[2020] 2 एस०सी०आर० 625

इन्फिनिटी इन्फोटेक पार्क लिमिटेड.....याचिकर्ता(ओं)

बनाम

शिवा जूट मिल्स प्राइवेट लिमिटेड मुख्य कार्यकारी के माध्यम से

(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता) एवं अन्य....प्रतिवादी

[दीपक गुप्ता और अनुराग बोस, न्यायमूर्तिगण]

पट्टा:

उप पट्टा-किराएदारी का भुगतान न करना, रखरखाव शुल्क, बिजली शुल्क और अन्य शुल्क, उप पट्टा द्वारा भुगतान न करना- परिसर की बिजली को किराएदार द्वारा काट देना-उच्च न्यायालय द्वारा बिजली की बहाली का आदेश देना-उच्च न्यायालय के समक्ष अपील-अवधारित: उप किएदार द्वारा एक भी रुपये का भुगतान न करना, जिस कारण से किराएदार के पास बिजली काटने के अलावा कोई उपाए नहीं था-उच्च न्यायालय द्वारा बिना उप किराएदार द्वारा आवश्यक बिजली बहाली का आदेश देना क्षेत्राधिकार के बाहर है-उप किराएदार को निर्देशित किया जाता है कि वह कुछ धनराशी पट्टेदारी शुल्क, रखरखाव शुल्क व बिजली बहाली के रूप में दे-याचिका निस्तारित की जाती है।

सिविल अपीलीय न्यायाधिकरण: विशेष अवकाश याचिका (सिविल) सं०- 21341/2019

माननीय उच्च न्यायालय कलकत्ता के निर्णय व आदेश दिनांकित 31.07.2019 पारित सी०ओ० नं०- 541/2019

संजीव सेन, वरिष्ठ अधिवक्ता, आर०के० खन्ना, सायन रे, सौमो पालित, सुश्री मधु मूलचंदानी, अधिवक्ता याचिकर्ता के लिए।

सुश्री मीनाक्षी अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता, कुमारजीत बनर्जी, गौरव गुप्ता, सतपाल सिंह, गौरव गोयल, अधिवक्ता उत्तरदाताओं के लिए।

625 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2020] 2 एस०सी०आर०

न्यायालय का आदेश पारित किया गया था

दीपक गुप्ता, न्यायमूर्ति

यह याचिका कलकता उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 31.07.2019 को 2019 के सीओ संख्या 541 में पारित आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत इसने प्रतिवादी संख्या की याचिका को अनुमति दी थी तथा यहां याचिकाकर्ता को प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा कब्जा की गई संपति की बिजली बहाल करने का निर्देश दिया।

2. याचिकाकर्ता की शिकायत यह है कि प्रतिवादी सं. 1. जो लगभग 29,445 वर्ग फुट की इमारत की 16 वीं मंजिल पर रह रहा है, ने लीज रेंट, रखरखाव शुल्क, बिजली शुल्क और अन्य शुल्कों के लिए एक भी रुपये का भुगतान नहीं किया है और इसलिए, बिजली की बहाली का निर्देश देने वाला आदेश दिया गया है किरायेदार उप-पट्टेदार को आवश्यक शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता के बिना यह पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बाहर है।

3. हम केवल उन तथ्यों का उल्लेख कर रहे हैं जो इस मामले के निर्णय के लिए आवश्यक है और हमारी चर्चा एक न्यायसंगत आदेश पारित करने तक ही सीमित है। अनावश्यक विवरणों से किए बिना तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता इन्फिनिटी इन्फोटेक पार्क्स लिमिटेड कोलकाता के उत्तर 24 परगना जिले में विधाननगर में इन्फिनिटी बेंचमार्क के नाम से जानी जाने वाली इमारत में पट्टेदार है। उक्त भवन की 16 वीं मंजिल को 3 कार्यालयों में विभाजित किया गया था। याचिकाकर्ता द्वारा 5 कार पार्किंग स्थानों के साथ पूरी 16 वीं मंजिल को प्रतिवादी संख्या के पक्ष में उप-पट्टे पर दे दिया गया था। 2 मैसर्स पर्ल स्टूडियो प्रा. लिमिटेड, जिसने बदले में पूरे परिसर को प्रतिवादी संख्या के पक्ष में उप-पट्टे पर दे दिया। 1 दिनांक 01.02.2012 के लीज डीड के तहत और पार्टियों का स्वीकृत मामला यह है कि 01.02.2012 से प्रतिवादी नं. 1 संपति पर कब्जा है. याचिकाकर्ता का दावा है कि वह 02.12.2019 तक लीज रेंट के मद में 7,29,240 रुपये का हकदार है।

4. शुरुआत में, हम ध्यान दे सकते हैं कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या के बीच कुछ विवाद हैं। 2 मध्यस्थता कार्यवाही का विषय है और इसलिए, हम इसके गुणों पर टिप्पणी नहीं कर रहे हैं और खुद को स्वीकृत तथ्य तक ही सीमित रख रहे हैं कि प्रतिवादी संख्या 01.02.2012 से पूरे परिसर पर 1 का कब्जा है। हम यह भी नोट कर सकते हैं कि एक आपति उठाई गई थी कि उपपट्टा प्रतिवादी संख्या के पक्ष में है। 1 अपंजीकृत है और अपर्याप्त रूप से मुद्रांकित है. इसलिए इसे जब्त कर लिया जाना चाहिए। हमें लगता है कि यह मामला ट्रायल कोर्ट को तय करना है और हमने पार्टियों के बीच संतुलन बनाने के लिए ही लीज डीड पर गौर किया है और इस आदेश में कही गई कोई भी बात स्वीकार्यता के संबंध में पार्टियों के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना है। साक्ष्य में पट्टा विलेख का हम यह स्पष्ट करते हैं कि हमने यह आदेश अंतरिम चरण में पारित किया है और यहां की गई कोई भी टिप्पणी केवल इस अंतरिम आदेश को पारित करने के लिए है और मुख्य कार्यवाही पर निर्णय लेते समय इस पर विचार नहीं किया जाएगा, जिसे पहले दिए गए साक्ष्यों के आधार पर ट्रायल कोर्ट या मध्यस्थ न्यायाधिकरण तय किया जाना चाहिए।

5. याचिकाकर्ता ने 01.02.2012 से 02.12.2019 तक लीज रेट के रूप में 7,29,240 रुपये का दावा किया है, जिस राशि पर प्रतिवादी संख्या द्वारा गंभीरता से विवाद नहीं किया गया है।

6. याचिकाकर्ता ने 29,445 वर्ग फुट के 3 कार्यालय क्षेत्रों के लिए करों सहित रखरखाव शुल्क के रूप में 15 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की राशि का भी दावा किया है। लीज

डीड के खंड 5 और 7 का संदर्भ दिया गया है, जिन्हें निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"वी. उक्त भवन के सामान्य क्षेत्री, एयर कंडीशनिंग, परिवर्धन, परिवर्तन, उपचार, पॉलिशिंग,

रखरखाव, पुनर्निर्माण और सफाई, पेंटिंग, प्रवेश द्वार, सामान्य

लैंडिंग गलियारे सीढ़ियों के लिए सभी आवधिक मरम्मत के लिए सभी प्रकार के खर्चों का आनुपातिक हिस्सा वहन करना और भुगतान करना। सीवर नालियों के पाइप, बिजली की लाइनें और स्थापना, बीमा और उनके संबंध में वार्षिक रखरखाव शुल्क सहित अन्य सुविधाएं, जो समय-समय पर उप-पट्टेदार द्वारा खर्च की जा सकती हैं और सेवा कर के साथ इस तरह के आनुपातिक हिस्से की गणना और उप पट्टेदार द्वारा विभाजित किया जाएगा और यह उप पट्टेदार पर बाध्यकारी होगा।XXX XXX XXX

यह स्पष्ट किया जाता है कि उक्त सेवा और रखरखाव एयरकंडीशनिंग शुल्क के साथ, जैसा कि यहां परिकल्पित है, उपपट्टेदार द्वारा उपपट्टेदार को प्रदान किया जाएगा और इसके लिए ऐसे शुल्क सभी प्रकार की वास्तविक आनुपातिक लागतो, शुल्कों और किसी भी प्रकृति के खर्चों पर आधारित होंगे। उस पर 20% (बीस प्रतिशत) प्रबंधन शुल्क लगाया जाएगा और लागू होने वाले सेवा कर का भुगतान इस उपपट्टे के अस्तित्व के दौरान उपपट्टादाता को किया जाएगा और सेवा कर के साथ इस तरह के आनुपातिक हिस्से की गणना और उपपट्टाकर्ता द्वारा विभाजित किया जाएगा। निर्णायक रूप से और यह उप पट्टेदार पर बाध्यकारी होगा, बशर्ते आगे यह स्पष्ट किया जाए कि उप पट्टेदार पांचवी अनुसूची में उल्लिखित सामान्य सेवाओं और रखरखाव के लिए उपरोक्त शुल्क का भुगतान करेगा जैसा कि यहां बताया गया है और एयर कंडीशनिंग शुल्क उक्त उप पत्र में प्रदान किया जाएगा। 15 रुपये प्रति वर्गफुट की निर्धारित दर पर स्थान इसके प्रारंभ होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए और उप-पट्टेदार रुपये की दर से छूट देगा। 7 प्रति वर्ग फुट उक्त शुल्क में से रु. 15/ प्रति वर्ग फुट प्रारंभ की तारीख से दो महीने की प्रारंभिक अवधि के लिए और उसके बाद 15 नवंबर, 2009 से एक वर्ष पूरा होने तक उपपट्टाधारक को 15 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से भुगतान करना होगा। प्रति माह जैसा कि यहां ऊपर बताया गया है।"

7. याचिकाकर्ता का मामला यह है कि प्रतिवादी नंबर ने रखरखाव शुल्क के रूप में एक भी रुपये का भुगतान नहीं किया है और लीज डीड की शर्तों के अनुसार, महीनों को छोड़कर 15 रुपये प्रति वर्ग फुट का भुगतान किया जाता था। अगस्त और सितंबर, 2009, जिसके लिए 7 रुपये प्रति वर्ग फुट की छूट दी जानी थी, जिसका अर्थ है कि इन दो महीनों के लिए केवल 8 रुपये प्रति वर्ग फुट का शुल्क लिया जाना था। दूसरी ओर, प्रतिवादी की ओर से सं. 1 यह दावा किया गया है कि इसके कब्जे वाले परिसर में कोई एयरकंडीशनिंग प्रदान नहीं की जा रही है और इसलिए, 15 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर देय नहीं है। यहां ऊपर उद्धृत खंड 7 पर भरोसा करते हुए, यह तर्क दिया गया है कि 15 रुपये प्रति वर्ग फुट की राशि उपपट्टा शुरू होने से केवल पहले वर्ष के लिए देय थी और उसके बाद इसे वास्तविक आधार पर 20% के साथ भुगतान किया जाना था। उस पर लगाए

जाने वाले प्रबंधन शुल्क और लागू होने वाले सेवा कर के रूप में यह प्रतिवादी संख्या की ओर से प्रस्तुत किया गया है कि प्रबंधन ने कभी भी उसके द्वारा किए गए वास्तविक खर्चों के आधार पर चालान नहीं बनाए और इसलिए, इस राशि का भुगतान नहीं किया गया।

8. हमने पार्टियों के प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार किया है और हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम इस याचिका पर गुण-दोष के आधार पर निर्णय नहीं ले रहे हैं। हालांकि, हमारे मन में कोई संदेह नहीं है कि उप पट्टेदार यह दावा नहीं कर सकता कि उसके द्वारा कोई राशि देय नहीं है। 7 साल से अधिक समय तक परिसर पर कब्जा करने के बावजूद इसने याचिकाकर्ता को एक भी रुपये का भुगतान नहीं किया है। हम उपपट्टेदार के इस आचरण की सराहना नहीं कर सकते। इस प्रकृति की बहुमंजिला इमारत में सुरक्षा गार्ड, सफाई सेवाएं, लिफ्ट ऑपरेटर, पार्किंग परिचारक आदि का प्रावधान होना चाहिए। जब पार्टियों ने सहमति व्यक्त की थी कि पहले 15 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह का भुगतान किया जाएगा। वर्ष हम यह मान सकते हैं कि उपपट्टेदार ने खुद को संतुष्ट कर लिया होगा कि याचिकाकर्ता द्वारा भवन के रखरखाव के लिए थे अनुमानित खर्च किए जाने हैं।

चूंकि याचिकाकर्ता द्वारा स्वीकार किया गया है कि एयरकंडीशनिंग प्रदान नहीं की गई है. इस आदेश के प्रयोजन के लिए, हम एयरकंडीशनिंग प्रदान न करने के लिए 50% की छूट देकर नियमित दर के 50% पर रखरखाव शुल्क तय करना उचित और उचित मानते हैं, जो कि 7.50 रुपये प्रति वर्ग फुट आता है। 29,445 वर्ग फुट के लिए 7.50 प्रति वर्ग फुट की दर से भुगतान योग्य रखरखाव शुल्क 2,20,837.50 रुपये प्रति माह होता है जो कि 2,20,000/- प्रति माह है।

9. बिजली शुल्क के दूसरे दावे की बात करें तो याचिकाकर्ता ने न्यूनतम मांग शुल्क रुपये का दावा किया है। दोनों पक्षों द्वारा रिकॉर्ड पर रखे गए बिजली बिलों से 384 प्रति केवीए प्रति माह प्लस बिजली शुल्क, पारेषण और वितरण हानि इसमें कोई विवाद नहीं है कि पूरे भवन का स्वीकृत भार 1445 केवीए है। 16 वीं मंजिल पर परिसर के संबंध में स्वीकृत भार 266.43 केवीए है प्रतिवादी नंबर 1 का तर्क यह है कि उसने परिसर का शायद ही उपयोग किया है और वह केवल इसके द्वारा उपभोग की गई बिजली के लिए वास्तविक शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। यह भी तर्क दिया गया है कि चूंकि याचिकाकर्ता ने चालान नहीं बनाया है या 16 वीं मंजिल की वास्तविक खपत के बिल पेश नहीं किए हैं, इसलिए प्रतिवादी नंबर 1 ऐसे भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं है। हमने पाया कि प्रतिवादी नंबर 1 ने याचिकाकर्ता द्वारा उसी परिसर के संबंध में पर्ल स्टूडियो प्राइवेट लिमिटेड के खाते में उठाए गए वर्ष 2011 के बिलों को रिकॉर्ड में रखा है। लिमिटेड प्रतिवादी नं. 2 और ये बिल लगभग एक महीने की अवधि के लिए रु. 76,571/ + रु. 59,706 / + रु.3,96,855 / यानी कुल रु. 5,33,132 के हैं। बिजली दरें कम नहीं हुई हैं और प्रतिवादी नंबर 1 का तर्क है कि यह केवल रुपये की दर से बिजली शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। 10,000/ स्वीकार नहीं किया जा सकता। इसके कब्जे में क्षेत्र लगभग 30,000/ वर्ग फुट है। एयर कंडीशनिंग न होने पर भी स्वीकृत भार 266.43 केवीए है। 04.11.2019 के बिल के अनुसार डिमांड शुल्क रु. 384 प्रति केवीए प्रति माह इसलिए वर्तमान में 266.43 केवीए के लिए न्यूनतम मांग शुल्क 1,02,309.12 रुपये बनता है। किसी

भी स्थिति में प्रतिवादी नंबर 1 अपने दायित्व से बच नहीं सकता है, उसे न्यूनतम मांग शुल्क का भुगतान करना होगा। यह तर्क दिया गया है कि पहले मांग शुल्क रुपये की कम दर पर थे। 317 प्रति केवीए लेकिन हमें यकीन है कि कुछ महीने ऐसे रहे होंगे जहां प्रतिवादी नंबर 1 ने न्यूनतम मांग से अधिक का उपयोग किया होगा और वह न्यूनतम शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है जो इस आदेश के प्रयोजन के लिए 1 रुपये पर सुनिश्चित किया गया है। 1,00,000/- प्रति माह न्यूनतम मांग शुल्क के अलावा, पश्चिम बंगाल राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड को ऊर्जा खपत शुल्क के अलावा कुछ निश्चित शुल्क भी देय होते हैं।

इन सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए हमें लगता है कि अंतरिम उपाय के रूप में प्रतिवादी नंबर 1 को इस खाते पर कम से कम 1,10,000 रुपये प्रति माह का भुगतान करना होगा।

10. प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से यह भी आग्रह किया गया कि कुछ अवधि ऐसी होती है जिसके दौरान बिजली काट दी जाती है और इसलिए, उससे उक्त अवधि के लिए कोई शुल्क देने के लिए नहीं कहा जाना चाहिए। हम उक्त निवेदन से सहमत नहीं है। प्रतिवादी नंबर ने लीज रेट,रखरखाव शुल्क, बिजली शुल्क या अन्य शुल्कों के कारण एक भी रुपये का भुगतान नहीं किया और ऐसी स्थिति में याचिकाकर्ता के पास बिजली काटने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। इसलिए, हमारा विचार है कि याचिकाकर्ता को कुछ राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बिजली की बहाली का निर्देश देकर उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से खुद को गलत दिशा में निर्देशित किया।

11. जहां तक जल शुल्क सहित अन्य शुल्कों के लिए याचिकाकर्ता के दावे का सवाल है, हम इस स्तर पर कोई आदेश पारित नहीं कर रहे हैं। हम इस स्तर पर ब्याज के भुगतान के लिए कोई आदेश भी पारित नहीं कर रहे हैं। इन्हें अंततः उस न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जा सकता है जो मामले का निर्णय करता है। इसलिए, 01.02.2012 से 31.01.2020 तक न्यूनतम बिजली शुल्क रु.1,10,000/- प्रति माह के आधार पर देनदारी रु.1,05,60,000/ बनती है।

12. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर हम कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द करते हैं और निम्नानुसार निर्देश देते हैं-

1. हमारा मानना है कि प्रतिवादी नं. बिजली की बहाली के लिए व्यक्ति को निम्नलिखित राशि का भुगतान करना होगा:

i) लीज रेट 7,29,240 रुपये (01.02.2012 से 02.12.2019 की अवधि के लिए)।

ii) रखरखाव शुल्क रु. 2,11,20,000 (@ 2,20,000 रुपये प्रति माह 01.02.2012 से 31.01.2020 तक).

(iii) 01.02.2012 से 31.01.2020 तक प्रति माह 1,05,60,000 रुपये (@ 1,10,000 रुपये) का बिजली शुल्क।

II. कुल रु. प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा देय 3,24,09,240 रुपये, हम उसे आज से एक महीने के भीतर 1,00,00,000 रुपये का भुगतान करने का निर्देश देते हैं। प्रतिवादी नंबर 1 को शेष राशि का भुगतान तीन समान किश्तों में 74,69,746 रुपये, 74,69,747 रुपये और रुपये में करना होगा। 74,69,747 रुपये का भुगतान क्रमशः 15.03.2020, 15.04.2020 और 15.05.2020 को किया जाना है। इन्फिनिटी इंफोटेक पार्क लिमिटेड बनाम शिवा जूट मिल्स प्राइवेट लिमिटेड (मुख्य कार्यकारी के माध्यम से) [दीपक गुप्ता, न्यायमूर्ति]

III. यदि प्रतिवादी नंबर 1 याचिकाकर्ता को 1,00,00,000 रुपये की राशि का भुगतान करता है तो इस भुगतान के 3 दिनों के भीतर, याचिकाकर्ता बिजली बहाल करेगा। IV. लीज रेंट, बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क और अन्य शुल्कों के संबंध में याचिकाकर्ता को प्रत्येक माह की 10 तारीख को या उससे पहले बिल जारी करना होगा। इस तरह का पहला बिल 10 मार्च, 2020 को उठाया जाएगा और राशि का भुगतान प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा 20 मार्च, 2020 तक किया जाएगा। यहां तक कि किसी भी विवाद की स्थिति में उसे 3,50,000 रुपये की राशि जमा करनी होगी। / पार्टियों के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना हर महीने शेष राशि के संबंध में विवाद का निर्णय कानून के अनुसार किया जा सकता है।V. प्रतिवादी नंबर 1 अपने मुख्य कार्यकारी (प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता) के माध्यम से आज से 2 सप्ताह के भीतर उपरोक्त निर्देश का पालन करने का शपथ पत्र दाखिल करेगा। VI. यदि इनमें से किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो याचिकाकर्ता बिजली काटने का हकदार होगा।3. याचिका का निपटारा उपरोक्त शर्तों के अनुसार किया जाता है।

लंबित आवेदन (आवेदनों), यदि कोई हो, का निपटारा किया जाएगा।

कल्पना के० त्रिपाठी याचिका का निस्तारण।

rahul prakash