[2020] 5 एस.सी.आर. 209

पश्चिम बंगाल लघु उद्योग विकास निगम लिमिटेड और अन्य

बनाम

मैसर्स सोना प्रोमोटर्स पीवीटी लिमिटेड और अन्य

(सिविल अपील संख्या 2201/2020)

18 मार्च, 2020

[एस. अब्दुल नज़ीर और दीपक गुप्ता, न्यायमूर्तिगण]

पश्चिम बंगाल सरकार परिसर (किरायेदारी विनियमन) अधिनियम, 1976 - धारा 2(क), (ख), (ग) और 3(2) - अपीलकर्ता-निगम ने एक कंपनी से संबंधित भूमि के साथ एक कारखाने सहित अचल संपत्तियां खरीदीं - स्थापना के उद्देश्य से एक छोटे पैमाने के औद्योगिक क्षेत्र में, निगम ने एक प्रशासनिक ब्लॉक का निर्माण किया, मौजूदा संरचना को ध्वस्त करने के बाद, क्षेत्र को छोटे भूखंडों में विभाजित किया - प्रत्यर्थी संख्या 1 को भूमि के तीन भूखंड आवंटित किए गए - विहित प्राधिकारी ने 1976 अधिनियम की धारा 3(2) के साथ पठित नियम 3(1), 1976 के नियमों के अनुसार लीज डीड को समाप्त कर दिया, लीज डीड के उल्लंघन के लिए, यानी फैक्ट्री भवन के निर्माण के लिए कदम नहीं उठाने के लिए - अपीलीय प्राधिकरण द्वारा आदेश को बरकरार रखा गया - उच्च न्यायालय ने माना कि 1976 अधिनियम विचाराधीन परिसर पर लागू नहीं होता है चूंकि निगम कोई सरकारी उपक्रम नहीं है और परिसर सरकारी परिसर नहीं है – आयोजित : अपीलार्थी एक "सरकारी उपक्रम" है जैसा कि धारा 2 (ख) में परिभाषित किया गया है - खाली भूमि को "परिसर" की परिभाषा में स्वतंत्र रूप से शामिल नहीं किया गया है - इस प्रकार, यदि खाली भूमि सरकार और/या सरकारी उपक्रम द्वारा अपने किरायेदार को पट्टे पर दी जाती है, तो ऐसी किरायेदारी की घटना 1976 के अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं की जा सकती है और इस तरह एक किरायेदार को अधिनियम के प्रावधानों की सहायता लेकर बेदखल नहीं किया जा सकता है - प्रत्यर्थी संख्या 1 को पट्टे पर दिए गए भूखंडों में कोई संरचना नहीं थी - जब बेदखली की कार्यवाही शुरू की गई थी, तो निश्चित रूप से, विचाराधीन भूमि में कोई संरचना नहीं थी - भौतिक तिथि बेदखली की कार्यवाही शुरू करने की तिथि है - बेदखली की कार्यवाही इन भूखंडों के संबंध में थी न कि निगम द्वारा खरीदी गई पूरी संपत्ति के संबंध में - प्रश्न में परिसर धारा 2 की परिभाषा के भीतर नहीं आता है - 1976 के अधिनियम के तहत प्रत्यर्थी संख्या. 1 के खिलाफ अपीलार्थी द्वारा शुरू की गई बेदखली कार्यवाही अधिकार क्षेत्र से बाहर थी – अपीलार्थी 1962 के अधिनियम के अधीन प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 को विवादित भूमि से बेदखल करने की मांग करने के लिए स्वतंत्र हैं - पश्चिम बंगाल सरकार परिसर (किरायेदारी विनियमन) अधिनियम, 1976 - नियम 3(1) - संस्था-अंतरण अधिनियम, 1882 - कंपनी अधिनियम, 1956 - धारा 617 - पश्चिम बंगाल सार्वजनिक भूमि (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1962 - क़ानून की व्याख्या।

अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय

अभिनिर्धारित : 1.1 अपीलकर्ता-कंपनी एक "सरकारी उपक्रम" है जैसा कि पश्चिम बंगाल सरकारी परिसर (किरायेदारी विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा 2(ख) में परिभाषित किया गया है। "सरकारी परिसर" शब्द को धारा 2(क) में किसी भी ऐसे परिसर के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका स्वामित्व है राज्य सरकार या किसी सरकारी उपक्रम द्वारा, लेकिन इसमें उस पद को ध्यान में रखते हुए परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत किसी भी व्यक्ति का आधिकारिक निवास शामिल नहीं है, जिसे वह फिलहाल राज्य सरकार या किसी सरकारी उपक्रम के अधीन रखता है। अभिव्यक्ति "परिसर" को अधिनियम की धारा 2(ग) में परिभाषित किया गया है। इसलिए, किसी परिसर को "सरकारी परिसर" तभी माना जा सकता है, जब वह अधिनियम की धारा 2(क) के तहत "सरकारी परिसर" की परिभाषा को पूरा करता है, जिसे अधिनियम की धारा 2(ग) के तहत "परिसर" की परिभाषा के साथ जोड़ा जाता है। धारा 2(क) में परिभाषित सरकारी परिसर को अधिनियम की धारा 2(ग) के तहत "परिसर" की परिभाषा से अलग नहीं पढ़ा जा सकता है। यदि अधिनियम की धारा 2(क) में आने वाली "सरकारी परिसर" की परिभाषा को उक्त अधिनियम की धारा 2(ग) में आने वाली "परिसर" की परिभाषा के साथ पढ़ा जाता है, तो इसमें न केवल एक इमारत या उसका एक हिस्सा शामिल है एक झोपड़ी या उसका एक हिस्सा, लेकिन इसमें एक कमरे में एक सीट भी शामिल है, अलग से रहने दें, और इसमें बगीचे, मैदान और आउट-हाउस, यदि कोई हो, फर्नीचर के साथ-साथ, उपयोग के लिए प्रदान की गई सभी फिटिंग और फिक्स्चर भी शामिल हैं। ऐसे भवन, झोपड़ी या कमरे में किरायेदार को अलग से एक सीट किराए पर देनी होती है। इस प्रकार, जब किसी सरकारी परिसर के किसी कमरे में एक सीट किसी किरायेदार को दी जाती है, तो निश्चित रूप से वह एक सरकारी परिसर होगा। फिर, यदि किसी कमरे में बगीचों के साथ एक सीट किराए पर दी जाती है; किसी कमरे में सीट से जुड़े मैदान और आउट-हाउस, यदि कोई हों, तो ऐसी किरायेदारी "सरकारी परिसर" की होगी। धारा 2(ग) में "परिसर" की परिभाषा के दो स्थानों पर "शामिल है" शब्द का उपयोग किया गया है और बिना किसी संदेह के उक्त परिभाषा में दूसरी बार इस्तेमाल किया गया शब्द "शामिल है" को इसके दायरे का विस्तार करने के लिए शामिल किया गया है। "सरकारी परिसर" ताकि उक्त अधिनियम के प्रावधानों को आकर्षित किया जा सके। अभिव्यक्ति "इससे संबंधित" विशेष महत्व रखती है। "परिसर" की परिभाषा को "इसके अनुलग्नक" अभिव्यक्ति के बिना नहीं पढ़ा जा सकता है। संदर्भ में अभिव्यक्ति "संलग्न" का अर्थ है 'संबंधित', 'आमतौर पर आनंद लिया गया', 'कब्जा किया हुआ' या 'आसन्न'। इसलिए, यदि किसी इमारत या झोपड़ी या कमरे में एक सीट के साथ एक बगीचा, मैदान, या एक आउट-हाउस किराए पर दिया जाता है, तो ऐसा बगीचा, मैदान या एक आउट-हाउस "परिसर" का हिस्सा बन जाता है। हालाँकि, खाली भूमि को "परिसर" की परिभाषा में स्वतंत्र रूप से शामिल नहीं किया गया है। इसलिए, यदि सरकार और/या सरकारी उपक्रम द्वारा खाली भूमि को उसके किरायेदार को किराए पर दिया जाता है, तो ऐसी किरायेदारी की घटना को अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं किया जा सकता है और इस तरह किरायेदार को अधिनियम के प्रावधानों की सहायता से बेदखल नहीं किया जा सकता है। [अनुच्छेद 22-26]

1.2 जब बेदखली की कार्यवाही प्रारंभ की गई थी, तो निश्चित रूप से, विचाराधीन भूमि में कोई संरचना नहीं थी। यदि सरकारी उपक्रम द्वारा खाली भूमि को किराए पर दे दिया जाता है और बेदखली की कार्यवाही शुरू होने की तारीख तक यह खाली भूमि बनी रहती है, तो की घटना ऐसी किरायेदारी को अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं किया जा सकता है और ऐसे किरायेदार को अधिनियम के प्रावधानों की सहायता लेकर बेदखल नहीं किया जा सकता है। वास्तविक तिथि बेदखली की कार्यवाही शुरू होने की तिथि है। कार्यवाही शुरू होने की तारीख तक इस अपील का विषय वस्तु नंगी भूमि बनी हुई है। पट्टे पर दिए गए भूखंडों में कोई संरचना नहीं थी। बेदखली की कार्यवाही भूमि के इन भूखंडों के संबंध में थी, न कि निगम द्वारा बंगाल पॉटरीज़ लिमिटेड

से खरीदी गई संपूर्ण संपत्ति के संबंध में। पट्टा भूमि के तीन भूखंडों के संबंध में था, जिसमें कोई इमारत नहीं थी और भूमि के ये भूखंड अधिनियम की धारा 2(ग) के साथ पढ़ी गई धारा 2(क) के अर्थ के भीतर "सरकारी परिसर" की परिभाषा की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते हैं। अधिनियम के तहत प्रत्यर्थी संख्या 1 के खिलाफ निगम द्वारा शुरू की गई बेदखली की कार्यवाही अधिकार क्षेत्र के बिना थी। अपीलकर्ता-निगम अधिनियम की धारा 2(ख) के अर्थ के अंतर्गत एक सरकारी उपक्रम है। विचाराधीन परिसर अधिनियम की धारा 2(क) की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आता है। अपीलकर्ताओं को पश्चिम बंगाल सार्वजनिक भूमि (अनधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1962 के तहत प्रश्नाधीन भूमि से प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 को बेदखल करने की स्वतंत्रता सुरक्षित है। [अनुच्छेद 29, 31-34]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2201/2020।

ए.पी.ओ.टी. संख्या 175/2014 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 19.9.2014 से।

भास्कर पी. गुप्ता, देबल बनर्जी, वरिष्ठ वकील, अविज आईटी भट्टाचार्जी, कुणाल चटर्जी, सुश्री उपमा श्रीवास्तव, अभय कांत मिश्रा, सुश्री देबजानी दास पुरकायस्थ, आर.एन. घोष, शांतनु घोष, एस.के. वर्मा, सुजॉय मंडल और चंचल कुमार गांगुली, उपस्थित पक्षों के लिए उपस्थित पक्षों के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय दिया गया था।

एस. अब्दुल नजीर, न्यायमूर्ति।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. यह अपील जी.ए. 1172/2014, ए.पी.ओ.टी. संख्या 175/2014 के साथ रिट याचिका संख्या 36/2014 के दिनांक 19.09.2014 के आदेश के विरुद्ध निर्देशित है, जिसके तहत कलकत्ता उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने रिट याचिका की अनुमति दी है और प्रत्यर्थी सं. 1 के खिलाफ अपीलकर्ता संख्या 5 द्वारा पारित बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया है।

3. अपीलार्थी नं. 1, अर्थात्, पश्चिम बंगाल लघु उद्योग विकास निगम लिमिटेड (संक्षेप में 'निगम') पश्चिम बंगाल सरकार का एक उपक्रम है जो पश्चिम बंगाल राज्य के भीतर लघु उद्योगों के विकास, सहायता और प्रोत्साहन में लगा हुआ है। यह कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 617 के तहत परिभाषित एक सरकारी कंपनी है। निगम की पूरी हिस्सेदारी राज्य सरकार और/या उसके नामितों के पास है। निगम द्वारा नियुक्त निदेशक राज्य सरकार द्वारा नामित होते हैं। अन्य अपीलार्थी पहले अपीलार्थी-निगम के पदाधिकारी हैं।

4. पंजीकृत लघु उद्योग औद्योगिक भूखंडों के आवंटन के लिए निगम को आवेदन करते हैं जो रियायती दरों पर आवंटित किए जाते हैं ताकि लघु उद्योगों को कारखाने स्थापित करने और उन पर काम करने में सहायता मिल सके। निगम लघु उद्योगों को औद्योगिक भूखंड प्रदान करने में राज्य सरकार की एक शाखा के रूप में कार्य

करता है। जब भी कोई आवंटनकर्ता गैर-स्टार्टर रहता है या उसका उत्पादन बंद हो जाता है, तो फिर से शुरू करने/फिर से खोलने का उचित अवसर देने के बाद, भूमि के भूखंड और कुछ मामलों में संरचनाओं को निगम द्वारा फिर से शुरू किया जाता है। इसके बाद फिर से शुरू किए गए भूखंडों/संरचनाओं को अन्य लघु उद्योगों को फिर से आवंटित किया जाता है जो प्रतीक्षा सूची में हैं।

5. कंपनी अधिनियम के तहत पंजीकृत कंपनी बंगाल पॉटरीज लिमिटेड के पास कलकत्ता शहर के तंगरा में स्थित एक कारखाने के साथ जमीन थी। कंपनी परिसमापन में चली गई और उसकी सभी अचल संपत्तियों, जिसमें भूमि के साथ कारखाना भी शामिल था, को कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा नीलामी के लिए रखा गया। निगम ने नीलामी में भाग लिया और कंपनी की अदालत ने इसकी बोली स्वीकार कर ली। निगम सभी भवनों और संरचनाओं के साथ-साथ उनसे जुड़ी सभी भूमि और उसमें मौजूद सभी परिसंपत्तियों का मालिक बन गया।

6. उक्त संपत्ति की खरीद के बाद निगम ने संबंधित अधिकारियों द्वारा स्वीकृत स्थल योजना के अनुसार एक लघु औद्योगिक क्षेत्र स्थापित करने का निर्णय लिया।

7. इसके बाद, निगम ने जहां भी आवश्यक हो, मौजूदा ढांचे को ध्वस्त करने के बाद, एक प्रशासनिक ब्लॉक का निर्माण किया, पर्याप्त बुनियादी ढांचा स्थापित किया, क्षेत्र को छोटे भूखंडों में विभाजित किया और ऐसे भूखंडों को पट्टे पर देने और लघु औद्योगिक इकाइयों के निर्माण के लिए लघु औद्योगिक इकाइयों से आवेदन आमंत्रित किए।

8. प्रत्यर्थी नंबर 1 के आवेदन पर, निगम ने प्लॉट नंबर 7 और 15 के संबंध में उक्त प्रत्यर्थी के पक्ष में दिनांक 14.12.2007 को पहला पट्टा विलेख निष्पादित किया, जो टांगरा औद्योगिक एस्टेट, चरण- II की स्थापना का हिस्सा था। उसमें उल्लिखित नियमों और शर्तों पर लघु उद्योग स्थापित करने के लिए। 17.01.2008 को इन दो भूखंडों का कब्जा प्रत्यर्थी संख्या. 1 को सौंप दिया गया। भूखंड संख्या 8 के संबंध में दिनांक 04.03.2009 का एक अन्य पट्टा विलेख प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में उसी औद्योगिक क्षेत्र में निष्पादित किया गया था। उक्त तीन भूखंडों की उत्परिवर्तन प्रक्रिया 26.09.2012 को कलकत्ता नगर निगम द्वारा पूरी की गई थी।

9. 10.10.2012 को, निगम ने प्रत्यर्थी नंबर 1 को कारण बताने के लिए एक नोटिस जारी किया कि पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के लिए किरायेदारी को क्यों समाप्त नहीं किया जाना चाहिए। यह सूचना पट्टा विलेख के खंड 3 को लागू करते हुए जारी की गई थी। प्रत्यर्थी नंबर. 1 ने कारण बताओ नोटिस के लिए दिनांक 06.11.2012 को एक जवाब प्रस्तुत किया। सुनवाई के बाद, प्रत्यर्थी संख्या 1 को दिनांक 12.12.2015 के एक पत्र द्वारा सूचित किया गया था कि भूखंडों पर निर्माण कार्य शुरू करने के लिए तीन महीने का समय बढ़ाया गया था। चूँकि कुछ भी नहीं किया गया था, निर्धारित प्राधिकारी ने, दिनांक 09.11.2013 के नोटिस द्वारा, पश्चिम बंगाल सरकार परिसर (किरायेदारी विनियमन) अधिनियम, 1976 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 3(2) के साथ पश्चिम बंगाल सरकार परिसर (किरायेदारी और विनियमन) नियम, 1976 (संक्षेप में 'नियम') के नियम 3(1) के अनुसार पट्टा विलेख को समाप्त कर दिया। समाप्ति का आधार लीज डीड के खंड 2 (ग) और

(छ) का उल्लंघन था, यानी फैक्ट्री भवन के निर्माण के लिए कदम नहीं उठाना। उक्त नोटिस द्वारा, प्रत्यर्थी नंबर 1 को 30 दिनों के भीतर परिसर खाली करने का निर्देश दिया गया था।

10. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने निगम के प्रबंध निदेशक के समक्ष अपील को प्राथमिकता दी, जो निर्धारित प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ नामित अपीलीय प्राधिकरण है।

11. जब अपील लंबित थी, प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 ने उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की, जिसमें *अन्य बातों के अलावा*, दिनांक 09.11.2013 को समाप्ति नोटिस को अपास्त करने की मांग की गई। अपीलीय प्राधिकारी ने दिनांक 16.01.2014 के आदेश द्वारा विहित प्राधिकारी के आदेश को बरकरार रखा। इस आदेश द्वारा, प्रत्यर्थी क्रमांक 1 को 15.02.2014 तक प्रश्नगत भूखंडों को खाली करने के लिए कहा गया था।

12. अपीलीय प्राधिकरण के आदेश से व्यथित होने के कारण, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने लंबित रिट याचिका में एक सामान्य आवेदन दायर किया, जिसमें *अन्य बातों के साथ-साथ* अपीलीय प्राधिकरण के दिनांक 16.01.2014 के आदेश को अपास्त करने और/या अपास्त करने की मांग की गई थी।

13. विद्वान एकल न्यायाधीश ने सामान्य आवेदन के साथ रिट याचिका पर विचार करते हुए, निगम को आवेदन के निपटान तक विवादित भूमि भूखंडों से रिट-याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने के लिए कोई भी कदम उठाने से रोकने के लिए अंतरिम आदेश पारित किया। विवादित आदेश पारित करते समय, विद्वान एकल न्यायाधीश ने अभिलिखित किया कि रिट याचिका में शामिल मुद्दा निगम द्वारा निष्पादित पट्टे के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों की प्रयोज्यता से संबंधित है, जो बिना किसी संरचना के भूमि के भूखंडों के लिए है। इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रथम दृष्टया, रिट-याचिकाकर्ताओं द्वारा मामला बनाया गया था और सुविधा का संतुलन अंतरिम संरक्षण देने में निहित था।

14. विद्वान एकल न्यायाधीश के उक्त आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होने के कारण, निगम और उसके पदाधिकारियों ने खंड पीठ के समक्ष अपील की। इसके अलावा, उन्होंने एक अलग आवेदन दायर करके विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश पर रोक लगाने की मांग की।

15. खंड पीठ ने अपील के साथ-साथ विवादित आदेश द्वारा रिट याचिका का निपटारा करते हुए अभिनिर्धारित किया कि निगम एक सरकारी उपक्रम नहीं है और आगे कहा कि परिसर एक सरकारी परिसर नहीं है। इसलिए, दोनों मामलों पर खंड पीठ ने निष्कर्ष निकाला कि अधिनियम विचाराधीन परिसर पर लागू नहीं होता है। तदनुसार, अपील को खारिज कर दिया गया और रिट याचिका को स्वीकार कर लिया गया।

16. अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री भास्कर पी. गुप्ता ने कहा कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गंभीर त्रुटि की है कि निगम एक सरकारी उपक्रम नहीं है। वह प्रस्तुत करता है कि अपीलार्थी-निगम कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत पंजीकृत एक सरकारी कंपनी है। इसलिए, यह कंपनी अधिनियम, 1956 के कारण एक निगमित निकाय के रूप में अपनी स्थिति का श्रेय लेता है। निगम के ज्ञापन और संगठन के अनुच्छेद ने प्रदर्शित किया कि यह पूरी तरह से राज्य सरकार के प्रशासनिक और वित्तीय नियंत्रण में है। आगे यह तर्क दिया जाता है कि उच्च न्यायालय का यह अभिनिर्धारित करना सही नहीं था कि विचाराधीन

परिसर अधिनियम की धारा 2(क) के अर्थ के भीतर एक सरकारी परिसर नहीं है। प्रत्यर्थी नंबर. 1 को पट्टे पर दिया गया भूखंड बड़े परिसर का एक हिस्सा था जिसमें कार्यालय भवन आदि शामिल थे। पूरी भूमि के साथ-साथ भवन को एक इकाई के रूप में माना जाना चाहिए जो स्पष्ट रूप से "सरकारी परिसर" की परिभाषा के भीतर आता है।

17. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री देबल बनर्जी संख्या 1 और 2 प्रस्तुत करते हैं कि अपीलार्थी-निगम अधिनियम की धारा 2(ख) में "सरकारी उपक्रम" की परिभाषा को संतुष्ट नहीं करता है। दूसरा, यह तर्क दिया जाता है कि जो परिसर इस अपील का विषय है, वह अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत नहीं आता है। निगम द्वारा प्रत्यर्थी नं. 1 को खाली भूमि पट्टे पर दी गई थी। उक्त भूखंड में कोई संरचना नहीं थी। धारा 2(क) में "कोई भी परिसर" अभिव्यक्ति अपने आप में खाली भूमि को भी कवर करने के लिए पर्याप्त चौड़ी होगी, लेकिन चूंकि "परिसर" शब्द अधिनियम की धारा 2(ग) में परिभाषित किया गया है, इसलिए उस परिभाषा को धारा 2(क) में "सरकारी परिसर" अभिव्यक्ति में सम्मिलित करना होगा। अन्यथा, धारा 2(क) और 2(ग) के बीच प्रतिकूलता होगी जिससे बचा जाना चाहिए। इसलिए, वह अपील को खारिज करने के लिए प्रार्थना करता है।

18. पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार करने से पहले, आइए हम अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य का पता लगाएं। आम तौर पर, पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकार और किरायेदारी की घटना संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 द्वारा शासित होती है। संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के मामले में किरायेदारी की समाप्ति और पट्टेदार से कब्जा की वसूली से संबंधित प्रावधान बहुत समय लेने वाला है। यहां तक कि, कब्जे के लिए डिक्री का निष्पादन एक जटिल और समय लेने वाली प्रक्रिया है। इन सभी बाधाओं से बचने और कब्जे की वसूली में तेजी लाने के लिए, विधानमंडल ने अधिनियम लागू किया है। अधिनियम की प्रस्तावना में यह स्पष्ट किया गया है कि इसे पश्चिम बंगाल में सरकारी परिसरों के संबंध में किरायेदारी की कुछ घटनाओं के विनियमन और उनसे जुड़े या आकस्मिक मामलों के लिए प्रावधान करने के लिए अधिनियमित किया गया है।

19. अधिनियम की धारा 3 में किरायेदारी की समाप्ति का प्रावधान है, जो इस प्रकार हैः

“3. किरायेदारी की समाप्ति - (1) सरकारी परिसर के संबंध में किरायेदार द्वारा अभिनिर्धारित की गई प्रत्येक किरायेदारी निर्धारित तरीके से ऐसे किरायेदार को दी गई नोटिस में निर्दिष्ट अवधि की समाप्ति पर समाप्त हो जाएगी।

(2) किसी सरकारी परिसर के संबंध में किसी किरायेदारी को बिना किसी सूचना के स्वचालित रूप से समाप्त कर दिया जाएगा, जहां किरायेदार ने –

(i) पट्टा की शर्तों का उल्लंघन किया है, या

[(i क) बाद में ऐसे सरकारी परिसर से उचित दूरी के भीतर, अपने नाम से या अपने परिवार के किसी सदस्य के नाम पर एक घर या एक अपार्टमेंट का निर्माण किया या (खरीद, उपहार, विरासत, पट्टा, विनिमय या अन्यथा) अर्जित किया।

स्पष्टीकरण-- इस धारा और धारा 3 ए के प्रयोजनों के लिए –

(क) "अपार्टमेंट" का वही अर्थ होगा जो पश्चिम बंगाल अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1972 में है;

(ख) "परिवार" "में किरायेदार के माता-पिता और अन्य संबंध शामिल होंगे जो सामान्य रूप से उसके साथ रहते हैं और उस पर निर्भर हैं;

(ग) "उचित दूरी" "का अर्थ कोई भी दूरी होगी जो पच्चीस किलोमीटर से अधिक नहीं होगी, या]"

(ii) लगातार तीन महीनों तक किराए के भुगतान में चूक की गई।

धारा 3 और अन्य उप-धाराओं के प्रावधान इस मामले के उद्देश्य के लिए प्रासंगिक नहीं हैं।

20. "सरकारी परिसर", "सरकारी उपक्रम" और "परिसर" शब्दों की परिभाषा प्रासंगिक है। वे इस प्रकार हैं:

"2. परिभाषाएँ—

(क) "सरकारी परिसर" से ऐसा कोई परिसर अभिप्रेत है जो राज्य सरकार या किसी सरकारी उपक्रम के स्वामित्व में है, लेकिन इसमें कब्जा करने के लिए प्राधिकृत किसी व्यक्ति का सरकारी निवास और उस पद के लिए विचारार्थ परिसर शामिल नहीं है जो वह राज्य सरकार या किसी सरकारी उपक्रम के अधीन धारण करता है।

(ख) "सरकारी उपक्रम" से केन्द्रीय या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके अधीन गठित एक निगमित निकाय अभिप्रेत है जो राज्य सरकार के प्रशासनिक नियंत्रण में है या जिसमें राज्य सरकार का अनन्य स्वामित्व हित है;

(ग) "परिसर" से कोई भवन या झूंपड़ी अभिप्रेत है और इसमें भवन या झूंपड़ी का भाग और एक कमरे में एक सीट शामिल है, जो अलग से किराए पर दी गई है, और इसमें निम्नलिखित भी शामिल हैं -

(i) उद्यान, मैदान और बाहरी घर, यदि कोई हों,

(ii) ऐसी इमारत, झोपड़ी या सीट में, जैसा भी मामला हो, किरायेदार के उपयोग के लिए आपूर्ति किया गया कोई फर्नीचर या कोई फिटिंग या फिक्स्चर।

21. वर्तमान मामले में, विचाराधीन परिसर सरकार के स्वामित्व में नहीं हैं। यह अपीलार्थी-निगम के स्वामित्व में है, जो कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत निगमित एक सरकारी कंपनी है। इसलिए, विचार के लिए पहला प्रश्न यह है कि क्या निगम को एक "सरकारी उपक्रम" के रूप में माना जा सकता है ताकि उसके द्वारा अभिनिर्धारित परिसरों के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों की प्रयोज्यता को आकर्षित किया जा सके।

22. यह एक स्वीकृत स्थिति है कि निगम कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत पंजीकृत है। निगम राज्य सरकार के प्रशासनिक नियंत्रण में है और निगम के लगभग सभी शेयर राज्य सरकार के पास हैं, इसके अलावा कुछ शेयर जो भारतीय प्रशासनिक अधिकारियों के पास उनकी आधिकारिक क्षमता में हैं। एक निगमित निकाय के रूप में इसका दर्जा संसद द्वारा अधिनियमित कंपनी अधिनियम के कारण है। हमारे विचार में, अपीलार्थी-कंपनी एक "सरकारी उपक्रम" है जैसा कि अधिनियम की धारा 2(ख) में परिभाषित किया गया है।

23. विचार के लिए दूसरा प्रश्न यह है कि क्या निगम के स्वामित्व वाले परिसर और प्रत्यर्थी संख्या 1 को दिए गए पट्टे अधिनियम की धारा 2(क) के अर्थ के भीतर सरकारी परिसर हैं। "सरकारी परिसर" शब्द को धारा 2(क) में ऐसे किसी भी परिसर के रूप में परिभाषित किया गया है जो राज्य सरकार या किसी सरकारी उपक्रम के स्वामित्व में है, लेकिन इसमें उस कार्यालय के विचार में परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत किसी भी व्यक्ति का आधिकारिक निवास शामिल नहीं है जो वह राज्य सरकार या फिलहाल किसी सरकारी उपक्रम के तहत रखता है। इस परिभाषा से यह स्पष्ट है कि, यह सरकार या सरकारी उपक्रम के स्वामित्व वाले किसी भी परिसर को संदर्भित करता है, सिवाय उन लोगों के जो उक्त परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत व्यक्तियों के आधिकारिक निवास हैं, उस कार्यालय के विचार में जो सरकारी अधिकारी राज्य सरकार के तहत या फिलहाल किसी सरकारी उपक्रम के तहत रखता है।

24. अभिव्यक्ति "परिसर" को अधिनियम की धारा 2(ग) में परिभाषित किया गया है। इसलिए, किसी परिसर को केवल तभी "सरकारी परिसर" माना जा सकता है जब वह अधिनियम की धारा 2(क) के तहत "सरकारी परिसर" की परिभाषा को पूरा करता है, जिसे अधिनियम की धारा 2(ग) के तहत "परिसर" की परिभाषा के साथ जोड़ा जाता है। धारा 2(क) में परिभाषित सरकारी परिसर को अधिनियम की धारा 2(ग) के तहत "परिसर" की परिभाषा से अलग करके नहीं पढ़ा जा सकता है। "सरकारी परिसर" अभिव्यक्ति को पूर्ण अर्थ देने के लिए, हमें पहले धारा 2(ग) के तहत "परिसर" की परिभाषा को धारा 2(क) में आने वाले "परिसर" के स्थान पर लागू करना चाहिए और फिर इस पर विचार करना चाहिए कि क्या परिसर सरकारी परिसर है या नहीं। यह निर्माण का एक निर्विवाद सिद्धांत है कि जब किसी अभिव्यक्ति को क़ानून में परिभाषित किया जाता है, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी प्रतिकूल न हो, अभिव्यक्ति को वही अर्थ माना जाना चाहिए जो क़ानून के शब्दकोश खंड में उसे सौंपा गया है। इसलिए, धारा 2(सी) के तहत "परिसर" की परिभाषा को धारा 2(क) के तहत "सरकारी परिसर" की परिभाषा में पढ़ा जाना चाहिए।

25. इस प्रकार, यदि हम उक्त अधिनियम की धारा 2(क) में दिखाई देने वाली "सरकारी परिसर" की परिभाषा को उक्त अधिनियम की धारा 2(ग) में दिखाई देने वाली "परिसर" की परिभाषा के साथ संयुक्त रूप से पढ़ते हैं, तो इसमें न केवल एक इमारत या उसका एक हिस्सा या एक झोपड़ी या उसका एक हिस्सा शामिल है, बल्कि इसमें एक कमरे में एक सीट भी शामिल है, जो अलग से किराए पर दी गई है, और इसमें बगीचे, मैदान

और बाहरी घर, यदि कोई हो, फर्नीचर के साथ किराएदार के उपयोग के लिए प्रदान किए गए सभी फिटिंग और फिक्स्चर भी शामिल हैं। इस प्रकार, जब सरकारी परिसर के एक कमरे में एक सीट किरायेदार को दी जाती है, तो निश्चित रूप से वह एक सरकारी परिसर होगा। फिर, यदि किसी कमरे में बगीचों के साथ एक सीट किराए पर दी जाती है; किसी कमरे में सीट से जुड़े मैदान और आउट-हाउस, यदि कोई हों, तो ऐसी किरायेदारी "सरकारी परिसर" की होगी।

26. हमारे सामने विचार करने की बात यह है कि जब न तो कोई भवन, न ही भवन का कोई हिस्सा, न ही कोई झोपड़ी, न ही झोपड़ी का कोई हिस्सा और न ही कमरे में कोई सीट किसी किरायेदार को किराए पर दी जाती है, लेकिन केवल खाली जमीन ही किरायेदार को किराए पर दी जाती है, तो क्या ऐसी किरायेदारी को अधिनियम के प्रावधानों को आकर्षित करने के लिए "सरकारी परिसर" से संबंधित माना जा सकता है। "सम्मिलित है" पद का प्रयोग धारा 2 (ग) में "परिसर" की परिभाषा के दो स्थानों पर किया गया है और "सम्मिलित है" पद का प्रयोग बिना किसी संदेह के उक्त परिभाषा में दूसरी बार "सरकारी परिसर" की परिधि का विस्तार करने के लिए किया गया था ताकि उक्त अधिनियम के उपबंधों को आकर्षित किया जा सके। "इसके अनुरूप" अभिव्यक्ति का विशेष महत्व है। हम "परिसर" की परिभाषा को उससे जुड़ी अभिव्यक्ति के बिना नहीं पढ़ सकते। संदर्भ में अभिव्यक्ति "संलग्न" का अर्थ है 'संबंधित', 'आमतौर पर आनंद लिया गया', 'कब्जा किया हुआ' या 'आसन्न'। इसलिए, यदि किसी बगीचे, मैदान या आउट-हाउस को इमारत के साथ-साथ किराये पर दिया जाता है या किसी कमरे में बैठने की जगह दी जाती है, तो ऐसा बगीचा, मैदान या आउट-हाउस "परिसर" का हिस्सा बन जाता है। हालाँकि, खाली भूमि को "परिसर" की परिभाषा में स्वतंत्र रूप से शामिल नहीं किया गया है। इसलिए, हमें यह ठहराने में कोई संकोच नहीं है कि यदि सरकार और/या सरकारी उपक्रम द्वारा खाली भूमि अपने किरायेदार को पट्टे पर दी जाती है, तो ऐसी किरायेदारी की घटना अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं की जा सकती है और इस तरह के किरायेदार को अधिनियम के प्रावधानों की सहायता लेकर बेदखल नहीं किया जा सकता है।

27. तत्काल मामले में, यह एक स्वीकृत स्थिति है कि निगम ने बंगाल पॉटरीज लिमिटेड से संबंधित भूमि के साथ एक कारखाने सहित अचल संपत्तियां खरीदी थीं। निगम उक्त कंपनी से संबंधित भूमि के साथ सभी भवनों और संरचनाओं का मालिक बन गया था। भूमि की खरीद के बाद निगम ने स्थल योजना के अनुसार एक लघु औद्योगिक क्षेत्र स्थापित करने का निर्णय लिया। निगम ने मौजूदा ढांचे को ध्वस्त करने के बाद एक प्रशासनिक ब्लॉक का निर्माण किया और जहां भी आवश्यक हुआ, उसने क्षेत्र को छोटे भूखंडों में विभाजित किया। प्रत्यर्थी संख्या 1 को भूमि के तीन भूखंड आवंटित किए गए थे, जिसमें पट्टे के समय कोई संरचना नहीं थी

28. पट्टा विलेख के खंड 2(ग) और 2(छ) के उल्लंघन के लिए इन तीन भूखंडों के संबंध में पट्टा समाप्त कर दिया गया था। दिनांक 10.10.2012 के अनुलग्नक पी-3 में कारण बताओ नोटिस में यह आरोप लगाया गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 उक्त भूखंड का कब्जा लेने के बाद से पट्टा विलेख के खंड 2(ग) के अनुसार कारखाने के भवन के निर्माण के लिए कोई कदम उठाने में विफल रहा। दिनांक 19.12.2012 (अनुलग्नक पी-5) के पत्र द्वारा विचाराधीन भूखंडों पर निर्माण कार्य शुरू करने के लिए तीन महीने का और समय बढ़ाया गया

था। हालाँकि, प्रत्यर्थी नंबर 1 इस विस्तारित अवधि के दौरान भी फैक्ट्री भवन का निर्माण शुरू करने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, भूमि के इन भूखंडों के संबंध में किरायेदारी समाप्त हो गई।

29. इस प्रकार, जब बेदखली की कार्यवाही शुरू की गई थी, तो निश्चित रूप से, विचाराधीन भूमि में कोई संरचना नहीं थी। यदि खाली भूमि सरकारी उपक्रम द्वारा पट्टे पर दी जाती है और बेदखली की कार्यवाही शुरू होने की तारीख तक यह खाली भूमि बनी रहती है, तो ऐसी किरायेदारी की घटना अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं की जा सकती है और ऐसे किरायेदार को अधिनियम के प्रावधानों की सहायता लेकर बेदखल नहीं किया जा सकता है। सामग्री तिथि बेदखली की कार्यवाही शुरू करने की तारीख है। यदि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उसे पट्टे पर दी गई भूमि के भूखंडों पर निर्माण किया होता और यदि पट्टा विलेख के कुछ अन्य खंडों के उल्लंघन के लिए अधिनियम की धारा 3 के तहत या धारा 3 की उपधारा (1) और (2) में उल्लिखित शर्तों के समाधान पर बेदखली की मांग की जाती, तो कार्यवाही बनाए रखने योग्य होती। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, कार्यवाही शुरू होने की तारीख तक इस अपील की विषय खाली भूमि बनी हुई है।

30. अपीलार्थियों के वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस तथ्य पर जोर दिया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को पट्टे पर दिए गए भूखंड बड़े परिसर का हिस्सा थे जिसमें कार्यालय भवन आदि शामिल थे और यह कि पट्टे पर दिए गए भूखंडों को अलग से नहीं माना जा सकता है क्योंकि यह भवन सहित भूमि के बड़े भूखंड का हिस्सा है। पूरी भूमि के साथ-साथ भवन को एक इकाई के रूप में माना जाना चाहिए जो स्पष्ट रूप से "सरकारी परिसर" की परिभाषा के भीतर आता है। अतः बेदखली की कार्यवाही स्पष्ट रूप से अधिनियम के दायरे में आती है।

31. यह सच है कि बंगाल पॉटरीज लिमिटेड से संपत्ति की खरीद के बाद, पुरानी इमारतों को ध्वस्त कर दिया गया था, जहां भी आवश्यक था, और प्रशासनिक ब्लॉक का निर्माण किया गया था। शेष क्षेत्र को छोटे भूखंडों में विभाजित किया गया था। ऐसे तीन भूखंड प्रत्यर्थी संख्या. 1 को पट्टे पर दिए गए थे। पट्टे पर दिए गए भूखंडों में कोई संरचना नहीं थी। बेदखली की कार्यवाही इन भूखंडों के संबंध में थी न कि निगम द्वारा बंगाल पॉटरीज लिमिटेड से खरीदी गई पूरी संपत्ति के संबंध में। इसलिए, हम निगम के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील के साथ सहमत नहीं हैं कि पूरी भूमि के साथ-साथ भवन को एक इकाई के रूप में माना जाना है क्योंकि भवन के साथ पूरी भूमि प्रत्यर्थी संख्या 1 को पट्टे पर नहीं दी गई है। पट्टा भूमि के तीन भूखंडों के संबंध में था जिसमें कोई भवन नहीं था और भूमि के ये भूखंड अधिनियम की धारा 2(क) के साथ पठित धारा 2(ग) के अर्थ के भीतर "सरकारी परिसर" की परिभाषा की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते हैं।

32. इसलिए, हमारा मानना है कि अधिनियम के तहत प्रत्यर्थी संख्या 1 के खिलाफ निगम द्वारा शुरू की गई बेदखली की कार्यवाही अधिकार क्षेत्र से बाहर थी।

33. उच्च न्यायालय ने, आक्षेपित निर्णय के अंतिम अनुच्छेद में, माना है कि निगम को पश्चिम बंगाल सार्वजनिक भूमि (अनधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1962 के प्रावधानों के तहत प्रश्न में परिसर से प्रतिवादी नंबर 1 को बेदखल करने की मांग करनी होगी। हम हाईकोर्ट के इस दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं।

34. यह निष्कर्ष निकालते हुए कि अपीलकर्ता-निगम अधिनियम की धारा 2(ख) के अर्थ के अंतर्गत एक सरकारी उपक्रम है, हम आगे यह भी मानते हैं कि विचाराधीन परिसर अधिनियम की धारा 2(क) की परिभाषा के

अंतर्गत नहीं आता है। पश्चिम बंगाल सार्वजनिक भूमि (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1962 के तहत अपीलकर्ताओं को भूमि पूछताछ से प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 को बेदखल करने की स्वतंत्रता रखते हुए, हम इस अपील को खारिज करते हैं। हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

दिव्या पांडे याचिका खारिज कर दी गई।

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।