुनवाई शियरर और रूबेन जे. जे. की एक खंड पीठ ने की। विद्वान न्यायाधीश अपील को खारिज करने और निचली अदालतों द्वारा दिए गए आदेश की पुष्टि करने के लिए सहमत हुए, लेकिन जिन आधारों पर वे अपना निर्णय लेते हैं, वे समान नहीं हैं। जहां तक प्राप्तकर्ता द्वारा प्रतिवादी से किराए का भुगतान स्वीकार करने के परिणामस्वरूप कानून के निहितार्थ से उत्पन्न किरायेदारी की प्रकृति का संबंध है, रूबेन जे. द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब प्राप्तकर्ता ने 1925 में किराए को स्वीकार किया, तो यह माना जाना चाहिए कि पक्षकार एक वर्ष के लिए किरायेदारी बनाने का इरादा रखते थे और जब उन्होंने 1926 में फिर से किराए को स्वीकार किया, तो ऐसी स्वीकृति प्रतिवादी के स्वामित्व के लिए उनकी सहमति के बराबर थी; और जिस उद्देश्य के लिए किरायेदारी बनाई गई थी, उसे ध्यान में रखते हुए, उस समय से प्रतिवादी धारा 116, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधान के तहत महीने-दर-महीने किरायेदार बन गया शियरर, जे., ने इस दृष्टिकोण को स्वीकार करने में कठिनाई महसूस की, हालांकि उनकी राय में यदि एक आवधिक किरायेदारी बिल्कुल भी बनाई गई थी, तो यह साल-दर-साल नहीं बल्कि महीने-दर-महीने थी। तथापि शियरर, जे. के निर्णय के उत्तरार्द्ध में टिप्पणियां हैं, जो यह दर्शाती हैं कि उनकी राय में एक वर्ष के लिए दो पट्टों का निर्माण, मामले के स्वीकृत तथ्यों से उचित रूप से एकत्र किया जा सकता है। हालाँकि, विद्वान न्यायाधीश को इस बात का यकीन नहीं था कि क्या प्रतिवादी कभी वादी का किरायेदार बना। उन्होंने काबुलियत में निहित नवीकरण खंड की प्रकृति पर चर्चा की और इसे अनिश्चितता के लिए शून्य माना। उन्होंने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर प्रतिवादी की याचिका को भी अस्वीकार कर दिया। उनका निष्कर्ष था कि इन

बिंदुओं के संबंध में जो भी दृष्टिकोण लिया जा सकता है, प्रतिवादी के पास बेदखली के लिए वादी के दावे का कोई वैध बचाव नहीं था और परिणामस्वरूप नीचे की अदालतों का निर्णय सही था। यह इस निर्णय की औचित्य है जिसे इस अपील में हमारे सामने चुनौती दी गई है।

श्री सीतलवाड़ ने अपने मुवक्किल के मामले के समर्थन में 1913 के प्रधान पट्टा की सहायता नहीं ली है और न ही उन्होंने 1924 की काबुलियत और उसमें निहित नवीकरण के लिए वाचा पर कोई भरोसा किया है। उसने हमारे सामने इस बात पर विवाद नहीं किया है कि प्राप्तकर्ता को किए गए भुगतान वास्तव में वादी को किए गए भुगतान थे, और स्वीकार किया है कि एक किरायेदारी उसके मुवक्किल द्वारा भुगतान किए जाने और प्राप्तकर्ता द्वारा वाद परिसर के संबंध में किराए को स्वीकार करने के कारण निहितार्थ से बनाई जा सकती है। उनका तर्क, जैसा कि पहले ही संकेत दिया गया है, यह है कि किराए के भुगतान और स्वीकृति के कारण, एक-एक वर्ष के लिए दो किरायेदार थे, जो लगातार दो वर्षों के लिए बनाए गए थे; लेकिन मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध दूसरे वार्षिक पट्टे की समाप्ति पर समाप्त हो गए। चूंकि तब से प्रतिवादी द्वारा कोई रोक-टोक नहीं थी जैसा कि धारा द्वारा विचार किया गया था। 116, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, दिसंबर, 1926 के बाद किसी भी समय कोई निर्वाह किरायेदारी नहीं थी, और वर्ष 1943 में स्थापित वादी का मुकदमा स्पष्ट रूप से समय-बाधित था।

दूसरी ओर, वादी-प्रत्यर्थी की ओर से पेश श्री डे ने तर्क दिया है कि वर्ष 1925 में किराए के भुगतान और स्वीकृति द्वारा बनाई गई किरायेदारी शुरू से ही धारा 106 के प्रावधान के तहत महीने-दर-महीने किरायेदारी थी। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम। वैकल्पिक रूप से, उन्होंने तर्क दिया है कि यदि केवल एक वर्ष के लिए किरायेदारी वर्ष 1925 में बनाई गई थी, तो उस एक वर्ष के पट्टे की समाप्ति के बाद प्रतिवादी को

पकड़ लिया गया और उसके कब्जे में बने रहने के लिए प्रासकर्ता की सहमति वर्ष 1926 में उससे किराए की स्वीकृति से प्रमाणित होती है। इस प्रकार बनाई गई किरायेदारी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के तहत महीने-दर-महीने किरायेदारी होगी। अंत में, यह तर्क दिया जाता है कि भले ही एक-एक वर्ष के लिए दो क्रमिक किरायेदारी बनाई गई हों, लेकिन स्वीकार किए गए और साबित किए गए तथ्यों से पता चलता है कि दूसरे वार्षिक पट्टे के बाद अभिगृहीत किरायेदार और इसके परिणामस्वरूप संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के प्रावधान के अनुसार महीने-दर-महीने किरायेदारी अस्तित्व में आई, भले ही मकान मालिक द्वारा 1926 के बाद कोई किराए की मांग नहीं की गई थी। जहां तक इस अपील का संबंध है, पक्षों के बीच विवाद निम्नलिखित तीन बिंदुओं तक सीमित हो जाता हैः -

1) 8 मार्च, 1925 को प्रतिवादी से प्रासकर्ता द्वारा किराए की स्वीकृति से बनाई गई किरायेदारी की प्रकृति क्या थी? यदि यह महीने-दर-महीने किरायेदारी थी, तो प्रतिवादी की ओर से यह विवादित नहीं है कि रखने का सवाल ही पैदा होगा और वादी सफल होने का हकदार होगा।

2) यदि 1925 में एक वर्ष के लिए किरायेदारी बनाई गई थी, तो क्या प्रतिवादी के कब्जे में बने रहने के लिए मकान मालिक की सहमति का अनुमान इस तथ्य से लगाया जा सकता है कि मार्च, 1926 में प्रतिवादी से किराया स्वीकार किया गया था?

3) यदि मार्च, 1926 में किराए के भुगतान और स्वीकृति ने एक और वर्ष के लिए किरायेदारी को अस्तित्व में लाया, तो क्या दूसरे वर्ष के बाद कोई बाद की किरायेदारी बनाई गई थी, हालांकि तब से मकान मालिक द्वारा किराए की कोई मांग या स्वीकृति नहीं थी?

जहां तक पहले बिंदु का संबंध है, निचली अदालतों ने इस विचार पर आगे बढ़ना शुरू किया है कि दस साल के लिए वैध पट्टा बनाने के लिए मकान मालिक द्वारा हस्ताक्षरित एक पंजीकृत दस्तावेज आवश्यक था। उस दृष्टिकोण पर हमारे सामने सवाल नहीं उठाया गया था और हम इस बिंदु पर कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं। इसलिए, इस धारणा पर आगे बढ़ते हुए कि भले ही पक्षों ने 10 वर्षों के लिए पट्टा बनाने का इरादा किया हो, कोई परिचालन पट्टा अस्तित्व में नहीं आया, केवल स्वीकार किए गए तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी चींटी वादी की संपत्ति का प्रतिनिधित्व करने वाले प्राप्तकर्ता की अनुमति से वादी की भूमि के कब्जे में रही, और बाद वाले को किराया दिया। इन तथ्यों से एक किरायेदारी का उचित अनुमान लगाया जा सकता है और निर्धारण का मुद्दा यह है कि वर्तमान मामले में बनाई गई किरायेदारी की अवधि क्या थी? संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में कहा गया हैः

> "अनुबंध या स्थानीय कानून या इसके विपरीत उपयोग के अभाव में, कृषि या विनिर्माण उद्देश्यों के लिए अचल संपत्ति का पट्टा, पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से, किरायेदारी के एक वर्ष की समाप्ति के साथ समाप्त होने वाले छह महीने के नोटिस द्वारा, वर्ष दर वर्ष एक पट्टा माना जाएगा, जिसे समाप्त किया जा सकता है। और किसी अन्य उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति का पट्टा महीने से महीने तक का पट्टा माना जाएगा, जो पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से किरायेदारी के महीने की समाप्ति के साथ समाप्त होने वाले पंद्रह दिनों के नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है।"

यह खंड निर्माण का एक नियम निर्धारित करता है जिसे तब लागू किया जाना है जब पक्षों के बीच कोई सहमति नहीं होती है। ऐसे मामलों में अवधि का निर्धारण उस उद्देश्य या उद्देश्य के संदर्भ में किया जाना चाहिए जिसके लिए किरायेदारी बनाई गई है।

इस धारा में सन्निहित निर्माण का नियम न केवल अनिश्चित अवधि के व्यक्त पट्टों पर लागू होता है, बल्कि कानून द्वारा निहित पट्टों पर भी लागू होता है, जिनका अनुमान किराए के कब्जे और स्वीकृति और अन्य परिस्थितियों से लगाया जा सकता है। यह स्वीकार किया जाता है कि हमारे समक्ष मामले में किरायेदारी विनिर्माण या कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं थी। इसका उद्देश्य पट्टेदार को भूमि पर संरचनाओं का निर्माण करने में सक्षम बनाना था। इन परिस्थितियों में, इसे महीने-दर-महीने किरायेदारी माना जा सकता है, जब तक कि इसके विपरीत कोई अनुबंध न हो। अब सवाल यह है कि क्या वर्तमान मामले में इसके विपरीत कोई अनुबंध था? श्री सीतलवाड़ इस तथ्य पर बहुत दृढ़ता से भरोसा करते हैं कि यहां दिया गया किराया एक वार्षिक किराया था और उनका तर्क है कि इस तथ्य से यह उचित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि पक्षों के बीच समझौता निश्चित रूप से मासिक किरायेदारी बनाने के लिए नहीं था। यह विवादित नहीं है कि इसके विपरीत अनुबंध, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 द्वारा विचार किया गया है, एक स्पष्ट अनुबंध होने की आवश्यकता नहीं है; यह निहित हो सकता है, लेकिन यह निश्चित रूप से एक वैध अनुबंध होना चाहिए। यदि यह कानूनी रूप से कोई अनुबंध 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। नतीजतन, जब आरक्षित किराया एक वार्षिक किराया होता है, तो यह धारणा उत्पन्न होगी कि किरायेदारी एक वार्षिक किरायेदारी थी, जब तक कि इस धारणा 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 साधन द्वारा किया जा सकता है, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1) की धारा 107 में निर्धारित किया

गया है। हमारे समक्ष मामले में काबूलियत निस्संदेह एक पंजीकृत दस्तावेज है, लेकिन यह एक सक्रिय दस्तावेज नहीं है और इसके परिणामस्वरूप संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 की आवश्यकताओं को पूरा नहीं कर सकता है।

वास्तव में श्री सीतलवाड़ द्वारा इस स्थिति का गंभीर रूप से विरोध नहीं किया गया है; लेकिन जो तर्क दिया जा सकता है वह यह है कि एक वर्ष के लिए निश्चित पट्टे का अनुमान वार्षिक किराए के भुगतान से उचित रूप से लगाया जा सकता है, और इस तरह की शर्त संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 की शरारत के भीतर नहीं आएगी। उनका तर्क है कि वार्षिक किराए का भुगतान, जैसा कि वर्तमान मामले में किया गया था, मासिक पट्टे के साथ पूरी तरह से असंगत है। हम इस तथ्य से बेखबर नहीं हैं कि कुछ रिपोर्ट किए गए मामलों में इस तरह का निष्कर्ष निकाला गया है। ऐसा ही एक मामला श्री न्यायमूर्ति द्वारा भेजा गया है। रूबेन ने अपने फैसले (') में, जहां कलकत्ता उच्च न्यायालय के पहले के फैसले (2) पर निर्भरता रखी गई थी। ऐसा ही दृष्टिकोण मतिलाल बनाम दार्जिलिंग नगर पालिका () में भी लिया गया प्रतीत होता है।

लेकिन इस दृष्टिकोण पर एक गंभीर आपत्ति यह प्रतीत होती है कि यह पक्षों के लिए एक नया अनुबंध करने के बराबर होगा। यहाँ के दलों का निश्चित रूप से एक वर्ष के लिए पट्टा बनाने का इरादा नहीं था। पट्टा एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए दिया जाना था, लेकिन चूंकि इरादा उचित कानूनी रूप में व्यक्त नहीं किया गया था, इसलिए इसे लागू नहीं किया जा सका। यह कहना एक बात है कि एक वैध समझौते के अभाव में, पक्षों के अधिकारों को कानून द्वारा उसी तरह से विनियमित किया जाएगा जैसे कि कोई समझौता मौजूद ही न हो। पक्षकारों के लिए एक नए समझौते को प्रतिस्थापित करना बिल्कुल अलग बात है जो मामले के स्वीकृत तथ्यों से स्पष्ट रूप से विरोधाभासी है। इस संबंध में यह इंगित करना उचित होगा कि निचली अपीलीय अदालत द्वारा अपने पहले के मुकदमे को खारिज करने के खिलाफ वादी द्वारा दायर

दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय ने निश्चित रूप से यह अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी की किरायेदारी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत महीने-दर-महीने एक थी, और एकमात्र खुला प्रश्न यह था कि क्या टायर रिसीवर को भुगतान स्वयं वादी को भुगतान के बराबर था। इस मुकदमे में प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया कि प्राप्तकर्ता को भुगतान का वही प्रभाव था जो वादी को भुगतान का था, और विचारण न्यायाधीश ने वही दृष्टिकोण अपनाया जो पिछले अवसर पर उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया था, कि प्राप्तकर्ता को भुगतान और किराए की स्वीकृति से, प्रतिवादी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत मासिक किरायेदार बन गया। जिला न्यायाधीश के समक्ष अपनी अपील में, जो तथ्यों की अंतिम अदालत थी, एकमात्र आधार जिस पर प्रतिवादी ने विचारण न्यायाधीश के इस निष्कर्ष को चुनौती देने की मांग की थी, वह यह था कि प्राप्तकर्ता न्यायिक समिति के निर्णय के कारण एक अनधिकृत व्यक्ति था, जिसने उसकी नियुक्ति को रद्द कर दिया था और परिणामस्वरूप ऐसे व्यक्ति द्वारा किराए की स्वीकृति मासिक किरायेदारी का निर्माण नहीं कर सकती थी। इससे पता चलता है कि इस मुकदमे के किसी भी चरण में प्रतिवादी का मामला यह नहीं था कि क्योंकि एक साल का किराया दिया गया था, इसलिए एक साल के लिए किरायेदारी अस्तित्व में लाई गई थी। इसलिए हम सोचते हैं कि इस मामले के तथ्यों पर यह अभिनिर्धारित करना काफी उचित होगा कि प्रतिवादी की किरायेदारी 1924 में अपनी स्थापना के बाद से हर महीने एक थी। इस दृष्टिकोण को कई रिपोर्ट किए गए मामलों (1) से समर्थन मिलता है, और इन सभी मामलों में देय किराया एक वार्षिक किराया था। इस निष्कर्ष पर कोई अन्य सवाल नहीं उठेगा और चूंकि हमारे सामने नोटिस की वैधता पर सवाल नहीं उठाया गया है, इसलिए वादी अपने पक्ष में डिक्री का हकदार होगा। इस प्रकार अपील विफल हो जाती है और लागत के साथ खारिज कर दी जाती है।

याचिका खारिज कर दी गई।

अपीलार्थी के लिए अभिकर्ताः आर. सी. प्रसाद

उत्तरदाताओं के लिए अभिकर्ताः एस पी वर्मा।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक की सहायता से किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।