

अनंग बिजय मित्रा

बनाम

टाटा आयरन एंड स्टील कंपनी लिमिटेड

(बी. पी. सिन्हा, मुख्य न्यायाधीश, पी. बी. गर्जेद्रगडकर, के. एन. वांचू,

के. सी. दास गुप्ता और जे. सी. शाह, न्यायमूर्तिगण)

भूमि धारणा—पट्टे के लिए आवेदन—पट्टा मंजूर—पट्टे के उद्देश्य का अभिनिश्चय—
पट्टे के आवेदन की शर्तों को देखा जाना चाहिए—कृषि किरायेदार की परिभाषा—मासिक
किरायेदारी—भवन निर्माण नियमों के पालन का वचन—रैयत नहीं—बेदखली के लिए उत्तरदायी
—छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 (1908 का बंगाल अधिनियम 6), धारा 4(2),
6।

वर्तमान अपीलकर्ता के हक पूर्वाधिकारी ने जमशेदपुर में स्थित विवाद की विषयवस्तु
के बंदोबस्त के लिए उत्तरदाताओं के भूमि अधिकारी को आवेदन किया था। भूमि उन्हें
मासिक किरायेदार के रूप में 1/- रुपये प्रति माह के किराये पर दी गई थी। पट्टा सृजित
करने वाला कोई लिखित दस्तावेज नहीं था। बंदोबस्त के आवेदन में इस आशय के कथन थे
कि आवेदक इसे "उद्यान के उद्देश्य" के लिए चाहता था और वह भूमि को "मासिक
किरायेदारी" पर रखने के लिए सहमत था तथा वह "भवन निर्माण नियमों" का पालन
करेगा। छोड़ने के नोटिस के बाद, उत्तरदाताओं, जो भूखंड के मालिक हैं, ने अपीलकर्ता की
बेदखली और किराये के बकाया के लिए एक वाद दायर किया। बचाव पक्ष द्वारा यह तर्क
दिया गया कि कोई मासिक किरायेदारी नहीं थी और पट्टा कृषि और बागवानी उद्देश्यों के
लिए था और अपीलकर्ता छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 4 और 6 के अर्थ के
अंतर्गत एक कृषि किरायेदार था जिसे धारणाधिकार की स्थिरता प्राप्त है। विचारण न्यायालय
ने इस तर्क को स्वीकार कर लिया और अपील पर अधीनस्थ न्यायाधीश ने इसकी पुष्टि की।
द्वितीय अपील पर पटना उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि पट्टा कृषि उद्देश्यों के
लिए नहीं था और बेदखली का आदेश दिया। वर्तमान अपील इस न्यायालय द्वारा दी गई
विशेष अनुमति के माध्यम से है।

इस न्यायालय के समक्ष मुख्य तर्क यह था कि चूंकि पट्टे के आवेदन ने यह स्पष्ट
कर दिया था कि भूमि "उद्यान के उद्देश्य" के लिए थी, इसलिए अपीलकर्ता अधिनियम की
धारा 6 के अर्थ के भीतर रैयत था।

अभिनिर्धारित, कि उद्देश्य के विवरण पर दस्तावेज में उल्लिखित अन्य तथ्यों के साथ
विचार किया जाना चाहिए, अर्थात् आवेदन मासिक किरायेदारी के लिए था, और आवेदक

भवन निर्माण नियमों का पालन करने के लिए सहमत था। ऐसे विचार पर, यह स्पष्ट था कि पट्टा बागवानी या कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं था।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1960 की दीवानी अपील संख्या 286

1954 की द्वितीय अपील संख्या 1330 में पटना उच्च न्यायालय के 26 मार्च, 1958 के निर्णय और डिक्री के विरुद्ध विशेष अनुमति द्वारा अपील।

अपीलकर्ता के लिए एन. सी. चटर्जी और आर. सी. प्रसाद।

उत्तरदाता संख्या 1 के लिए एस. एन. एंडली और एस. पी. वर्मा।

1962, नवंबर 9- न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

दास गुप्ता, न्यायमूर्ति—इस मुकदमे की विषयवस्तु जमशेदपुर शहर के साकची न्यू प्लानिंग क्षेत्र में 1267 वर्ग फुट का एक भूखंड है। 23 जून, 1937 को, अब्दुल गनी, जिसके माध्यम से वर्तमान अपीलकर्ता भूमि में रुचि रखने का दावा करता है, ने भूमि के मालिक टाटा आयरन एंड स्टील कंपनी लिमिटेड के भूमि अधिकारी को इस भूखंड के बंदोबस्त के लिए आवेदन किया। आवेदन स्वीकार कर लिया गया और भूमि अब्दुल गनी को मासिक किरायेदार के रूप में 1/- रुपये प्रति माह के किराये पर दी गई। जिस वाद से यह अपील उत्पन्न हुई है, वह 1949 में परिसर छोड़ने के नोटिस द्वारा किरायेदारी के निर्धारण के बाद किरायेदार की बेदखली के लिए लाया गया था। इसमें 1/- रुपये प्रति माह की दर से किराये के बकाया के लिए भी प्रार्थना की गई थी।

अब्दुल गनी का बचाव यह था कि वह छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम के तहत परिकल्पित एक कृषि किरायेदार था और मासिक किरायेदार नहीं था तथा भूमि के लिए कोई मासिक किराया नहीं दिया गया था। यह भी तर्क दिया गया कि पट्टा वार्षिक किराये पर कृषि और बागवानी उद्देश्यों के लिए होने के कारण, उत्तरदाता ने एक वैध अधिभोग अधिकार प्राप्त कर लिया था और वह बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं था। वर्तमान अपीलकर्ता को 25 मई, 1953 के एक आदेश द्वारा उत्तरदाता के रूप में जोड़ा गया था। उसने एक लिखित बयान भी दाखिल किया जिसमें तर्क दिया गया कि छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के संचालन से, अब्दुल गनी ने अधिभोग अधिकार प्राप्त कर लिया था, कि जिस उद्देश्य के लिए अब्दुल गनी के साथ बंदोबस्त किया गया था, वह मासिक किरायेदारी सृजित नहीं कर सकता था और वादी खास कब्जे का हकदार नहीं था।

विचारण न्यायालय (अपर मुंसिफ, जमशेदपुर) ने उत्तरदाता के इस तर्क को स्वीकार कर लिया कि अब्दुल गनी के पक्ष में सृजित किरायेदारी कृषि थी, कि अब्दुल गनी ने उसमें अधिभोग रैयत का अधिकार प्राप्त कर लिया था और चूंकि काश्तकारी अधिनियम छोटा

नागपुर काश्तकारी अधिनियम द्वारा शासित था, इसलिए वाद दीवानी न्यायालय द्वारा विचारणीय नहीं था। तदनुसार, उसने वाद खारिज कर दिया।

अपील पर, अधीनस्थ न्यायाधीश, सिंहभूम ने विचारण न्यायालय के निष्कर्षों से सहमति व्यक्त की कि जोत कृषि थी और इसलिए छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम द्वारा शासित थी और तदनुसार विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की।

हालांकि, पटना उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील में इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि पट्टा कृषि और बागवानी उद्देश्यों के लिए नहीं था और उत्तरदाता द्वारा भूमि में अधिभोग का अधिकार प्राप्त करने का कोई प्रश्न ही नहीं था। उच्च न्यायालय ने अपील स्वीकार की, नीचे के न्यायालयों के निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया और वादी के वाद को डिक्री कर दिया।

उच्च न्यायालय के इस निर्णय के विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय द्वारा दी गई विशेष अनुमति द्वारा दायर की गई है।

अपील के समर्थन में श्री एन. सी. चटर्जी द्वारा हमारे समक्ष यह तर्क दिया गया है कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में त्रुटि की कि पट्टा कृषि या बागवानी उद्देश्यों के लिए नहीं था। उन्होंने इंगित किया कि भूमि के पट्टे के आवेदन में किरायेदारी के उद्देश्य के रूप में "उद्यान के उद्देश्य" का उल्लेख है और तर्क दिया कि अब्दुल गनी को छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 6 के अर्थ के भीतर रैयत बनाने के लिए यह पर्याप्त है। अधिनियम की धारा 4 में कहा गया है कि इस अधिनियम के उद्देश्य के लिए किरायेदारों के चार वर्ग होंगे, अर्थात् (1) भू-धारक, (2) रैयत, (3) दर-रैयत और (4) मुंडेरी खूंट-कट्टीदार। स्वीकार्य और स्पष्ट रूप से, अब्दुल गनी वर्ग 1, 3 और 4 के तहत किरायेदार नहीं था और वह छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम के दायरे में केवल वर्ग (2) में उल्लिखित "रैयत" होकर ही आ सकता था। इस अधिनियम की धारा 6 में "रैयत" को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है "मुख्य रूप से वह व्यक्ति जिसने स्वयं द्वारा या अपने परिवार के सदस्यों द्वारा या भाड़े के नौकरों द्वारा, या साझेदारों की सहायता से खेती करने के उद्देश्य से भूमि धारण करने का अधिकार प्राप्त किया है; और इसमें उन व्यक्तियों के हक पूर्वाधिकारी शामिल हैं जिन्होंने ऐसा अधिकार प्राप्त किया है"। कलकत्ता और पटना उच्च न्यायालयों के कई निर्णयों द्वारा यह तय किया गया है कि फलों का बगीचा लगाने का उद्देश्य "खेती के उद्देश्य" के भीतर आता है। यदि ऐसा प्रतीत होता है कि अब्दुल गनी ने फलों का बगीचा उगाने के उद्देश्य से विवादित भूमि का पट्टा लिया था, तो वह स्पष्ट रूप से छोटा नागपुर काश्तकारी अधिनियम के तहत रैयत बन गया। हालांकि पट्टा सृजित करने वाला कोई दस्तावेज नहीं है,

हमारे पास वर्तमान मामले में अब्दुल गनी का पट्टे के लिए आवेदन और पट्टा मंजूर करने वाला भूस्वामी का आदेश है। आवेदन इन शब्दों में है:-

"मैं उद्यान के उद्देश्य के लिए और पूर्व दिशा में एक सीढ़ी रखने की अनुमति के लिए साकची न्यू प्लानिंग में 1267 वर्ग फुट मापने वाले भूमि के भूखंड के लिए आवेदन करने की प्रार्थना करता हूँ।

मैं भूमि को मासिक किरायेदारी पर रखने और कंपनी की शर्तों और भवन निर्माण नियमों का पालन करने के लिए सहमत हूँ। मैं समय-समय पर लागू जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति के नियमों और उप-नियमों का पालन करने के लिए भी सहमत हूँ।

मैं भूखंड आवंटित होते ही अपनी किरायेदारी के संबंध में आपके द्वारा निर्धारित सुरक्षा जमा राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हूँ और निर्माण शुरू करने से पहले मुख्य नगर अभियंता के अनुमोदन के लिए अपने प्रस्तावित घर का नक्शा प्रस्तुत करूँगा।

इसलिए मैं आपसे अनुरोध करता हूँ कि आप कृपया मुझे उपरोक्त बस्ती में आपकी सामान्य शर्तों पर भूमि का एक भूखंड आवंटित करें।"

श्री चटर्जी "उद्यान के उद्देश्य के लिए" शब्दों पर जोर देते हैं और तर्क देते हैं कि यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि उद्देश्य फलों का बगीचा उगाना था। हालांकि, केवल इस एक वाक्यांश "उद्यान के उद्देश्य के लिए" को देखना और शेष दस्तावेज की अनदेखी करना उचित नहीं होगा। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि पहले वाक्य में यह बताने के बाद कि वह "उद्यान के उद्देश्य के लिए" भूमि चाहता था, अब्दुल गनी ने अगले पैराग्राफ में कहा कि वह "मासिक किरायेदारी पर" भूमि रखने के लिए सहमत है और फिर से कि वह "कंपनी की शर्तों और भवन निर्माण नियमों का पालन करने" के लिए सहमत है। मासिक किरायेदारी पर खेती के लिए पट्टा लिए जाने की कल्पना करना कठिन है। यह समझना और भी कठिन है कि यदि उद्देश्य केवल फलों का बगीचा उगाना था, तो अब्दुल गनी "भवन निर्माण नियमों का पालन करने" के लिए क्यों सहमत होगा। इन दो तथ्यों, अर्थात् भूमि मासिक किरायेदारी पर रखी जाएगी और किरायेदार भवन निर्माण नियमों का पालन करेगा, पर इस पूर्ववर्ती कथन के साथ विचार किया जाना चाहिए कि भूमि "उद्यान के उद्देश्य के लिए" आवेदन की जा रही थी। पट्टे के आवेदन की शर्तें, हमारी राय में, यह दिखाने के लिए पर्याप्त हैं कि पट्टा कृषि या बागवानी उद्देश्य के लिए नहीं था। इसे देखते हुए, यह जांच करना अनावश्यक है कि भूमि का वास्तव में उपयोग कैसे किया गया था। हालांकि यह उल्लेख किया जा सकता

है कि यदि कोई इस तरह के उपयोगकर्ता का पता लगाने के लिए साक्ष्य की जांच करता है, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि जबकि भूमि के एक हिस्से का उपयोग कुछ अमरूद के पेड़ और कुछ फूल उगाने के लिए किया गया था, भूमि के एक हिस्से पर एक पक्का कमरा भी बनाया गया था। इन सभी बातों पर विचार करने के बाद हम उच्च न्यायालय के साथ सहमत हैं कि पट्टे का उद्देश्य कृषि या बागवानी नहीं था।

इसलिए, हम इस नतीजे पर पहुँचे हैं कि वादी का मुकदमा मंजूर करने का उच्च न्यायालय का फैसला सही था। इसीलिए, अपील को खर्चों के साथ खारिज किया जाता है।

अपील 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 नहीं किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।