

शेख गुलफान और अन्य

बनाम

सनत कुमार गांगुली

निर्णय हुआ: 15-03-1965

(पीबी गजेंद्रगडकर, सीजे; एम. हिदायतुल्ला, जे; वी. रामास्वामी, जेजे)

कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम (1949 का 2), धारा 30 (सी)  
- यदि यह उस भूमि पर लागू होता है जिसमें सुधार शुल्क लगाया जाता है।

अपीलकर्ता वाद भूमि के संबंध में प्रतिवादी के अधीन किरायेदार थे। कलकत्ता सुधार न्यास अधिनियम, 1911 के अंतर्गत उस क्षेत्र के सुधार के लिए एक अधिनियम तैयार किया गया था जिसके भीतर वाद भूमि स्थित थी और मुकदमा भूमि को किसानों के बीच दिखाया गया था। जिसके संबंध में बेहतरी शुल्क लगाए जाने का प्रस्ताव किया गया था। प्रतिवादी ने अधिनियम की धारा 78 ए के तहत मूल्यांकन और लगाए गए बेहतरी शुल्क को स्वीकार कर लिया। इसके बाद, उन्होंने अपीलकर्ताओं को बाहर निकालने के लिए मुकदमा दायर किया। कलकत्ता थिका टेनेंसी एक्ट, 1949 की धारा 5 के कारण, जिसके तहत थिका किरायेदार को निकालने के लिए आवेदन केवल उस अधिनियम के तहत नियंत्रक के समक्ष दायर किया जा

सकता था, अपील पर, यह माना गया था कि मुकदमे थिका टेनेंसी एक्ट की धारा 30 (सी) के प्रावधानों द्वारा शासित थे। जिसके तहत, अधिनियम में कुछ भी ऐसी भूमि पर लागू नहीं होता है जो सुधार न्यास अधिनियम के किसी भी परंतुक को पूरा करने के लिए आवश्यक थी, और इसलिए, अपीलों को स्वीकार कर लिया गया।

किरायेदारों द्वारा इस न्यायालय को दिए गए एक पत्र में इस प्रश्न पर कि क्या धारा 30 (सी) वाद पर लागू होती है;

**अभिनिर्धारित:** चूंकि भूमि को बेहतरी शुल्क और शुल्क का भुगतान करना पड़ता था, इसलिए इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट बोर्ड की निधियों में वृद्धि करके सुधार ट्रस्ट अधिनियम की धारा 122 के प्रावधानों को पूरा किया जाता था और "योजना को पूरा करने के प्रयोजनों के लिए बोर्ड द्वारा इसका उपयोग किया जा सकता था, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि भूमि को स्वयं ले जाने के लिए अधिग्रहित किया गया था; सुधार न्यास अधिनियम के प्रावधानों को रेखांकित करें। धारा 3 जी (थिका किरायेदारी अधिनियम की धारा) की आवश्यकता को भूमि और सुधार ट्रस्ट अधिनियम के सामान्य उद्देश्य के बीच इस तरह के अप्रत्यक्ष संबंध से संतुष्ट नहीं कहा जा सकता है।

किसी कानून के शब्दों का अर्थ निकालने में, शब्द किस संदर्भ में होते हैं। कानून का उद्देश्य जिसमें कानून को शामिल किया गया है और

क्रानून के अंतर्निहित पुलिस की प्रासंगिकता है और सामग्री बन जाती है, [373 एफ]।

इस मामले में, थिका किरायेदारी अधिनियम का उद्देश्य थिका की मदद करना अधिनियम के सभी भौतिक प्रावधानों में स्पष्ट है। धारा 30 का अर्थ लगाते हुए, जो लाभकारी विधान की प्रयोज्यता के अपवाद का प्रावधान करता है, यदि दो निर्माण यथोचित रूप से संभव हैं, तो न्यायालय उस निर्माण को प्राथमिकता देने में उचित होगा जो अधिनियम के लाभकारी उद्देश्य को पूरा करने में मदद करता है और अपवाद के क्षेत्र या दायरे का विस्तार नहीं करता है, अर्थात्, अपवाद को सख्ती से लिया जाना चाहिए। इस धारा के तहत, यह वह भूमि है जिसे पुनर्गठित किया जाना चाहिए और इसके खिलाफ कोई शुल्क या शुल्क नहीं लगाया जा सकता है। आगे। इस तरह की भूमि और सुधार ट्रस्ट अधिनियम के प्रावधानों की आवश्यकताओं के बीच एक सीधा संबंध होना चाहिए, न कि प्रावधानों की नीति या उस उद्देश्य के साथ जिसे वे प्राप्त करने का इरादा रखते हैं। धारा 30 (सी) लागू होने के लिए, प्रतिवादी को सुधार ट्रस्ट अधिनियम के एक विशिष्ट प्रावधान को इंगित करना होगा, जिसके लिए भूमि की आवश्यकता थी। उस अधिनियम की धारा 122 प्रतिवादी की मदद नहीं करेगी, क्योंकि, यह मानना संभव नहीं होगा कि इसके प्रावधानों को

पूरा करने के लिए भूमि की सीधे आवश्यकता थी। [376 एफ, 376 एच -377 सी, जी: 378 एच]

इसके अलावा, जब सुधार न्यास अधिनियम की धारा 78 ए स्पष्ट रूप से कहती है कि जिस भूमि के संबंध में बेहतर शुल्क लगाया जा सकता है, वह योजना के लिए आवश्यक नहीं है, तो यह तर्क कि ऐसी भूमि धारा 78 ए के प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक है, स्वीकार नहीं किया जा सकता है। (377 H)

किसी भूमि पर बेहतर शुल्क लगाया जाता है, क्योंकि सुधार योजना के परिणामस्वरूप इसका मूल्य बढ़ जाता है और बोर्ड भूमि के मूल्य में अर्जित वृद्धि के संबंध में इस तरह की लेवी द्वारा खुद को पुनः प्राप्त करने में उचित है, और, यदि भूमि धारक शुल्क का भुगतान करता है, तो वह किरायेदारों द्वारा देय किराए में वृद्धि के लिए सुधार ट्रस्ट अधिनियम की धारा 25 के तहत आवेदन कर सकता है; लेकिन ऐसा कोई कारण नहीं है कि ऐसे मकान मालिक को थिका किरायेदारी अधिनियम के प्रावधानों के प्रावधान से छूट का अतिरिक्त लाभ मिलना चाहिए। उस अधिनियम की धारा 30 के खंड (ए) और -(बी) से संकेत मिलता है कि यह केवल सरकार या अन्य विशेष निकायों या प्राधिकरणों में निहित भूमि है जो अधिनियम के आवेदन को छोड़कर हैं। (ग) में प्रयुक्त शब्द इस निष्कर्ष को सही नहीं ठहराते हैं कि एक भू-स्वामी को सरकार या ऐसे अन्य विशेष

निकायों या प्राधिकरणों के साथ बराबर करने का इरादा है। [378 सी, डी, एफजे]

यद्यपि बोर्ड द्वारा अधिग्रहीत भूमि धारा 30 (बी) (iv) द्वारा कवर की जा सकती है, इस धारणा पर कि Board एक स्थानीय प्राधिकरण है, धारा 30 (c) निरर्थक नहीं होगी यदि इसे सूट भूमि पर लागू नहीं किया जाता है, क्योंकि। अभी भी कुछ अन्य भूमि हो सकती है जो बोर्ड द्वारा शुद्ध रूप से अधिग्रहित की गई हैं लेकिन जो हो सकती हैं। फिर भी। सुधार न्यास अधिनियम के कुछ प्रावधानों को कार्यान्वित करने के लिए अपेक्षित है, उदाहरण के लिए उस अधिनियम की धारा 35 सी और 42 के तहत। या, विधायिका ने अत्यधिक सावधानी बरतते हुए, बोर्ड द्वारा अधिग्रहित की गई भूमि के साथ-साथ उन भूमियों के संबंध में एक विशिष्ट प्रावधान किया होगा जो सुधार न्यास अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने के लिए आवश्यक होंगी।

**सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:** 1963 की सिविल अपील संख्या 48 से

53

कलकत्ता उच्च न्यायालय के 3 मई, 1960 के फैसले और डिक्री से 1958 की अपील संख्या 215, 67, 82 और 216 में अपील।

डब्ल्यू. एस. बार/इंगे, एस. एस. खंडूजा और गणपत। राय, अपीलकर्ताओं के लिए (सभी अपीलों में)।

जी एस पाठक और डी एन मुखर्जी; प्रतिवादी के लिए (सभी अपीलों में)।

अदालत का निर्णय गजेन्द्रगडकर, सीजे इन छह अपीलों में जो संक्षिप्त प्रश्न उठाया गया है, वह कलकत्ता थिका टेनेसी अधिनियम, 1949 (1949 का डब्ल्यूबी अधिनियम संख्या 11) (इसके बाद 'अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 30 (सी) के निर्माण से संबंधित है। ऐसे में ये सवाल उठता है। प्रतिवादी सनत कुमार गांगुली मध्य कलकत्ता में परिसर संख्या 12, हलधर लेन, भूमि के एक भूखंड के मालिक हैं। यह कथानक छह अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों को कई लॉट में दिया गया था। 24 जुलाई, 1954 को, प्रतिवादी ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में छह अपीलकर्ताओं के खिलाफ क्रमशः 1954 के छह मुकदमे संख्या 2240 से 2245 दायर किए, उनके खिलाफ निष्कासन के आदेश का दावा किया और जमीन के किराए और नगरपालिका करों के बकाया की मांग की।

अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर प्रतिवादी के दावे का विरोध किया कि मुकदमे में भूमि उनके पूर्ववर्तियों द्वारा मालिक से थिका किरायेदारों के रूप में वर्ष 1900 में या उसके आसपास ली गई थी, और उन्होंने आरोप लगाया कि वे उक्त भूमि पर कब्जे में थे। भूखंडों पर पर्याप्त संरचनाएं बनाने

के बाद।अपीलकर्ताओं ने आगे दावा किया कि उन्होंने स्वयं ऐसी संरचनाओं के कुछ हिस्सों को अपने किरायेदारों को किराए पर दे दिया था।इन आरोपों पर, अपीलकर्ताओं द्वारा अधिनियम के धारा के 5 तहत मुकदमों की योग्यता पर प्रारंभिक आपत्ति इस आधार पर उठाई गई थी कि थिका किरायेदारों को बेदखल करने के दावे पर केवल नियंत्रक द्वारा ही विचार किया जा सकता है, और इसलिए, कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष के विद्वान न्यायाधीश के पास इस पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि अपीलकर्ता थिका किरायेदार थे और उन्होंने इस बात पर विवाद नहीं किया कि आम तौर पर, ऐसे थिका किरायेदारों को बेदखल करने का दावा केवल नियंत्रक द्वारा किया जा सकता है;लेकिन उन्होंने आग्रह किया कि वर्तमान मुकदमे एस के दायरे में आते हैं।अधिनियम के 30(सी) और परिणामस्वरूप, धारा के प्रावधान।5 और वास्तव में, अधिनियम के अन्य सभी प्रासंगिक प्रावधान उन पर लागू नहीं होते थे।इस प्रकार प्रतिवादी ने अपीलकर्ताओं द्वारा उठाई गई प्रारंभिक आपत्ति को पूरा करने की मांग की।

इस प्रकार दलीलों द्वारा उठाए गए विवाद की प्रकृति की सराहना करते हुए, कुछ और तथ्यों का उल्लेख करना आवश्यक है।9 फरवरी, 1940 को कलकत्ता इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के अध्यक्ष द्वारा एस के तहत एक नोटिस

जारी किया गया था।कलकत्ता सुधार अधिनियम, 1911 (1911 का बंगाल अधिनियम V) के 43 को 1931 तक संशोधित किया गया। इस अधिनियम को इसके बाद 'सुधार अधिनियम' कहा जाएगा।इस नोटिस से पता चलता है कि कलकत्ता नगर पालिका के वार्ड नंबर 10 में एक सड़क योजना द्वारा कलकत्ता के सुधार के उद्देश्य से संख्या 53 की एक योजना तैयार की गई थी, जिसकी सीमाएँ उक्त नोटिस में वर्णित थीं।इस नोटिस में योजना का विवरण दिया गया था और योजना में शामिल क्षेत्र का नक्शा भी शामिल था।इसमें उस भूमि का विवरण भी शामिल था जिसे अधिग्रहित करने का प्रस्ताव था और साथ ही उस भूमि का विवरण भी था जिस पर सुधार शुल्क लगाया जाना प्रस्तावित था।ये योजनाएँ ट्रस्ट के कार्यालय नंबर 5, क्लाइव स्ट्रीट, कलकत्ता में निरीक्षण के लिए खुली थीं।इस नोटिस के साथ, एक और नोटिस प्रकाशित किया गया था जिसमें योजना के तहत अधिग्रहित की जाने वाली प्रस्तावित संपत्तियों की एक सूची दी गई थी और इसमें भूमि का विवरण भी शामिल था जिसके संबंध में बेहतर शुल्क लगाने का प्रस्ताव किया गया था।परिसर संख्या 12, हलदर लेन, भूमि की बाद की श्रेणी में शामिल थे।

जुलाई 1952 में, परिसर संख्या 12, हलधर लेन के संबंध में लगाए जाने वाले सुधार शुल्क के निपटान के लिए कार्यवाही शुरू की गई थी, और कलकत्ता सुधार ट्रस्ट के मुख्य मूल्यांकनकर्ता द्वारा 19 नवंबर, 1952 को

प्रतिवादी को एक पत्र लिखा गया था। इस पत्र से पता चलता है कि मुख्य मूल्यांकनकर्ता को प्रतिवादी से कोई उत्तर नहीं मिला था, हालांकि उसके वकील ने रुपये के बेहतर शूलक के आकलन को स्वीकार कर लिया था। 7 अगस्त 1952 को हुई भूमि समिति की बैठक में 15,000 रुपये और 30 अगस्त 1952 को बोर्ड द्वारा इसकी पुष्टि की गई। 19 नवंबर 1952 को, हालांकि, प्रतिवादी ने लिखित रूप में दर्ज किया कि उसने उक्त मूल्यांकन को स्वीकार कर लिया है।

विद्वान विचारण न्यायाधीश के समक्ष प्रतिवादी का मामला यह था कि चूंकि वाद परिसर के संबंध में बोर्ड द्वारा बेहतर शूलक लगाया गया था और उसके द्वारा स्वीकार कर लिया गया था, एस।अधिनियम की धारा 30(सी) वर्तमान मुकदमों पर लागू होती है। धारा 30(सी) में प्रावधान है कि "अधिनियम की कोई भी बात किसी भी भूमि पर लागू नहीं होगी जो कलकत्ता सुधार अधिनियम, 1911 के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक है।" इस प्रकार प्रतिवादी ने एस के आवेदन को निरस्त करने की मांग की। अधिनियम की धारा 5 और थिका किरायेदारों की हिस्सेदारी के संबंध में बेदखली की कार्यवाही से निपटने के लिए नियंत्रक का विशेष क्षेत्राधिकार। विद्वान परीक्षण न्यायाधीश ने माना कि छह संबंधित मुकदमों में भूमि का गठन करने वाले भूखंडों पर धारा के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। अधिनियम के 30(सी), और इसलिए, उन्होंने अपीलकर्ताओं द्वारा उठाई गई

प्रारंभिक आपत्ति को बरकरार रखा और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में प्रतिवादी द्वारा दायर किए गए मुकदमे अक्षम थे और उन पर विचार नहीं किया जा सकता था। परिणामस्वरूप, उक्त वाद को लागत सहित खारिज करने का आदेश दिया गया।

प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष छह अपीलें दायर करके इन आदेशों को चुनौती दी। इन अपीलों पर सुनवाई करने वाले विद्वान न्यायाधीशों ने अलग-अलग, लेकिन सहमत निर्णय दिए हैं और प्रतिवादी के इस तर्क को बरकरार रखा है कि मुकदमों में भूमि एस के प्रावधानों को आकर्षित करती है। अधिनियम की धारा 30(सी), जिसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ताओं द्वारा उठाई गई प्रारंभिक आपत्ति खारिज कर दी गई है। एक बार जब प्रारंभिक आपत्ति खारिज कर दी गई, तो यह स्पष्ट था कि कोई अन्य बिंदु नहीं बचा, क्योंकि अपीलकर्ताओं के पास प्रतिवादी के दावे के गुण-दोष के आधार पर कोई बचाव करने के लिए नहीं था। इसीलिए अपीलें स्वीकार कर ली गईं और प्रतिवादी के पक्ष में कब्जे के लिए डिक्री पारित कर दी गई। प्रतिवादी द्वारा भूमि किराया और नगरपालिका करों के बकाया के संबंध में किए गए दावे को भी स्वीकार कर लिया गया। इन्हीं डिक्री के विरुद्ध अपीलकर्ता उच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त प्रमाणपत्रों के साथ इस न्यायालय में आये हैं; और इसलिए, हमारे फैसले के लिए एकमात्र सवाल यह उठता है कि क्या डिवीजन बेंच का फैसला सही

था। अधिनियम की धारा 30(सी) वर्तमान मुकदमों पर लागू होती है। इस प्रश्न का उत्तर धारा 30(सी) द्वारा निर्धारित प्रावधान के निष्पक्ष निर्माण पर निर्भर करता है।

इस प्रश्न से निपटने से पहले, अधिनियम के भौतिक प्रावधानों का उल्लेख करना आवश्यक है। यह अधिनियम 1949 में कलकत्ता में मकान किरायेदारों के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के कानून से संबंधित बेहतर प्रावधान बनाने के उद्देश्य से पारित किया गया था। अध्याय 1 में धारा 2(5) एक "थिका किरायेदार" को परिभाषित करती है, जिसका अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है, और है या लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा। किसी अन्य व्यक्ति को उस भूमि के लिए मासिक या किसी अन्य आवधिक दर पर, और आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर किसी भी संरचना को खरीद या उपहार द्वारा अस्वीकार या अधिग्रहित किया गया है और इसमें ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारी शामिल हैं। उप-सीएल. इस परिभाषा के (ए), (बी) और (सी) कुछ अन्य श्रेणियों के व्यक्तियों को इसके दायरे से बाहर करते हैं, लेकिन हम वर्तमान अपीलों में व्यक्तियों की इन श्रेणियों से चिंतित नहीं हैं। यह सामान्य आधार है कि अपीलकर्ता अपने कब्जे वाले भूखंडों के संबंध में थिका किरायेदार हैं।

अधिनियम का अध्याय ॥ थिका किरायेदारी की घटनाओं से संबंधित है। मोटे तौर पर कहा जाए तो, अधिनियम का उद्देश्य थिका किरायेदारों को विशेष सुरक्षा प्रदान करना है और इस उद्देश्य को पूरा करने के लिए अधिनियम द्वारा कई प्रावधान बनाए गए हैं। धारा 3 उन आधारों को निर्दिष्ट करती है जिन पर अकेले एक थिका किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। धारा 4 में थिका किरायेदार के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही शुरू करने से पहले एक नोटिस निर्धारित किया गया है; और एस. 5 निष्कासन की कार्यवाही का प्रावधान करता है। एस में निहित प्रावधानों की महत्वपूर्ण विशेषता. 5(1) यह है कि थिका किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन निर्धारित तरीके से नियंत्रक को करना होगा। "नियंत्रक" को एस द्वारा परिभाषित किया गया है। 2(2) का अर्थ है राज्य सरकार द्वारा उस क्षेत्र के लिए नियुक्त एक अधिकारी, जिस पर अधिनियम का विस्तार है और इसमें वर्णित अन्य श्रेणी के अधिकारी भी शामिल हैं। Ch के शेष प्रावधान। ॥ थिका किरायेदारों को बेदखल करने के लिए आवेदनों से निपटने के लिए नियंत्रक द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया से निपटता है और उस संबंध में अन्य प्रासंगिक प्रावधान करता है। थिका किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करने की अधिनियम की नीति इन सभी प्रावधानों में स्पष्ट रूप से शामिल है।

अध्याय III में थिका किरायेदारी के किराये के प्रावधान शामिल हैं। अध्याय IV अपीलों और कुछ विशेष प्रक्रियाओं से संबंधित है। उदाहरण के लिए, धारा 27(1), खंड (ए) और (बी) के तहत क्रमशः कलकत्ता के लघु वाद न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश और जिला न्यायाधीश के समक्ष अपील करने का प्रावधान करती है। धारा 27(6) में प्रावधान है कि उप-धाराओं के तहत दिया गया आदेश। (4) मुख्य न्यायाधीश या जिला न्यायाधीश या उप-धाराओं के तहत नियुक्त व्यक्ति द्वारा। (2), जैसा भी मामला हो, या, ऐसे आदेश के अधीन, यदि कोई हो, इस अधिनियम के तहत नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश, उप-धाराओं के प्रावधानों के अधीन होगा। (5) अंतिम होगा और डिक्री के निष्पादन के लिए सीपीसी में प्रदान किए गए तरीके से नियंत्रक द्वारा निष्पादित किया जा सकता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अधिनियम ने थिका किरायेदारों के अधिकारों और देनदारियों को लागू करने के लिए विशेष प्रावधान किए हैं, मकान मालिकों द्वारा अपने थिका किरायेदारों के खिलाफ किए गए दावों से निपटने के लिए विशेष अधिकारियों का पदानुक्रम गठित किया है, या तो पहली बार में या अपीलीय चरण। इन विशेष प्राधिकारियों के निर्णय, जो अंतिम हो जाते हैं, सीपीसी के तहत पारित डिक्री में समाहित हो जाते हैं और संहिता के 0.21 द्वारा निर्धारित तरीके से निष्पादित किए जा सकते हैं। धारा 31 में प्रावधान है कि मकान मालिक और थिका किरायेदार के बीच समझौते द्वारा अधिनियम का प्रतिबंध या बहिष्कार अमान्य होगा, और अधिनियम के

प्रावधानों द्वारा थिका किरायेदारों को प्रदत्त अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगा। इन प्रावधानों के आलोक में ही हमें अधिनियम के धारा 30 का अर्थ निकालना होगा।

धारा 30 इस प्रकार है:-

"इस अधिनियम में कुछ भी लागू नहीं होगा -

(ए) सरकारी भूमि,

(बी) किसी भी भूमि में निहित या कब्जे में -

(i) राज्य सरकार,

(ii) किसी प्रमुख बंदरगाह का बंदरगाह प्राधिकरण, या

(iii) एक रेलवे प्रशासन, या

(iv) एक स्थानीय प्राधिकारी, या

(सी) कोई भी भूमि जो कलकत्ता सुधार अधिनियम, 1911 के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक है।"

धारा 30 का अवलोकन स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि अधिनियम के प्रावधानों को खंड (ए), (बी) और (सी) में निर्दिष्ट भूमि के संबंध में बाहर रखा गया है, ताकि इन भूमियों से थिका किरायेदारों को बेदखल करने के लिए किए गए दावे प्रावधानों द्वारा शासित नहीं होंगे। अधिनियम और

सक्षम क्षेत्राधिकार के सामान्य सिविल न्यायालयों में बनाया और मनोरंजन किया जा सकता है। वर्तमान अपीलों में हमें जिस प्रश्न पर विचार करना है वह यह है कि क्या वह भूमि जो छह मुकदमों की विषय-वस्तु है वह भूमि है जो सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक है।

यह हमें सुधार अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों तक ही ले जाता है। सुधार अधिनियम 1911 में पारित किया गया था और समय-समय पर इसमें संशोधन किया गया है। आइए मोटे तौर पर इस अधिनियम के भौतिक प्रावधानों पर विचार करें, जैसा कि वे 1955 के संशोधन से पहले थे, जो हमें व्याख्या करने में सहायता करेंगे। अधिनियम की धारा 30(सी)। यह अधिनियम पारित किया गया था, क्योंकि कलकत्ता के सुधार और विस्तार के लिए भीड़भाड़ वाले इलाकों को खोलना, सड़कों को बनाना या बदलना, वेंटिलेशन या मनोरंजन के प्रयोजनों के लिए खुली जगह प्रदान करना, इमारतों को ध्वस्त करना या निर्माण करना, भूमि अधिग्रहण करना उचित समझा गया था। उक्त उद्देश्यों और सुधार योजनाओं के कार्यान्वयन से विस्थापित गरीब और श्रमिक वर्ग के व्यक्तियों के पुनः आवास के लिए, और अन्यथा जैसा कि इसके बाद दिखाई देगा। इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए एक न्यासी बोर्ड का गठन करना और उसे विशेष शक्तियां प्रदान करना और भी समीचीन समझा गया। इस अधिनियम की

धारा 2(1ए) "बेहतर शुल्क" को एस द्वारा निर्धारित शुल्क के रूप में परिभाषित करती है। 78ए एक सुधार योजना के कार्यान्वयन के परिणामस्वरूप भूमि के मूल्य में वृद्धि के संबंध में। इस अधिनियम का अध्याय III सुधार योजनाओं और पुनः आवास योजनाओं से संबंधित है। धारा 36 प्रदान करती है कि सामान्य सुधार योजनाएँ कब बनाई जा सकती हैं। यह केवल वहीं है जहां एस के खंड (ए) और (बी) द्वारा निर्दिष्ट शर्तें हैं। 36 संतुष्ट हैं कि सामान्य योजनाएं बनाई जा सकती हैं। इस धारा के तहत, बोर्ड को इस आशय का एक प्रस्ताव पारित करना होगा कि सामान्य सुधार योजना इस आधार पर तैयार की जानी चाहिए कि योजना में शामिल क्षेत्र एक अस्वास्थ्यकर क्षेत्र है और इसके संबंध में एक सामान्य सुधार योजना तैयार करना आवश्यक है। ऐसा क्षेत्र. धारा 40 उन मामलों से संबंधित है जिन पर सुधार योजनाएं बनाते समय विचार किया जाना है। इसमें प्रावधान है कि किसी भी क्षेत्र के संबंध में सुधार योजना बनाते समय निम्नलिखित बातों का ध्यान रखा जाएगा -

(ए) पड़ोसी क्षेत्रों और समग्र रूप से कलकत्ता की प्रकृति और स्थितियाँ;

(बी) कलकत्ता का विस्तार किन-किन दिशाओं में होने की संभावना प्रतीत होती है; और

(सी) कलकत्ता के अन्य हिस्सों के लिए सुधार योजनाओं की आवश्यकता होने की संभावना।

धारा 41 उन मामलों से संबंधित है जिनका सुधार योजनाओं में प्रावधान किया जाना चाहिए; यह इस प्रकार पढ़ता है:-

"प्रत्येक सुधार योजना में निम्नलिखित प्रावधान होंगे -

(ए) योजना में शामिल क्षेत्र में बोर्ड द्वारा किसी भी भूमि का अधिग्रहण, जो उनकी राय में योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक होगी;

(बी) उक्त क्षेत्र में भूमि का लेआउट या पुनः लेआउट;

(सी) उस भूमि पर स्थित भवनों का ऐसा विध्वंस, परिवर्तन या पुनर्निर्माण, जिसे उक्त क्षेत्र में अधिग्रहित करने का प्रस्ताव है, जैसा कि बोर्ड आवश्यक समझे;

(डी) किसी भी भवन का निर्माण जिसे बोर्ड बिक्री या किराये के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए बनाना आवश्यक समझे;

(ई) यदि आवश्यक हो तो सड़कों का निर्माण या परिवर्तन (पुलों, कॉजवे और पुलियों सहित); और

(च) उक्त सड़कों का समतलीकरण, पक्कीकरण, मेटलिंग, फ़्लैगिंग, चैनलिंग, सीवरिंग और जल निकासी, और पानी, प्रकाश व्यवस्था और अन्य स्वच्छता सुविधाओं का प्रावधान जो आमतौर पर नगर पालिका में प्रदान किया जाता है।

धारा 42 उन मामलों से संबंधित है जिनका सुधार योजनाओं से निपटने के लिए प्रावधान किया जा सकता है। इस अनुभाग को भी पढ़ना आवश्यक है:-

"कोई भी सुधार योजना निम्नलिखित प्रदान कर सकती है -

(ए) योजना में शामिल क्षेत्र में बोर्ड द्वारा किसी भी भूमि का अधिग्रहण, जो उनकी राय में, योजना के कार्यान्वयन से प्रभावित होगा;

(बी) योजना में शामिल क्षेत्र में किसी भी भूमि को ऊपर उठाना, नीचा करना या समतल करना;

(सी) खुले स्थानों का निर्माण या प्रतिधारण; और

(डी) इस अधिनियम के अनुरूप कोई अन्य मामले, जिन्हें बोर्ड उचित समझे।"

धारा 47 के तहत बोर्ड को धारा 43, 44 और 45 के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत प्राप्त आपत्तियों, अभ्यावेदन और असहमति के बयानों पर

विचार करना आवश्यक है; और यह प्रदान करता है कि उक्त आपत्तियों, अभ्यावेदन और असहमति के बयानों पर विचार करने के परिणामस्वरूप, बोर्ड या तो योजना को छोड़ सकता है या योजना की मंजूरी के लिए राज्य सरकार को आवेदन कर सकता है, ऐसे संशोधनों के साथ, यदि कोई हो, जैसा कि बोर्ड विचार कर सकता है ज़रूरी। धारा 47(2)(ई) में कहा गया है कि उप-धाराओं के तहत प्रस्तुत प्रत्येक आवेदन।(1) सभी व्यक्तियों के नामों की एक सूची, यदि कोई हो, के साथ होगी, जिन्होंने धारा 45, खंड (बी) के तहत असहमति जताई है, उनकी भूमि के प्रस्तावित अधिग्रहण से या बेहतरी शुल्क की प्रस्तावित वसूली से, और ऐसी असहमति के लिए दिए गए कारणों का विवरण। शेष अध्याय सुधार योजनाओं के निर्माण के बाद के चरणों से संबंधित है, जिसका उल्लेख करना अनावश्यक है।

अध्याय IV भूमि के अधिग्रहण और निपटान से संबंधित है। इस अध्याय के तीन खंड हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं। धारा 78 विशेष भुगतान पर विचार करते हुए अधिग्रहण के परित्याग से संबंधित है। धारा 78(1) प्रासंगिक है; यह इस प्रकार पढ़ता है:-

"किसी भी मामले में जिसमें राज्य सरकार ने सुधार योजना में शामिल किसी भी क्षेत्र में भूमि के अधिग्रहण को मंजूरी दे दी है, जो योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं है, भूमि का मालिक, या उसमें रुचि रखने वाला कोई भी व्यक्ति, बोर्ड को एक आवेदन देकर यह

अनुरोध किया जा सकता है कि बोर्ड द्वारा इस संबंध में निर्धारित की जाने वाली राशि के भुगतान को ध्यान में रखते हुए भूमि का अधिग्रहण छोड़ दिया जाना चाहिए।"

धारा 78 के अन्य उप-भाग उप-धारा (1) के तहत किए गए आवेदनों से निपटने के लिए एक प्रक्रिया निर्धारित करता है। इन प्रावधानों के विवरण से हमारा कोई सरोकार नहीं है। एकमात्र बिंदु जो हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक है वह यह है कि परित्याग के लिए आवेदन उस भूमि के संबंध में किया जा सकता है जो योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं है। दूसरे शब्दों में, यदि ऐसा प्रतीत होता है कि भूमि का वह टुकड़ा जो सरकार द्वारा पहले ही स्वीकृत योजना में शामिल है, वास्तव में योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं है, और ऐसी भूमि के संबंध में अधिग्रहण को छोड़ने के लिए आवेदन किया जा सकता है। इस तरह के आवेदन करने का आधार यह है कि यद्यपि भूमि योजना में शामिल थी, लेकिन यह पाया गया कि योजना के कार्यान्वयन के लिए इसकी आवश्यकता नहीं है।

यह हमें धारा 78 ए तक ले जाता है जिसका असर धारा 30(सी) के निर्माण पर पड़ता है। अधिनियम की धारा 78 ए(1) हमारे उद्देश्य के लिए महत्वपूर्ण है; यह इस प्रकार पढ़ता है:-

"जब किसी सुधार योजना के निर्माण से, योजना में शामिल क्षेत्र की कोई भी भूमि जो उसके कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं है, बोर्ड की राय में, मूल्य में वृद्धि होगी, तो बोर्ड, योजना तैयार करने में, ऐसी भूमि के अधिग्रहण के लिए प्रावधान करने के बदले में, घोषणा करें कि योजना के निष्पादन के परिणामस्वरूप भूमि के मूल्य में वृद्धि के संबंध में भूमि के मालिक या उसमें रुचि रखने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा एक बेहतरी शुल्क देय होगा। "

धारा 78 ए(2) बेहतरी शुल्क के निर्धारण और गणना का प्रावधान करती है।

इस अध्याय में अंतिम खंड धारा 81 है। यह बोर्ड को इस अधिनियम के तहत निहित या उसके द्वारा अर्जित भूमि का निपटान करने की शक्ति प्रदान करता है। धारा 81(1) में कहा गया है कि बोर्ड इस अधिनियम के तहत उनके द्वारा निहित या अर्जित किसी भी भूमि को अपने पास रख सकता है, या किराये पर दे सकता है, पट्टे पर दे सकता है, बेच सकता है, विनिमय कर सकता है या अन्यथा निपटान कर सकता है। इस शक्ति का प्रयोग कैसे किया जा सकता है, यह धारा 81 की उपधारा (2) और (3) द्वारा निर्दिष्ट है।

इससे पहले कि हम सुधार अधिनियम से अलग हों, यह उल्लेख करना उपयोगी होगा कि धारा 120 से 126 जो अध्याय में आती हैं। इस

अधिनियम का VI बोर्ड के खातों से संबंधित है। धारा 122 पूंजी खाते में क्रेडिट का प्रावधान करती है और अन्य बातों के साथ-साथ यह निर्धारित करती है कि धारा 78, 78ए या 79 के अनुसरण में सुधार शुल्क के लिए विशेष भुगतान के माध्यम से प्राप्त ब्याज को छोड़कर सभी रकम, पूंजी खाते में जमा की जाएगी। धारा 123 पूंजी खाते के आवेदन के प्रश्न से संबंधित है, और यह इस आधार पर आगे बढ़ता है कि पूंजी खाते में जमा किया गया धन बोर्ड द्वारा ट्रस्ट में रखा जाएगा, और खंड (ए) से (एच) तक, यह निर्दिष्ट करता है वे वस्तुएँ या उद्देश्य जिनके लिए उक्त राशि लागू की जा सकती है। धारा 124 उन वस्तुओं को संदर्भित करती है जिन्हें राजस्व खाते में शामिल किया जाना है; और धारा 125 के लिए आवश्यक है कि पूंजी खाते में जमा किए गए धन की तरह, राजस्व खाते में जमा किए गए धन को भी बोर्ड द्वारा ट्रस्ट में रखा जाना चाहिए, और इसे धारा 125(1) के खंड (ए) से (जी) में निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए लागू किया जाएगा।

आइए अब हम अधिनियम की धारा 30(सी) के निर्माण के बारे में प्रश्न पर वापस आते हैं। इस प्रश्न का उत्तर देने से पहले, हम उन भौतिक तथ्यों को याद करना चाहेंगे जिन पर विवाद नहीं है। प्रश्नगत भूमि को योजना में शामिल क्षेत्र की सीमा में शामिल कर लिया गया है। बोर्ड ने स्कीम नंबर 53 तैयार करने के बाद सुधार अधिनियम की धारा 43(1) के

तहत नोटिस जारी किया है, जैसा कि धारा 43(7)(बी) द्वारा अपेक्षित है, योजना में सम्मिलित क्षेत्र की सीमाओं का उल्लेख करते हुए स्पष्ट दर्शाया गया है कि प्रश्नगत भूमि उक्त योजना में सम्मिलित है। इस भूमि के संबंध में सुधार अधिनियम की धारा 78 ए के तहत कार्यवाही की गई है और बेहतरी शुल्क लगाया और स्वीकार किया गया है।

प्रतिवादी के लिए श्री पाठक का तर्क है कि जैसे ही यह दिखाया जाता है कि प्रश्न में भूमि योजना में शामिल थी और इसके संबंध में सुधार शुल्क लगाया और स्वीकार किया गया है, अधिनियम की धारा 30(सी) लागू होती है। उनका तर्क है कि सुधार अधिनियम के प्रावधानों को पूरा करने के लिए ऐसी भूमि की आवश्यकता है। दूसरी ओर, डॉ. बारलिंग का तर्क है कि जिस भूमि के संबंध में बेहतरी शुल्क लगाया गया है, उसे सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक नहीं कहा जा सकता है, हालांकि यह हो सकता है कि बेहतरी शुल्क बोर्ड को सहायता प्रदान करेगा। सुधार अधिनियम के तहत अपने कार्यों का निर्वहन करना। इन प्रतिस्पर्धी दावों की योग्यता तय करने में, यह याद रखना आवश्यक है कि वर्तमान कार्यवाही में विवाद एक ओर बोर्ड और दूसरी ओर मकान मालिक या थिका किरायेदार के बीच नहीं है; विवाद मकान मालिक और ठिकाना किरायेदारों के बीच है और इस विवाद के फैसले में बोर्ड की कोई दिलचस्पी नहीं है। वर्तमान विवाद में न्यायालय का

जो भी निर्णय होगा, उसका बोर्ड के कर्तव्यों और कार्यों के निर्वहन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा और योजना पर भी कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

अधिनियम के धारा 30(सी) में प्रयुक्त शब्द एक अर्थ में, काफी सरल हैं; लेकिन यह स्वीकार करना होगा कि उनके निर्माण की समस्या बहुत आसान नहीं है, और इसलिए, प्रासंगिक प्रावधान को समझने में हमारा दृष्टिकोण क्या होना चाहिए, इस पर विचार करके हम इस समस्या को हल करने का प्रयास कर सकते हैं। आम तौर पर, किसी क़ानून में प्रयुक्त शब्दों को उनके सामान्य अर्थ में समझा जाना चाहिए; लेकिन कई मामलों में, न्यायिक दृष्टिकोण से पता चलता है कि शब्दों के सामान्य अर्थ को अपनाने का सरल उपकरण किसी उद्देश्य या निष्पक्ष और उचित निर्माण को पूरा नहीं करता है। शब्दों के केवल शब्दकोषीय अर्थ पर विशेष निर्भरता आवश्यक रूप से वैधानिक प्रावधान के उचित निर्माण में सहायता नहीं कर सकती है जिसमें शब्द होते हैं। अक्सर, किसी वैधानिक प्रावधान की व्याख्या करते समय, क़ानून की विषय-वस्तु और उस उद्देश्य को ध्यान में रखना आवश्यक हो जाता है जिसे प्राप्त करने का इरादा है। इसीलिए किसी वैधानिक प्रावधान में प्रासंगिक शब्दों के वास्तविक दायरे और प्रभाव को तय करने में, वह संदर्भ जिसमें शब्द आते हैं, क़ानून का उद्देश्य जिसमें प्रावधान शामिल है, और क़ानून में अंतर्निहित नीति प्रासंगिकता ग्रहण करती है और भौतिक बन जाती है। जैसा कि हेल्सबरी ने देखा है, शब्दों को

"उनके संदर्भ के आलोक में समझा जाना चाहिए, न कि सख्त व्युत्पत्ति संबंधी अर्थ या उस संदर्भ से अलग उनका लोकप्रिय अर्थ। यह स्थिति हमारे सामने किसी भी पक्ष द्वारा विवादित नहीं है।

हालाँकि, हमारे सामने इस सवाल पर तीखा विवाद रहा है कि धारा 30(सी) की व्याख्या करने में किस संदर्भ का सहारा लिया जाना चाहिए। श्री पाठक का तर्क है कि अधिनियम की धारा 30(सी) की व्याख्या करने में, मुख्य शब्द "सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक हैं", और उन्होंने आग्रह किया है कि संदर्भ को ध्यान में रखते हुए इस मुख्य खंड की व्याख्या का प्रयास किया जाना चाहिए, सुधार अधिनियम का उद्देश्य और नीति। इस खंड की व्याख्या करते समय, अदालत को खुद से पूछना चाहिए: सुधार अधिनियम के प्रावधानों का उद्देश्य क्या है जिसके लिए भूमि की आवश्यकता है, एस से पहले। अधिनियम की धारा 30(सी) लागू की जा सकती है? और इस प्रश्न का उत्तर खोजने में, न्यायालय को सुधार बोर्डों की शक्तियों और कार्यों से संबंधित कानूनी सिद्धांतों के ऐतिहासिक विकास को ध्यान में रखना चाहिए। इस संबंध में श्री पाठक ने आरएच गैलोवे बनाम लंदन के मेयर और कॉमनलिटी मामले में हाउस ऑफ लॉर्ड्स के फैसले पर भरोसा किया है [1866] 1 एसी 34 उस मामले में संसद द्वारा व्यक्तियों को प्रदत्त विशेष शक्तियों के बीच एक विरोधाभास निकाला गया था। एक विशेष उद्देश्य को

प्रभावित करना, और जिन्हें शहर में कुछ सार्वजनिक सुधार करने के लिए लंदन शहर के मेयर और कॉमनलिटी को सौंपा गया था। यह माना गया कि जहां एक कंपनी को किसी निश्चित वस्तु के लिए किसी भी व्यक्ति की भूमि अनिवार्य रूप से लेने के लिए अधिकृत किया गया था, उसे किसी अन्य वस्तु के लिए उन्हें लेने के किसी भी प्रयास से निषेधाज्ञा द्वारा रोका जाएगा। दूसरी ओर, जहां लंदन शहर के मेयर और कॉमनलिटी को शहर में कुछ सार्वजनिक सुधार करने की शक्तियां सौंपी गई थीं, और उस उद्देश्य के लिए भूमि लेने, उसके ऋण पर धन जुटाने के लिए अनिवार्य रूप से अधिकृत किया गया था, और कर्ज चुकाने के लिए फालतू जमीन बेचने के लिए, जिस अधिनियम ने उन्हें ये शक्तियां दीं, उसने स्पष्ट रूप से अधिकारियों को वांछित सुधारों को प्रभावित करने के लिए आवश्यक से अधिक जमीन हासिल करने का अधिकार नहीं दिया; फिर भी उक्त अधिनियम के भौतिक प्रावधानों को उनके लिए अनुकूल माना जाना चाहिए, और उन्हें "अधिनियम के प्रयोजनों के लिए" भूमि लेने की शक्ति प्रदान करने के लिए व्याख्या की जानी चाहिए, भले ही वे सुधार के लिए बिल्कुल आवश्यक न हों। इस प्रकार योजना. दूसरे शब्दों में, यह निर्णय दर्शाता है कि जहां बोर्ड को शहर में सुधार का काम सौंपा गया है और उस उद्देश्य के लिए एक कानून द्वारा गठित किया गया है, सुधार योजना के उद्देश्य से भूमि अधिग्रहण करने की उसकी शक्ति में भूमि अधिग्रहण की शक्ति भी शामिल होगी जो योजना में शामिल है, हालाँकि यह योजना के

लिए बिल्कुल आवश्यक नहीं हो सकता है; और ऐसे मामले में, बोर्ड पहले भूमि का अधिग्रहण करने और फिर उसका निपटान करने के लिए सक्षम होगा, जिससे वह अपने कार्यों और दायित्वों के निर्वहन के लिए आवश्यक धनराशि अपने कब्जे में ले लेगा।

प्रिवी काउंसिल द्वारा कलकत्ता के सुधार के लिए ट्रस्टी बनाम चंद्र कांता घोष [1919] एलआर 47 में इसी सिद्धांत पर जोर दिया गया है। हम पहले ही सुधार अधिनियम की धारा 41 और 42 का उल्लेख कर चुके हैं। धारा 41 उन मामलों की गणना करती है जिन्हें सुधार योजनाओं में प्रदान किया जाना चाहिए, जबकि धारा 41 और 42 उन मामलों से संबंधित है जिनका सुधार योजनाओं में प्रावधान किया जा सकता है। धारा 42(ए) में कहा गया है कि कोई भी सुधार योजना योजना में शामिल क्षेत्र में बोर्ड द्वारा किसी भी भूमि के अधिग्रहण का प्रावधान कर सकती है, जो उनकी राय में, योजना के कार्यान्वयन से प्रभावित होगी। कलकत्ता LR1919 के सुधार के लिए ट्रस्टियों के मामले में प्रिवी काउंसिल के समक्ष जो प्रश्न उठा। Ind Ap 45 था क्या एस के तहत. 42(ए), यह बोर्ड को पुनर्भुगतान के उद्देश्य से, उस भूमि का अधिग्रहण करने के लिए सक्षम था, जो योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं है, लेकिन ट्रस्टियों की राय है कि उक्त भूमि, योजना के आधार पर, मूल्य में वृद्धि की जाए. इस प्रश्न का निर्णय, अन्य बातों के साथ-साथ, 42(ए) में प्रयुक्त शब्द "प्रभावित" के

अर्थ पर निर्भर करता था। प्रिवी काउंसिल के समक्ष जो तर्क दिया गया वह यह था कि बोर्ड द्वारा धारा के तहत भूमि का अधिग्रहण किया जा सकता है। धारा 42(ए) के अनुसार, ऐसा प्रतीत होना चाहिए कि भूमि योजना में शामिल क्षेत्र में आती है और योजना के कार्यान्वयन से प्रभावित होगी। यदि भूमि स्वयं योजना का हिस्सा नहीं बनती है लेकिन योजना से बाहर रहती है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि वह योजना से प्रभावित है; और इसलिए, बोर्ड के पास पुनर्भुगतान राशि सुरक्षित करने के उद्देश्य से इसे प्राप्त करने की कोई शक्ति नहीं हो सकती है। प्रिवी काउंसिल ने इस तर्क को खारिज कर दिया और माना कि बोर्ड को योजना में शामिल भूमि का अधिग्रहण करने का अधिकार है और वह इसे बेचने और इस तरह धन जुटाने में सक्षम होगा यदि वह संतुष्ट है कि भूमि का मूल्य इसके आधार पर बढ़ाया जाएगा। योजना। "ऐसा प्रतीत होता है कि ऐसा कुछ भी नहीं है", बोर्ड की ओर से बोलते हुए, "या तो अधिनियम की सामान्य योजना में या विशेष संदर्भ में, जो "प्रभावित" शब्द को उसका सामान्य और सामान्य अर्थ देने में असंगत है; लेकिन यह था प्रतिवादी की ओर से तर्क में सुझाव दिया गया कि अधिनियम बोर्ड को भूमि अधिग्रहण करने के लिए अधिकृत नहीं करता है जब तक कि यह या तो योजना के कार्यान्वयन से भौतिक रूप से प्रभावित न हो, या हानिकारक रूप से प्रभावित न हो, चाहे विच्छेद द्वारा या किसी अन्य तरीके से" (पृष्ठ 54) )। इस तर्क को खारिज करते हुए, लॉर्ड परमूर ने कहा कि "उनके आधिपत्य की राय में, धारा 42 में

"प्रभावित" शब्द के सामान्य और सामान्य अर्थ के लिए सुझाई गई कोई भी सीमा स्वीकार्य नहीं है, और इसका कोई कारण भी नहीं है। अधिनियम का सामान्य उद्देश्य या विशेष संदर्भ, कि शब्द का उसके सामान्य अर्थ में अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए, और जैसा कि समझा गया है, धारा 42 प्रतिवादी की भूमि के अधिग्रहण को अधिकृत करती है, जिसे योजना में डाला गया था, क्योंकि बोर्ड की राय में,

मामले के इस पहलू पर खुद को आधारित करते हुए, श्री पाठक का तर्क है कि जहां एक भूमि मूल रूप से अधिसूचित सुधार योजना में शामिल है और बाद में धारा 78 ए के तहत इसके संबंध में बेहतरी शुल्क लगाया जाता है, बोर्ड को दो कदम उठाए हुए माना जा सकता है; यह कहा जा सकता है कि बोर्ड ने जमीन का अधिग्रहण किया और बाद में इसे मालिक को धारा 78 ए द्वारा अधिकृत नियमों और शर्तों पर बेच दिया। दूसरे शब्दों में, तर्क यह है कि बेहतरी शुल्क लगाना भूमि को सुधार योजना के दायरे में लाने का एक और तरीका है और वास्तव में, यह इसे प्राप्त करने का एक वैकल्पिक तरीका है। यदि ऐसा है तो धारा 30(सी) जिसमें स्पष्ट रूप से योजना के प्रयोजनों के लिए अर्जित भूमि शामिल है, यह नहीं कहा जा सकता है कि वह उस भूमि को बाहर करती है जो प्रत्यक्ष रूप से अर्जित नहीं की गई है, लेकिन अप्रत्यक्ष रूप से भूमि की उसी श्रेणी में रखी गई है, क्योंकि पुनर्भुगतान शुल्क की वसूली अधिग्रहण का एक तरीका है भूमि।

यह इन आधारों पर है कि श्री पाठक ने दृढ़तापूर्वक तर्क दिया है कि धारा 30(सी) में मुख्य खंड को एक उदार निर्माण प्राप्त होना चाहिए और वर्तमान कार्यवाही में विचाराधीन भूमि को सुधार अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को पूरा करने के लिए आवश्यक माना जाना चाहिए।

दूसरी ओर, डॉ. बालिंगे ने इस तथ्य पर जोर दिया है कि जिस धारा का हम अर्थ लगा रहे हैं वह थिका टेनेंसी अधिनियम में घटित होती है और यह इस अधिनियम का संदर्भ है और साथ ही इसके उद्देश्य जो हासिल करना चाहते हैं वे प्रासंगिक और भौतिक हैं.इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम के प्रावधानों का उद्देश्य सामाजिक न्याय के उद्देश्य को पूरा करना है। विधानमंडल ने महसूस किया कि अधिनियम के तहत थिका किरायेदारों को दी गई जोत के संबंध में मकान मालिक और किरायेदारों के बीच संबंधों को कानून द्वारा विनियमित करने की आवश्यकता है और उसने सोचा कि थिका किरायेदारों को कुछ विशेष सुरक्षा की आवश्यकता है। इस प्रकार अधिनियम एक उपाय है जिसे सामाजिक कल्याण उपाय के रूप में वर्णित किया जा सकता है, और इसलिए, तर्क यह है कि धारा 30 जो अधिनियम के भौतिक प्रावधानों के अपवाद का प्रावधान करता है, को सख्ती से समझा जाना चाहिए, ताकि अधिनियम का लाभकारी उद्देश्य अनावश्यक रूप से संकुचित या प्रतिबंधित न हो। धारा30(ई) का अर्थ लगाने में, इसलिए, यह याद रखना प्रासंगिक होगा कि क्या विधानमंडल

का इरादा किसी निजी भूमि धारक को दावा करने की अनुमति देना नहीं हो सकता है, जिसकी भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है और सुधार योजना का हिस्सा नहीं है। अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के लागू होने से उन्मुक्ति जो थिका किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करती है; और इसलिए, डॉ. बारलिंग का तर्क यह है कि श्री पाठक द्वारा सुझाए गए "सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को लागू करने के लिए आवश्यक" खंड की व्याख्या में उदार दृष्टिकोण पेश करना अनुचित होगा।

हमारी राय में, धारा30(सी) का अर्थ लगाते समय अधिनियम के उस संदर्भ को ध्यान में रखना आवश्यक होगा जिसमें धारा आती है। हमने पहले ही अधिनियम की व्यापक विशेषताओं पर ध्यान दिया है, और सभी भौतिक प्रावधानों में थिका किरायेदारों की मदद करने के लिए अधिनियम का उद्देश्य स्पष्ट रूप से बड़ा है। ऐसे कानून के मामले में, यदि कोई अपवाद प्रदान किया गया है, तो हमारा मानना है कि अपवाद को निर्धारित करने और कुछ मामलों में अधिनियम के आवेदन पर रोक लगाने वाले प्रावधान को सख्ती से समझा जाना चाहिए। धारा30 के अन्य खंड लें; वे स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि यह केवल सरकार या अन्य विशेष निकायों या प्राधिकरणों में निहित भूमि है जो अधिनियम के आवेदन से बाहर है। प्रथम दृष्टया, यह मान लेना आसान नहीं है कि प्रतिवादी जैसा निजी भूमिधारक धारा30 के संरक्षण में होगा क्योंकि उसके मामले में कोई विचार

नहीं है, जैसा कि धारा 30 के खंड (ए) और (बी) के अंतर्गत आने वाले अन्य प्राधिकरणों या निकायों के मामले में होता है, जो उसके मामले में अधिनियम के बहिष्कार को उचित ठहराएगा। यह इस मामले का एक पहलू है जिसे हम नजरअंदाज नहीं कर सकते।

यह हमें समस्या की जड़ तक ले जाता है: क्या विचाराधीन भूमि को सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक कहा जा सकता है? यह महत्वपूर्ण है कि यह वह भूमि है जिसकी आवश्यकता होनी चाहिए, न कि इसके विरुद्ध कोई शुल्क या शुल्क लगाया जा सकता है। क्या एस. ऐसा प्रतीत होता है कि अधिनियम की धारा 30(सी) के अनुसार भूमि और सुधार अधिनियम के प्रावधानों की आवश्यकताओं के बीच सीधा संबंध है। धारा 30(सी) का अन्य घटक यह है कि सुधार अधिनियम के प्रावधानों को पूरा करने के लिए भूमि की आवश्यकता होनी चाहिए। संदर्भ में, धारा का यह दूसरा घटक सुझाव देता प्रतीत होता है कि सुधार अधिनियम जैसे प्रावधानों को पूरा करने के लिए भूमि आवश्यक होनी चाहिए; दूसरे शब्दों में, हमें विचाराधीन भूमि के बारे में यह कहने में सक्षम होना चाहिए कि सुधार अधिनियम के एक विशेष प्रावधान को पूरा करने के लिए यह आवश्यक था। धारा 30(सी) का तीसरा और आखिरी घटक यह है कि सुधार अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के लिए आवश्यकता स्थापित की जानी चाहिए, न कि उक्त प्रावधानों

या उस उद्देश्य की नीति जिसे वे प्राप्त करने का इरादा रखते हैं। धारा 30(सी) के इन अवयवों को ध्यान में रखते हुए, वह प्रश्न जो उत्तर मांगता है: क्या यह दिखाया गया है कि विचाराधीन भूमि सुधार अधिनियम के किसी विशिष्ट प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक है? इस प्रश्न का उत्तर प्रतिवादी के पक्ष में देना कठिन है।

यह सच है कि जो सुधार शुल्क लगाया जाता है वह सुधार अधिनियम की धारा 122 के तहत पूंजी खाते में एक महत्वपूर्ण मद बनता है। यह भी सच है कि बोर्ड के पास बेहतर शुल्क लगाने की शक्ति है ताकि वह सुधार अधिनियम के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए पर्याप्त धन सुरक्षित कर सके। धारा 78 ए के तहत ऐसी शक्ति हमेशा बोर्ड में निहित रही है और अब इसे वैधानिक रूप से बोर्ड द्वारा प्रदान की गई है। धारा 81 के तहत, बोर्ड इस योजना के उद्देश्य के लिए बिल्कुल आवश्यक से अधिक भूमि का अधिग्रहण कर सकता है, और बाद में अतिरिक्त भूमि का निपटान कर सकता है। इन शक्तियों के अस्तित्व पर विवाद नहीं किया जा सकता। लेकिन क्या यह धारा 30(सी) के निष्पक्ष निर्माण के अनुरूप होगा। यह मानने के लिए कि विचाराधीन भूमि को बेहतर शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी बनाया जा सकता है और इस प्रकार भूमि से प्राप्त बेहतर शुल्क एस के उद्देश्य को पूरा करता है। सुधार अधिनियम की धारा 122 के प्रावधानों को पूरा करने के लिए भूमि की ही आवश्यकता

है मैं कि एस. 30(सी) लागू होना चाहिए, प्रतिवादी को सुधार अधिनियम के एक विशिष्ट प्रावधान को इंगित करना चाहिए जिसके क्रियान्वयन के लिए भूमि की आवश्यकता है। एस के प्रावधान. सुधार अधिनियम की धारा 122 प्रतिवादी की मदद नहीं करती है, क्योंकि धारा 122 के प्रावधानों को पूरा करने के लिए इसे रोकना संभव नहीं है। प्रश्नाधीन भूमि की सीधे तौर पर आवश्यकता है।

प्रश्न का एक और पहलू है जिसके लिए हमें धारा 78 ए का संदर्भ लेना चाहिए, जैसे कि एस। 78, उन भूमियों से संबंधित है जो योजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक नहीं हैं। ये दो खंड भूमि की दो श्रेणियों का प्रावधान करते हैं, जिनमें से दोनों मूल रूप से योजना में शामिल थीं, लेकिन बाद में योजना के लिए आवश्यक नहीं पाई गईं। अब, जब धारा 78 ए स्पष्ट रूप से कहता है कि जिस भूमि के संबंध में बेहतरी शुल्क लगाया जा सकता है, वह योजना के लिए आवश्यक नहीं है, इस तर्क को स्वीकार करना आसान नहीं है कि धारा 78 ए के प्रावधानों को पूरा करने के लिए ऐसी भूमि की आवश्यकता है। धारा 30(सी) का अर्थ लगाने में, सुधार अधिनियम के प्रावधानों को क्रियान्वित करने और उक्त प्रावधानों के उद्देश्यों की प्राप्ति या पूर्ति के बीच अंतर करना आवश्यक है। एक अर्थ में, विचाराधीन भूमि सुधार योजना के उद्देश्य को पूरा करती है, क्योंकि इस पर लगाया जाने वाला बेहतरी शुल्क बोर्ड के धन को बढ़ाता है और योजना को

पूरा करने के प्रयोजनों के लिए बोर्ड द्वारा धन का उपयोग किया जाता है; लेकिन सुधार अधिनियम के प्रावधानों को पूरा करने के लिए भूमि की आवश्यकता जो अकेले लागू हो सकती है। भूमि और सुधार अधिनियम के सामान्य उद्देश्य के बीच इस अप्रत्यक्ष संबंध से संतुष्ट नहीं कहा जा सकता है।

इस समस्या का एक और पहलू है जो अप्रासंगिक नहीं है। किसी भूमि के विरुद्ध सुधार शुल्क लगाया जाता है, क्योंकि सुधार योजना के परिणामस्वरूप इसका मूल्य बढ़ जाता है, और इसलिए, धारा 78 ए बोर्ड को संभवतः इस आधार पर बेहतरी शुल्क लगाने के लिए अधिकृत करता है कि बोर्ड को उस भूमि के मूल्य में अनर्जित वृद्धि के संबंध में इस तरह की लेवी से खुद को वसूलने का अधिकार है, जिसका लाभ भूमिधारक को मिलता है। यदि भूमि-धारक भूमि के मूल्य में ऐसी अनर्जित वृद्धि के लिए सुधार शुल्क का भुगतान करता है, तो वह धारा के तहत आवेदन कर सकता है थिका किरायेदारों द्वारा उसे देय किराया बढ़ाने के लिए अधिनियम की धारा 25। लेकिन ऐसा कोई कारण प्रतीत नहीं होता है कि एक जमींदार, जिसकी भूमि का मूल्य उस क्षेत्र में शुरू की गई सुधार योजना से बढ़ गया है, जिसमें उसे अधिनियम के प्रावधानों के आवेदन से छूट का अतिरिक्त लाभ मिलना चाहिए किरायेदारों को सुरक्षा दें.

's' की व्याख्या करने के प्रश्न पर ध्यानपूर्वक विचार करने के बाद। 30(सी), हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि एस में प्रयुक्त शब्द। 30(सी) इस निष्कर्ष को उचित नहीं ठहराता है कि एक निजी भूमिधारक को सरकार या अन्य विशेष निकायों या प्राधिकरणों के बराबर माना जाना चाहिए जिनकी भूमि को अधिनियम के संचालन से छूट दी गई है। 30. हमें नहीं लगता कि विधानमंडल का इरादा है कि अधिनियम के प्रावधान योजना में शामिल सभी भूमियों पर लागू होना बंद कर दें, क्योंकि ऐसा प्रावधान खंड (ए) में शामिल मामलों की श्रेणियों के साथ असंगत प्रतीत होगा। और (बी) का एस. 30. इसके अलावा, यदि अधिनियम बनाने में विधानमंडल की यही मंशा थी। 30(सी), विधानमंडल के लिए यह कहना आसान होता कि सुधार योजनाओं में शामिल भूमि को अधिनियम के आवेदन से छूट दी जानी चाहिए। धारा 30, जैसा कि हमने पहले ही जोर दिया है, अधिनियम के लाभकारी प्रावधानों के आवेदन के लिए एक अपवाद प्रदान करती है, और हमारा मानना है कि इसे मानना अनुचित नहीं होगा, भले ही एस। 30(सी) उस निर्माण के लिए उचित रूप से सक्षम है जिसके लिए श्री पाठक तर्क देते हैं, हमें वैकल्पिक निर्माण को प्राथमिकता देनी चाहिए जो उचित रूप से संभव भी है। लाभकारी कानून की प्रयोज्यता के लिए अपवाद प्रदान करने वाले प्रावधानों की व्याख्या करते समय, यदि दो निर्माण उचित रूप से संभव हैं, तो न्यायालय उस निर्माण को प्राथमिकता देने में उचित होगा जो अधिनियम के लाभकारी उद्देश्य को पूरा करने में मदद करता है और क्षेत्र

का अनुचित विस्तार नहीं करता है या अपवाद का दायरा. इसलिए, हम इस बात से संतुष्ट हैं कि अपील न्यायालय ने ट्रायल जज के इस निष्कर्ष को उलटने में गलती की थी कि कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में दायर वर्तमान मुकदमे अक्षम थे।

हालाँकि, एक और बिंदु है जिसका उल्लेख हमें इन अपीलों को समाप्त करने से पहले करना चाहिए। अपील न्यायालय में दोनों विद्वान न्यायाधीशों ने देखा है कि यदि एस. 30(सी) को इस आधार पर विचाराधीन भूमि पर लागू नहीं माना जाता है कि यह सुधार अधिनियम के किसी भी प्रावधान को पूरा करने के लिए आवश्यक नहीं है। वस्तुतः निरर्थक हो जाएगा। इस प्रकार अपील न्यायालय के समक्ष जिस तर्क का आग्रह किया गया था और उसके द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, वह मानता है कि बोर्ड एस 30(बी) (iv) के अर्थ में एक स्थानीय प्राधिकरण है और इस प्रकार, जो भूमि बोर्ड में निहित है वह पहले से ही उक्त प्रावधान द्वारा अधिनियम के संचालन से बाहर है; और इसका मतलब है कि सुधार अधिनियम के प्रावधानों के तहत बोर्ड द्वारा अधिग्रहित भूमि पहले ही एस 30(बी)(iv) द्वारा प्रदान की जा चुकी है। यदि ऐसा है, तो ऐसे कोई मामले नहीं होंगे। 30(सी) लागू हो सकता है. चूँकि यह बिंदु संयोगवश s की व्याख्या करते समय उठता है। 30(सी), हम वर्तमान अपीलों में यह तय करने का प्रस्ताव नहीं करते हैं कि बोर्ड एस 30(बी)(iv) के अर्थ के भीतर एक स्थानीय प्राधिकरण है या

नहीं। हालाँकि, इस विशेष तर्क से निपटने में, हम यह मानने के लिए तैयार हैं कि बोर्ड एक स्थानीय प्राधिकरण है। फिर भी, इसे धारण करना संभव है। 30(सी) निरर्थक नहीं हो जाता, क्योंकि यद्यपि एस. 30(बी)(iv) में बोर्ड द्वारा अर्जित भूमि शामिल हो सकती है, अभी भी कुछ अन्य भूमियां हो सकती हैं जो बोर्ड द्वारा अधिग्रहित नहीं की गई हैं लेकिन फिर भी, सुधार अधिनियम के कुछ प्रावधानों को पूरा करने के लिए आवश्यक हो सकती हैं। उदाहरण के लिए, सुधार अधिनियम के 42 को लें धारा 42(बी) में कहा गया है कि कोई भी सुधार योजना योजना में शामिल क्षेत्र में किसी भी भूमि को ऊपर उठाने, नीची करने या समतल करने का प्रावधान कर सकती है। धारा 42(सी) खुली जगहों के निर्माण और प्रतिधारण का प्रावधान करती है। इसी तरह के प्रावधान एस द्वारा किए गए हैं। 35 सी(1)(आई) और (जे) जैसा कि 1955 के संशोधन अधिनियम 32 द्वारा पेश किया गया है। यह विचार करना संभव है कि एस के इन प्रावधानों में निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए आवश्यक भूमि। 42 या एस. सुधार अधिनियम की धारा 35 सी के अर्थ में आवश्यक हैं। अधिनियम के 30(सी), भले ही उनका अधिग्रहण नहीं किया गया हो। लेकिन इस विचार के अलावा, यह तर्क कि एस. हमारा मानना है कि 30(सी) निरर्थक हो जाएगा, इसे निर्णायक नहीं माना जा सकता, क्योंकि यह अज्ञात नहीं है कि विधायिका कभी-कभी अत्यधिक सावधानी बरतते हुए प्रावधान करती है। जब एस. 30(सी) 1949 में अधिनियमित किया गया था, विधानमंडल ने

सोचा होगा कि इस प्रश्न के संबंध में किसी भी संदेह, विवाद या कठिनाई से बचने के लिए कि बोर्ड एक स्थानीय प्राधिकरण होगा या नहीं, एक अधिनियम बनाना बेहतर होगा। बोर्ड द्वारा अधिग्रहित भूमि के साथ-साथ सुधार अधिनियम के प्रावधानों को पूरा करने के उद्देश्य से आवश्यक भूमि के संबंध में विशिष्ट प्रावधान। यह सच है कि एस 30(सी) के अर्थ में जो जमीनें चाहिए में वे भूमियाँ शामिल होंगी जो वास्तव में अर्जित की गई हैं और साथ ही वे भूमियाँ भी शामिल हैं जिनका अधिग्रहण नहीं किया गया हो, लेकिन फिर भी, सुधार अधिनियम के प्रावधानों को क्रियान्वित करने के लिए आवश्यक है। लेकिन धारा 30 के खंड (ए) और (बी) में संबंधित अधिकारियों या निकायों को निर्दिष्ट किया गया है, विधायिका ने सोचा होगा कि विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से इसके प्रावधानों को पूरा करने के लिए सुधार अधिनियम और आवश्यक भूमि का उल्लेख करना बेहतर होगा। उन विचारों को ध्यान में रखते हुए जिन पर एस 30(सी)की हमारी व्याख्या है। आधारित है, हम इस धारणा के आधार पर तर्क को अनुचित महत्व देने के लिए तैयार नहीं हैं कि बोर्ड एस 30(बी)(iv) के अर्थ के भीतर एक स्थानीय प्राधिकरण है और वह एस 30(सी) के प्रावधान करेगा या तो अतिशयोक्तिपूर्ण होगा या उक्त प्रावधानों को किसी भी महत्व या महत्व से वंचित कर देगा।

नतीजा यह हुआ कि अपीलें स्वीकार कर ली गईं, डिवीजन बेंच द्वारा पारित डिक्री को रद्द कर दिया गया और ट्रायल जज के डिक्री को पूरे खर्च के साथ बहाल कर दिया गया।

अपील की अनुमति.

नोट:- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी स्निग्धा सूद (आर.जे.एस.) द्वारा 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 होना और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।