

मैसर्स साहा रतनसी खिमजी एंड संस

बनाम

प्रस्तावित कुंभार सन्स होटल पी लिमिटेड व अन्य

(2007 की सिविल अपील संख्या 127)

10 जुलाई, 2014

[आर एम लोडा, सीजेआई सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय और दीपक मिश्रा,
जे. जे.]

संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 धारा 105,108,111- प्रतिपादित किया गया: अचल संपत्ति का पट्टा आनंद लेने के अधिकार को हस्तान्तरित करता जो भुगतान की गई कीमत पर धारा 105 संपत्ति अधिनियम के तहत है पर विचार करते हुये ऐसी संपत्ति पट्टा के माध्यम से एक अधिकार और इन्टरेस्ट बन जाता है। जा पट्टेदार के पक्ष में हस्तांतरित किया जाता है। अचल संपत्ति उसके बाद केवल इस प्रकार के अधिकार और इन्टरेस्ट के निर्धारण पर वापस की जा सकती है। जो संपत्ति अन्तरण के तहत प्रावधारित है। एक बार पट्टा का अधिकार पट्टेदार के पक्ष में हस्तांतरित हो जाने के बाद एक पट्टे की संपत्ति पर निर्मित घर /इमारत को ध्वस्त किया जाना है। रहने वाले के किरायेदारी अधिकारों का निर्धारण नहीं करता जो पट्टे के अनुबंध के लिए आकस्मिक है जो दोनों पक्षों के बीच मौजूद है। तत्काल मामले में प्रत्यर्थी पट्टेदार का इन्टरेस्ट

+खरीदा पट्टा उसके बाद भी जारी रहा और समाप्त नहीं हुआ पट्टा तब अस्तित्व में था जब पट्टेदार के शेयरों का भूमि प्रत्यर्थी द्वारा खरीदा गई थी लेकिन पट्टेदार के इन्टरेस्ट प्रत्यर्थी द्वारा नहीं खरीदा गया था किरायेदार परिसर को ध्वस्त करना और नष्ट करना अपीलार्थी को किरायेदार परिसर के विध्वंस पश्चात निर्धारित नहीं कहा जा सकता है। उच्च न्यायालय ने गलत निर्णय दिया कि अपीलार्थी के किरायेदारी अधिकार समाप्त हो गये थे तथापि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुये कि अपीलार्थी लंबे समय से वाद संपत्ति के कब्जे में नहीं है अपीलार्थी को वाद संपत्ति के कब्जे को रिस्टोर करता निर्देशित नहीं किया गया इसके बजाय प्रत्यर्थी को 200000 रुपये की राशि अपीलार्थी को भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है क्योंकि उसके द्वारा वादग्रस्त संपत्ति का आनन्द नहीं लिया जा सका।

पट्टा: पट्टे पर दी गई इमारत का विनाश पट्टेदार की स्थिति प्रातिपादित किया कि जब किसी घर या दुकान का पट्टा होता है तो इसे संरचना के पट्टे के रूप में नहीं बल्कि साइट के पट्टे के रूप में भी माना जा सकता है। एक बार एक इमारत की स्थिति के सम्बन्ध में एक किरायेदारी बनाई जाती है जो भूमि पर यह इमारत और भूमि है जो विषय के दोनों घटक है। भवन को ध्वस्त किया जाना अकेला ही किरायेदारी को निर्धारित नहीं करता जब वह भूमि जो भवन का स्थान है अस्तित्व में है या व्याख्या धारा 108 संपत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 के अनुरूप है।

अपीलार्थी ने सूट संपत्ति के दक्षिणी भाग पर एक गोदाम किराये पर लिया था और उसका उपयोग कर रहा था व वहां पर गोदाम के पूर्वी हिस्से का उपयोग कर रहा था ताकि वो नगरपालिका सड़क और अपने माल को गोदाम में ला सके। मुकदमें की संपत्ति के उत्तरी हिस्से के मालिक ने अपना हिस्सा प्रत्यर्थी को बेच दिया। प्रत्यर्थी ने मौजूदा निर्माण को ध्वस्त कर दिया व उसके हिस्से में निर्माण और तहखाने के लिये खुदाई शुरू कर दी। अपीलार्थी का मामला कि खुदाई के काम ने गोदाम के अधार को प्रकृति की अनिश्चितता हेतु एक्सपोज कर दिया। बरसात के मौसम में पानी उक्त खाई और पूरी संरचना में जमा हो जाता है जिससे गोदाम के ढांचे को हानि होती है जब अपीलार्थी ने पूछताछ की व उसके बारे में प्रत्यर्थी से पूछा गोदाम खाली करने के लिये अपीलार्थी को कहा व प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी के मजदूरों को धमकी भी दी। तो उसके अपीलार्थी के अनुसार प्रत्यर्थी द्वारा किया गया खुदाई का कार्य जानबूझकर किया था व किरायेदारी को खत्म करने का किया। यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थी ने वादग्रस्त संपत्ति पर जाने की सड़क को बन्द कर दिया। इस कारण अपीलार्थी अपने सामान को न तो रख पा रहा था व न ही बाहर निकाल पा रहा था जिससे अपूरणीय क्षति होती है। अपीलार्थी ने एक प्रार्थना के साथ एक मुकदमा दायर किया कि प्रत्यर्थी वादग्रस्त संपत्ति की पहुंच को बंद करने से रोका जाए वह इस तरह से खुदाई न करें जिससे गोदाम को नुकसान पहुंचे। दीवानी अदालत ने मुकदमा खारिज कर दिया। पहली अपीलीय अदालत ने दीवानी अदालत

के फैसले को बरकरार रखा। विवादित फैसले की उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया। इस आधार पर दूसरी अपील की किरायेदारी की अधिकार अपीलार्थी का कार्यकाल समाप्त हो गया था। तत्काल अपील उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को चुनौती देना हेतु दायर की गई थी। 5 जनवरी 2007 को रेफरेंस में मामला आया। वन्नाटनकेंडी इबराई में लिए गये दृष्टिकोण में विसंगति को देखते हुये तीन न्यायाधीशों की पीठ के समक्ष वन्नाटनकेंडी इबराई के मामले में इस न्यायालय ने विचार के लिये दो प्रश्न तैयार किए: ((क) क्या केरल भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम द्वारा शासित परिसरों के संबंध में किरायेदारी बुझा दिया गया की बात खत्म हो सकती है जब किरायेदारी की विषयवस्तु ध्वस्त प्राकृतिक आपदाओ के कारण हो गई संपत्ति का विनाश पर क्या दीवानी अदालत को क्षेत्राधिकार है कि वह कब्जे के लिये मुकदमें पर विचार करने और मुकदमा करने की अधिकारिता। दौना प्रश्नों के उत्तर सकारात्मक दिये गये। लक्ष्मीपति के निर्णय में इस न्यायालय ने माना कि एक इमारत में वह भूमि शामिल है जिस पर इमारत खड़ी है। इसलिये भले ही इमारत नष्ट हो जाये या ध्वस्त हो जाये पट्टा तब तक निर्धारित नहीं किया जाता है जब तक कि इसके नीचे की भूमि मौजूद रहती है। फस्टेशन के सिद्धान्त को एक इमारत के विनाश या विध्वंस पर जा पट्टे के तहत इमारत है पर लागू किया जा सकता जहां न केवल प्रिवीटी अॅफ कान्टेक्ट बल्कि प्रिवीटी अॅफ स्टेट भी बनी है। अपील को अनुमति देते हुये न्यायालय ने प्रतिपादित

किया कि अचल संपत्ति का अर्थ है भू संपत्ति। और इसमें पृथ्वी में अंतर्निहित संरचनाएं शामिल हो सकती हैं जैसे कि दीवारें या इमारतें जो स्थायी रूप से फायदेमंद लेने हेतु हैं। अचल संपत्ति का पट्टा कीमत के आधार पर ऐसी संपत्ति का अनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है जो संपत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 105 के अनुसार है पट्टे के रूप में एक अधिकार और इन्टरेस्ट बनाया जाता है जो पट्टेदार के पक्ष में हस्तांतरित होता है अचल संपत्ति, इसके बाद, केवल अधिकार के निर्धारित करने पर व इन्टरेस्ट के तहत ही वापस किया जाता है। प्रावधानों के अनुसार ऐसा अधिकार और ब्याज संपत्ति अन्तरण अधिनियम एक पट्टे का अधिकार है। पट्टेदार के पक्ष में हस्तान्तरित कर दिया जाता है। पट्टे की संपत्ति पर निर्मित घर / इमारत के विनाश के बाद, यह अधिभोगियों के किरायेदारी अधिकारों का निर्धारण नहीं करता है जो पट्टे के अनुबंध के लिये आकस्मिक है जो पक्षों के बीच अनुवाद है। पैरा 22] (1114 सी एफ)

2- धारा 108 पट्टावर्ती व पट्टेदार अधिकारों और देनदारियों को अभिनिर्धारित करता है- यदि एक अपवाद को छोड़कर, पट्टाधारक को निर्धारण के लिये कानून द्वारा कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है। जो विधानमण्डल द्वारा धारा 108 (बी) (ई) में स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है, यह न्यायालय के अनुज्ञेय नहीं होगा। कठिनाई या अनुमानित अनुमान के आधार पर है जो कि एक अपवाद है कि पट्टेदार के गलत कार्य या डिफॉल्ट परिणामस्वरूप यदि संपत्ति को नुकसान होता है जो लाभ

में वंचित करती है। वह गलत कार्य या डिफॉल्ट है पटेटदार की ओर से जिसके परिणामस्वरूप उस संपत्ति को नुकसान पहुंचता है जो लाभ से वंचित करती है अन्य सभी परिस्थितियों में जिनका उल्लेख अधिनियम की धारा 111 के तहत मिलता है, पटटे के निर्धारण के लिये आधार है। यह प्रावधान का स्पष्ट उद्देश्य है व इसमें अन्य कुछ जोड़ा व घटाया नहीं जा सकता। (पैरा 29 (1124 एच 1125 ए-सी)

3- जब किसी मकान या दुकान का पटटा होता है तो यह नहीं माना जा सकता कि वह स्टकचर का पटटा है पर साईट का पटटा है। एक बार जब भूमि पर खड़ी इमारत और भूमि होती है जो विषय के दोनों घटक है और अकेले इमारत का विनाश किरायेदारी का निर्धारण नहीं करता है जब भूमि जो इमारत का स्थान है। अभी भी मौजूद है। यह व्याख्या, अधिनियम की धारा 108 के अनुरूप है। यह परिलक्षित होता है कि वन्नाटनकंडी इबराई के मामले में, दोनों न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि अधिकार समाप्त हो गये हैं।

यह समझने में विफल रहा कि विषयवस्तु की दो श्रेणियां हैं। एक, एकल कैप्सूल में श्रेणियां जो हस्तांतरण के तहत प्रावधान का सार है संपत्ति अधिनियम और एकल अधिनियम तक सीमित नहीं, अर्थात् सुपरस्टकचर लक्ष्मीपति के मामले ने न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि भूमि और सुपरस्टकचर को खडे है जो किरायेदारी के उद्देश्य के

लिये एक एकल घटक के रूप में। यह वैधानिक प्रावधान के अनुरूप है। अतः इसमें भूमि पर खड़ी इमारत के संबंध में किरायेदारी का निर्माण होने की स्थिति में, यह इमारत और भूमि जो दोनों विषयवस्तु के घटक हैं जो मृत्यु और इमारत का विनाश अकेले से ही किरायेदारी का निर्धारण नहीं कर सकती जब वह भूमि जो उस स्थान पर थी की इमारत अभी भी मौजूद है। (पैरा 31 और 32) (1125 जी एच: 1126-ए-जी)

वन्नाटनकंडी इबराई बनाम कुन्हब्दुल्ला हाजी (2001) 1 एससीसी 564 2000 (5) सप्ली। एससीआर 630 खारिज कर दिया गया

**लक्ष्मीपति और अन्य। बनाम. आर नित्यानंद रेडडी और अन्य।

(2003) 5 एससीसी 150: 2003 (3) एस सी आर 173 पर निर्भर किया।

वी. कल्पकम अम्मा बनाम मथुरामा लायर मुथुरकृष्ण लायर ए. आर. 1995 केरल 99 को संदर्भित किया। तत्काल मामले में यह विवाद में नहीं है कि प्रत्यर्थी ने पट्टेदार का इन्टरेस्ट खरीद लिया। पट्टा इसके बाद भी जारी रहा। और खत्म नहीं हुआ पट्टा तब भी वह मौजूद था जब प्रत्यर्थी द्वारा भूमि में हिस्सा खरीदा गया। लेकिन पट्टेदार के इन्टरेस्ट प्रत्यर्थी द्वारा नहीं खरीदा। प्रत्यर्थी द्वारा जो खरीदा गया था वह अधिकार और ब्याज था। संपत्ति के स्वामित्व में अधिकार व इन्टरेस्ट था। पट्टेदार के रूप में अपीलार्थी का हित प्रत्यर्थी के पास निहित नहीं थी। अपीलार्थी

की किरायेदारी को ऐसा नहीं कहा जा सकता है वह पट्टेशुदा परिसर के विध्वंस और विनाश के परिणाम स्वरूप निर्धारित किया गया। अक्षेपित निर्णय को अपास्त किये जाये। अपीलार्थी के पास मुकदमें की संपत्ति का नहीं है तो उसे पुनः कब्जा दिलाने का निर्देश नहीं किया गया। इसके बजाय प्रत्यर्थी को 20,00,000 रुपये अपीलार्थी को क्षतिपूर्ति के तहत देने हैं क्योंकि अपीलार्थी वादग्रस्त संपत्ति का आनन्द नहीं ले पाया जो दो महीने में अदा करना होगा, ऐसा नहीं करने पर उसे निर्णय की दिनांक से 6 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज अदा करना होगा ।

हिन्द रबर इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम ताईभाई

मोहम्मद भाई बागसवाला, ए आई आर 1996 बम. 389 राजा ध्रुव देव चन्द्र बनाम हरमोहिन्दर सिंह व अन्य ए अई आर 1968 एससी 1024;1968 एस सी आर 839; डी जे गोस एण्ड कम्पनी (एजेन्टस) (पी) लिमिटेड वी. केरल राज्य (1980) 2 एस सी आर 410: 1980 (1) एस सी आर 804; कॉर्प विक्टोरिया शहर बनाम वैकूवर द्वीप के बिशप ए. आई.आर.1921 पी. सी. 240 सन्दर्भित।

मामला कानून संदर्भ

2000 (5) पूरक एस सी आर 630 अपास्त	पैरा 3
2003 (3) एस सी आर 173 निर्भर किया	पैरा 4

ए आई आर 1995 केरल 99 संदर्भित किया	पैरा 23
ए आई आर 1996 बम. 389 संदर्भित किया	पैरा 24
1968 एस सी आर 339 संदर्भित किया	पैरा 30
1980(1)एस सी आर 804 संदर्भित किया	पैरा 31
ए आई आर 1921 पी सी 240 संदर्भित किया	पैरा 31

सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील संख्या 127/2007

बाम्बे में उच्च न्यायालय की दूसरी अपील संख्या 109/2006 वी. ए. मोहता, बृज के मिश्रा, अपर्णा झा, नीलकंठ नायक, विश्वजीत सिंह अपीलार्थी की ओर से पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 18-07-2006 से उत्पन्न।।

गौरव अग्रवाल प्रत्यर्थी की ओर से।

यह निर्णय सुनाया गया

यह अपील 2006 की दूसरी अपील संख्या 109 में बाम्बे के उच्च न्यायालय द्वारा पारित 18-07-2006 के फैसले और डिक्री के खिलाफ निर्देशित है। अक्षेपित फैसले के द्वारा, उच्च न्यायालय ने निचली अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष की पुष्टि की, की अपीलकर्ता का किरायेदारी अधिकार समाप्त हो गया था और दूसरी अपील खारिज कर दी गई।

जब मामला इस न्यायालय के समक्ष आया, तो इस न्यायालय ने 5-01-2007 के आदेश के तहत मामले को तीन न्यायाधीशों की पीठ को सौंप दिया। उक्त आदेश इस प्रकार है:

स्पष्ट रूप से वन्नाटनकंडी इबराई बनाम कुन्हब्दुल्ला हाजी में इस न्यायालय द्वारा अपनाये गये दृष्टिकोण में असंगतता प्रतीत होती है। [(2001) 1 एससीसी 564] और टी लक्ष्मीपति और अन्य बनाम. आर नित्यानंद रेडडी और अन्य। [(2003) 5 एससीसी 150]

अपील खारिज की गई,

मामला तीन जजों की बेंच के सामने रखा जायेगा,

इस बीच यथास्थिति बरकरार रखी जायेगी।

वन्नाटनकंडी इबराई बनाम के मामले में। कुन्हब्दुल्ला हाजी (2001) 1 एससीसी 564, इस न्यायालय ने विचार के लिये दो प्रश्न तैयार किये

(ए) क्या केरल भवन (पट्टा ओर किराया नियंत्रण) अधिनियम (इसके बाद "राज्य किराया अधिनियम" के रूप में संदर्भित) द्वारा शासित परिसर के सम्बन्ध में किरायेदारी, किरायेदारी की विषय-वस्तु यानि परिसर के नष्ट होने से समाप्त हो जाती है प्राकृतिक आपदाये, और

(बी) संपत्ति के विनाश पर क्या सिविल न्यायालय के पास मकान मालिक द्वारा लायी गयी भूमि पर कब्जा वापस पाने के लिये मुकदमें पर विचार करने और विचार करने का अधिकार क्षेत्र है।

दोनों प्रश्नों का सही उत्तर सकारात्मक दिया गया।

(4) लक्ष्मीपति एवं अन्य में। बनाम और नित्यानंद रेडडी एवं अन्य। (2003) 5 एससीसी 150 इस न्यायालय ने माना कि किसी भवन के पट्टे में वह भूमि शामिल है जिस पर भवन खड़ा है। इसलिये भले ही इमारत नष्ट हो जाये, तब तक पट्टा निर्धारित नहीं किया जाता जब तक उसके नीचे की जमीन मौजूद रहती है। निराशा के सिद्धान्त को पट्टे के तहत किसी इमारत के विनाश या विध्वंस पर लागू नहीं किया जा सकता है, जहां न केवल अनुबंध की गोपनीयता बल्कि संपत्ति की गोपनीयता भी पैदा होती है।

(5) वर्तमान मामले में, वाद संपत्ति में प्लॉट नम्बर 525, शनिवार पेठ, कराड जिला सतारा, महाराष्ट्र शामिल है। सूट संपत्ति के दक्षिणी तरफ एक गोदाम था। सूट संपत्ति का पूर्वी भाग खुला था और वहां 10 से 12 फीट की एक संडक थी जहां से नगर निगम की सड़क तक पहुंचा जा सकता था। सूट संपत्ति के उत्तरी भाग में, एक आरसीसी इमारत थी। मुकदमें की संपत्ति का उत्तरी 11/16 वां हिस्सा विनायक पटवर्धन का था, जबकि दक्षिणी 5/16 वां हिस्सा, जिस गोदाम का निर्माण किया गया था, उज्जवल लाहोटी का था।

(6) 1961-62 में या उसके आसपास, अपीलकर्ता फर्म ने उज्जवल लाहोटी से सूट की संपत्ति पर गोदाम किराये पर ले लिया; तब से

अपीलकर्ता लगातार उज्जवल लाहोटी को किराया दे रहा है और अपना माल गोदाम में जमा कर रहा है। अपीलकर्ता नगर निगम की सड़क तक पहुंचने और अपना माल गोदाम तक लाने के लिये गोदाम के पूर्वी हिस्से के रास्ते का उपयोग कर रहा था।

(7) अपीलकर्ता का मामला यह है कि प्रतिवादी ने 9 सितम्बर, 1971 और 21 जनवरी 1978 को दो विक्रय पत्रों द्वारा प्लॉट संख्या 525 में विनायक पटवर्धन का 11/16 वां हिस्सा खरीदा था, प्लॉट, प्लॉट खरीदने के बाद, प्रतिवादी ने अरसीसी को ध्वस्त कर दिया। संपत्ति के उपर मौजूद इमारत और एक होटल के निर्माण के लिये बेसमेन्ट की खुदाई शुरू कर दी। बाद में 4 मई 1990 को प्रतिवादी ने शेष 5/16 वां हिस्सा उज्जवल लाहोटी से खरीद लिया।

(8) अपीलकर्ता का अगला मामला यह है कि नगरपालिका से कोई अपेक्षित अनुमति प्राप्त किये बिना संपत्ति की उत्तरी तरफ की दीवार की ओर एक खाई खोदना शुरू कर दिया, जिससे गोदाम का उत्तरी आधार प्रकृति की अनियमितताओं के संपर्क में आ गया। उक्त खाई 13.6 फीट गहरी थी और गोदाम के पूरे आधार को उजागर कर दिया था। बरसात के मौसम में उक्त गड्ढे में पानी जमा हो गया और गोदाम की पूरा संरचना खतरे में पड़ गई इससे गोदाम की नींव कमजोर हो गयी और गोदाम का पूरा ढांचा ढहने का खतरा पैदा हो गया। जब अपीलकर्ता ने प्रतिवादी से

इसके बारे में पूछताछ की, तो प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के कार्यकर्ताओं को भी धमकी दी। इसलिये, अपीलकर्ता के अनुसार, प्रतिवादी द्वारा की गयी खुदाई जानबूझकर की गई थी और संदिग्ध तरीकों को अपनाकर अपीलकर्ता की किरायेदारी को समाप्त करने की दिशा में निर्देशित थी। यह भी आरोप है कि प्रतिवादी ने मुकदमें की संपत्ति तक पहुंचने का रास्ता भी बंद कर दिया। इस प्रकार, अपीलकर्ता वाद संपत्ति में अपना माल रखने या बाहर निकालने में असमर्थ था, जिससे अपीलकर्ता को अपूरणीय क्षति हुई।

(9) अपीलकर्ता ने कराड में द्वितीय संयुक्त सिविल न्यायाधीश, जेडी कराड की अदालत में 1990 का एक नियमित सिविल मुकदमा संख्या 211 दायर किया। उक्त सिविल मुकदमें में अपीलकर्ता ने प्रार्थना की कि प्रतिवादी को नगरपालिका सड़क से वाद संपत्ति तक अपीलकर्ता की पहुंच को बंद करने से रोका जाये। अपीलकर्ता ने आगे प्रार्थना की कि प्रतिवादी को इस तरह से खुदाई करने से रोका जाए जिससे गोदाम को नुकसान हो।

10. उक्त मुकदमे में, शुरू में प्रतिवादी को मुकदमें की संपत्ति को आगे खोदने से रोकते हुए अंतरिम निषेधाज्ञा दी गई थी। अंततः 28 May, 1990 को एकपक्षीय अंतरिम निषेधाज्ञा रद्द कर दी गई। इससे व्यथित होकर अपीलकर्ता ने विविध मामला दायर किया। 1990 के आरसीएस संख्या 211 में पारित आदेश के खिलाफ तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सतारा के समक्ष 1990 की सिविल अपील संख्या 123।

11. उक्त अपील भी 16 अप्रैल, 1996 को खारिज कर दी गई थी। यह आरोप लगाया गया था प्रतिवादी इसके बाद गोदाम को और अधिक नष्ट करने के लिए आगे बढ़ा और 21 अक्टूबर, 1996 को गोदाम की पश्चिमी दीवार को ध्वस्त कर दिया। इससे व्यथित होकर, अपीलकर्ता वादी में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसमें यह दर्ज किया गया कि 21 अक्टूबर, 1996 को, प्रतिवादी ने गोदाम की पश्चिमी दीवार के कुछ हिस्से को फिर से गिरा दिया और संपत्ति के आधार को हुई क्षति के कारण, बरसात के मौसम के दौरान शेष भाग को गिरा दिया। दीवारें भी ढह गई थी, अपीलकर्ता ने वाद में संशोधन करने और इस आशय की प्रार्थना शामिल करने की मांग की कि प्रतिवादी को अनिवार्य निषधाज्ञा के आदेश द्वारा दीवारों का पुनर्निर्माण करने को निर्देश दिया जाए। अपीलकर्ता ने आगे प्रार्थना की कि उसे गोदाम की दीवारों का पुनर्निर्माण करने की अनुमति दी जाए और प्रतिवादी को गोदाम के निर्माण से अपीलकर्ता को नष्ट करने या परेशान करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

12. अपीलकर्ता द्वारा मांगे गए संशोधन को शुरू में विद्वान सिविल न्यायाधीश ने अनुमति नहीं दी थी। उच्च न्यायालय ने 15 मार्च 2002 के आदेश द्वारा 2002 के सिविल पुनरीक्षण संख्या 447 में संशोधन की अनुमति दी।

13. प्रतिवादी ने लिखित बयान और अतिरिक्त लिखित बयान दायर किया जिसमें एक आधार यह लिया गया कि गोदाम प्राकृतिक कारण से ध्वस्त हुआ, न कि प्रतिवादी के कृत्यों के कारण।

14. 30 अगस्त, 2002 के फैसल और डिक्री द्वारा, विद्वान सिविल न्यायाधीश ने अपीलकर्ता द्वारा मुकदमे को खारिज कर दिया।

15. टायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर] अपीलकर्ता ने विद्वान अतिरिक्त के समक्ष 2002 की एक नियमित सिविल अपील संख्या 86 दायर की। जिला न्यायाधीश, कराड, अपने निर्णय और आदेश दिनांक 30 नवम्बर, 2005 द्वारा, विद्वान अपर। जिला न्यायाधीश, कराड ने अपीलकर्ता की अपील खारिज कर दी।

16. विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, कराड के फैसले और डिक्री के खिलाफ, अपीलकर्ता ने बाम्बे में न्यायिक उच्च न्यायालय के समक्ष 2006 की दूसरी अपील संख्या 109 दायर की। 18 जुलाई 2006 के अपने आक्षेपित निर्णय और डिक्री द्वारा, उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील का इस आधार पर खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता का किरायेदारी अधिकार समाप्त हो गया था और अपील में कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल नहीं था।

17. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि किरायेदार परिसर के नष्ट होने के बाद भी, किरायेदारी निर्धारित नहीं

की गई है, और इसलिए अपीलकर्ता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (बी) (ई) (के लाभ का हकदार है। 1882 (इसके बाद 'टीपी अधिनियम' के रूप में संदर्भित) यह तर्क दिया गया था कि भले ही किरायेदार परिसर पूरी तरह से नष्ट हो गया हो और किरायेदार परिसर को उस उद्देश्य के लिए पर्याप्त या स्थायी रूप से अयोग्य बना देता है जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था, पट्टा तब तक कायम रहता है जब तक कि किरायेदार पट्टा समाप्त नहीं कर देता।

18. वर्तमान मामले में शामिल मुद्दे को पूरी तरह और उचित रूप से समझने के लिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में टीपी अधिनियम) के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख करना वांछनीय है।

19. टीपी अधिनियम, 1882 का अध्याय अचल संपत्ति के पट्टे से संबंधित है। टीपी अधिनियम की धारा 5 अचल संपत्ति के पट्टे से सम्बंधित है। टीपी अधिनियम की धारा 105 पट्टे को परिभाषित करती है और उक्त परिभाषा इस प्रकार है: 105 पट्टे की परिभाषा। अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है, जो एक निश्चित समय के लिए किया जाता है, व्यक्ति या निहित, या शाश्वत रूप से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत, या धन, फसलों का हिस्सा, सेवा या मूल्य की किसी चीज के विचार में, समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर अंतरिती द्वारा अंतरणकर्ता को प्रदान किया जाना चाहिए, जो अंतरण

स्वीकार करता है ऐसी शर्तों पर, पट्टादाता, पट्टेदार, प्रीमियम और किराया परिभाषित। - अंतरणकर्ता को पट्टादाता कहा जाता है, अंतरिती को पट्टेदार कहा जाता है, कीमत को प्रीमियम कहा जाता है, और इस प्रकार प्रदान की जाने वाली धनराशि, शेयर, सेवा या अन्य चीज को किराया कहा जाता है।

20. टीपी अधिनियम की धारा 108 पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों और वर्तमान मामले से संबंधित उक्त धारा के प्रावधानों की व्याख्या करती है यानी धारा 108 (बी) (ई) इस प्रकार है:

“108 पट्टेदार या पट्टेदार के अधिकार और देनदारियां पट्टेदार- किसी अनुबंध या इसके विपरीत स्थानीय उपयोग के अभाव में, पट्टेदार और अचल संपत्ति के पट्टेदार क्रमशः एक-दूसरे के खिलाफ, अधिकार रखते हैं और अगले निम्नलिखित नियमों में उल्लिखित देनदारियों के अधीन होते हैं, या ऐसे उनमें से जो पट्टे पर दी गई संपत्ति पर लागू होते हैं: - पट्टेदार के अधिकार और दायित्व-

पट्टेदार(ई) यदि आग, तूफान या बाढ़, या किसी सेना या भीड़, या अन्य अप्रतिराध्य बल की हिंसा से, संपत्ति का कोई भी भौतिक हिस्सा पूरी तरह से नष्ट हो जाता है या काफी हद तक और स्थायी रूप से उन उद्देश्यों के लिए अनुपयुक्त हो जाता है जिनके लिए इसे किराए पर दिया गया

था, पट्टा, किराया या पट्टेदार पर, शून्य हो जाएगा: बशर्ते कि, यदि चोट गलत कार्य के कारण हुई हो या पट्टेदार के डिफाल्ट होने पर, वह इस प्रावधान का लाभ उठाने का हकदार नहीं होगा”

21. अचल संपत्ति का पट्टा टीपी अधिनियम की धारा 106 और 111 के तहत निर्धारित तरीकों से निर्धारित किया जाता है। टीपी अधिनियम की धारा 111 इस प्रकार है:

111. पट्टे का निर्धारण अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारण करता है-

(ए) समय के सीमित होने से,

(बी) जहां ऐसस समय किसी घटना के घटित होने पर सशर्त रूप से सीमित है- ऐसी घटना के घटित होने से,

(सी) जहां संपत्ति में पट्टेदार का हित समाप्त हो जाता है, या उसके निपटान की उसकी शक्ति केवल किसी घटना होने तक ही विस्तारित होती है- ऐसी घटना के घटित होने से,

(डी) यदि संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार और पट्टेदार के हित एक ही समय में एक ही अधिकार में एक व्यक्ति में निहित हो जाते हैं,

(ई) स्पष्ट समर्पण द्वारा, अर्थात्, यदि पट्टेदार पट्टे के तहत अपना ब्याज पट्टेदार को देता है, तो उनके बीच आपसी समझौते से,

(च) निहित समर्पण द्वारा,

(छ) जब्ती द्वारा: यानी,

(1) यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त को तोड़ता है जो यह प्रावधान करता है कि, उसके उल्लंघन पर, पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है: या

(2) यदि पट्टेदार किसी तीसरे व्यक्ति में स्वामित्व स्थापित करके या स्वयं में शीर्षक का दावा करके अपने चरित्र को त्याग देता है; या

(3) पट्टेदार को दिवालिया घोषित कर दिया गया है और पट्टे में प्रावधान है कि पट्टादाता ऐसी घटना के घटित होने पर पुनः प्रवेश कर सकता है; और इनमें से किसी भी मामले में पट्टादाता या उसका अंतरिती पट्टेदार का पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे की लिखित सूचना देता है,

(ज) पट्टे का निर्धारण करने, या छोड़ने, या छोड़ने के इरादे के नोटिस की समाप्ति पर, पट्टे पर दी गई संपत्ति, एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विधिवत दी गई।

(22) अचल संपत्ति का अर्थ है जमीनी संपत्ति और इसमें स्थायी लाभकारी आनंद के लिये जमीन में समाई हुई संरचनायें जैसे दीवारें या इमारतें शामिल हो सकती हैं। अचल संपत्ति का पट्टा टीपी अधिनियम की धारा 105 के अनुसार भुगतान की गई कीमत पर ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है। पट्टे के माध्यम से, एक अधिकार और

हित सृजित होता है जो पटटेदार के पक्ष में स्थानान्तरित हो जाता है। इसे बाद, अचल संपत्ति को टीपी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ऐसे अधिकार और हित के निर्धारण पर ही वापस किया जा सकता है। इसलिये एक बार जब पटटे का अधिकार पटटेदार के पक्ष में स्थानान्तरित हो जाता है, तो पटटे की संपत्ति पर निर्मित घर/भवन का विनाश, रहने वाले के किरायेदारी अधिकारों को निर्धारित नहीं करता है, जो कि पटटे के अनुबंध के लिये आकस्मिक है जो दोनों के बीच माजूद रहता है।

(23) वी. कल्पकम अम्मा बनाम मुथुरामा अययर मुथुरकृष्ण अययर, एआईआर 1995 केरल 99 में केरल उच्च न्यायालय ने माना कि एक साइट के बिना कोई इमारत नहीं हो सकती है और एक बार भूमि पर एक संरचना स्थापित हो जाने के बाद वह साइट उसका हिस्सा बन जाती है। संरचना और उसके बाद वह स्थल इमारत का हिस्सा बन जाता है। न्यायालय ने आगे कहा:

" 14 उच्चतम न्यायालय को डीजी गौस एंड कंपनी बनाम केरल राज्य मामले में बिल्डिंग शब्द के अर्थ पर विचार करने का भी अवसर मिला था। (1980) 2 एससीसी 410 (1980 एससी 271)। यह केरल बिल्डिंग टैक्स अधिनियम, 1975 की सवैधानिक को चुनौती देने वाला मामला था। फैसले का पैराग्राफ 21 बिल्डिंग शब्द की

परिभाषा से संबन्धित है। इसे इस प्रकार पढा गया:- "शब्द "बिल्डिंग" को आक्सफोर्ड डिक्शनरी में इस प्रकार परिभाषित किया गया है: वह जो बनाया गया है; एक संरचना, इमारत; अब एक घर की प्रकृति की संरचना जहां इसे खड़ा होना है। की प्रवृष्टि 49 इसलिये भारत के संविधान की अनुसूची 7 में भवन स्थल को इसके घटक भाग के रूप में शामिल किया गया है। यदि हम ऐसा कह सकते हैं, तो यह "भवन" अभिव्यक्ति की अवधारणा या सामान्य अर्थ में निहित है।

15. विक्टोरिया शहर के निगम बनाम वैंकूवर द्वीप के बिशप, एआईआर 1921 पीसी 240 में ब्रिटिश कानून की धारा 197(1) में आने वाली "बिल्डिंग"शब्द के अर्थ के संदर्भ में कुछ इसी तरह का मुद्दा विचार के लिये उठाया गया था। कोलंबिया 1914। यह माना गया कि इस शब्द को अपना प्राकृतिक और सामान्य अर्थ प्राप्त करना चाहिये जैसे "कपडा या जिससे इसकी रचना हुई है, वह जमीन जिस पर इसकी दीवारें खड़ी है और उन दीवारों के भीतर समाई हुई जमीन शामिल है।हमें "भवन" शब्द की यही सही अर्थ प्रतीत होता है। 15 ए, स्टारउड के न्यायिक शब्दकोश (खंड 1. 5 वें संस्करण) में, "बिल्डिंग" शब्द को इस प्रकार परिभाषित

किया गया है: "एक इमारत क्या है यह हमेशा डिग्री और परिस्थितियों का प्रश्न होना चाहिये।"

ब्लैक ला डिक्शनरी (5 वें संस्करण) में, भवन शब्द का अर्थ इस प्रकार दिया गया है: एक संरचना या इमारत जो अपनी दीवारों के भीतर एक स्थान को घेरती है, और आमतौर पर, लेकिन जरूरी नहीं कि, छत से ढकी हुई हो। बौर्विएर्स ला डिक्शनरी (ए कॉन्सिस इन्साइक्लोपिडिया ऑफ द ला वाल्यूम 1 तीसरा संशोधन) में इमारत का अर्थ इस प्रकार दिया गया है इमारत, जो कला द्वारा बनाई गई है, और ईट, संगमरमर, लकड़ी, या मिट्टी से बनी है। अन्य उचित पदार्थ, एक साथ जुड़े हुए हैं, और उस स्थिति में उपयोग के लिए डिजाइन किए गए हैं जिसमें यह तय किया गया है।

16. उपरोक्त कुछ प्राकृतिक अर्थ है जो "भवन" शब्द को दिए गए हैं। उपरोक्त अर्थ को अपनाते हुए, साइट में 'बिल्डिंग' शब्द को भी इसके भाग के रूप में लिया जाना चाहिए। यदि ऐसा है, तो साइट के बिना कोई संरचना नहीं बन सकती और साइट इमारत का अभिन्न अंग बन जाती है। किसी साइट के बिना, भूमि पर इमारत की ऊपरी संरचना सामान्य रूप से मौजूद नहीं हो सकती है। इस प्रकार, जब किसी भवन का पट्टा होता है, तो ऐसा पट्टा आम तौर पर लिया जाएगा जब तक कि इसे विशेष रूप से भूमि से बाहर नहीं रखा जाता है।

24. इसी तरह के मुद्दे पर बाम्बे हाई कोर्ट ने हिंद रबर इंडस्टीज (पी) लिमिटेड बनाम तायेभाई मोहम्मदभाई बागसरवाला, एआईआर 1996 बोम में विचार किया था। 389 उक्त मामले में, उच्च न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

“16. मेरे विचार में, इस देश में सही कानून स्थिति यह प्रतीत होती है कि किरायेदारी संरचना के विनाश से किरायेदारी समाप्त नहीं होती है और किरायेदारी के अनुबंध के तहत किरायेदार के कब्जे का अधिकार पार्टियों के बीच मौजूद रहता है। केवल क्योंकि किराये की संरचना को नष्ट कर दिया गया है या ध्वस्त का दिया गया है, इसलिये पट्टे के तहत हस्तांतरित अधिकार को समाप्त नहीं माना जा सकता है, और पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध अस्तित्व में रहता है। किरायेदार परिसर के विनाश से किरायेदारी के अधिकार नष्ट नहीं होते हैं और न ही क्या इससे पट्टेदार और पट्टेदार या उस मामले के लिए मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता खतम हो जाता है। पट्टेदार आग या ऐसी किसी घटना से नष्ट होने के बाद भी पट्टे पर दी गई संपत्ति में पट्टेदार बना रहता है, जब तक कि पट्टेदार ऐसे पट्टे का इलाज करने के अपने विकल्प का उपयोग नहीं करता है शून्य के रूप में,

यह देखा जा सकता है कि टीपी अधिनियम की धारा 108 पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों से संबंधित है और धारा 108 के भाग-बी और खंड (इ) में यह प्रावधान है कि यदि पट्टे पर दी गई संपत्ति पूरी तरह से नष्ट हो गई है या काफी हद तक ओर स्थायी रूप से इसके लिए अयोग्य हो गई है। जिन उद्देश्यों के लिए इसे आग, तूफान या बाढ़ या किसी सेना या भीड़ या अन्य प्रतिरोध्य बल की हिंसा से पट्टे पर दिया गया था, ऐसे पट्टे को पट्टेदार के विकल्प पर शून्य किया जा सकता है, बशर्ते कि पट्टे की संपत्ति को ऐसी क्षति न हुई हो। पट्टेदार के गलत कार्य या चूक के कारण हुआ है।

इसका मतलब यह है कि पट्टे पर दी गई संपत्ति में पट्टेदार का अधिकार कायम रहता है, भले ही पट्टे पर दी गई संपत्ति आग, तूफान या बाढ़ या सेना या भीड़ या अन्य प्रतिरोध्य बल की हिंसा से नष्ट हो गई हो, जब तक कि पट्टेदार ऐसा होने पर अपने विकल्प का प्रयोग नहीं करता है। घटनाएं कि पट्टा शून्य कर दिया गया है। आवश्यक परिणाम के अनुसार, इसलिए, यदि पट्टे पर दी गई संपत्ति पूरी तरह से आग से नष्ट हो जाती है, तो पट्टे को समाप्त नहीं कहा जा सकता है कि पट्टे वाली संपत्ति में पट्टेदार

का अधिकार समाप्त हो गया है जब तक कि पट्टेदार ऐसे विक्रय को प्रयोग नहीं करता है।

धारा 108 के खंड (इ) में स्पष्ट प्रावधान कोई संदेह नहीं छोड़ता है कि पट्टे पर दी गई संपत्ति को आग से नष्ट करने पर, पट्टे को स्वचालित रूप से समाप्त नहीं कहा जा सकता है और इस मामले को देखते हुए अनुच्छेद 592 में दिए गए कानून का बयान अमेरिकी न्यायशास्त्र और मकान मालिक और किरायेदार पर वुडफाल के पैरा 2066 और वादी/प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा भरोसा हमारे देश में लागू नहीं हो सकता है। डा.वी. सिद्धार्थन के मामले में केरल उच्च न्यायालय का दृष्टिकोणः(सुप्रा) भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि टीपी अधिनियम की धारा 108 (इ) को कोई उचित निर्माण नहीं दिया गया है।”

25. ऐसी ही स्थितियों में से एक की आरे इशारा करते हुए, जो अब हमारे सामने है, वन्टनकांडी (सुप्रा) में इस न्यायालय के दो न्यायाधीश-पीठ ने निम्नानुसार कहा:

“20 उपरोक्त निर्णयों से इसमें कोई संदेह नहीं है कि यदि कोई इमारत है राज्य किराया अधिनियम द्वारा शासित किरायेदार अधिनियम की धारा 106, 108 और 114

प्रावधानों के लाथ का दावा नहीं कर सकता है। आइए हम अपीलकर्ता के विद्वान वकील के तर्कों का परीक्षण करें कि दुकान के नष्ट होने पर किरायेदार अपनी बेदखली का विरोध कर सकता है। धारा 108 (बी) (इ) की ताकत। इस मामले में किरायेदार को व्यवसाय चलाने के लिए एक दुकान किराए पर दी गई थी। दुकान के नष्ट होने पर किरायेदार ने दुकान पर कब्जा करना बंद कर दिया है और वह नहीं था वहां व्यापार लंबे समय तक चलता रहेगा।”

धारा 108 (बी) (इ) के अवलोकन से पता चलता है कि जहां एक परिसर उसमें उल्लिखित परिस्थितियों के तहत गिर गया है, दुकान का विनाश अधिनियम की धारा 111 के तहत किरायेदारी के निर्धारण के बराबर नहीं है। दूसरे शब्दों में किरायेदारी का कोई स्वचालित निर्धारण नहीं है और यह अस्तित्व में है। यदि किरायेदारी जारी रहती है, तो किरायेदार केवल खाली जमीन पर बैठ सकता है, लेकिन व्यवसाय के लिए दुकान का उपयोग नहीं कर सकता क्योंकि वह नष्ट हो गई है और इसके अलावा वह खाली जमीन पर कोई दुकान नहीं बना सकता है। ऐसी परिस्थितियों में यह किरायेदार को भुगतना पड़ता है क्योंकि वह किरायेदारी के फल का आनंद लेने में असमर्थ है लेकिन वह मकान मालिक को मासिक किराया देने के दायित्व से ग्रस्त है।

ऐसी स्थिति के लिए किरायेदार को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (बी) (इ) के तहत परिसर के पट्टे को शून्य करने और मकान मालिक को मासिक किराया देने के दायित्व से बचने को विकल्प दिया जाता है। धारा 108 (बी) (इ) का अर्थ यह नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार खुली जमीन पर इस उम्मीद में रहने का हकदार है कि भविष्य में यदि उस स्थान पर कोई दुकान बनाई जाती है जहां पर पुरानी दुकान थी तो उसे उस पर कब्जा करने का अधिकार होगा। किरायेदारी के मूल अनुबंध के आधार पर नवनिर्मित परिसर। किसी दुकान का पट्टा उसके उपभोग के लिए संपत्ति का हस्तांतरण हैं

दुकान के नष्ट हो जाने पर यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदारी जारी रहेगी क्योंकि दुकान की किरायेदारी के लिए यह मान लिया जाता है कि संपत्ति अस्तित्व में है और जहां संपत्ति अस्तित्व में नहीं है वहां किरायेदारी कायम नहीं रह सकती। इस प्रकार जब किरायेदार की दुकान पूरी तरह से नष्ट हो जाती है, तो किरायेदारी का अधिकार समाप्त हो जाता है क्योंकि निधन का एक विषय-वस्तु होना चाहिए और यदि वह अब अस्तित्व में नहीं है, तो किरायेदारी का अंत हो जाता है और इसलिए धारा 108 (बी) (इ) राज्य किराया अधिनियम द्वारा शासित परिसर के मामले में राज्य किराया अधिनियम का कोई उपयोग नहीं होता है जब प्राकृतिक आपदाओं से पूरी तरह नष्ट हो जाता है।

23. वी. कल्पकम अम्मा (सुप्रा) में केरल उच्च न्यायालय ने राज्य किराया अधिनियम में "इमारत" की परिभाषा पर भरोसा करते हुए कहा कि एक साइट के बिना कोई इमारत नहीं हो सकती है और एक बार भूमि पर एक संरचना खड़ी हो जाने के बाद वह साइट बन जाती है। संरचना का हिस्सा और उसके बाद साइट इमारत का हिस्सा बन जाती है और उस आधार पर उच्च न्यायालय ने माना कि एक बार राज्य किराया अधिनियम के तहत कवर किए गए परिसर को जमीन पर खड़ा कर दिया जाता है तो खाली भूमि के संबंध में किरायेदारी बनी रहती है। हमारे विचार में यह राज्य किराया अधिनियम की धारा 2(1) की सही व्याख्या नहीं है। धारा 2(1) में "किसी इमारत या झोपड़ी को हिस्सा शब्दों को उपयोग किया गया है।

शब्द " इमारत का हिस्सा उस भूमि को संदर्भित नहीं करता है जिस पर इमारत का निर्माण किया गया है, बल्कि किसी अन्य अधिरचना को संदर्भित करता है जा उस मुख्य भवन का हिस्सा है, उदाहरण के लिए मुख्य भवन के अलावा यदि उक्त परिसर में कोई अन्य अधिरचना है। यानी मोटर गैरेज या सर्वेट क्वार्टर तो वह इमारत का हिस्सा होगा न कि वह जमीन जिस पर इमारत बनाई गई है। अभी तक भवन के उपयोग हेतु उपयोगी अनुलग्नक भूमि भी भवन का ही एक भाग है। इस प्रकार राज्य अधिनियम में "भवन " की परिभाषा के अनुसार भवन में उसी परिसर और संलग्न भूमि में कोई अन्य अतिरिक्त अधिरचना शामिल होगी।

इसलिए, हमारा विचार है कि केरल उच्च न्यायालय द्वारा धारा 2(1) की यह व्याख्या कि " किसी इमारत का हिस्सा शब्द का अर्थ उस भूमि से है जिस पर इमारत का निर्माण किया गया है, सही नहीं है। राज्य किराया अधिनियम के प्रावधान स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि राज्य किराया अधिनियम एक स्व-निहित अधिनियम है और मकान मालिक और किरायेदार के अधिकार और दायित्व उसमें निहित प्रावधानों द्वारा निर्धारित होते हैं, न कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम या किसी अन्य के प्रावधानों द्वारा। कानून। सामान्य कानून के तहत मकान मालिक के अधिकारों को राज्य किराया अधिनियम के प्रावधानों द्वारा काफी हद तक कम कर दिया गया है क्योंकि अधिनियम किरायेदारों को आवास प्रदान करके लाभ प्रदान करने और उन्हें अनुचित बेदखली से बचाने के लिए बनाया गया है। वर्तमान मामले में हमने पाया कि किरायेदारी का विषय-वस्तु दुकान का कमरा था जो आकस्मिक आग के कारण पूरी तरह से नष्ट हो गया था और किरायेदार के लिए उस दुकान का उपयोग करना संभव नहीं था जिसके लिए उसने दुकान किराए पर ली थी।

दुकान नष्ट हो जाने के बाद किरायेदार, मकान मालिक की सहमति या अनुमति के बिना, उस स्थान पर नया निर्माण नहीं कर सकता जहां पुराना ढांचा खड़ा था। यदि यह माना जाता है कि दुकान के नष्ट होने के बावजूद, खाली जमीन पर किरायेदारी तब तक जारी रहेगी जब तक कि किरायेदार अधिनियम की धारा 108 (बी) (इ) के तहत अपने विकल्प का

उपयोग नहीं करता है, तो जो स्थिति उभरती है वह यह है कि किरायेदार किरायेदार के रूप में जारी रहेगा। एक गैर-मौजूदा इमारत और दुकान का उपयोग करने में असमर्थ होने पर मकान मालिक को किराया देने के लिए उत्तरदायी है। दुकान का किरायेदारी, जिसे किराए पर दिया गया था, एक अधिरचना थी और जो राज्य किराया अधिनियम द्वारा संरक्षित है वह अधिरचना में किरायेदार का कब्जा है। यदि अपीलकर्ता के वकील का तर्क स्वीकार कर लिया जाता है तो इसका मतलब यह होगा कि हालांकि दुकान के नष्ट होने पर किरायेदार पुरानी जगह पर नया निर्माण नहीं कर सकता है, फिर भी वह खाली जमीन पर कब्जा करना जारी रखेगी। ऐसी स्थिति में यह मानना मुश्किल है कि राज्य अधिनियम द्वारा शासित परिसर में पूर्ण विनाश पर किरायेदारी समाप्त नहीं होगी।

अंग्रेजी कानून के तहत, भवन और भूमि के संबंध में एक संविदात्मक किरायेदारी में किरायेदारी द्वारा मकान मालिक को किराया देने का दायित्व भवन के नष्ट होने पर भी जारी रहता है, जबकि किरायेदार पर मकान मालिक को किराया देने का कोई दायित्व नहीं होता है। राज्य किराया अधिनियम द्वारा शासित परिसर का विनाश। इसलिए, हिंद रबर इंडस्टीज (पी) लिमिटेड (सूपा) में बाम्बे हाई कोर्ट द्वारा लिया गया दृष्टिकोण कानून का सही दृष्टिकोण नहीं रखता है। इस न्यायालय ने कई बार माना है कि इस न्यायालय द्वारा बिना कोई कारण बताए खारिज की गई किसी भी विशेष अनुमति याचिका का इसके बाद के निर्णयों पर कोई

बाध्यकारी प्रभाव नहीं है। इसलिए, अपीलकर्ता के वकील द्वारा जिन उपरोक्त दो मामलों पर भरोसा किया गया है, वे उसके द्वारा दिए गए तर्क में कोई सहायता नहीं करते हैं।

24. हालांकि, स्थिति अलग होगी जहां एक मकान मालिक स्वयं राज्य किराया अधिनियम द्वारा शासित एक इमारत को गिरा देता है। ऐसी स्थिति में राज्य किराया अधिनियम की धारा 11 में निहित प्रावधान तुरंत लागू होंगे और किराया नियंत्रण न्यायालय उचित आदेश पारित करने के लिए स्वतंत्र होगा।

25. अगले प्रश्न पर आते हैं कि क्या सिविल न्यायालय खाली जमीन पर कब्जा पाने के लिए प्रतिवादी द्वारा दायर मुकदमे पर विचार करने और सुनवाई करने में सक्षम था। जैसा कि पहले ही ऊपर कहा जा सकता है, वर्तमान मामले में किरायेदारी एक दुकान के कमरे की थी जिसे किरायेदार को किराए पर दिया गया था। राज्य किराया अधिनियम द्वारा संरक्षित अधिरचना में किरायेदार का कब्जा है। किरायेदारी का विषय-वस्तु पूरी तरह से नष्ट हो जाने के कारण किरायेदार अब उक्त दुकान का उपयोग नहीं कर सकता है और वास्तव में उसने उक्त दुकान पर कब्जा करना बंद कर दिया है। राज्य किराया अधिनियम की धारा 11 इमारत या अधिरचना के विनाश के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने को प्रावधान नहीं करती है। इस प्रकार जब कोई अधिरचना अस्तित्व में नहीं है तो मकान मालिक राज्य

किराया अधिनियम के तहत खाली जगह पर कब्जा वापस पाने का दावा नहीं कर सकता है। उसके लिए उपलब्ध एकमात्र उपया भूमि पर कब्जा वापस पाने के लिए सिविल अदालत में मुकदमा दायर करना है । मामले को ध्यान में रखते हुए सिविल कोर्ट प्रतिवादी मकान मालिक द्वारा दायर मुकदमे पर विचार करने और सुनवाई करने के लिए सक्षम था।

26. इसके बाद, इस न्यायालय की एक अन्य दो-न्यायाधीश पीठ ने टी. लक्ष्मीपति (सूपा) में उसी प्रश्न पर विचार किया। उक्त मामले में इस न्यायालय ने हिंद रबर इंडस्टीज (सूपा) और अन्य उच्च न्यायालयों में बाम्बे उच्च न्यायालय के फैसल पर गौर किया और निम्नानुसार कहा: "20 यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदारी परिणामी निराशा के सिद्धांत की प्रयोज्यता को आकर्षित करके निर्धारित की गई है किरायेदारी परिसर को ध्वस्त करने पर। हताशा का सिद्धांत अनुबंध के कानून के दायरे से संबंधित है: यह ऐसे लेनदेन पर लागू नहीं होता है जहां न केवल अनुबंध की गोपनीयता बल्कि संपत्ति की गोपनीयता भी बनाई गई है क्योंकि पट्टा एक का हस्तांतरण है संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 5 (जिसमें वाक्यांश " संपत्ति का हस्तांतरण" परिभाषित किया गया है) के अर्थ के अंतर्गत अचल संपत्ति में रुचि, धारा 105 के साथ पढ़ें, जो अचल संपत्ति के पट्टे के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित करता है ऐसी संपत्ति का आनंद लें।(इस संबंध में राजा ध्रुव देव चंद बनाम राजा हरमोहिंदर सिंह में इस न्यायालय की टिप्पणियां देखें।) यह न तो अपीलकर्ता का मामला है और

न ही उत्तरदाताओ 2 और 3 का पट्टे का विषय-वस्तु इमारत थी ओर अकेले भवन, उस भूमि को छोड़कर जिस पर पट्टे के निर्माण के समय किरायेदारी का विषय-वस्तु बनाने वाली इमारत खड़ी थी।

22. किसी घर या दुकान का पट्टा न केवल अधिनियम का बल्कि उसके स्थल का भी पट्टा होता है। यह अलग होगा यदि प्रकृति के कारण न केवल साइट बल्कि नीचे की भूमि का भी अस्तित्व समाप्त हो जाए। वर्तमान मामले में अपीलकर्ताओ, जो किरायेदारी अधिकार के उत्तराधिकारी हैं, ने अधिरचना को ध्वस्त कर दिया है लेकिन नीचे की भूमि मौजूद है। संपूर्ण किरायेदारी परिसर नष्ट नहीं हुआ है। इसके अलावा, अपीलकर्ता का प्रतिवादी 1 के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव डालने वाले अपने स्वयं के कृत्स के पीछे आश्रय लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिसके तहत उत्तरदाताओ 2 और 3 को किरायेदारों के रूप में रखा गया था और फिर अपीलकर्ता के रूप में रखा गया था और फिर अपीलकर्ता को इसमें शामिल किया गया था।

24. इसलिए, हमारी राय है कि भूमि पर खड़ी किसी इमारत के संबंध में किरायेदारी सृजित होने की स्थिति में, यह इमारत ओर भूमि है जो निधन की विषय-वस्तु के दोनों घटक हैं ओर अकेले इमारत को नष्ट करने से किरायेदारी का निर्धारण नहीं होता जब वह भूमि, जिस पर इमारत बनी थी, मौजूद रहती है: ओर भी अधिक तब जब इमारत को न तो

मकान मालिक द्वारा ओर न ही किसी प्रकृतिक कृत्य से, बल्कि केवल किरायेदार या उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्ति के कृत्य से नष्ट या ढहाया गया हो। इस प्रस्ताव के समर्थन में पर्याप्त न्यायिक अधिकार उपलब्ध है ओर उदाहरण के लिए हम जॉर्ज जे. अवुंगल बनाम पीटर [एआईआर 1991 के आर 55] रहीम बक्स बनाम मोहम्मद का उल्लेख करते हैं। शफी [एफआईआर 1971 सभी 16] हिंद रबर इंडस्टीज (पी) लिमिटेड (सुप्रा) ओर जीवनलाल एंड कंपनी बनाम मनोट एंड कंपनी लिमिटेड [(1960) 64 सीडब्ल्यूएन 932] वी. सिद्धार्थन बनाम पटिअरी रामदासन मामले में केरल उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच का निर्णय इसके विपरीत दृष्टिकोण रखता हुए प्रतीत होता है। लेकिन वह ऐसा मामला था जहां किरायेदार की लापरवाही से आग लगने से इमारत पूरी तरह नष्ट हो गई थी। यह एक ऐसा मामला है जो अपने आप में बहुत ही अजीब तथ्यों पर आगे बढ़ता है ओर हिंद रबर इंडस्टीज(पी) लिमिटेड बनाम तायेभाई मोहम्मदभाई बागसरवाला मामले में बाम्बे हाई कोर्ट ने इस पर सही असहमति जताई थी।

26. उपरोक्त दो प्रधाकरणों का उल्लेख करने के बाद, हमें यह जांचना आवश्यक है कि कौन सा दृष्टिकोण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत निहित वैधानिक प्रावधानों के अनुरूप है। हम पहले ही वैधानिक प्रावधानों का उल्लेख कर चुके हैं जो पट्टेदार और पट्टेदार के बीच संबंधों को नियंत्रित करते हैं, धारा 105 के दी गयी पट्टे पट्टे की परिभाषा धारा

108(बी)(इ) तहत निहित पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकार और देनदारियों और वैचारिक परिस्थितियां और प्रक्रिया जो पता लगाती है। अधिनियम की धारा 111 के अन्तर्गत पट्टा निर्धारण हेतु उल्लेख करें।

27. वन्नतनकेंडी इब्राई (सुप्रा) में विद्वान न्यायाधीशों ने सामान्य कानून पर निर्णय, अमेरिकी न्यायशास्त्र के सिद्धान्तों और उच्च न्यायालयों के विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया और किरायेदारों की दो श्रेणियों का उल्लेख किया, अर्थात् संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक किरायेदार। और दूसरा राज्य किराया कानूनों के तहत और धार 108(बी) (इ) की व्याख्या करने के लिए आगे बढे कि जहां एक परिसर उसमें उल्लिखित परिस्थितियों के तहत गिर गया है, दुकान का विनाश धारा के तहत किरायेदारी के निर्धारण के बराबर नहीं है। अधिनियम की धारा 111 और किरायेदारी का कोई स्वचालित निर्धारण नहीं है और यह अस्तित्व में है। यदि किरायेदारी जारी रहती है, तो किरायेदार केवल खाली जमीन पर बैठ सकता है, लेकिन व्यवसाय के लिए दुकान का उपयोग नहीं कर सकता क्योंकि वह नष्ट हो गई है और इसके अलावा वह खाली जमीन पर कोई दुकान नहीं बना सकता है।

ऐसी परिस्थितियों में यह किरायेदारी को भुगतान पडता है क्योंकि वह किरायेदारी के फल का आनंद लेने में असमर्थ है लेकिन वह मकान मालिक को मासिक किराया देने के दायित्व से ग्रस्त है। ऐसी स्थिति के

लिए किरायेदार को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108(बी)(इ) के तहत परिसर के पट्टे को शून्य करने और मकान मालिक को मासिक किराया देने के दायित्व से बचने का विकल्प दिया गया है।

28. इस पहलू पर ध्यान देते हुए, न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि धारा 108(बी)(इ) का अर्थ यह नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार खुली भूमि पर इस उम्मीद में रहने का हकदार है कि भविष्य में यदि कोई दुकान उस पर बनाई जाती है। जिस स्थान पर पुरानी दुकान थी, उसे किरायेदारी के मूल अनुबंध के आधार पर नवनिर्मित परिसर पर कब्जा करने का अधिकार होगा क्योंकि किसी दुकान का पट्टा उसके उपभोग के लिए संपत्ति का हस्तांतरण है और दुकान के नष्ट होने पर किरायेदारी नहीं की जा सकती है। ऐसा कहा जाता है कि यह जारी रहेगा क्योंकि किसी दुकान की किरायेदारी के लिए एक संपत्ति का अस्तित्व माना जाता है और जहां संपत्ति अस्तित्व में नहीं है वहां किरायेदारी नहीं हो सकती है। आगे यह निर्धारण किया गया था कि जब किरायेदार की दुकान पूरी तरह से नष्ट हो जाती है, तो किरायेदारी का अधिकार समाप्त हो जाता है क्योंकि निधन के लिए एक विषय-वस्तु होनी चाहिए और यदि वह अब अस्तित्व में नहीं है, तो किरायेदारी का अंत हो जाता है।

29. जैसा कि हम उपरोक्त विश्लेषण से देखते हैं, यह धारा 108(बी)(इ) की व्याख्या पर आधारित है, यह मानते हुए कि जब कोई इमारत या

संरचना पट्टे पर दी जाती है, तो यह अधिरचना है जिसे विशिष्टता में पट्टे पर दिया जाता है। जैसा कि हम समझते हैं, धारा 108(बी)(इ) में प्रयुक्त भाषा इस तरह के निर्माण की अनुमति नहीं देती है। एकमात्र अपवाद जो निकाला गया है वह पट्टेदार की ओर से गलत कार्य या डिफाल्ट है जिसके परिणामस्वरूप संपत्ति को नुकसान होता है जो लाभ से इनकार करता है। अन्य सभी परिस्थितियां जिनका उल्लेख अधिनियम की धारा 111 के तहत मिलता है, पट्टे के निर्धारण के लिए आधार है। यह प्रावधान का सबसे सरल निर्माण है और इसमें कुछ भी जोड़ने या घटाने के लिए कोई अन्य जगह नहीं है। जैसा कि कहा गया है, धारा 108(बी)(इ) पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों को निर्धारित करती है। यदि विधानमंडल द्वारा धारा 108(बी)(इ) में स्पष्ट रूप से निर्धारित एक अपवाद को छोड़कर, निर्धारण के लिए पट्टेदार को कानून द्वारा कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है, तो न्यायालय के लिए कोई अन्य आधार जोड़ने की अनुमति नहीं होगी। नैतिकता, कठिनाई या कल्पित धारणा का आधार या आधार।

30. टी. लक्ष्मीपति के मामले में, न्यायालय ने राजा धुव्र देव चंद बनाम हरमोहिंदर सिंह और अन्य, एआईआर 1968 एससी 1024 में तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा की गई टिप्पणियों को उल्लेख किया, जिसमें यह माना गया है कि हताशा का सिद्धांत दायरे से संबंधित है। अनुबंध के कानून का: यह ऐसे लेनदेन पर लागू नहीं होता है जहां न केवल अनुबंध

की गोपनीयता बल्कि संपत्ति की गोपनीयता भी बनाई गई है क्योंकि पट्टा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 5 के भीतर अचल संपत्ति में हित का हस्तांतरण है। उक्त मामले में, यह आगे कहा गया है कि भूमि के पट्टे के तहत उस भूमि का आनंद लेने का अधिकार का हस्तांतरण होता है। यदि आग, तूफान, बाढ़, सेना या भीड़ की हिंसा, या अन्य अप्रतिरोध्य बल के कारण संपत्ति का कोई भौतिक हिस्सा पूरी तरह से नष्ट हो जाता है या काफी हद तक और स्थायी रूप से उस उद्देश्य के लिए अयोग्य हो जाता है जिसके लिए इसे किराये पर दिया गया था, तो पट्टा दिया जा सकता है। पट्टेदार के विकल्प पर, इससे बचा जाना चाहिए और यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108(इ) में शामिल नियम है और भूमि के पट्टा पर लागू होता है, जिस पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू होता है।

31. यहां यह ध्यान रखना उचित है कि जब किसी घर या दुकान का पट्टा होता है तो इसे संरचना के पट्टे के रूप में नहीं बल्कि साइट के पट्टे के रूप में भी माना जाता है। न्यायालय ने डीजी गोस एंड कंपनी (ऐजेंट)(पी) लिमिटेड बनाम केरल राज्य मामले के फैसले का हवाला दिया। (1980) 2 एस एस सी 410 जिसमें इस न्यायालय ने माना कि इमारत का स्थान इमारत का एक घटक हिस्सा है और इसलिए, इसमें "इमारत" अभिव्यक्ति की अवधारणा या सामान्य अर्थ निहित है। न्यायालय ने

कार्पोरेशन पर भी भरोसा जताया है। विक्टोरिया शहर बनाम वैंकूवर द्वीप के बिशप एआईआर 1921 पी सी 240 ।

32. आगे यह राय दी गई है कि एक बार भूमि पर खड़ी किसी इमारत के संबंध में किरायेदारी बनाई जाती है तो यह इमारत और भूमि दोनों ही समाप्ति की विषय-वस्तु के घटक हैं और अकेले इमारत का विनाश निर्धारित नहीं करता है किरायेदारी जब भूमि जो कि भवन का स्थान है, अस्तित्व में रहती है। यह व्याख्या, जैसा कि हम पाते हैं, अधिनियम की धारा 108 के अनुरूप है। यह प्रतिबिंबित करने योग्य है। कि वन्नतनकैंडी इब्राई के मामले में, दो न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि निधन के आधार पर अधिकार समाप्त हो जाते हैं, क्योंकि अधिरचना का विनाश होता है और इसके अस्तित्व में ना होने पर कोई विषय-वस्तु नहीं होती है।

इस प्रकार भूमि को विषय-वस्तु की अवधारणा से बाहर रखा गया है। हमारी सुविचारित राय में उक्त मामलों में न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि विषय-वस्तु की दो श्रेणियां हैं जो एक ही कैप्सूल में संयुक्त हैं, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत प्रावधान का सार हैं और केवल एक तक ही सीमित नहीं हैं यानी अधिरचना.टी. लक्ष्मीपति (सूपा) में न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि किरायेदारी के उद्देश्य के लिए भूमि और उस पर खड़ी अधिरचना एक एकल घटक के रूप में है। यह वैधानिक प्रावधान के अनुरूप है।

इसलिए, हम उसमें दिए गए प्रस्ताव से इस आशय से सहमत हैं कि भूमि पर खड़ी इमारत के संबंध में किरायेदारी सृजित होने की स्थिति में, यह इमारत और भूमि है जो विषय-वस्तु के दोनों घटक हैं केवल भवन के निधन और विनाश से किरायेदारी का निर्धारण नहीं होता है जब वह भूमि जो भवन का स्थल थी, अस्तित्व में बनी रहती है। इस विश्लेषण की कसौटी पर, हम सम्मानपूर्वक मानते हैं कि में दिया गया निर्णय कानून को सही ढंग से निर्धारित नहीं करता है और तदनुसार, इसे खारिज कर दिया जाता है।

33. वर्तमान मामले में, यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी ने पट्टादाता का हित खरीदा है। पट्टा उसके बाद भी जारी रहा और समाप्त नहीं हुआ। जब प्रतिवादी द्वारा भूमि के शेयर खरीदे गए तब पट्टा अस्तित्व में था। लेकिन पट्टेदार का हित प्रतिवादी द्वारा नहीं खरादा गया था। प्रतिवादी द्वारा जो खरीदा गया है वह संपत्ति के स्वामित्व का अधिकार और हित है। पट्टेदार के रूप में अपीलकर्ता को हित प्रतिवादी में निहित नहीं है। इसलिए, हमारा विचार है कि अपीलकर्ता की किरायेदारी को किरायेदार परिसर के विध्वंस और विनाश के परिणामस्वरूप निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

34. मामले के तथ्य और परिस्थितियों को देखते हुए, हमारे पास 2006 की दूसरी अपील संख्या 109 में बाम्बे में न्यायिक उच्च न्यायालय

द्वारा पारित 18-07-2006 आक्षेपित निर्णय और डिक्री को रद्द करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, कराड द्वारा 30-11-2005 को पारित निर्णय और डिक्री 2002 के आरसीए नंबर 86 में इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलकर्ता के पास लंबे समय से मुकदमे की संपत्ति का कब्जा नहीं है, हम अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति का कब्जा बहाल करने का निर्देश देने की इच्छुक नहीं है। इसके बजाय हम प्रतिवादी को रुपये का भुगतान करने का निर्देश देते हैं। अपीलकर्ता को मुकदमे की संपत्ति का आनंद लेने से वंचित करने के मुआवजे के लिए अपीलकर्ता के पक्ष में 2000000-/- केवल (बीस लाख रुपये) दो महीने के भीतर जमा करें, ऐसा न करने पर उसे निर्णय तारीख से छः प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा।

उपरोक्त टिप्पणी एवं निर्देश के साथ अपील स्वीकार की जाती है।
कोई लागत नहीं

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी तन्वी माथुर (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।