[2018] 14 एस.सी.आर. 1214

बिजय कुमार मनीष कुमार एचयूएफ

बनाम

अश्विन देसाई (2018 की सिविल अपील संख्या 12025-12026) 12 दिसंबर, 2018
[एन. वी. रमन्ना और मोहन एम. शांतनागौदर, जे.जे.]

मुकदमा - अपीलकर्ता-मकान मालिक ने प्रतिवादी के खिलाफ खस कब्जे, मुनाफे की वसूली, स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया - प्रतिवादी ने सीपीसी की धारा 6(4) के तहत आवेदन दायर किया और पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 6 (4) के तहत वैधानिक नोटिस जारी नहीं करने के आधार पर वाद को अस्वीकार करने का दावा किया विचारण न्यायालय ने प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया - हालांकि, निगरानी में इसे उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार कर लिया गया - अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि वे सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों द्वारा शासित थे क्योंकि प्रतिवादी और पूर्ववर्ती मकान मालिक के बीच 1992 में पट्टा निष्पादित हुआ था। जब पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू नहीं था और इसका भूतलक्षी प्रभाव नहीं हो सकता है - क्या पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 लागू होता है - निर्णित- इस विवाद को उक्त बिंदु पर विचारण न्यायालय द्वारा एक वाद बिन्दु तैयार करके और उसी पर प्रारम्भिक वाद बिन्दु के रूप में निर्णय करके हल किया जा सकता है। चूंकि, मुकदमा अभी भी प्रारंभिक चरण में था, इसलिए विचारण न्यायालय को मुकदमे की पोषणीयता और अधिनियमों की प्रयोज्यता से संबंधित वाद बिन्दु को तैयार करने और कानून के अनुसार निर्णय लेने का निर्देश दिया जा सकता है - पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882।सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2018 की सिविल अपील संख्या 12025-12026 ।

आदेशों से क्रमशः 2016 के सी.ओ.नंबर 3348 और 2016 के आर.वी.डब्ल्यू 377 में। कलकत्ता उच्च न्यायालय के दिनांक 15.11.2016 और 20.07.2017 के निर्णय और अंतिम

2018 की सिविल अपील संख्या 12029-12030

2018 की सिविल अपील संख्या 12031-12032

2018 की सिविल अपील संख्या 12027-12028 के साथ

1214 बिजय कुमार मनीष कुमार एचयूएफ बनाम अश्विन देसाई

अपीलार्थी के लिए– जयदीप गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, गणेश शॉ, कुणाल चटर्जी, सुश्री मैत्रेयी बनर्जी, सौरभ गुप्ता– अधिवक्तागण.

उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता– सिद्धार्थ भटनागर, सुश्री सोनिया दुबे, देबदत्त मुखर्जी, एस चक्रवर्ती, सुश्री कंचन यादव, सुश्री हर्षिता वर्मा (मेसर्स लीगल ऑप्शंस के लिए), ।

न्यायालय का निर्णय

द्वारा एन. वी. रमना, जे.

1. देरी को माफ कर दिया गया।

2. अनुमति दी गई।

3. अपीलकर्ता की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता और प्रतिवादी की ओर से पेश हुए विद्वान वकील श्री सिद्धार्थ भटनागर को सुना।

4. ये चार अपीलें कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 15/17.11.2016 और 20.7.2017 के आदेशों के खिलाफ दायर की गई हैं। हमारे समक्ष अपीलकर्ता एक इमारत का लैंड लॉर्ड है जो पट्टे की विषय वस्तु है। इस भवन को इसके स्वामी नान जी शाम जी एंड कम्पनी द्वारा दिनांक 20.11.1992 को एक पंजीकृत लीज डीड के माध्यम से प्रतिवादी (पट्टेदार) को 99 वर्षों की अवधि के लिए 350/– रुपये प्रति माह की दर से पट्टे पर दिया गया था। बाद में, 30.8.1996 को अपीलकर्ता ने विवादित संपत्ति के पूरे परिसर को तत्कालीन मालिक से एक पंजीस्तानांतरण विलेख के माध्यम से खरीदा। इस प्रकार, अपीलकर्ता ने उक्त पकृत हट्टेदार के जूते में कदम रखा।

5. पट्टे की धनराशि के भुगतान में चूक के कारण, अपीलकर्ता द्वारा 11वें सिटी सिविल कोर्ट, कोलकाता के समक्ष 2007 में वाद नंबर 2450 नामक मुकदमा खास कब्जे मध्यवर्ती लाभ की बसीलू स्थायी निषेधाज्ञा और अन्य राहत के लिए दायर किया गया था। प्रतिवादी ने वाद को खारिज करने के लिए आदेश VII, नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन दायर किया था, जिसे ट्रायल कोर्ट ने 03.02.2015 को और फिर 31.03.2015 को पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया था। आदेश VII, नियम 11 सीपीसी के एक दूसरा आवेदन प्रतिवादी द्वारा दायर किया गया था, जिसमें दावा किया गया था कि पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 6 (4) के तहत वैधानिक नोटिस जारी नहीं करने के लिए वाद को खारिज कर दिया जाना चाहिए। इसे 18.08.2016 को ट्रायल कोर्ट ने खारिज कर दिया था। हालांकि, इसके खिलाफ पुनरीक्षण याचिका को उच्च न्यायालय ने 15.11.2016 को स्वीकार कर लिया था और इसके खिलाफ वर्तमान अपील दायर की गई है।

6. अपीलकर्ता द्वारा उठाया गया तर्क यह है कि वे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों द्वारा शासित हैं क्योंकि पट्टे को 1992 में निष्पादित किया गया था जब पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू नहीं था और इसका भूतलक्षी प्रभाव नहीं हो सकता है। दूसरी ओर, प्रतिवादी ने तर्क दिया कि मुकदमा 06.09.2007 को दायर किया गया था जब पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू था।

7. इस प्रकार, इन अपीलों में शामिल सवाल यह है कि क्या पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 लागू होता है।

8. इस विवाद को उक्त बिंदु पर ट्रायल कोर्ट द्वारा एक वाद बिन्दु तैयार करके और प्रारंभिक वाद बिन्दु के रूप में निर्णय करके हल किया जा सकता है।

9. मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, चूंकि मुकदमा अभी भी प्रारंभिक चरण में है, हम विचारण न्यायालय को मुकदमे की पोषणीयता और अधिनियमों की प्रयोज्यता से संबंधित वाद बिन्दु तैयार कर, जैसा कि सुप्रा का उल्लेख किया गया है, और इसे कानून के अनुसार प्रारंभिक मुद्दे के रूप में जितनी जल्दी हो सके निर्णय लेने का निर्देश– अधिमानतः इस निर्णय के संचार की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर।

तदनुसार अपील निस्तारित।

Digitally signed by Abdul Quaiyum
Date: 2023.10.25 12:09:50 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court