प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय **अपील संख्या 463/2005**

अपीलकर्ता: अभिषेक अग्रवाल एवं अन्य

बनाम

प्रत्यर्थी: पुरुषोत्तम चौहान एवं अन्य

निर्णय घोषित करने हेतु दिनांक 7 अगस्त 2009 को सूचीबद्ध करें

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/-

टी.पी. शर्मा

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय **अपील संख्या 463 वर्ष 2005**

वादीगण: 1. क) अभिषेक अग्रवाल, उम्र लगभग 28 वर्ष, पिता स्वर्गीय श्री राधेश्याम अग्रवाल।

ख) श्रीमती राधादेवी, उम्र लगभग 61 वर्ष, विधवा स्वर्गीय श्री राधेश्याम अग्रवाल।

दोनों निवासी मालवीय रोड, रायपुर।

2. कैलाश चंद अग्रवाल।

3. मेश चंद्र अग्रवाल।

4. संतोष कुमार अग्रवाल।

5. गोपाल कृष्ण अग्रवाल।

पिता स्वर्गीय श्री नथमल अग्रवाल, निवासी मालवीय रोड, रायपुर, तहसील एवं जिला। रायपुर (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

प्रतिवादी: 1. पुरुषोत्तम चौहान।

2. प्रमोद चौहान।

3. लक्ष्मण चौहान।

4. हरिलाल चौहान।

5. नंदू चौहान।

6. मन्नू चौहान

पिता स्वर्गीय श्री दयाभाई चौहान।

7. क) बकुल चौहान।

ख) नीरज चौहान।

ग) राजेश चौहान।

पिता स्वर्गीय कांतिलाल चौहान।

निवासी ग्राम केसला, खरोरा/तहसील एवं

जिला रायपुर (छ.ग.)

{सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील}

उपस्थित: श्री जी.डी. वासवानी, अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता ।

श्री बी.पी. गुप्ता, प्रत्यर्थीयों के अधिवक्ता ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

एकल पीठ: माननीय श्री टी.पी. शर्मा, न्यायाधीश

निर्णय

(7 अगस्त, 2009 को घोषित किया गया)

1. यह द्वितीय अपील सिविल अपील क्रमांक 1-ए/2004 में 8 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर द्वारा पारित दिनांक 30-7-2005 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध है, जिसमें सिविल वाद क्रमांक 74-ए/2000 में 5 वें सिविल न्यायाधीश वर्ग-I, रायपुर द्वारा पारित दिनांक 15-11-2003 के बेदखली निर्णय एवं डिक्री को उलट दिया गया था।

2. आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री को इस आधार पर चुनौती दी गई है कि विद्वान अधीनस्थ अपीलीय अदालत ने डिक्री को पलटते समय अपीलकर्ताओं के

बेदखली के लिए वाद दायर करने के अधिकार पर विचार नहीं किया है और वाद की पोषणीयता के आधार पर भी कि पट्टा स्थायी पट्टा था, इसलिए पट्टे की अवधि पूरी हुए बिना बेदखली के लिए समयपूर्व वाद पोषणीय नहीं था।

3. वर्तमान अपील दायर करने के पीछे संक्षिप्त तथ्य यह है कि वर्तमान अपीलकर्ता/वादी वादग्रस्त , अर्थात खसरा संख्या 1798 और 1795 क्षेत्रफल 2 एकड़, नया खसरा संख्या 469, जो केसला गांव में स्थित के स्वामी हैं। यह जमीन प्रत्यर्थीयों के पूर्ववर्ती, मृतक दयाभाई को चावल मिल लगाने के लिए स्थायी पट्टे पर दी गई थी। इससे पहले, वर्तमान अपीलकर्ताओं ने मृतक दयाभाई के खिलाफ जमीन से बेदखली का वाद दायर किया था और अंत में उच्च न्यायालय ने बेदखली के दावे को खारिज कर दिया और फैसला दिया कि जमीन दयाभाई को स्थायी पट्टे पर दी गई थी। उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के बाद, मृतक दयाभाई ने उच्च न्यायालय के निर्णय के आधार पर वादग्रस्त भूमि पर अपने नाम के नामांतरण के लिए आवेदन दायर किया और उनके नाम का नामांतरण कर दिया गया। वर्तमान अपीलकर्ताओं ने अपीलीय राजस्व न्यायालय में अपील की और अंततः वे राजस्व न्यायालय (अपीलीय न्यायालय) में अपना मामला हार गए, जिसके

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बाद वर्तमान अपीलकर्ताओं ने मृतक दयाभाई को संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में '1882 का अधिनियम') की धारा 111 के प्रावधानों के तहत बेदखली के लिए नोटिस दिया, लेकिन पट्टा समाप्ति और कब्जे की मांग के बाद भी जब कब्जा नहीं सौंपा गया, तो उन्होंने बेदखली के लिए व्यवहारवाद दायर किया।वर्तमान उत्तरदातगंण /मृतक दयाभाई के उत्तराधिकारियों ने दावे का विरोध किया और विशेष रूप से दलील दी कि भूमि उनके पूर्ववर्ती दयाभाई के नाम पर दर्ज है, और वर्तमान अपीलकर्ता उच्च न्यायालय तक अपना मामला हार चुके हैं, इसलिए वर्तमान अपीलकर्तावादग्रस्त भूमि की ज़मीन से किसी भी तरह की बेदखली का हक़दार नहीं है। यह संपत्ति मृतक दयाभाई को स्थायी पट्टे पर दी गई थी।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

4. पक्षकारों के कथनों के आधार पर, विवाधक विरचित तैयार किए गए और सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद, विद्वान 5 वें व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-I, रायपुर ने माना है कि केवल नामांतरण के आधार पर पक्षकारों पर कोई अधिकार नहीं बनता है, प्रत्यर्थी भूमि के पट्टेदार हैं और पट्टा समाप्ति के बाद, वर्तमान अपीलकर्तागण प्रत्यर्थियों से भूमि का कब्ज़ा लेने हकदार हैं, और वाद मे डिक्री पारित किया है ।

5. विचारण अपीलीय न्यायालय के समक्ष विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री को चुनौती दी गई और विचारण अपीलीय न्यायालय ने माना कि पहले भी समान संपत्ति और समानवाद हेतु से संबंधित समान पक्षों के बीच एक वाद दायर किया गया था, विवाधक भी समान थे, इसलिए, बाद का वाद पोषणीय नहीं है, और विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को उलट दिया।

6. वर्तमान द्वितीय अपील निम्नलिखित सारवान विधि प्रश्नों पर स्वीकार की जाती है:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(1) क्या नायब तहसीलदार, रायपुर द्वारा दिनांक 28-3-1979 को पारित आदेश, जिसमें प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती दयाभाई को अधिभोगी किरायेदार घोषित किया गया था, क्षेत्राधिकार से बाहर है?

(2) यदि हां, तो क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि स्थायी पट्टा प्रतिवादी/किरायेदार के विरुद्ध प्रभावी होने के कारण बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता, कानून के विपरीत था?

7. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है तथा आक्षेपित निर्णय तथा अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेख का अवलोकन किया है।

8. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री जी.डी. वासवानी ने तर्क दिया कि द्वितीय अपील संख्या 565/1964 में पक्षकारों के बीच पिछले फैसले के अनुसार, जो दोनों पक्षों के लिए बाध्यकारी है, दयाभाई को जमीन स्थायी पट्टे पर दी गई थी और यह अनिश्चित अवधि के लिए थी। लेकिन पिछले वाद में दिए गए के फैसले के बाद, मृतक दयाभाई ने उपरोक्त फैसले के आधार पर संपत्ति पर अपने नाम के नामांतरण के लिए आवेदन किया और उसका नाम नामांतरण हो गया। वर्तमान अपीलकर्ताओं ने राजस्व न्यायालय में अपील की, लेकिन अंत में वे मुकदमा हार गए, फिर उन्होंने 1882 के अधिनियम की धारा 111 के तहत पट्टे को समाप्त कर दिया और खाली कब्जे की मांग की और मृतक दयाभाई ने इसका अनुपालन नहीं किया, जिस पर उन्होंने वाद दायर किया। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि जमीन चावल मिल लगाने के उद्देश्य से पट्टे पर दी गई थी और दयाभाईचावल मिल स्थापित की है, इसलिए मृतक दयाभाई के पक्ष में कोई भूमि स्वामी अधिकार अर्जित नहीं हुआ है। वर्तमान अपीलकर्ताओं ने मृतक दयाभाई को भूमि हस्तांतरित नहीं की है और कोई हक अर्जित नहीं किया गया है, इसलिए दयाभाई के पक्ष में वाद की भूमि पर हक के अधिग्रहण के अभाव में, नामांतरण कार्यवाही अवैध थी। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि पक्षकार छत्तीसगढ़ भूमि राजस्व संहिता, 1959 (संक्षेप में 'संहिता')

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

की धारा 168 के अनुसार संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए सक्षम थीं और पट्टा संहिता की धारा 169 के अनुसार अनधिकृत नहीं था, इसलिए मृतक दयाभाई के पक्ष में कोई अधिकार अर्जित नहीं हुआ था। हालांकि, मृतक दयाभाई द्वारा नामांतरण आवेदन और नामांतरण होने से अपीलार्थी के पक्ष में 1882 के अधिनियम की धारा 111 (जी) के तहत पट्टे का निर्धारण करने के लिए कार्रवाई का कारण मिलता है, क्योंकि दयाभाई ने संपत्ति पर हक का दावा किया था। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि मृतक दयाभाई के पक्ष में किसी अधिकार या स्वामित्व के अभाव में राजस्व न्यायालयों को उनके नाम पर नामांतरण करने का कोई अधिकार नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने **मंटू सरकार बनाम ओरिएंटल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड एवं अन्य** मामले का हवाला दिया, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि अधिकार क्षेत्र पर आपत्ति तभी स्वीकार्य है जब अधिकार क्षेत्र पर आपत्ति वाद के विषय-वस्तु के संबंध में हो। विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि न्यायालय को निर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 34 के अनुसार किसी भी संपत्ति के संबंध में किसी भी कानूनी स्वरूप या अधिकार की घोषणा करने का अधिकार है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता, श्री बी.पी. गुप्ता ने दृढ़ता से तर्क दिया कि वर्तमान अपीलार्थी उच्च न्यायालय तक नामांतरण के आदेश के विरुद्ध अपना मामला हार चुके हैं, इसलिए वर्तमान वाद पोषणीय नहीं था। वादी के तर्क के अनुसार, भूमि स्वामी का अधिकार मृतक दयाभाई को प्रदान किया गया था और वर्तमान प्रत्यर्थीगण दयाभाई के उत्तराधिकारी हैं, इसलिए अपीलार्थी बेदखली के हकदार नहीं हैं और पट्टे की समाप्ति प्रारंभ से ही शून्य है। यह समान मुद्दे से संबंधित समान पक्षों के बीच समान वाद-कारण पर आधारित दूसरा वाद है, इसलिए दूसरा वाद वर्जित है और पहले मामले का निर्णय अंतिम रूप से पहुँच गया है। अधिकार या हक प्राप्त किए बिना नामांतरण भी वर्तमान अपीलकर्ताओं और वर्तमान को स्थायी पट्टे की समाप्ति के लिए कोई वाद-कारण नहीं देता है।अपीलकर्ताओं ने नामांतरण के आदेश को शून्य घोषित करने की अनुतोष का दावा नहीं किया है और घोषणा की डिक्री प्राप्त किए बिना, वर्तमान अपीलार्थी किसी भी अनुतोष के हकदार नहीं हैं। सीपीसी के आदेश 7 नियम 1 (जी) और 7 के प्रावधानों के अनुसार, अपीलार्थी विशिष्ट शर्तों में ऐसी अनुतोष का दावा करने के बाध्य थे, लेकिन उन्होंने ऐसी शर्तों में कोई अनुतोष का दावा नहीं किया है। भूमि स्वामी द्वारा एक वर्ष से अधिक के लिए पट्टा, संहिता की धारा 169 के तहत एक अनधिकृत पट्टा है जो भूमि स्वामी के अधिकार को चुनौती देता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

है और पट्टेदार को एक अधिभोगी किरायेदार का अधिकार प्रदान करता है, और संहिता की धारा 190 के अनुसार दयाभाई को अधिभोगी किरायेदारी का अधिकार प्रदान किया गया है। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि दूसरी अपील में कोई भी नया मामला बनाना अधिकार क्षेत्र से बाहर है और नामांतरण आदेश से संबंधित कोई भी राहत एक नया मामला बनाने के बराबर होगी जो दूसरी अपील के चरण में सीपीसी की धारा 100 के तहत स्वीकार्य नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने **बाबू राम उर्फ दुर्गा प्रसाद बनाम इंद्र पाल सिंह** (मृत) मामले का हवाला दिया, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि उच्च न्यायालय को द्वितीय अपील में कोई नया मामला बनाने और न्यायालय के समक्ष किसी विवाधक के अभाव में उस पर अपना निर्णय देने का कोई अधिकार नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने आगे **तिरुमाला तिरुपति देवस्थानम बनाम के.एम. कृष्णैया**[3] मामले का हवाला दिया, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष किसी विवाधक के अभाव में, द्वितीय अपीलीय न्यायालय पहली बार ऐसे किसी विवाधक पर कोई निर्णय नहीं दे सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. प्रथम विधि कासारवान प्रश्न राजस्व न्यायालय के दिनांक 28-3-1979 के निर्णय की वैधता से संबंधित है।

11. दोनों पक्षों ने तहसीलदार द्वारा पारित दिनांक 28-3-1979 के निर्णय से संबंधित अपनी दलीलों में विशेष रूप से आरोप लगाया है, जिसके द्वारा नायब तहसीलदार ने संहिता की धारा 110 के अंतर्गत आदेश पारित किया था और यह निष्कर्ष दर्ज किया था कि उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 30-11-1967 को पारित निर्णय के अनुसार मृतक दयाभाई के पक्ष में भूमि में विधिक हित अर्जित कर लिया गया है और वादग्रस्त भूमि को अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्ती नथमल की जोत से हटा दिया गया है, और आदेश प्र.पी-2 के अंतर्गत दयाभाई के नाम पर नामांतरण कर दिया गया है। अपीलकर्ताओं ने उपरोक्त आदेश घोषणा के लिए किसी अनुतोष का दावा नहीं किया है।उपरोक्त आदेश,लेकिन विद्वान विचारण न्यायाधीश ने विशिष्ट विवाधक तैयार किया है बिंदु क-9 जो इस प्रकार है:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"क्या राजस्व न्यायालय के आदेश दिनांक 28.3.79 के अनुसार

प्रतिवादीगण वादग्रस्त भुमी के स्वामी है?"

इस मुद्दे पर विचारण न्यायालय द्वारा नकारात्मक निर्णय दिया गया है, तथापि, अपीलीय न्यायालय ने इस आधार पर निर्णय और डिक्री को मूलतः उलट दिया है कि पट्टा स्थायी पट्टा था, इसलिए, पट्टे की अवधि पूरी हुए बिना बेदखली के लिए समयपूर्व वाद पोषणीय नहीं था।

12. पक्षकारों की दलीलों और विचारण न्यायालय द्वारा बनाए गए प्रश्न संख्या 9 से यह स्पष्ट है कि पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद, विचारण न्यायालय ने पक्षकारों की दलीलों के आधार पर बनाए गए प्रश्न संख्या 9 का निर्णय दिया है। उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील संख्या 565/1964 में पारित निर्णय, प्र.पी-1 के पैरा 9 से पता चलता है कि भूमि मृतक दयाभाई को पट्टे पर दी गई थी, पट्टा स्थायी प्रकृति का था और प्रतिवादी आंशिक निष्पादन के सिद्धांत द्वारा स्पष्ट रूप से संरक्षित थे। द्वितीय अपील संख्या 565/1964 में पारित दिनांक 30-11-1967 के निर्णय का कंडिका 9 इस प्रकार है: -

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"9. अन्यथा भी, यदि दस्तावेज़ में प्रयुक्त शब्दों में कोई अस्पष्टता नहीं थी, तो मेरा मानना है कि "जब तक" शब्द स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि पट्टा तब तक जारी रहना था जब तक प्रतिवादी भूमि पर अपनी चावल मिल चलाता रहा, अर्थात पट्टा अनिश्चित अवधि का था। इस दृष्टिकोण से, प्रतिवादी आंशिक निष्पादन के सिद्धांत द्वारा स्पष्ट रूप से संरक्षित है, जहाँ तक संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए की सभी पूर्व-अपेक्षित शर्तें स्थापित हैं। **माणिक लाल बनाम जिमवाला,**

एआईआर 1950 एससी 1 में सर्वोच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीशों का निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर सीधे लागू होता है।"

13. 'पट्टा' शब्द को 1882 के अधिनियम की धारा 105 में परिभाषित किया गया है , जो इस प्रकार है:

"105. पट्टे की परिभाषा। अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार का हस्तांतरण है, जो किसी निश्चित समय के लिए, व्यक्त या निहित, या शाश्वत रूप से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत, या धन, फसलों के हिस्से, सेवा या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के बदले में किया जाता है, जो हस्तांतरिती द्वारा हस्तांतरक को समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर प्रदान किया जाता है, जो ऐसे शर्तों पर हस्तांतरण को स्वीकार करता है।

पट्टाकर्ता, पट्टाधारक, प्रीमियम और किराया परिभाषित। हस्तांतरण करने वाले को पट्टाकर्ता, जिसको हस्तांतरण किया गया है वह पट्टाग्रहिता कीमत प्रीमियम, तथा इस प्रकार प्रदान की जाने वाली धनराशि, शेयर, सेवा या अन्य वस्तु को किराया कहा जाता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. पट्टा, पट्टेदार पर कोई अधिकार नहीं बनाता है। पट्टा, किसी संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का एक निश्चित समय के लिए, व्यक्त या निहित, या स्थायी रूप से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत के बदले में हस्तांतरण है। पट्टाकर्ता को 1882 के अधिनियम की धारा 111 के अंतर्गत पट्टे का निर्धारण करने का अधिकार है।

15. वादी/अपीलकर्ताओं के अनुसार, 1882 के अधिनियम की धारा 111 के खंड (जी) के तहत पट्टा समाप्त कर दिया गया है, जो इस प्रकार है: -

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"111 पट्टे का पर्यवसान — स्थावर संपत्ति के पट्टे का पर्यवसान हो जाता है—

(क) तद द्वारा परिसीमित समय के बीत जाने से;

(ख) जहांकि ऐसा समय किसी घटना के घटित होने की शर्त पर परिसीमित है, वहां ऐसी घटना के घटित होने से;

(ग) जहांकि उक्त संपत्ति में पट्टेदार के हित का पर्यवसान किसी घटना के घटित होने पर होता है या उसका स्थानांतरित करने की उसकी शक्ति का विस्तार किसी घटना के घटित होने तक ही है, वहां ऐसी घटना के घटित होने से;

(घ) उस दशा में, जबकि उस सम्पूर्ण संपत्ति के पट्टेदार और पट्टाधारी के हित एक ही व्यक्ति में, एक ही समय, एक ही अधिकार के नाते स्थित हो जाते हैं;

(ङ) अभिव्यक्त अभ्यर्पण द्वारा, अर्थात उस दशा में जबकि पट्टेदार पट्टे के अधीन अपना हित पारस्परिक करार द्वारा पट्टाधारी के प्रति छोड़ देता है;

(च) निहित अभ्यर्पण द्वारा;

(छ) समपहरण द्वारा; अर्थात—

(1) उस दशा में जबकि पट्टेदार किसी ऐसी अभिव्यक्त शर्त को भंग करता है, जिससे यह उपबंधित है कि उसका भंग होने पर पट्टाधारी पुनः प्रवेश कर सकेगा;

(2) उस दशा में, जबकि पट्टेदार किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार स्वीकार करके या यह दावा करके कि वह स्वयं अधिकारधारी है, अपनी पट्टेदारी हैसियत का त्याग करता है;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(3) जबकि पट्टेदार दिवालिया न्यायनिर्णीत हो जाता है और पट्टा यह उपबंध करता है कि पट्टाधारी ऐसी घटना के घटित होने पर पुनः प्रवेश कर सकेगा;

और जबकि उपर्युक्त दशाओं में से किसी में पट्टाधारी या उसका उत्तराधिकारी पट्टेदार को पट्टे का पर्यवसान करने के अपने आशय की लिखित सूचना देता है;

(ज) पट्टे का पर्यवसान करने या पट्टे पर दी गई संपत्ति को छोड़ देने या छोड़ देने के आशय की, एक पक्षकार द्वारा दूसरे पक्षकार को सम्यक रूप से दी गई सूचना के अवसान पर।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. इस मामले में, नोटिस प्रदर्श.पी-3 के माध्यम से पट्टा समाप्त कर दिया गया है जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि दयाभाई ने अपीलकर्ताओं के हक को अस्वीकार कर दिया है और संपत्ति पर भूमि स्वामी के रूप में अपना नाम दर्ज करा लिया है, इसलिए, उन्होंने 1882 के अधिनियम की धारा 11 के तहत पट्टाग्रहिता के रूप में अपना अधिकार खो दिया है।

17. द्वितीय अपील के स्तर पर नया मामला बनाने के प्रश्न के संबंध में, जैसा कि **बाबू राम और तिरुमाला तिरुपति (पुर्वीता)** के मामलों में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा माना गया है, द्वितीय अपील के स्तर पर नया मामला बनाने की अनुमति नहीं है और द्वितीय अपीलीय न्यायालय पहली बार, किसी नए मुद्दे पर निष्कर्ष नहीं दे सका, जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय और विचारण न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया गया था और जिस पर विचार नहीं किया गया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

18. नायब तहसीलदार के निर्णय की वैधता और औचित्य इस न्यायालय के समक्ष कोई विवाधक **बिंदु** नहीं है, यह विचारण न्यायालय के समक्ष विवाधक संख्या 9 के रूप में एक विवाधक था और विचारण न्यायालय ने उक्त विवाधक **बिंदु** पर अपना निष्कर्ष दिया है। **बाबू राम और तिरुमाला तिरुपति (पुर्वीता)** के मामले, जिन पर प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ताओं ने भरोसा किया है, तथ्यों के आधार पर वर्तमान मामले से भिन्न हैं।

19. दयाभाई के पक्ष में हित सृजित होने का निष्कर्ष दर्ज करने के बाद दयाभाई के नाम का नामांतरण निश्चित रूप से अधिकार क्षेत्र से बाहर था और अधिकारितविहीन न्यायालय द्वारा पारित किया गया है **मंटू सरकार (पुर्वीता)** मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया था। वाद के विषय-

वस्तु के संबंध में अधिकार क्षेत्र के संबंध में आपत्ति स्वीकार्य है। उक्त निर्णय का कंडिका 18 इस प्रकार है,

> **"18**. हालांकि, उस कारक को ध्यान में रखते हुए हमें यह अनुच्छेद पर रखना होगा कि हम इस तथ्य से अनभिज्ञ नहीं हैं कि अधिकार क्षेत्र के बिना दिया गया निर्णय अधिकारितविहीन न्यायालय द्वारा पारित निर्णय। अधिकार क्षेत्र के संबंध में आपत्ति किसी भी स्तर पर की जा सकती है। (मुख्य अभियंता, हाइडल प्रोजेक्ट बनाम रविंदर नाथ, [(2008) 2 एससीसी 350] देखें) जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ किरण सिंह बनाम चमन पासवान, [एआईआर 1954 एससी 340] में इस न्यायालय के निर्णय का पालन किया गया था, जिसमें कहा गया था:
>
> > **"26.** न्यायालय ने किरण सिंह बनाम चमन पवन [एआईआर 1954 एससी 340] के निर्णय पर भी भरोसा किया और (हर्षद चिमन लाल मामले {[(2005) 7 एससीसी 791], एससीसी पृ. 804-805, कंडिका 33} से उद्धृत किया: {किरण सिंह मामला (**पुर्वीता**), एआईआर पृ.342, पैरा 6}:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

'6......यह एक सुस्थापित मूलभूत सिद्धांत है कि अधिकार क्षेत्र के बिना किसी न्यायालय द्वारा पारित डिक्री अक्रत है, और इसकी अमान्यता को कभी भी और जहाँ भी लागू करने या उस पर भरोसा करने की कोशिश की जाए, यहाँ तक कि निष्पादन के चरण में और यहाँ तक कि संपार्श्विक कार्यवाहियों में भी स्थापित किया जा सकता है। अधिकार क्षेत्र का दोष, ...किसी भी डिक्री को पारित करने के न्यायालय के अधिकार पर प्रहार करता है, और इस दोष को पक्षकारों की सहमति से भी ठीक नहीं किया जा सकता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

यद्यपि उपर्युक्त निर्णय में ये टिप्पणियां की गई थीं, क्योंकि प्रतिवादियों ने प्रादेशिक अधिकार क्षेत्र पर आपत्ति उठाने से पहले स्वीकार किया था कि न्यायालय के पास अधिकार क्षेत्र है, इस निर्णय के बल को कम नहीं आंका जा सकता।

इसे नजरअंदाज किया गया है और यह माना जाना चाहिए कि इस तरह का आदेश निरर्थक बना रहेगा।"

इसलिए ऐसी आपत्ति किसी भी स्तर पर ली जा सकती है।

20. माना कि पट्टा चावल मिल स्थापित करने के लिए था और अपीलकर्ताओं को संहिता की धारा 168 (1) के अनुसार मृतक दयाभाई के पक्ष में इस तरह के पट्टे के लिए संहिता के प्रावधानों के तहत रोका नहीं गया था, जो इस प्रकार है: -

धारा 168 . पट्टे - (1) उन मामलों को छोड़कर जिनके लिए उपधारा (2) में उपबंध किया गया है, कोई भी भूस्वामी अपनी होल्डिंग में समाविष्ट किसी भूमि को तीन वर्षों की किसी निरंतर कालावधि के दौरान एक वर्ष से अधिक समय के लिए पट्टे पर नहीं देगा :

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

परंतु इस उपधारा की कोई भी बात उस भूमि के पट्टे पर लागू नहीं होगी, जो –

(क) भूस्वामी द्वारा ऐसी पंजीकृत सहकारी कृषि सोसाइटी को दी गई हो, जिसका कि वह सदस्य है;

(ख) भूस्वामी द्वारा गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए धारित हो।

स्पष्टीकरण – इस धारा के प्रयोजनों के लिए :

(क) पट्टा से अभिप्रेत है किसी भूमि का उपयोग करने के अधिकार का ऐसा अंतरण, जो एक निश्चित या अनिश्चित समय के लिए, किसी कीमत के बदले, जो दी गई हो या देने का वचन दिया गया हो, अथवा

धन या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के बदले, जो कालावधीय रूप से हस्तांतरितकर्ता द्वारा हस्तांतरण स्वीकार करने वाले (अंतरित) को दी जानी हो, प्रतिफल के रूप में किया गया हो।

(ख) किसी ऐसे समझौते को, जिसके द्वारा कोई व्यक्ति (पट्टेदार) अपने बैलों से या अपने द्वारा प्राप्त बैलों से भूस्वामी की भूमि पर खेती करता है और इस शर्त पर कि वह भूमि की उपज का कोई निर्धारित अंश भूस्वामी को देगा, पट्टा माना जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ग) केवल घास काटने, पशु चराने, सिंघाड़ा उगाने, लाख का प्रजनन या संग्रह करने, तेंदूपत्ते तोड़ने अथवा उनका संग्रह करने का अधिकार देना भूमि का पट्टा नहीं माना जाएगा।

21. प्रथम अपील पर निर्णय देते समय विद्वान अधीनस्थ अपीलीय अदालत ने पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों तथा अधीनस्थ अदालत के निष्कर्षों पर विचार नहीं किया, बल्कि इस आधार पर मुकदमे को खारिज कर दिया कि पट्टा स्थायी पट्टा था, इसलिए पट्टे की अवधि पूरी हुए बिना बेदखली के लिए समयपूर्व मुकदमा दायर करना स्वीकार्य नहीं था।

22. विद्वान नायब तहसीलदार को दयाभाई के नाम पर संपत्ति स्वामित्व या हित के अधिग्रहण के आधार पर नामांतरण करने का अधिकार दिया गया था।

हालाँकि, किसी भी पक्षकार के कृत्य या विधि के संचालन द्वारा दयाभाई के पक्ष में कोई स्वामित्व या हित सृजित नहीं हुआ है। द्वितीय अपील का निर्णय दयाभाल के पक्ष में कोई स्वामित्व सृजित नहीं करता है, बल्कि यह घोषित करता है कि पट्टा स्थायी पट्टा था। संपत्ति पर किसी भी अधिकार या स्वामित्व के सृजन के अभाव में, नामांतरण अवैध था। नायब तहसीलदार का यह निष्कर्ष कि दयाभाई अधिभोगी किरायेदार थे, अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. उपर्युक्त कारणों से, सारवान विवाधक बिन्दु (1) को सकारात्मक माना जाता है। मूल प्रश्न संख्या (2) आंशिक रूप से प्रथम प्रश्न पर निर्भर है। विद्वान अधीनस्थ अपीलीय अदालत ने इस आधार पर अपील खारिज कर दी कि पट्टे की प्रकृति के कारण, जो स्थायी पट्टा है, प्रतिवादी/किरायेदार के विरुद्ध प्रभावी है, बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता।

24.वर्तमान मामले में, पट्टा स्थायी पट्टा था और ऐसे पट्टे की समयपूर्व समाप्ति संभव नहीं थी, लेकिन पट्टे को 1882 के अधिनियम की धारा 111(जी) के अंतर्गत समाप्त कर दिया गया है, जब पट्टेदार द्वारा स्वामित्व का दावा किया गया है और ऐसे स्वामित्व के दावे के आधार पर उसके नाम में परिवर्तन किया गया है, जिसने वादी को पट्टे की समाप्ति के लिए

कार्रवाई का कारण दिया और वादी ने पट्टा समाप्त कर दिया है। लिखित बयान में, प्रतिवादियों ने स्वयं अपने लिखित बयान के कंडिका 4 में भूमि पर स्वामित्व का दावा किया है, जो पट्टे की समाप्ति के आधार का भी समर्थन करता है। ऐसे समय की समाप्ति से पहले पट्टे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है, लेकिन 1882 के अधिनियम की धारा 111 के अनुसार इसका निर्धारण किया जा सकता है। इस मामले में, पट्टे को 1882 के अधिनियम की धारा 111(जी) के अंतर्गत समाप्त कर दिया गया है,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. विद्वान अधीनस्थ अपीलीय अदालत ने मूल पट्टेदार दयाभाई द्वारा अपीलकर्ताओं के स्वामित्व से इनकार करने और स्वयं पर स्वामित्व स्थापित करने के विशिष्ट कृत्य के आधार पर, अपीलकर्ताओं के लिए उपलब्ध पट्टे की समाप्ति के आधार पर विचार नहीं किया है और इस प्रकार अवैध कारित किया है। अधीनस्थ अपीलीय अदालत का निष्कर्ष विधि के विपरीत है।

26. उपर्युक्त निष्कर्षों के आधार पर, विवाधक बिन्दु (2) का भी उत्तर सकारात्मक रूप से दिया जाता है

27. इस अपील के निर्णय के लिए तैयार किए गए विवाधक पर निष्कर्षों के आधार पर, निर्णय और डिक्री **स्थिर रखे जाने योग्य**; नहीं है।

28. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है। आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री को अपास्त किया जाता है तथा विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को बहाल किया जाता है।

29. पक्षकारों को अपना खर्च स्वयं वहन करना होगा।

30.अधिवक्ता शुल्क अनुसूची के अनुसार।

31. तदनुसार डिक्री तैयार की जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>सही/-</u>

टी.पी. शर्मा

न्यायाधीश

7-8-2009

अस्वीकरणः 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 कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By- Yogita Naik, Advocate

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur