बरमाह शेल ऑयल डिस्ट्रीब्यूटिंग(अब भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड के नाम से ज्ञात)

बनाम

खाजा मिधात नूर एवं अन्य

3 मई, 1988

[सब्यसाची मुखर्जी एवं एस. रंगनाथन, न्यायमूर्तिगण]

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 — धाराएँ 106 एवं 107 — पट्टा — पंजीकृत अभिलेख के अभाव में — मासिक पट्टा — पट्टा समाप्ति की सूचना — प्रत्येक मामले के तथ्यों तथा संबोधित पक्षकारों के संदर्भ में पढ़ी एवं व्याख्यायित की जानी चाहिए — पट्टे की वैध समाप्ति — बेदखली वाद में उप-पट्टाधारी को पक्षकार बनाना आवश्यक नहीं।

दिनांक 16 जनवरी, 1958 को पट्टेदार और उत्तरदाता-भूस्वामी के बीच उक्त भूमि के संबंध में दस वर्ष की अवधि के लिए एक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया, जिसमें पाँच वर्ष की अतिरिक्त अवधि के लिए नवीनीकरण का अधिकार तथा उप-पट्टा देने की अनुमति भी दी गई थी। पट्टेदार ने याचिकाकर्ता को पेट्रोल पंप संचालन हेतु उक्त परिसर उप-पट्टे पर दे दिया। पट्टा अवधि की समाप्ति के पश्चात् 16 जनवरी, 1968 से भूस्वामी द्वारा माह-दर-माह किराया स्वीकार किया जाता रहा, तथापि पक्षकारों के बीच कोई नवीन अभिलेख निष्पादित नहीं हुआ।

भूस्वामी ने दिनांक 30 नवम्बर, 1972 को पट्टेदार को सूचनापत्र जारी कर पट्टा समाप्त करते हुए निर्देश दिया कि 15 जनवरी, 1973 तक भूमि का रिक्त कब्जा, संरचनाएँ हटाकर 16 जनवरी, 1973 तक सौंप दिया जाए। याचिकाकर्ता को पृथक रूप से कोई सूचनापत्र नहीं दिया गया। उक्त सूचनापत्र के आधार पर दायर वाद का पट्टेदार ने प्रतिवाद नहीं किया। याचिकाकर्ता ने वाद का प्रतिवाद करते हुए कहा कि वह पट्टा समाप्ति के पश्चात् भी कब्जे में बना हुआ है, उसे पट्टा समाप्ति का कोई सूचनापत्र प्राप्त नहीं हुआ तथा सूचनापत्र अवैध है।

विचारण न्यायालय ने वाद को इस आधार पर खारिज कर दिया कि पट्टा समाप्ति के लिए विधिसम्मत सूचनापत्र आवश्यक था और प्रस्तुत मामले में सूचनापत्र अवैध था। न्यायालय ने यह भी अस्वीकार किया कि पट्टा समय की समाप्ति से स्वतः समाप्त हो गया था, तथापि यह माना कि लिखित अभिलेख के अभाव में पट्टा पाँच वर्ष की निश्चित अवधि के लिए विस्तारित नहीं हुआ था।

प्रथम अतिरिक्त अवर न्यायाधीश ने भूस्वामी की अपील स्वीकार करते हुए सूचनापत्र को वैध ठहराया। उच्च न्यायालय ने भी अपीलीय आदेश को बरकरार रखा।

विशेष अनुमति याचिका को खारिज करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया:

(1) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 107 के कंडिका (1) के अनुसार, वर्ष-प्रतिवर्ष या एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए अथवा वार्षिक किराया सुरक्षित रखते हुए अचल संपत्ति का पट्टा केवल पंजीकृत अभिलेख द्वारा ही किया जा सकता है। पंजीकृत अभिलेख के अभाव में, यह मासिक पट्टा माना जाएगा। [815 जी–एच]

(2) उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष सही था कि इस मामले के तथ्यों में पट्टेदार तथा उप-पट्टेदार माह-दर-माह किरायेदार के रूप में कब्जे में बने रहे। [816 ए–बी]

(3) उच्च न्यायालय सही था कि पट्टा दस वर्ष की अवधि पूर्ण होने पर स्वतः समाप्त हो गया। इसके पश्चात् पट्टा माह-दर-माह नवीनीकृत हुआ, जिसे केवल वैध सूचनापत्र देकर ही समाप्त किया जा सकता था। [816 ई–एफ]

(4) पट्टा समाप्ति का सूचनापत्र प्रत्येक मामले के तथ्यों तथा संबोधित पक्षकारों की स्थिति के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए। वर्तमान मामले में यदि सूचनापत्र के सभी कंडिकाओं को समग्र रूप से पढ़ा जाए, तो यह स्पष्ट है कि पट्टेदार को 16 जनवरी, 1973 को पट्टा-धारित संपत्ति सौंपने का निर्देश दिया गया था; अतः उक्त सूचनापत्र अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत वैध था। [817 सी; 818 एफ]

(5) विधि यह अपेक्षा नहीं करती कि यदि पट्टा वैध रूप से समाप्त किया गया हो, तो उप-पट्टेदार को वाद में पक्षकार बनाया जाए। ऐसे सभी मामलों में, जहाँ भूस्वामी पट्टेदार के विरुद्ध वैध सूचनापत्र के आधार पर भूमि के कब्जे हेतु वाद दायर करता है और उप-पट्टेदार को पक्षकार नहीं बनाता, उसका उद्देश्य डिक्री के क्रियान्वयन में उप-पट्टेदार को बेदखल करना होता है, जो विधिसंगत है। ऐसे वाद में पारित डिक्री उप-पट्टेदार पर भी बाध्यकारी होगी। [818 एच; 819 ए–बी]

हरिहर बनर्जी बनाम रामशशि राय, **45 इंडियन अपील्स 222***; मंगीलाल बनाम सुगनचंद राठी,* **[1964] 5 एस.सी.आर. 239;** *सुबदिनी बनाम दुर्गा चरण लॉ,* **आई.एल.आर. 28 सीएएल 118***; गोबिन्द चन्द्र साहा बनाम द्वारका नाथ पटिता,* **ए.आई.आर. 1915 सीएएल 313** *तथा रूप चन्द गुप्ता बनाम रघुवंशी (प्रा.) लिमिटेड,* **ए.आई.आर. 1964 एस.सी. 1889 — संदर्भित।**

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) संख्या 15667/1987।

पटना उच्च न्यायालय के अपीलीय डिक्री संख्या 133/1983 में दिनांक 11.11.1987 के निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध।

जी.एल. सांघी, एस.के. मेहता, एम.के. दुआ, एस.एम. सरिन एवं अमन वच्छेर — याचिकाकर्ता की ओर से।

सलमान खुर्शीद, इरशाद अहमद, वी.डी. फडके एवं एल.आर. सिंह — उत्तरदाताओं की ओर से।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया—

सब्यसाची मुखर्जी, न्यायमूर्ति।—यह विशेष अनुमति द्वारा दायर अपील, पटना उच्च न्यायालय के दिनांक 11 नवम्बर, 1987 के निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध है। दिनांक 16 जनवरी, 1958 को पट्टेदार लतीफुर रहमान तथा भूस्वामी खाजा मिधात नूर (जिसे आगे उत्तरदाता कहा गया है) के बीच एक पट्टा विलेख निष्पादित हुआ, जिसमें उप-पट्टा देने की

अनुमति थी। उक्त लतीफुर रहमान ने परिसर को बरमाह शेल ऑयल डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी (वर्तमान याचिकाकर्ता) को पेट्रोल पंप चलाने तथा आवश्यक निर्माण करने के लिए उप-पट्टे पर दे दिया। यह पट्टा दस वर्ष की अवधि के लिए था, जो 16 जनवरी, 1968 को समाप्त हुआ। इसके पश्चात् पट्टा अवधि समाप्त होने पर भी उप-पट्टेदार, अर्थात् याचिकाकर्ता, किराया देता रहा जिसे भूस्वामी द्वारा माह-दर-माह स्वीकार किया जाता रहा। भूस्वामी ने पट्टेदार को सूचनापत्र जारी कर पट्टा समाप्त किया और 15 जनवरी, 1973 तक भूमि का रिक्त कब्जा देने तथा 16 जनवरी, 1973 तक भवन, संयंत्र आदि हटाने का निर्देश दिया। सूचनापत्र के अंतिम दो कंडिकाओं में यह कहा गया कि पट्टेदार को 15 जनवरी, 1973 की समाप्ति पर पट्टा-धारित भूमि समर्पित करनी होगी। याचिकाकर्ता को पृथक रूप से कोई सूचनापत्र नहीं दिया गया। इसके पश्चात् बेदखली का वाद दायर किया गया। पट्टेदार ने वाद का प्रतिवाद नहीं किया, किंतु याचिकाकर्ता ने उसका प्रतिवाद किया। गया के माननीय मुंसिफ प्रथम ने दिनांक 8 मई, 1979 के अपने निर्णय द्वारा वाद को इस आधार पर खारिज कर दिया कि पट्टा समाप्ति का सूचनापत्र आवश्यक था और इस मामले में सूचनापत्र अवैध था। भूस्वामी का यह तर्क भी अस्वीकार कर दिया गया कि पट्टा समय की समाप्ति से स्वतः समाप्त हो गया था। तत्पश्चात् दिनांक 22 फरवरी, 1983 को प्रथम अतिरिक्त अवर न्यायाधीश, गया ने भूस्वामी की अपील स्वीकार करते हुए यह माना कि पट्टा समाप्त करने का सूचनापत्र तथा 15 जनवरी, 1973 तक संपत्ति समर्पित करने का निर्देश वैध था।

मुख्य प्रश्न यह है कि क्या पट्टा का वैध रूप से समाप्ति की गई थी और क्या इस प्रकार उप-पट्टेदार, अर्थात् याचिकाकर्ता, रिक्त कब्जा देने के लिए बाध्य था। उप-पट्टेदार द्वारा दायर लिखित बयान में, *अन्य बातों के साथ*, यह कहा गया कि वह पट्टा समाप्त होने के पश्चात् भी किराया देकर कब्जे में बना हुआ है; उसे पट्टा समाप्ति का कोई सूचनापत्र प्राप्त नहीं हुआ; तथा पट्टेदार को दिया गया सूचनापत्र भी अवैध है। विचारण न्यायालय ने यह भी

माना कि लिखित अभिलेख के अभाव में पट्टा पाँच वर्ष की निश्चित अवधि के लिए विस्तारित नहीं हुआ था।

उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित दो विधिक प्रश्न पुनः निर्धारित किए:

(1) यदि परिशिष्ट 4 में निर्धारित अवधि अर्थात् दस वर्ष की अवधि के पश्चात्, दोनों पक्षकारों अर्थात् भूस्वामी एवं पट्टेदार द्वारा कोई पंजीकृत अभिलेख निष्पादित नहीं किया गया हो, तो क्या यह कहा जा सकता है कि परिशिष्ट 4 के अनुसार पट्टा स्वतः पाँच वर्ष की अवधि के लिए विस्तारित हो गया, अथवा क्या पट्टेदार वादगत संपत्ति पर माह-दर-माह किरायेदारी के रूप में कब्जे में था?

(2) यदि प्रश्न (1) के प्रथम भाग का उत्तर नकारात्मक तथा द्वितीय भाग का उत्तर सकारात्मक हो, और इसके परिणामस्वरूप यह माना जाए कि पट्टा का समाप्त किया जाना आवश्यक था, तो क्या परिशिष्ट 7 में निहित सूचनापत्र ने पट्टेदार के पट्टे को विधिवत समाप्त किया?

निस्संदेह, पट्टेदार 16 जनवरी, 1958 को प्रश्नगत सम्पत्ति के कब्जे में आया। पट्टा दस वर्ष की अवधि के लिए था जिसमें आगामी पांच वर्ष की अवधि के लिए नवीनीकरण का अधिकार था। दस वर्ष की समाप्ति के बाद, पक्षकारों द्वारा कोई दस्तावेज निष्पादित नहीं किया गया था और पट्टेदार वाद सम्पत्ति के कब्जे में बना रहा। पट्टाकर्ता ने किराया स्वीकार किया और पट्टेदार को जारी रहने की अनुमति दी। इस संबंध में सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (इसके बाद 'अधिनियम' कहा गया है) के प्रावधानों को संदर्भित करना प्रासंगिक है। अधिनियम की धारा 106 लिखित संविदा या स्थानीय प्रथा के अभाव में कुछ पट्टों की अवधि से संबंधित है और धारा 107 यह बताती है कि पट्टे कैसे किए जाने हैं। ये धाराएं इस प्रकार हैं:

"106. इसके प्रतिकूल किसी संविदा या स्थानीय विधि या प्रथा के अभाव में, कृषि या विनिर्माण के प्रयोजनों के लिए अचल संपत्ति का पट्टा वर्षानुवर्ष पट्टा समझा जाएगा, जो पट्टाकर्ता या पट्टेदार दोनों में से किसी की भी ओर से छह महीने की सूचना द्वारा समाप्त किया जा सकेगा, जो किरायेदारी के एक वर्ष के अंत के साथ समाप्त होगी; और किसी अन्य प्रयोजन के लिए अचल संपत्ति का पट्टा महीने दर महीने का पट्टा समझा जाएगा, जो पट्टाकर्ता या पट्टेदार दोनों में से किसी की भी ओर से पंद्रह दिन की सूचना द्वारा समाप्त किया जा सकेगा, जो किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होगी।

इस धारा के अन्तर्गत प्रत्येक सूचना लिखित में होनी चाहिए, जिसे देने वाले व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित किया जाना चाहिए, और या तो उस पक्षकार को डाक द्वारा भेजी जानी चाहिए जो इससे बाध्य होने के लिए आशयित है या ऐसे पक्षकार को या उसके परिवार के किसी सदस्य या नौकर को उसके निवास स्थान पर व्यक्तिगत रूप से निविदित या वितरित की जानी चाहिए, या यदि ऐसा निविदान या वितरण साध्य न हो, तो सम्पत्ति के किसी सहजदृश्य भाग पर चिपकाई जानी चाहिए।

107. अचल संपत्ति का वर्षानुवर्ष पट्टा, या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करने वाला पट्टा, केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है।

अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो पंजीकृत दस्तावेज द्वारा या कब्जे के परिदान सहित मौखिक करार द्वारा किए जा सकते हैं।

जहाँ अचल संपत्ति का पट्टा पंजीकृत दस्तावेज द्वारा किया जाता है, वहाँ ऐसा दस्तावेज या जहाँ एक से अधिक दस्तावेज हों, वहाँ ऐसा प्रत्येक दस्तावेज पट्टाकर्ता और पट्टेदार दोनों द्वारा निष्पादित किया जाएगा:

बशर्ते राज्य सरकार समय-समय पर, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, यह निर्देश दे सकेगी कि वर्षानुवर्ष पट्टों, या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि वाले, या वार्षिक किराया आरक्षित करने वाले पट्टों से भिन्न अचल संपत्ति के पट्टे, या ऐसे पट्टों का कोई वर्ग, अपंजीकृत दस्तावेज द्वारा या कब्जे के परिदान के बिना मौखिक करार द्वारा किए जा सकेंगे।"

अधिनियम की धारा 107 के प्रथम कंडिका को देखते हुए, चूंकि पट्टा एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए था, इसलिए इसे केवल पट्टाकर्ता और पट्टेदार दोनों द्वारा निष्पादित एक पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही विस्तारित किया जा सकता था। पंजीकृत दस्तावेज के अभाव में, पट्टा "महीने दर महीने का पट्टा" समझा जाएगा। यह अधिनियम की धारा 107 की भाषा से ही स्पष्ट है जो यह मानती है कि अचल संपत्ति का वर्षानुवर्ष पट्टा, या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करने वाला पट्टा, केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है। पंजीकृत दस्तावेज के अभाव में, यह अनिवार्य रूप से एक मासिक पट्टा होना चाहिए। इस मामले के तथ्यों में पट्टेदार और उप-पट्टेदार महीने दर महीने किरायेदार के रूप में किराए के भुगतान पर सम्पत्ति के कब्जे में बने रहे। उच्च न्यायालय ने ऐसा ही पाया। हमारा मत है कि उच्च न्यायालय सही था।

अधिनियम की धारा 116, जो उच्च न्यायालय के समक्ष रखी गई थी, 'अतिधारण' (कब्जा बनाए रखने) के प्रभाव से संबंधित है और निम्नानुसार प्रावधान करती है:

"116. यदि किसी सम्पत्ति का पट्टेदार या उप-पट्टेदार उसे दिए गए पट्टे के निर्धारण के बाद भी उस पर कब्जे में बना रहता है, और पट्टाकर्ता या उसका विधिक प्रतिनिधि पट्टेदार या उप-पट्टेदार से किराया स्वीकार करता है, या अन्यथा उसके कब्जे में बने रहने के लिए सहमति देता है, तो पट्टा, इसके विपरीत किसी करार के अभाव में, वर्षानुवर्ष या महीने दर महीने, उस प्रयोजन

के अनुसार जिसके लिए सम्पत्ति पट्टे पर दी गई है, जैसा कि धारा 106 में विनिर्दिष्ट है, नवीनीकृत हो जाता है।"

उच्च न्यायालय के समक्ष यह दलील दी गई थी कि यह पांच वर्ष की अवधि के लिए पुरानी किरायेदारी को जारी रखने का मामला नहीं था, बल्कि धारा 107 के स्पष्ट प्रावधानों को देखते हुए जिन्हें हमने पहले उल्लेख किया है और पंजीकृत दस्तावेज के अभाव में, यह माना जाना चाहिए कि यह 'अतिधारण' था न कि आगे पांच वर्ष की अवधि के लिए पुरानी किरायेदारी का जारी रहना। इस मामले के तथ्यों में धारा 116 के साथ पढ़ी गई धारा 107 की सामंजस्यपूर्ण व्याख्या यही होगी। हमारा मत है कि उच्च न्यायालय इस बात में सही था कि प्रदर्श 4 में निर्धारित दस वर्ष की समाप्ति पर किरायेदारी स्वतः समाप्त हो गई थी। उसके बाद पट्टेदार ने सम्पत्ति पर कब्जा जारी रखा और पट्टाकर्ता ने किराया स्वीकार किया। इसलिए, पट्टा महीने दर महीने नवीनीकृत हो गया क्योंकि यह किसी भी पक्ष का मामला नहीं था कि यह कृषि प्रयोजनों के लिए था।

मामले के इस दृष्टिकोण में, पट्टे की समाप्ति केवल एक वैध सूचना देकर ही की जा सकती थी। ऐसी सूचना पट्टेदार को तो दी गई थी, लेकिन उप-पट्टेदार को नहीं। उत्तरदाता का मामला यह है कि उप-पट्टेदार को सूचना देना आवश्यक नहीं था। अपीलकर्ता की ओर से यह तर्क दिया गया था कि प्रदर्श 7 के द्वारा पट्टेदार को 15 जून, 1973 की समाप्ति पर पट्टा-धृत परिसर खाली करने के लिए कहा गया था। स्वीकार्य रूप से, इस मामले में, पट्टा 16 जनवरी, 1958 को निष्पादित किया गया था और उसी तिथि से पट्टा अस्तित्व में आया था। दस वर्ष की अवधि की गणना के लिए 16 जनवरी, 1958 को बाहर रखा जाना था। अतः, किरायेदारी महीने की 16 तारीख की समाप्ति पर समाप्त की गई थी। बेदखली की सूचना, जो न्यायालय के समक्ष प्रदर्श 7 थी और दिनांक 30 नवंबर, 1972 की थी, उत्तरदाता की ओर से पट्टेदार-लतीफुर रहमान को दी गई थी। प्रदर्श 7 की कंडिका 4 में यह कहा गया था कि पट्टेदार को 16 जनवरी, 1973 तक पट्टा-धृत सम्पत्ति का कब्जा सौंपना था। प्रदर्श

7 की कंडिका 5 में पट्टेदार और उप-पट्टेदार को 16 जनवरी, 1973 तक भवनों, संयंत्रों आदि को हटाने की अपेक्षा की गई थी। प्रदर्श 7 की अंतिम से पहली और अंतिम कंडिका में यह कहा गया था कि पट्टेदार को 15 जनवरी, 1973 की समाप्ति पर पट्टा-धृत भूमि की सम्पत्तियों का समर्पण करना था।

प्रश्न यह है कि क्या सूचना वैध थी। उच्च न्यायालय ने माना कि इस मामले के तथ्यों में, समाप्ति की एक वैध सूचना थी और पट्टेदार को पट्टे की समाप्ति की वैध सूचना के बाद, उप-पट्टेदार को नए सिरे से सूचना देने की कोई आवश्यकता नहीं थी। सूचना को प्रत्येक विशेष मामले के तथ्यों के संदर्भ में उन पक्षकारों की स्थिति को ध्यान में रखते हुए पढ़ा जाना चाहिए जिन्हें यह संबोधित है। *'हरिहर बनर्जी एवं अन्य बनाम रामशशि रॉय एवं अन्य'*, 45 इंडियन अपील्स 222 के पृष्ठ 225 पर, न्यायिक समिति ने निम्नानुसार टिप्पणी की थी:

> "...... कि बेदखली की सूचनाएं, भले ही उनमें शामिल विवरणों में पूरी तरह से सटीक या सुसंगत न हों, फिर भी विधि में सही और प्रभावी हो सकती हैं; उनकी पर्याप्तता का परीक्षण यह नहीं है कि वे उन सभी तथ्यों और परिस्थितियों से अनभिज्ञ किसी अजनबी के लिए क्या अर्थ रखेंगी, जिनसे वे संदर्भित हैं, बल्कि यह है कि वे उन किरायेदारों के लिए क्या अर्थ रखेंगी जो संभवतः उन सभी तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित हैं; और इसके अतिरिक्त, उनका अर्थ उनमें दोष खोजने की इच्छा से नहीं निकाला जाना चाहिए जो उन्हें त्रुटिपूर्ण बना दें, बल्कि उनका अर्थ इस प्रकार निकाला जाना चाहिए कि *'सम्पत्ति बनी रहे न कि नष्ट हो'।"*

सूचनाओं का शाब्दिक अर्थ इसी प्रकार निकाला जाना चाहिए। इस निर्णय पर इस न्यायालय द्वारा *'मांगीलाल बनाम सुगनचंद राठी'*, [1964] 5 एस.सी.आर. 239 पर अवलंबन किया गया था। हालाँकि, वहाँ तथ्य भिन्न थे। वहाँ उत्तरदाता वादियों का किरायेदार था।

उत्तरदाता पर एक वर्ष का किराया 1020 रुपये बकाया था। 11 अप्रैल, 1959 को वादियों ने उत्तरदाता को एक सूचनापत्र तामील किया जिसमें उससे सूचनापत्र तामील होने की तारीख से एक महीने के भीतर 1020 रुपये भेजने की अपेक्षा की गई थी, ऐसा न करने पर बेदखली का वाद दायर किया जाएगा। यह सूचनापत्र उत्तरदाता को 16 अप्रैल, 1959 को प्राप्त हुआ। 25 जून, 1959 को उत्तरदाता ने सूचनापत्र का जवाब भेजा और उसके साथ 1320 रुपये का चेक संलग्न किया। इस राशि में किराये का बकाया और साथ ही 30 जून, 1959 तक का देय किराया शामिल था। वादियों ने चेक स्वीकार कर लिया और उसे भुना लिया और 9 जुलाई, 1959 को एक नया सूचनापत्र दिया जिसमें उत्तरदाता से जुलाई महीने के अंत तक परिसर खाली करने की अपेक्षा की गई थी। उत्तरदाता ने परिसर खाली नहीं किया। तब वादियों ने उत्तरदाता को इस आधार पर बेदखल करने के लिए वाद दायर किया कि वह एक वर्ष के किराए के बकाये में था और 11 अप्रैल, 1959 के सूचनापत्र की तामील के एक महीने के भीतर बकाया चुकाने में विफल रहा था। निर्विवाद तथ्यों से यह स्पष्ट था कि उत्तरदाता वास्तव में किराए के बकाये में था और 'मध्य प्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1953' की धारा 4 के खंड (क) द्वारा निर्धारित समय के भीतर उसका भुगतान करने में विफल रहा था। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि हालांकि 11 अप्रैल, 1959 के सूचनापत्र को 'स्थान नियंत्रण अधिनियम' की धारा 4 (क) और 'सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम' की धारा 106 के अन्तर्गत एक संयुक्त सूचनापत्र माना जा सकता है, लेकिन यह 'सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम' की धारा 106 के अन्तर्गत निष्प्रभावी था क्योंकि यह पूरे 15 दिनों का सूचनापत्र नहीं था। उस मामले में, उत्तरदाता के पास केवल पूरे 14 दिनों की सूचना थी। *हरिहर बनर्जी बनाम रामशशि रॉय* (उपरोक्त) के पूर्वोक्त निर्णय का संदर्भ दिया गया था, जिसे इस न्यायालय द्वारा विभेदित किया गया था। इस न्यायालय ने माना कि अधिनियम की धारा 106 के अन्तर्गत सूचनापत्र का कड़ाई से पालन किया जाना चाहिए। ऐसा मानने में इस न्यायालय ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के *'सुबादिनी बनाम दुर्गा चरण लॉ'*, आई.एल.आर. 28 कलकत्ता 118 के एक

निर्णय पर अवलंबन किया, जो अधिनियम की धारा 106 द्वारा परिकल्पित सूचनापत्र की व्याख्या कर रहा था और उसने माना था कि 15 दिनों के सूचनापत्र की गणना में वह दिन जिस दिन सूचनापत्र तामील किया गया था, उसे बाहर रखा गया था और भले ही वह दिन जिस दिन यह समाप्त हुआ था, उसे ध्यान में रखा जाए तो भी यह स्पष्ट होगा कि उत्तरदाता के पास केवल पूरे 14 दिनों की सूचना थी। कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा *'गोबिंदा चंद्र साहा बनाम द्वारका नाथ पतिता',* ए.आई.आर. 1915 कलकत्ता 313 में इस स्थिति को फिर से दोहराया गया था। इस न्यायालय ने इस विचार की पुष्टि की कि सूचनापत्र को *'हरिहर बनर्जी बनाम रामशशि रॉय'* (उपरोक्त) के आलोक में समझा जाना चाहिए। इस न्यायालय ने माना कि वाद वास्तव में 9 जुलाई, 1959 के सूचनापत्र पर आधारित था, जिसने उत्तरदाता को परिसर खाली करने के लिए 15 दिनों से अधिक की स्पष्ट सूचना दी थी। यह सूचनापत्र अधिनियम की धारा 106 के अन्तर्गत एक वैध सूचनापत्र था। वर्तमान मामले में यदि प्रदर्श 7 की सभी कंडिकाओं को, जो वर्तमान मामले में सूचनापत्र है, सामंजस्यपूर्ण रूप से एक साथ पढ़ा जाए, तो यह स्पष्ट होगा कि पट्टेदार को 16 जनवरी, 1973 को पट्टा-धृत सम्पत्ति सौंपने का निर्देश दिया गया था।

मामले के पूर्वोक्त दृष्टिकोण में, हमारी राय में, पट्टेदार के पट्टे की समाप्ति की एक वैध सूचना थी। किसी भी स्थिति में पट्टेदार ने इस तर्क का विवाद नहीं किया। पट्टेदार ने पट्टा-धृत सम्पत्ति की वैध समाप्ति को स्वीकार कर लिया।

'रूप चंद गुप्ता बनाम रघुवंशी (प्रा.) लिमिटेड एवं अन्य', ए.आई.आर. 1964 एस.सी. 1889 में, इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि विधि यह अपेक्षा नहीं करती है कि यदि पट्टे की वैध समाप्ति हुई थी, तो उप-पट्टेदार को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है। इस न्यायालय ने दोहराया कि उन सभी मामलों में जहाँ भूस्वामी ने पट्टेदार पर तामील किए गए वैध बेदखली सूचनापत्र के आधार पर भूमि के कब्जे के लिए पट्टेदार के विरुद्ध वाद संस्थित किया और उप-पट्टेदार को वाद में पक्षकार के

रूप में पक्षकार नहीं बनाया, वहाँ भूस्वामी का उद्देश्य डिक्री के निष्पादन में उप-पट्टेदार को भूमि से बेदखल करना है और ऐसा उद्देश्य पूरी तरह से वैध है। ऐसे वाद में डिक्री उप-पट्टेदार पर बाध्यकारी होगी। इस न्यायालय ने प्रतिवेदन के पृष्ठ 1892 पर उल्लेख किया कि यह उप-पट्टेदार के लिए कठोर हो सकता है; लेकिन यह एक ऐसी स्थिति थी जिसे उसने उप-पट्टा लेते समय अच्छी तरह से समझ लिया था। विधि इसकी अनुमति देती है और इसलिए इस लोप को अनुचित कार्य नहीं कहा जा सकता। इस मामले के तथ्यों में ये टिप्पणियां अधिक प्रभावी ढंग से लागू होती हैं। पट्टे की समाप्ति पर पट्टेदार द्वारा विवाद नहीं किया गया था। पट्टेदार और उत्तरदाता के बीच किसी भी मिलीभगत का कोई आरोप नहीं है।

उपर्युक्त दृष्टिकोण के आलोक में, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय सही था। प्रश्नगत वाद मई, 1979 में संस्थित किया गया था और बेदखली की वैध सूचना पट्टे की अवधि समाप्त होने के काफी समय बाद दी गई थी। उप-पट्टेदार को पर्याप्त अवसर मिल चुका है। अब उसके लिए परिसर खाली करने का समय है। इस याचिका में कोई सार नहीं है। अतः विशेष अनुमति याचिका असफल होती है और तदनुसार, व्यय सहित खारिज की जाती है।

आर.एस.एस. याचिका खारिज।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यावहारिक, कार्यालयीय, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।