राष्ट्रीय कंपनी, प्रतिनिधित्व

इसके प्रबंध भागीदार द्वारा ... अपीलकर्ता(ओं)

बनाम

क्षेत्र प्रबंधक, भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन

लिमिटेड और एएनआर. .... प्रतिवादी

(सिविल अपील सं. 6726/2021)

11 नवंबर, 2021

[**एल. नागेश्वर राव और बी. आर. गवई, जे. जे**.]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 6726/2021

उच्च न्यायालय मद्रास के 19.09.2019 दिनांकित निर्णय और आदेश के

डब्ल्यू. पी. सं. 16228 /2014 से उत्पन्न

वी. गिरि, वरिष्ठ अधिवक्ता , टी. एस. शबरीश, श्रीमती माहेश्वरी, एन. विजयक विष्णु उन्नीकृष्णन,

सुश्री अर्चना निशांत, सुश्री अंकिता गुप्ता अधिवक्ता ..... अपीलार्थी की ओर से

कैलाश वासदेव, वरिष्ठ अधिवक्ता। , पारिजात सिन्हा, सुश्री पलक भगत, सुश्री रेशमी रिया सिन्हा,

सुश्री आकृति जैन, अधिवक्ता ..... उत्तरदाताओं के लिए

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया

बीआर गवई, जे.

1. अनुमति मंजूर।

2. अपीलकर्ता ने 2014 की रिट याचिका संख्या 16228 में मद्रास उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित 19 सितंबर, 2019 के फैसले और आदेश से व्यथित होकर इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है, जिससे की गई प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया गया है। अपीलकर्ता द्वारा उत्तरदाताओं को संपत्ति खाली करने का निर्देश देने के लिए।

3. वर्तमान अपील को जन्म देने वाले संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं:-

विचाराधीन संपत्ति, पुरानी नंबर 320, नई नंबर 469, अन्ना सलाई, नंदनम, चेन्नई 600035 पर स्थित खाली भूमि से युक्त संपत्ति है, जिसका माप 6107 वर्ग फुट है। (इसके बाद 'उक्त परिसर' के रूप में संदर्भित) प्रतिवादी नंबर 1 भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (इसके बाद "बीपीसीएल" के रूप में संदर्भित) के पूर्ववर्ती को पट्टे पर दिया गया था, अर्थात, बर्मा शेल ऑयल स्टोरेज और वितरण कंपनी अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती द्वारा भारत, प्रारंभ में वर्ष 1960 में 20 वर्षों की अवधि के लिए। इसके बाद, पट्टे को अगले 20 वर्षों के लिए और अंततः 23 अप्रैल, 1999 को एक पंजीकृत पट्टा विलेख के माध्यम से 11 वर्षों की अवधि के लिए नवीनीकृत किया गया। उक्त लीज अवधि 31 दिसंबर, 2009 को समाप्त हो गई। उक्त परिसर में, प्रतिवादी संख्या 1 बीपीसीएल ने एक पेट्रोल बंक लगाया, जिसे प्रतिवादी संख्या 2 एम/एस विजया ऑटो सर्विसेज, इसके लाइसेंसकर्ता द्वारा संचालित किया जा रहा था।

पट्टे की अवधि, यानी 31 दिसंबर, 2009 की समाप्ति से पहले, अपीलकर्ता ने 14 अगस्त, 2008 को प्रतिवादी संख्या 1 बीपीसीएल को एक नोटिस जारी किया था, जिससे पट्टा समाप्त हो गया। इसके बाद, 20 मई, 2009 को, अपीलकर्ता ने प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल को उक्त परिसर खाली करने के लिए एक और नोटिस दिया। 16 जुलाई, 2009 और 3 अक्टूबर, 2009 के बाद के नोटिसों द्वारा अपीलकर्ता ने अपनी मांग दोहराई।

चूंकि प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल ने न तो उक्त परिसर खाली किया और न ही नए पट्टे समझौते को औपचारिक रूप देने के लिए कदम उठाए, अपीलकर्ता ने मद्रास उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और उत्तरदाताओं को उक्त परिसर खाली करने का निर्देश देने की प्रार्थना की। ऐसा प्रतीत होता है कि, इस बीच, मामले को सुलझाने के कुछ प्रयास हुए, क्योंकि प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल ने संपत्ति को सीधे खरीदने में रुचि दिखाई थी। हालाँकि, यह फलीभूत नहीं हुआ। मामला मूल रूप से मद्रास उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के समक्ष रखा गया था। 25 अप्रैल, 2019 को मद्रास उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:-

"रिट याचिका के विचारणीय होने के संबंध में, जहां तक रिट याचिका में राहत की प्रार्थना की गई है, इस न्यायालय द्वारा 2001 (1) सीटीसी एल (1999 का WANo.2302, दिनांक 20.102000), में दिए गए निर्णय में विरोधाभास है। 2001 (1) सीटीसी 10 (1998 का डब्ल्यूपीएनं.20061, दिनांक 2.12.2000), सीडीजे 2016 एमएचसी 5023 (2014 का डब्ल्यूपीएनं.29312), सीडीजे 2018 एमएचसी 1772 (2015 का डब्ल्यूपीएनं.14883, दिनांक 22.01.2018) और 2009 के WPNo.7432, दिनांक 22.10.2009 में एक असूचित निर्णय में एक ओर यह माना गया कि रिट याचिका सुनवाई योग्य नहीं है, और इसके द्वारा पारित निर्णय। कोर्ट ने 2005(3) LW758 (WP No.B,l58 of 2001, दिनांक 19.7.2005), 2005 (3) LW 523 (WPNo.44758 of 2002, दिनांक 21.7.2005), 2011 (1) LW146 (WA No) में रिपोर्ट दी 2003 का .1767, दिनांक 25.11.2010), 2014 (1) एमएलजे 385 (2011 का डब्ल्यूए नंबर 630 और 657, दिनांक 12.12.2013) और इस न्यायालय द्वारा 2014 के डब्ल्यूएएनओएस.1796 और 1893 दिनांक 29.8 में पारित असूचित निर्णय। 2008, 2002 का WPNo.13521 दिनांक

4.1.2011, 2000 का WA नंबर 44 दिनांक 21.7.2000 और 2008 का WA नंबर 779 दिनांक 23.10.2008, दूसरी ओर, रिट याचिका सुनवाई योग्य है।

इसलिए, रजिस्ट्री को निर्देश दिया जाता है कि वह इस रिट याचिका को माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष रखे ताकि रिट याचिका को उचित डिवीजन बेंच के समक्ष रखा जा सके, ताकि रिट याचिका की मेंटेनेबिलिटी पर निर्णय लिया जा सके।" उपरोक्त आदेश के अनुपालन में, विद्वान मुख्य न्यायाधीश के निर्देशानुसार, मामला उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के समक्ष रखा गया था।

रिट याचिका की विचारणीयता के संबंध में एक प्रारंभिक आपत्ति इस आधार पर ली गई थी कि रिट याचिका में तथ्य के विवादित प्रश्न शामिल थे और इस प्रकार, यह सुनवाई योग्य नहीं थी।

हालाँकि, अपीलकर्ता की ओर से यह तर्क दिया गया कि कानून या तथ्य का कोई विवादित प्रश्न विचार के लिए नहीं आया और इस तरह, इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर, रिट याचिका सुनवाई योग्य थी।

डिवीजन बेंच ने 19 सितंबर, 2019 के आक्षेपित फैसले और आदेश में कहा कि अपीलकर्ता द्वारा उत्तरदाताओं को उक्त परिसर खाली करने के निर्देश के लिए दावा की गई राहत भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका में नहीं दी जा सकती है। अपीलकर्ता को कानून में उपलब्ध वैकल्पिक उपाय से वंचित कर दिया।

डिविजन बेंच ने आक्षेपित फैसले में सी. अल्बर्ट मॉरिस बनाम के. चन्द्रशेखरन और अन्य (2006) 1 एससीसी 228, के मामले में इस न्यायालय के फैसले का हवाला दिया, जिसमें इस

न्यायालय ने माना था कि एक बार पट्टा समाप्त हो गया है और मकान मालिक ने पट्टे को नवीनीकृत करने से इनकार कर दिया है। और जहां मालिक पूर्व किरायेदार को कब्जा छोड़ने के लिए कहता है, वह अब साइट पर किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है।

डिवीजन बेंच ने हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य बनाम डॉली दास (1999) 4 एससीसी 450, के मामले में इस न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया, जिसमें भूमि के मालिक की ओर से इसी तरह के दावे को इस न्यायालय ने रिट क्षेत्राधिकार में अनुमति दी थी।

हालाँकि, डिवीजन बेंच ने पाया कि इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों में चेन्नई सिटी किरायेदार संरक्षण अधिनियम 1921 (इसके बाद इसे "किरायेदार अधिनियम" के रूप में जाना जाएगा) के समान अधिनियमों के तहत एक किरायेदार को दी गई सुरक्षा के संबंध में पहलू पर विचार नहीं किया गया था।

डिवीजन बेंच ने आक्षेपित निर्णय के पैराग्राफ 57 और 58 में अपने पहले के निर्णयों का भी उल्लेख किया है, जो इस प्रकार हैं:-

> "57. भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम आर.रविकिरण 2011 (5) सीटीसी 437 में, इस अदालत की एक खंडपीठ ने सीआरपी (एनपीडी), ओएसए और सीएमए का निपटारा करते हुए कहा कि तेल कंपनी विषयगत भूमि पर कानूनी कब्जे में थी। जबकि वास्तविक भौतिक कब्ज़ा डीलरों के पास था। न्यायालय ने एसआर राधाकृष्णन बनाम नीलमेगम (2003) 10 एससीसी 705 मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के मद्देनजर धारा 2(4)(ii)(ए) के तहत तेल कंपनियों के दावे को खारिज कर दिया।

58. उपरोक्त मामले में यह माना गया था कि तमिलनाडु शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1972 की धारा 9 के लाभ का दावा करने के लिए वास्तविक भौतिक कब्ज़ा एक अनिवार्य शर्त थी। हालांकि, निष्कर्ष निकालते हुए, अदालत ने कहा कि परिभाषा के अंतर्गत धारा 2(4) (ii) (ए) के अधिनियम के अनुसार, पेट्रोलियम कंपनी के पास भूमि का वास्तविक कब्ज़ा होना चाहिए और चूंकि वे वास्तविक कब्ज़े में नहीं थे, इसलिए वे अधिनियम की धारा 9 के तहत सुरक्षा के हकदार नहीं थे। कई अन्य निर्णयों में भी इसी तरह का दृष्टिकोण अपनाया गया है।" डिवीजन बेंच ने इस प्रकार कहा:

"59. इस अदालत की डिवीजन बेंच का यह दृष्टिकोण अब माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अपीलों और विशेष अनुमति याचिकाओं/अपील के एक समूह में अपील का विषय है।

इसके बाद, डिवीजन बेंच ने इस न्यायालय के साथ-साथ मद्रास उच्च न्यायालय की विभिन्न घोषणाओं का उल्लेख किया और पाया कि प्रतिवादी नंबर 1बीपीसीएल का आचरण एक राज्य के अंग के रूप में उचित नहीं था। इसके बाद, डिवीजन बेंच ने इस प्रकार टिप्पणी की:-

"72. हमारे सामने जो उपाय प्राप्त करने की मांग की गई है वह एक ऐसा उपाय है जो केवल सिविल कोर्ट या वाणिज्यिक अदालतों द्वारा ही दिया जा सकता है क्योंकि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी के बीच व्यवस्था 31.12.1999 तक उनके बीच दर्ज एक निजी अनुबंध से उत्पन्न होती है।

73. मद्रास सिटी किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 की धारा 3 के तहत, प्रथम प्रतिवादी को भवन के मूल्य के लिए मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार है जो उनके द्वारा या

उनके पूर्ववर्ती द्वारा हित में और समझौते के अधीन बनाया गया हो सकता है। यह मुआवज़ा बेदखली का आदेश होने के बाद देय होता है।

74. इसी तरह, धारा 9 के तहत, एक किरायेदार जो अधिनियम की धारा 3 के तहत मुआवजे का हकदार है, जिसके खिलाफ बेदखली की कार्यवाही शुरू की गई है या प्रेसीडेंसी लघु कारण न्यायालय अधिनियम, 1979 की धारा 41 के तहत कार्यवाही शुरू की गई है, उसे आवेदन करने का अधिकार है। न्यायालय का आदेश है कि मकान मालिक को अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए पूरी भूमि या उसका कुछ भाग बेचने का निर्देश दिया जाए और उसके बाद न्यायालय बेची जाने वाली भूमि की न्यूनतम सीमा की कीमत तय करेगा।

75. इसलिए, मद्रास सिटी किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 के प्रावधानों के तहत पहले प्रतिवादी को कोई उपाय दिए बिना संपत्ति खाली करने के लिए कहना कानून पारित करने और पहले प्रतिवादी को उपलब्ध कानूनी उपाय से वंचित करने जैसा होगा। यह भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम एन.आर.वैरामनी (2004) 8 एससीसी 579 मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार है।

76. इसलिए हमारा विचार है कि वर्तमान कार्यवाही में, अधिनियम की धारा 9 के तहत प्रथम प्रतिवादी के अधिकारों को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। क्या किरायेदार का पहला प्रतिवादी यहां निर्धारित नहीं किया जा सकता है। चूंकि हम रिट कार्यवाही में मुकदमा नहीं चला रहे हैं, इसलिए हम अधिनियम की धारा 9 के तहत स्वत: संज्ञान लेकर शक्ति का प्रयोग नहीं कर सकते हैं।"

इसके बाद डिवीजन बेंच ने फिर से प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल के आचरण का उल्लेख किया, जिसमें उसने बिना किसी किराए का भुगतान किए उक्त परिसर पर कब्जा जारी रखा था। डिवीजन बेंच ने आगे कहा कि, "हालांकि हम पहले प्रतिवादी के आचरण से परेशान हैं, लेकिन दुर्भाग्यवश हम उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर इस रिट याचिका में याचिकाकर्ता के बचाव में आने में असमर्थ हैं।" (जोर दिया गया)।

इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि, हालांकि डिवीजन बेंच ने पाया कि रिट याचिका में किया गया दावा लगभग उस दावे के समान था, जिसे उसने भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम आर. रविकिरण और अन्य (2011) 5 सीटीसी 437, के मामले में अनुमति दी थी। इसने केवल किरायेदार अधिनियम के तहत दी गई सुरक्षा के आधार पर अपीलकर्ता को राहत देने से इनकार कर दिया और आर. रविकिरण (सुप्रा) के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण इस न्यायालय के समक्ष लंबित था।

हमें उक्त दृष्टिकोण की सत्यता की जांच करनी होगी।

4. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री वी. गिरि और उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री कैलाश वासदेव को सुना है।

5. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री वी. गिरि का कहना है कि यह मुद्दा अब कोई अभिन्न अंग नहीं रह गया है। इस न्यायालय ने, भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम आर. चंद्रमौलीस्वरन और अन्य (2020) 11 एससीसी 718, के मामले में तीन न्यायाधीशों की पीठ के माध्यम से बोलते हुए कहा है कि किरायेदार किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे, जब तक कि वे वास्तविक भौतिक स्थिति में न

हों। उनके द्वारा निर्मित भवन पर कब्ज़ा। उनका कहना है कि, वर्तमान मामले में भी, निर्विवाद रूप से, प्रतिवादी नंबर 1बीपीसीएल ने उक्त परिसर को प्रतिवादी नंबर 2 को उप-किराए/पट्टे पर दे दिया है और इस प्रकार, यह उसके द्वारा निर्मित भवन के वास्तविक भौतिक कब्जे में नहीं है। इसलिए उनका मानना है कि आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय का निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर पूरी तरह लागू होता है।

6. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा कि वर्तमान मामले में, कानून या तथ्यों का कोई विवादित प्रश्न विचार के लिए नहीं उठता है। ऐसे में, मद्रास उच्च न्यायालय को भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए रिट याचिका की अनुमति देनी चाहिए थी। उन्होंने आगे कहा कि प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल पट्टे की समाप्ति की तारीख यानी 31 दिसंबर, 2009 से एक भी पैसा दिए बिना संपत्ति का आनंद ले रहा है और इस तरह, प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल का आचरण अशोभनीय है। वैधानिक निगम, जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के अंतर्गत एक राज्य है । इसलिए उनका कहना है कि अपील की अनुमति देते समय और प्रतिवादी नंबर 1बीपीसीएल को उक्त परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा अपीलकर्ता को सौंपने का निर्देश देते समय, यह भी आवश्यक होगा कि यह अदालत प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल को 31 दिसंबर, 2009 से वास्तविक भौतिक कब्जे की डिलीवरी की तारीख तक बाजार किराया का भुगतान करने का निर्देश दे।।

7. इसके विपरीत, बीपीसीएल की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री कैलाश वासदेव का कहना है कि यह सवाल कि क्या प्रतिवादी नंबर 1बीपीसीएल ने उक्त परिसर को प्रतिवादी नंबर 2 को उप-किराए पर दिया है या पट्टे पर दिया है, एक विवादित प्रश्न है वास्तव में, जिस पर संबंधित पक्षों द्वारा उचित मंच के समक्ष ही निर्णय लिया जा सकता है। उन्होंने

आगे कहा कि आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण कानून में सही दृष्टिकोण नहीं है। उनका कहना है कि बीपीसीएल और उसके डीलरों के बीच हुए समझौतों के अध्ययन से पता चलता है कि परिसर का कब्ज़ा, पूरे नियंत्रण के साथ, बीपीसीएल के पास है। डीलर को सिर्फ पेट्रोल पंप चलाने का अधिकार दिया गया है. इसलिए उनका कहना है कि उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता को कानून में उपलब्ध वैकल्पिक उपाय के लिए सही ठहराया है।

8. डिवीजन बेंच द्वारा दिए गए आक्षेपित फैसले के अवलोकन से पता चलता है कि हालांकि वैकल्पिक उपचार के आधार पर रिट याचिका की स्थिरता के संबंध में आपत्ति प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल द्वारा गंभीरता से उठाई गई थी, लेकिन डिवीजन बेंच इससे ज्यादा प्रभावित नहीं हुई। उक्त निवेदन के साथ. वास्तव में, डिवीजन बेंच ने न केवल एबीएल इंटरनेशनल लिमिटेड और अन्य बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड और अन्य (2004) 3 एससीसी 553, के मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख किया लेकिन उक्त निर्णय के पैराग्राफ 19 को पुन: प्रस्तुत करते समय इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों को भी प्रोत्साहित किया, जो इस प्रकार है:-

> "19. इसलिए, कानून की उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि केवल इसलिए कि मुकदमे के पक्षों में से एक ने मामले के तथ्यों के संबंध में विवाद खड़ा कर दिया है, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत ऐसी याचिका पर विचार करने वाली अदालत हमेशा आरोप लगाने के लिए बाध्य नहीं है।"

9. डिवीजन बेंच ने डॉली दास (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया, जिसमें इस न्यायालय ने माना था कि समान तथ्यों में, अपीलकर्ताओं का भारत के

संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट कोर्ट से संपर्क करना उचित था और एचपीसीएल को खाली कब्जा सौंपने और मासिक किराया देने का निर्देश दिया।

10. यह ध्यान दिया जाना चाहिए, जैसा कि उच्च न्यायालय ने नोट किया है, कि उसी उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने आर. रविकिरण (सुप्रा) के मामले में अपने फैसले में माना था कि तेल कंपनी का कानूनी कब्जा था विषय भूमि, जबकि वास्तविक भौतिक कब्ज़ा डीलरों के पास था। डिवीजन बेंच ने विशेष रूप से एसआर राधाकृष्णन और अन्य बनाम नीलमेगम (2003) 10 एससीसी 705, के मामले में इस न्यायालय के फैसले के मद्देनजर किरायेदार अधिनियम की धारा 2(4)(ii)(ए) के तहत तेल कंपनी द्वारा किए गए दावे को खारिज कर दिया ।

11. यह ध्यान देने पर कि तमिलनाडु शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1972 की धारा 9 के तहत लाभ प्राप्त करने के लिए, पेट्रोलियम कंपनी के पास जमीन का वास्तविक कब्जा होना चाहिए और चूंकि उनके पास वास्तविक कब्जा नहीं था, इसलिए वे इसके तहत सुरक्षा के हकदार नहीं थे। किरायेदार अधिनियम की धारा 9, डिविजन बेंच ने आक्षेपित फैसले में अपीलकर्ता के पक्ष में केवल इस आधार पर राहत देने पर रोक लगा दी कि आर रविकिरण (सुप्रा) में डिविजन बेंच का दृष्टिकोण अपील का विषय था। इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिकाएँ/अपीलें लंबित हैं।

12. इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि डिवीजन बेंच को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत क्षेत्राधिकार के गैर-प्रयोग के संबंध में प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल की ओर से दिए गए तर्कों से ज्यादा समर्थन नहीं मिला। भारत ने वैकल्पिक उपचार की उपलब्धता के आधार पर राहत देने से इनकार कर दिया, केवल इस आधार पर कि आर. रविकिरण (सुप्रा)

और अन्य मामलों के मामले में अन्य डिवीजन बेंच द्वारा लिया गया दृष्टिकोण, इस न्यायालय के समक्ष कई मामलों में विचाराधीन था। अपील और विशेष अनुमति याचिकाएँ।

13. उक्त बाधा अब अस्तित्व में नहीं है। आर. रविकिरण (सुप्रा) के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की बेंच ने आर चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में बरकरार रखा है।

14. आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा:

> "17. इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने भारत पेट्रो ल्यूम कॉरपोरेशन में दिनांक 3.12.2009 के आदेश के तहत। लिमिटेड बनाम निर्मला [भारत पेट्रो ल्यूम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम निर्मला , (2020) 11 एससीसी 738] और अन्य जुड़े मामलों में धारा 2(4)(ii) के उपखंड (बी) की व्याख्या करते हुए माना गया है कि अभिव्यक्ति "भूमि और भवन का वास्तविक भौतिक कब्ज़ा" का अर्थ होगा और किरायेदार के पास वास्तविक भौतिक कब्ज़ा होना आवश्यक है। यदि किरायेदार के पास वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं है और उसने परिसर को किसी तीसरे पक्ष को पट्टे या लाइसेंस के आधार पर दे दिया है तो प्रावधान लागू नहीं होंगे। हालाँकि, न्यायालय ने इस सवाल पर कोई निष्कर्ष नहीं दिया कि क्या अपीलकर्ता को धारा 2(4)(i) या धारा 2(4)(ii)(a) के तहत ऐसा लाभ उपलब्ध है ।हम आदेश के प्रासंगिक भाग को पुनः प्रस्तुत कर रहे हैं जो इस प्रकार है: (एससीसी पीपी. 740-42, पैरा 7-10 और 13-14)
>
> '7. जहां तक धारा 2(4) के उपखंड (बी) का संबंध है, हम श्री नरीमन के तर्क से सहमत नहीं हैं। उपखंड (बी) को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर हम देखते हैं कि इसमें

"वास्तविक भौतिक स्थिति सत्र" शब्दों का उपयोग किया गया है। यदि केवल "कब्जा" शब्द का प्रयोग खंड (बी) में किया गया होता, जैसा कि खंड (ए) में किया गया है, तो कानूनी स्थिति अलग हो सकती थी। हालाँकि, "वास्तविक भौतिक कब्ज़ा" शब्द मजबूत और सशक्त हैं। इसका मतलब है कि मामलों की तथ्यात्मक स्थिति को देखा जाना चाहिए, न कि मामलों की कानूनी या समझी गई स्थिति को। इसमें कोई संदेह नहीं है कि अपीलकर्ता ने अपने लाइसेंसधारी/एजेंट को कब्जा सौंप दिया था, जिसके पास वाद परिसर का वास्तविक भौतिक कब्जा था। जब कोई क़ानून मजबूत और जोरदार शब्दों का उपयोग करता है, तो हम उक्त शब्दों को तोड़-मरोड़ कर पेश नहीं कर सकते या उनकी तनावपूर्ण व्याख्या नहीं कर सकते। व्याख्या का शाब्दिक नियम व्याख्या का पहला नियम है जिसका अर्थ है कि यदि किसी क़ानून का अर्थ स्पष्ट और स्पष्ट है तो उसका विकृत या तनावपूर्ण अर्थ नहीं दिया जाना चाहिए। यदि हम कहते हैं कि अपीलकर्ता के पास वास्तविक भौतिक कब्ज़ा है तो हम "वास्तविक भौतिक कब्ज़ा" शब्दों की तनावपूर्ण और कृत्रिम व्याख्या करेंगे। हम अधिनियम की धारा 2(4) के उपखंड (बी) की ऐसी व्याख्या नहीं कर सकते क्योंकि खंड (ए) केवल "कब्जा" शब्द का उपयोग करता है, न कि "वास्तविक भौतिक कब्ज़ा" का। इसलिए, हम अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री आरएफ नरीमन की दलील को खारिज करते हैं और मानते हैं कि अपीलकर्ता के पास वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं था।

8. अधिनियम की प्रस्तावना यह स्पष्ट करती है कि अधिनियम वहां लागू होता है जहां भूमि पर सुपर स्ट्रक्चर का निर्माण किया गया है, जो पट्टे पर दी गई है। इसलिए, यह दलील कि खंड (ए) तब लागू होता है जब पट्टे पर दी गई खाली भूमि पर कोई अधिरचना नहीं बनाई गई है, सही नहीं है। वास्तव में, अधिनियम का उद्देश्य पट्टे पर दी

गई भूमि को कुछ सुरक्षा देना था, जिस पर किरायेदार ने कुछ अधिरचना का निर्माण किया था।

9. जहां तक श्री नरीमन की इस दलील का संबंध है कि अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 2(4) के उपखंड (ए) के लाभ का हकदार है, ऐसा प्रतीत होता है कि इस पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है। हमारी राय में, उच्च न्यायालय को इस पर विचार करना चाहिए था कि क्या अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 2(4)(i) और धारा 2(4)(ii) के उप खंड (ए) के लाभ का हकदार है।

10. हम इस प्रश्न पर कोई अंतिम राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं कि क्या अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 2(4)(i) और 2(4)(ii)(ए) के लाभ का हकदार है क्योंकि हमारी राय में यह अनिवार्य था। उच्च न्यायालय ने उक्त मुद्दे पर एक निष्कर्ष दर्ज किया है। इसलिए, हम आक्षेपित निर्णय और आदेश [भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम एम. निर्मला सीआरपी (एनपीडी) नं. 2002 का 1815, उच्च न्यायालय का आदेश दिनांक 25.8.2005 (मैड)] को रद्द करते हैं और मामले को इस प्रश्न पर निष्कर्ष दर्ज करने के लिए उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच को वापस भेज दिया गया कि क्या अपीलकर्ता धारा 2(4)(i) और अधिनियम की धारा 2(4)(ii) का उपखंड (ए) के लाभ का हकदार है। यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच उक्त प्रश्न पर कानून के अनुसार और इस आदेश में हमारे द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित हुए बिना निर्णय करेगी, सिवाय इस निष्कर्ष के कि अपीलकर्ता उपधारा (बी) के अंतर्गत नहीं आता है। अधिनियम की धारा 2(4) के अंतर्गत। हम स्पष्ट करते हैं कि हम दूसरे मुद्दे पर अपनी कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं. हमें आशा और विश्वास है कि

उच्च न्यायालय की खंडपीठ इस आदेश की प्रति उसके समक्ष प्रस्तुत किए जाने की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर मामले का शीघ्रता से और अधिमानतः निपटान करेगी।

***

13. हमारी यह भी राय है कि जहां पट्टेदार के पास उस भूमि का वास्तविक भौतिक कब्जा है जिस पर उसने निर्माण किया है तो वह धारा 9(1)(ए)(ii) के तहत दिए गए अतिरिक्त लाभ का हकदार है। हालाँकि, यदि पट्टेदार जिसने भूमि पर निर्माण किया है, उसे किराए पर दे दिया है, लेकिन बाद में उस पर उसका कब्जा नहीं है, जैसा कि वर्तमान मामलों में अपीलकर्ताओं का मामला है, तो वह धारा 9(1)(ए)(ii) के लाभ का हकदार नहीं है हालांकि वह धारा 9(1)(ए)(आई) के लाभ का हकदार हो सकता है। ये वो सवाल हैं जिन पर हाई कोर्ट की डिविजन बेंच निष्कर्ष दर्ज करेगी।

14. इसलिए, हम उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णयों और आदेशों को रद्द कर देते हैं और मामले को इस प्रश्न पर निष्कर्ष दर्ज करने के लिए उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच को वापस भेज देते हैं कि क्या अपीलकर्ता धारा 2(4) (i) (के अंतर्गत आता है) और अधिनियम की धारा 2(4)(ii) के उपखंड (ए) और धारा 9(1) के लाभ का हकदार है। उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है, उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच उक्त प्रश्न पर कानून के अनुसार और धारा 2(4) के खंड (बी) के बारे में हमारे निष्कर्ष को छोड़कर इस आदेश में हमारे द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित हुए बिना निर्णय लेगी। हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम दूसरे मुद्दों पर अपनी कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं। हमें आशा और विश्वास है कि उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच इन मामलों का शीघ्रता से और

अधिमानतः छह महीने की अवधि के भीतर निपटारा करेगी, जिस तारीख से इस की एक प्रति उसके समक्ष प्रस्तुत की जाएगी।'

18. इस प्रकार धारा 2(4)(ii) के उपखण्ड(बी) की व्याख्या करते समय इस न्यायालय ने माना है कि अभिव्यक्ति "भूमि और भवन का वास्तविक भौतिक कब्ज़ा" का अर्थ किरायेदार से वास्तविक कब्ज़ा की आवश्यकता होगी और उपखंड (बी) लागू नहीं होगा यदि किरायेदार ने इमारत को उप-किराए पर दे दिया है या परिसर को छुट्टी और लाइसेंस के आधार पर दे दिया है। उपरोक्त निर्णय अपीलकर्ता और जमींदारों के मामले में निर्णय के रूप में कार्य करेगा जो निर्णय के बराबर थे। अन्य मामलों में, यह संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत एक बाध्यकारी मिसाल के रूप में काम करेगा । [जोर दिया गया]

15. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में यह माना है कि इस न्यायालय ने भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम निर्मला और अन्य (2020) 11 एससीसी 738, और अन्य संबंधित मामलों के मामले में, "वास्तविक" अभिव्यक्ति की व्याख्या करते हुए भूमि और भवन का भौतिक कब्ज़ा" का मतलब होगा और किराएदार को वास्तविक भौतिक कब्जे में होना होगा और उपखंड (बी) लागू नहीं होगा यदि किरायेदार ने इमारत को उप-किराए पर दे दिया है या परिसर को छुट्टी पर दे दिया है और लाइसेंस आधार इसने आगे कहा कि उपरोक्त निर्णय अपीलकर्ता और जमींदारों, जो उक्त निर्णय के पक्षकार थे, के मामले में रेस ज्यूडी कैटा के रूप में कार्य करेगा। इसने आगे कहा कि अन्य मामलों में, यह भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत एक बाध्यकारी मिसाल के रूप में

काम करेगा । इतना ही नहीं, बल्कि इस न्यायालय ने अंतिम पैराग्राफ ग्राफ 28 में स्थिति को पूरी तरह से स्पष्ट कर दिया है, जो इस प्रकार है:-

> "28. उपरोक्त स्थिति को दर्ज करते हुए, हम अपीलकर्ता, यानी तीन पेट्रोलियम कंपनियों द्वारा वर्तमान अपील को खारिज करते हैं, और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को बरकरार रखते हैं कि अपीलकर्ता किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे जब तक कि उनके द्वारा निर्मित भवन पर उनका वास्तविक भौतिक कब्ज़ा है। दूसरे शब्दों में, यदि अपीलकर्ताओं ने इमारत को किराए पर दे दिया है या उसे उप-किराए पर दे दिया है या डीलरों या लाइसेंसधारकों सहित तीसरे पक्ष को दे दिया है, तो वे अधिनियम के तहत सुरक्षा और लाभ के हकदार नहीं होंगे। [जोर दिया गया]

16. इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को बरकरार रखा है कि अपीलकर्ता किरायेदार किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे, जब तक कि उनके द्वारा निर्मित भवन का वास्तविक भौतिक कब्जा उनके पास न हो। यह देखने से स्थिति पूरी तरह से स्पष्ट हो जाती है कि यदि अपीलकर्ताओं ने इमारत को किराए पर दिया है या उप-किराए पर दिया है या डीलरों या लाइसेंसधारियों सहित तीसरे पक्ष को दिया है, तो वे किरायेदार अधिनियम के तहत सुरक्षा और लाभ के हकदार नहीं होंगे।

17. यद्यपि विद्वान वरिष्ठ वकील श्री कैलाश वासदेव ने उक्त निर्णय की सत्यता पर सवाल उठाने का प्रयास किया, लेकिन कानून में इस तरह की कवायद की अनुमति नहीं है। आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय का उक्त निर्णय तीन न्यायाधीशों वाली एक पीठ द्वारा दिया गया है और हम उसमें लिए गए दृष्टिकोण से बंधे हैं।

18. हमने यहां प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल और प्रतिवादी नंबर 2 के बीच हुए समझौते का अध्ययन किया है। विद्वान वरिष्ठ वकील श्री कैलाश वासदेव ने निष्पक्ष रूप से स्वीकार किया कि प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल और उसके डीलरों के बीच सभी समझौते समान हैं। जैसे, जब आर. चंद्रमौलीस्वरन (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ ने अपीलकर्ता बीपीसीएल और डीलर के बीच एक समान समझौते पर विचार करते हुए माना है कि चूंकि अपीलकर्ता किरायेदार वास्तविक भौतिक कब्जे में नहीं था, इसलिए यह किरायेदार अधिनियम के तहत सुरक्षा का हकदार नहीं था, उक्त दृष्टिकोण वर्तमान मामले के तथ्यों में भी बंधा हुआ है।

19. परिणाम में, हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण, जिससे अपीलकर्ता को कानून में उपलब्ध वैकल्पिक उपाय से वंचित कर दिया गया, टिकाऊ नहीं है।

20. जैसा कि उच्च न्यायालय ने देखा, 31 दिसंबर, 2009 से बिना किसी किराए का भुगतान किए उक्त परिसर पर कब्जा जारी रखने में प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल का आचरण एक वैधानिक निगम के लिए अशोभनीय है, जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर एक राज्य है। इसलिए हम पाते हैं कि उत्तरदाताओं को उक्त परिसर को खाली करने और अपीलकर्ता को शांतिपूर्ण और खाली कब्जा सौंपने का निर्देश देते समय, न्याय के हित में यह भी आवश्यक होगा कि प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल को 31 दिसंबर से 2009, से बाजार किराए का बकाया भुगतान डिलीवरी की तारीख तक बाजार दर पर करने का निर्देश दिया जाए।

21. परिणामस्वरूप, अपील निम्नलिखित शर्तों में स्वीकार की जाती है:

(i) प्रतिवादी संख्या 1 बीपीसीएल को आज से तीन महीने की अवधि के भीतर उक्त परिसर को खाली करने और अपीलकर्ता को शांतिपूर्ण और खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

(ii) प्रतिवादी संख्या 1 बीपीसीएल को अपीलकर्ता को 31 दिसंबर, 2009 से कब्जा सौंपने की तारीख तक बाजार किराए का बकाया भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।

22. हम बाजार किराया निर्धारण के मुद्दे को आज से तीन सप्ताह की अवधि के लिए स्थगित करते हैं। अपीलार्थी और साथ ही उत्तरदाता आज से दो सप्ताह की अवधि के भीतर सहायक दस्तावेजों के साथ बाजार किराए के संबंध में अपनी लिखित दलीलें दाखिल करेंगे।

23. प्रतिवादी नंबर 1 बीपीसीएल अपीलकर्ता को 1,00,000/- रुपये (केवल एक लाख रुपये) की लागत का भुगतान भी करेगा।

24. उपरोक्त शर्तों के अनुसार अपील का निपटारा किया जाता है। लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया जाएगा।

अपील निस्तारित की जाती है।

सोनम विश्नोई