रोजन मियां

बनाम

ताहिरा बेगम व अन्य

14 अगस्त, 2007

(एच. के. सेमा एवं लोकेश्वर सिंह पांटा, जे.जे.)

भारतीय संविदा अधिनियम 1872; धारा 56/कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949/कलकत्ता थिका किरायेदारी (अधिग्रहण एवं विनियमन) अधिनियम, 1981; धारा 4, 5, 6 व 7:

थिका किरायेदारी के विक्रय एवं खरीद का अनुबंध- एक पक्षकार ने संविदा के अपने हिस्से की पालना नहीं की, अन्य पक्षकार ने विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये वाद दायर किया- विचारण न्यायालय के द्वारा वाद डिक्री किया गया- उच्च न्यायालय द्वारा इस निर्णय को उल्ट दिया गया- अपील, अभिनिर्धारित:- असंभव कार्य को करने का अनुबंध शून्य- 1981 के अधिनियम के आधार पर, थिका किरायेदार राज्य के तहत थिका किरायेदार बन गया- विक्रय के अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये दायर किया गया वाद 1981 के अधिनियम के प्रवृत्त होने के पश्चात् डिक्री किया गया, जिसके संदर्भ में समझौता स्वयं शून्य हो गया- अतः अपीलार्थी को अनुबंध के आधार पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुआ- अतः उपरोक्त परिस्थितियों

में उच्च न्यायालय द्वारा सही रूप से अभिनिर्धारित किया गया कि जहां अनुबंध शून्य हो गया वहां अपीलार्थी केवल ब्याज सहित प्रतिफल राशि एवं वाद व्यय प्राप्त करने का अधिकारी है- उच्च न्यायालय के निर्णय में हस्तक्षेप का कोई कारण उत्पन्न नहीं होता है।

कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के तहत पक्षकारान् के बीच थिका किरायेदारी की विक्रय व खरीद के लिये समझौता किया गया था। यह समझौता भूमि के बिना संरचना विक्रय करने हेतु था। अनुबंध का पालन नहीं करने पर पीड़ित पक्ष द्वारा अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये वाद दायर किया गया। तथापि वाद के लंबित रहने के दौरान पश्चिम बंगाल अधिनियम 1981 का 37 की घोषणा की गई। अधिनियम की धारा 5 में प्रावधान है कि इस अधिनियम के प्रारम्भ होने की दिनांक से भूमि सभी भारों से मुक्त होकर मालिकों के हितों सहित राज्य में निहित हो जायेगी। 1981 के अधिनियम की धारा 7 की उपधारा (1) के अधीन रहते हुए धारा 6 की उपधारा (3) थिका किरायेदारों एवं राज्य के सीधे भूस्वामित्व के अधीन आने वाली अन्य भूमि के किरायेदारों के हितों के अंतरण को निषिद्ध करती है, सिवाय जब अंतरण उत्तराधिकारियों एवं मौजूदा सह-हिस्सेदारों या भावी उत्तराधिकारियों के मध्य हो। विचारण न्यायालय द्वारा वाद डिक्री किया गया। अपील होने पर अपील में उच्च न्यायालय द्वारा डिक्री को अपास्त किया गया। अतः वर्तमान अपील प्राप्त हुयी।

इस अपील में निर्धारण के लिये जो प्रश्न उठा, वह यह था कि क्या मुकदमे के लंबित रहने के दौरान पश्चिम बंगाल थिका किरायेदारी (अधिग्रहण एवं विनियमन) अधिनियम, 1981 की घोषणा के कारण विक्रय के अनुबंध का विनिर्दिष्ट अनुपालन असंभव हो गया।

अपीलार्थी ने तर्क दिया कि 1949 के अधिनियम के अधीन दिनांक 03.12.1973 के अनुबंध के माध्यम से उसे प्राप्त अधिकार अभी भी मौजूद है एवं 1981 के अधिनियम के द्वारा इसे छीना नहीं जा सकता क्योंकि अधिनियम को भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं किया गया।

अपील खारिज करते हुये न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि:

1.1. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 में प्रावधान है कि वह अनुबंध, जो ऐसा कार्य करने के लिये हो, जो स्वतः असंभव है, शून्य है। ऐसा कार्य करने की संविदा जो संविदा किये जाने के पश्चात् असंभव या किसी ऐसी घटना के कारण जिसका निवारण वचनदाता नहीं कर सकता था, विधिविरुद्ध हो जाये, तब शून्य हो जाती है जब वह कार्य असंभव या विधिविरुद्ध हो जाये। वर्तमान मामले में थिका किरायेदारी (अधिग्रहण एवं विनियमन) अधिनियम, 1981 के तहत भूस्वामी के स्वामित्व की भूमि राज्य में निहित हो गई एवं भूस्वामी के अधीन थिका किरायेदार राज्य के अधीन थिका किरायेदार बन गया। (पैरा 9) (1016 जी)

1.2. अपीलार्थी द्वारा दावा किया गया कोई भी अधिकार कलकत्ता किरायेदारी अधिनियम के तहत अर्जित नहीं किया गया था क्योंकि विक्रय के अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये प्रस्तुत किया गया वाद विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 24.04.1990 को डिक्री किया गया था, जबकि 1981 के

अधिनियम के लागू होने पर अनुबंध स्वयं ही शून्य हो गया था। (पैरा 10) (1017-बी-सी)

के.एस. परिपूर्णन् बनाम केरल राज्य, (1994) 5 एस.सी.सी. 593; आर. राजगोपाल रेड्डी बनाम पदमिनी चन्द्रशेखरन्, (1995) 2 एस.सी.सी. 630; श्याम सुन्दर बनाम राम कुमार, (2001) 8 एस.सी.सी. 24 और नारायण चन्द्र घोष बनाम कनाईलाल घोष, (2006) 1 एस.सी.सी. 175, लागू नहीं होना अभिनिर्धारित किया गया।

2. उच्च न्यायालय का मत था कि 1981 के अधिनियम के घोषणा होने के पश्चात् इस कानून के लागू होने के कारण अनुबंध शून्य हो गया है, वादी उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित की गई दर पर ब्याज एवं वाद व्यय सहित प्रतिफल वापस प्राप्त करने का अधिकारी है। उच्च न्यायालय के मत में हस्तक्षेप करने का कोई आधार प्रकट नहीं होता है। (पैरा 11 और 12) (1017-डी-ई)

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारिता: सिविल अपील संख्या 2005 की 814

एफ. ए. संख्या 103/1999 में दिनांक 13.11.2003 को कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये अंतिम निर्णय एवं आदेश से।

एस.बी. सान्याल, रउफ रहीम, मोहम्मद इकबाल प्रार्थी की ओर से।

जयदीप गुप्ता, तपेश राय, जी.एस. चटर्जी, सचिन दास, एलन मूहूरी सतीश विग, पिजुश के. राॅय और जी. रामाकृष्णा प्रसाद प्रत्यर्थियों की ओर से।

न्यायालय का निर्णय एच.के. सेमा, जे. द्वारा सुनाया गया

(1) वादी के द्वारा की गई यह अपील उच्च न्यायालय द्वारा एफ. ए. संख्या 1999 की 103 में दिनांक 13.11.2003 को पारित किये गये निर्णय व आदेश के विरुद्ध निर्देशित है, जिसमें विचारण न्यायालय के द्वारा दी गई डिक्री को उलटते हुये अपीलार्थी के वाद को खारिज किया गया।

(2) संक्षिप्त रूप से तथ्य इस प्रकार है कि:-

थिका किरायेदारी की विक्रय और खरीद के लिये वादी एवं प्रतिवादी के बीच दिनांक 03.12.1973 को एक अनुबंध किया गया। अनुबंध की

पालना नहीं किये जाने पर वादी ने विक्रय के अनुबंध की विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिये दिनांक 07.02.1974 को वाद दायर किया, विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 24.04.1990 को वाद डिक्री किया गया। तथापि उच्च न्यायालय द्वारा डिक्री को अपास्त किया गया, अतएव यह वर्तमान अपील प्रस्तुत हुयी। यह निर्विवादित तथ्य है कि उपरोक्त अनुबंध पक्षकारान् के मध्य उस समय किया गया था, जब कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 प्रवृत्त था। अनुबंध भूमि के बिना संरचना बेचने का था। 1949 के अधिनियम के अधीन भूमि के बिना केवल संरचना बेचने पर कोई प्रतिबंध नहीं था एवं संरचना खरीदने वाला पक्षकार थिका किरायेदार बन जाता था। तथापि वाद के लंबित रहने के दौरान पश्चिम बंगाल अधिनियम, 1981 का 37, कलकत्ता थिका किरायेदारी (अधिग्रहण एवं विनियमन) अधिनियम, 1981 (जिसे आगे 1981 का अधिनियम कहा गया है) घोषित किया गया था। (3) अधिनियम की धारा 5 में यह प्रावधान है कि इस अधिनियम के प्रारम्भ होने की दिनांक से भूमि सभी भारों से मुक्त होकर भूस्वामी के हितों सहित राज्य में निहित हो जायेगी।

(4) धारा 7 की उपधारा (1) के अधीन रहते हुए धारा 6 की उपधारा (3) थिका किरायेदारों एवं राज्य के सीधे भूस्वामित्व के अधीन आने वाली अन्य भूमि के किरायेदारों के हितों के अंतरण को निषिद्ध करती है, सिवाय जब अंतरण उत्तराधिकारियों एवं मौजूदा सह-हिस्सेदारों या भावी उत्तराधिकारियों के मध्य हो।

(5) धारा 7 की उपधारा (2) के कारण धारा 6 की उपधारा (3) एवं धारा 7 की उपधारा (1) के प्रावधानों के उल्लंघन में किया गया अंतरण या अंतरण का कोई अनुबंध, चाहे मौखिक हो अथवा लिखित, शून्य होगा एवं इसका कोई प्रभाव नहीं होगा तथा भूमि एवं संरचना निर्धारित प्रक्रिया की पालना में राज्य में निहित रहेगी।

(6) अधिनियम की धारा 4 अध्यारोही प्रभाव रखती है। यह निम्न प्रकार है:-

"4. अधिनियम का अन्य विधियों पर अध्यारोही प्रभाव- इस अधिनियम के प्रावधान उस समय प्रवृत्त किसी विधि, प्रथा, उपयोग या अनुबंध अथवा किसी न्यायालय, अधिकरण या अन्य प्राधिकरण के किसी डिक्री या आदेश से असंगत होने पर भी प्रभावी होंगे।"

(7) कानून की स्थिति की पृष्ठभूमि में, इस अपील में निर्धारित किये जाने वाला प्रश्न यह है कि क्या वाद के लंबित रहने के दौरान विक्रय अनुबंध की पालना का विनिर्दिष्ट अनुपालन पश्चिम बंगाल थिका किरायेदारी (अधिग्रहण एवं विनियमन) अधिनियम, 1981 की घोषणा के कारण असंभव हो गया है। जैसा कि पहले देखा गया है, अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 03.12.1973 को किये गये विक्रय के अनुबंध की विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिये वाद दिनांक 07.02.1976 को दायर किया गया। यह वाद दिनांक 24.04.1990 को डिक्री किया गया। इस वाद के लम्बित रहने

के दौरान 1981 के विनियमन की घोषणा की गई। धारा 5 के लागू होने पर भूस्वामियों की सभी भूमि एवं हित सरकार में निहित हो गये। धारा 6 की उपधारा (3) के आधार पर थिका किरायेदारी का अंतरण निषिद्ध है। धारा 7 की उपधारा (2) के आधार पर धारा 6 की उपधारा (3) के उल्लघंन में किया गया कोई अंतरण शून्य है।

धारा 4 किसी अनुबंध या अदालत, न्यायाधिकरण या अन्य प्राधिकारी के किसी डिक्री या आदेश सहित सभी कानूनों पर अध्यारोही प्रभाव प्रदान करती है।

(8) यह देखा गया है कि 1981 के अधिनियम ने थिका किरायेदारी की अवधारणा में भारी बदलाव किये हैं। राज्य के अधीन स्वामित्व रखने वाले भूस्वामी का सर्वोच्च हित कानून के लागू होने से राज्य में निहित हो गया है। भूमि राज्य में निहित हो गयी है और भूस्वामी के अधीन भूमि पर थिका किरायेदारी रखने वाला थिका किरायेदार सीधा राज्य के अधीन थिका किरायेदारी रखने वाला थिका किरायेदार बन गया है।

(9) भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 (संक्षेप में ''अधिनियम'') की धारा 56 में प्रावधान है कि वह अनुबंध, जो ऐसा कार्य करने के लिये हो, जो स्वतः असंभव है, शून्य है। ऐसा कार्य करने की संविदा जो संविदा किये जाने के पश्चात् असंभव या किसी ऐसी घटना के कारण जिसका निवारण वचनदाता नहीं कर सकता था, विधिविरुद्ध हो जाये, तब शून्य हो जाती है

जब वह कार्य असंभव या विधिविरुद्ध हो जाये। वर्तमान वाद में, 1981 के अधिनियम के द्वारा भूस्वामी के अधीन भूमि राज्य में निहित कर दी गई है एवं भूस्वामी के अधीन थिका किरायेदार राज्य के अधीन थिका किरायेदार बन गया।

(10) अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ वकील एस.बी. सान्याल ने तर्क दिया है कि 1949 के अधिनियम के तहत दिनांक 03.12.1973 के अनुबंध के द्वारा अर्जित अधिकार अभी भी मौजूद है और इसे 1981 के अधिनियम के द्वारा छीना नहीं जा सकता है क्योंकि अधिनियम को भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं किया गया था। हमारे विचार से यह विवाद पूर्ण रूप से गलत है। हम अधिनियम की विभिन्न धाराओं के बारे में पहले ही बता चुके हैं, जिनके द्वारा दिनांक 03.12.1973 का अनुबंध स्वतः ही शून्य हो जाता है। अपीलार्थी के विद्वान् अधिवक्ता द्वारा 1949 के अधिनियम के तहत दावा किया गया ऐसा कोई अधिकार अर्जित नहीं किया गया है क्योंकि विचारण न्यायालय द्वारा विक्रय के अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये लाया गया वाद दिनांक 24.04.1990 को डिक्री किया गया था, जबकि 1981 के अधिनियम के आधार पर यह अनुबंध स्वतः ही शून्य हो चुका था।

श्री सान्याल ने अपने तर्क के समर्थन में न्यायालय के विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया है:-

के. एस. परिपूर्णन् बनाम केरल राज्य, (1994) 5 एस.सी.सी. 593; आर. राजगोपाल रेड्डी बनाम पदमिनी चन्द्रशेखरन्, (1995) 2 एस.सी.सी. 630; श्याम सुन्दर बनाम राम कुमार, (2001) 8 एस.सी.सी. 24 और नारायण चन्द्र घोष बनाम कनाईलाल घोष (2006) 1 एस.सी.सी. 175 । उपरोक्त निर्णय वर्तमान अपील के निस्तारण के उद्देश्य से बिल्कुल प्रासंगिक नहीं है।

(11) उच्च न्यायालय का मत था कि 1981 के अधिनियम की घोषणा के पश्चात विधि के प्रवर्तन के कारण अनुबंध शून्य हो गया है और वादी उच्च न्यायालय के द्वारा निर्धारित दर पर ब्याज और मुकदमे की लागत के साथ प्रतिफल की वापसी का हकदार है।

(12) हम उच्च न्यायालय के मत में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं देखते हैं। तद्नुसार यह अपील गुणों से रहित होने के कारण लागत के बारे में आदेश दिये बिना खारिज की जाती है।

एस.के.एस.

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी तरूण कान्त तिवाड़ी (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 होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।