भारतीय सर्वोच्च न्यायालय

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या 4249/2018

अपोलो जिपर इंडिया लिमिटेड

बनाम

डब्ल्यू न्यूमैन एंड कंपनी लिमिटेड

20 अप्रैल, 2018

(आर. के. अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे, जेजे.)

कलकत्ता उच्च न्यायालय के डिवीजन बेंच के एपीडी सं. 510/2015 दिनांक 13.06.2017 के निर्णय और आदेश के विरूद्ध

अपीलार्थी की ओर से –	मुकुल रोहतगी, रंजीत कुमार, वरीय अधिवक्ता, सौरभ किरपाल, सुश्री ए. मल्होत्रा, प्रिंस ऐन्थोनी, सुश्री तमाली वाद, अधिवक्ता
प्रत्यर्थी की ओर से –	जयदीप गुप्ता, वरीय अधिवक्ता, परिजात सिन्हा, सी.के. जैन, प्रतीक जलान, सुश्री रेशमी रिया सिन्हा, रूद्र दत्ता, अधिवक्ता

निर्णय

अभय मनोजर सप्रे, जे.

1. अनुमति स्वीकृत।

2. यह अपील एपीडी संख्या 510/2015 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम निर्णय और डिक्री दिनांक 13.06.2017 के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसमें उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को अनुमति दी और उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया और प्रतिवादी को मुकदमे का बचाव करने के लिए बिना शर्त अनुमति दी और गुण –दोष के आधार पर मुकदमे को उसके विचारण के लिए भेज दिया।

3. इस अपील में शामिल संक्षिप्त मुद्दा वाद परिसर के संबंध में अपीलकर्ता द्वारा उनके खिलाफ दायर सारांश बेदखली मुकदमे का बचाव करने के लिए प्रत्यर्थी (प्रतिवादी) को अनुमति देने से संबंधित है।

4. इसमें शामिल मुद्दे की विवेचना करने के लिए, उन पृष्ठभूमि तथ्यों को सामने रखना आवश्यक है जिसके कारण सारांश बेदखली का मुकदमा दायर किया गया और विवादित आदेश पारित किया गया।

5. मामले की पृष्ठभूमि के तथ्य इस प्रकार हैं:

6. अपीलार्थी वादी होता है जबकि प्रतिवादी एक संक्षिप्त वाद में प्रतिवादी होता है जिसमें से यह अपील उत्पन्न होती है।

7. कोलकाता शहर में ''ग्रेट ईस्टर्न होटल'' नामक एक होटल है (जिसे इसके बाद ''जी. ई. एच'' कहा जाता है)। यह ओल्ड कोर्ट हाउस स्ट्रीट (हेमंत बसु सरनी), कोलकाता में स्थित है। यह होटल पिछले एक सदी से भी अधिक समय से अस्तित्व में है। यह एक हेरिटेज होटल है। होटल की इमारत में कई मंजिलें हैं और इसमें होटल सहित कई दुकानें, व्यावसायिक परिसर शामिल हैं। इमारत और होटल का स्वामित्व और संचालन ''ग्रेट ईस्टर्न होटल लिमिटेड'' (इसके बाद ''जी. ई. एच. एल''. के रूप में संदर्भित) नामक कंपनी द्वारा किया जाता था।

8. होटल भवन में दुकानें और व्यावसायिक परिसर ज्यादातर भूतल पर हैं और जीईएचएल द्वारा अलग–अलग व्यक्तियों को उनके किरायेदारों के रूप में किराए पर दिए गए थे। लगभग 6000 वर्ग फुट का एक ऐसा व्यावसायिक परिसर (नंबर 18), जो इस अपील का विषय है (इसके बाद ''सूट परिसर'' के रूप में संदर्भित), जीईएचएल द्वारा, एक सदी पहले, प्रतिवादी को किराए पर दिया गया था। गैर–आवासीय उद्देश्य. प्रासंगिक समय पर सूट परिसर का मासिक किराया 40,000/– रुपये था।

9. वर्ष 1975 में, पश्चिम बंगाल राज्य ने "द ग्रेट ईस्टर्न होटल (प्रबंधन का अधिग्रहण) अधिनियम, 1975 (1975 का अधिनियम XXXII)" (इसके बाद "अधिनियम 1975" के रूप में संदर्भित) नामक एक अधिनियम पारित किया। अधिनियम 1975 को जनहित में पांच साल की सीमित अवधि के लिए धारा 2 (डी) के तहत परिभाषित जी. ई. एच. एल. के उपक्रम के प्रबंधन को संभालने और इसके उचित प्रबंधन को सुनिश्चित करने के लिए पारित किया गया था। इसके अनुसार, राज्य सरकार ने जी. ई. एच. एल. के उपक्रम का प्रबंधन अपने हाथ में ले लिया।

10. 1975 के अधिनियम के बाद पश्चिम बंगाल राज्य द्वारा 1980 में पांच साल की समाप्ति पर एक और अधिनियम पारित किया गया था जिसे ''ग्रेट ईस्टर्न होटल (उपक्रम का अधिग्रहण) अधिनियम, 1980 (1980 का अधिनियम संख्या XXVII)'' (इसके बाद ''अधिनियम 1980'' के रूप में संदर्भित)। जी. ई.

एच. एल. के उपक्रम के अधिग्रहण के लिए अधिनियम 1980 पारित किया गया था।

11. 18.06.1981 को, राज्य सरकार ने अधिनियम 1980 की धारा 3 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी की, जिसके तहत जी. ई. एच. एल. का उपक्रम 17.07.1980 से पूरी तरह से राज्य सरकार को हस्तांतरित और निहित किया गया।

12. राज्यपाल ने जी. ई. एच. के बेहतर और कुशल प्रबंधन और प्रशासन के लिए अधिनियम 1980 की धारा 3 (2) के तहत एक अधिसूचना जारी की, और उसमें निर्देश दिया कि जी. ई. एच. एल. का उपक्रम अधिनियम 1980 की धारा 5 (1) के तहत गठित ग्रेट ईस्टर्न होटल अथॉरिटी (संक्षेप में, ''जी. ई. एच. ए''.) को हस्तांतरित किया जाएगा और निहित किया जाएगा।

13. अधिनियम 1980 के अधिनियमन और 1980 के अधिनियम के तहत उपरोक्त अधिसूचना जारी करने के परिणामस्वरूप, राज्य सरकार (जी. ई. एच. ए.) कानून के संचालन द्वारा जी. ई. एच. एल. (जिसमें भूमि, होटल भवन, परिसंपत्तियाँ और जी. ई. एच. एल. का प्रबंधन शामिल था) की मालिक बन गई।

14. इसके परिणामस्वरूप, प्रतिवादी, जो मूल रूप से जीईएचएल का किरायेदार था, 17.07.1980 से समान नियमों और शर्तों पर राज्य सरकार, यानी जीईएचए का किरायेदार बन गया। प्रतिवादी ने भी सूट परिसर के स्वामित्व के इस हस्तांतरण को स्वीकार कर लिया और तदनुसार जीईएचए को 40,000/– रुपये का मासिक किराया देना शुरू कर दिया, जो उन्होंने 2005 तक भुगतान किया।

15. 05.10.2005 को, राज्यपाल ने अधिनियम 1980 की धारा 3(2) के तहत एक और अधिसूचना जारी की और उसमें निर्देश दिया कि जीईएचए की सभी अचल और वर्तमान संपत्तियां ''अपोलो जिपर इंडिया लिमिटेड'' (यहां अपीलकर्ता) नामक कंपनी में निहित की जाएंगी।

16. इस अधिसूचना के जारी होने के परिणामस्वरूप, जीईएचए की सभी संपत्तियाँ (स्थिर और चालू) 05.10.2005 से अपीलकर्ता–कंपनी में निहित हो गईं। इस प्रकार अपीलकर्ता जीईएचए का पूर्ण स्वामी बन गया, जिसमें प्रतिवादी को किराए पर दिया गया मुकदमा परिसर भी शामिल है।

17. पत्र दिनांक 24.02.2006 द्वारा, जीईएचए ने प्रतिवादी को 05.10.2005 से अपीलकर्ता को उनकी संपूर्ण संपत्ति के हस्तांतरण के बारे में सूचित किया , जिसके बाद जीईएचए के अधिवक्ताओं ने दिनांक 28.04.2006 को एक और पत्र भेजा, जिसमें प्रतिवादी को 05.10.2005 से अपीलकर्ता को जीईएचए के स्वामित्व और संपत्ति के हस्तांतरण के बारे में सूचित किया गया जिसमें अपीलकर्ता को मुकदमा परिसर का

हस्तांतरण भी शामिल है।

18. 17.05.2012 को, अपीलकर्ता ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम , 1882 (इसके बाद ''टीपी अधिनियम'' के रूप में संदर्भित) की धारा 106 के तहत प्रतिवादी को एक निकासी का नोटिस भेजा और 03.06.2012 से प्रतिवादी की किरायेदारी को समाप्त कर दिया और प्रतिवादी से बकाया किराया और किराए के परिसर का खाली कब्जा मांगा। निकासी का नोटिस मिलने पर प्रतिवादी ने इसका कोई जवाब नहीं दिया। (एसएलपी का पृष्ठ 180 देखें– एकल न्यायाधीश का आदेश)।

19. इसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ता द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में प्रतिवादी के खिलाफ सिविल सूट संख्या 201/2012 का सारांश मुकदमा दायर किया गया, जिसमें किराए के बकाया (39,20,000/– रुपये), सूट परिसर का खाली कब्जा और प्रति दिन रु. 40,000/– की दर से मेस्ने मुनाफा का दावा किया गया था।

20. यह मुकदमा कलकत्ता उच्च न्यायालय (मूल पक्ष), 1914 (संक्षेप में, ''नियम'') के नियमों के अध्याय XIII– ए (नियम 1–बी) के तहत दायर किया गया था। अपीलार्थी ने अपने मामले के समर्थन में शपथ पत्र के माध्यम से साक्ष्य प्रस्तुत किये। मुकदमे के सम्मन की तामील होने पर प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के मुकदमे का विरोध करते हुए हलफनामा भी दाखिल किया।

21. यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि अपीलकर्ता ने कलकत्ता में उच्च न्यायालय में स्थायी निषेधाज्ञा के लिए प्रतिवादी के खिलाफ एक और दीवानी मुकदमा सं. 53/2007 दायर किया, जिसमें उन्हें मुकदमे के परिसर की प्रकृति और चरित्र में कोई भी बदलाव करने और मुकदमे के परिसर को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करने और अलग करने से रोका जा सके।

22. इसी प्रकार, प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के खिलाफ कलकत्ता में सिटी सिविल कोर्ट में अपीलकर्ता द्वारा धारा 106 टीपी अधिनियम के तहत प्रतिवादी को दिनांक 17.05.2012 को भेजे गए निकासी के नोटिस को अमान्य घोषित करने के लिए एक मुकदमा (शीर्षक मुकदमा संख्या 1183/2012) भी दायर किया, कि प्रतिवादी मुकदमे के परिसर का मासिक किरायेदार है, और अपीलकर्ता के खिलाफ उन्हें किरायेदार परिसर के संबंध में प्रतिवादी (वादी) से 1600/– रुपये की दर से मासिक किराया स्वीकार करने का निर्देश देते हुए अनिवार्य निषेधाज्ञा जारी करने के लिए भी प्रार्थना की, जिसे उक्त मुकदमे में प्रतिवादी नंबर 1 बनाया गया था, और भारत होटल्स लिमिटेड, जीईएचए और पश्चिम बंगाल राज्य को प्रतिवादी संख्या क्रमशः 2, 3 और 4 बनाया गया था। यह मुकदमा लंबित है।

23. प्रतिवादी ने कलकत्ता उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 569/2004 भी दायर की, जिसमें वाद परिसर के मासिक किराए की दर को चुनौती दी गई।

24. अब अपीलकर्ता द्वारा दायर सारांश मुकदमे (सीएस नंबर 201/2012) के तथ्यों पर आते हैं, जिससे यह अपील उत्पन्न होती है, अपीलकर्ता (वादी) ने दावा किया कि वे प्रतिवादी के खिलाफ वाद परिसर से बेदखली के लिए डिक्री के हकदार हैं और नियमों के नियम 6 के तहत बकाया किराया और मेस्ने मुनाफे के डिक्री के भी हकदार हैं क्योंकि प्रतिवादी अपीलकर्ता के सारांश मुकदमे के जवाब में अपने मामले के समर्थन में गुण–दोष के आधार पर कोई भी तर्क पूर्ण और पर्याप्त बचाव करने में विफल रहा है।

25. हालाँकि, प्रत्यर्थी ने बचाव के माध्यम से अपीलार्थी के मुकदमे का विरोध करने के लिए अनिवार्य रूप से तीन आधार उठाए और बचाव के लिए अनुमति मांगी।

26. पहला, टीपी अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लेकर अपीलकर्ता द्वारा दायर किया गया मुकदमा सुनवाई योग्य नहीं है। प्रतिवादी के अनुसार, मुकदमा पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 (संक्षेप में, "किरायेदारी अधिनियम") के तहत दायर किया जाना चाहिए था क्योंकि मुकदमा परिसर का मासिक किराया किरायेदारी अधिनियम के धारा 3 (एफ) के तहत निर्धारित सीमा से कम है (मासिक किराया रु. 1600/– है जबकि निर्धारित सीमा रु. 10,000/– है।)

27. दूसरा, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी का समर्थन नहीं किया है चूंकि यह भी स्पष्ट नहीं है कि सूट परिसर का मालिक कौन है, अर्थात अपीलार्थी–कंपनी या भारत होटल्स लिमिटेड और इसलिए, अपीलार्थी को वाद परिसर में अपना हक साबित करना आवश्यक है। यह अपीलार्थी के स्वामित्व और विचाराधीन किरायेदारी के प्रत्यर्थी द्वारा किए गए किसी भी प्रत्यर्पण के अभाव के लिए अधिक है। प्रतिवादी के अनुसार, मुकदमे में एक विस्तृत परीक्षण की आवश्यकता है।

28. तीसरा, सूट परिसर का मासिक किराया 1600/– रुपये है जबकि प्रतिवादी मकान मालिक को रखरखाव शुल्क के लिए 38,400/– रुपये का भुगतान कर रहा है। यह तर्क दिया गया कि चूंकि इस बात पर विवाद है कि मासिक किराया 40,000/– रुपये है या 1600/– रुपये है, इसलिए मुकदमे में गुण–दोष के आधार पर एक विस्तृत सुनवाई की भी आवश्यकता है।

29. एकल न्यायाधीश ने, दिनांक 14.10.2015 के आदेश द्वारा, प्रतिवादी को बचाव के लिए छुट्टी देने से इनकार कर दिया और वाद परिसर के संबंध में प्रतिवादी के खिलाफ बेदखली डिक्री पारित करके अपीलकर्ता

के मुकदमे का फैसला सुनाया। एकल न्यायाधीश ने माना कि मुकदमे की रक्षा के लिए अनुमति मांगने के लिए प्रतिवादी द्वारा उठाए गए कोई भी आधार प्रथम दृष्टया बहस योग्य नहीं हैं और न ही उनमें कोई योग्यता है और न ही ये आधार किसी भी पर्याप्त बचाव का गठन करते हैं, जिसके लिए ऐसे आधारों पर एक विस्तृत परीक्षण की आवश्यकता हो सकती है और इसलिए, प्रतिवादी को मुकदमे का बचाव करने के लिए कोई अनुमति देने का कोई मामला नहीं बनता है।

30. दूसरे शब्दों में, एकल न्यायाधीश ने माना कि सारांश मुकदमा टीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत चलने योग्य है, कि मुकदमे के परिसर का मासिक किराया 40,000/– रुपये है, जो प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को दिया है, कि अपीलकर्ता ने प्रथम दृष्टया वाद परिसर पर अपना स्वामित्व साबित कर दिया है, कि किरायेदारी अधिनियम के प्रावधानों का कोई अनुप्रयोग नहीं है क्योंकि वाद परिसर का मासिक किराया 10,000/– रु की निर्धारित सीमा से ऊपर है और अंत में, इन निष्कर्षों को दर्ज करने के लिए, मुकदमे में किसी विस्तृत सुनवाई की आवश्यकता नहीं है क्योंकि ऐसे निष्कर्ष पार्टियों द्वारा दायर दस्तावेजों के आधार पर दर्ज किए जा सकते हैं।

31. प्रत्यर्थी ने व्यथित महसूस किया और उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष अपील दायर की। विवादित निर्णय द्वारा, खंड पीठ ने प्रत्यर्थी की अपील को स्वीकार कर लिया, एकल न्यायाधीश के आदेश को दरकिनार कर दिया और प्रत्यर्थी को मुकदमे का बचाव करने के लिए बिना शर्त अनुमति दे दी और गुण–दोष के आधार पर मुकदमे को उसके विचारण के लिए भेज दिया।

32. डिवीजन बेंच का विचार था कि मुकदमा परिसर के स्वामित्व के बारे में कुछ विवाद है कि वाद परिसर का मालिक कौन है, अपीलार्थी–कंपनी अथवा अन्य कंपनी, अर्थात मेसर्स भारत होटल्स लिमिटेड।

33. दूसरे शब्दों में, खंड पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि वाद परिसर पर अधिकार के प्रश्न को वाद में विस्तार से जाने की आवश्यकता है ताकि यह पता लगाया जा सके कि वाद परिसर का वास्तविक मालिक कौन है और इसलिए प्रतिवादी द्वारा संक्षिप्त वाद का बचाव करने के लिए अनुमति मांगते हुए बचाव में एक तर्कपूर्ण मामला बनाया गया है।

34. वादी (अपीलार्थी) ने व्यथित महसूस किया और इस मामले में खंड पीठ के फैसले के खिलाफ विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील इस न्यायालय में दायर की।

35. अपीलार्थी के वरिष्ठ वकील श्री मुकुल रोहतगी और श्री रंजीत कुमार और प्रत्यर्थी के वरिष्ठ वकील श्री

जयदीप गुप्ता को सुना।

36. अपीलार्थी (वादी) के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री मुकुल रोहतगी ने विवादित फैसले की वैधता और शुद्धता पर जोर देते हुए मुख्य रूप से उन्हीं प्रस्तुतियों को दोहराया, जिनका जिक्र अपीलार्थी ने अपने मामले के समर्थन में दो निम्न न्यायालयों के समक्ष किया था।

37. वास्तव में, उनका निवेदन था कि एकल न्यायाधीश द्वारा किया गया तर्क और निष्कर्ष न्यायसंगत, उचित और कानूनी है और इसलिए एकल न्यायाधीश के आदेश को विवादित निर्णय को दरकिनार करके बहाल किया जाना चाहिए।

38. विद्वान वकील ने आग्रह किया कि मुकदमे की रक्षा के लिए अनुमति देने के लिए प्रतिवादी द्वारा उठाए गए तीन आधारों में से कोई भी या तो बहस योग्य नहीं था या उसमें कोई प्रथम दृष्टया योग्यता नहीं थी। दूसरे शब्दों में, दलील यह थी कि सभी तीन आधारों को बिना किसी तर्क पूर्ण और पर्याप्त बचाव के लिए उठाया गया था, चाहे वह तथ्यों पर हो या कानून पर, और इसलिए, एकल न्यायाधीश द्वारा प्रतिवादी को मुकदमे की रक्षा के लिए अनुमति देने से इनकार करना और प्रतिवादी के विरुद्ध बेदखली का डिक्री पारित करना उचित था।

39. गुण–दोष के आधार पर, विद्वान वकील ने प्रत्येक आधार के संदर्भ में बताया कि रिकॉर्ड पर मौजूद दस्तावेज प्रथम दृष्टया दिखाएंगे कि पहला, मासिक किराया 40,000/– रुपये था, दूसरा, अपीलकर्ता सूट परिसर का मालिक था, तीसरा, प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को विधिवत अपील की थी और चैथा, टीपी अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके मुकदमा सही ढंग से दायर किया गया था क्योंकि किरायेदारी अधिनियम की धारा 3 (एफ) के तहत सूट परिसर का मासिक किराया निर्दिष्ट सीमा से अधिक होने के कारण किरायेदारी अधिनियम के प्रावधान सूट परिसर में लागू नहीं थे।

40. जवाब में, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया और तर्क दिया कि आक्षेपित निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई मामला नहीं बनता है। इसके बाद विद्वान वकील ने आक्षेपित निर्णय के समर्थन में अपनी बात विस्तार से रखी और अपील को खारिज करने की प्रार्थना की।

41. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और मामले के रिकॉर्ड को देखने के बाद, हम अपील की अनुमति देने, आक्षेपित फैसले को रद्द करने और एकल न्यायाधीश के आदेश को बहाल करने के इच्छुक हैं।

42. हमारी सुविचारित राय में, एकल न्यायाधीश द्वारा प्रतिवादी को मुकदमे का बचाव करने की अनुमति देने

से इनकार करते समय और बेदखली के लिए अपीलकर्ता के मुकदमे का फैसला सुनाते समय जो तर्क और निष्कर्ष आया, वह डिवीजन बेंच द्वारा पारित निर्णय के विपरीत बहाल किया जाना चाहिए।

43. दूसरे शब्दों में, हमारी यह सुविचारित राय है कि वाद का बचाव करने के लिए अनुमति लेने के लिए प्रतिवादी द्वारा सेवा में जिन आधारों पर दबाव डाला गया था, वे न तो तर्क योग्य हैं और न ही उनमें कोई प्रथम दृष्टया योग्यता है और इसलिए, ऐसे आधारों पर गुण–दोष के आधार पर वाद में कोई सुनवाई करने की कोई आवश्यकता नहीं है। यह हम निम्नलिखित कारणों से कहते हैं।

44. इस अपील में विचार के लिए पहला प्रश्न यह है कि क्या प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी से सहमति व्यक्त की है या क्या अपीलार्थी को वाद परिसर पर अपना हक साबित करने की आवश्यकता है या क्या वाद परिसर के स्वामित्व के मुद्दे पर कोई संदेह या भ्रम है ताकि बेदखली के लिए प्रतिवादी के खिलाफ अपीलकर्ता द्वारा दायर सारांश मुकदमे में गुण–दोष के आधार पर इन सवालों की विस्तृत जांच करने के लिए प्रतिवादी को बचाव की अनुमति दी जा सके।

45. यह इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ किराए के कानूनों के तहत दायर बेदखली के मुकदमे में, जब किरायेदार परिसर पर मालिकाना हक का मुद्दा उठाया जाता है, तो मकान मालिक से यह अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह अपना मालिकाना हक उसी तरह साबित करे जैसे उसे मालिकाना हक के मुकदमे में साबित करने की आवश्यकता होती है।

46. दूसरे शब्दों में, बेदखली के मुकदमे में स्वामित्व साबित करने का बोझ मालिकाना हक के मुकदमे के समान नहीं है। (शीला और अन्य बनाम फर्म प्रह्लाद राय प्रेम प्रकाश, 2002 (3) एस. सी. सी. 375, पृष्ठ 383 पर पैरा 10 और बुरूगु महादेव एंड संस और अन्य बनाम सिरिगिरी नरसिंह राव और अन्य, 2016 (3) एस. सी. सी. 343, पृष्ठ 349 पर पैरा 18 देखें)।

47. इसी प्रकार, मकान मालिक के व्युत्पन्न स्वामित्व से संबंधित कानून और जब किरायेदार अपनी किरायेदारी के निर्वाह के दौरान हस्तांतरित संपत्ति के संबंध में इसे चुनौती देता है, भी काफी अच्छी तरह से तय है। यद्यपि साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के आधार पर, किरायेदार को अपने मकान मालिक के स्वामित्व को चुनौती देने से रोका गया है, फिर भी किरायेदार को किराया कानूनों के तहत किरायेदार को बेदखल करने के लिए समनुदेशिती के खिलाफ हस्तांतरित संपत्ति के मूल मकान मालिक के समनुदेशिती के व्युत्पन्न शीर्षक को चुनौती देने का अधिकार है। हालाँकि, किरायेदार का यह अधिकार एक चेतावनी के अधीन है कि किरायेदार ने समनुदेशिती के प्रति ध्यान नहीं दिया है। यदि किरायेदार असाइनी को किराया देता है या

अन्यथा हस्तांतरित संपत्ति पर असाइनी के स्वामित्व को स्वीकार करता है, तो इसके परिणामस्वरूप एटोरमेंट का निर्माण होता है, जो बदले में, किरायेदार को मकान मालिक के व्युत्पन्न शीर्षक को चुनौती देने से वंचित करता है। (कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा बिस्मिल्लाह डे (मृत) बनाम मजीद शाह, 2017 (2) एससीसी 274 पैरा 24 देखें)

48. अटॉर्नमेंट के संबंध में यह समान रूप से स्थापित कानून है कि यह कोई नई किरायेदारी नहीं बनाता है, लेकिन एक बार अटॉर्नमेंट का तथ्य साबित हो जाता है, तो ऐसे अटॉर्नमेंट के आधार पर, पुरानी किरायेदारी जारी रहती है। (उप्पलपति वीरा वेंकट सत्यनारायणराजू और अन्य बनाम जोस्युला हनुमयम्मा और अन्य, एआईआर 1967 एससी 174 देखें)।

49. मौजूदा मामले में, हमने पाया कि यह विवाद में नहीं है कि वाद परिसर का मूल मालिक जीईएचएल था, जिसने वाद परिसर के संबंध में प्रतिवादी के साथ किरायेदारी का मूल अनुबंध बनाया था।

50. यह भी विवाद में नहीं है कि जीईएचएल को 1975 के अधिनियम और 1980 के अधिनियम द्वारा राज्य द्वारा अधिग्रहित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप, मुकदमा परिसर 17.07.1980 और 22.06.1981 से प्रभावी अधिनियम 1980 की धारा 5 के साथ पठित धारा 3 के अनुसार कानून के संचालन द्वारा जीईएचए नामक प्राधिकरण में निहित हो गया।

51. यह भी विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी ने स्वामित्व के इस परिवर्तन को स्वीकार कर लिया और तदनुसार 1980 से जीईएचए के मासिक किरायेदार के रूप में जीईएचए को मासिक किराया देना शुरू कर दिया और जिसे उन्होंने 2005 तक भुगतान किया।

52. यह भी विवाद में नहीं है कि 1980 के अधिनियम की धारा 3 (2) के तहत राज्यपाल द्वारा 05.10.2005 को जारी अधिसूचना के संदर्भ में, कानून के संचालन द्वारा मुकदमा परिसर स्थानांतरित हो गया और अपीलार्थी–कंपनी में निहित हो गया (अधिसूचना दिनांक 05.10.2005 देखें) और तदनुसार अपीलार्थी 05.10.2005 से सूट परिसर का मालिक बन गया।

53. यह भी विवाद में नहीं है कि जीईएचए और उनके वकील ने दिनांक 24.02.2006 और 28.04.2006 के पत्रों के माध्यम से प्रतिवादी को सूट परिसर के स्वामित्व में बदलाव और अपीलकर्ता को अधिसूचना दिनांक 05.10.2005 के माध्यम से सूट परिसर के स्वामित्व प्राप्त करने के बारे में सूचित किया।

54. हमारी सुविचारित राय में, उपरोक्त निर्विवाद तथ्य, जो अभिलेख का विषय हैं, बेदखली के मुकदमे में यह

धारित करने के लिए पर्याप्त हैं कि अपीलार्थी 05.10.2005 से सूट परिसर का मालिक बन गया।

55. हमारे सुविचारित विचार में, प्रत्यर्थी ने भी अपीलार्थी से सहमति व्यक्त की और वाद परिसर पर अपीलार्थी के स्वामित्व को स्वीकार किया, जो नीचे दिए गए तीन तथ्यों और परिस्थितियों से प्रथम दृष्टया साबित होता है।

56. पहला, जब अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी को टी. पी. अधिनियम की धारा 106 के तहत किरायेदारी का निर्धारण करने और प्रत्यर्थी को किराए के बकाया का भुगतान करने और मुकदमे के परिसर को खाली करने के लिए कहने के लिए दिनांक 17.05.2012 का निकासी नोटिस भेजा, तो निकासी का नोटिस प्राप्त होने के बावजूद, उन्होंने इसका जवाब नहीं दिया।

57. हमारे विचार में, प्रतिवादी को पहले उपलब्ध अवसर पर नोटिस का जवाब देना चाहिए था, लेकिन वे ऐसा करने में विफल रहे। इसमें उठाए गए स्वामित्व के मुद्दे सहित निकासी नोटिस की अमान्यता या दुर्बलता को चुनौती देने के लिए यह उनकी ओर से अधित्याग के समान है।

58. पार्वती बाई बनाम राधिका, ए.आई.आर. 2003 एस.सी. 3995 के मामले में यह सवाल उठा कि क्या टी. पी. अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों के अनुसार किरायेदारी को समाप्त कर दिया गया था। वादी से नोटिस मिलने के बावजूद प्रतिवादी ने इसका जवाब नहीं दिया।

59. इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यदि प्रतिवादी पहले उपलब्ध अवसर पर निकासी नोटिस की वैधता पर कोई आपत्ति नहीं उठाता है, तो यह माना जाएगा कि आपत्ति का अधित्याग कर दिया गया है। निर्णय का निम्नलिखित पैरा 6 उपयुक्त है जो निम्नानुसार हैः

“6. वर्तमान मामले में जांच किए जाने वाला एकमात्र सवाल यह है कि क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों के अनुसार किरायेदारी को समाप्त कर दिया गया था। प्रतिवादी द्वारा नोटिस की प्राप्ति को लिखित बयान में स्वीकार किया गया। प्रतिवादी ने नोटिस की वैधता पर कोई विशिष्ट आपत्ति नहीं जताई है।

टी. पी. अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत सूचना की अयोग्यता या दुर्बलता के बारे में आपत्ति को विशेष रूप से और जल्द से जल्द उठाना चाहिए; अन्यथा यह माना जाएगा कि इसका अधित्याग कर दिया गया है, भले ही कोई मौजूद हो। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि वर्तमान मामले में नोटिस में कोई कमजोरी थी। नोटिस की एक प्रति वादी द्वारा प्रदर्श पी–4 के रूप में प्रदर्शित और साबित की गई थी।‘‘

60. दूसरा, प्रतिवादी ने वाद परिसर के स्वामित्व और किराए के भुगतान के सवाल पर अपीलकर्ता को भेजे गए दिनांक 13.06.2006, 27.06.2006, 05.07.2006 और 11.07.2006 के पत्र द्वारा अपीलकर्ता के पास प्रतिनिधित्व करने और किरायेदारी जारी रखने की इच्छा व्यक्त की थी और अपीलकर्ता को किराया देने की भी पेशकश की थी। (एकल न्यायाधीश के एसएलपी पेपर बुक–आदेश के पृष्ठ 198 और 199 देखें)

61. तीसरा, प्रतिवादी ने अपीलार्थी के खिलाफ दायर अपने दीवानी मुकदमे (सं. 1183/2012) में वाद के पैरा 15,17,18 और राहत खंड (ई) में मुकदमा परिसर पर अपीलार्थी के स्वामित्व को स्वीकार किया और अपीलार्थी के विरुद्ध प्रत्यर्थी से वाद परिसर का मासिक किराया स्वीकार करने का निर्देश देते हुए अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग करने की सीमा तक चला गया।

62. दूसरे शब्दों में, राहत खंड (ई) सहित प्रत्यर्थी के वाद में उपरोक्त पैरा को पढ़ने से यह पता चलता है कि प्रत्यर्थी हमेशा से स्वीकार करने के लिए तैयार था और वास्तव में मुकदमा परिसर पर अपीलार्थी के स्वामित्व को स्वीकार करता था और इसलिए, अपीलार्थी के खिलाफ उन्हें किरायेदार के रूप में स्वीकार करने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग की। इसलिए, प्रत्यर्थी का आचरण उन्हें अब वाद परिसर पर अपीलार्थी के अधिकार और प्रत्यर्पण की याचिका पर सवाल उठाते हुए एक नई याचिका दायर करने के लिए अयोग्य ठहराता है। हमारी राय में, दोनों पूरी तरह से गलत धारणा वाली दलीलें हैं और इसलिए, खारिज किए जाने के योग्य हैं।

63. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, बेदखल करने के मुकदमे में किरायेदार परिसर पर मकान मालिक के अधिकार की जांच मालिकाना हक के मुकदमे की तरह नहीं की जा सकती है। इसी तरह, हस्तांतरण को कई परिस्थितियों से साबित किया जा सकता है जिसमें किरायेदार या मकान मालिक के आचरण को ध्यान में रखना भी शामिल है।

64. हमारी राय में, उपरोक्त तीन परिस्थितियाँ, इसलिए, इस निष्कर्ष को दर्ज करने के लिए पर्याप्त से अधिक हैं कि अपीलकर्ता प्रथम दृष्टया मुकदमे के परिसर पर अपना स्वामित्व साबित करने में सक्षम था, इसलिए वह अपीलकर्ता के पक्ष में वाद परिसर के संबंध में प्रतिवादी द्वारा ''हस्तांतरण'' के तथ्य को भी साबित करने में सक्षम था, जिससे अपीलकर्ता को संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित करने का अधिकार मिल गया, जो कानून के संचालन द्वारा उन्हें सौंपी गई थी।

65. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हम डिवीजन बेंच द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण से सहमत होने में असमर्थ हैं कि इस पर कुछ विवाद या भ्रम था कि सूट परिसर का मालिक कौन है। हमारे विचार में, मुकदमे के परिसर

पर स्वामित्व के सवाल पर न तो कोई विवाद था, न ही भ्रम और न ही कोई अस्पष्टता थी जिसके लिए किसी विस्तृत जांच की आवश्यकता थी।

66. यह हमें अगले प्रश्न की जांच करने के लिए ले जाता है कि सूट परिसर का मासिक किराया क्या था–क्या मासिक किराये के लिए 1600/– रु और 38,400/– रु रखरखाव शुल्क के लिए जैसा कि प्रतिवादी द्वारा दावा किया गया है या 40,000/– रु जैसा कि अपीलार्थी द्वारा दावा किया गया है।

67. हमारे विचार में, सूट परिसर का मासिक किराया 40,000/– रु था। यह इस कारण से है कि पहला, प्रतिवादी उनके पिछले मकान मालिक–जी.ई.एच.ए. को लंबे समय से प्रति माह 40,000/– रु भुगतान कर रहा था; दूसरा, प्रत्यर्थी द्वारा 40,000/– रु के विभाजन की मांग की जा रही थी ताकि उन्हें किरायेदार के अधिकार की रक्षा के लिए किरायेदारी अधिनियम की प्रयोज्यता का लाभ मिल सके जिसे वे साबित करने में विफल रहे और अंत में, पक्षकारों द्वारा दाखिल किराया रसीदों ने स्पष्ट रूप से साबित किया कि वाद परिसर का मासिक किराया 40,000/– रु था न कि 1600/– रु।

68. यह हमें अगले प्रश्न की जांच करने के लिए ले जाता है कि क्या अपीलार्थी द्वारा टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों को लागू करते हुए दायर किया गया मुकदमा रखरखाव योग्य था या इसे किरायेदारी अधिनियम के तहत दायर किया जाना चाहिए था।

69. हमारी राय में, अपीलार्थी ने टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके सही ढंग से मुकदमा दायर किया। यही कारण है कि एक बार वाद परिसर का मासिक किराया किरायेदारी अधिनियम की धारा 3 (च) के तहत निर्धारित सीमा से अधिक पाया गया, तो किरायेदारी अधिनियम के प्रावधान वाद परिसर पर लागू नहीं होंगे।

70. किरायेदारी अधिनियम की धारा 3 (च) कहती है कि कोई भी परिसर नगर निगम की सीमा के भीतर शामिल क्षेत्रों में गैर–आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया जाता है जब उसमें मासिक किराया के रूप में 10,000/– रुपये से अधिक होता है, तो उसपर किरायेदारी अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होंगे।

71. मौजूदा मामले में, वाद परिसर का मासिक किराया 40,000/– रु था और इसलिए, अपीलार्थी को कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष क्षेत्राधिकार पर दायर मुकदमों पर लागू नियमों के नियम 1 (बी) के साथ पठित टीपी अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लेते हुए किरायेदार की बेदखली के खिलाफ सारांश मुकदमा दायर करने और किराए के बकाया की वसूली के लिए अधिकार था।

72. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हमारा विचार है कि प्रतिवादी कोई तर्कपूर्ण और पर्याप्त बचाव करने में विफल रहा जैसा कि नियमों के नियम 9 के साथ पठित नियम 6 के तहत आवश्यक है और मुकदमे का बचाव करने के लिए अनुमति मांगने के लिए उठाए गए तीनों आधार केवल उठाने के लिए थे और मुकदमे में विचारण के लिए खड़े होने के लिए कोई तथ्यात्मक या/और कानूनी आधार नहीं था और इसलिए नियमों के नियम 9 के तहत ऐसे आधारों पर प्रतिवादी को कोई अनुमति नहीं दी जा सकती है। इसलिए , एकल न्यायाधीश द्वारा इसे सही ढंग से अस्वीकार कर दिया गया था, लेकिन डिवीजन बेंच द्वारा गलत तरीके से मंजूरी दे दी गई थी।

73. पूर्वगामी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, अपील सफल होती है और इसे स्वीकृत किया जाता है। विवादित फैसले को रद्द किया जाता है और एकल न्यायाधीश के फैसले को बहाल किया जाता है।

74. प्रत्यर्थी को मुकदमा परिसर खाली करने के लिए छह महीने का समय इस शर्त के साथ दिया जाता है कि वे इस आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर 40,000/– रुपये प्रति माह की दर से किराये की अब तक की पूरी बकाया राशि जमा करेंगे और एक महीने के भीतर उपयोग और व्यवसाय के लिए नुकसान के रूप में छह महीने का किराया भी जमा करेंगे।

75. ऊपर दिए गए निर्देश के अनुसार पूरी राशि उच्च न्यायालय में जमा की जाए। अपीलार्थी इस जमा की गयी राशि को निकालने का हकदार होगा। प्रत्यर्थी दो सप्ताह के भीतर इस न्यायालय में वचन पत्र भी प्रस्तुत करेगा जिसमें कहा जाएगा है कि वे इस आदेश की तारीख से छह महीने के भीतर वाद परिसर को खाली कर देंगे और समय पर राशि भी जमा करेंगे, जैसा कि ऊपर निर्देश दिया गया है। वचन पत्र दाखिल करने और राशि जमा करने में विफलता अपीलार्थी को एक महीने की समाप्ति पर प्रतिवादी के खिलाफ इस आदेश को निष्पादित करने का अधिकार देगी।

76. इस निर्णय के परिणामस्वरूप, ऊपर उल्लिखित सभी लंबित मामले जैसे कि, सी.एस. सं. 53/2007, टाइटल सूट सं. 1183/2012 और डब्ल्यू. पी. संख्या 569/2004, जो पक्षकारों द्वारा वाद परिसर के संबंध में विभिन्न न्यायालयों में एक–दूसरे के खिलाफ दायर किए गए थे और यदि अभी तक लंबित हैं, उन्हें तदनुसार निपटाया जाता है।

अपील स्वीकृत।

raj kumar mishra