[2021] 11 एस. सी. आर 601

केरल और ओआरएस का राज्य

बनाम

मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी

(सिविल अपील सं। 5117-5118 2021 का)

सितंबर 03,2021

[हेमंत गुप्ता और ए. एस. बोपन्ना, जे. जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-एस. 111 (छ) और 112-ए की बिक्री

भूमि का हिस्सा-पट्टा विलेख के उल्लंघन का आरोप-पूर्ववर्ती

त्रावणकोर-कोच्चि सरकार ने 1953 में कुछ संपत्तियों की नीलामी की-एक 'पी. आई.' ने अपनी बोली की पेशकश की और वर्ष 1955 में एक एकड़ जमीन पर कब्जा कर लिया-उनके बीच कोई पट्टा समझौता नहीं हुआ-फिर 'पी. आई.' ने उक्त संपत्ति को हस्तांतरित कर दिया।

एक 'के. के. जे.' के पक्ष में-इस तरह के लेन-देन के अनुसार, राज्य ने 'के. के. जे.' के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित किया-'के. के. जे.' एक साझेदारी फर्म का प्रतिनिधित्व कर रहा था 1983 में, 'के. के. जे.' ने एक बिक्री विलेख निष्पादित किया और 50 एकड़ की सीमा को एक 'आर' में स्थानांतरित कर दिया-इसके बाद, साझेदारी फर्म ने एक 'के. के. जे.' के हस्तांतरण के दोष को सुधारने की मांग की।

'आर' को पट्टे पर दी गई भूमि का हिस्सा उक्त अनुरोध पर विचार नहीं किया गया था-सरकार ने दिनांक 19.02.1992 के नोटिस द्वारा पट्टेदार को पट्टे को समाप्त करने के आदेश के बारे में सूचित किया-पहले दौर के बाद

मुकदमेबाजी, फिर से 26.11.2004 के आदेश द्वारा, पूरे 246.26 एकड़ के संबंध में पट्टे की समाप्ति की पुष्टि की गई-लिखित याचिका

-

उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने पट्टा समाप्त करने के आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया-हालाँकि, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पट्टा समाप्त करने के आदेश को दरकिनार कर दिया-सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष, अन्य बातों के साथ, यह तर्क दिया गया कि पट्टेदार ने पट्टा विलेख के खंड 12 के तहत चूक को सुधारने की मांग की थी-अभिनिर्धारित किया गया: पट्टा विलेख के खंड 14 में यह प्रावधान किया गया है कि पट्टाधारक को पट्टाधारक के साथ लिखित रूप में प्राप्त पूर्व अनुमति के अलावा उक्त पट्टा में अपना ब्याज कम करने या निर्दिष्ट करने का अधिकार नहीं होगा-पट्टा विलेख के खंड 12 से संकेत मिलता

है कि पट्टाधारक के चूक करने की स्थिति में नोटिस जारी करने पर विचार किया जाता है और पट्टा समाप्त करने की स्वतंत्रता है -

प्रयोग किया गया-दी गई रियायत नोटिस जारी होने से पहले चूक को सुधारने के लिए है-'डिफ़ॉल्ट' का अर्थ पूरा करने में विफलता है दायित्व, जबकि 'उल्लंघन' किसी कानून, समझौते या आचार संहिता को तोड़ने का कार्य है-यदि उक्त भेद को ध्यान में रखा जाता है, तो उल्लंघन यदि खंड 14 में दिए गए उप-अनुमति या समनुदेशन द्वारा किया जाता है,

11 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

वही इसके परिणामों की ओर ले जाएगा और उपचार करने की स्वतंत्रता अनिवार्य नहीं है-खंड 12 में विचार किया गया है कि समाप्ति का कारण डिफ़ॉल्ट होगा और उसी को सुधारने की अनुमति देना केवल एक है दिखाया जाने वाला अनुग्रह-समग्र रूप से पट्टा विलेख का पढ़ना इंगित करेगा कि खंड 14 के तहत पट्टेदार के लिए आरक्षित अधिकार खंड 12 से स्वतंत्र है और यदि उस प्रकृति का उल्लंघन होता है, तो यह अपरिवर्तनीय है और इसे इसके तार्किक निष्कर्ष पर ले जाया जाएगा जब तक कि पट्टेदार अपना अधिकार माफ नहीं करता है-वर्ष 1983 में 'केकेजे' द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख पक्षों के इरादे और इस तथ्य को भी इंगित करेगा कि कब्जा पट्टेदार की सहमति के बिना विभाजित किया गया था जो था

खंड 14 का स्पष्ट उल्लंघन-उल्लंघन उस प्रकृति का नहीं था जैसा कि विलेख के खंड 12 के तहत प्रदान किया गया था, इसके अलावा, खंड 14 के तहत, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि उल्लंघन पट्टे पर दी गई भूमि का एक हिस्सा आवंटित करके किया गया था या पूरा जब ऐसा ब्याज पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना हस्तांतरित किया गया था-इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया जाता है।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1. पट्टा विलेख में सुसंगत खंडों के अवलोकन से यह देखा जाता है कि इसके खंड 14 में यह प्रावधान है कि - पट्टेदार, पट्टेदार से लिखित रूप में प्राप्त पूर्व अनुमति के अलावा, उक्त पट्टे में अपना ब्याज जमा करने या निर्दिष्ट करने का हकदार नहीं होगा। उस पृष्ठभूमि में, प्रत्यर्थी के खिलाफ कथित उल्लंघन यह है कि पट्टेदार ने पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना 'आर' के पक्ष में पट्टे पर दी गई भूमि में 50 एकड़ की सीमा तक ब्याज सौंपा है। यह तथ्य कि ऐसी बिक्री हुई है, न तो विवाद में हो सकता है और न ही यह विवाद में है। उक्त कार्य दिनांक 16.12.1983 के पंजीकृत बिक्री विलेख के तहत किया गया है। इसलिए सवाल यह है कि क्या यह पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन होगा ताकि पट्टा समाप्त किया जा सके। [पैरा 13] [611-बी-डी]

2. यदि उस संदर्भ में, खंड 12 पर ध्यान दिया जाता है, तो यह इंगित करता है कि पट्टेदार की स्थिति में नोटिस जारी करने पर विचार किया गया है। चूक करने और पट्टे को समाप्त करने की स्वतंत्रता का प्रयोग किया जाता है। दी गई रियायत नोटिस जारी होने से पहले चूक को सुधारने के लिए है। यदि पट्टेदार ऐसी चूक को दूर करने में विफल रहता है जिसकी सूचना पट्टेदार को समय-समय पर दी जा सकती है तो केरल राज्य और ओ. आर. एस. v.

मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी

पट्टा विलेख को समग्र रूप से पढ़ने से यह संकेत मिलता है कि खंड 14 के तहत पट्टेदार के लिए आरक्षित अधिकार खंड 12 से स्वतंत्र है और यदि उस प्रकृति का उल्लंघन होता है, तो यह अपरिवर्तनीय है और इसे अपने तार्किक निष्कर्ष पर ले जाना होगा जब तक कि पट्टेदार इसके नीचे के अधिकार को माफ कर देता है। [पैरा 16] [612-ई-एच; 613-ए-बी]

3. जब पूरी पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में पट्टा समाप्त करने का अधिकार प्रदान करने का उल्लंघन किया गया था, भले ही पट्टा

पट्टेदार द्वारा भुगतान किया गया किराया अपीलार्थी पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, यह नहीं दिखाया गया है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 112 के परंतुक में शर्तों की आवश्यकता पूरी हो गई है। वर्तमान स्थिति में, भूमि सरकार द्वारा पट्टे पर दी जाती है और जब उल्लंघन हुआ था तो सक्षम प्राधिकारी ने नोटिस जारी किया था और कार्यवाही शुरू की गई थी। एक बार कार्यवाही शुरू हो जाने के बाद, भले ही पट्टे का किराया प्राप्त हो गया हो, उसे दूसरे परंतुक के तहत बचाया जाता है। इसके अलावा स्थिति यह भी है कि सरकार को दिए गए किराये का भुगतान [2021] 11 एस. सी. आर. में किया जाएगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

किसी भी कार्यक्रम को स्वीकार किया जाएगा क्योंकि विभिन्न कार्यालयों द्वारा विभिन्न कार्य किए जाते हैं और निविदा की गई कोई भी राशि प्राप्त की जाएगी। यह पट्टेदार को केवल इसलिए कोई लाभ नहीं दे सकता कि किराया सरकारी कार्यालय में दिया गया है और इसे छूट के विशिष्ट संदर्भ के बिना निर्दोष रूप से स्वीकार कर लिया गया है। [पैरा 19] [614-जी-एच; 615-ए-बी]

पट्टे का किराया सीधे सरकार को दिया जाता है और सरकार को सभी करों का भुगतान भी उसे ही करना होता है। इसके अलावा, न तो 'केकेजे' और न ही साझेदारी फर्म ने उस दस्तावेज़ के तहत बेची गई संपत्ति पर कोई अधिकार बनाए रखा है। इसलिए, दस्तावेज़ स्वयं पक्षों के इरादे और इस तथ्य को भी इंगित

करेगा कि पट्टाधारक की सहमति के बिना कब्जा विभाजित किया गया था जो पट्टा विलेख में खंड 14 का स्पष्ट उल्लंघन था। [पैरा 22] [617-डी-एफ]

5. प्रत्यर्थी-पट्टेदार द्वारा आग्रह किया गया वैकल्पिक तर्क यह है कि भले ही उल्लंघन पट्टेदार के खिलाफ किया जाता है, पूरे टी. पी. अधिनियम की धारा 111 (जी) के प्रावधान को देखते हुए पट्टा जब्त नहीं किया जा सकता है। विवाद को नोट करने के बाद, सबसे पहले, खंड 14 का अवलोकन निस्संदेह 'उसके एक हिस्से' का उल्लेख नहीं करता है जैसा कि तर्क दिया गया है।

हालांकि, इसका मतलब यह नहीं है कि पट्टे पर दी गई भूमि के एक हिस्से के संबंध में किए गए उल्लंघन को उल्लंघन के रूप में नहीं माना जा सकता है और पट्टेदार को उसके तहत अधिकार का प्रयोग करने से वंचित कर देगा।

दूसरा, धारा 111 (जी) यह सुझाव नहीं देती है कि समग्र रूप से पट्टे के संबंध में, ज़ब्ती केवल इन तक सीमित होनी चाहिए - वह भाग जिसके बारे में उल्लंघन का आरोप लगाया गया है। उल्लंघन पट्टेदार की संपत्ति के संबंध में पट्टेदार को दिए गए आश्वासन का पालन नहीं करने का है, चाहे वह पूरी हो या उसका एक हिस्सा। [पारस 25,26] [618-जी-एच; 619-ए-सी]

6. उन तथ्यों के विपरीत जो उत्पन्न हुए

उद्धृत मामलों में विचार जहां अनिवार्य रूप से विवाद केरल राज्य और ओ. आर. एस. बनाम।

मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी

संपत्ति के निजी मालिकों और उनके पट्टेदारों और लेन-देन की प्रकृति के बीच अंतर था, तत्काल मामले में, पट्टे पर दी गई भूमि वह संपत्ति है जो सरकार की है और पट्टे के अधिकार की नीलामी की गई है ताकि राज्य के लिए राजस्व अर्जित किया जा सके, जो उसके नागरिकों के हित में है और एक नागरिक या समूह को सभी को छोड़कर भूमि का दोहन करने की अनुमति है।

पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना हस्तांतरित। इसके अलावा, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा संदर्भित सभी मामलों में, कथित उल्लंघन या तो बंधक बनाने या संपत्ति को खाली करने का था। तत्काल मामले में, पट्टेदार होने के बावजूद प्रत्यर्थी ने पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में एक पूर्ण बिक्री विलेख निष्पादित किया है जो सरकार का है और इस तरह के उल्लंघन को माफ नहीं किया जा सकता है। [पैरा 30] [621-बी-जी] [2021] 11 एस. सी. आर.

सरूप सिंह गुप्ता बनाम एस. जगदीश सिंह और अन्य

(2006) 4 एससीसी 205: 2006 (4) जे. टी. 277-संदर्भित। एस. श्याम बिहारी लाल गौर और अन्य बनाम मदन सिंह

आकाशवाणी (32) 1946 इलाहाबाद 298; ए. वेंकटरमण भट्ट

और ओआरएस। बनाम कृष्ण भट्ट और अन्य आकाशवाणी 1925 मद्रास

57 ; केशव चंद्र सरकार और अन्य। बनाम गोपाल

चंद्र चंदा एयर एयर 1960 कलकत्ता 609;

स्वर्णमोयी देब्या बनाम अफेरादी और अन्य। आकाशवाणी 1932

कलकत्ता 787-संदर्भित।

ग्रोव बनाम पोर्टल 1902 1 सीएच 727; कुक बनाम शूस्मिथ

(1951) 1 के. बी. 752-संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील Nos.5117

2011 के डब्ल्यू. ए. संख्या 369 और 2011 के डब्ल्यू. ए. संख्या 375 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 1 के निर्णय और आदेश से। 2011 .

के साथ सिविल अपील सं। 5120 और 2021 का 519।

जयदीप गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता। , जी. प्रकाश, सुश्री प्रियंका प्रकाश, सुश्री बीना प्रकाश, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

जोसेफ मार्कोस, थॉमस पी जोसेफ, सीनियर एडवोस। , एम. पी. विनोद, अतुल शंकर विनोद, अब्राहम मार्कोस, प्रशांत पद्मनाभन, जॉन जोसेफ

वेट्टिक्कड, आशीष सरकार, एड. उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

ए. एस. बोपन्ना, जे.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. अपीलार्थी-केरल राज्य, केरल उच्च न्यायालय द्वारा एर्नाकुलम में डब्ल्यू. ए. No.369/2011 और डब्ल्यू. ए. सं. 375/2011 में पारित दिनांकित 10.07.2015 आदेश का उल्लंघन कर रहा है। उक्त अपीलें रिट याचिका संख्या 1207/2005 की कार्यवाही से उत्पन्न हुई थीं, जिसमें दिनांकित

17.01.2011 के आदेश के माध्यम से, याचिका का निपटान उस हद तक किया गया था कि उपयोग के मूल्य में गिरावट (Ex.41) के आदेश को रद्द कर दिया गया था। वह आदेश (Ex.39) जिसके द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में पट्टा समाप्त कर दिया गया था बरक़रार रखा। यह उस दृष्टिकोण में है, रिट याचिकाकर्ता-मेसर्स।

जोसेफ एंड कंपनी एज़ द स्टेट ऑफ़ केराला एंड ओआरएस v. मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी [ए. एस. बोपन्ना, जे.]

प्रत्यर्थी भी-केरल राज्य ने इस हद तक रिट अपील दायर की थी कि वे व्यथित थे। उच्च न्यायालय की विद्वत खंड पीठ ने दिनांकित 10.07.2015 के विवादित आदेश के माध्यम से अनुमति दी है मेसर्स द्वारा दायर अपील। जोसेफ एंड कंपनी ने पट्टा समाप्त करने के आदेश और केरल राज्य द्वारा दायर अपील को दरकिनार कर दिया

बर्खास्त कर दिया। इसी संदर्भ में, अपीलकर्ता-केरल राज्य, जो पीड़ित होने का दावा करता है, इस अदालत के समक्ष है।

4. इसके बाद उक्त श्री के. के. जोसेफ ने अपने पक्ष में पट्टे पर दी गई भूमि से 50 एकड़ की सीमा को श्री राघवन को हस्तांतरित करने के लिए दिनांकित एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया। इसके बाद श्री के. के. जोसेफ को साझेदारी फर्म से सेवानिवृत्त होने के लिए कहा जाता है। जिनका प्रतिनिधित्व सुश्री मीरा स्कारिया प्रबंध भागीदार बन गई थीं।

फर्म को। उक्त सुश्री मीरा स्कारिया ने प्रबंध भागीदार के रूप में श्री राघवन को पट्टे की भूमि के एक हिस्से को हस्तांतरित करने के दोष को सुधारने के लिए अनुमति मांगने के लिए 26.06.1990 दिनांकित एक पत्र को संबोधित किया था। उक्त अनुरोध पर विचार नहीं किया गया था क्योंकि सरकार ने अपने दिनांकित 27.05.1989 पत्र के माध्यम से पट्टे को समाप्त करने के इरादे का संकेत दिया था। इसके बाद 19.02.1992 दिनांकित सूचना ने पट्टेदार को पट्टा समाप्त करने और लेने के लिए सूची तैयार करने के आदेश के बारे में सूचित किया।

कब्जे के ऊपर। 5. लेकिन इसे स्थगित कर दिया गया क्योंकि क्षेत्र में सभी पट्टों को नियमित करने के संबंध में सामान्य विचार की कुछ घटनाएं थीं।

प्रक्रिया में था। हालाँकि, उक्त प्रक्रिया 26.02.1999 पर समाप्त हो गई थी जिसके तहत सरकार ने अपने पहले के प्रस्ताव [2021] 11 एस. सी. आर. को रद्द कर दिया था।

एक सामान्य नियमितीकरण जो विचाराधीन था। उस में पृष्ठभूमि में, श्री के. के. जोसेफ को दिनांक 2 का नोटिस जारी किया गया था ताकि यह बताया जा सके कि 1 एकड़ के पूरे क्षेत्र के संबंध में पट्टे को समाप्त क्यों नहीं किया जाना चाहिए जैसा कि पट्टा विलेख के खंड 14 के तहत विचार किया गया है। श्री के. के. जोसेफ ने 29.11.1999 पर इसका जवाब देते हुए संकेत दिया कि वह साझेदारी फर्म से सेवानिवृत्त हो गए हैं और सुश्री मीरा स्कारिया वर्तमान प्रबंध भागीदार हैं जिन्हें अधिसूचित किया जाना है। उक्त प्रक्रिया में, मुकदमे का पहला दौर शुरू हुआ जिसमें कार्रवाई को चुनौती दी गई

पट्टा समाप्त करने के लिए राज्य सरकार। मेसर्स द्वारा दायर ओ. पी. सं. 20508/2002 और ओ. पी. सं. 30224/2002 वाली रिट याचिकाएँ। जोसेफ एंड कंपनी और श्री राघवन क्रमशः कार्य में लगे हुए थे। रिट अपील के बाद उक्त प्रक्रिया के परिणामस्वरूप इस न्यायालय के समक्ष सी. ए. सं. 4169/2004 में कार्यवाही हुई थी। इस न्यायालय ने दिनांक 16.07.2004 के आदेश के माध्यम से अपीलकर्ता-केरल राज्य को पट्टे की प्रस्तावित समाप्ति के संबंध में नया कारण बताएँ नोटिस जारी करने की अनुमति दी और उत्तरदाताओं को कारण बताएँ नोटिस पर अपना जवाब दाखिल करने की अनुमति दी गई। उपरोक्त पृष्ठभूमि में, कार्यवाही का वर्तमान दौर दिनांकित सूचना जारी करने और प्रक्रिया के समापन के साथ शुरू हुआ।

6. उक्त नोटिस में अपीलार्थी-केरल राज्य ने पट्टे की शर्तों के उल्लंघन का आरोप लगाने के लिए दो पहलुओं का उल्लेख किया। आरोप लगाने वाला मुख्य पहलू

पट्टा विलेख के खंड 14 के प्रभाव को रद्द करने के इरादे से पट्टेदार की मंजूरी के बिना और उसके बाद वह 1988 में फर्म से सेवानिवृत्त हो गया है। अवधि के उल्लंघन का आरोप लगाने वाला दूसरा पहलू यह है कि पट्टे पर दी गई 50 एकड़ भूमि का एक हिस्सा पट्टेदार की सहमति के बिना श्री राघवन को बेच दिया गया है। यह उक्त आधार पर है, पट्टे को समाप्त करने की मांग की गई थी। प्रतिवादी-एम/एस। जोसेफ एंड कंपनी ने अपनी कार्रवाई को सही ठहराने और यह तर्क देने के लिए कि उन्होंने पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, दिनांक 14.08.2004 का एक विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया। प्रतिवादी को भी अवसर प्रदान किया गया था सुनवाई, जिसके अनुसरण में 26.11.2004 दिनांकित एक आदेश पारित किया गया था जिसके तहत 246.26 एकड़ आरक्षित वन भूमि को मापने की पूरी सीमा के संबंध में पट्टे की समाप्ति की पुष्टि की गई थी।

7. प्रत्यर्थी ने इससे व्यथित होने के कारण रिट याचिका को प्राथमिकता दी थी जैसा कि ऊपर बताया गया है। विद्वत एकल न्यायाधीश ने पट्टा समाप्त करने के आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया और रिट याचिका को उस हद तक खारिज कर दिया गया। जहां तक केरल राज्य और ओआरएस बनाम के संबंध में कथित उल्लंघन से संबंधित पहलू का संबंध है।

मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी [ए. एस. बोपन्ना, जे.]

विभिन्न परिस्थितियों को अधिक विशेष रूप से उन दस्तावेजों को संदर्भित किया गया था जो पी10, पी11, पी12, पी13 और पी16 को पी20 के लिए प्रदर्शित किए गए थे ताकि यह इंगित किया जा सके कि सरकार ने सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए मेसर्स के साथ व्यवहार किया था। जोसेफ एंड कंपनी पट्टा विलेख के तहत पट्टेदार के रूप में जो पी 7 को प्रदर्शित करता था लेखन याचिका। हालाँकि, श्री राघवन के पक्ष में 50 एकड़ के हस्तांतरण के संबंध में, विद्वान न्यायाधीश की राय थी कि इस तरह के लेन-देन के कारण उल्लंघन से संबंधित निष्कर्ष तथ्य का निष्कर्ष होने के कारण, रिट याचिका में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

8. विद्वान खंड पीठ ने चुनौती को नकार दिया था

केरल राज्य द्वारा पहला भाग और विद्वान एकल न्यायाधीश का निष्कर्ष कि मैसर्स जोसेफ एंड कंपनी पट्टेदार है, वैध माना गया था और इसमें हस्तक्षेप नहीं किया गया था। इसके अलावा, जहां तक श्री राघवन के पक्ष में बिक्री का सवाल है, विद्वत खंड पीठ ने खंड 12 पर ध्यान दिया था। अपीलार्थी-केरल राज्य और मैसर्स जोसेफ एंड कंपनी के बीच पट्टा विलेख में निहित है जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि यदि पट्टेदार को नोटिस पर रखा जाता है तो यदि कोई चूक की जाती है तो उसे ठीक किया जा सकता है। डिफ़ॉल्ट की पुष्टि तभी की जा सकती है जब नोटिस के बावजूद इसे ठीक नहीं किया जाता है। इस विचार में, विद्वत खंड पीठ का विचार था कि पट्टा समझौते के खंड 12 की आवश्यकता का अपीलार्थी-केरल राज्य द्वारा पालन नहीं किया गया था। इसलिए, विद्वान डिवीजन बेंच सेट

पट्टा समाप्त करने के आदेश को एक तरफ कर दें।

जोसेफ-पट्टेदार, श्री जयदीप गुप्ता, विद्वान वरिष्ठ वकील ने लिया है दस्तावेजों के माध्यम से इस अनुक्रम को इंगित करने के लिए कि संपत्ति वास्तव में श्री पी. आई. जोसेफ के पक्ष में नीलाम की गई थी, जिन्होंने दिनांकित बिक्री विलेख के माध्यम से श्री के. के. जोसेफ के पक्ष में पट्टा हस्तांतरित किया था। यद्यपि सरकार ने बाद में श्री के. के. जोसेफ के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित करके उक्त लेनदेन को मान्य कर दिया है, श्री के. के. जोसेफ द्वारा बाद में मैसर्स जोसेफ एंड कंपनी को हस्तांतरण, सरकार की पूर्व सहमति के बिना एक नया पट्टेदार उल्लंघन होगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

11. विवाद पर ध्यान देने के बाद, हम पाते हैं कि उक्त मुद्दे को हमें लंबे समय तक रोके रखने की आवश्यकता नहीं है। प्रारम्भ में, दिनांकित पट्टा विलेख का अवलोकन

15.12.1979 इसमें कोई संदेह नहीं है कि श्री के. के. जोसेफ को उनके व्यक्तिगत नाम से दूसरे भाग के पट्टेदार के रूप में संदर्भित किया जाता है। लीज डीड में पाठ हालांकि दर्शाता है कि श्री पी. आई.

जोसेफ के पक्ष में पहले का लेनदेन और श्री पी. आई. जोसेफ द्वारा श्री के. के. जोसेफ के पक्ष में लीज सौंपने के लिए निष्पादित दस्तावेज़ दस्तावेज़ में संदर्भित है। उस पृष्ठभूमि में, श्री पी. आई. जोसेफ द्वारा श्री के. के. जोसेफ को किए गए विक्रय विलेख का संदर्भ इंगित करता है कि खरीदार श्री के. के. जोसेफ को प्रबंध भागीदार, मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी, एक पंजीकृत साझेदारी फर्म के रूप में वर्णित किया गया है। उक्त पहलू से प्रत्यक्ष रूप से संकेत मिलता है कि अपीलार्थी का यह तर्क कि मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी बाद में अस्तित्व में आई थी, पट्टा विलेख के खंड 14 में निहित बाधा को दूर करने और पराजित करने के लिए एक चाल के रूप में अस्तित्व में आई थी।

स्वीकार नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, जैसा कि पहले ही ध्यान दिया जा चुका है, विद्वान एकल न्यायाधीश और विद्वान खंड पीठ ने रिट कार्यवाही अभिलेखों में विशेष रूप से प्रदर्शनी पी10, पी11, पी12, पी13 और पी16 से पी20 में विभिन्न अन्य दस्तावेजों का उल्लेख किया है ताकि यह इंगित किया जा सके कि सरकार ने सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए मेसर्स के साथ व्यवहार किया था। जोसेफ एंड कंपनी पट्टेदार के रूप में। इसलिए, पहले पहलू पर उक्त सीमा तक, यह उल्लंघन नहीं है। इसलिए उस पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा किए गए निष्कर्ष में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

12. अगला पहलू जो विचार के लिए उत्पन्न होता है वह यह है कि क्या पट्टा क्षेत्र से 50 एकड़ तक की बिक्री पट्टा विलेख के खंड 14 का उल्लंघन होगी। बेहतर मूल्यांकन के लिए, दिनांकित पट्टा विलेख में खंड 12 और 14 पर ध्यान देना उचित होगा, जिन्हें निर्दिष्ट किया गया है। उसी तरह पढ़ा जाता है

इसके नीचे: -

पट्टा समाप्त करने के लिए वन संरक्षक और पट्टेदार इसके द्वारा पट्टे पर दी गई और नष्ट की गई भूमि को तुरंत खाली कर देंगे और इस पट्टे की ऐसी समाप्ति के बावजूद, पट्टेदार किसी भी नुकसान के लिए उत्तरदायी होगा जो पट्टेदार केरल राज्य और ओआरएस v के कारणों से बनाए रख सकता है।

इस तरह के डिफ़ॉल्ट और पर पट्टेदार द्वारा किए गए ऐसे सभी सुधार

जिस भूमि को खाली करने के समय पट्टे पर दिया गया है और नष्ट किया गया है, उसे बरकरार रखा जाना चाहिए और पट्टेदार द्वारा इस तरह के सुधारों के लिए किसी भी मुआवजे का दावा नहीं किया जा सकता है।

" 14. पट्टेदार को लिखित रूप में पूर्व अनुमति के अलावा उक्त पट्टे में अपना ब्याज देने या देने का अधिकार नहीं होगा। किराएदार "।

13. पट्टा विलेख में सुसंगत खंडों के अवलोकन से यह देखा जाता है कि इसके खंड 14 में यह प्रावधान है कि पट्टेदार हकदार नहीं होगा।

पट्टेदारसँ प्राप्त पूर्व लिखित अनुमतिक अतिरिक्त, कथित पट्टामे अपन हितकेँ उपखंडित या निर्दिष्ट करब। उस पृष्ठभूमि में, प्रत्यर्थी के खिलाफ कथित उल्लंघन यह है कि पट्टेदार ने पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना श्री राघवन के पक्ष में पट्टे पर दी गई भूमि में 50 एकड़ की सीमा तक ब्याज सौंपा है। यह तथ्य कि ऐसी बिक्री हुई है, न तो विवाद में हो सकता है और न ही यह विवाद में है। उक्त कार्य दिनांक 16.12.1983 के पंजीकृत बिक्री विलेख के तहत किया गया है। इसलिए सवाल यह है कि क्या यह पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन होगा ताकि पट्टा समाप्त किया जा सके।

14. विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जोसेफ मार्कोस ने तर्क दिया कि हालांकि इस तरह के बिक्री विलेख को निष्पादित किया गया था, लेकिन संपत्ति पर कब्जा नहीं था।

श्री राघवन और पट्टेदार मेसर्स को सौंप दिया गया। जोसेफ एंड कंपनी ने पूरी संपत्ति के संबंध में पट्टे के किराए का भुगतान करना जारी रखा था। इसके बाद यह तर्क दिया गया कि यह मानते हुए भी कि निष्पादन दस्तावेज़ में से जो चूक था, पट्टेदार को इस तरह के चूक को सुधारने के लिए अधिसूचित किया जाना चाहिए था और केवल अगर ऐसा नहीं किया गया था, तो पट्टे को समाप्त किया जा सकता था। इस संबंध में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि पट्टेदार ने 17.03.1990 पर सरकार को एक पत्र प्रस्तुत किया था जिसमें चूक को सुधारने की मांग की गई थी और यदि इसे खंड 12 के संदर्भ में स्वीकार कर लिया गया था, तो खंड 14 में अनुध्यात उल्लंघन नहीं बचेगा। यह उनका आगे का तर्क है कि वर्तमान परिस्थितियों में पट्टे को जब्त करने का अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (संक्षेप में टी. पी. अधिनियम) की धारा 111 (जी) के तहत आएगा, जो सख्त निर्माण की मांग करता है।

पट्टेदार के खिलाफ। उस स्थिति में पट्टे पर दी गई भूमि के एक हिस्से के संबंध में उल्लंघन के लिए पूरे पट्टे की समाप्ति टिकाऊ नहीं होगी। टी. पी. अधिनियम की धारा 112 का भी यह तर्क देने के लिए संदर्भ दिया गया है कि पट्टेदार द्वारा पट्टे के किराए की स्वीकृति, जिसमें श्री राघवन को बेची गई 50 एकड़ की उक्त सीमा भी शामिल है, ज़ब्त करने की छूट का गठन करेगी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

15. प्रत्यर्थी मेसर्स की ओर से विवाद पर ध्यान देते हुए। जोसेफ एंड कंपनी के तहत उन्हें उपलब्ध लाभ के बारे में

पट्टा विलेख का खंड 12 जिसका उपबंध करके अनुपालन नहीं किया गया था

कार्रवाई करने से पहले सुधार के लिए नोटिस जारी करें। पक्षों के इरादे को इकट्ठा करने के लिए, लेन-देन की प्रकृति और समग्र रूप से दस्तावेज़ पर विचार करना आवश्यक है। जबकि इस पहलू पर, ध्यान देने योग्य बात यह है कि खंड 12 में प्रयुक्त शब्द 'डिफ़ॉल्ट' है और उल्लंघन नहीं है। यदि इस पहलू पर ध्यान

दिया जाता है और पट्टा विलेख में निहित शेष शर्तों पर ध्यान दिया जाता है, तो इस स्वीकृत स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि पट्टा भूमि आरक्षित वन में स्थित है, खंड संख्या 5 से 11 तक शुरू होने वाले समझौते के खंड इंगित करते हैं कि - पट्टेदार द्वारा आरक्षित अधिकार और पट्टेदार पर लगाए गए दायित्व अनुपालन, वन क्षेत्र की विशेषताओं को बनाए रखने और लघु वन उपज के संग्रह सहित ऐसी अन्य गतिविधियों को जारी रखने के संबंध में हैं और वन अधिकारियों को रोपण की अनुमति के बावजूद इसे विनियमित करने का अधिकार दिया गया है।

16. यदि उस संदर्भ में, खंड 12 पर ध्यान दिया जाता है, तो यह इंगित करता है कि पट्टेदार के प्रतिबद्ध होने की स्थिति में नोटिस जारी करने पर विचार किया जाता है। चूक और पट्टे को समाप्त करने की स्वतंत्रता का प्रयोग किया जाता है। दी गई रियायत नोटिस जारी होने से पहले चूक को सुधारने के लिए है। यदि पट्टेदार ऐसी चूक को दूर करने में विफल रहता है जिसकी सूचना मुख्य वन संरक्षक द्वारा समय-समय पर पट्टेदार को दी जा सकती है। पट्टे की समाप्ति से पहले एक सूचना जारी की जानी चाहिए और यदि चूक को ठीक नहीं किया गया है तो चूक के बारे में सुना जाना चाहिए। वही स्पष्ट रूप से इंगित करेगा कि संदर्भित चूक, उसके लिए नोटिस जारी करना और यह तथ्य कि यह मुख्य वन संरक्षक से पट्टेदार (केरल राज्य) को दी गई रिपोर्ट पर आधारित है, यह है कि अनुमत सुधार संपत्ति की प्रकृति को बनाए रखने से संबंधित समझौतों में निहित दायित्वों से विचलन से संबंधित चूक के संबंध में है और चूक सुधार योग्य प्रकृति की होनी चाहिए। 'डिफ़ॉल्ट' का शब्दकोश अर्थ है; किसी दायित्व को पूरा करने में विफलता, जबकि 'उल्लंघन' का अर्थ किसी कानून, समझौते या आचार संहिता को तोड़ने का कार्य है। अगर कहा जाए तो

भेद को ध्यान में रखा जाता है, यदि उल्लंघन खंड 14 में प्रदान किए गए उपखंड या समनुदेशन द्वारा किया जाता है, तो इसका परिणाम होगा -

परिणाम और उसी को सुधारने की स्वतंत्रता अनिवार्य नहीं है। वह सब जो खंड 12 इंगित करता है वह यह है कि यदि डिफ़ॉल्ट की सूचना दी गई है और यदि ऐसा डिफ़ॉल्ट केरल और ओआरएस v का राज्य है।

सुधार नहीं किया जाता है तो नोटिस जारी करने और सुनवाई के बाद समाप्ति की जा सकती है। समाप्ति का कारण डिफ़ॉल्ट होगा और इसे ठीक करने की अनुमति देना केवल एक अनुग्रह है जिसे दिखाया जाना चाहिए। इसलिए, विद्वत खंड पीठ अपने निष्कर्ष में उचित नहीं थी कि नोटिस जारी न करना और चूक को सुधारने का अवसर प्रदान न करना घातक है। तत्काल तथ्यों में, पट्टा विलेख को समग्र रूप से पढ़ने से यह संकेत मिलता है कि खंड 14 के तहत पट्टेदार के लिए आरक्षित अधिकार है:

खंड 12 से स्वतंत्र और यदि उस प्रकृति का उल्लंघन होता है, तो यह अपरिवर्तनीय है और इसे अपने तार्किक निष्कर्ष पर ले जाना होगा जब तक कि पट्टेदार उसके तहत अधिकार को माफ नहीं करता है।

17. कानूनी विवाद पर बेहतर मूल्यांकन के लिए, हम टी. पी. अधिनियम की धारा 111 (जी) और धारा 112 पर ध्यान देते हैं जिसे निर्दिष्ट किया गया था। वे नीचे इस प्रकार पढ़ते हैं: -

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

(a) XXXXXXX

(ख) XXXXX (

ग) XXXXX

(घ) XXXXXXXXX

(ई) XXXXXX

(च) XXXXXXX

(छ) ज़ब्त करके; अर्थात, (1) यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त तोड़ता है जिसमें यह प्रावधान है कि, उसके उल्लंघन पर, पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है; या (2) यदि पट्टेदार किसी तीसरे व्यक्ति में एक शीर्षक स्थापित करके या द्वारा अपने चरित्र का त्याग करता है।

अपने आप में अधिकार का दावा करना; [या (3) पट्टेदार को दिवालिया घोषित किया जाता है और पट्टा प्रदान करता है कि पट्टेदार ऐसी घटना के होने पर फिर से प्रवेश कर सकता है] और [इनमें से किसी भी मामले में] पट्टेदार या उसका हस्तांतरणकर्ता पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे को [पट्टेदार को लिखित में नोटिस देता है];

112. ज़ब्ती की छूट-धारा 111, खंड (छ) के तहत एक ज़ब्ती को उस किराए की स्वीकृति द्वारा माफ किया जाता है जो ज़ब्ती के बाद से देय हो गया है, या ऐसे किराए के लिए संकट से, या पट्टेदार की ओर से किसी अन्य अधिनियम द्वारा पट्टे को इस रूप में मानने का इरादा दिखाता है

विद्यमान:

बशर्ते कि पट्टेदार को पता हो कि ज़ब्त किया गया है

खर्च किया गया:

बशर्ते कि, जहां संस्थान के बाद किराया स्वीकार किया जाता है

जब्ती के आधार पर पट्टेदार को बाहर निकालने के लिए एक सूट का; जैसे स्वीकृति छूट नहीं है।

18. प्रत्यर्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क

कि कानून का सवाल किसी भी स्तर पर उठाया जा सकता है, इसे अच्छी तरह से लिया जाता है और हम उस प्रस्ताव पर निर्भर पूर्वजों का उल्लेख करने का कारण नहीं देखते हैं। यद्यपि टी. पी. अधिनियम की धारा 111 और 112 में निहित प्रावधानों पर ध्यान दिया गया है, हमारी राय में, तथ्यात्मक आधार के संदर्भ के बिना इसे अमूर्त रूप में नहीं माना जा सकता है। जहाँ तक

यह तर्क कि पट्टेदार ने संबंध में पट्टे के किराए का भुगतान करना जारी रखा था

श्री राघवन को 50 एकड़ की बिक्री के बावजूद पूरी संपत्ति की, क्या पट्टेदार द्वारा पट्टा किराये की ऐसी स्वीकृति उल्लंघन को माफ करके चूक की जानकारी के साथ थी, एक तथ्य का प्रश्न है जिसका मूल कार्यवाही में आग्रह करना होगा और सामग्री को रिकॉर्ड पर रखना होगा ताकि मूल प्राधिकारी उस पहलू पर निर्णय ले सके और तथ्य पर निष्कर्ष निकाल सके ताकि न्यायालय न्यायिक समीक्षा की प्रक्रिया में बाद के चरण में इसका पुनर्मूल्यांकन कर सके और यह निर्धारित कर सके कि धारा 112 टी. पी. अधिनियम का लाभ उपलब्ध होगा या नहीं। इसलिए, तत्काल मामले में, इस तर्क को कि पट्टे के किराए का भुगतान पूरी सीमा के संबंध में किया जा रहा था, पूरी तरह से स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि कोई विवाद नहीं किया गया था और मूल कार्यवाही में विवरण नहीं रखा गया था। इसके अलावा, वर्तमान प्रकृति के मामले में जब पूरे पट्टा क्षेत्र ने 246.26 एकड़ का विशाल विस्तार मापा और आरोप ऐसे पट्टा क्षेत्र से 50 एकड़ के पट्टा अधिकार के साथ अलग होने का है और उस परिस्थिति में जब पट्टा किराये पर दिया जाता है।

कोई

भी घटना

196.26 एकड़ की शेष सीमा तक भुगतान किया जा रहा था, पट्टा किराये के एकमुश्त भुगतान का लाभ यह तर्क देने के लिए नहीं लिया जा सकता है कि

पट्टे के किराये का भुगतान जारी रखा गया और ज़ब्ती से छूट की मांग की गई।

19. जब समाप्त करने का अधिकार प्रदान करने का उल्लंघन किया गया था

पूरे पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में पट्टा, भले ही पट्टेदार द्वारा भुगतान किए गए पट्टे के किराये को अपीलकर्ता-पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो, यह नहीं दिखाया गया है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 112 के परंतुक में शर्तों की आवश्यकता पूरी हो गई है। वर्तमान स्थिति में, भूमि सरकार द्वारा पट्टे पर दी जाती है और जब उल्लंघन हुआ था तो सक्षम

प्राधिकरण ने नोटिस जारी किया था और कार्यवाही शुरू की गई थी।

एक बार केरल राज्य और ओआरएस बनाम। मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी [ए. एस. बोपन्ना, जे.]

पट्टा किराया प्राप्त होने पर भी कार्यवाही शुरू की गई थी, जिसे दूसरे परंतुक के तहत बचाया जाता है। इसके अलावा स्थिति यह भी है कि सरकार को दिए गए किराये के भुगतान को किसी भी स्थिति में स्वीकार किया जाएगा क्योंकि अलग-अलग कार्य अलग-अलग लोगों द्वारा किए जाते हैं।

कार्यालयों और किसी भी निविदा राशि को प्राप्त किया जाएगा। यह पट्टेदार को केवल इसलिए कोई लाभ नहीं दे सकता है क्योंकि किराया देने के लिए बोली लगाई गई है।

सरकारी कार्यालय और उसे छूट के विशिष्ट संदर्भ के बिना निर्दोष रूप से स्वीकार कर लिया गया है।

20. छूट के सवाल पर, सरूप सिंह गुप्ता बनाम एस. के मामले में इस अदालत के फैसले को संदर्भित करना लाभदायक होगा।

जगदीश सिंह और अन्य (2006) 4 एस. सी. सी. 205 जिसमें किराए की स्वीकृति के कारण छूट से संबंधित विवाद पर विचार किया गया था, हालांकि टी. पी. अधिनियम की धारा 111 (एच) और 113 के संदर्भ में, जिसमें इसे इसके तहत अभिनिर्धारित किया गया थाः -

" 6. विद्वान वरिष्ठ वकील ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय पर भी भरोसा किया, जिसकी सूचना ए. आई. आर. 1926 (कलकत्ता) 763 में दी गई थी, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहां किराया छोड़ने के नोटिस के बाद स्वीकार किया जाता है, चाहे मुकदमा दायर किए जाने से पहले या बाद में, मकान मालिक इस प्रकार पट्टे को अस्तित्व में रखने का इरादा दिखाता है और इसलिए, जहां कलकत्ता किराया अधिनियम के तहत किराया नियंत्रक के पास जमा किया गया किराया निष्कासन मुकदमा दायर होने के बाद भी वापस ले लिया जाता है, तो छोड़ने का नोटिस माफ कर दिया जाता है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय में निर्धारित सिद्धांत बहुत व्यापक रूप से कहा गया है, और इसे कानून का सटीक कथन नहीं कहा जा सकता है। धारा 113 का मात्र अवलोकन इसके लिए कोई जगह नहीं छोड़ता है।

संदेह है कि किसी दिए गए मामले में, धारा के तहत दिया गया नोटिस

111 , खंड (एच) को माफ कर दिया गया माना जा सकता है, लेकिन आवश्यक शर्त यह है कि इस पर कुछ अधिनियम होना चाहिए।

पट्टा को विद्यमान मानने का इरादा प्रकट करते हुए सूचना देने वाले व्यक्ति का हिस्सा। बेशक, एक्सप्रेस या

जिस व्यक्ति को ऐसी सूचना दी गई है, उसकी निहित सहमति भी स्थापित की जानी चाहिए। यह सवाल कि क्या नोटिस देने वाले व्यक्ति ने अपने कार्य से पट्टे को अस्तित्व में रखने का इरादा दिखाया है, अनिवार्य रूप से एक सवाल है तथ्य।

मामले के इस पहलू पर किसी निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए न्यायालय को सभी प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करना चाहिए और

परिस्थितियाँ, और केवल यह तथ्य कि किराया दिया गया है निविदा और स्वीकार, निर्धारक नहीं हो सकते हैं।

एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

7. शांति प्रसाद के मामले में कुछ ऐसी ही स्थिति उत्पन्न हुई

देवी वी. शंकर महतो। वह एक ऐसा मामला था जहाँ मकान मालिक

पट्टे की अवधि समाप्त होने पर भी किराए को स्वीकार किया जाता है। एक प्रस्तुति

उस मामले में किरायेदार की ओर से आग्रह किया गया था कि धारा

116 , संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम आकर्षित किया गया था और वहाँ एक था

पट्टे का नवीनीकरण माना जाता है। विवाद को नकारते हुए, यह

न्यायालय ने कहा कि केवल किराए की स्वीकृति बाद के महीनों में जिसमें पट्टेदार ने कब्जा करना जारी रखा

पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद भी,

यह नहीं कहा जा सकता कि यह एक ऐसा आचरण है जो उनकी सहमति को दर्शाता है पट्टा की समाप्ति के बाद भी पट्टा जारी रखना

अवधि। उनके अधिपतियों ने शामिल शर्तों को देखा

समझौते में ही, जिसके नवीकरण के लिए प्रावधान किया गया था

पट्टा और अभिनिर्धारित किया कि उन शर्तों को नहीं किया गया है पूरा किया गया, अवधि समाप्त होने के बाद केवल किराए की स्वीकृति

पट्टा जारी रखने के लिए सहमति का संकेत नहीं था

लीज "।

(जोर दिया गया)

उस दृष्टिकोण से, विद्वत वरिष्ठ वकील द्वारा दी गई छूट

उत्तरदाता के लिए-पट्टेदार अस्थिर है।

21. इसके अलावा, यह तर्क कि पट्टेदार-एम/एस। जोसेफ और

बिक्री के बाद भी कंपनी ने 50 एकड़ के उक्त क्षेत्र पर कब्जा बनाए रखा था और इसलिए एक से अधिक कारणों से कोई चूक स्वीकार नहीं की जा सकती है। इस पहलू को समझने के लिए, दिनांकित बिक्री विलेख का अवलोकन, जिसे रिट कार्यवाही में प्रदर्शनी आर 3 (बी) के रूप में प्रस्तुत किया गया था, प्रासंगिक पाठों को निम्नानुसार इंगित करेगा: -

" मुझे अनुसूची में संपत्ति बेचने का पूर्ण अधिकार है।

मैंने तय समय में आपको 50 एकड़ जमीन बेचने का फैसला किया है।

बाकी के माध्यम से यात्रा करने के अधिकार के साथ नीचे

मेरे कब्जे में जमीन। उसकी कीमत के रूप में निर्धारित राशि कहा कि जमीन रु। 45000. पूरा भुगतान प्राप्त करने के बाद

पैंतालीस हजार रुपये, मैं आपको पूर्ण अधिकार देता हूं और

अनुसूची में उपरोक्त भूमि पर कब्जा

शेष संपत्ति के माध्यम से परिवहन के अधिकार।

नीचे दी गई अनुसूची में वर्णित संपत्ति का संबंध है -

कोचीन सरकार और मेरा इस पर पट्टा अधिकार है।

आज से मुझे आप में रहने में कोई आपत्ति नहीं है।

संपत्ति का कब्जा और पूर्ण अधिकार का आनंद लेना अनुसूची में वर्णित अधिकार के साथ

परिवहन। इसके बाद आप सीधे पट्टे के किराए का भुगतान करेंगे।

सरकार। सरकार को अब से सभी कर दिए जा सकते हैं -

आपके द्वारा भुगतान किया गया। मैं, कंपनी या हमारे कोई भी उत्तराधिकारी

अनुसूचित संपत्ति पर उनका कोई अधिकार नहीं हो सकता है।

मैं पुष्टि करता हूं कि मैं आपकी यात्रा में बाधा नहीं डालूंगा।

बाकी बीट्राइस एस्टेट। इस कार्य से आपको अधिकार है

इस तरह के परिवहन के अधिकार का लाभ उठाने के लिए।

मैं आपको आश्वस्त करता हूं कि मुझे इसकी बिक्री का अधिकार है।

संपत्ति और इसके कारण पट्टे के किराए का कोई बकाया नहीं है

सरकार किसी भी अन्य देय राशि या नागरिक या नागरिक राशि की कुर्की के रूप में संपत्ति से संबंधित राजस्व प्रकृति और किसी भी नुकसान की स्थिति में

इस आश्वासन के खिलाफ खरीदार द्वारा बनाए रखा जाता है। मैं रहूंगा। इस तरह के नुकसान के लिए जिम्मेदार "।

(जोर दिया गया)

22. दिनांकित बिक्री विलेख से निकाले गए हिस्से का अवलोकन

वास्तव में, स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पूर्ण अधिकार और अधिकार दिया गया है और इसमें यह भी कहा गया है कि अब से खरीदार, श्री राघवन को पट्टे के किराए का भुगतान सीधे सरकार को करना है और सरकार को सभी करों का भुगतान भी उनके द्वारा किया जाना है। इसके अलावा, न तो श्री के. के. जोसेफ और न ही साझेदारी फर्म ने उस दस्तावेज़ के तहत बेची गई संपत्ति पर कोई अधिकार बनाए रखा है। इसलिए, दस्तावेज़ स्वयं पक्षों के इरादे और इस तथ्य को भी इंगित करेगा कि कब्जा पट्टेदार की सहमति के बिना विभाजित किया गया था जो पट्टा विलेख में खंड 14 का स्पष्ट उल्लंघन था।

23. इसके अलावा, श्री के. के. जोसेफ के दिनांकित 29.11.1999 उत्तर में,

प्रभागीय वन अधिकारी से दिनांकित सूचना पर, उन्होंने कहा है कि फर्म से सेवानिवृत्त होने के बाद भी, फर्म श्री राघवन को सौंपे गए उक्त 50 एकड़ को फर्म को फिर से सौंपने के लिए अपने प्रयासों को आगे बढ़ा रही थी और इस तरह पट्टा विलेख के खंड 12 में विचार किए गए चूक को ठीक कर रही थी। इसलिए, यह तथ्य कि उल्लंघन किया गया था, पट्टेदार की जानकारी में भी था, हालांकि वे [2021] 11 एस. सी. आर. की मांग कर रहे थे।

खंड 12 के तहत शरण लेना। इसके अलावा, मेसर्स द्वारा सरकार को संबोधित 26.06.1990 का पत्र। सुश्री मीरा स्कारिया के माध्यम से जोसेफ एंड कंपनी इस प्रकार बताती है: -

" यदि यह पुनर्खरीद प्रभावी है, तो पूरी संपत्ति शामिल है। श्री द्वारा निष्पादित पट्टा विलेख में। के. के. जोसेफ और पंजीकृत

1979 के दस्तावेज़ No.1983 के रूप में नेनमारा, उप रजिस्ट्री कार्यालय

मेसर्स के कब्जे में वापस आ जाएगा। जोसेफ और

कंपनी जो मूल पट्टेदार है।

(जोर दिया गया)

उक्त कथन स्पष्ट करेगा कि कब्जा किया गया था

भाग लिया और यह केवल संकेत दिया जा रहा था कि पुनः परिवहन किए जाने पर, कब्जा पट्टेदार को वापस आ जाएगा। इसलिए, प्रत्यर्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रस्तुत तर्क कि अधिकार को विभाजित नहीं किया गया था और उनके द्वारा पट्टे के किराये का भुगतान तथ्यों में एक शमन कारक के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है और

इस मामले की परिस्थितियाँ।

24. हालांकि यह तर्क देने की कोशिश की जाती है कि एक अवसर

पट्टा विलेख के खंड 12 में निहित प्रावधान को ध्यान में रखते हुए चूक को सुधारने के लिए दिया जाना चाहिए था, जिस स्थिति में चूक हुई हो। यदि सुधार किया जाता है, तो यह ऊपर बताए गए कारण के लिए प्रत्यर्थी की सहायता के लिए नहीं आ सकता है। इसके अलावा, तथ्यात्मक रूप से यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि दिनांकित 26.06.1990 पत्र को संबोधित करने के अलावा, पट्टेदार-M/s। जोसेफ एंड कंपनी ने बिक्री विलेख को रद्द करने या भौतिक रूप से यह इंगित करने के लिए कोई ठोस कदम नहीं उठाए कि कब्जा पट्टेदार के पास वापस आ गया है और लेनदेन को रद्द कर दिया गया है। जो भी हो, अन्यथा तत्काल तथ्यों में भी उल्लंघन उस प्रकृति का नहीं था जो था

पट्टा विलेख के खंड 12 के तहत प्रदान किए गए सुधार के लिए विचार किया गया। इसलिए, प्रतिवादी के लिए यह तर्क देने में बहुत देर हो चुकी है कि खंड 14 के तहत प्रदान किए गए पट्टे को समाप्त करने के पट्टेदार के अधिकार का प्रयोग करने से पहले खंड 12 का पालन नहीं किया गया था।

25. विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा आग्रह किया गया वैकल्पिक तर्क

प्रत्यर्थी-पट्टेदार के लिए यह है कि भले ही पट्टेदार के खिलाफ उल्लंघन किया गया हो, टी. पी. अधिनियम की धारा 111 (जी) के प्रावधान को देखते हुए पूरे पट्टे को जब्त नहीं किया जा सकता है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस पहलू पर हमें समझाने के लिए कुछ निर्णयों का उल्लेख किया है जो

यहाँ नीचे विज्ञापन किया जा सकता है।

द स्टेट ऑफ केराला एंड ओआरएस v. मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी [ए. एस. बोपन्ना, जे.]

26. तर्क को नोट करने के बाद, सबसे पहले, खंड 14 का अवलोकन निस्संदेह 'उसके एक हिस्से' का उल्लेख नहीं करता है जैसा कि विद्वान वरिष्ठ द्वारा तर्क दिया गया है।

वकील। हालांकि, इसका मतलब यह नहीं है कि पट्टे पर दी गई भूमि के एक हिस्से के संबंध में किए गए उल्लंघन को उल्लंघन के रूप में नहीं माना जा सकता है और पट्टेदार को उसके तहत अधिकार का प्रयोग करने से वंचित कर देगा। दूसरा, धारा 111 (जी) यह सुझाव नहीं देती है कि समग्र रूप से पट्टे के संबंध में, ज़ब्ती केवल उस हिस्से तक सीमित होनी चाहिए जिसके बारे में उल्लंघन का आरोप लगाया गया है। उल्लंघन पट्टेदार की संपत्ति के संबंध में पट्टेदार को दिए गए आश्वासन का पालन नहीं करने का है, चाहे वह पूरी हो या पूरी।

इसका एक हिस्सा। इस संबंध में निर्णय श्री के मामले में निर्भर था। श्याम बिहारी लाल गौर और अन्य बनाम मदन सिंह ए. आई. आर. (32) 1946 इलाहाबाद 298 एक ऐसी परिस्थिति है जहां मुकदमे का फैसला इस घोषणा के लिए किया गया था कि पट्टे पर दी गई भूमि में प्रतिवादियों के पट्टे के अधिकार निर्धारित किए गए हैं और वादी कब्जा करने का हकदार है। उस परिस्थिति में, विचार के लिए जो मुद्दा उठा वह यह है कि क्या वादी उन घटनाओं में है जो हुई हैं, ऐसी घोषणा का हकदार है और क्या उस परिस्थिति में ज़ब्त किया गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि जैसा कि विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया है, जो मुद्दा सुलझा लिया गया था वह यह है कि कानून ज़ब्ती के खिलाफ है। उक्त वाद में इस तरह का विचार उस अधिकार की प्रकृति को ध्यान में रखने के बाद किया गया था जिसका दावा पट्टेदार द्वारा संपत्ति पर किया गया था जिसमें संपत्ति के उत्तराधिकार के प्रतिद्वंद्वी दावे थे।

27. मामले में, ए. वेंकटरमण भट्ट और ओआरएस। बनाम कृष्ण भट्ट और अन्य ए. आई. आर. 1925 मद्रास 57, इसमें कोई संदेह नहीं है कि उच्च न्यायालय ने पूरे पट्टे को जब्त करने के खिलाफ मामले पर विचार किया, जब इक्विटी के सामान्य सिद्धांतों के आधार पर इंग्लैंड में अपनाए गए निर्माण से एक पत्ता लेकर आंशिक अलगाव हुआ था और भारत में इसका पालन किया गया था। उक्त मामले में, न्यायसंगत सिद्धांत ऐसी परिस्थिति में लागू किया गया था जहां पट्टेदार वास्तव में संपत्ति का मालिक था। उनके पास था उसी को गिरवी रखा और अपने गिरवीदार से बंधक संपत्ति के एक हिस्से का पट्टा प्राप्त किया था। ऐसी संपत्ति से जो पट्टे पर प्राप्त की गई थी, उसके एक हिस्से को उसके द्वारा फिर से एक अलग बंधक को गिरवी रखा गया था जिसे पट्टे की शर्तों का उल्लंघन कहा गया था। उस में

पहला बंधक। 28. मामले में, ग्रोव बनाम पोर्टल 1902 1 सीएच 727, दिया गया पट्टा नदी के कुछ हिस्सों में मछली पकड़ने का था, लेकिन इस शर्त के साथ कि

लिखित रूप में पट्टेदार की सहमति के बिना उपपत्र।

[2021] 11 एस. सी. आर. था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

आरोप लगाया, पट्टेदार ने तर्क दिया कि उसने किसी अन्य व्यक्ति को अधिकार दिया

परिसर के साथ-साथ पूरे परिसर के लिए क्योंकि पट्टेदार को अवधि के अवशेष के दौरान नदी में मछली पकड़ने के लिए किसी अन्य व्यक्ति (दो छड़ तक सीमित) को लाइसेंस देने से नहीं रोका गया था। उसमें विचार तत्काल मामले में प्रासंगिक नहीं होगा। मामले में, कुक बनाम। शूस्मिथ (1951) 1 के. बी.-752, यह वह मामला था जहां रहने का घर किरायेदार को किराए पर दिया गया था, जिसमें वह सहमत था कि वह खाली नहीं करेगा। हालांकि, किरायेदार ने घर के दो कमरों को खाली करा दिया था, जिसके कारण मकान मालिक ने समझौते के उल्लंघन का आरोप लगाते हुए कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया था। अदालत ने चर्च बनाम ब्राउन में लॉर्ड एल्सन के उक्ति पर भरोसा किया जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि आधार को कम नहीं करने के लिए एक वचन के सिद्धांत को तोड़ा नहीं गया था क्योंकि 'आधार' ने पूरी तरह से वर्णन किया था कि क्या कम किया गया है और ऐसे कोई शब्द नहीं हैं जैसे कि एक किरायेदार ने इसके किसी भी हिस्से को कम नहीं करने के लिए सहमति व्यक्त की थी। उस परिस्थिति में, यह माना गया कि समझौते का कोई उल्लंघन नहीं हुआ था।

29. में, स्वर्णमोयी देब्या बनाम अफेरादी और अन्य। आकाशवाणी 1932

पट्टेदार की सहमति के बिना पट्टे पर दी गई भूमि का हस्तांतरण जो पट्टे की शर्त का उल्लंघन है। से संबंधित सामान्य सिद्धांत जैसा कि निर्धारित किया गया था, ज़ब्त पर ध्यान दिया गया था और उस परिस्थिति में पट्टेदार के खिलाफ ज़ब्त के अधिकार का सख्ती से अर्थ लगाया गया था

स्पष्ट शर्त की अनुपस्थिति इस निष्कर्ष पर पहुंची थी कि

सम्पूर्ण सीमा तक किया गया अंतरण, यद्यपि किसी भाग के अंतरण के लिए सहमति प्राप्त की गई थी, उल्लंघन नहीं होगा। विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा निर्भर कुछ अन्य निर्णय भी इसी प्रभाव के हैं और हम उनमें से प्रत्येक को संदर्भित करने की कोई आवश्यकता नहीं देखते हैं। लेकिन, केरल और ओआरएस राज्य होने के लिए क्या आवश्यक है।

मेसर्स जोसेफ एंड कंपनी [ए. एस. बोपन्ना, जे.]

ध्यान दिया गया है कि ग्रोव बनाम पोर्टल (उपरोक्त) में निर्धारित समानता के सामान्य सिद्धांत लगभग सभी उल्लेखनीय मामलों में निष्कर्ष पर पहुंचने का आधार रहे हैं। 30. उन तथ्यों के विपरीत जो उद्धृत मामलों में विचार के लिए उत्पन्न हुए जहां अनिवार्य रूप से विवाद दोनों के बीच था।

संपत्ति के निजी मालिक और उनके पट्टेदार और लेन-देन की प्रकृति, तत्काल मामले में, पट्टे पर दी गई भूमि वह संपत्ति है जो सरकार की है और पट्टे के अधिकार की नीलामी इस प्रकार की गई है

राज्य के लिए राजस्व अर्जित करने के लिए, जो उसके नागरिकों के हित में है

और एक नागरिक या एक समूह को अन्य सभी को छोड़कर भूमि का दोहन करने की अनुमति है। इसके अतिरिक्त, ऐसी सरकारी संपत्ति आरक्षित वन के रूप में अधिसूचित क्षेत्र में स्थित है। ऐसी परिस्थिति में, जब पट्टेदार को ऐसी संपत्ति का लाभ दिया जाता है और लगाई गई शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो पट्टेदार के खिलाफ ज़ब्ती खंड का सख्त निर्माण किया जाता है। सभी परिस्थितियों में उत्पन्न नहीं होगा क्योंकि अन्यथा यह प्रस्तुत करेगा

पट्टा विलेख में खंड। टी. पी. अधिनियम की धारा 111 (जी) में निहित सिद्धांत हालांकि देखा गया है, पक्ष अनुबंध की शर्तों द्वारा शासित होते हैं और इस तरह पट्टेदार उक्त प्रावधान के तहत लाभ का दावा नहीं कर सकता है।

प्रावधान। इसके अलावा, जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है कि धारा 111 (जी) के तहत विचार न्यायसंगत सिद्धांतों पर आधारित है जिन्हें प्रत्येक मामले में प्राप्त तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर लागू करना होगा। न्यायसंगत सिद्धांतों को लागू करते समय, जो इक्विटी चाहता है उसे इक्विटी करनी चाहिए, इस सिद्धांत को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। यह कहा जाता है कि एक अदालत किसी पट्टेदार को न्यायसंगत विचार के नाम पर उन परिस्थितियों से खुद को बाहर निकालने में सहायता नहीं करेगी जो उसने पैदा की हैं। तत्काल तथ्यों में, जैसा कि पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, जब कुछ शर्तों पर सार्वजनिक उदारता प्रदान की जाती है और

शर्तों, पट्टा विलेख की एक अवधि का सख्ती से पालन किया जाना है और कब

खंड 14 में प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार पट्ट में अपना ब्याज देने या देने का हकदार नहीं होगा, सिवाय पट्टेदार की लिखित पूर्व अनुमति के, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि उल्लंघन पट्टे पर दी गई भूमि के एक हिस्से को सौंपने से हुआ है या संपूर्ण, जब ऐसा ब्याज -

पट्टेदार को पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना स्थानांतरित कर दिया गया है। इसके अलावा, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा संदर्भित सभी मामलों में, कथित उल्लंघन या तो बंधक बनाने या संपत्ति को खाली करने का था।

तत्काल मामले में, पट्टेदार होने के बावजूद प्रत्यर्थी ने पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में एक पूर्ण बिक्री विलेख निष्पादित किया है जो सरकार का है और इस तरह के उल्लंघन को माफ नहीं किया जा सकता है।

एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल आवेदन NO.5120/2021 @SLP (C) No.9661/2017 और सिविल आवेदन NO.5119/2021 @SLP (C) No.18760/2016

31. अपीलार्थी-इन दोनों अपीलों में केरल राज्य है -

डब्ल्यू. पी. में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित अंतरिम आदेशों को लागू करना।

No.35832/2015। उक्त आदेश की पुष्टि विद्वान विभाग द्वारा की गई थी

दिनांकित 11.01.2016 और 25.01.2017 आदेशों के माध्यम से बेंच। यह देखते हुए कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने सुरक्षा के लिए एक अंतरिम व्यवस्था की थी

दोनों पक्षों का हित जो अंतिम परिणाम के अधीन होगा

रिट याचिका और यह भी ध्यान में रखते हुए कि यह न्यायालय नोटिस का निर्देश देते हुए

एस. एल. पी. No.9661/2017 में, 21.04.2017 पर पार्टियों को बनाए रखने का निर्देश दिया गया था।

यथास्थिति जो उस दिन थी और उक्त आदेश तब तक जारी रहा है

आज के दिन, यह उचित होगा कि उक्त स्थिति बनी रहे और उच्च न्यायालय के अनुसार रिट कार्यवाही का निपटारा करेगा

विवादित आदेशों में हस्तक्षेप करने से परहेज किया है क्योंकि वे हैं प्रकृति में अस्थायी। हम प्रतिद्वंद्वी के गुणों की ओर भी नहीं बढ़े हैं।

इन कार्यवाहियों में उत्पन्न होने वाले विवाद। इस प्रकार उच्च न्यायालय

मामले पर उसके गुण-दोष के आधार पर विचार करें।

32. सभी वनाच्छादित कारणों के लिए, निम्नलिखित क्रम;

((i)

विद्वान प्रभाग द्वारा पारित दिनांकित 10.07.2015 आदेश

W.A.No.369/2011 और W.A.No.375/2011 में बेंच सेट किया गया है

एक तरफ।

((ख)

आदेश दिनांक 17.01.2011 विद्वान एकल द्वारा पारित किया गया

W.P.No में न्याय करें। 1207/2005 पुनर्स्थापित किया गया है।

(iii) एसएलपी (सी) Nos.879-880/2016 से उत्पन्न होने वाली अपीलें हैं -

लागत के रूप में बिना किसी आदेश के आंशिक रूप से अनुमति दी गई।

(€ iv) एसएलपी (सी) No.9661/2017 से उत्पन्न होने वाली अपीलें और

एसएलपी (सी) No.18760/2016 का निपटारा कर दिया गया है।

लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया जाएगा।

(v)

अंकित ज्ञान

अपीलों का

निपटारा किया गया।