

11. निगरानी में तृतीय आधार यह है कि लीज एग्रीमेन्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि लैसी एक माह का लिखित नोटिस लेसर को देकर दस्तावेज की लीज अवधि में किसी प्रकार का परिवर्तन दोनों की सहमति के आधार पर किया जा सकता है। इन्होंने यह भी कथन किया कि लीज एग्रीमेन्ट दस्तावेज के पैरा सं. 1(1) में स्पष्ट रूप से लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह अंकित की गई है जो 01.07.2005 से प्रारम्भ होगी इस निर्धारित अवधि के साथ ही इसी पैरा में लीज के नवीनीकरण एवं निर्धारण करने बाबत दस्तावेज के आगामी अनुच्छेदों में वर्जन करने का उल्लेख किया है इसी प्रकार लीज के पैरा 4 में स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया गया है कि इस लीज डीड के दस्तावेज में कहीं पर अन्यथा विपरीत प्रावधान होने पर लैसी को कहीं भी लेसर को एक माह का लिखित नोटिस देकर लीज डीड को निर्धारित समय से पूर्व अर्थात् 19 वर्ष 11 माह से पहले निर्धारण करने का अधिकार होना एवं उक्त अनुसार समय से पूर्व निर्धारण करने पर लीज स्वतः ही समाप्त हो जायेगी तथा इस प्रकार लीज का समय से पूर्व निर्धारण होने पर लेसर किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा। नवीनीकरण के प्रावधानों के साथ-साथ एक माह का पूर्व नोटिस देकर लीज का नवीनीकरण नहीं करने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है जो लीज के स्वतः ही नवीनीकरण पर रोक लगाता है। इस टर्मिनेशन (Termination) के प्रावधान का अंकेक्षण दल ने अपने आक्षेप में उद्धरित करने के बावजूद इसकी गलत व्याख्या करके दस्तावेज पर पड़ने वाले इसके प्रभाव को नकार दिया जो विधि विरुद्ध है। माननीय उच्च न्यायालय व अन्य न्यायालयों द्वारा अपने न्यायिक दृष्टान्तों तथा मुल्ला ने लीज डीड दस्तावेजों की व्याख्या में यह स्पष्ट कहा है कि प्रथम पैरा व अन्य पैरा के कथनों में विसंगति होने पर प्रथम पैरा ही मान्य होगा। लीज के प्रथम पैरा में यह स्पष्ट किया गया है कि लीज 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए की गई है। अतः यह 19 वर्ष 11 माह से अधिक की नहीं मानी जा सकती।

जैसा कि पैरा संख्या 10 में विवेचना की जा चुकी है कि लीज-डीड के नवीनीकरण के संबंध में स्वतः एवं दोनों पक्षों की बिना किसी कार्यवाही के ही लीज-डीड 10 वर्ष की अवधि के लिए बढ़ जाने का प्रावधान होने का कारण लीज-डीड निरन्तरता की श्रेणी में मानी जायेगी। जहां तक लैसी को कहीं भी लेसर को एक माह का लिखित नोटिस देकर लीज-डीड को समाप्त करने का

बिन्दु है, इसका स्वतः नवीनीकरण के प्रावधान पर कोई प्रभाव नहीं है। इसी प्रकार नवीनीकरण के समय लैसी के द्वारा एक माह के नोटिस पर नवीनीकरण नहीं लेने के बिन्दु का भी स्वतः नवीनीकरण के क्लोज पर कोई प्रभाव नहीं है।

12. निगरानी में चतुर्थ आधार यह है कि यदि प्रकरण में नवीनीकरण की अवधि बढ़ाई जाती है तो नवीनीकृत लीज डीड पक्षकारों के बीच नये सिरे से निष्पादित की जायेगी तथा उस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क होंगे वे पूर्व लीज-डीड की भांति अदा किये जायेंगे। प्रमुख न्यायविद श्री मुल्ला ने ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट पर एक टिप्पणी लिखी है जिसके अनुसार रिवीवल व एक्सटेंशन में मुख्य अन्तर यह है कि रिवीवल में एक नई लीज डीड लिखी जाती है जबकि एक्सटेंशन में वही लीज-डीड आगे बढ़ा दी जाती है। लीज का नवीनीकरण एक नई लीज-डीड को जन्म देता है व उक्त लीज-डीड कानून के अनुसार पंजीकृत करवाई जाती है व नवीनीकरण का विकल्प चाहे टीनेन्ट का हो या पट्टाकर्ता का। उक्त लीज की अवधि को प्रभावित नहीं करता है क्योंकि जब तक विकल्प नहीं दिया जाता है तब तक अवधि के बारे में कोई हित उत्पन्न नहीं होते हैं। लीज-डीड 19 वर्ष 11 माह के बाद पक्षकारों के मध्य नई शर्तों पर आपसी सहमति अनुसार ही नवीनीकृत की जायेगी अर्थात् यदि सहमति नहीं बनती है तो लीज-डीड नवीनीकृत नहीं होती। नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तथा इस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय होगा वह पक्षकारों द्वारा पूर्व लीज-डीड के अनुसार अदा किया जायेगा। इससे यह भी स्पष्ट है कि उक्त लीज एक शाश्वत लीज नहीं है ऑडिट आक्षेप में केवल ऑटोमेटिकली और विदाउट फदर एक्ट ऑफ दी पार्टीज शब्दों को ध्यान में रखकर ही आक्षेप बनाया है जबकि न्याय का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी दस्तावेज के विभिन्न अनुच्छेदों को समग्रता से देखा जाना चाहिए। यदि पक्षकारों में आगे शर्तों में सहमति नहीं बनती है तथा यदि पट्टेदार 19 वर्ष 11 माह के पहले लीज समाप्त करने का एक माह का नोटिस दे देता है तो फिर इसका आगे नवीनीकरण संभव नहीं है। 19 वर्ष 11 माह बाद जब भी नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तब इस पर वांछित मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा किया जायेगा। यह लीज शाश्वत नहीं मानी जा सकती क्योंकि कुछ शर्तों की पूर्ति के पश्चात ही लीज आगे नवीनीकृत की जा सकेगी।

लीज-डीड में नवीनीकरण के संबंध बिन्दु संख्या IV(n) में स्पष्ट प्रावधान है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि की समाप्ति के पश्चात स्वतः एवं दोनों पक्षों की बिना किसी कार्यवाही के ही लीज-डीड 10 वर्ष की अवधि के लिए बढ़ जायेगी जब तक कि लैसी, लैसर को लीज-डीड नवीनीकरण नहीं लेने बाबत एक माह का नोटिस न देदे। इस प्रावधान के अन्तर्गत 19 वर्ष 11 माह के पश्चात पक्षकार लीज-डीड को नवीनीकरण का पंजीयन हेतु कोई कार्यवाही नहीं करेंगे क्योंकि इस क्लोज से लीज-डीड स्वतः ही नवीनीकृत हो जायेगी। नोटिस का प्रावधान हाँलाकि रखा गया है लेकिन ये तभी है जब लैसर नवीनीकरण नहीं चाहता हो। स्वतः एवं बिना किसी कार्यवाही के लीज डीड अवधि बढ़ाने का प्रावधान स्पष्ट तौर पर लीज-डीड को 20 वर्ष से कम अवधि के प्रावधान के अन्तर्गत लाने हेतु किया गया है। इस प्रकार जब लीज-डीड स्वतः ही नवीनीकृत मानी जायेगी तो पक्षकार पंजीयन हेतु प्रस्तुत ही क्यों करेंगे व निगरानीकर्ता का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि नवीनीकृत लीज-डीड का पंजीकरण करते समय मुद्रांक कर तदनुसार देय हो सकेगा। प्रमुख न्यायविद श्री मुल्ला द्वारा उदघृत टिप्पणी का भी इस प्रकरण से कोई संबंध नहीं माना जा सकता क्योंकि जब लीज-डीड में स्वतः एवं बिना किसी कार्यवाही के नवीनीकरण का प्रावधान है तो फिर नयी लीज-डीड का बिन्दु ही नहीं उठता।

13. प्रार्थी का यह भी कथन है कि यदि लीज-डीड के पूर्ववर्ती खण्ड व पश्चातवर्ती खण्ड में विरोधाभाष हो तो रूल ऑफ कन्स्ट्रक्शन के अनुसार पूर्ववर्ती खण्ड ही प्रभावी माना जायेगा न कि पश्चातवर्ती। ऑडिट आक्षेप में जिस पश्चातवर्ती पेज 6 के Automatically and without any further Act के शब्दों को आधार माना गया है उस पर पूर्ववर्ती पेज 2 का 1(1) का प्रावधान जो कि 19 वर्ष 11 माह का है, वह ही प्रभावी माना जायेगा।

प्रार्थी का उपरोक्त कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त कथन तो तभी विचारणीय है जब कोई विरोधाभाष की स्थिति हो जबकि इस प्रकरण में पूर्ववर्ती व पश्चातवर्ती कथन निरन्तरता में है तथा 20 वर्ष की अवधि को टालने के लिए लीज-डीड अवधि को दो भागों में विभक्त किया है ताकि मुद्रांक कर से बचा जा सके।

21

14. अब प्रकरण में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों पर विचार किया जाता है। न्यायिक दृष्टान्त निगरानी संख्या 967/2007 निर्णय दिनांक 08.09.2016 में के तथ्य इस प्रकरण में लागू नहीं होते क्योंकि इस न्यायिक दृष्टान्त में लीज-डीड की अवधि समाप्त होने के पश्चात दोनों पक्ष आपस में विचार करके आपसी सहमति से अवधि बढ़ाने या न बढ़ाने के बिन्दु पर तय करने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः एवं पक्षकारों द्वारा बिना किसी कार्यवाही के लीज-डीड अवधि बढ़ाने का प्रावधान है। आर आर टी 2012(2) पेज 1204 में भी आपसी सहमति से अवधि बढ़ाई जाने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः ही अवधि बढ़ने का प्रावधान है। इसी प्रकार आर बी जे(20) 2013 पेज 336 में भी आपसी सहमति से अवधि बढ़ाई जाने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः ही अवधि बढ़ने का प्रावधान है। इस प्रकार प्रार्थी को न्यायिक दृष्टान्तों से भी कोई सहायता नहीं मिलती।
15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय 26.02.2008 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

निक २२  
( नत्थूराम ) 2017  
सदस्य