एम.एस. कामाक्षी बिल्डर्स

बनाम

एम.एस अम्बेडकर एडयूकेश्नल सोसायटी और अन्य

मई 18, 2007

[एस. बी. सिन्हा & मार्कन्डे काटजु, जेजे]

किराया नियंत्रण और बेदखली:

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882/सीमा अधिनियम, 1963; अनुच्छेद 65 और 67:

किरायेदारी-किरायेदार-मकान मालिक किरायेदार को किरायेदारी संपत्ति का नोटिस जारी कर रहा है-किरायेदार ने खाली कब्जा नहीं दिया और किराया जारी रखा-किरायेदार ने कथित तौर पर मकान मालिक से मौखिक दान के माध्यम से किराए के परिसर का मालिकाना हक हासिल कर लिया-भूस्वामी ने एक बिल्डर और अन्य के साथ साझेदारी समझौता किया-मध्यस्थता पुरूस्कार की शर्तें के अनुसार साझेदार ने किसी संपत्ति का स्वामित्व हासिल नहीं किया - किराए के भुगतान के लिए किरायेदार को नोटिस-किराए के कब्जे और बकाया की वसूली के लिए दावा ट्रायल कोर्ट द्वारा डिक्री - उच्च न्यायालय द्वारा अपील में, जो एक मौखिक दान के आधार पर संपत्ति के मालिकाना हक का दावा कर रहा है, उसे साबित करने

का भार उस पर था - किरायेदार एक शैक्षिक संस्थान है जो इस तरह के शीर्षक का दावा करता है, दान विलेख का पंजीकरण उससे अपेक्षित था - दान के माध्यम से प्रतिफल के बिना संपत्ति के स्वामित्व का अधिग्रहण करने की उम्मीद एक पंजीकृत संस्थान से नहीं है - कथित तौर पर भूस्वामी द्वारा जारी किया गया एक पत्र, दानकर्ता ने किरायेदार को संपत्ति उपहार में दी थी लेकिन इसे साबित नहीं किया गया था - प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जा सकता था जो किरायेदार के हित के खिलाफ जाता - इसके अलावा, किसी द्वारा मौखिक उपहार देने में अपने किरायेदार के पक्ष में किसी भी संपत्ति के मालिक के कब्जे की वास्तविक डिलीवरी उस समय अनिवार्य है जब किरायेदार की स्थिति किरायेदार से पट्टेदार में विलीन हो गई हो - यह मकान मालिक के विशेष ज्ञान के भीतर था - इस प्रकार, इसे साबित करने की जिम्मेदारी उस पर भारी थी - न ही किया, किरायेदार ने पहले इसकी प्रकृति के उत्परिवर्तन के लिए कोई आवेदन दायर किया जैसा कि दावा किया गया है, राजस्व अधिकारी न ही दूसरों को उसकी स्थिति में बदलाव के बारे में बताने के लिए कोई कदम उठाते हैं - किरायेदार की ओर से सहमति ने उसे कोई उपाधि नहीं दी, आचरण एक प्रासंगिक तथ्य है लेकिन इसके कारण कोई उपाधि प्रदान नहीं की जा सकती - की गैर-परीक्षा यद्यपि मकान मालिक एक अनुमान को जन्म देगा, लेकिन केवल अनुमान के कारण, बोझ से छुटकारा नहीं मिलता है - एक शीर्षक नहीं बनता है-चूंकि किरायेदार का दावा एक शीर्षक पर आधारित

था, इसलिए इसे साबित करने की जिम्मेदारी उस पर थी लेकिन वह असफल रहा बोझ उतारने के लिए इन परिस्थितियों में- ट्रायल कोर्ट ने वादी के पक्ष में डिक्री पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

परिसीमा अधिनियम,1963 :

अनुच्छेद 67- लागू नहीं- अनुच्छेद 67 एक विशेष प्रावधान है जो उस मामले में लागू नहीं होगा जहां किरायेदार की किरायेदारी समाप्त हो चुकी है।

प्रत्यार्थी संख्या 3 एक संपत्ति का मालिक था, जिसे प्रत्यार्थी संख्या 1 को दिनांकित 16-05-1975 पटटा विलेख मासिक किराये पर दिया गया था। पटटा का अवधि 1975 में समाप्त हो गई थी। हालांकि प्रत्यार्थी संख्या 1 ने किरायेदारी का आत्मसमर्पण नहीं किया व परिसर का खाली कब्जा प्रत्यार्थी संख्या 1 को नहीं दिया। उसने दिसम्बर 1976 तक किराया देना जारी रखा। बाद में भूस्वामी ने अपीलार्थी के प्रबंधक भागीदार बिल्डरों और अन्य लोगों के साथ एक विकास समझौता किया। हालांकि दोनों के बीच विवाद उत्पन्न हो गया जिसे एक मध्यस्थ के पास भेजा गया था। एक मध्यस्थतम पंचाट पारित किया गया था जिसके संदर्भ में अपीलार्थी-भागीदार संपत्ति का मालिक बन गया। किरायेदार को नोटिस जारी करके विवादित संपत्ति के संबंध में किराये का भुगतान करने के लिए कहा गया था। जवाब में, प्रत्यार्थी संख्या 1 ने अपीलार्थी ने वादग्रस्त संपत्ति के

स्वामित्व के प्रमाण् में साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए कहा। हालांकि उसने यह खुलासा नहीं किया कि तत्कालीन भूस्वामी द्वारा दिए गए कथित मौखिक दान के कारण कोई स्वामित्व हासिल किया गया था। जैसा कि बाद में दावा किया गया है। चूंकि वह परिसर खाली करने में विफल रहा इसलिए अपीलार्थी/भागीदार द्वारा कब्जे और किराए के बकाया की वसूली और संपत्ति के गलत उपयोग और कब्जे के लिए हर्जाने के लिए एक वाद दायर किया गया था, जिसे विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया। अपील पर विचारण न्यायालय के आदेश को उच्च न्यायालय ने पलट दिया। इसलिए वर्तमान अपील।

अपीलार्थी-भागीदार ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय इस पर विचार करने में विफल रहा कि प्रत्यार्थी संख्या 2 स्वीकार्य रूप से इसका मालिक है, भार प्रत्यार्थी संख्या 1 पर किरायेदार को साबित करना था, जिसने कथन किया कि उसके पक्ष में एक मौखिक दान दिया गया था, और वह इसे साबित करने में विफल रहा, यह मानते हुए कि भूस्वामी ने किराये की मांग नहीं की थी या इसलिए कदम नहीं उठाया था, उसे अपना मामला साबित करने के लिए नहीं कहा जा सकता; और यह कि किरायेदार के प्रतिकूल कब्जे से किसी भी अधिकार को प्राप्त करने का सवाल नहीं उठेगा क्योंकि किसी समय वह एक किरायेदार था।

प्रत्यार्थी संख्या1, किरायेदार ने कथन किया कि साबित करने का अधिक भार अपीलार्थी पर है कि मौखिक दान प्रत्यार्थी संख्या 3 द्वारा दिया गया था। डीडब्ल्यू 2, जो मौखिक दान के सत्यापन कर्ताओ में से एक है, ने अपने प्रतिपरीक्षण में कहा कि उसने प्रत्यार्थी संख्या 3 को धन्यवाद पत्र लिखा जिसे पेश नहीं करने पर विपरीत मत उत्पन्न नहीं होगा। विचारण न्यायालय ने यह मत रखने में गंभीर त्रुटि की है कि उसके द्वारा किसी भी बोर्ड पर मौखिक दान के तथ्य को प्रदर्शित करना अप्राकृतिक आचरण है। हालांकि नाम को बदलने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था। समान दान को नकारने के लिए पर्याप्त नहीं था। विशेष रूप से अन्य परिस्थितयों में जहां विचारण न्यायाालय की यह धारणा है कि प्रत्यार्थी संख्या 3 मुसलमान ने होने के नाते अल्पसंख्यक संस्थानों को दान में दी होगी केवल अनुमानों पर आधारित है और यह दावा परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 67 के अंतर्गत वर्जित है क्योंकि पटटा विलेख 11 महीने की अवधि के लिए होने के कारण 16-07-1977 को समाप्त हो गया था।

अपील की अनुमति देते हुए न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि:-

1.1 यह उस व्यक्ति से आक्षेपित है जिसने स्वामित्व एक मौखिक दान के कारण प्राप्त किया है; हिबा हालांकि कानूनन सही है लेकिन उस पर ही साबित करने का भार होगा। प्रत्यार्थी संख्या 1 शैक्षणिक संस्था है जो

वादग्रस्त संपत्ति पर संस्था चला रही है। इसलिए यह उम्मीद की जाती है कि विलेख के निष्पादन पर जोर देगा। [पैरा 16][350 डी-ई]

1.2 इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि केवल प्रत्यार्थी संख्या 3 द्वारा किसी कारण से स्वयं को परिक्षित नहीं करवाए जाने से वह साबित करने के भार से मुक्त हो गया है। विचारण न्यायालय ने प्रत्यार्थी की ओर से परिक्षित किए गए गवाह के बयानों पर भरोसा नहीं किया क्योंकि वे हितबद्ध गवाह थे। उच्च न्यायालय ने इस मामले पर विचार नहीं किया। विचारण न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा रिकॉर्ड पर लाए गए सबूतों का विश्लेषण किया। जहां तक साक्ष्य के विवेचन का प्रश्न है, विचारण न्यायालय के पास गवाहों के आचरण को परखने का अवसर था और विचारण न्यायालय उनकी सक्षमता परखने के लिए सबसे सही स्थिति में था। उच्च न्यायालय ने इस मामले को देखा नहीं। आमतौर पर ऐसा कर भी नहीं सकता था। [पैरा 17] [350 ई-एफ-जी]

1.3 प्रत्यार्थी संख्या 3 को परिक्षित नहीं करवाए जाने से उपधारणा उत्पन्न होगी लेकिन केवल मात्र उपधारणा से भार समाप्त नहीं होगा। [पैरा 28] [353 बी-सी]

राजबीर कौर और अन्य बनाम एस. चोकेसिरी & कंपनी, (1988)1 एससीएस 19,

मार्तण्ड पंढारीनाथ चौधरी बनाम राधाबाई कृष्णराव देशमुख एआईआर (1931) बॉम्बे 97; रामनाथपुरम मार्केट कमेटी, विरूद्धनगर बनाम ईस्ट इंडिया कॉर्प. लिमि. मधुरेई, एआईआर (1976) मद्रास 323; और विद्याधर बनाम मानिकराव और अन्य, (1999) 3 एससीसी 573, सरदार गुरूबक्श सिंह बनाम गुरूदयाल सिंह, एआईआर (1927) पीसी 23

1.4 यह सत्य है कि पक्षकारों का आचरण सुसंगत होगा लेकिन उस पक्षकार का आचरण अधिक सुसंगत होगा जो किरायेदार की अपनी स्थिति से संपत्ति के स्वामी का दर्जा प्राप्त करता है। दान के रूप में इस तरह के स्वामित्व का अधिगृहण और इस प्रकार, बिना किसी प्रतिफल के सोसायटीज पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकृत सोसायटी से अपेक्षित नहीं है। इतना हीं नहीं दाता को इस तरह के दान को उस ओर से एक उपयुक्त पत्र जारी करके स्वीकार किया गया था। डीडब्ल्यू 2 ने, हालांकि, न्यायालय के समक्ष कहा कि ऐसा पत्र लिखा गया था लेकिन यह साबित नहीं हुआ है। चूंकि उक्त पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसलिए इससे जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि या तो डीडब्ल्यू 2 ने सच नहीं बताया कि ऐसा पत्र लिखा गया था या कोई प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यदि उक्त पत्र प्रस्तुत किया जाता तो यह प्रत्यार्थी संख्या 1 के हित के खिलाफ जाता। [पैरा 18 और 21] [351 ए-बी-ई-एफ]

1.5 संपत्ति के मालिक द्वारा किरायेदार के पक्ष में मौखिक दान देने से इसकी संभावना नहीं होने के अलावा, कब्जे का वास्तिवक वितरण आवश्यक है। अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि किसी भी समय, प्रत्यार्थी संख्या 3 ने प्रत्यार्थी संख्या 1 को विवादित परिसर का कब्जा सौंप दिया था। प्रत्यार्थी संख्या 1 किरायेदार होने के नाते किरायेदार बना रहा। एक पटटेदार के रूप में इसकी स्थिति अपने आप में एक उच्च स्थिति में विलय हो गई थी। इस तरह की स्थिति को किस समय बदला गया था, यह एक सुसंगत तथ्य था जो प्रत्यार्थी संख्या 1 की विशेष जानकारी में था। यह साबित करने का भार उसी पर था और वह साबित करने में विफल रहा। [पैरा 21] [351 एफ-जी]

1.6 यह नहीं कहा जा सकता कि विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यार्थी संख्या 1 ने राजस्व अधिकारियों के समक्ष अपने नाम के उत्परिवर्तन के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया। उसने अपनी स्थिति में बदलाव के बारे में दूसरों को बताने के लिए भी कोई कदम नहीं उठाया, चाहे वह राजस्व विभाग हो या अन्य प्राधिकरण हो जिनके साथ वह काम कर रहा था। पक्षकरों द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपने नाम के उत्परिवर्तन के लिए एक आवेदन हालांकि अपने आप में कोई शीर्षक प्रदान नहीं करेगा, लेकिन फिर उस ओर से कब्जे की प्रकृति के संबंध में एक अनुमान लगाया जा सकता है। प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा

संबंधित अधिकारियों के समक्ष आवेदन दायर किया होता तो कम से कम यह दिखाया जा सकता कि उसने अपने स्तर पर कब्जे का दावा किया था।

2.1 हालांकि उच्च न्यायालय ने देखा कि साल 1975 में पटटा समाप्त हो गया है और यदि कथित तौर पर प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा उसके पक्ष में दिया गया दान से प्रकृति में कोई परिवर्तन होने की स्थिति में यह उम्मीद की जाती है कि वह अपने आचरण द्वारा इसे स्वीकार करेगा। अक्टूबर 1976 तक प्रत्यार्थी संख्या 3 किराया क्यो देगा, यह नहीं समझाया गया। [पैरा 23] [352 सी-डी]

2.2 प्रत्यार्थी संख्या 1 की ओर से स्वीकृत जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा देखा गया प्रत्यार्थी संख्या 1 को कोई उपाधि प्रदान नहीं की गई। उसका आचरण एक सुसंगत तथ्य होना चाहिए ताकि विबंध अधित्यजन या स्वीकृति जैसी प्रक्रिया को लागू किया जा सके लेकिन इस प्रकार कोई स्वामित्व प्रदान नहीं किया जा सकता। [पैरा 24] [352 डी-ई]

2.3. यह अब अच्छी तरह से तय हो गया है कि समय शीर्षक बनाता है। किसी उपाधि का अधिग्रहण कुछ निश्चित तथ्यों से उत्पन्न कानून का एक अनुमान है। यदि कानून में, कोई व्यक्ति स्वामित्व प्राप्त नहीं करता है, तो उसे केवल दूसरे की ओर से स्वीकृति या रोक के कारण निहित नहीं किया जा सकता है। [पैरा 25 और 26] (352-ई,एफ)

2.4. यह सही हो सकता है कि प्रतिवादी नंबर 3 को स्वयं को परीक्षित करना चाहिए था और ट्रायल जज ने प्रतिवादी नंबर 1 के खिलाफ उस संबंध में प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने में गंभीर त्रुटि की। हालांकि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए ऐसा किया गया कि प्रतिवादी नंबर 3 को स्पष्ट रूप से संपत्ति में कोई दिलचस्पी नहीं थी कि उसे डिक्री का सामना करना पड़ा। [पैरा 28] (352-जी; 353-ए)

3- परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद 61 एक विशेष प्रावधान है जो ऐसे मामलों में लागू होगा जहां एक किरायेदार आंध्रप्रदेश (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत किरायेदार नहीं रह गया।

4.1 प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा स्वामित्व का दावा मान्य नहीं है। वह अपने दावे को उपाधि पर आधारित करता है। उसकी स्वामी के अलावा अन्य व्यक्तियों के विरूद्ध कब्जा रखने का आशय नहीं होने की संभावना नहीं थी।

4.2 किरायेदारी की समाप्ति के बावजूद एक किरायेदार बतौर किरायेदार बना रहता है। परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 67 को ऐसे मामलों में नहीं किया जाएगा जहां एक किरायेदार विधिवत रूप से किरायेदार बना रहता है। इस तरह के मामले में अनुच्छेद 65 लागू होगा। चूंकि प्रत्यार्थी संख्या 1 का दावा एक शीर्षक पर आधारित था। इसलिए उसे

साबित करने की जिम्मेदारी उस पर थी। प्रत्यार्थी संख्या 1 इसका निर्वहन करने में विफल रहा इसलिए विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में डिक्री पारित करने मे कोई त्रुटि नहीं की है।

सिविल अपील क्षेत्राधिकार ; सिविल अपील संख्या 6345/2000

हैदराबाद में आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांकित 31-12-1999 से सी.सी.सी. मे सिविल अपील संख्या 182/1998 ।

दुष्यंत ए दवे, एस उदय कुमार, बीना माधवन, अखिल सिब्बल, हेमल के सेठ, मिशी चौधरी ओर भरत सिंह अपीलार्थी की ओर से।

के.परासरन, ए सुब्बा राव, अनिरूद्ध शर्मा, ए टी राव, ए वी रंगम ओरर बुडी ए प्रत्यार्थीगण की ओर से।

न्यायालय द्वारा निर्णय अभिनिर्धारित किया गया कि :

एस बी सिन्हा, जे 1. यह अपील आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 31.12.1999 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसमें चतुर्थ वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, सिटी सिविल कोर्ट, हैदराबाद द्वारा पारित दिनांक 05.09.1998 के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील की अनुमति दी गई है। ओ.एस. 1989 का क्रमांक 161.

2. प्रत्यार्थी संख्या 3 (जो संपत्ति है) बाग लिंगम्पाली, हैदराबाद में स्थित है, का मालिक था जिसे प्रत्यार्थी संख्या 1 को किराये पर दिया गया

था,जहां दिनांक 16.05.1973 के पट्टे के विलेख द्वारा एक शैक्षणिक संस्थान द्वारा 1,200/- रुपये के मासिक किराए पर चलाया जा रहा था। पट्टे की अवधि शुरू में 11 महीने के लिए थी, जो 1975 में समाप्त हो गई। हालांकि, प्रत्यार्थी संख्या 1 ने किरायेदारी का समर्पण नहीं किया या किरायेदार परिसर का खाली कब्जा प्रत्यार्थी संख्या 3 को नहीं दिया। इसने दिसंबर 1976 तक किराए दिया। हालांकि, प्रत्यार्थी संख्या 3 द्वारा प्रत्यार्थी संख्या 1 से कोई किराया नहीं मांगा गया था। समय-समय पर इसके द्वारा कई निर्माण किए गए थे।

3. हालाँकि, प्रत्यार्थी संख्या 3 ने 01.04.1986 को अपीलार्थी के प्रबंधक-भागीदार और अन्य व्यक्तियों के साथ एक विकास समझौता किया। साझेदारी का एक विलेख 21 अप्रैल 1986 को निष्पादित किया गया था। साझेदारों के बीच उत्पन्न होने वाले विवादों और मतभेदों को मध्यस्थ के पास भेजा जाता था। 22.1.1987 को एक मध्यस्थता पंचाट पारित किया गया था, जिसके संदर्भ में कुल राशि प्रत्यार्थी संख्या 3 के पक्ष में 4,00,000/- रुपये का पुरस्कार दिया गया। दिनांक 29.02.1988 के एक आदेश द्वारा उक्त पंचाट को मध्यस्थता अधिनियम,1940 की धारा 14(2) के संदर्भ में न्यायालय का नियम बना दिया गया था। कथित तौर पर, उक्त पंचाट के कारण, अपीलार्थी संपत्ति का मालिक बन गया। प्रत्यार्थी संख्या 1 को दिनांक 22.11.1987 के एक नोटिस द्वारा वाद संपत्ति के संबंध में किराए का भुगतान करने के लिए कहा गया था। दिनांक 30.10.1988 के एक

नोटिस द्वारा किरायेदारी को रद्द कर दिया गया था। 08.12.1988 को या उसके आसपास, प्रत्यार्थी संख्या 1 ने उक्त नोटिस के जवाब में अपीलार्थी से वादग्रस्त संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में विवरण प्रस्तुत करने को कहा। हालाँकि, इसमें यह दावा नहीं किया गया है कि इसने प्रत्यार्थी संख्या 3 द्वारा दिए गए कथित मौखिक उपहार के कारण कोई स्वामित्व हासिल किया है, जैसा कि अब मामला प्रतीत होता है। चूंकि वह परिसर खाली करने में विफल रहा, इसलिए अपीलार्थी द्वारा कब्जे और बकाया किराये की वसूली के साथ-साथ संपत्ति के गलत उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान की वसूली के लिए का दावा दायर किया गया था। मुकदमे में प्रस्तुत जवाब दावे में, अन्य बातों के अलावा, यह तर्क दिया गया था कि प्रत्यार्थी संख्या 3 ने 01.10.1975 को या उसके आसपास इसके पक्ष में एक मौखिक दान दिया था। वैकल्पिक रूप से, यह तर्क दिया गया कि उसने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में एक अनिश्चित स्वामित्व हासिल कर लिया है।प्रत्यार्थी संख्या 3 ने अपने जवाब दावा में अपीलार्थी के मामले का समर्थन किया, अन्य बातों के साथ-साथ, प्रत्यार्थी संख्या 1 के दावे को अस्वीकार और विवादित किया कि उसने इसके पक्ष में एक मौखिक दान दिया था।

4. मुकदमे में, अन्य बातों के अलावा, निम्नलिखित विवाद्यक तय किए गए थे :

"I. क्या तीसरे प्रतिवादी द्वारा पहले प्रतिवादी के पक्ष में दिया गया मौखिक दान सत्य और वैध है और वादी पर बाध्यकारी है?

"II. क्या वादी द्वारा जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया है वादी और तीसरे प्रतिवादी के बीच डब्ल्यू.एस. में कथित परिस्थितियाँ अस्तित्व में लाए गए हैं ?"

5. प्रत्यार्थी संख्या 1 ने स्वीकार किया कि उसने स्वयं को परीक्षित नहीं करवाया। अपीलार्थी के वाद का फैसला अपीलार्थी के पक्ष में सुनाया गया। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया कि :

(i) मौखिक दान को साबित करने का भार प्रत्यार्थी संख्या 1 पर था।

(ii) उसके अपीलार्थी द्वारा जारी नोटिस के उत्तर में इसका खुलासा न करने का कोई कारण नहीं था ।

(iii) शहरी भूमि सीमा प्राधिकरण के समक्ष प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा कोई घोषणा वर्ष 1976 में दायर नहीं की गई थी।

(iv) प्रत्यार्थी संख्या 3 द्वारा लिखा गया एक कथित पत्र इसकी पुष्टि करता है मौखिक उपहार प्रस्तुत नहीं किया गया था।

(v) यद्यपि विवादित परिसर में इसके द्वारा निर्माण कार्य खड़ा किया गया था, मौखिक उपहार के कारण प्राप्त संपत्ति के स्वामित्व के आधार पर किसी भी आवेदन में निर्माण करने का अधिकार नहीं था।

(vi) सोसायटी पंजीकरण अधिनियम के तहत रजिस्ट्रार के समक्ष दायर रिटर्न में संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में कोई खुलासा नहीं किया गया था।

(vii) शासकीय निकाय द्वारा कथित मौखिक उपहार स्वीकार का कोई प्रस्ताव पारित नहीं किया गया था

(viii) प्रत्यार्थी संख्या 1- सोसायटी फॉर मुस्लिम्स द्वारा संचालित संस्थान में कोई विशेष कोटा या कोई आरक्षण नहीं, बनाया जा रहा है कि मौखिक दान की दलील पर विश्वास नहीं किया जा सकता।

(ix) प्रत्यार्थी संख्या 1- सोसाइटी को दान में दिया गया संपत्ति का उल्लेख किसी भी बोर्ड पर कोई प्रदर्शन नहीं किया गया था ।

(x) इसके अनुसरण में या इसके आगे कोई उत्परिवर्तन 01.10.1975 को कथित मौखिक दान के रूप में नहीं हुआ ।

(xi) कथित मौखिक दान के गवाह डीडब्ल्यू-2, डीडब्ल्यू-3 और डीडब्ल्यू-4, प्रतिवादी संख्या 1-सोसायटी के क्रमशःअध्यक्ष, उनका पी.ए. और एक चार्टर्ड अकाउंटेंट और डीडब्ल्यू-2 के मित्र होने के नाते, उनकी साक्ष्य पर कोई भरोसा नहीं किया जा सकता।

(xii) जवाब दावा में कथित मौखिक दान की दलील केवल पहली बार दी गई थी।

(xiii) प्रत्यार्थी संख्या 3 या प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त कथित दान के संबंध में कोई कर का भुगतान नहीं किया गया था ।

(xiv) सामान्यतः प्रत्यार्थी संख्या 1 का कोई दान देने का इरादा था ऐसा माना जाएगा कि ऐसा करना मुस्लिम समाज अल्पसंख्यकों के पक्ष में है।

(xv) प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया कि क्यों इसने अक्टूबर 1976 तक किराया चुकाया।

(xvi) प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा विश्वविद्यालय अनुदान आयोग, उस्मानिया विश्वविद्यालय, शहरी भूमि सीलिंग अथॉरिटी, सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार, नगरपालिका हैदराबाद निगम को संबोधित किसी भी पत्र में कथित दान विलेख का तथ्य खुलासा नहीं किया गया।

(xvii) नोटिस पर भेजे गए कथित उत्तर को पूर्व के रूप में चिह्नित प्रदर्श ए4 में खुलासा नहीं किया गया है।

(xviii) मौखिक दान को साबित करने के लिए प्रत्यार्थी संख्या 1 को प्रत्यार्थी संख्या 3 की जांच करनी चाहिए थी।

(xix) प्रत्यार्थी संख्या 1 यह दिखाने में सक्षम नहीं था कि उसने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व हासिल किया था।

6. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय के आधार पर उक्त निर्णय को पलटते हुए कहा:

(i) इसका कोई कारण नहीं था कि प्रत्यार्थी संख्या 1 से दस वर्ष की अवधि के लिए। किराया देने की मांग क्यों नहीं की गई ।

(ii) इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया कि प्रत्यार्थी संख्या 1 को वर्ष 1987 में ही संपत्ति का खाली कब्जा देने को कहा और एक मुकदमा केवल वर्ष 1989 में दायर किया गया था।

(iii) प्रत्यार्थी संख्या 1 के द्वारा अनुसूची संपत्ति पर नगर निगम, हैदराबाद से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने पर बड़ी संख्या में संरचनाओं का निर्माण किया गया और कर का भुगतान कर रहा है। उसके बारे में विभिन्न जैसे विश्वविद्यालय अनुदान आयोग, उस्मानिया विश्वविद्यालय, आंध्र प्रदेश सरकार को सूचित किया। लेकिन प्रत्यार्थी संख्या 3 ओर से कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया कि अपीलार्थी के साथ उसके समझौते में प्रवेश करने तक की अवधि और विद्वान मध्यस्थ द्वारा पंचाट पारित करने की अनुमति देने तक इसके लिए चुप्पी क्यों साधे हुए था।

(iv) प्रत्यार्थी संख्या 3 की सहमति से वृद्धि होगी कि प्रत्यार्थी संख्या 1 को इसकी अनुमति दी गई थी कि वो निर्माण बढ़ाएँ, जो संपत्ति का मौखिक दान के अनुसरण में किया गया होगा।

(v) विचारण न्यायालय का तर्क कि दाता मुस्लिम होगा इसे किसी अन्य समुदाय से संबंधित संस्था को दान में नहीं दिया है स्वीकार नहीं किया जा सकता। प्रत्यार्थी संख्या 1 के लिए विश्वविद्यालय अनुदान आयोग। सहित

विभिन्न अधिकारियों को उक्त मौखिक दान के बारे में सूचित करना आवश्यक नहीं था।

(vi) विद्वान विचारण न्यायालय के मामले पर अविश्वास करने वाले निष्कर्ष अनुमान पर आधारित हैं।

(vii) प्रत्यार्थी संख्या 3 की गैर-परीक्षा एक उपधारण को जन्म देगी। साबित करने का भार प्रतिकूल अनुमान के रूप में उस पर था दिखाएँ कि उसने प्रत्यार्थी संख्या 1 की मौखिक गवाही के अलावा अपने आचरण के संबंध में कोई मौखिक दान नहीं दिया है 1976 तक प्रत्यार्थी संख्या 3 को किराया दिया।

(viii) यह दिखाने के लिए कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई कि वास्तव में ऐसा किराया 1975 के बाद टेंडर किया गया था.

7. जहां तक प्रत्यार्थी संख्या 1 के दावे का संबंध है कि उसने इसे पूरा कर लिया है। प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व, यह माना गया कि यद्यपि एक किरायेदार तब तक प्रतिकूल कब्जे का दावा नहीं कर सकता जब तक वह किरायेदार बना रहता है, लेकिन एक बार जब उसकी किरायेदारी निर्धारित हो जाती है, तो उसका कब्जा मालिक के प्रतिकूल होगा।

8. इस प्रकार, अपीलार्थी हमारे सामने है।

9. श्री दुष्यन्त ए दवे, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से उपस्थित हुए और प्रस्तुत किया:

(I) उच्च न्यायालय ने निर्णय पारित करने में गंभीर त्रुटि की है क्योंकि विचार करने में विफल रहा प्रत्यार्थी संख्या 3 माना जाता है कि वह संपत्ति का मालिक है, इसका भार प्रत्यार्थी संख्या 1 पर था, जिसने मौखिक उपहार का कथन किया था। यह इसे साबित करने में असफल रहा, यह मानते हुए कि प्रत्यार्थी संख्या 3 ने किराया नहीं मांगा या इसके लिए कदम नहीं उठाएं, ऐसा नहीं कहा जा सकता कि प्रत्यार्थी संख्या 1 ने अपना मामला साबित कर दिया।

(ii) प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा प्रतिकूल कब्ज के रूप में कोई उपाधि प्राप्त करने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होगा, जैसा कि हर समय किरायेदार था।

10. श्री के. परासरन, की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता दूसरी ओर, प्रत्यार्थी संख्या 1, प्रस्तुत किया :

(i) मौखिक दान साबित करने का भारी भार अपीलार्थी पर है जो दाता यानी प्रत्यार्थी संख्या 3 का परीक्षण करके दिया गया था। दावा और किसी भी घटना में, क्योंकि इसकी जांच करना उस पर निर्भर था स्वयं उन्होंने अपीलार्थी के मामले का समर्थन किया है को भी वादी माना जाना चाहिए।

(ii) हालांकि डीडब्ल्यू-2, अपने प्रतिपरीक्षण में मौखिक दान के सत्यापनकर्ता में से एक ने कहा कि उन्होंने प्रत्यार्थी संख्या 3 को अपने उदार दान के लिए धन्यवाद पत्र लिखा था। जिसके गैर-उत्पादन से कोई

प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकलेगा। प्रतिवादी संख्या 3 से गवाह बॉक्स में इसके संबंध में एक सुझाव किया जा सकता था।

(iii) विद्वान विचारण न्यायालय ने फैसला सुनाने में गंभीर त्रुटि की है कि प्रत्यार्थी संख्या 1 को मौखिक उपहार का तथ्य किसी भी बोर्ड पर प्रदर्शित करना चाहिए था । ऐसा आचरण, श्री परासरन का तर्क रहा कि बहुत ही कृत्रिम और अप्राकृतिक।

(vi) हालाँकि, प्रत्यार्थी संख्या 1 के नाम में परिवर्तन के लिए कोई आवेदन नहीं है दायर किया गया था, यह दान को नकारात्मक करने के लिए पर्याप्त नहीं था, विशेषकर आसपास की अन्य परिस्थितियों के संदर्भ में।

(v) विद्वान न्यायालय द्वारा लागू विभिन्न मानको के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रत्यार्थी संख्या 1 ने दान के बारे में शहरी भूमि सीमा प्राधिकरणों के समक्ष कोई घोषणा नहीं की थी और इसके बारे में कोई कारण प्रस्तुत नहीं किया गया था क्योंकि अपीलार्थी या प्रत्यार्थी संख्या 3 को प्राधिकरणों के समक्ष घोषणा के रिकॉर्ड प्रस्तुत करने चाहिए थे। विशेष रूप से ध्यान में रखते हुए कि इस तथ्य को साबित करने का भार अपीलार्थी पर था क्योंकि निष्कासन के लिए दावा पेश किया था।

(vi) विद्वान विचारण न्यायालय की धारणा कि प्रत्यार्थी संख्या 3 मुस्लिम होने के नाते संपत्ति किसी अल्पसंख्यक को दान में दे दी जाती संस्था अनुमानों पर आधारित है।

(vii) विचारण न्यायालय ने भी विश्वविद्यालय अनुदान आयोग, उस्मानिया विश्वविद्यालय, शहरी भूमि सीमा प्राधिकारी, सहकारी समिति के रजिस्ट्रार, हैदराबाद नगर निगम को कोई भी पत्र जारी न करने के लिए प्रत्यार्थी संख्या1 के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष में गंभीर त्रुटि की है क्योंकि कोई अवसर नहीं था इसलिए।

11. विद्वान वकील का तर्क रहा कि परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 67 में निहित प्रावधानों के अनुसार, मुकदमे को परिसीमा द्वारा वर्जित कर दिया गया था। पट्टे का विलेख, 11 महीने की अवधि के लिए, 16.07.1974 को समाप्त हो गया और सीमा उक्त तिथि से लागू मानी जाएगी।

12. इस संबंध में, हमारा ध्यान पीडब्लू-1, जो अपीलार्थी का प्रबंध भागीदार था, के साक्ष्य की ओर भी आकर्षित किया गया है, जो इस प्रकार है :

"ए10 के निष्पादन से ठीक एक या दो महीने पहले, मैं डी.3 के संपर्क में आया था। मुझे वे व्यक्ति याद नहीं हैं जिन्होंने डी.3 का परिचय दिया था। मुझे डी.3 के माध्यम से पता चला कि डी.1 किरायेदार है। जिस दिन डी.3 के बारे में मुझे पता चला, मुझे उन्होंने बताया कि डी.1 पिछले 10 वर्षों से किराया नहीं दे रहा है"

13. जैसा कि उक्त गवाह को पता था कि प्रत्यार्थी संख्या1 साझेदारी विलेख में प्रवेश करने से पहले भी किराए का भुगतान नहीं कर रहा था, अपीलार्थी को कोई ज्ञान नहीं होगा कि प्रत्यार्थी संख्या 1 संपत्ति के कब्जे में था लगान का भुगतान न करके अपने स्वामित्व के दावे में चूँकि प्रत्यार्थी संख्या 1 का कब्जा था। 12 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए, इसे स्वामित्व माना जाना चाहिए।

14. प्रत्यार्थी संख्या 3 निश्चित रूप से संपत्ति का मालिक था। चूँकि उसके स्वामित्व पर कोई विवाद नहीं हुआ था, इसलिए अपना स्वामित्व साबित करने का भार प्रत्यार्थी संख्या 1 पर था। जैसा कि यहां पहले देखा गया है, इसने शीर्षक का दावा किया है : (i) मौखिक दान के कारण; और (ii) प्रतिकूल कब्जे से।

15. यह मामला मौखिक दान 01.10.1975 को विशेष रूप से बनाया गया था। उक्त मौखिक उपहार के गवाह गवर्निंग काउंसिल के सदस्य, उनके निजी सहायक और एक चार्टर्ड एकाउंटेंट थे, जिन्होंने स्वीकार किया डीडब्ल्यू 2 का मित्र था।

16. यह उस व्यक्ति से अपेक्षित है जिसने किसी कारण से उपाधि प्राप्त की हो मौखिक दान; हालांकि हिबा को कानून में इसकी अनुमति है, लेकिन इसे साबित करने का उन पर भारी बोझ था कि प्रत्यार्थी संख्या 1 एक शैक्षिक समाज है और विवादित संपत्ति पर एक संस्था चला रहा था।

इसलिए, उससे यह अपेक्षा की गई थी कि वह उपहार के पंजीकृत विलेख के निष्पादन पर जोर देगा।

17. यह सच हो सकता है कि, एक प्रतिवादी के रूप में, इसकी जांच करने की आवश्यकता नहीं थी, यहां प्रत्यार्थी संख्या 3, जो न्यायालय में गवाही देने के लिए सम्मन प्राप्त करके वादी को गवाह के रूप में बुलाकर उसका पक्ष ले रहा था। इसमें किसी भी तरह का कोई संदेह नहीं हो सकता है कि केवल इस तथ्य के कारण कि प्रत्यार्थी संख्या 3 ने किसी न किसी कारण स्वयं को परीक्षित नहीं करवाया, इसका मतलब यह होगा कि प्रत्यार्थी संख्या 1 ने अपने भार से मुक्ति पा ली है। विद्वान विचारण न्यायालय ने मौखिक उपहार को साबित करने के लिए प्रतिवादियों की ओर से परीक्षित गवाहों के बयानों पर भरोसा नहीं किया क्योंकि वे हितबद्ध थे। उच्च न्यायालय ने इस मामले पर विचार नहीं किया। विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षों द्वारा रिकॉर्ड पर लाए गए साक्ष्यों का विश्लेषण किया। जहां तक मौखिक साक्ष्य के आधार पर साक्ष्य की सराहना का सवाल है, विद्वान विचारण न्यायालय को गवाहों के आचरण पर ध्यान देने का अवसर मिला, जो उनकी विश्वसनीयता या भरोसेमंदता के संबंध में निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए सबसे अच्छा न्यायाधीश था। उच्च न्यायालय ने मामले पर विचार नहीं किया, सामान्यतः वह ऐसा कर भी नहीं सकता था [राजबीर कौर और अन्य बनाम एस. चोकेसिरी एंड कंपनी, [1988) 1 एससीएस 19) को देखें।

18. यह सत्य है कि पक्षकारों का आचरण सुसंगत होगा लेकिन उस पक्षकार का आचरण अधिक सुसंगत होगा जो किरायेदार की अपनी स्थिति से संपत्ति के स्वामी का दर्जा प्राप्त करता है। दान के रूप में इस तरह के स्वामित्व का अधिगृहण और इस प्रकार, बिना किसी प्रतिफल के सोसायटीज पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकृत सोसायटी से अपेक्षित नहीं है। इतना हीं नहीं दाता को इस तरह के दान को उस और से एक उपयुक्त पत्र जारी करके स्वीकार किया गया था। डीडब्ल्यू 2 ने, हालांकि, न्यायालय के समक्ष कहा कि ऐसा पत्र लिखा गया था लेकिन यह साबित नहीं हुआ है। चूंकि उक्त पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसलिए इससे जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि या तो डीडब्ल्यू 2 ने सच नहीं बताया कि ऐसा पत्र लिखा गया था या कोई प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यदि उक्त पत्र प्रस्तुत किया जाता तो यह प्रत्यार्थी संख्या 1 के हित के खिलाफ जाता।

19. श्री परासरन ने स्वयं इस न्यायालय के एक निर्णय पर भरोसा किया है गोपाल कृष्णजी केतकर बनाम मामोमेद हाजी लतीफ और अन्य, [1968] 3 एससीआर 862 जिसमें इस न्यायालय ने निम्नलिखित शर्तों में कानून निर्धारित किया :

"...भले ही सबूत का भार किसी पक्ष पर न हो, न्यायालय पर हो सकता है यदि वह अपने पास मौजूद महत्वपूर्ण दस्तावेजों को रोक लेता है, जो

विवादग्रस्त तथ्यों पर प्रकाश डाल सकते हैं, तो प्रतिकूल निष्कर्ष निकाल सकता है। यह है, या में राय, एक निश्चित डी पर भरोसा करने के इच्छुक लोगों के लिए एक अच्छा अभ्यास तथ्यों की स्थिति को न्यायालय से रोकना सर्वोत्तम साक्ष्य है जो है उनके पास जो मुद्दों पर प्रकाश डाल सकता है विवाद और सबूत के दायित्व के अमूर्त सिद्धांत पर भरोसा करना:"

20. उक्त निर्णय को बाद में इस न्यायालय द्वारा देखा गया है पुनित राय बनाम दिनेश चैधरी में निर्णय, [2003] 8 एससीसी 204 और सिटीबैंक एनए आदि बनाम स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक और अन्य आदि, (2004 1 एससीसी 12.

21. चूंकि उक्त पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है वह यह है कि या तो डीडब्ल्यू-2 ने सच नहीं बताया कि ऐसा पत्र लिखा गया था और/या एक प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि उक्त पत्र प्रस्तुत किया गया है, तो यह प्रत्यर्थी संख्या 1 के हित के खिलाफ होगा। संपत्ति के मालिक द्वारा अपने किरायेदार के पक्ष में मौखिक दान देने में, इसके पूरी तरह से असंभव होने के अलावा, कब्जे की वास्तविक डिलीवरी अनिवार्य है। यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि किसी भी समय, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने प्रश्नगत परिसर का कब्जा प्रत्यर्थी संख्या 1 को दे दिया था। प्रत्यर्थी संख्या 1 एक किरायेदार होने के नाते, किरायेदार बना रहा। पट्टेदार के रूप में इसकी स्थिति स्वयं ही एक

उच्च स्थिति में विलीन हो गई है। किस समय ऐसी स्थिति बदली गई, यह एक प्रासंगिक तथ्य है। यह प्रत्यर्थी संख्या 3 की विशेष जानकारी में था, इसे साबित करने की जिम्मेदारी उस पर बहुत अधिक थी। यह अपना भार उतारने में विफल रहा।

22. यह नहीं कहा जा सकता है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को नोटिस करने में कोई त्रुटि की है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने स्वयं यह दिखाते हुए राजस्व अधिकारियों के समक्ष अपने नाम के उत्परिवर्तन के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया था। यहां तक कि उसने अपनी स्थिति में बदलाव के बारे में दूसरों को बताने के लिए भी कोई कदम नहीं उठाया, चाहे वह राजस्व विभाग हो, या वह अन्य प्राधिकरण हों जिनके साथ वह काम कर रहा था, अर्थात् विश्वविद्यालय अनुदान आयोग, आंध्र प्रदेश सरकार, उस्मानिया विश्वविद्यालय, या यहां तक कि हैदराबाद नगर निगम भी। पार्टियों द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में किसी के नाम के उत्परिवर्तन के लिए एक आवेदन हालांकि अपने आप में कोई स्वामित्व प्रदान नहीं करेगा, लेकिन फिर कब्जे की प्रकृति के संबंध में एक अनुमान लगाया जा सकता है। यदि ऐसा कोई आवेदन प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा संबंधित अधिकारियों के समक्ष दायर किया गया होता, तो कम से कम यह दिखाया जा सकता था कि उसने किरायेदार के रूप में नहीं, बल्कि अपने अधिकार पर कब्जे का दावा किया था।

23. हालांकि उच्च न्यायालय ने देखा कि पट्टा वर्ष 197 5 समाप्त हो गया और यदि उक्त तिथि से या कम से कम प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा कथित तौर पर उसके पक्ष में किए गए कथित मौखिक उपहार की तिथि से, उसकी स्थिति की प्रकृति में कोई परिवर्तन हुआ, तो उससे यह अपेक्षा की गई कि वह उसे स्वीकार कर ले। इसका आचरण यह है कि अक्टूबर 1976 तक प्रत्यर्थी संख्या 3 को किराया क्यों देगा, यह नहीं बताया गया है।

24. प्रत्यार्थी संख्या 1 की ओर से स्वीकृत जैसा कि उच्च न्यायालय देखा गया प्रत्यार्थी संख्या 1 को कोई उपाधि प्रदान नहीं की गई। उसका आचरण एक सुसंगत तथ्य होना चाहिए ताकि विबंध अधित्यजन या स्वीकृति जैसी प्रक्रिया को लागू किया जा सके लेकिन इस प्रकार कोई स्वामित्व प्रदान नहीं किया जा सकता।

25. यह अब अच्छी तरह से तय हो गया है कि समय शीर्षक बनाता है।

26. किसी उपाधि का अधिग्रहण कुछ निश्चित तथ्यों से उत्पन्न कानून का एक अनुमान है। यदि कानून में, कोई व्यक्ति स्वामित्व प्राप्त नहीं करता है, तो उसे केवल दूसरे की ओर से स्वीकृति या अधित्यजन के कारण निहित नहीं किया जा सकता है।

27. यह सच हो सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने कुछ इमारतों का निर्माण किया था; लेकिन उसने ऐसा अपने जोखिम पर किया। यदि ऐसा

है कि किरायेदार की स्थिति के बावजूद, यह कुछ निर्माण करेगा, तो इसने गंभीर जोखिम उठाया होगा। यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि ऐसी अनुमति दी गई थी। हालाँकि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने इसके अधिकार का दावा किया, लेकिन उसने इस संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया। ऐसी अनुमति मांगने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया है, इस संबंध में प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए।

28. यह सच हो सकता है कि यहां प्रत्यर्थी संख्या 3 को स्वयं की जांच करनी चाहिए थी और विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी संख्या 1 के विरुद्ध उस संबंध में प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने में गंभीर त्रुटि की है। हालाँकि, इसे ध्यान में रखते हुए ऐसा किया गया था। तथ्य यह है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 को स्पष्ट रूप से इस तथ्य के मद्देनजर संपत्ति में कोई दिलचस्पी नहीं थी कि उसे डिक्री का सामना करना पड़ा था। सभी आशय और अभिप्राय के लिए, भले ही श्री परासरन का निवेदन स्वीकार कर लिया जाता है कि अपीलार्थी केवल एक पंचाट के कारण दावा कर रहा है, उसने संपत्ति को अपने पक्ष में स्थानांतरित कर दिया है। पंचाट के संदर्भ में उन्हें बहुमूल्य सम्मान प्राप्त हुआ। हमें इसकी वैधता की चिंता नहीं है। प्रत्यर्थी संख्या 3 की गैर-परीक्षा निर्विवाद रूप से एक उपधारणा को जन्म देगी, जैसा कि इस न्यायालय ने सरदार गुरबख्श सिंह बनाम गुरदयाल सिंह, एआईआर (1927) पीसी 23, मार्तंड पंढरीनाथ चैधरी बनाम राधाबाई कृष्णराव देशमुख, एआईआर (1931) बॉम्बे 97, और रामनाथपुरम मार्केट

समिति, विरुधुनगर बनाम ईस्ट इंडिया कॉर्पोरेशन। लिमिटेड, मदुरै, एआईआर (1976) मद्रास 323 और विद्याधर बनाम माणिकराव और अन्य, [1999] 3 एससीसी 573, लेकिन अकेले उपधारणा के कारण, बाहर से मुक्ति नहीं मिलती है। कोई शीर्षक उत्पन्न नहीं हुआ है।

29. प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा स्वामित्व का दावा मान्य नहीं है। वह अपने दावे को एक शीर्षक पर आधारित करता है। इसलिए प्रथम दृष्टया इसकी कोई संभावना नहीं थी।

30. परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 67 पर श्री परासरन द्वारा रखा गया भरोसा भी उचित नहीं है। यह एक विशेष प्रावधान है। यह उस मामले में लागू होगा जहां एक किरायेदार आंध्र प्रदेश (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किरायेदार नहीं रह गया है। किरायेदारी समाप्त होने के बावजूद किरायेदार किरायेदार बना रहता है। ऐसे मामले में अनुच्छेद 67 लागू नहीं होगा जहां किरायेदार वैधानिक किरायेदार बना हुआ है। इस प्रकृति के मामले में, अनुच्छेद 65 लागू होगा। चूंकि प्रत्यर्थी संख्या 1 का दावा एक शीर्षक पर आधारित था, इसलिए इसे साबित करने की जिम्मेदारी उस पर थी। प्रत्यर्थी संख्या 1 उसे निर्वहन करने में विफल रहा और इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय ने, हमारी राय में, वादी के पक्ष में डिक्री पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

31. श्रीमती में. शकुंतला एस. तिवारी बनाम हेम चंद एम सिंघानिया, [1987] 3 एससीसी 211, जिस पर श्री परासरन ने मजबूत भरोसा जताया, यह न्यायालय एक ऐसे मामले पर विचार कर रहा था जहां बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 और 13 के संदर्भ में किरायेदारी की समाप्ति को स्वीकार किया गया था। परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 66 और 67 की प्रयोज्यता के प्रश्न पर उस दृष्टि से विचार किया गया। ये हुआ था:

‘12. यदि ऐसा है तो अनुच्छेद 67 के सख्त व्याकरणिक अर्थ पर परिसीमन अधिनियम लागू होगा, यह निस्संदेह एक दावा है। किरायेदार से कब्जा वापस पाने के लिए मकान मालिक ने किरायेदार के ख़िलाफ इसलिए मुकदमा स्पष्ट रूप से परिसीमा के अनुच्छेद 67 के अंतर्गत आता है कार्यवाही करना। दावा दायर किया गया था क्योंकि किरायेदारी को हिरासत में लिया गया था। बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 और 13 के संचालन का संयुक्त प्रभाव। इस संबंध में, बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 और 13 की शर्तों का उल्लेख किया जा सकता है। अधिक से अधिक यह परिसीमन अधिनियम के अनुच्छेद 66 के अंतर्गत होगा यदि हम मानते हैं कि शर्तों के उल्लंघन के मद्देनजर अपीलकर्ता द्वारा वहन की गई है बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 13 में और इसे हटाने पर उल्लेख किया गया है दो में किरायेदार की बेदखली के खिलाफ प्रतिबंध। अनुच्छेद 66 या अनुच्छेद 67 इस मामले के तथ्यों पर लागू होगा; परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 113 को किसी भी दृष्टि से लागू की कोई गुंजाइश नहीं है। मामला बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा

12 और 13 सह-अस्तित्व में है और किरायेदार को बेदखल करने के उद्देश्य से विधायिका के उद्देश्य और इरादे को प्रभावित करने के लिए इन्हें सुसंगत बनाया जाना चाहिए। इस मामले को देखते हुए परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 113 के लागू होने की कोई गुंजाइश नहीं है। बड़ी संख्या में अधिकारियों का हवाला दिया गया। हमने परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 67 और 66 के प्रावधानों के निर्माण और बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 और 13 के आलोक में इस मामले में कार्रवाई के कारण की प्रकृति को ध्यान में रखा है। राय है कि इस मामले में परिसीमा की अवधि 12 वर्ष होगी। इसमें कोई विवाद नहीं है कि यदि परिसीमा की अवधि 12 वर्ष हो तो वाद वर्जित नहीं होगा।'

32. उक्त निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होता है क्योंकि यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि पट्टे में परिकल्पित अवधि की समाप्ति के बाद और इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी स्वयं मासिक किराए का भुगतान/निविदा कर रहा था, वहां किरायेदारी का अंतिम निर्धारण किया गया था जिसके अनुसार प्रतिवादी को भूस्वामी को खाली कब्जा सौंपना आवश्यक था। यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं लाया गया है कि भूस्वामी ने किरायेदार को पट्टे की वैध समाप्ति पर खाली कब्जा सौंपने का निर्देश देने वाला कोई नोटिस दिया है।

33. देवसहायम (मृत) में लार्स द्वारा बनाम पी. सविथ्रम्मा और अन्य, [2005] 7 एससीसी 653, जिस पर हमारा ध्यान फिर से आकर्षित किया गया है, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि सिविल न्यायालय के पास किराया नियंत्रण कानून के अंतर्गत किए गए मुकदमे की सुनवाई करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। हालाँकि, ऐसा कोई विवाद नहीं उठाया गया था। यह सवाल कि क्या सिविल कोर्ट के पास किसी मामले की सुनवाई का अधिकार क्षेत्र होगा, विचारण न्यायालय के विचाराधीन होना चाहिए। उस संबंध में एक मुद्दा तैयार किया जाना चाहिए था। इस मामले में, उत्तरदाताओं ने अपने आप में स्वामित्व की दलील दी है, सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार के संबंध में प्रश्न नहीं उठाया गया है, संभवतः इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए, कि अंततः सिविल न्यायालय इस सवाल का निर्धारण करने के लिए बाध्य था कि क्या प्रतिवादी/प्रत्यार्थी संख्या 3 ने मौखिक दान दिया था या एक जटिल सवाल नहीं होने के कारण, किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत एक वाद में नहीं जा सकता था। किसी भी स्थिति में, ऐसा कोई प्रश्न नहीं उठाया गया है, हमारी राय है कि इसे पहली बार हमारे सामने उठाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

34. सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार की कमी के संबंध में दलील पहली बार उत्तरदाताओं द्वारा दायर लिखित प्रस्तुतियों में उठाई गई है, यहां तक कि जवाब दावा पेश करते समय विद्वान वकील द्वारा भी नहीं उठाई गई।

35. सोहन सिंह और अन्य में। वी. महाप्रबंधक, आयुध निर्माणी, खपलारिया, जबलापुर और अन्य, एआईआर (1981) एससी 1862, इस न्यायालय ने इस संबंध में निम्नलिखित नोट किया;

"हमें लगता है कि उच्च न्यायालय ने तथ्यों पर जो दृष्टिकोण अपनाया है यह मामला श्रम न्यायालय का क्षेत्राधिकार होने के कारण सही नहीं है उस अदालत में उत्तरदाताओं द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी।"

36. नागुबाई अम्मल और अन्य बनाम बी. शमा राव और अन्य मे , आकाशवाणी (1956) एससी 593, इस न्यायालय ने ऐसी कार्यवाही के बीच अंतर किया जो मिलीभगतपूर्ण है और जो धोखाधड़ीपूर्ण है। उत्तरदाताओं ने कभी भी पंचाट और डिक्री की वैधता पर सवाल नहीं उठाया है। उस संबंध में कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था। यह ऐसा मामला नहीं है जहां प्रत्यर्थी संख्या 3 और वादी के बीच मिलीभगत की कार्यवाही होने के आधार पर मुकदमा खारिज किया जा सकता है।

37. उपरोक्त कारणों से, आक्षेपित निर्णय कायम नहीं रखा जा सकता है, जिसे तदनुसार रद्द किया जाता है। अपील स्वीकार की जाती है।

कोई लागत नहीं।

एस.के.एस. अपील की अनुमति

यह अनुवाद आर्टिफिशयल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी हर्ष मीणा (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है। अस्वीकारण यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है आैर किसी अन्य उद्येशय के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक आैर आधिकारिक उद्येश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा आैर निष्पादन आैर कार्यान्वयन के उद्येश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।