



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ का उच्च न्यायालय ,बिलासपुर

प्रथम अपील सं-185/2016

निर्णय सुरक्षित किया गया : 08.05.2025

निर्णय पारित किया गया : 22.07.2025

राहुल बाजपेयी पिता स्वर्गीय श्री पंडित रोहिणी कुमार बाजपेयी, उम्र लगभग 57 वर्ष, मेसर्स आर.के. उद्योग तिफरा औद्योगिक क्षेत्र, बिलासपुर के मालिक, जिला जेल के पास निवासी, तहसील और जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़

----- अपीलार्थी/वादी

बनाम

छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड, इसके प्रबंध निदेशक के द्वारा , प्रथम तल, उद्योग भवन, रिंग रोड नंबर 1, तेलीबांधा, रायपुर, 492006 छत्तीसगढ़

--उत्तरवादी/प्रतिवादी

अपीलार्थी हेतु :--श्री अभ्युदय सिंह, अधिवक्ता

उत्तरवादी हेतु :--श्री अयाज नावेद, अधिवक्ता

माननीय श्री नरेंद्र कुमार व्यास, न्यायाधीश

सी. ए. वी. निर्णय

1. यह प्रथम अपील धारा 96 सीपीसी के तहत अपीलकर्ता/वादी द्वारा सिविल वाद क्रमांक 24-ए/2013 में विद्वान 5 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बिलासपुर द्वारा पारित दिनांक 30.04.2016 के निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए दायर की गई है, जिसके द्वारा विचारण न्यायालय ने वादी द्वारा दायर वाद को यह घोषित करते हुए खारिज कर दिया था कि पट्टा विलेख के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है, इसलिए प्रतिवादी को वादी को वादग्रस्त संपत्ति से बेदखल करने का कोई अधिकार नहीं है।



2. सुविधा के लिए, पक्षकारों को सिविल वाद संख्या 24-ए/2013 के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

3. वादपत्र में दिए गए संक्षिप्त कथन इस प्रकार हैं:---

(क) यह कि, अपीलकर्ता मेसर्स आर.के. उद्योग का स्वामी है, उक्त कंपनी एल्युमिनियम नॉच बार के उत्पादन में लगी हुई थी और लघु इस्पात संयंत्रों को इसकी आपूर्ति करती थी। मेसर्स आर.के. उद्योग और प्रतिवादी के बीच तिफरा औद्योगिक क्षेत्र, जिला बिलासपुर में स्थित 3600 वर्ग फुट भूमि के अधिग्रहण के लिए एक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। उक्त भूमि को आगे "वादग्रस्त भूमि" कहा जाएगा।

(ख) यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ता और प्रतिवादी के बीच पट्टा विलेख दो बार निष्पादित किया गया था। पहला पट्टा विलेख अपीलकर्ता और प्रतिवादी के बीच 06.11.1982 से 05.11.2012 तक 30 वर्षों के लिए निष्पादित किया गया था। दूसरा पट्टा विलेख उनके बीच 16.02.1989 से 15.02.2088 तक 99 वर्षों के लिए निष्पादित किया गया था। तत्पश्चात्, 13.08.1991 को वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच एक हस्तांतरण विक्रय विलेख निष्पादित किया गया, जिसके तहत अपीलकर्ता ने प्रतिवादी से वादग्रस्त भूमि पर 1800 वर्ग फुट क्षेत्रफल का शेड 23,927/- रुपये में खरीदा था।

(ग) यह भी तर्क दिया गया है कि मेसर्स आर.के. उद्योग एल्युमीनियम नॉच बार का उत्पादन करता था और पिछले हुए लोहे की सफाई के लिए छोटे इस्पात संयंत्रों को इसकी आपूर्ति करता था। मंदी के कारण, अपीलकर्ता को व्यवसाय में भारी नुकसान हुआ और उसे अपनी धनराशि की वसूली करने में कठिनाई का सामना करना पड़ा। इसलिए, उसने उत्पादन कम करके उक्त उद्योग को बंद करने का निर्णय लिया। परिणामस्वरूप, उसे वर्ष 2004 में वादग्रस्त भूमि को पूरी तरह से बंद करना पड़ा। उसके बाद, उसने वादग्रस्त भूमि पर प्लास्टिक स्क्रेप के निर्माण हेतु नई इकाई स्थापित करने का प्रयास किया। इसलिए, उसने उक्त शेड में प्लास्टिक स्क्रेप के निर्माण हेतु अधिक कच्चा माल एकत्र करना शुरू कर दिया, ताकि भविष्य में उसे कच्चे माल की कमी का सामना न करना पड़े।

4. यह भी तर्क दिया गया है कि 01.03.2006 को वाद स्थापित होने से पहले प्रतिवादी ने पट्टा विलेख में उल्लिखित कुछ प्रावधानों के उल्लंघन के आधार पर दिनांक 06.11.1982 के पट्टा विलेख और दिनांक 16.02.1989 के आदेश को रद्द करने का आदेश दिया। प्रतिवादी ने उक्त परिसर में जांच की और कथित पंचनामा उनके द्वारा अपीलकर्ता की अनुपस्थिति में कानूनी प्रक्रिया का पालन किए बिना तैयार किया गया था। पट्टा विलेख रद्द करने के दिनांक 01.03.2006 के आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने अध्यक्ष, सीएसआईडीसी, रायपुर के समक्ष अपील दायर किया। हालाँकि, अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील को अपीलीय प्राधिकारी ने सुनवाई का अवसर दिए बिना ही दिनांक 29.11.2006 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया और अपीलकर्ता को 10.10.2007 तक प्रतिवादी संख्या 1 को भूमि सौंपने का निर्देश दिया।

5. प्रतिवादी ने वादपत्र में लगाए गए आरोपों का खंडन करते हुए अपना लिखित बयान दायर किया है, जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया है कि उसके बाद उत्पादन बंद कर दिए जाने के बाद, वादी ने करार के खंड-



12 का उल्लंघन करते हुए उक्त इकाई को किराए पर दे दिया। यह तर्क दिया गया है कि वादी द्वारा पट्टा विलेख की अन्य शर्त का भी उल्लंघन किया गया है और उसने पुराने उद्योग को बंद करने और नया उद्योग स्थापित करने का प्रयास किया है, इसलिए, वादी को पुराने उद्योग को बंद करने और नया उद्योग स्थापित करने से पहले प्रतिवादी संख्या 1 से अनुमति प्राप्त करना आवश्यक था, लेकिन उसने अनुमति नहीं ली जो कि पट्टा विलेख की धारा संख्या 9 का उल्लंघन है, इसलिए प्रतिवादी द्वारा पट्टा विलेख को रद्द करना कानून और पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार है। यह भी तर्क दिया गया है कि उन्हें अपनी त्रुटि सुधारने का अवसर दिया गया था, लेकिन वे उपस्थित नहीं हुए, इसलिए उनके विरुद्ध वाद रद्द करने का आदेश जारी किया गया था। यह भी तर्क दिया गया है कि उन्हें अध्यक्ष के समक्ष उपस्थित होने के लिए तीन बार नोटिस दिया गया, लेकिन वे प्रत्येक सुनवाई में अनुपस्थित रहे, इसलिए अध्यक्ष ने उनके विरुद्ध एकपक्षीय आदेश पारित किया और वाद को खारिज करने की प्रार्थना की।

6. पक्षकारों के तर्क पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने दो विवाद्यक निर्धारित किए हैं जो इस प्रकार हैं:---

1- क्या बात नहीं है देव का अच्छा करने का क्या मतलब है?

2. क्या वजह है कि क्या वजह है? खेल नहीं क्या होता है?

3. कितना अच्छा लगता है?

7. अपने मामले को प्रमाणित करने के लिए वादी ने स्वयं (पीडब्लू-2), मोहम्मद उस्मान खान (पीडब्लू-1) के रूप में परीक्षण किया और दस्तावेज प्रदर्शित किए, जैसे पट्टा विलेख (एक्स.पी-1), हस्तांतरण विलेख का प्रारूप (एक्स.पी-2), भूमि निरस्तीकरण आदेश 01.03.2006 (एक्स.पी-3), अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील (एक्स.पी-4), पत्र दिनांक 27.09.2006 (एक्स.पी-5), धारा 80 सीपीसी के तहत पंजीकृत नोटिस पत्र (एक्स.पी-6), रसीद (एक्स.पी-7), पोस्टल कार्ड (एक्स.पी-8), फोटो (एक्स.पी-9 से एक्स.पी-15) और अपील ज्ञापन (एक्स.पी-16)।

8. प्रतिवादी ने पी.एस. पट्टा की (डीडब्लू-1) के रूप में जांच की और नोट शीट (एक्स.डी-1) प्रदर्शित की।

9. राहुल बाजपेयी (पीडब्लू-2) ने आदेश 18 नियम 4 सीपीसी के तहत दिए गए शपथ पत्र के माध्यम से अपने मुख्य परीक्षा में वादपत्र में किए गए कथनों को दोहराया है और अपने प्रतिपरीक्षा के कंडिका 15 में उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने एल्युमीनियम नॉच बार के विनिर्माण से भूमि का पट्टा प्राप्त किया है और प्रतिवादी से भूमि पर कब्जा कर लिया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि पट्टे की शर्तों के अनुसार, पट्टे की भूमि के किसी अन्य उपयोग के लिए प्रतिवादी से लिखित में पूर्व अनुमति प्राप्त करनी होगी। साक्षी ने अपनी प्रतिपरीक्षा के कंडिका 17 में यह भी स्वीकार किया है कि पट्टा प्राप्त करने के बाद 15 वर्षों तक केवल एल्युमीनियम नॉच बार निर्माण गतिविधि की गई थी और प्रतिपरीक्षा के कंडिका 18 में, उन्होंने स्वीकार किया है कि अपने व्यवसाय को



शुरू करने के 15 वर्षों के बाद, उन्होंने पट्टे की शर्तों के अनुसार एल्युमीनियम नॉच बार का व्यवसाय बंद कर दिया है और उन्होंने नया विनिर्माण व्यवसाय शुरू करने के लिए पूर्व अनुमति प्राप्त कर ली है।

10. वादी ने अपनी प्रतिपरीक्षा के कंडिका 19 में स्वीकार किया है कि हस्तांतरण विलेख (प्रत्यावेदन-2) सम्पूर्ण भूमि को पट्टे पर लेने के लिए नहीं था, बल्कि यह केवल शेड के क्रय के संबंध में निष्पादित किया गया था।

अपनी प्रतिपरीक्षा के कंडिका 20 में, उसने यह भी स्वीकार किया है कि पट्टा विलेख की शर्तें पट्टे पर ली गई भूमि पर लागू थीं और यदि नोच बार के अलावा कोई अन्य व्यवसाय बिना अनुमति के किया जाता है, तो पट्टेदार के अनुरोध पर प्रीमियम में 10% जुमाने का प्रावधान है। 11. पी.एस. पट्टा (डीडब्लू-1) की न्यायालय के समक्ष जांच की गई, इस गवाह ने उसे दिए गए सभी सुझावों का खंडन किया है और लिखित बयान में उसके द्वारा लिए गए रुख का समर्थन किया है।

12. विद्वान विचारण न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य की सराहना करने के बाद पाया कि वादी ने अपना मामला साबित नहीं किया है और वाद को खारिज कर दिया है। 30.04.2016 को विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर, वादी ने इस न्यायालय के समक्ष धारा 96 सीपीसी के तहत प्रथम अपील दायर की है।

13. अपीलकर्ताओं/वादी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष अवैधानिक और विकृत है, इसलिए, यह इस विचारण न्यायालय द्वारा अपास्त किए जाने योग्य है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय ने वादी कंपनी के प्रबंधक उस्मान खान और मामले के प्रभारी अधिकारी पी.एस. पट्टा के साक्ष्य पर विचार करने में विफल रही है, जो कारणों को नकारता है और स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर मौजूद भौतिक साक्ष्य की सराहना नहीं की है। उन्होंने आगे कहा कि शेड को किराए पर दिए जाने के बेटुके कारण के पक्ष में कोई भी सबूत पेश नहीं किया गया क्योंकि प्रतिवादी अपने दावे के लिए कोई भी विवरण देने में पूरी तरह से विफल रहा है, यहाँ तक कि किरायेदार का नाम या जिस तारीख से संपत्ति किराए पर दी गई थी, उसे भी अभिलेख में दर्ज नहीं किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि प्रभारी अधिकारी पी.एस. पट्टा ने स्वीकार किया है कि आरोप का समर्थन करने वाले किसी भी विवरण या दस्तावेज का अभाव दर्ज नहीं किया गया है। बिना किसी पुष्टि के ऐसे आरोप लगाना, उत्तरवादी प्राधिकारी की दुर्भावना को स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि उसने पट्टा रद्द करने के झूठे कारण बताकर अपीलकर्ता से भूमि पर उसके वैध अधिकार को छीन लिया है। इसके अलावा, चूँकि शेड अपीलकर्ता द्वारा खरीदी गई संपत्ति है, इसलिए उत्तरवादी उसे विधि की उचित प्रक्रिया का पालन किए बिना उससे नहीं छीन सकता है। उन्होंने आगे कहा कि विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलकर्ता के खिलाफ लगाए गए आरोपों की पुष्टि करने वाले किसी भी साक्ष्य के अभाव को भी नजरअंदाज कर दिया है। अपीलकर्ता को अपनी त्रुटि सुधारने के लिए न तो कभी कोई नोटिस मिला और न ही उसे सीएसआईडीसी के अध्यक्ष के समक्ष सुनवाई की तिथि के बारे में तुरंत सूचित किया गया था। उन्होंने आगे कहा कि अपीलकर्ता ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 13



नियम 10 और आदेश 11 नियम 12 के तहत आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसे बाद में विद्वान विचारण न्यायालय ने स्वीकार कर लिया। प्रभारी अधिकारी ने केवल एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया था कि उनके पास भूमि या उससे संबंधित कार्यवाही से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज नहीं है, जिसके कारण सीएसआईडीसी के अध्यक्ष के समक्ष कार्यवाही की नोट-शीट के अलावा पट्टा विलेख रद्द किया गया हो। इस प्रकार, हलफनामा इस तथ्य को स्थापित करता है कि अपीलकर्ता के पट्टा विलेख को रद्द करने के लिए प्रतिवादियों द्वारा दिए गए दावों और कारणों का समर्थन करने के लिए वास्तव में कोई साक्ष्य या दस्तावेज मौजूद नहीं है।

14. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता यह प्रस्तुत करते हैं कि विद्वान विचारण न्यायालय इस तथ्य को समझने में विफल रहा है कि अध्यक्ष, सीएसआईडीसी के समक्ष कार्यवाही एकतरफा संपन्न हुई थी क्योंकि अपीलकर्ता को कभी भी सुनवाई की तारीख के बारे में सूचित नहीं किया गया था, न ही हर सुनवाई पर अगली दिनांक निर्धारित किया गया था। उत्तरवादी प्राधिकारी ने स्वीकार किया है कि उनके पास इस तथ्य के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है कि अपीलकर्ता को अपीलकर्ता प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित होने के लिए कोई नोटिस भेजा गया था या प्राप्त हुआ था। यह तथ्य विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष भी स्थापित और स्वीकार किया जा चुका है, फिर भी विचारण न्यायालय ने कार्यवाही समाप्त करने के लिए केवल नोटिस का अभाव बताया और इस प्रकार सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाना सिविल वाद को अनुमति देने का कारण नहीं हो सकता है, जो कि विद्वान विचारण न्यायालय की ओर से प्राकृतिक न्याय का पूर्ण उल्लंघन है, अपीलकर्ता के खिलाफ प्रतिकूल आदेश पारित होने से पहले उसकी सुनवाई के अधिकार को मान्यता देना। इसलिए, प्राकृतिक सिद्धांतों के उल्लंघन में पारित दिनांक 30.04.2016 का आदेश अपास्त किया जाना चाहिए।

15. दूसरी ओर, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत किया है कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष विधि, न्यायसंगत और उचित है, जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है। उन्होंने आगे कहा कि अभिलेख पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का मूल्यांकन करने और उसके बाद अपने निष्कर्ष को दर्ज करने के बाद, उन्होंने केवल तर्कसंगत निर्णय द्वारा ही मुकदमे को सही ढंग से खारिज कर दिया है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है और वे अपील को खारिज करने की प्रार्थना करते हैं।

16. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और विचारण न्यायालय के अभिलेख का अत्यंत संतुष्टिपूर्वक अवलोकन किया है।

17. पक्षकारों द्वारा की गई उपरोक्त तर्क से, इस न्यायालय द्वारा निर्धारण हेतु निम्नलिखित बिंदु उभर कर आया है:---

(I) क्या वादी ने पट्टे की किसी ऐसी स्पष्ट शर्त का उल्लंघन किया है जिसके उल्लंघन पर उसके पक्ष में निष्पादित पट्टा रद्द किया जा सकता है?



18. इस बिंदु को समझने के लिए, इस न्यायालय के लिए संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 के प्रावधानों की जांच करना समीचीन है, जो इस प्रकार है:---

धारा 111-पट्टे का निर्धारण।—अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित करता है -

(क) इसके द्वारा सीमित समय के प्रवाह द्वारा:

(ख) जहाँ ऐसा समय किसी घटना के घटित होने पर सशर्त रूप से सीमित है—ऐसी घटना के घटित होने से:

(ग) जहाँ संपत्ति में पट्टेदार का हित समाप्त हो जाता है, या उसका निपटान करने की उसकी शक्ति केवल किसी घटना के घटित होने तक फैली हुई है—ऐसी घटना के घटित होने से:

(घ) यदि पूरी संपत्ति में पट्टेदार तथा पट्टेदार के हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति में एक ही अधिकार में निहित हो जाते हैं:

(ङ) व्यक्त समर्पण द्वारा; अर्थात्, यदि पट्टेदार पट्टाधारक को पट्टे के तहत अपना ब्याज देता है, तो उनमध्य आपसी करार द्वारा:

(च) निहित समर्पण द्वारा:

(छ) जब्ती द्वारा; अर्थात्, (1) यदि पट्टेदार किसी स्पष्ट शर्त को तोड़ता है, जो यह उपबंध करती है कि उसके भंग होने पर पट्टाकर्ता पुनः प्रवेश कर सकता है [*****]या।

(2) यदि पट्टेदार किसी तीसरे व्यक्ति के नाम पर स्वामित्व स्थापित करके या स्वयं स्वामित्व का दावा करके अपने चरित्र का त्याग करता है; 2[या (3) पट्टेदार को दिवालिया घोषित कर दिया जाता है और पट्टे में यह उपबंध है कि पट्टाकर्ता ऐसी घटना होने पर पुनः प्रवेश कर सकता है। 1929 के अधिनियम 20 द्वारा "या पट्टा शून्य हो जाएगा" शब्दों का लोप किया गया। धारा. 57. द्वारा धारा 57 अंतःस्थापित, घटना]; तथा 1 [इनमें से किसी भी मामले में] पट्टेदार या उसका हस्तांतरणकर्ता पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे के लिए [पट्टेदार को लिखित रूप में नोटिस देता है]:

(ज) पट्टा निर्धारित करने के लिए सूचना की समाप्ति पर, या छोड़ने के लिए, या छोड़ने के इरादे से, पट्टे पर दी गई संपत्ति, एक पक्ष द्वारा दूसरे को विधिवत दी गई।

19. पट्टा करार का खंड सं. 7,9,12 तथा 23 इस प्रकार है:

7 (क) पट्टेदार इसके द्वारा सहमत होता है कि वह भूमि पर कब्जा लेने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, लघु उद्योग होने के नाते, वाणिज्यिक उत्पादन करेगा।



7 (ख) पट्टेदार इसके द्वारा सहमत होता है कि वह भूमि पर कब्जा लेने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर, उपरोक्त उद्देश्य के लिए एक लघु उद्योग होने के नाते, परियोजना के कार्यान्वयन या इसके विस्तार के लिए इसके तहत उसे पट्टे पर दी गई पूरी भूमि का उपयोग करेगा।

7(ग) पट्टेदार इसके अतिरिक्त यह भी सहमत है कि यदि वह खंड 7(ख) के अंतर्गत निर्धारित अवधि के भीतर पट्टे पर दी गई पूरी भूमि का उपयोग करने में असमर्थ रहता है, तो पट्टेदार अधिशेष भूमि पट्टाकर्ता को सौंप देगा या पट्टाकर्ता को उस भाग में पुनः प्रवेश का अधिकार होगा।(पट्टेदार समर्पित भूमि के लिए पहुँच मार्ग उपलब्ध कराने के लिए सहमत है)।पट्टेदार यह भी सहमत है कि यदि वह अधिशेष भूमि सौंपने में विफल रहता है, तो उसे प्रचलित पट्टा-किराए का पंद्रह गुना भुगतान करना होगा।

7(घ) पट्टेदार इसके द्वारा सहमत है कि जहाँ भूमि विस्तार के लिए भी प्राप्त की जाती है, वहाँ वह उसका पूर्णतः सीमांकन करेगा और परियोजना के कार्यान्वयन के प्रथम चरण के पूरा होने तक ऐसी सीमांकन की गई भूमि पर कोई कार्य प्रारंभ नहीं करेगा।

9. पट्टेदार उक्त भूमि का उपयोग विनिर्माण व्यवसाय के लिए तथा कार्यालय, प्रशासनिक भवन, गोदाम के निर्माण के लिए करेगा तथा पट्टाकर्ता से लिखित में पूर्व अनुमति के बिना इसका या इसके किसी अन्य भाग का उपयोग नहीं करेगा या किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं देगा।

12. पट्टेदार, मध्य प्रदेश उद्योग (शेड, भूमि एवं भूखण्डों का आवंटन) नियम 1974 (जिसे आगे उक्त 'नियम' कहा जाएगा) के नियम 20 में यथा उपबंधित के अलावा, किसी भी प्रयोजन के लिए उक्त भूमि या उसके किसी भाग या उस पर निर्मित किसी भवन संरचना या कार्य को पट्टाकर्ता या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति के बिना उप-पट्टे पर नहीं देगा, समनुदेशित नहीं करेगा या अन्यथा हस्तांतरित नहीं करेगा।

12(क) पट्टेदार इस बात से सहमत है कि यदि उक्त भूमि पर उसके/उनके द्वारा उद्योग चलाया जा रहा है और फर्म/साझेदारी/कंपनी का गठन पट्टाकर्ता की लिखित पूर्व अनुमति के बिना बदल दिया गया है, तो पट्टाकर्ता प्रीमियम का 10% जुर्माना लगाकर उसके/उनके अनुरोध पर अनुमति दे सकता है।

12(ख) पट्टेदार इस बात से सहमत है कि यदि पट्टेदार ने खंड 7 में उल्लिखित अवधि के भीतर न तो कोई प्रभावी कदम उठाया है और न ही उद्योग स्थापित या चालू हुआ है तथा पट्टाकर्ता की अनुमति के बिना फर्म/साझेदारी/कंपनी का गठन बदला गया है, तो ऐसे मामलों में पट्टाकर्ता को भूमि का आवंटन रद्द करने का अधिकार है।

23. यदि एतद्द्वारा आरक्षित किराया, रखरखाव शुल्क या उसका कोई भाग किसी भी समय बकाया हो और देय तिथि के अगले 6 कैलेंडर महीनों तक अदा न किया गया हो, चाहे उसकी मांग वैध रूप से की गई हो या नहीं, या यदि पट्टेदार दिवालिया हो जाता है और स्वेच्छा से या अन्यथा परिसमापन में चला जाता है, या यदि



उक्त परिसर की कोई कुर्की हो जाती है, या पट्टेदार द्वारा उसमें निहित किसी भी शर्त या अनुबंध का उल्लंघन या पालन न किया जाता है। और पट्टेदार पट्टाकर्ता द्वारा लिखित सूचना दिए जाने के 60 दिनों के भीतर उल्लंघन का समाधान करने में विफल रहता है या दिवालिया हो जाता है या उद्योग के संयोजन के लिए अपने लेनदारों के साथ कोई समझौता करता है, तो यह पट्टा समाप्त माना जाएगा और पट्टाकर्ता, छूट या किसी पूर्व कारण या पुनः प्रवेश के अधिकार के बावजूद और पट्टे के तहत बकाया किराए की वसूली के लिए पट्टाकर्ता के किसी भी अधिकार या उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उक्त भूमि पर प्रवेश कर सकता है और उसे वापस ले सकता है मानो यह मृत्यु नहीं हुई थी।

20. राहुल बाजपेयी (पी.डब्लू.-2) ने अपनी जिरह में स्वीकार किया है कि लीज डीड (एक्स.पी.-1) की शर्तों के अनुसार भूमि एल्युमीनियम नॉच बार के निर्माण के लिए दी गई थी और यह भी स्वीकार किया कि लीज की शर्तों के अनुसार, किसी अन्य उपयोग के लिए प्रतिवादी से लिखित में पूर्व अनुमति प्राप्त करनी होती है, लेकिन उसने प्रतिवादी से कोई अनुमति नहीं ली। उसने यह भी स्वीकार किया है कि उसने लीज की भूमि पर 15 वर्षों तक नॉच बार का व्यवसाय किया है और उसके बाद व्यवसाय बंद कर दिया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि पट्टे की शर्तों की शर्त 12(ए) के अनुसार, उन्होंने प्रतिवादी पर 10% जुर्माना लगाने का अनुरोध नहीं किया है और यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादी ने उन्हें पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के लिए नोटिस दिया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन से पहले प्रतिवादी की अनुमति आवश्यक है। उन्होंने कहा है कि उन्होंने अनुमति प्राप्त कर ली है, लेकिन उन्हें आज इसकी याद नहीं है और यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने न्यायालय के समक्ष अनुमति प्राप्त करने के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है।

21. प्रतिवादी साक्षी ने अपने साक्ष्य में यह भी स्पष्ट रूप से कहा है कि उन्होंने वादी को नोटिस भेजा है, जिसे अभिलेख में रखा गया है और इस बात से भी इनकार किया है कि वादी ने पट्टा विलेख की शर्तों के खंड 9 और 12 का उल्लंघन नहीं किया है। उन्होंने यह भी कहा है कि यदि वादी एल्युमीनियम नॉच बार का विनिर्माण उद्योग बंद करने के बाद अन्य विनिर्माण इकाई शुरू करना चाहता है तो उसे अनुमति लेनी होगी।

22. साक्ष्य और अभिलेख पर मौजूद सामग्री से यह स्पष्ट है कि वादी ने पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन किया है और धारा 23 में प्रावधान है कि यदि पट्टे की किसी भी शर्त का उल्लंघन होता है तो पट्टा रद्द किया जा सकता है और पट्टाधारक को पट्टे की भूमि पर पुनः प्रवेश दिया जा सकता है। पट्टे की धारा-23 में स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर पट्टाकर्ता पट्टा रद्द करने का हकदार होगा। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(जी) के प्रावधान का प्रयोग करते हुए प्रतिवादी ने इसे सही ढंग से रद्द किया है। पट्टे की किसी विशेष शर्त का उल्लंघन करके पट्टा रद्द करने का मुद्दा, जिसके कारण पट्टाकर्ता को पट्टा रद्द करने का अधिकार प्राप्त था, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष रघुराम राव एवं अन्य बनाम एरिक पी. मैथियास एवं अन्य के मामले में विचारार्थ आया था, जिसकी रिपोर्ट 2002(2)एससीसी 624 में दी गई थी। इस मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया था:---



22. इसके अतिरिक्त, धारा 111(जी) में यह अपेक्षा की गई है कि ज़ब्ती के लिए, पट्टेदार को 'स्पष्ट शर्त' का उल्लंघन करना होगा, जिसमें यह प्रावधान है कि इसके उल्लंघन पर, पट्टाकर्ता पुनः प्रवेश कर सकता है। 'अभिव्यक्त शर्त' शब्द स्वयं यह निर्धारित करता है कि शर्त स्पष्ट, प्रत्यक्ष, सुस्पष्ट, असंदिग्ध होनी चाहिए और कोई निष्कर्ष निकालने का प्रश्न ही नहीं उठता है। हमारे विचार में, चूँकि पट्टा-आधारित संपत्ति के आंशिक हस्तांतरण को रोकने के लिए कोई स्पष्ट शर्त नहीं है, इसलिए पट्टाकर्ता के अधिकार के हस्तांतरिती के लिए शाश्वत पट्टे का निर्धारण करने के लिए ज़ब्ती खंड का आह्वान करना संभव नहीं होगा और ऐसी शर्तों का निहितार्थ से अनुमान नहीं लगाया जा सकता है।

23. इसी तरह के खंड पर, ऐसा प्रतीत होता है कि विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा व्याख्या में एकरूपता है कि जब तक आंशिक हस्तांतरण को रोकने के लिए कोई स्पष्ट शर्त नहीं है, ज़ब्ती खंड लागू नहीं होगा।

24. ए वेंकटरमण भट्ट बनाम कृष्ण भट्ट 1902 (1) अध्याय 727 में, न्यायालय ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:---

"ज़ब्ती के प्रावधान को हमेशा उस व्यक्ति के विरुद्ध सख्ती से समझा जाना चाहिए जो इसका लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है, और इसे केवल तभी प्रभावी बनाया जाना चाहिए जब प्रावधान के शब्दों द्वारा ऐसा करना पूरी तरह से आवश्यक हो। हस्तांतरण के विरुद्ध एक अनुबंध किरायेदार को अवधि के किसी भी भाग के लिए आवंटन करने या परिसर के किसी हिस्से को आवंटित करने से नहीं रोकता है और जब तक अनुबंध में परिसर के आंशिक हस्तांतरण को बाहर करने के लिए स्पष्ट रूप से शब्द नहीं लिखे जाते हैं, आंशिक हस्तांतरण उस प्रावधान के तहत ज़ब्ती के रूप में काम नहीं करेगा जो परिसर के हस्तांतरण को रोकता है। मकान मालिक के लिए यह हमेशा खुला रहता है कि वह अपने पट्टे में पूर्ण या आंशिक रूप से अलगाव के विरुद्ध एक अनुबंध डाल दे, यदि वह चाहता है कि आंशिक अलगाव के परिणामस्वरूप ज़ब्ती भी हो, लेकिन जहां वह ऐसा नहीं करता है, वहां अनुबंध आंशिक अलगाव पर लागू नहीं होगा। ग्रोव बनाम पोर्टल (1902) 1 Ch. डीएन. 727 "।

25. डेविड कुटिन्हा बनाम साल्वाडोरा मिनाज़ेस तथा अन्य [ए. आई. आर. 1926 मद्रास 1202] में न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की:---

"अंग्रेजी कानून में और वास्तव में यहाँ के कानून में भी यह दिखाने के लिए पर्याप्त प्रमाण मौजूद हैं कि जब तक कि पट्टे पर दी गई संपत्ति के किसी हिस्से के हस्तांतरण पर कोई प्रतिबंध न हो, पट्टे पर दिए गए परिसर के हस्तांतरण पर रोक किसी हिस्से के हस्तांतरण को नहीं रोकेगी। मैं विद्वान जिला न्यायाधीश के इस तर्क से प्रभावित नहीं हूँ कि मुल्गेनी पट्टे का अनुदान हस्तांतरण नहीं है। यह स्पष्ट रूप से एक हस्तांतरण है। लेकिन मेरा मानना है कि प्रतिवादियों को इस आधार पर सफल होना चाहिए कि पट्टे पर दिए गए परिसर के एक हिस्से के हस्तांतरण पर प्रतिबंध पट्टे के उन शब्दों में निहित नहीं है, जिन्हें मैंने ऊपर बताया है। उदाहरणों को गुणा करना शायद आवश्यक नहीं है, लेकिन कुछ ऐसे मामले हैं जिनका हवाला दिया गया है और जो प्रतिवादी के तर्क को समर्थन देते हैं, उदाहरण के लिए ग्रोव बनाम पोर्टल [(1902) 1 अध्याय डी. 727] में, जॉयी, जे., चर्च बनाम



ब्राउन [(1808) 15 वेस. 258] से पहले ही उद्धृत अंश को उद्धृत करते हैं और कहते हैं कि निचली अदालत के कथन को कभी भी अस्वीकार नहीं किया गया है; और फिर रसेल बनाम बीचम [(1924) 1 के.बी.525] में सेरुटन, एल.जे. लॉर्ड एल्डन को उद्धृत करते हुए कहते हैं कि परिसर के कब्जे को न छोड़ने का अनुबंध किरायेदार को परिसर के किसी हिस्से को छोड़ने से नहीं रोकेगा, इन करार की व्याख्या न्यायालयों द्वारा हमेशा अत्यंत ईर्ष्या के साथ की गई है ताकि प्रतिबंध को स्पष्ट शर्त से आगे जाने से रोका जा सके। चैटरटन बनाम टेरल [(1923) ए. सी. 578] में लॉर्ड ब्रेनबरी कहते हैं: यह कहा गया है और सत्यता से कहा गया है कि यदि परिसर को किसी को सौंपने या किराये पर न देने का कोई अनुबंध है, तो परिसर के किसी भाग को किसी को सौंपना या किराये पर न देना अनुबंध का उल्लंघन नहीं है। यदि ये शब्द हैं, तो ऐसा निर्धारित नहीं किया गया था, क्योंकि ये शब्द या उनका कोई भाग अनुबंध में नहीं पाया जाता है।"

26. उपरोक्त निर्णय पी. वेद भट्ट बनाम महालक्ष्मी अम्मा [एआईआर (34) 1947 मद्रास 441] में अनुसरण किए जाते हैं। केशव चंद्र सरकार एवं अन्य बनाम गोपाल चंद्र चंदा [एआईआर 1937 कैल 636] और इंद्रलोक स्टूडियो लिमिटेड बनाम श्रीमती शांति देवी एवं अन्य [एआईआर 1960 कैल 609] में भी यही विचार लिया गया है।

23. उपर्युक्त साक्ष्य, रिकॉर्ड पर सामग्री से, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि पट्टे की शर्तों का कोई भी उल्लंघन पट्टादाता को पट्टा रद्द करने का हकदार बनाता है, इसलिए, वादी को यह साबित करना चाहिए कि उसने पट्टे की किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है, जिसे साबित करने का भार उस पर होने के बावजूद वह इसे साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है। विद्वान विचारण न्यायालय ने तथ्यों पर ध्यान देते हुए यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि पट्टा विलेख शर्तों के उल्लंघन के कारण रद्द कर दिया गया है और अपील में भी उन्हें सुनवाई का अवसर दिया गया था जिसका उन्होंने उपयोग नहीं किया है। यह निष्कर्ष न तो विकृत है और न ही विकृत या अवैध है जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो। तदनुसार, अपील में कोई दम नहीं होने के कारण यह खारिज किए जाने योग्य है और इसे एतद्द्वारा खारिज किया जाता है।

24. 07.06.2016 को पारित अंतरिम आदेश निरस्त किया जाता है। तदनुसार आदेश जारी किया जाए।

सही/-
(नरेंद्र कुमार व्यास)
न्यायाधीश



(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

