

रघूराम राव और अन्य।

एरिक पी. माथियास और अन्य।

30 जनवरी, 2002

[एम.बी.शाह और और.पी.सेठी, जे.जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882:

धारा 111 (जी)-पट्टा-स्थायी पट्टा-पट्टाधारिता का आंशिक अलगाव सम्पत्ति-जब्त करने का खंड-लीज डीड को लागू करना पट्टेदार पर पट्टाधारक संपत्ति को अलग करने का निषेध हालांकि, संपत्ति के आंशिक अलगाव को रोकने वाली कोई स्पष्ट शर्त नहीं है-जब तक कि आंशिक अलगाव को रोकने वाली कोई स्पष्ट शर्त न हो, तब तक जब्त करने का खंड लागू नहीं होगा।

धारा 10-पट्टा-स्थायी पट्टा-पट्टाधारक को पट्टाधारक संपत्ति को अलग करने से रोकने का निषेध-निर्धारित, अवैध या शून्य नहीं।

धारा 111 (छ)-पट्टा-पट्टा समाप्ति-लिखित सूचना-संपत्ति हस्तांतरण (संशोधन) अधिनियम, 1929 के लागू होने से पहले निष्पादित पट्टा विलेख की आवश्यकता-लीज विलेख को समाप्त करने के लिए लिखित सूचना आवश्यक नहीं है।

धारा 108 (जे) और (जी)-पट्टा-पट्टाधारक संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण का निर्धारण-पट्टाधारक के हित के हस्तांतरणकर्ता द्वारा कब्जे के लिए वाद अभिग्रहण खंड-पट्टा निर्धारित करने के लिए मूल पट्टेदार के कानूनी उत्तराधिकारी जो मुकदमे में पक्षकार नहीं बनाए गए हैं-अभिनिर्धारित, अनुबंध की गोपनीयता पट्टेदार और पट्टेदार के बीच होती है न कि पट्टेदार और हस्तांतरणकर्ता के बीच-पट्टेदार आवश्यक पक्षकार थे-आवश्यक पक्षकारों के असयोजन के कारण वाद खारिज योग्य।

अभ्यास और प्रक्रिया:

याचिका-नई याचिका-स्थायी पट्टा बढ़ाना-पट्टा परिसर को उपखंडित करने या स्थानांतरित करने के लिए किरायेदार को रोकने वाले प्रावधान का आंशिक अलगाव-स्थायी रूप से परिसर का आनंद लेने का अधिकार रखने वाले किरायेदार पर लागू नहीं होता है-याचिका जो पट्टे पर देने वाला संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण के आधार पर कब्जे का हकदार नहीं है-उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाई गई-निर्धारित की गई, जिसे उच्चतम न्यायालय द्वारा-कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961-धारा 23।

शब्द और वाक्यांश:

' व्यक्त शर्त '-का अर्थ धारा 111 (छ) के संदर्भ में सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882

विवादग्रस्त संपत्ति के मूल मालिक ने एक स्थायी पट्टा बनाया, एक स्पष्ट शर्त के साथ विलेख जिसका पट्टेदार को अधिकार नहीं हो सकता था। पट्टे पर दी गई संपत्ति को अलग कर दें और यदि ऐसा अलगाव पट्टे पर दिया गया था, रद्द कर दिया जाएगा और कब्जा पट्टेदार को वापस कर दिया जाएगा। पट्टेदार की मृत्यु पर पट्टा हित सम्पत्ति का आंशिक अलगाव पट्टेदार के विधिक प्रतिनिधि के मध्य वाद द्वारा। वादी उत्तरदाताओं ने पट्टेदार के ब्याज के हस्तांतरण का आह्वान नहीं किया, इस आधार पर ज़बती खंड कि अलगाव के दायरे में थे, मृतक पट्टेदार के परिवार के सदस्य। लेकिन जब कानूनी पट्टेदार के उत्तराधिकारियों ने पट्टे पर दी गई संपत्ति के कुछ हिस्से को बेच दिया। विभिन्न बिक्री विलेखों द्वारा प्रतिवादी, वादी-उत्तरदाताओं ने मुकदमा दायर किया, ज़बती खंड को लागू करने वाला कब्जा। निचली अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया। यह अभिनिर्धारित करना कि यद्यपि पट्टा विलेख विशेष रूप से अलगाव को प्रतिबंधित नहीं करता है। संपत्ति के हिस्से का लेकिन चूंकि एक स्पष्ट शर्त थी, पूरी पट्टे पर दी गई संपत्ति, पट्टे पर दी गई संपत्ति के हिस्से को अलग करना। निहितार्थ द्वारा भी स्थानांतरित नहीं किया जा सकता था। अपील पर, प्रथम अपील अदालत ने कहा कि क्योंकि ऐसी कोई शर्त नहीं थी जो आंशिक अलगाव को प्रतिबंधित करती हो, संपत्ति का, यह वादी को ज़ब्त करने का अधिकार नहीं देगा खंड; कि पट्टेदार को मुख्य रूप से पट्टेदार के खिलाफ राहत लेनी होगी पट्टेदार केवल इस तरह के अलगाव के कारण समाप्त नहीं

होगा। हालांकि, दूसरी अपील पर, उच्च न्यायालय ने फैसले और आदेश को खारिज कर दिया। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित किया गया और अभिनिर्धारित किया गया कि वादी थे पट्टाधारक संपत्ति के कब्जे की वसूली करने का हकदार है और आदेश दिया। तदनुसार सूट। अतः वर्तमान अपीलें।

उच्च न्यायालय द्वारा अपीलों को अनुमति देते हुये और आदेश को दरकिनार करते हुये अभिनिर्धारित किया गया :-

1. जब तक कि आंशिक रूप से रोकने वाली कोई स्पष्ट स्थिति न हो, पट्टाधारक संपत्ति का अलगाव, यह हस्तांतरणकर्ता के लिए खुला नहीं होगा, निर्धारित करने के लिए ज़बती खंड का आह्वान करने के पट्टेदार के अधिकार का स्थायी पट्टा और ऐसी शर्तों का निहितार्थ से अनुमान नहीं लगाया जा सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (जी) में ही यह अपेक्षा की गई है कि ज़ब्त करने के लिए पट्टेदार को 'एक स्पष्ट शर्त' का उल्लंघन करना चाहिए, जिसमें यह प्रावधान है कि इसके उल्लंघन पर पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है। 'अभिव्यक्त शर्त' शब्द स्वयं यह निर्धारित करते हैं कि शर्त स्पष्ट, प्रकट, असंदिग्ध होनी चाहिए और कोई भी निष्कर्ष निकालने का कोई सवाल ही नहीं है। तत्काल मामले में पट्टा विलेख में प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार को संपत्ति को अलग करने का कोई अधिकार नहीं होगा, या तो स्थायी किरायेदारी का अधिकार या

भवन आदि (जो संपत्ति पर पट्टेदार द्वारा बनाया जा सकता है) मलगेनी की बिक्री के माध्यम से या किसी भी तरह से दूसरों को और यदि ऐसा अलगाव प्रभावित होता है, तो स्थायी पट्टा पूरी तरह से रद्द होने के लिए उत्तरदायी होगा और संपत्ति को पट्टेदार के कब्जे और आनंद के लिए वापस कर दिया जाएगा। चार सज्जनों द्वारा अनुमानित इमारतों और सुधारों का मूल्य प्राप्त करने पर। इसलिए पट्टेदार द्वारा पट्टे की संपत्ति को अलग न करने की स्पष्ट शर्त स्वीकार की जाती है। हालांकि, इस प्रभाव की कोई स्पष्ट शर्त नहीं है कि पट्टेदार को संपत्ति के हिस्से को अलग करने का कोई अधिकार नहीं होगा। इस प्रकार, तत्काल मामले में, वादी प्रत्यर्थी को जल्दी खंड का आह्वान करने का अधिकार नहीं था। [770-ई;एफ; एच; 771-ए]

ए.वेंकटरमण भट्ट बनाम कृष्ण भट्ट, आकाशवाणी (1925) मद्रास 57;डेविड कुटिन्हा बनाम। साल्वाडोरा मिंज़ और ओऔरऐसे।,आकाशवाणी (1926) मद्रास 1202; पी.वेद भट्ट बनाम। महालक्ष्मी अम्मा, ए.आई.और. 34 (1947) मद्रास 441; केशव चंद्र सरकार और अन्य। वी. गोपाल चंद्र चंदा, आकाशवाणी (1937) कैल 636 और इंद्रलोक स्टूडियो लिमिटेड बनाम। श्रीमती शांति देवी और अन्य, आकाशवाणी (1960) कलकत्ता 609, स्वीकृत किया गया।

चैटरटन बनाम टेरेल, (1923) ए. सी. 578, संदर्भित।

2. स्थायी पट्टे के मामले में, पट्टेदार को प्रतिबंधित करने की शर्त नहीं अंतरिती या उसके अधीन संपत्ति में अपने हित को छोड़ने या निपटाने का दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, शर्त या सीमा शून्य है, सिवाय 'पट्टे के मामले में जहां शर्त पट्टेदार या उसके अधीन दावा करने वालों के लाभ के लिए है'। इस धारा में स्थायी या स्थायी पट्टे के संबंध में कोई अपवाद नहीं है। यह स्थायी या अस्थायी पट्टे पर लागू होता है। [769-बी-सी]

3. तत्काल मामले में, लिखित सूचना आवश्यक नहीं है क्योंकि पट्टा समाप्त करने से पहले धारा 111 (जी) के तहत विचार किया गया क्योंकि पट्टा विलेख हस्तांतरण 762 के लागू होने से पहले निष्पादित किया गया था। सम्पत्ति (संशोधन) अधिनियम, 1929 (1929 का 20)। संशोधित धारा के प्रासंगिक भाग में यह प्रावधान है कि अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित करता है " जब्त करके; अर्थात्, यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त तोड़ता है इन्हें संशोधन अधिनियम द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था जो 1.4.1930 से 'कुछ कार्य दिखाता है' शब्दों के लिए लागू हुआ था। अतः उपरोक्त से पहले संशोधन जिसमें लिखित सूचना देने की आवश्यकता होती है, आवश्यक नहीं था। पट्टा निर्धारित करने के लिए और जो आवश्यक था वह कुछ दिखाने का कार्य था। पट्टा निर्धारित करने का इरादा। [769-ई-जी]

नामदेव लोकमान लोधी बनाम। नर्मदाबाई और अन्य,[1953]
ऐसेसी और 1009 और श्री रतन लाल बनाम। श्री वर्देश चंद्र और अन्य,
[1976] 2 ऐसेसीसी 103 पर आधारित।

4. प्रथम अपीलिय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करते हुए न्यायसंगत ठहराया कि पट्टे का निर्धारण करने के लिए पट्टेदार आवश्यक पक्ष हैं। अनुबंध की गोपनीयता पट्टेकर्ता और पट्टेदार के बीच होती है न कि पट्टेदार और हस्तांतरणकर्ता के बीच। यदि अनुबंध का उल्लंघन होता है, अर्थात् पट्टे की स्पष्ट शर्त, तो यह पट्टेदार को पट्टे का निर्धारण करने और किराए पर दी गई संपत्तियों को फिर से दर्ज करने का विकल्प देता है। उस उद्देश्य के लिए, पट्टेदार एक आवश्यक पक्ष है और हस्तांतरणकर्ता केवल उचित पक्ष होंगे। लेकिन उपस्थिति के बिना पट्टेदारों के लिए पट्टा निर्धारित नहीं किया जा सकता है और संपत्ति के कब्जे के लिए डिक्री पट्टेदार के पक्ष में पारित नहीं की जा सकती है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (जे) विशेष रूप से प्रदान करती है कि पट्टेदार द्वारा केवल इस तरह के हस्तांतरण के कारण, किसी भी देनदारियों के अधीन होना बंद हो जाता है। पट्टे में संलग्न करना। वर्तमान मामले में, खाली कब्जा सौंपने का दायित्व पट्टेदार का है। अनुबंध की गोपनीयता पट्टेदार के साथ होती है न कि समनुदेशिती के साथ। इसके अलावा, धारा 108 (क्यू) के तहत, निर्धारण पर पट्टेदार पट्टेदार को संपत्ति के कब्जे में रखने के लिए बाध्य है। मान लीजिए, वर्तमान मामले में, मृतक पट्टेदार

के उत्तराधिकारियों को पक्षकार-प्रतिवादियों के रूप में शामिल नहीं किया जाता है और इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उचित निर्णय दिया कि आवश्यक पक्षों के गैर-सहयोगी के आधार पर, मुकदमे को खारिज करने की आवश्यकता थी। [772-एफ-एच; 773-ए]

धर्मार्थ बंदोबस्ती के खजांची v. ऐसे. एफ. बी. तैयबजी, ए. आई. और. 35 (1948)बॉम्बे 349, स्वीकृत।

5. अपीलार्थी का तर्क कि धारा के प्रावधानों के बाद से 23 कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 के तहत किरायेदार को 763 उप-किराए पर देना प्रतिबंधित किया गया है। या परिसर का हस्तांतरण एक किरायेदार पर लागू नहीं होगा जिसे स्थायी रूप से किसी भी परिसर का आनंद लेने का अधिकार है, तत्काल मामले में पट्टेदार नहीं है। पट्टाधारक संपत्ति के हिस्से के अलगाव के आधार पर परिसर के कब्जे का हकदार, वर्तमान अपील में निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त याचिका उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाई गई थी। [774-ई-जी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं 856-859/2002।

कर्नाटक उच्च न्यायालय, के और.ऐसे.ए. सं.1319/96 सी/डब्ल्यू. और.ऐसे.ए.सं. 1320-1322/1996 में पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 27.10.98 से।

ऐसे.एन.भट अपीलार्थियों के लिए।

अम्बरीश कुमार और सुश्री लीना गॉजाल्विस प्रतिवादी के लिए ।

न्यायालय का निर्णय न्यायधीश शाह,जे. द्वारा पारित किया गया:-

छुट्टी दी गई,

ये अपीलें 1996 के औरैसे नम्बर 1329-22 में बंगलुरु स्थित कर्नाटक उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 27.10.1998 के फैसले और डिक्री के खिलाफ दायर की गई है। आक्षेपित फैसले और डिक्री द्वारा, उच्च न्यायालय ने पारित फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया। निचली अपीलीय अदालत ने माना कि वादी पट्टे पर रखी संपत्ति पर कब्जा वापस पाने के हकदार हैं और तदनुसार मुकदमे का फैसला सुनाया।

दोनों पक्षों के तर्कों से निपटने से पहले, हम संक्षेप में प्रासंगिक तथ्यों का उल्लेख करेंगे। एक नेल्लिकाई व्यास राव मेंगलोर शहर के अटटावर गांव के औरैसे नम्बर 359 के अनुरूप टी.ऐसे. नम्बर 234 के मुलगेनी अधिकार का मालिक था। उक्त सम्पत्ति में से, 1.11.1903 को, अम्मान्ना मिस्त्री के पक्ष में नेल्लिकाई व्यास राव द्वारा लगभग 35 सेंट (बाद में इसे 40 सेंट के रूप में पाया गया) की भूमि के लिए एक पंजीकृत मुलगेनी पट्टा प्रदान किया गया था। नेल्लिकाई व्यास राव के पक्ष में अम्मान्ना मिस्त्री द्वारा निष्पादित स्थाई पट्टा को, अम्मान्ना मिस्त्री के पक्ष में नेल्लिकाई व्यास राव द्वारा लगभग 35 सेंट (बाद में इसे 40 सेंट के रूप में पाया गया) की भूमि के लिए एक पंजीकृत मुलगेनी पट्टा प्रदान किया

गया था। नेल्लिकाई व्यास राव के पक्ष में अम्मान्ना मिस्त्री द्वारा निष्पादित स्थाई पट्टा विलेख मुलगेनी चिट दिनांक 1.11.1903 की प्रासंगिक स्थिति, जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, इस प्रकार है:-

यदि मैं हर साल समय के भीतर किराया नहीं चुकाता हूँ या यदि कोई कम भुगतान होता है तो मैं देय तिथि से भवन की सुरक्षा पर भुगतान होने तक 12% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ उक्त राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हूँ " सम्पत्ति और उसमें अन्य सुधारों पर निर्माण किया जाएगा। यदि मुझे लगता है कि मुझे उक्त सम्पत्ति की आवश्यकता नहीं है, तो इमारतों और सुधारों के साथ उक्त सम्पत्ति आपको भवनों का मूल्य प्राप्त होने पर ही सौंपनी होगी और चार सज्जनों द्वारा अनुमानित सुधार और मुझे सम्पत्ति को स्थायी किरायेदारी का अधिकार या भवन आदि, बिक्री, मुलौनी या किसी भी तरीके से दूसरों को हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं होगा। यदि मैं इसके विपरीत

अलगाव को प्रभावित करता हूँ किसी भी तरीके से या यदि मैं अपने व्यक्तिगत ऋण के संबंध में सम्पत्ति को किसी भी अदालत द्वारा तुरन्त कुर्क करने और बेचने की अनुमति देता हूँ तो ऐसा स्थानान्तरण और यह स्थायी पट्टा पूरी तरह से रद्द कर दिया जाएगा और सम्पत्ति आपके कब्जे और आनंद में वापस कर दी जाएगी।"

इसके बाद, नेल्लिकाई व्यास राव ने 1.20 एकड भूमि के संबंध में अपने मुगलेनी अधिकारों को पीएफ माथियास के पक्ष में बेच दिया, जिसमें पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 24.2.1914 द्वारा अम्मान्ना मिस्त्री को पहले से ही पट्टे पर दिए गए 40 सेंट शामिल थे।

पट्टेदार अम्मान्ना मिस्त्री की मृत्यु पर, उनकी मुलगेनी होल्डिंग को 1950 के विभाजन वाद संख्या OS235 में पारित डिक्री दिनांक 31.3.1955 के अनुसार उनके कानूनी उत्तराधिकारियों के बीच विभाजित किया गया था, निम्नानुसार:-भाग संख्या

1.पट्टेदार की अम्बा बाई और बेटी पोती ऐसे. ज्योति

2.चन्द्रशेखर

3.मृतक अम्मन मिस्त्री के पुत्र गंगाधर यह भी स्वीकार किया गया है कि दिनांक 17.11.1960 के एक उपहार-विलेख द्वारा गंगाधर ने अपनी बहन अंबा को 11 सेंट उपहार में दिए और शेष 11 सेंट दिनांक 31.3.1960 को एक विक्रय पत्र द्वारा संजीव सपल्या को बेच दिए। पुनः 3.10.1974 को अम्बा ने अपनी हिस्सेदारी सुचरिता को हस्तांतरित कर दी।

उपरोक्त स्थानान्तरणों के लिए, वादी ने इस आधार पर जब्ती खंड को लागू नहीं किया और लागू नहीं किया कि अलगाव मृतक पट्टेदार के परिवार के सदस्यों के भीतर था। 1990 का मूल मुकदमा संख्या 786 30.3.1981 को, सुचरिता(1) ने बिक्री विलेख द्वारा भूमि का कुछ हिस्सा

प्रतिवादी 1 से 4 के पक्ष में बेच दिया;(2) उसी दिन, एक अन्य विक्रय पत्र के तहत, प्रतिवादी संख्या 5 और 6 के पक्ष में भूमि का कुछ अन्य हिस्सा बेच दिया;और(3) उसके बाद 13.5.1982 को जमीन का शेष हिस्सा प्रतिवादी संख्या 7 के पक्ष में बेच दिया। सुचरिता द्वारा सम्पूर्ण मुलगेनी होल्डिंग यानी 11 सेंट के हस्तांतरण पर, वादी ने पैतक पट्टे में उल्लिखित शर्तों के उल्लंघन के आधार पर जब्ती खंड का आव्हाने किया और इसिये, मूल मुकदमा संख्या 25/83 दायर किया, जिसे बाद में दायर किया गया था। मुलगेनी होल्डिंग के कब्जे के लिए 1990 के मूल सूट नम्बर 786 के रूप में क्रमांकित किया गया।

मूल मुकदमा संख्या 929 1990 में चन्द्रशेखर(पट्टेदार के पुत्र) की मृत्यु पर, उनके उत्तराधिकारियों ने उनके पास मौजूद संपत्ति के विभाजन के लिए 1980 का आरेसे संख्या 541 दायर किया और प्रतिवादी वारिसों के बीच पट्टे पर दी गयी संपत्तियों को विभाजित करने का एक डिक्री पारित किया गया। संख्या 1 से 3 और 8 से 12 और उन्होंने भूमि पर आनुपातिक पट्टा अधिकार प्राप्त कर लिया। संपत्ति के इस विभाजन के लिए,वादी का कहना है कि जब्ती खंड का आव्हाने करने वाला मुकदमा इस आधार पर दायर नहीं किया गया था कि अलगाव मृतक पट्टेदार के परिवार के सदस्यों के भीतर था।

इसके बाद(1) प्रतिवादी नम्बर 1 ने बिक्री विलेख दिनांक 14.3.1980 द्वारा 0.25 सेंट 1.12. वर्ग बेच दिया। छठे प्रतिवादी के पक्ष में 3,000/- रुपये में मीटर;

(2) दूसरी प्रतिवादी ने अपने 5 नाबालिंग बच्चों के साथ दिनांक 14.3.1980 को एक विक्रय विलेख द्वारा 6 वें प्रतिवादी के पक्ष में 57,000/- रुपये में साढे तीन सेंट भूमि बेची;

(3) प्रतिवादी संख्या 1 ने 27.4.1983 को एक विक्रय विलेख द्वारा चौथे प्रतिवादी के पक्ष में 0.12. सेंट लेकिन वास्तव में 11.1/4 सेंट 1,30,000/- रुपये में बेचे।

(4) चौथे प्रतिवादी ने अपनी बारी में 5 वें प्रतिवादी के पक्ष में दिनांक 27.4.1983 को एक उपहार विलेख निष्पादित किया।

(5) तीसरे प्रतिवादी ने दिनांक 25.2.1988 को एक बिक्री द्वारा अपने हिस्से की 21/2 सेंट भूमि को चौथे प्रतिवादी के पक्ष में 1,05,000/- रुपये में बेच दिया।

इसलिये, 1990 का मूल वाद संख्या 929 जब्ती धारा का उपयोग करके उपरोक्त भूमि पर कब्जा करने की मांग करते हुए दायर किया गया था।

दोनों मुकदमों की अलग अलग सुनवाई की गई और ट्रायल कोर्ट इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि पट्टा विलेख विशेष रूप से सम्पत्ति के हिस्से के

हस्तांतरण पर रोक नहीं लगाता है, बल्कि केवल इसलिये कि दस्तावेज में ऐसा कोई पाठ नहीं है, जो सम्पत्ति के एक हिस्से को अलग करने से रोकता हो, स्वयं निर्णायक नहीं होगा और न्यायालय को पक्षों की मंशा के अनुसार दस्तावेज को पढ़ना होगा। न्यायालय ने यह भी माना कि यदि कोई स्पष्ट शर्त है, कि पूरी लीजहोल्ड संपत्ति को अलग नहीं किया जाए, तो लीजहोल्ड संपत्ति का कुछ हिस्सा भी निहितार्थ द्वारा हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है। न्यायालय ने माना कि संपत्तियां महोनेगरीय क्षेत्र के भीतर स्थित हैं, जिस पर कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 (इसके बाद 'किराया अधिनियम' के रूप में संदर्भित) लागू है और इसलिये, वादी अनुसूची सम्पत्ति के वास्तविक कब्जे का हकदार नहीं है, बल्कि केवल पट्टा-विलेख के तहत प्रदान किए गए सभी सुधारों के भुगतान के अधीन भूमि का रचनात्मक कब्जा।

इससे व्यथित होकर, 1992 के और ए नम्बर 46 और 52 को 1990 के आंसे नंबर 929 में पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 31.1.1992 के खिलाफ दायर किया गया था और 1994 के और ए नम्बर 148 और 150 को फैसले और डिक्री दिनांक 30.9.के खिलाफ दायर किया गया था। 1994 में गलोर में जिला न्यायालय के समक्ष 1990 के ऐसे

नंबर 786 में पारित हुआ। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने माना कि दोनों मुकदमों में जो कुछ भी हस्तांतरित किया गया है वह पट्टे की संपत्ति

से केवल 29 सेंट की सीमा तक था जो कि 40 सेंट था और पट्टे की संपत्ति के शेष 11 सेंट हस्तांतरण का विषय नहीं है। इसलिए, न्यायालय ने माना कि चूंकि ऐसी कोई शर्त नहीं है जो मुलगेनी पट्टे में सम्पत्ति के आंशिक हस्तांतरण पर रोक लगाती है, यह वादी को जब्ती खंड को लागू करने का अधिकार नहीं देगा। न्यायालय ने आगे कहा कि पट्टेदार को मुख्य रूप से पट्टेदार के खिलाफ राहत लेनी होगी, भूले ही पट्टेदार ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1982 की धारा 108 के आधार पर संपत्ति को अपने समनुदेशिती के पक्ष में सौंप दिया हो (इसके बाद इसे ""द"" के रूप में संदर्भित किया गया है) टीपी अधिनियम"")) पट्टेदार का दायित्व ऐसे अलगाव के मात्र कारण से समाप्त नहीं होगा। इसलिए, अंतिम

मान्यता प्राप्त पट्टेदार एक आवश्यक पक्ष है। पट्टादाता पट्टेदार और समनुदेशिती के खिलाफ भी राहत की मांग कर सकता है और वह केवल समनुदेशिती के विरुद्ध कब्जे के लिए डिक्री निष्पादित कर सकता है, लेकिन पट्टेदार के खिलाफ डिक्री प्राप्त करनी होगी। सुचरिता अंतिम मान्यता प्राप्त पट्टेदार थी, जो मुकदमे में आवश्यक पक्ष थी और प्रतिवादी उचित पक्ष थे। इसलिए, अपीलें स्वीकार कर ली गईं और मुकदमे खारिज कर दिए गए।

प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के खिलाफ अपील में, उच्च न्यायालय ने उन निर्णयों का उल्लेख किया जिन पर प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा विचार किया गया था और जिन्हें अपील की

सुनवाई के समय संदर्भित किया गया था और इस निष्कर्ष पर पहुंचा था कि उक्त निर्णय यह वहां लागू होगा जहां लीजहोल्ड संपत्ति का आंशिक हस्तांतरण हुआ है, लेकिन यह माना गया कि वर्तमान मामले में संपूर्ण लीज होल्ड संपत्ति का हस्तांतरण हुआ था। उच्च न्यायालय ने देखा कि ए.वेंकटरमण भट्टा और अन्य बनाम कृष्णा भट्ट और अन्य(एऔईऔर 1925 मद्रास 57), डेविड कटिन्हा बनाम साल्वाडोरा मिनाजेस और अन्य (एऔईऔर 1926 मद्रास 1202), टेरेंज बनाम चैटरटन(1922) में निर्णय 2 चौ.डी. 647) और पी.वेद भट्ट बनाम महालक्ष्मी अम्मा(एऔईऔर)(34)1947 मद्रास 441) लागू नहीं होगा क्योंकि पूरी लीजहोल्ड संपत्ति का हस्तांतरण है। न्यायालय ने किसी अन्य विवाद पर विचार नहीं किया है।

उच्च न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर, प्रतिवादियों ने त्वरित अपील दायर की है। शुरुआत में, मुलगेनी पट्टे की प्रकृति के लिए, हम व्यंकत्रय बिन रामकृष्णपा बनाम शिवरामभट्ट बिन नागभट्ट ((1883) VII बाम्बे सीरीज 256) में निर्णय का उल्लेख करेंगे, जिसमें बाम्बे के उच्च न्यायालय ने इस पर विचार किया था और निम्नानुसार आयोजित किया था:-

""रेवेन्यू बोर्ड के मिनट में(व्याकुंटा) बापूजी बनाम बाम्बे सरकार के मुकदमे में एक पुस्तक, एक्विजिट ए

का पृष्ठ 28 देखे, जिसे कनारा के नाम से जाना जाता है) केस)में कहा गया है:मिट्टी के वंशानुगत कब्जे और उपभोग का विशेष अधिकार कनारा में वर्गा कहा जाता है, जिसका अर्थ है भूमि में अलग स्वतंत्र सम्पत्ति और ऐसा लगता है कि मूल रूप से,जैसा कि मालाबार में, सैन्य जन जाति में निहित था नायर, पहले और, एक समय में, उस प्रांत के विशिष्ट मुलिस या जमीदार; क्योंकि, लावारिस कचरे और उत्तराधिकारियों की कमी के कारण छीनी गई संपत्तियों को छोड़कर, ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि कनारा में सरकार के पास किसी भी समय था, या भूमि में सम्पत्ति के सबसे छोटे अधिकार का भी दिखाया किया। नायरों के अधीन कई निम्न रैयत थे, जिन्हें जिनिस या

किरायेदार कहा जाता था, जिन्हें वे अपनी भूमि के कुछ हिस्सो को किराए पर देते थे, जिन पर वे किराए के मजदूरों के माध्यम से खेती नहीं करते थे। या दास; जिनिस या किरायेदार दो अलग अलग वर्गों के थे, मुलगेनिस, या स्थायी किरायेदार, और चाली जिनिस या अस्थाई किरायेदार। मुलगेनिस,या स्थायी किरायेदार, और चाली जिनिस या अस्थायी किरायेदार।

मुल्गेनिस, या कनारा के स्थायी किरायेदार, मालबार के लिए अज्ञात लोगों का एक वर्ग था, जो मुली या जमींदार और उसके उत्तराधिकारियों को एक निर्दिष्ट अपरिवर्तनीय किराए के भुगतान की शर्त पर, उससे एक निश्चित अनुदान प्राप्त करता था। जमीन का एक हिस्सा उनके और उनके उत्तराधिकारियों के पास हमेशा के लिए रहेगा। यह अधिकार मुलगेनी या उसके उत्तराधिकारियों द्वारा बेचा नहीं जा सकता था, लेकिन इसे उनके द्वारा गिरवी रखा जा सकता था, और जब तक निर्धारित किराया उचित रूप से भुगतान किया जाता रहा, उन्हें और उनके वंशजों को यह भूमि उनकी वंशानुगत संपत्ति के किसी अन्य हिस्से की तरह विरासत में मिली। इसलिए, लोगो के इस वर्ग को भूमि के किरायेदारों के बजाय अधीनस्थ जमींदारों के रूप में माना जा सकता है, विशेष रूप से तब जब उनमें से कई ने किराए के मजदूरों या दासों के माध्यम से अपनी भूमि पर खेती की, दूसरो ने उन्हें चाली जिनिस या अस्थाई लोगो को किराए पर दे दिया। किरायेदार।"

उस मामले में न्यायालय ने मुलगेनी कार्यकाल के इतिहास का पता लगाया और इस प्रकार देखा:

""ये अधिकारी स्पष्ट रूप से दिखाते हैं कि मुलगेनिस केवल किरायेदार थे, हालांकि स्थायी रूप से किरायेदार, अपने श्रेष्ठ जमींदारों के अधीन रहते थे, मुल्गार, जिनकी संपत्ति, इंग्लैंड में साधारण शुल्क वाले किरायेदारों की तरह, भूमि में सबसे उंची संपत्ति रही होगी कनारा में कानून ज्ञात है; और, इसके अलावा, हालांकि मूल रूप से मुलगेनी किरायेदारों को अलगाव से उनके पट्टों की शर्तों द्वारा प्रतिबंधित नहीं किया गया था, यह प्रथा इतनी जल्दी विकसित की गई थी कि यह कितनी जल्दी दिखाई नहीं देती है, लेकिन किसी भी दर पर वर्तमान सदी की शुरुआत तक ऐसे और अन्य प्रतिबंधों के साथ निश्चित किराए पर भूमि को हमेशा के लिए पट्टे पर देना।

अंत में, यह सुझाव नहीं दिया गया है कि कानून ने या तो कानून या न्यायिक निर्णय द्वारा मुलगेनी कार्यकाल को परिभाषित किया है: इन परिस्थितियों में, हम सोचते हैं, यह असंभव होगा कि अलगाव के खिलाफ प्रतिबंध कानून के चिंतन में मुलगेनी कार्यकाल के लिए इतना प्रतिकूल है कि उस प्रभाव के एक खंड को शून्य माना जाना चाहिए। लेकिन यह कहा गया था कि स्थाई पट्टे में ऐसा खंड भूमि को हमेशा के लिए अहस्तांतरणीय बना देता है और इसलिए, सार्वजनिक नीति के आधार पर शून्य है। हालांकि, यह दृष्टिकोण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के निर्माता द्वारा नहीं लिया गया प्रतीत होता है, क्योंकि हम पाते हैं कि धारा 105 द्वारा यह शाश्वतता में पट्टों को मान्यता देता है, और धारा 10, जो सामान्य

रूप से अलगाव के खिलाफ एक खड को रोकती है, एक बनाती है पट्टो के मामले में अपवाद जहां इसे पट्टादाता के लाभ के लिए पेश किया गया है।"

मुल्गेनी कार्यकाल की प्रकृति के संबंध में किसी अन्य दृष्टिकोण को अपानाने के लिए कुछ भी नहीं बताया गया है और इसलिए, हम इसे अपनाते हैं।

पार्टियों के विद्वान वकील की दलीले जिन पर विचार की आवश्यकता है:-

(1) क्या शाश्वत पट्टे के मामले में, सम्पत्ति को हस्तांतरित न करने की शर्त अवैध और शून्य होगी?(II) क्या वर्तमान मामले में मुकदमा दायर करने से पहले टीपी अधिनियम की धारा 111 (जी) के तहत नोटिस आवश्यक है? (III) किसी भी मामले में, पट्टे की संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण को रोकने वाली कोई स्पष्ट शर्त नहीं है, इसलिये, उच्च

न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अवैध है।

(IV) क्या पट्टे के निर्धारण के मामले में मूल पट्टेदार के उत्तराधिकारी आवश्यक पक्षकार है?

विवाद संख्या I और II इन तर्कों की सराहना करने के लिए, हम सबसे पहले टीपी अधिनियम की धारा 10 का उल्लेख करेंगे, जिसमें अन्य बातों के साथ साथ यह प्रावधान है कि "जहां संपत्ति को एक शर्त या सीमा

के अधीन स्थानांतरित किया जाता है, जो हस्तांतरित व्यक्ति या उसके तहत दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को अलग होने से रोकता है। संपत्ति में उसके हित के साथ या उसका निपटान किरने पर, शर्त या सीमा शून्य है, सिवाय पट्टे के मामले में जहां शर्त पट्टादाता या उसके अधीन दावा करने वालों के लाभ के लिए है।" यह धारा शाश्वत या स्थायी पट्टे के संबंध में कोई अपवाद नहीं बनाती है। यह स्थायी या अस्थायी पट्टे पर लागू होता है। पट्टे के मामले में दिए गए विशिष्ट अपवाद को ध्यान में रखते हुए, हमारे विचार में, अपीलकर्ता के विद्वान वकील के इस तर्क में कोई दम नहीं है कि जो शर्त पट्टेदार को पट्टे की संपत्ति को हस्तांतरित करने से रोकती है, वह किसी भी तरह से अवैध या शून्य है।

इसी प्रकार, यह तर्क कि पट्टा समाप्त करने से पहले धारा 111(जी) के तहत लिखित रूप में नोटिस की आवश्यकता है, भी बिना किसी तथ्य के है क्योंकि वर्तमान मामले में पट्टा विलेख संपत्ति के हस्तांतरण(संशोधन) के लागू होने से पहले निष्पादित किया गया था) अधिनियम 1929(1929 का 20)संशोधित धारा के प्रासंगिक भाग में प्रावधान है कि अचल संपत्ति का पट्टा "जब्तों द्वारा निर्धारित होता है; यानि, यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त को तोड़ता है जो यह प्रदान करतमा है कि उसके उल्लंघन पर, पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है और पट्टेदार या उसकी अंतरिती पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे के बारे में पट्टेदार को लिखित में नोटिस देता है। 1 अप्रैल 1930 से लागू हुए संशोधन

अधिनियम द्वारा "पट्टेदार को लिखित में नोटिस देा है" शब्दो को कुछ कार्य करके दिखाता है" शब्दो के स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया था, इसलिये उपरोक्त संशोधन से पहले, जिसमें लिखित रूप नोटिस देने की आवश्यकता होती है, पट्टे का निर्धारण करने के लिए आवश्यक नहीं था और पट्टे का निर्धारण करने के इरादे दिखाने के लिए कुछ कार्य की आवश्यकता था। यह मुद्दा नामदेव लोकमन लोधी बनाम नर्मदाबाई और अन्य ((1953) एसेसी और 1009) और श्री रतन लाल बनाम श्री वर्देश चंदर और न्य ((1976) 2 एसेसीसी 103) में इस न्यायालय के निर्णय से समाप्त होता है। इसलिए, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी उक्त तर्क को सही ढंग से खारिज कर दिया है।

विवाद संख्या III हालांकि, अगला विवाद जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या कोई स्पष्ट शर्त है जो पट्टे पर दी गई संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण पर रोक लगाती है?

आंशिक अलगाव के सवाल पर उच्च न्यायालय का निष्कर्ष, हमारे विचार में, ट्रायल कोर्ट के साथ साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा विस्तार से चर्चा किए गए तथ्यों पर विचार किए बिना है। दोनों अदालतों ने तथ्यों के आधार पर माना कि पट्टे की संपत्ति का आंशिक हस्तांतरण हुआ था। ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने मृतक पट्टेदार के परिवार के सदस्यों के बीच दायर विभाजन के मुकदमे के कारण अलगाव

पर विचार किया, लेकिन इस तथ्य को भूल गया कि मुकदमे में पटटेदार ने खुद कहा था कि चूंकि उक्त अलगाव परिवार के सदस्यों के बीच था, इसलिये जब्ती होगी उस समय धारा लागू नहीं की गई थी। यही बात इस न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता-प्रतिवादियों के विद्वान वकील द्वारा दायर लिखित प्रस्तुति में भी कही गई है। प्रथम अपीलीय न्यायालय विशेष रूप से इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि पटटे की संपत्ति में से जो कि 40 सेंट थी, दोनों मुकदमों में केवल 29 सेंट की सीमा तक अलग किया गया था और संजीव सपाल्या द्वारा विभाजन में अर्जित शेष 11 सेंट नहीं थे। अलगाव का विषय, ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने इस पहल को नजर अंदाज कर दिया है और पक्षों के तथ्यों और तर्कों पर ध्यान दिए बिना पूरे मामले का फैसला कर दिया है।

वर्तमान मामले में, उपरोक्त पटटा विलेख पटटेदार द्वारा निष्पादित किया गया था, पटटादाता द्वारा नहीं। पटटा विलेख में यह प्रावधान किया गया है कि पटटेदार(औई) को संपत्ति को बेचने का कोई अधिकार नहीं होगा, या तो स्थायी किरायेदारी का अधिकार या भवन आदि(जो पटटेदार द्वारा संपत्ति पर बनाया जा सकता है) बिक्री के माध्यम से मुलगेनी या किसी भी तरीके से दूसरों को और यदि ऐसा अलगाव प्रभावित होता है, तो स्थायी पटटा पूरी तरह से रद्द कर दिया जाएगा और इमारतों का मूल्य प्राप्त होने पर संपत्ति (आप) पटटेदार के कब्जे और आनंद में वापस कर दी जाएगी। चार सज्जनों द्वारा सुधार का अनुमान।

इसलिए, पट्टेदार द्वारा पट्टे की संपत्ति को अलग न करने की स्पष्ट शर्त स्वीकार की गई है। हालांकि, इस आशय की कोई स्पष्ट शर्त नहीं है कि पट्टेदार को संपत्ति के किसी हिस्से को अलग करने का कोई अधिकार नहीं होगा। मुलगेनी कार्यकाल की प्रकृति के संबंध में, हालांकि, इस आशय की कोई स्पष्ट शर्त नहीं है कि पट्टेदार को संपत्ति के किसी हिस्से को अलग करने का कोई अधिकार नहीं होगा। मुलगेनी कार्यकाल की प्रकृति के

संबंध में व्यंकत्रय बिन रामकृष्णप्पा के मामले में (सुप्रा) में बोम्बे हाई कोर्ट द्वारा यह देखा गया है कि लोगों के इस वर्ग को मिट्टी के किरायेदारों के बजाय अधीनस्थ जमींदारों के रूप में माना जा सकता है, खासकर कई लोगों के रूप में। उनमें से कुछ ने अपनी भूमि पर किराये के मजदूरों के माध्यम से खेती की या अन्य लोगों ने उन्हें अस्थायी किरायेदारों का किराए पर दे दिया।

इसके अलावा, धारा 111(जी) में स्वयं यह आवश्यक है कि जब्ती के लिए, पट्टेदार को " ' एक स्पष्ट शर्त' का उल्लंघन करना चाहिए, जो यह प्रदान करता है कि इसके उल्लंघन पर, पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है। 'अभिव्यक्त स्थिति' शब्द स्वयं ही यह निर्धारित करता है कि स्थिति स्पष्ट, प्रकट, स्पष्ट, असंदिग्ध होनी चाहिए और कोई निष्कर्ष निकालने का कोई सवाल ही नहीं है। हमारे विचार में, चूंकि पट्टेकी संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण को रोकने वाली कोई स्पष्ट शर्त नहीं है, इसलिए पट्टादाता के अधिकार के हस्तांतरणकर्ता के लिए स्थायी पट्टे का निर्धारण

करनेके लिए जब्ती खंड को लागू करने का अधिकार नहीं होगा और ऐसी शर्तों का निहितार्थ से अनुमान नहीं लगाया जा सकता है।

समान खंड पर,ऐसा प्रतीत होता है कि विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा व्याख्या में एकरूपता है कि जब तक आंशिक अलगाव को रोकने वाली कोई स्पष्ट स्थिति नहीं होती, तब तक जब्ती खंड लागू नहीं होगा।

ए.वेंकटरमण भट्ट बनाम कृष्णा भट्ट(एऔईऔर 1925 मद्रास 57) में, न्यायालय ने इस प्रकार कहा:-

जब्ती के लिए एक खंड को हमेशा उस व्यक्ति के खिलाफ सख्ती से समझा जाना चाहिए जो इसका लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है, और इसे प्रभाव दिया जाना चाहिए,केवल तब तक जब तक कि खंड के शब्दों ऐसा करना बिल्कुल जरूरी न हो जाए।

असाइनमेंट के विरुद्ध एक अनुबंध किरायेदार को अवधि के किसी भी हिस्से के लिए या परिसर में एक हिस्से को आवंटित करने से नहीं रोकता है और जब तक अनुबंध में परिसर के आंशिक अलगाव को बाहर करने के लिए स्पष्ट रूप से शब्द नहीं दिए जाते हैं तब तक आंशिक अलगाव के तहत जब्ती के रूप में काम नहीं करेगा। खंड जो परिसर के हस्तांतरण को रोकता है। मकान मालिक के लिए यह हमेशा खुला है कि वह अपने पट्टे में पूर्ण या आंशिक अलगाव के खिलाफ एक अनुबंध डाल सकता है, यदि उसका इरादा है कि जब्ती आंशिक अलगाव के परिणामस्वरूप भी

होनी चाहिए, लेकिन जहां वह ऐसा नहीं करता है, वहां अनुबंध आंशिक पर लागू नहीं होगा। अलगाव ग्रोव बनाम पोर्टल(1902) 1 अध्याय, डी.एन.727"

डेविड कटिन्हा बनाम साल्वाडोरा मिनाजेस और अन्य (एओईओर 1926 मद्रास 1202) में, न्यायालय ने इस प्रकार है:-...अंग्रेजी कानून में और वास्तव में यहां के कानून में भी यह दिखाने के लिए पर्याप्त अधिकार है कि जब तक इसके खिलाफ कोई प्रतिबंध नहीं है। हस्तांतरित संपत्ति के किसी भी हिस्से का असाइनमेंट, हस्तांतरित परिसर के हस्तांतरण पर लगाम किसी हिस्से के हस्तांतरण को नहीं रोकेंगा। मैं विद्वान जिला न्यायाधीश के तर्क से प्रभावित नहीं हू कि मुल्गेनी पट्टे की मंजूरी एक नहीं है अलगाव। यह स्पष्ट रूप से एक अलगाव है। लेकिन मुझे लगता है कि उत्तरदाता को इस आधार पर सफल होना चाहिए कि हस्तांतरित परिसर के एक हिस्से के हस्तांतरण पर प्रतिबंध पट्टे के शब्दों में शामिल नहीं है जो मैंने उपर निर्धारित किया है। यह शायद है उदाहरणों को गुणा करना आवश्यक नहीं है, लेकिन कुछ ऐसे मामले हैं, जिनका हवाला दिया गया है और जो प्रतिवादी के तर्क को समर्थन देते हैं, उदाहरण के लिए ग्रोव बनाम पोर्टल((1902) 1 अध्याय 727), जा यी, जे., चर्च बनाम ब्राउन ((1808)15 वेस से पहले ही उद्धृत अंश को उद्धृत करता है 258) और कहता है कि निचली अदालत के आदेश को कभी भी अस्वीकार नहीं किया गया है और फिर से रसेल बनाम बीचम में ((1924) 1 के बी525) सेरुटन, एलजे ने

लार्ड एल्डन को फथ से उद्धृत करते हुए कहा कि परिसर के कब्जे से अलग न होने की एक संविदा किरायेदार को परिसर के एक हिस्से से अलग होने से नहीं रोकेगी, ये अनुबंध रहे हैं कानून की अदालतों द्वारा हमेशा अत्यधिक ईष्ण्या के साथ संयम को स्पष्ट शर्त से परे जाने से रोका जाता है।

चैटरटन बनाम टेरेल((1923 ऐसी 578) में लार्ड ब्रेनबरी कहते हैं:

यह सत्य के साथ कहा और कहा गया है, कि यदि परिसर को आवंटित या उप किराए पर न देने का कोई अनुबंध है, तो परिसर के हिस्से को आवंटित करना या उप किराए पर देना इसका उल्लंघन नहीं है। यह इतना निर्धारित नहीं था, यदि वे शब्द हो, क्योंकि शब्द या उसका कोई भाग वाचा में नहीं पाए जाते हैं।

उपरोक्त निर्णयों का पालन पी.वेद भट बनाम महालक्ष्मी अम्मा (एऔईऔर(34) 1947 मद्रास 441) में किया जाता है। केशव चन्द्र सरकार और अन्य बनाम गोपाल चन्द्र चंदा (एऔईऔर 1937 कैल 636) और इंद्रलोक स्टूडियो लिमिटेड बनाम ऐसे.एम. मामले में भी यही दृष्टिकोण अपनाया गया है। सैंटी देबी और अन्य (एऔईऔर 1960) कैल 609) तर्क संख्या IV इसके अलावा, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही कहा कि पट्टे का निर्धारण करने के लिए पट्टेदार आवश्यक पक्ष है। सिद्धान्त यह है कि अनुबंध की गोपनीयता पट्टादाता और पट्टेदार के बीच होती है, न कि पट्टादाता और हस्तांतरिती के बीच। यदि अनुबंध का उल्लंघन

होता है, यानी पटटे की स्पष्ट शर्त, तो यह पटटादाता को पटटे का निर्धारण करने और पटटे पर दी गई संपत्तियों को फिर से दर्ज करने का विकल्प देता है। उस उद्देश्य के लिए, पटटेदार एक आवश्यक पक्ष है और हस्तांतरितकर्ता केवल उचित पक्ष होंगे। लेकिन पटटेदारों की उपस्थिति के बिना, पटटा निर्धारित नहीं किया जा सकता है और संपत्ति के कब्जे की डिक्री पटटादाता के पक्ष में पारित नहीं की जा सकती। टीपी अधिनियम की धारा 108(जे) विशेष रूप से प्रदान करती है कि पटटेदार, केवल इस तरह के हस्तांतरण के कारण, पटटे से जुड़ी किसी भी देनदारी के अधीन नहीं रहेगा। वर्तमान मामले में, खाली कब्जा सौंपनी का दायित्व पटटेदार का है। अनुबंध की गोपनीयता पटटेदार मामले में, खाली कब्जा सौंपने का दायित्व पटटेदार का है। अनुबंध की गोपनीयता पटटेदार के पास है, न कि समनुदेशिती के पास। इसके अलावा, धारा 108 के खंड (क्यू) के तहत, पटटे के निर्धारण पर, पटटेदार, पटटेदार को संपत्ति के कब्जे में देने के लिए बाध्य है। इसलिए, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने चैरिटेबल एंडोमेंट्स बनाम एसेएफबी तैयबजी के कोषाध्यक्ष मामले में चागले, सीजे द्वारा दिए गए निर्णय पर सही भरोसा किया। (एऔईऔर (35) 1948 बाम्बे 349), जिसमें एक समान विवाद से निपटते हुए, यह देखा गया था: - " इस अपील में निर्धारण के लिए जो प्रश्न उठता है वह यह है कि पटटेदार के अधिकार और दायित्व क्या है जब उसने पूरी तरह से अपना हित हस्तांतरित कर दिया है सम्पत्ति में। धारा 108 का खंड(जे) स्पष्ट रूप से

प्रदान करता है कि पट्टेदार, केवल इस तरह के हस्तांतरण के कारण, पट्टे से जुड़ी किसी भी देनदारी के अधीन नहीं रहेगा। यह स्पष्ट है कि जहां तक निजता का सवाल है अनुबंध के संबंध में, पट्टेदार और पट्टेदार के बीच उत्तरदायी एक मात्र व्यक्ति स्वयं पट्टेदार है। पट्टेदार द्वारा समनुदेशिती के पक्ष में निष्पादित असाइनमेंट द्वारा स्थापित अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं है। लेकिन हालांकि संपत्ति की ऐसी गोपनीयता आती है पट्टेदार और समनुदेशिती के बीच अस्तित्व में होने पर, अनुबंध की

गोपनीयता के कारण पट्टेदार अपनी सभी संविदा के संबंध में उत्तरदायी बना रहता है, जो अभी भी पट्टेदार और पट्टेदार के बीच अस्तित्व में रहता है, मेरी राय में यदि कोई अनुबंध नहीं है, तो धारा 108 के प्रावधान लागू होंगे और धारा 108 द्वारा पट्टेदार पर डाले गए सभी वैधानिक दायित्व पट्टेदार को बाध्य करेंगे, भले ही वह अपना हित किसी अन्य व्यक्ति को पूरी तरह से स्थानांतरित कर दे। सीएल का उत्तरार्द्ध भाग, (जे) मेरी राय में बहुत स्पष्ट है। इसमें कहा गया है कि पट्टेदार केवल इस तथ्य के कारण पट्टे से जुड़ी किसी भी देनदारी के अधीन नहीं रहेगा कि उसने अपना हित हस्तांतरित कर दिया है। इसलिए,

पट्टे से जुड़ी सभी देनदारियां, जिसके अधीन वह था, स्थानान्तरण या असाइनमेंट के बावजूद जारी रहेगी। इसे एक अलग भाषा में कहे तो, एक पट्टेदार अपने एक तरफा कार्य से, पट्टे के परिसर में अपना

हित बताकर, उन दायित्वों को समाप्त नहीं कर सकता है जो उसने पट्टे के अनुबंध द्वारा या धारा 108 के तहत कानून के तहत किए हैं।"

माना जाता है कि वर्तमान मामले में, मृत पट्टेदार के वारिस पक्ष-प्रतिवादी के रूप में शामिल नहीं हैं। 1990 के दूसरे मुकदमे आर्से नम्बर 786 में, पट्टेदार सुचरिता को मुकदमे में एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया है। यह तर्क देते हुए कि केवल प्रतिवादी जो समनुदेशित थे, उन्हें मुकदमे की कार्यवाही के पक्ष के रूप में शामिल होने की आवश्यकता है। इसलिए, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने सही माना कि आवश्यक पक्षों

के गैर जुड़ने के आधार पर, मुकदमे को खारिज करना आवश्यक था।

अंत में, अपीलकर्ता के विद्वान कवील ने किराया अधिनियम की धारा 23 के प्रावधानों का हवाला दिया, जो इस प्रकार है:- "23 किरायेदार को इस भाग के शुरू होने के बाद उप किराए पर नहीं देना चाहिए या स्थानांतरित नहीं करना चाहिए।

(1) किसी भी कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, लेकिन इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के अधीन, इस भाग के लागू होने के बाद, किसी भी किराएदार के लिए पूरे परिसर या उसके किसी भी हिस्से को उप किराए पर देना वैध नहीं होगा या उसमें अपना हित किसी अन्य तरीके से निर्दिष्ट या स्थानांतरित करना।

बशर्ते कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा किसी भी क्षेत्र में ऐसे पदों या पदों की श्रेणी के शामिल नहीं हैं। 1990 के दूसरे मुकदमे आेऐसे नम्बर 786 में, पट्टेदार सुचरिता को मुकदमे में पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया है, यह तर्क देते हुए कि केवल प्रतिवादी जो समनुदेशित थे, उन्हें मुकदमे की कार्यवाही में पक्ष के रूप में शामिल होने की आवश्यकता है, इसलिये, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने सही माना कि आवश्यक पक्षों के गैर-जुडने के आधार पर, मुकदमे को खारिज करना आवश्यक था।

अन्त में, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने किराया अधिनियम की धारा 23 के प्रावधानों का हवाला दिया, जो इस प्रकार है:- "23. किरायेदार को इस भाग के शुरू होने के बाद उप किराए पर नहीं देना चाहिए या स्थानांतरित नहीं करना चाहिए।

(1) किसी भी कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, लेकिन इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के अधीन, इस भाग के होने के बाद, किसी भी किरायेदार केक लिए पूरे परिसर या उसके किसी भी हिस्से को उप किराए पर देना वैध नहीं होगा। या उसमें अपना हित किसी अन्य तरीके से निर्दिष्ट या स्थानांतरित करना;

बशर्ते कि राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, किसी भी क्षेत्र में ऐसे पट्टों या पट्टों की श्रेणी के तहत रखे परिसर में और उस सीमा तक हित

के हस्तांतरण की अनुमति दे सकती है, जो अधिसूचना में निर्दिष्ट किया जा सकता है।

बशर्ते कि इस धारा की कोई भी बात किसी किरायेदार पर लागू नहीं होगी जिसके पास किसी भी परिसर का हमेशा के लिए आनंद लेने का अधिकार है।

(2) कोई भी व्यक्ति जो उप धारा (1) के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, दोषसिद्धि पर, जुर्माने से दंडित किया जाएगा जो एक सौ रुपये तक बढ़ाया जा सकता है।

उपरोक्त धारा के आधार पर, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अधिनियम के प्रारम्भ होने के बाद किसी भी किराएदार के लिए परिसर को उप किराए पर देना या स्थानांतरित करना वैध नहीं होगा। हालांकि, उक्त प्रावधान किसी किराएदार पर लागू नहीं होता है जिसके पास किसी भी परिसर का हमेशा के लिए आनंद लेने का अधिकार है। इसलिये किराया अधिनियम के तहत पट्टादाता वर्तमान किराएदार से पट्टे की संपत्ति के हिस्से के अलगाव के आधार पर परिसर का कब्जा लेने का हकदार नहीं है, क्योंकि किराया अधिनियम पट्टादाता और पट्टेदार के बीच संबंधों को नियंत्रित करेगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि जैसा कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पाया, किराया अधिनियम सूट परिसर पर लागू होता है और इसलिए, कब्जा लेने के लिए मुकदमा कायम नहीं किया जा सकता क्योंकि

स्थायी किरायेदार द्वारा उपकिराए पर देना किराया अधिनियम के तहत गैर कानूनी नहीं है। हमारे विचार में, यह विवाद उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया गया था और इसलिए इस अपील में इस पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है।

परिणामस्वरूप, अपीलें स्वीकार की जाती हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है। वादी द्वारा दायर वाद खारिज किये जाते हैं। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा।

अपीलें स्वीकार

यह अनुवाद ऑर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल सुवास की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमति शैला फौजदार(और.जे.ऐसे.) 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।