# स्थावर सम्पत्ति के पट्टों के विषय में

**पट्टे की परिभाषा[1] [धारा 105]**

अचल सम्पत्ति के उपभोग के अधिकार का एक शाश्वत काल के लिए अभिव्यक्त, विवक्षित या स्थायी रूप में प्रदत्त या माने हुए मूल्य आदि के आधार पर सम्पत्ति अन्तरण को पट्टा कहते हैं। अधिनियम की धारा 105 पट्टे की निम्नलिखित परिभाषा का उल्लेख करती है—

धारा 105-"स्थावर सम्पत्ति का पट्टा ऐसी सम्पत्ति का उपभोग करने के अधिकार का ऐसा अन्तरण है जो एक अभिव्यक्त या विवक्षित समय के लिए या शाश्वत काल के लिए किसी कीमत के, जो दी गई हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो, अथवा घर या फसलों के अंश या सेवा या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के जो कालावधीय रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अन्तरिती द्वारा, जो उस अन्तरण को ऐसे निबन्धनों पर प्रतिग्रहीत करता है, अन्तरक को की या दी जानी है, प्रतिफल के रूप में किया गया हो।"

इस प्रकार पट्टा अचल सम्पत्ति के उपभोग के अधिकार का ऐसा अन्तरण कहा जा सकता है, जो

(i) अभिव्यक्त, विवक्षित या शाश्वत अवधि के उपभोग के लिए किया गया है ;

(ii) पट्टेदार ने कुछ कीमत देना स्वीकार किया हो ;

(iii) कीमत दे दी गई हो या देने का वचन दिया गया हो ;

(iv) कीमत चाहे धन के रूप में हो अथवा घर या फसलों का भाग हो अथवा कोई सेवा हो अथवा कोई मूल्यवान वस्तु हो ;

(v) कीमत की अदायगी चाहे निश्चित अवधि पर हो या विनिर्दिष्ट अवसरों पर की गई हो।

**पट्टाकर्त्ता, पट्टेदार, प्रीमियम और भाटक की परिभाषा**

अन्तरक-पट्टाकर्त्ता, अन्तरिती-पट्टेदार कहलाता है।

कीमत-प्रीमियम, देय धन, अंश, सेवा या अन्य वस्तु भाटक कहलाती है।

**पट्टे की विशेषताएँ (Characteristics of Lease)**—पट्टे की निम्नलिखित विशेषताएँ होती हैं—

(1) पट्टा केवल उपभोग का अधिकार होता है।

(2) पट्टे में महत्वपूर्ण हित का अन्तरण होता है यह सिर्फ संविदा नहीं होता।

(3) पट्टे में सामान्यतया संक्रमणीय (Transferable) और दाययोग्य (Heritable) दोनों विशेषताएँ होती हैं।

(4) पट्टा उसी परिस्थिति में हो सकता है जब सम्पत्ति को स्वत्व और स्वामित्व दो भागों में बाँटा गया हो। स्वत्व पट्टेदार में और स्वामित्व पट्टाकर्त्ता में निहित होता है।

**पट्टे के आवश्यक तत्व**—पट्टे के 5 आवश्यक तत्व होते हैं जो 5 P द्वारा अभिव्यक्त किए जा सकते हैं—

1. पट्टे के पक्षकार (Party of Lease)
2. सम्पत्ति (Property)
3. प्रीमियम (Premium)
4. अवधि (Period)
5. अन्तरण (Property's Transfer)

**(1) दो पक्षकार**

पट्टे के लिए आवश्यक है कि पट्टे के दो पक्षकार हों एक ने पट्टा किया हो दूसरे ने पट्टा लिया हो। पट्टा करने वाले को पट्टाकर्त्ता (Lessor) और पट्टा लेने वाले को पट्टेदार (Lessee) कहते हैं। पट्टाकर्त्ता और पट्टेदार

---

दोनों ही को संविदा करने के लिए सक्षम होना चाहिए। अत: अल्पवयस्क न तो पट्टा कर सकता है और न उसको पट्टा किया जा सकता है क्योंकि अवयस्क संविदा करने में सक्षम नहीं होता और अवयस्क द्वारा की गई संविदा शून्य होती है **[मोहरी बीबी v. धर्मदास घोष, (1903) 39 Cal. 539 (P.C.)]**

पट्टाकर्त्ता स्वयं को पट्टा कर सकता है क्योंकि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम स्वयं को किए गए अन्तरण को विधि मान्य मानता है। इसके अतिरिक्त पट्टे का पट्टा भी हो सकता है यदि मूल शर्तों के अनुसार हो।

इसके अतिरिक्त ऐसी संस्था को किया गया पट्टा शून्य होता है जो रजिस्टर्ड न हो **[तेजूमल v. ताले गॉवकर, AIR 1980 Bom 369]**

### (2) सम्पत्ति या पट्टे की विषयवस्तु अचल सम्पत्ति हो
### (Property or Subject matter of the Lease may be immovable property]

पट्टे का यह आवश्यक तत्व है कि पट्टा की गई सम्पत्ति अचल सम्पत्ति हो। सम्पत्ति ऐसी हो जिस पर कब्जा किया जा सके और जिसका उपभोग (enjoy) किया जा सके। इसके अतिरिक्त पट्टेदार की पट्टे की सम्पत्ति का प्रयोग इस प्रकार करना चाहिए जिससे पट्टे की शर्तों का उल्लंघन न हो। यदि पट्टाधारी (पट्टेदार) शर्तों के उल्लंघन में पट्टा की गई सम्पत्ति का उपभोग करता है तो पट्टाकर्त्ता द्वारा गलत उपभोग करने से रोका जा सकता है। **[क्वालिटी पल्फ एवं पेपर मिल्स बालसद v. गुजरात औद्योगिक विकास प्राधिकरण बालसद, AIR 1988 Guj 104]**

### (3) प्रीमियम की अदायगी [Payment of Premium]

सम्पत्ति का कोई अन्तरण तब तक पट्टा नहीं कहा जा सकता है जब तक कीमत अर्थात् प्रीमियम या प्रतिफल के भुगतान की शर्त न हो। प्रीमियम तुरन्त दिया जा सकता है या देने का वचन दिया जा सकता है। प्रीमियम धन भी हो सकता है या कोई घर या फसलों का कोई भाग हो सकता है या कोई मूल्य वस्तु भी प्रीमियम हो सकती है। इसके अतिरिक्त प्रीमियम का भुगतान निश्चित समय में या विनिर्दिष्ट अवसरों पर किया जा सकता है। इलाहाबाद उच्चन्यायालय ने **धर्मेन्द्र नाथ v. जगदीश, AIR 1976, All 107** के मामले में अभिनिर्धारित किया है कि यदि चेक द्वारा भाटक या प्रीमियम का भुगतान किया गया है तो ऐसा भुगतान वैध होगा यदि मकान-मालिक ने ऐसा भुगतान करने से मना न किया हो।

### (4) अवधि या मियाद (Period)

पट्टों का यह महत्वपूर्ण तत्व है। पट्टा सामान्यत: या निश्चित या शाश्वत अवधि के लिए किया जा सकता है यद्यपि उच्च न्यायालय ने **आशुतोष v. सी० सरन, AIR 1927 Cal. 197** के मामले में अनिश्चित अवधि के लिए किए गए पट्टे को विधिमान्य घोषित किया है।

ऐसे पट्टे जो न तो निश्चित अवधि के लिए किये जाते हैं और न निश्चित किये जाने योग्य होते हैं और न ही शाश्वत अवधि के लिए होते हैं ; शून्य होते हैं।

उल्लेखनीय है कि निश्चित अवधि का तात्पर्य फिक्स पीरियड से न होकर डिफनिट पीरियड या समयावधि (Duration of Period) से होता है। इसी आधार पर मासिक, त्रैमासिक, छमाही और सालाना पट्टे निश्चित अवधि के अन्तर्गत माने जाते हैं।

### (5) सम्पत्ति का अन्तरण (Property's Transfers or Partial Transfers)

पट्टे में सम्पत्ति का अन्तरण होना आवश्यक है। सम्पत्ति का अन्तरण तो दान, विक्रय आदि सभी मामलों में होता है परन्तु पट्टे में सम्पत्ति का अन्तरण भिन्न होता है। पट्टे में सम्पत्ति के स्वामित्व का अन्तरण नहीं होता है केवल उपभोग (Enjoy) के अधिकार का अन्तरण होता है। स्वामित्व पट्टाकर्त्ता में ही निहित रहता है।