

पूर्ण पीठ

अपीलीय सिविल

माननीय मुख्य न्यायमूर्ति श्री हरबंस सिंह, माननीय न्यायमूर्ति श्री बाल राज तुली और माननीय
न्यायमूर्ति श्री एसएस संधावालिया के समक्ष

शिवजीत सिंह, -अपीलार्थी

बनाम

चरण सिंह,-प्रतिवादी

नियमित द्वितीय अपील No. 10 of 1970.

सितंबर 13, 1972.

संपत्ति अंतरण अधिनियम (1882 का IV)—धारा 111 (एच) और 113—पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को एक के बाद एक जारी किए गए पद छोड़ने के दो नोटिस—दूसरा नोटिस जारी करना—क्या यह पहले नोटिस की छूट के बराबर है?—पट्टेदारी—क्या पहली सूचना के साथ समाप्त होता है—धारा 113 का उदाहरण (ख)—क्या अनुभाग की भाषा के प्रकाश में पढ़ा जाना चाहिए—विधियों की व्याख्या—किसी कानून के एक खंड के लिए उदाहरण।—क्या अनुभाग के विपरीत चलाने के लिए व्याख्या की जा सकती है।

अभिनिर्धारित किया कि, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 113 के निकाय की सरल भाषा से, यह स्पष्ट है कि जिस महत्वपूर्ण तत्व से प्रथम नोटिस की छूट निहित हो सकती है, वह पार्टियों का इरादा है। इसे पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने के इरादे के रूप में विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया है। एक दो-स्तरीय आवश्यकता की कल्पना की जाती है, अर्थात्, एक पक्ष का कार्य जो पट्टे को अस्तित्व में रखने के इरादे से दिखाता है और दूसरे पक्ष की व्यक्त या निहित सहमति देता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने का इरादा केवल एकतरफा नहीं होना चाहिए, बल्कि द्विपक्षीय होना चाहिए। एक विशेष समय पर, पट्टेदार और पट्टेदार का पारस्परिक इरादा होना चाहिए कि अधिनियम की धारा 111 (एच) के तहत एक नोटिस द्वारा इसके पूर्व निर्धारण के बावजूद पट्टे को जारी रखा जाए। अधिनियम की धारा 113 की भाषा का अर्थ यह नहीं लगाया जा सकता है कि

पद छोड़ने के लिए केवल दूसरा नोटिस जारी करना पहले नोटिस की छूट के बराबर है। अनुभाग का उदाहरण (बी) केवल तभी लागू होगा जब पट्टेदार पट्टेदार को मान्यता देते हुए दूसरा नोटिस देता है। यह उस व्यक्ति का कानूनी चरित्र है जिसे दूसरा नोटिस दिया जाता है जो महत्व का है। इसके अलावा, सामंजस्यपूर्ण निर्माण के नियम के अनुसार, उदाहरण (बी) को अनुभाग की भाषा के प्रकाश में पढ़ा जाना चाहिए और यदि आवश्यक हो, तो इसे नियंत्रित किया जाना चाहिए। इसलिए जहां पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को एक के बाद एक छोड़ने के लिए दो नोटिस जारी किए जाते हैं, दूसरा नोटिस जारी करना पहले नोटिस की माफी के बराबर नहीं है। पहला नोटिस जारी होने के साथ ही किरायेदारी समाप्त हो जाती है।

(अनुच्छेद 6)

अभिनिर्धारित किया कि, यह निर्माण का स्थापित नियम है कि यह स्वयं एक कानून की धाराओं के प्रावधान हैं जो प्रमुख चरित्र का प्रतिनिधित्व करते हैं, जबकि एक खंड के उदाहरण उसमें निर्धारित सिद्धांत का विस्तार हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि विधायिका द्वारा किसी खंड में संलग्न किए गए उदाहरण उसकी व्याख्या के लिए एक बहुत ही मूल्यवान मार्गदर्शक हैं। फिर भी, एक उदाहरण अनुभाग के विपरीत या प्रतिकूल नहीं हो सकता है। एक चरम और विशेष मामले में, एक उदाहरण को इस आधार पर खारिज कर दिया जा सकता है कि यह धारा के लिए पूर्ण प्रतिकूलता है। (अनुच्छेद 8)

माननीय न्यायमूर्ति श्री मान मोहन सिंह गुजराल द्वारा भेजा गया मामला, दिनांक 14 मई, 1971 के अपने आदेश के द्वारा कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए पूर्ण पीठ को भेजा गया। माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री हरबंस सिंह, माननीय न्यायमूर्ति श्री बाल राज तुली और माननीय न्यायमूर्ति श्री एसएस संधवालिया की पूर्ण पीठ ने अंततः 13 सितंबर, 1972 को मामले का फैसला किया।

चंडीगढ़ के जिला न्यायाधीश श्री जोगिन्दर सिंह के न्यायालय की दिनांक 24 नवम्बर, 1969 की डिक्री से नियमित द्वितीय अपील में श्री आर एस गुप्ता, वरिष्ठ उप-न्यायाधीश, चंडीगढ़ की दिनांक 22 मई, 1969 की डिक्री में संशोधन किया गया (वादी को प्रतिवादी के खिलाफ विवाद में घर के

कब्जे के लिए एक डिक्री प्रदान करना और वादी को प्रतिवादी के खिलाफ 1,104 रुपये की वसूली के लिए डिक्री प्रदान करना और आगे आदेश देना कि प्रतिवादी वादी को मुकदमे की अपनी आनुपातिक लागत का भुगतान करेगा) इस हद तक कि वादी को प्रतिवादी-प्रतिवादी के खिलाफ इस राशि पर लागत के साथ 777 रुपये अधिक का डिक्री प्रदान किया जाता है।

अपीलकर्ता की ओर से मलूक सिंह, अधिवक्ता।

बी.एस. भाटिया और वी.के. दुग्गल, वकील, प्रतिवादी के लिए।

आदेश

इस न्यायालय का आदेश निम्नलिखित द्वारा दिया गया था -

न्यायमूर्ति संधावालिया -

1. “क्या पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को पट्टे पर दी गई संपत्ति छोड़ने के लिए दूसरा या तीसरा नोटिस जारी करना, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 113 के अर्थ के भीतर इस तरह के पहले नोटिस की छूट के बराबर होगा?”
2. यह प्राथमिक कानूनी प्रश्न है जो इस नियमित दूसरी अपील में निर्धारण के लिए उठता है जो एक संदर्भ पर पूर्ण पीठ के समक्ष है। मुद्दा उन तथ्यों से उठता है जो न तो जटिल हैं और न ही गंभीर विवाद में हैं।
3. चरण सिंह, वादी-प्रतिवादी, विवाद में परिसर के मकान मालिक हैं और उन्होंने प्रतिवादी-किरायेदार शिवजीत सिंह को 22 नवंबर, 1967 को नोटिस प्रदर्शनी पी 1 दिया, जिसमें उन्हें 31 दिसंबर, 1967 तक पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने का निर्देश दिया गया। किरायेदार ने नोटिस को नजरअंदाज कर दिया और कब्जे में बना रहा। नतीजतन, मकान मालिक ने 5 जनवरी, 1968 को दूसरा नोटिस प्रदर्शनी पी. 2 जारी किया, जिसमें निर्देश दिया गया कि उक्त नोटिस की प्राप्ति के एक सप्ताह के भीतर घर को खाली कर दिया जाए, अन्यथा प्रतिवादी को खाली करने की तारीख तक 92 रुपये प्रति माह के निश्चित किराए के अलावा

इसके उपयोग और कब्जे के लिए 100 रुपये प्रति माह की राशि का भुगतान करना होगा। हालांकि, किरायेदार ने फिर से दूसरे नोटिस को भी नजरअंदाज कर दिया और 7 अगस्त, 1968 को मकान मालिक ने एक तीसरा नोटिस एक्ज़िबिट पी 3 जारी किया, जिसमें अपने पहले के दो नोटिसों को दोहराया गया और मांग की गई कि उसे 30 सितंबर, 1968 तक घर खाली कर देना चाहिए। इस नोटिस का भी कोई जवाब नहीं दिया गया, वादी मकान मालिक ने अंततः परिसर के कब्जे के लिए और संपत्ति के उपयोग और कब्जे के लिए किराए और नुकसान के रूप में 2,044 रुपये की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया।

4. प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा मुकदमे का विरोध किया गया था, अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर कि किरायेदारी को समाप्त करने के लिए उसे कोई वैध नोटिस नहीं दिया गया था और वादी किसी भी नुकसान या उपयोग और व्यवसाय के लिए बढ़े हुए किराए की वसूली का हकदार नहीं था। उन्होंने 92 रुपये के सहमत किराए का भुगतान करने की इच्छा व्यक्त की, जो कथित तौर पर इसी तरह के आवास के लिए इलाके में प्रचलित किराया था और बिजली और पानी के शुल्क आदि के संबंध में भी दावे किए। इन दलीलों पर निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

(1) क्या वैध नोटिस के माध्यम से किरायेदारी समाप्त कर दी गई है??

(2) क्या वादी 18 जनवरी, 1968 के बाद से 100 रुपये प्रति माह की अतिरिक्त राशि वसूलने का हकदार है??

(3) क्या प्रतिवादी बिजली शुल्क आदि के कारण 86 रुपये का समायोजन करने का हकदार है, जैसा कि दावा किया गया है??

(4) राहत

ट्रायल कोर्ट ने सामग्री मुद्दे संख्या 2 पर कहा कि किरायेदारी 30 सितंबर, 1968 से समाप्त हो गई थी, जो तीसरे नोटिस प्रदर्शनी पी 3 में उल्लिखित तारीख थी। नतीजतन, यह माना गया कि वादी उस तारीख से परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए 184 रुपये प्रति माह की दर से क्षतिपूर्ति वसूलने का

हकदार था। परिणाम में उन्होंने वादी-प्रतिवादी के पक्ष में परिसर के कब्जे और आनुपातिक लागत के साथ 1,104 रुपये की वसूली के लिए एक डिक्री पारित की। वादी मकान मालिक ने जिला न्यायाधीश के समक्ष अपील की और एकमात्र प्रश्न जो वहां बहस की गई थी, साथ ही हमारे और विद्वान संदर्भ ति न्यायाधीश के समक्ष भी, यह है कि क्या किरायेदारी को 31 दिसंबर, 1967 से पहले नोटिस प्रदर्शनी पी 1 की शर्तों के अनुसार या 30 सितंबर को समाप्त कर दिया गया था। 1988, जो तीसरी सूचना प्रदर्शनी पी 3 में उल्लिखित तारीख थी। जिला न्यायाधीश ने ट्रायल कोर्ट से असहमति जताते हुए कहा कि किरायेदारी वास्तव में पहले नोटिस की तारीख यानी 31 दिसंबर, 1967 से समाप्त कर दी गई थी। नतीजतन, उन्होंने वादी-प्रतिवादी के पक्ष में 777 रुपये की वसूली के लिए एक डिक्री दी, जिसमें इस राशि पर लागत थी। प्रतिवादी-किरायेदार अब इस अपील में अपीलकर्ता है।

5. प्रतिवादी-अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री मलूक सिंह द्वारा उठाए गए बुनियादी कानूनी मुद्दे पर तर्क यह है कि बाद के दो नोटिस (विशेष रूप से प्रदर्शनी पी 3 की सामग्री के बावजूद) देना पहले नोटिस प्रदर्शनी पी 1 की छूट के बराबर है। विद्वान वकील की निर्भरता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 113 के उदाहरण (बी) पर है, और उन परिसरों पर यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी-किरायेदार जो कब्जे में रहे हैं, उन्हें 30 सितंबर, 1968 तक अनुमेय माना जाना चाहिए, जैसा कि अंतिम नोटिस प्रदर्शनी पी 3 में उल्लेख किया गया है।
6. चूंकि तर्क संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 113 के आसपास केंद्रित है और विशेष रूप से, इसके उदाहरण (बी) के आसपास है, इसलिए इसके प्रावधानों पर ध्यान देना आवश्यक है:-

“113- धारा 111, खंड (एच) के तहत दिया गया नोटिस, उस व्यक्ति की व्यक्त या निहित सहमति के साथ माफ कर दिया जाता है, जिसे यह दिया गया है, उस व्यक्ति की ओर से किसी भी कार्य द्वारा पट्टे को लागू करने का इरादा दिखाते हुए।

उदाहरण

(a) *****

(b) ए, पट्टेदार बी, पट्टेदार, पट्टे पर दी गई संपत्ति को नोटिस देता है। नोटिस समाप्त हो

जाता है, और बी कब्जे में रहता है। A, B को पट्टेदार के रूप में पद छोड़ने के लिए दूसरा नोटिस देता है। पहला नोटिस माफ कर दिया गया है।

उपरोक्त अनुभाग के निकाय की सीधी भाषा में पहले विज्ञापन देने पर, यह स्पष्ट है कि जिस महत्वपूर्ण तत्व से प्रथम नोटिस की छूट निहित हो सकती है, वह पार्टियों का इरादा है। इसे पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने के इरादे के रूप में विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया है। एक दो-स्तरीय आवश्यकता की कल्पना की जाती है, अर्थात्, एक पक्ष का कार्य जो पट्टे को अस्तित्व में रखने के इरादे से दिखाता है और दूसरे पक्ष की व्यक्त या निहित सहमति देता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि पट्टे को अस्तित्व में रखने का इरादा केवल एकतरफा नहीं होना चाहिए, बल्कि द्विपक्षीय होना चाहिए। एक विशेष समय पर, अधिनियम की धारा 111 (एच) के तहत नोटिस द्वारा पूर्व में निर्धारित किए गए पट्टे के बावजूद पट्टेदार और पट्टेदार का पारस्परिक इरादा होना चाहिए। समान रूप से यह प्रावधान की भाषा से ही स्पष्ट है कि इस इरादे का अनुमान आचरण से लगाया जा सकता है (यानी, यह आवश्यक रूप से व्यक्त नहीं होना चाहिए) या जैसा कि कानून पार्टी के किसी भी कार्य से कहता है। इसी तरह दूसरे पक्ष की सहमति व्यक्त या निहित की जा सकती है। यह निर्माण खंड से बाहर सादे भाषा से बहता है और इसे मुख्य न्यायाधीश स्टोन और न्यायमूर्ति कानिया के डिवीजन बेंच प्राधिकरण द्वारा नवितलाल चुन्नीलाल बनाम बाबूराव और एक अन्य¹ द्वारा समर्थित किया गया है। उसमें कानिया, न्यायमूर्ति (जैसा कि उस समय लॉर्डशिप थे) इस प्रकार देखा गया था: -

“धारा 113 की संरचना पूरी तरह से अलग है। यह स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया है कि छोड़ने के नोटिस की छूट लाने के लिए उस व्यक्ति की सहमति होनी चाहिए जिसे संपत्ति पट्टे पर दी गई थी। मकान मालिक की ओर से यह प्रावधान किया गया है कि उसे पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने के इरादे से एक कार्य करना होगा। इसलिए, यह स्पष्ट है कि धारा 113 के तहत दोनों पक्षों के बीच एक समझौता होना चाहिए, और छोड़ने के लिए नोटिस की छूट अकेले किरायेदार या अकेले मकान मालिक की कार्रवाई से नहीं लाई जा सकती है।” मुख्य

¹ ए.आई.आर. 1945 बम्बई 132

न्यायाधीश स्टोन का इस मुद्दे पर यह कहना है—

“ *****

और, मेरे निर्णय में, जब्ती की छूट के बीच एक मूलभूत अंतर है, जो एक ऐसा मामला है जो अकेले मकान मालिक के चुनाव में किया जा सकता है, और जिसे गलत तरीके से छोड़ने के लिए नोटिस की छूट के रूप में संदर्भित किया जाता है जो केवल इस आधार पर आगे बढ़ सकता है कि मकान मालिक और किरायेदार एक नया समझौता करने में सक्षम हैं।

वुडफॉल के 'मकान मालिक और किरायेदार का कानून' में निम्नलिखित गद्यांश में अंतर अच्छी तरह से बताया गया है।

*****”

जोर देने के प्रयोजनों के लिए दोहराने के लिए, कानून द्वारा आवश्यक महत्वपूर्ण बात यह है कि पट्टे को एक पक्ष द्वारा निर्वाह के रूप में माना जाए और दूसरे द्वारा उस पर एक व्यक्ति या निहित सहमति दी जाए। यह स्पष्ट है कि केवल दूसरा नोटिस देने से पार्टियों के इरादे पर पहुंचने और निर्धारित करने के उद्देश्य के अलावा कोई बड़ा परिणाम नहीं है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि धारा की भाषा ही अपीलकर्ता की ओर से इस तर्क का कोई समर्थन या सहायता नहीं करती है कि केवल दूसरा या तीसरा नोटिस जारी करना पहले नोटिस की माफी के बराबर होगा। वास्तव में कानून इस तरह के किसी भी विवाद को नकारात्मक करता है।

7. हालांकि, अपीलकर्ता की प्राथमिक निर्भरता ऊपर उद्धृत उदाहरण (बी) पर है। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, अगर यह धारा अकेली होती, तो अपीलकर्ता के तर्क का कोई आधार नहीं था। फिर भी, उदाहरण (बी) के बारीकी से विश्लेषण से पता चलेगा कि यह अपीलकर्ता के मामले को शायद ही आगे बढ़ा सकता है। वाक्य में महत्वपूर्ण बात "ए बी को पट्टेदार के रूप में छोड़ने के लिए दूसरा नोटिस देता है" शब्द 'जैसा' प्रतीत होता है। यह केवल तभी होता है जब पट्टेदार पट्टेदार को मान्यता देते हुए दूसरा नोटिस देता है कि उदाहरण (बी) खेल में आएगा। यह उस व्यक्ति का कानूनी चरित्र है जिसे दूसरा नोटिस दिया जाता है जो महत्व का

है। यदि नोटिस किसी अतिचारी या गलत कब्जे वाले व्यक्ति को दिया जाना है, या पट्टे की नियत समाप्ति के बाद कब्जा कर लिया गया है, तो यह पट्टेदार के रूप में नोटिस नहीं है और परिणामस्वरूप उदाहरण (बी) आकर्षित नहीं होगा।

8. उपरोक्त के अलावा, निर्माण का स्थापित नियम यह है कि यह स्वयं अनुभाग के प्रावधान हैं जो प्रमुख चरित्र का प्रतिनिधित्व करते हैं, जबकि एक खंड के उदाहरण उसमें निर्धारित सिद्धांत का विस्तार हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि विधायिका द्वारा किसी खंड में संलग्न किए गए उदाहरण उसकी व्याख्या के लिए एक बहुत ही मूल्यवान मार्गदर्शक हैं। फिर भी, एक उदाहरण अनुभाग के विपरीत या प्रतिकूल नहीं हो सकता है। दरअसल, यह मानने के लिए उच्च अधिकार है कि एक चरम और विशेष मामले में, एक उदाहरण को धारा के प्रति पूर्ण प्रतिकूलता के आधार पर खारिज कर दिया जा सकता है। वर्तमान मामले में ऐसी कोई प्रतिकूलता उत्पन्न नहीं होती है, लेकिन यह स्पष्ट है कि सामंजस्यपूर्ण निर्माण के नियम के अनुसार, उदाहरण (बी) को खंड से भाषा के प्रकाश में पढ़ा जाना चाहिए और यदि आवश्यक हो, तो इसे नियंत्रित किया जाना चाहिए। इस दृष्टिकोण को न्यायाधीश बर्मन की भागवत पटनायक और अन्य बनाम मधुसूदन पांडा और अन्य² में निम्नलिखित टिप्पणियों से पूर्ण समर्थन मिलता है : -

“धारा 113 में वाक्यांश 'पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने का इरादा दिखाना' यह इंगित करने के लिए स्पष्ट है कि छूट की राशि के लिए इस तरह के इरादे का सबूत होना चाहिए। उक्त वाक्यांश वाली धारा 113 के मूल प्रावधान के लिए आवश्यक है कि पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने के इरादे को दिखाने वाले सबूत होने चाहिए। उदाहरण अनुभाग में ही इस मूल प्रावधान के अधीन पढ़ा जाना चाहिए। इस प्रकार देखा गया उदाहरण (बी) जिस पर वादी भरोसा करते हैं, धारा से बाहर शासी प्रावधान के अधीन है, अर्थात् कि "पट्टे को अस्तित्व में रखने के इरादे को दिखाते हुए" सबूत होना चाहिए। "

इसके बाद इस संदर्भ में उच्चतम न्यायालय के उनके लॉर्डशिप की आधिकारिक टिप्पणियों का भी संदर्भ दिया गया है।

² ए.आई.आर. 1965 उड़ीसा 11.

9. मामले पर प्रत्यक्ष रूप से लागू होने वाले फैसले पर जाने से पहले, नवितलाल के मामले (1) (सुप्रा) में सबसे पहले ध्यान देने योग्य बात यह है कि कानिया, ने स्पष्ट शब्दों में इस प्रकार गौर किया है:

“याचिका में कहा गया है कि संपत्ति हस्तांतरण कानून की धारा 113 भारतीय कानून को अंग्रेजी कानून से अलग बनाती है। मेरी राय में, उस विवाद में कोई दम नहीं है।

और फिर -

पीठ ने कहा, "यह दलील दी गई कि धारा 116 ने भारतीय कानून में अंतर पैदा किया। मेरी राय में यह तर्क सही नहीं है।"

इसके बाद हरिहर बनर्जी और अन्य बनाम रामशाही रॉय और अन्य³, मामले में आधिकारिक घोषणा की गई है कि अंग्रेजी मामलों द्वारा निर्धारित छोड़ने के लिए नोटिस के निर्माण को नियंत्रित करने वाले सिद्धांत भारत में उत्पन्न होने वाले मामलों पर समान रूप से लागू होते हैं। इसलिए, यह स्पष्ट है कि इस बिंदु पर अंग्रेजी अधिकारी प्रासंगिक हैं और काफी सहायता करते हैं। वास्तव में नवितलाल के मामले (1) में, लॉर्डशिप ने कई अंग्रेजी मामलों पर भरोसा किया। वर्तमान मुद्दे पर, लोवेनथल बनाम वानहोते और एक अन्य⁴, में अनुपात सीधे लागू होता है। उस मामले में उठाया गया स्पष्ट बिंदु यह भी था कि मकान मालिक के वकीलों द्वारा दूसरा नोटिस देकर, पद छोड़ने के लिए पहले के नोटिस को माफ कर दिया गया था। इस विवाद को दूर करते हुए न्यायमूर्ति डेनिंग द्वारा निम्नानुसार देखा गया: -

“इस मामले में, किरायेदारी 21 सितंबर, 1946 को निर्धारित की गई थी, छोड़ने का नोटिस दिया गया था, एक नई किरायेदारी केवल एक व्यक्ति या निहित समझौते द्वारा बनाई जा सकती है। नौकरी छोड़ने के बाद के नोटिस का तब तक कोई प्रभाव नहीं पड़ता जब तक कि अन्य परिस्थितियां पहले नोटिस की समाप्ति के बाद बनाई गई नई किरायेदारी का अनुमान लगाने का आधार न बनें।

³ ए.आई.आर. 1918 पी.सी. 102.

⁴ (1947) ए.ई.एल.आर. 116=1947-1 के.बी. 342.

वर्तमान मामले में उस परीक्षण को लागू करते हुए, यह स्पष्ट है कि किसी भी नए किरायेदारी के लिए कोई समझौता, व्यक्त या निहित नहीं था या अनुमान लगाया जा सकता था। किरायेदारी 21 सितंबर को समाप्त हो गई। 23 सितंबर को किरायेदारों ने किराए की पेशकश की। इसे मना कर दिया गया। इससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि मकान मालिक एक नई किरायेदारी नहीं बनाने जा रहा था, और केवल यह तथ्य कि एक वकील ने कब्जा पाने के लिए, छोड़ने के लिए एक और नोटिस दिया, मेरे फैसले में, एक नई किरायेदारी के लिए किसी भी समझौते का अनुमान लगाने का कोई कारण नहीं है।”

उपर्युक्त टिप्पणियां वर्तमान मामले के सभी चार पहलुओं पर हैं और इस निर्णय को इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा बशशरनाथ बनाम दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट⁵ मामले में स्पष्ट रूप से भरोसा किया गया था कि केवल इसलिए कि दूसरा नोटिस दिया गया था, पहला नोटिस माफ नहीं माना जा सकता है। हालांकि, अपीलकर्ता को निष्पक्षता से यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस फैसले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 113 का स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है, हालांकि फैसले में संकेत स्पष्ट रूप से उक्त प्रावधान के लिए है। इसके अलावा, इस मामले में तथ्यों पर एक टिप्पणी है कि दूसरा नोटिस वास्तव में पद छोड़ने का नोटिस नहीं था, बल्कि एक साल की छूट देने के लिए पट्टेदार के अनुरोध का जवाब था, जिसे अस्वीकार कर दिया गया था।

10. हालांकि, लॉर्डशिप ने इस मामले को खुला छोड़ दिया था तायाबली जाफरभाई टंकीवाला बनाम मेसर्स अशान एंड कंपनी और अन्य⁶, फिर भी इसमें टिप्पणियों की अवधि प्रतिवादी की ओर से विवाद को बड़े पैमाने पर समर्थन देती है और लोवेथल के मामले (4), (सुप्रा) में तर्क की मौन स्वीकृति प्रतीत होती है। धारा 113 के उदाहरण (ख) का स्पष्ट रूप से उल्लेख करने के बाद, यह निम्नानुसार देखा गया था -

“यदि दूसरा नोटिस दिए जाने के तुरंत बाद केवल उदाहरण की भाषा पर विचार किया जाता है, तो पहला नोटिस माफ कर दिया जाएगा। अपीलकर्ता के वकील ने लोवेनथल बनाम वन्हौते (4) में न्यायमूर्ति डेनिंग (जैसा कि वह तब थे) की टिप्पणी पर भरोसा किया है, कि जहां

⁵ ए.आई.आर. 1953 पी.बी. 243.

⁶ ए.आई.आर. 1971, एस.सी. 102.

एक किरायेदारी छोड़ने के नोटिस द्वारा निर्धारित की जाती है, उसे एक नई किरायेदारी से कम कुछ भी पुनर्जीवित नहीं किया जाता है और एक नई किरायेदारी बनाने के लिए उस आशय का एक स्पष्ट या निहित समझौता होना चाहिए और आगे यह कि छोड़ने के लिए बाद के नोटिस का कोई प्रभाव नहीं है जब तक कि, अन्य परिस्थितियों के साथ, यह पहले की समाप्ति के बाद एक नई किरायेदारी बनाने के इरादे का अनुमान लगाने का आधार है।

मुरलीधर कुलथिया बनाम श्रीमती तारा डाई⁷ के मामले में न्यायमूर्ति बचवत, की टिप्पणियां, जो अपीलकर्ता की ओर से उठाए जा रहे समान तर्क को खारिज करती हैं, इन शब्दों में हैं: -

“अक्टूबर, 1944 के अंत तक पद छोड़ने का नोटिस प्रतिवादी को 4 अक्टूबर, 1944 को दिया गया था। मुझे कोई संदेह नहीं है कि यह नोटिस पद छोड़ने के लिए एक वैध नोटिस है। प्रतिवादी द्वारा यह तर्क दिया गया है कि छोड़ने का नोटिस 2 नवंबर, 1944 के नोटिस की सेवा द्वारा माफ कर दिया गया है, जिसके तहत वादी ने कब्जे की मांग की थी। मेरे विचार से, यह तर्क सही नहीं है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 113 के तहत, पट्टे को लागू करने के इरादे से मकान मालिक की ओर से किसी भी कार्य द्वारा किरायेदार की व्यक्त या निहित सहमति के साथ छोड़ने के नोटिस की छूट दी जा सकती है। दिनांक 2 नवम्बर, 1944 के पत्र में पट्टे को अस्तित्व में रखने का कोई इरादा नहीं दर्शाया गया है। यह कब्जे की मांग है। यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत पद छोड़ने का नोटिस नहीं है। यह नहीं दर्शाता है कि प्रतिवादी अक्टूबर, 1944 की समाप्ति के बाद सही तरीके से कब्जे में रह सकता है।

इसी तरह के विचार बर्मन, जे द्वारा पहले से ही भागवत पटनायक के मामले (2) को संदर्भित करने में व्यक्त किए गए हैं, जो निम्नलिखित शब्दों में हैं: -

“कानून अब अच्छी तरह से तय हो गया है कि जहां एक किरायेदारी छोड़ने के नोटिस द्वारा निर्धारित की जाती है, उसे एक नई किरायेदारी से कम कुछ भी पुनर्जीवित नहीं किया जाता

⁷ ए.आई.आर. 1953 कैल. 349.

है और एक नई किरायेदारी बनाने के लिए गलत आदेश दिया जाता है, उस आशय के लिए एक स्पष्ट या निहित समझौता होना चाहिए। छोड़ने के लिए बाद की सूचना का तब तक कोई प्रभाव नहीं पड़ता है, जब तक कि, अन्य परिस्थितियों के साथ, यह पहले की समाप्ति के बाद एक नई किरायेदारी बनाने के इरादे का अनुमान लगाने का आधार न हो। केवल तथ्य यह है कि किरायेदार कब्जे में है और मुकदमा दायर नहीं किया गया है, अपर्याप्त हैं। पृष्ठ 1004 पर मकान मालिक और किरायेदार (26 वें संस्करण) पर वुडफॉल में प्रासंगिक अंश भी उसी पंक्ति में है जैसा कि इस प्रकार कहा गया है। :

‘आम तौर पर, छोड़ने के लिए दूसरा नोटिस देना पहले दिए गए नोटिस की छूट के बराबर नहीं है, जब तक कि अन्य परिस्थितियों के साथ, यह पहले की समाप्ति के बाद एक नई किरायेदारी बनाने के इरादे का अनुमान लगाने का आधार न हो।’”

एकमात्र अधिकार, जिस पर अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री मलूक सिंह द्वारा अपीलकर्ता की ओर से कुछ भरोसा किया गया था, मोहनलाल बनाम विजय नारायण और एक अन्य⁸ में एकल पीठ का फैसला है। रिलायंस को मोदी, जे के निम्नलिखित संक्षिप्त अवलोकन पर रखा गया था, जिन्होंने धारा 113 के उदाहरण (बी) को उद्धृत करने के बाद कहा है—

“इसमें कोई संदेह नहीं है कि जहां तक नोटिस देने वाले व्यक्ति का संबंध है, पद छोड़ने के लिए दूसरा नोटिस देना पहले नोटिस की छूट है। तब एकमात्र प्रश्न यह उठता है कि जिस व्यक्ति को नोटिस दिया गया है, उसकी सहमति क्या है या निहित है।”

हालांकि, यह मामला पहले तथ्यों पर अलग है। इसमें, विद्वान न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि पहला नोटिस कानून में खराब था और इसलिए, इसकी छूट का कोई मुद्दा नहीं उठा। इसके अलावा, प्राधिकरण को ध्यान से पढ़ने पर, मैं खुद को यह कहने में असमर्थ पाता हूं कि ऊपर उद्धृत संक्षिप्त अवलोकन, जिस पर विद्वान वकील द्वारा भरोसा किया गया है, वास्तव में उक्त मामले का अनुपात है। इस स्पष्ट निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए कि पहला नोटिस कानून की दृष्टि से खराब था और

⁸ ए.आई.आर. 1961 राज। 136

परिणामस्वरूप छूट का कोई मुद्दा नहीं उठा, ये टिप्पणियां निरर्थक प्रतीत होती हैं। इसके अलावा, इन संक्षिप्त टिप्पणियों का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि बिना अधिक नोटिस दिए केवल दूसरा नोटिस देना आवश्यक रूप से पहले नोटिस की छूट के बराबर होगा। उपरोक्त टिप्पणियों के लिए इस निर्णय में कोई कारण नहीं बताया गया है और न ही किसी प्राधिकारी का हवाला दिया गया है। हालांकि, अगर इस फैसले को इस तरह के किसी भी अनम्य प्रस्ताव को निर्धारित करने के रूप में माना जाता है, तो, बड़े सम्मान के साथ, लिया गया दृष्टिकोण प्राधिकरण के वजन के विपरीत प्रतीत होता है और इसलिए, मैं खेदपूर्वक इससे असहमति व्यक्त करता हूँ।

11. इसलिए, धारा 113 की भाषा के निर्माण पर, सिद्धांत रूप में और साथ ही अधिकार पर, इस फैसले की शुरुआत में उठाए गए कानूनी प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में वापस किया जाना चाहिए।
12. एक बार जब उपरोक्त कानूनी मुद्दा प्रतिवादी के पक्ष में हल हो जाता है, तो इस मामले में मामला अनिवार्य रूप से सरल होता है। यह अच्छी तरह से तय है कि पट्टे को अस्तित्व में रखने का इरादा, अंतिम विश्लेषण में, प्रत्येक मामले में परिस्थितियों की समग्रता से अनुमान लगाने के लिए तथ्य का सवाल है। वर्तमान मामले में, पट्टे को निर्वाह के रूप में मानने का ऐसा कोई इरादा नहीं है, वास्तव में सब कुछ इसके विपरीत इंगित करता है। सबसे पहले यह ध्यान देने योग्य है कि बाद के नोटिसों को देने के अलावा कोई अन्य परिस्थिति नहीं है, जिसमें से किरायेदार के पक्ष में कोई अनुमान लगाया जा सकता है। अब इन दो नोटिसों की सामग्री के संदर्भ से पता चलता है कि मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से यह रुख अपनाया कि पट्टा 31 दिसंबर, 1967 से प्रभावी था, जो कि पहले नोटिस प्रदर्शनी पी. 1 में उल्लिखित तारीख थी। प्रदर्शनी पी. 2 में एक सप्ताह के भीतर कब्जा देने की मांग की गई थी, जिसमें दावा किया गया था कि किरायेदार उक्त घर के उपयोग और कब्जे के लिए 92 रुपये के पहले से मौजूद शुल्क के अलावा 100 रुपये प्रति माह की राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। इससे स्पष्ट निष्कर्ष यह निकलता है कि मकान मालिक अपनी स्थिति पर कायम रहा कि किरायेदारी निर्धारित की गई थी और उसके बाद उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान के

रूप में भारी बढ़ी हुई राशि का दावा किया जाएगा।

13. इस संदर्भ में इसके बाद जो हुआ वह समान महत्व का है। इसके बाद प्रतिवादी-किरायेदार ने जनवरी, 1968 में 184 रुपये का मनी ऑर्डर भेजा, जिसमें दिसंबर, 1967 और जनवरी, 1968 के महीने का किराया बताया गया। वादी मकान मालिक ने इससे इनकार कर दिया। प्रतिवादी किरायेदार द्वारा एक और प्रयास किया गया, जिसने दिसंबर, 1967 से जून, 1968 की अवधि के लिए किराए के रूप में 633.40 रुपये प्रति माह का मनी ऑर्डर भेजा, जिसे भी अस्वीकार कर दिया गया। इसी तरह प्रदर्शनी पी 3 की अवधि किरायेदारी के पिछले निर्धारण के बिंदु पर और भी अधिक दृढ़ और स्पष्ट है। इसमें स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया गया है कि मकान मालिक ने मूल रूप से मनी ऑर्डर द्वारा किरायेदार द्वारा दिए गए किराए को स्वीकार करने से इनकार कर दिया था, इस आधार पर कि किरायेदारी समाप्त हो गई थी और दावा उसके उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान के लिए होना था। मनी ऑर्डर के माध्यम से किराए की पेशकश को नोटिस में गलत तरीके से पेश किया गया था और किरायेदार की ओर से एक चालाक उपकरण के रूप में वर्णित किया गया था। मकान मालिक ने कहा कि वह प्रतिवादी को दिए गए पहले और दूसरे नोटिस के साथ खड़ा है और यदि प्रतिवादी तुरंत खाली नहीं करता है, तो यह पूरी तरह से उसकी लागत और परिणामों के रूप में उसके जोखिम पर होगा। इसलिए, यह स्पष्ट है कि मकान मालिक अपने पहले नोटिस, एक्ज़िबिट पी. 1 द्वारा किए गए किरायेदारी के निर्धारण पर टिके रहने के अपने संकल्प में अथक था।
14. अपीलकर्ता के वकील श्री मलूक सिंह द्वारा आधे-अधूरे मन से एक तर्क दिया गया था कि प्रदर्शनी पी. 2 और पी. 3 में मकान मालिक द्वारा उपयोग और व्यवसाय के लिए नुकसान के साथ 'किराया' शब्द का उपयोग किरायेदारी की निरंतरता के संकेत के रूप में लिया जा सकता है। मैं पूरी तरह से सहमत होने में असमर्थ हूँ। 'किराया' शब्द के उपयोग में कोई जादू नहीं है जब मकान मालिक का सबसे स्पष्ट इरादा किरायेदारी के निर्धारण के बाद संपत्ति के गलत उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे का दावा करना था। जब मकान मालिक 92 रुपये के पहले के सहमत किराए के बजाय केवल उपयोग और व्यवसाय के लिए 192 रुपये की राशि का दावा

कर रहा था, तो यह स्पष्ट था कि वह किरायेदारी की निरंतरता की कल्पना नहीं कर रहा था। वास्तव में जो दावा किया जा रहा था वह गलत उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान था। इसलिए, यह माना जाना चाहिए कि वर्तमान मामले के तथ्यों पर मकान मालिक का किरायेदारी को निर्वाह के रूप में मानने का कोई इरादा नहीं था। इसलिए, इसे 31 दिसंबर, 1967 को वैध रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए।

15. नतीजतन, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जानी चाहिए और इस अपील को लागत के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिए।

के.एस.के.

7429 आईएलआर- सरकारी प्रेस, सीएचडी।

अस्वीकरण: स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

नेहा सिंह
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
पलवल, हरियाणा