ए.

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.

मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर।

(2012 की सिविल अपील संख्या 7517) 28 जनवरी, 2022

बी.

[अजय रस्तोगी और अभय एस**.** ओका**,** जे**.** जे**.]**

हरियाणा (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-बर्मा शेल (उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1976-एस. एस.3, 5, 7 और 11-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-अपीलार्थीगण द्वारा कब्जे के लिए मुकदमा-1973 के अधिनियम या दीवानी अदालत के अधिकार क्षेत्र के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष रखरखाव-अपीलार्थीगण के हित में पूर्ववर्ती के स्वामित्व वाली संपत्ति, 20 वर्षों के लिए मैसर्स बर्मा शेल कंपनी को पट्टे पर दी गई थी-नवीनीकरण विकल्प का लाभ उठाया गया था-हालांकि, प्रारंभिक पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले, केंद्र सरकार ने बर्मा शेल (उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1976 लागू किया और पट्टेदार के अधिकारों को अपने हाथ में ले लिया और अधिनियम 1976 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए इसे प्रत्यर्थी-सरकारी कंपनी को हस्तांतरित कर दिया-पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद, प्रत्यर्थीगणओं को समाप्त करने के लिए नोटिस दिया गया।बर्मा शेल अधिनियम, 1976 के वैधानिक अधिनियमन के आधार पर, केंद्र सरकार के साथ निहित अपीलार्थीगण के साथ बर्मा शेल द्वारा पहले से मौजूद किरायेदारी अधिकार और एस के आधार पर।7, कथित अधिकार बदले में प्रत्यर्थियों-सरकारी कंपनी में निहित थे और वे सांविधिक रूप से अपीलार्थीगण के किरायेदार बन गए-एक दीवानी अदालत का क्षेत्राधिकार निहित रूप से अधिनियम 1973 के प्रावधानों द्वारा विशेष रूप से कवर किए गए क्षेत्र से वर्जित है और यह कि अन्य कानूनों के बहिष्कार के लिए एक किरायेदार/मकान मालिक के अधिकारों का निर्धारण करने वाली पूरी संहिता है-इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है कि ए के बाद भी

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

108

109

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर।

पट्टा विलेख की पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद, प्रत्यर्थीगण एक वैधानिक किरायेदार बन गए और दीवानी अदालत का अधिकार क्षेत्र निहित रूप से वर्जित है और केवल अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा,

बी.

पकड़ना:**1.**बर्मा शेल **(**उपक्रमों का अधिग्रहण**)** अधिनियम**, 1976** के वैधानिक अधिनियमन के आधार पर**,** अपीलार्थीगण के साथ बर्मा शेल द्वारा रखे गए पहले से मौजूद किरायेदारी अधिकार स्थानांतरित हो गए और केंद्र सरकार के पास निहित हो गए और उसके बाद धारा **7** के संचालन द्वारा**,** उक्त अधिकार बदले में स्थानांतरित हो गए और सरकारी कंपनी **(**भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड**)** में निहित हो गए क्योंकि सरकारी कंपनी वैधानिक रूप से अपीलार्थीगण/वादी का किरायेदार बन गई।**[**पैरा **19] [117-**एफ-जी**]**

सी.

2. भले ही पट्टा अवधि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम**, 1882** के तहत ज़ब्त द्वारा निर्धारित की जाती है**,** फिर भी किरायेदार एक किरायेदार बना रहता है जिसका अर्थ है कि कानून की नजर में कोई ज़ब्त नहीं है और किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो जाता है और ज़ब्त केवल तभी लागू होता है जब उसने राज्य किराया अधिनियम के तहत बेदखल होने का दायित्व वहन किया हो और अन्यथा नहीं और आगे यह अभिनिर्धारित किया कि संविदात्मक किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भी**,** किरायेदार को केवल राज्य किराया अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में बेदखल किया जा सकता है जो विचाराधीन विषय संपत्ति के संदर्भ में लागू होता है।**[**पैरा **20] [119-**सी-ई**]**

डी.

ई.

3. अधिनियम **1976** की योजना के अवलोकन से पता चलता है कि निर्धारित दिन से धारा **5 (1)** के प्रभाव से बर्मा शेल का अधिकार**,** स्वामित्व और हित केंद्र सरकार के पास हस्तांतरित और निहित था और धारा **7 (2)** के आधार पर**,** केंद्र सरकार के साथ किरायेदारी के अधिकारों का निहित होना भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड में स्थानांतरित और निहित था। और यह अधिनियम की धारा **7 (3)** के आधार पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया। उस हद तक**,** अधिनियम की धारा **11** का अन्य कानूनों के प्रावधानों पर एक प्रबल प्रभाव पड़ता है।ऐसा होने पर**,** वास्तव में एक दीवानी न्यायालय की अधिकारिता को हरियाणा **(**किराया और बेदखली नियंत्रण**)** अधिनियम**, 1973** के प्रावधानों द्वारा विशेष रूप से कवर किए गए क्षेत्र से वर्जित किया गया है और यह कि अन्य कानूनों के बहिष्कार के लिए एक किरायेदार/मकान मालिक के अधिकारों का निर्धारण करने वाली पूरी संहिता है।

एफ.

जी.

एच.

ए.

उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय में व्यक्त किए गए विचार में कोई त्रुटि नहीं है जिसमें कहा गया है कि दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को वर्जित माना जाता है और निष्कासन के लिए उपचारात्मक तंत्र केवल अधिनियम **1973** के प्रावधानों के तहत ही संभव हो सकता है।**[**पैरा **21] [119-**ई**-**एच**]**

4. दी गई परिस्थितियों में**,** उच्च न्यायालय द्वारा इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कोई त्रुटि नहीं की गई थी कि पट्टा विलेख की पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद भी**,** प्रत्यर्थीगण एक वैधानिक किरायेदार बन गए और दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र निहित रूप से वर्जित है और केवल अधिनियम **1973** के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है।**[**पैरा **25] [120-**एफ**]**

बी.

सी.

डिपो अधीक्षक, एच. पी. कॉर्प.लिमिटेड और एक अन्य बनाम कोल्हापुर कृषि बाजार समिति, कोल्हापुर

(2007) 6 एससीसी 159:[2007] 7 एस. सी. आर. 1061; राम भरोसे

लाल गुप्ता (मृत) एल. आर. और अन्य बनाम हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और एक अन्य (2013) 9

डी.

एससीसी 714:[2013] 6 एससीआर 323; भारत पेट्रोलियम

निगम लिमिटेड बनाम राम चंद्रशेखर वैद्य

और दूसरा (2014) 1 एस. सी. सी. 657:[2013] 5 एस. सी. आर. 674; वी.

धनपाल चेट्टियार बनाम यशोदाई अम्मल **(1979) 4** एस**.** सी**.** सी**. 214:[1980] 1** एस**.** सी**.** आर**. 334;** श्याम लाल बनाम दीपा दास चेला

राम चेला गरीब दास (2016) 7 एस. सी. सी. 572:[2016] 5 एस. सी. आर. 893-संदर्भित।

ई.

मामला कानून संदर्भ

[2007] 7 एससीआर **1061**

संदर्भित किया गया है

पैरा **12**

[2013] 6 एससीआर **323**

संदर्भित किया गया है

पैरा **12**

एफ.

[2013] 5 एससीआर **674**

संदर्भित किया गया है

पैरा **12**

[1980] 1 एससीआर **334**

संदर्भित किया गया है

पैरा **13**

[2016] 5 एससीआर **893**

संदर्भित किया गया है

पैरा **13**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2012 की सिविल अपील सं. 7517।

जी.

2006 के आर. एस. ए. <आई. डी. 2 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 1 के निर्णय और आदेश से।

एच.

111

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर।

ए.

मनोज स्वरूप, वरिष्ठ अधिवक्ता, अंकित स्वरूप, नीलमणि पंत, सुश्री विदिशा स्वरूप, रोहित कुमार सिंह, अधिवक्ता।अपीलार्थीगण के लिए।

वी. गिरि, सीनियर। अधिवक्ता, पारिजात सिन्हा, सुश्री पलक भगत, रुद्र दत्ता, सुश्री संयुक्ता गुप्ता, देवेश मिश्रा, सुश्री रेशमी रिया सिन्हा, सुश्री आकृति जैन, बी. एस. बेदी, दिनेश वर्मा, कृष्ण कुमार, सुश्री नंदनी गुप्ता, डॉ. (श्रीमती) विपिन गुप्ता, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।

बी.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

रास्टोगी**,** जे।

1. अपीलार्थीगण/वादियों द्वारा तत्काल अपील को 8 जुलाई, 2009 के फैसले पर जोर देते हुए, 28 मार्च, 2006 के अपील न्यायालय के फैसले और डिक्री को बरकरार रखते हुए, जिसमें कहा गया है कि सिविल कोर्ट को विषय संपत्ति के संबंध में कब्जे के लिए मुकदमे पर विचार करने और मुकदमा करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है और अपीलार्थीगण के पास उपलब्ध उचित उपाय हरियाणा (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (जिसे इसके बाद "अधिनियम 1973" कहा जाता है) के प्रावधानों के तहत वाद संपत्ति को बेदखल करने के लिए कार्यवाही शुरू करना है।

सी.

डी.

2. अभिलेख से प्रकट होने वाले मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि अपीलार्थीगण ने इस कथन पर मुकदमा दायर किया कि उनके पूर्ववर्ती एस. विनोद कुमार 10,000 वर्ग किलोमीटर के भूखंड के मालिक थे।नगरपालिका सीमा में फुट, कैथल जिसमें नगरपालिका No.657/10 है। निर्विवाद रूप से, अधिनियम 1973 विचाराधीन वाद संपत्ति पर लागू होता है।3. यह विषय संपत्ति स्वर्गीय विनोद कुमार द्वारा मैसर्स बर्मा शेल ऑयल स्टोरेज डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी लिमिटेड को 20 साल की एक निश्चित अवधि के लिए Rs.35-प्रति माह की दर से 4 जून, 1958 को पट्टे पर दी गई थी जो 1 अप्रैल, 1958 से प्रभावी थी।पट्टा अवधि शुरू में 20 वर्षों के लिए थी और पट्टा के खंड 10 में पट्टे को एक बार और 20 वर्षों के लिए नवीनीकृत करने पर विचार किया गया था।1 अप्रैल, 1958 से 20 साल की अवधि के लिए पट्टा अवधि शुरू हुई जो 1 अप्रैल, 1978 को समाप्त हो गई और पट्टा विलेख के खंड 10 के संदर्भ में, एक विस्तार की अनुमति थी और 20 साल की दूसरी अवधि के लिए नवीनीकरण विकल्प का लाभ उठाया गया था और वह पट्टा अवधि भी 1 अप्रैल, 1998 को समाप्त हो गई थी।

ई.

एफ.

जी.

4. इस स्तर पर, अपीलार्थीगण ने 30 जनवरी, 1998 को प्रत्यर्थीगण को एक कानूनी नोटिस दिया, जिसमें हालांकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 का विशेष रूप से उल्लेख नहीं किया गया है, लेकिन सार और सार में नोटिस प्रत्यर्थीगण की किरायेदारी को समाप्त करने के लिए दिया गया था और बाद में 7 अगस्त, 1998 को विषय भूमि के कब्जे के लिए एक दीवानी मुकदमा दायर किया गया था।

एच.

ए.

5. प्रत्यर्थीगण द्वारा मुकदमे पर विचार करने में सिविल न्यायालय की अधिकारिता के बारे में प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई थी और पूरे बचाव पक्ष ने कहा था कि अधिनियम 1973 विषय संपत्ति पर लागू होता है और उन्हें केवल अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है।यह विवादित नहीं है कि विषय भूमि स्वीकार्य रूप से नगर समिति, कैथल द्वारा प्रशासित क्षेत्र के भीतर आती है और किराए की भूमि शहरी क्षेत्र के भीतर स्थित है और अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत आती है।

बी.

6. 20 साल की पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले, केंद्र सरकार ने बर्मा शेल (उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1976 (जिसे इसके बाद "अधिनियम 1976" कहा जाता है) लागू किया, जिसके अनुसार पट्टे के अधिकार प्रत्यर्थियों/प्रतिवादियों द्वारा ले लिए गए थे। प्रत्यर्थीगणओं द्वारा दिनांक 4 जून, 1958 के पट्टा विलेख के खंड 10 के संदर्भ में 20 साल की अन्य अवधि के लिए पट्टा के नवीनीकरण का विकल्प लिया गया था।अपीलार्थीगण का मामला यह था कि 1 अप्रैल, 1998 को पट्टा समाप्त होने के बाद, वाद संपत्ति पर प्रत्यर्थीगण का कब्जा अनधिकृत और अपीलार्थीगण की सहमति के बिना हो गया और चूंकि 30 जनवरी, 1998 को कानूनी नोटिस दिए जाने के बावजूद प्रत्यर्थीगण ने वाद संपत्ति को खाली करने में विफल रहे, इसलिए अपीलार्थीगण को अपने व्यवसाय का विस्तार करने के लिए अपनी व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के लिए वाद संपत्ति की आवश्यकता थी, हालांकि उन्होंने पहले अधिनियम 1973 के तहत एक आवेदन दायर किया था, जैसा कि गलत आधार पर आरोप लगाया गया था।यह अनुरोध किया गया था कि कम से कम अधिनियम 1973 के प्रावधान मुकदमे की संपत्ति पर लागू नहीं होते हैं क्योंकि यह केंद्र सरकार द्वारा अधिनियमित विशेष अधिनियम 1976 द्वारा शासित होता है। वैकल्पिक रूप से, अपीलार्थीगण द्वारा यह अनुरोध किया गया था कि प्रत्यर्थी नहीं।1 दावाक सम्पत्तिकँ प्रत्यर्थी नं.2 अपीलार्थीगण की सहमति के बिना और इसलिए अपीलार्थी मुकदमे की संपत्ति के कब्जे के हकदार हैं और नवीकरण अवधि समाप्त होने से पहले तीन साल के किराए के अलावा बाजार दर पर मुकदमे के लंबित रहने के दौरान अपने लाभ का भी दावा करते हैं और अपने लाभ के कब्जे और वसूली के लिए एक डिक्री के लिए प्रार्थना करते हैं।7. प्रत्यर्थीगण ने लिखित बयान दायर किया और यह स्वीकार किया गया कि मुकदमा संपत्ति स्वर्गीय विनोद कुमार द्वारा मेसर्स बर्मा शेल ऑयल स्टोरेज डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई थी और बाद में अधिनियम 1976 द्वारा, पट्टा अधिकार प्रत्यर्थी नं।1.यह भी स्वीकार किया गया कि उन्होंने 20 साल की अवधि के लिए पट्टे के खंड 10 के संदर्भ में अपने नवीनीकरण विकल्प का प्रयोग किया।साथ ही, यह भी कहा गया कि पट्टा अवधि समाप्त होने पर, प्रत्यर्थीगण वाद संपत्ति के वैधानिक किरायेदार बन गए और अपीलार्थीगण बिना किसी आपत्ति के प्रत्यर्थीगण से किराया प्राप्त कर रहे थे और आगे ए

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

प्रतिवाद किया कि सिविल न्यायालय के पास मुकदमे पर विचार करने और मुकदमा चलाने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है क्योंकि यह विशेष रूप से अधिनियम 1973 के प्रावधानों द्वारा वर्जित है। 8.यह आगे कहा गया कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था और वाद भूमि अधिनियम 1973 की धारा 2 (एच) के तहत परिभाषित किराए की भूमि है और मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादों का निर्णय अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अनुसार किया जाना है और प्रतिवादियों को वाद संपत्ति के वैधानिक किरायेदार के रूप में कब्जे में होने के कारण, अधिनियम 1973 की धारा 13 के प्रावधानों के अनुसार ही बेदखल नहीं किया जा सकता है और इसके अलावा अपीलार्थीगण ने पहले प्रत्यर्थीगण के खिलाफ किराया नियंत्रक के समक्ष छूट और व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए याचिका दायर की थी और जिसे किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 3 मई, 1986 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया है।इसके खिलाफ एक अपील भी अपीलीय प्राधिकरण द्वारा 18 मार्च, 1987 के आदेश द्वारा खारिज कर दी गई।

बी.

सी.

अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण.अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणषअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणदअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणआअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणदअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणचअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणणअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 3 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणचअपीलार्थीगण,अपी

लार्थीगण अपीलार्थीगण 2 अपीलार्थीगण 0 अपीलार्थीगण 0 अपीलार्थीगण 2 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणए्अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणणअपीलार्थीगणयअपी
लार्थीगण अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणडअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणीअपी
लार्थीगण
अपीलार्थीगणदअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपी
लार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणरअ
पीलार्थीगण्अपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणतअपीला
र्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणमअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण्अपी
लार्थीगणतअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणणअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण 2 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 0 अपीलार्थीगण 6 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणतअपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 3 अपीलार्थीगण 0 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण,अ
पीलार्थीगण अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणटअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणबअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणदअपीलार्थीगण अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगणलअपी
लार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणदअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणतअपी
लार्थीगणिअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण प्रत्यर्थीगणअपीलार्थीगण

अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणृअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणबअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण।अपीलार्थीगण

डी.

10. प्रत्यर्थीगण द्वारा अपील किए जाने पर, अपील न्यायालय ने 28 मार्च, 2006 के निर्णय द्वारा 13 मार्च, 2002 के निचली अदालत के फैसले और डिक्री को दरकिनार कर दिया और कहा कि दीवानी न्यायालय को मुकदमे पर विचार करने और मुकदमा चलाने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है और प्रत्यर्थीगण के पास वैधानिक किरायेदार के रूप में मुकदमे की संपत्ति है और उन्हें केवल अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत ही मुकदमे की संपत्ति से बेदखल किया जा सकता है।उक्त आदेश को अपीलकर्ताओं/वादियों द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील में चुनौती दी गई थी और जिसे 8 जुलाई, 2009 के विवादित फैसले द्वारा खारिज कर दिया गया था, जो हमारे समक्ष अपील में चुनौती का विषय था।

ई.

एफ.

11. पक्षों के बीच विवाद इस बात से संबंधित है कि क्या दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र वर्जित है और अपीलकर्ताओं/वादियों द्वारा दायर कब्जे के लिए याचिका अधिनियम 1973 के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष होगी।

जी.

12. अपीलार्थीगण के अधिवक्ता, श्री मनोज स्वरूप, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रस्तुत करते हैं कि 20 साल की प्रारंभिक पट्टा अवधि की अवधि 1 अप्रैल, 1978 को समाप्त होने से पहले, केंद्र सरकार आई थी।

एच.

अपीलार्थीगणएअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणशअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणषअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण,अपी

लार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणथअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणतअपी
लार्थीगण्अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणबअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणशअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण(अपीलार्थीगणउअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपी
लार्थीगणमअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणगअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपी
लार्थीगणहअपीलार्थीगणणअपीलार्थीगण)अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 6 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणथअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणउअपीलार्थीगणचअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणचअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपी
लार्थीगणलअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 6 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणवअपी
लार्थीगण अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणचअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणफअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणएअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणबअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणवअपी

लार्थीगण अपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणध्अपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 3 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणध्अपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 6 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणध्अपी
लार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणथअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगणगअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणयअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणूअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणोअपी
लार्थीगणंअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणशअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणीअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणआअपीलार्थीगणगअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणतअपी
लार्थीगणुअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणध्अपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 3 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणतअपीलार्थीगणह्अपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण प्रत्यर्थीगणअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगणध्अपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपी
लार्थीगणकअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणेअपी

लार्थीगणदअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणषअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणरअपी
लार्थीगण्अपीलार्थीगणषअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणदअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणगअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणहअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणयअ
पीलार्थीगणमअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 7 अपीलार्थीगण 6 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 5 अपीलार्थीगण अपीलार्थीगण(अपीलार्थीगण 2 अपीलार्थीगण)अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणउअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगणघअपी
लार्थीगणनअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणटअपीलार्थीगणिअपी
लार्थीगणयअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणदअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणाअपी
लार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणएअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणटअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणटअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणषअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणाअपी
लार्थीगणदअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणएअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणूअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणूअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण अपीलार्थीगण 4 अपीलार्थीगण

अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणूअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 5 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणषअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणदअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणपअपीलार्थीगणटअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणटअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणखअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणुअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणएअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणणअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणूअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणेअपीलार्थीगणंअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणनअपीलार्थीगणुअपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणथअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणलअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणभअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणउअपीलार्थीगणठअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणयअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणजअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणथअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणऔअपीलार्थीगणरअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणवअपीलार्थीगणधअपीलार्थीगणिअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणअअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणरअपीलार्थीगणैअपीलार्थीगणलअपीलार्थीगण,अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगण 1 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 9 अपीलार्थीगण 8 अपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणकअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणसअपीलार्थीगणमअपीलार्थीगणाअपीलार्थीगणपअपीलार्थीगण्अपीलार्थीगणतअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणहअपीलार्थीगणोअपीलार्थीगण
अपीलार्थीगणगअपीलार्थीगणईअपीलार्थीगण अपीलार्थीगणथअपीलार्थीगणीअपीलार्थीगण।
अपीलार्थीगण

बी.

सी.

डिपो अधीक्षक, एच. पी. निगम में इस न्यायालय के निर्णय।लिमिटेड और एक अन्य बनाम कोल्हापुर कृषि बाजार समिति, कोल्हापुर 1, एल. आर. द्वारा राम भरोसे लाल गुप्ता (मृत) और अन्य बनाम हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य 2, भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम राम चंद्रशेखर वैद्य और अन्य 3।

डी.

13. इसके विपरीत, प्रत्यर्थीगण के वकील, श्री वी. गिरि, वरिष्ठ अधिवक्ता, ने विवादित फैसले के तहत दर्ज किए गए निष्कर्षों का समर्थन करते हुए स्वीकार किया कि पट्टे के विस्तार की केवल एक अवधि 20 साल की अनुमति थी और वास्तव में इसका लाभ उठाया गया था और यह 1 अप्रैल, 1998 को समाप्त हो गया था, लेकिन आगे प्रस्तुत करता है कि उत्तरदाता अधिनियम 1973 के तहत वैधानिक किरायेदार बन गए और उन्हें केवल अधिनियम 1973 की धारा 13 को लागू करके बेदखल किया जा सकता है जो निर्विवाद रूप से विषय संपत्ति पर लागू होती है और इस प्रकार दी गई परिस्थितियों में सिविल कोर्ट के पास कम से कम मुकदमे की सुनवाई करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अभिलिखित और संविधान के निर्णय द्वारा समर्थित किए गए विवादित निर्णय के तहत अपीलार्थीगण के कहने पर पसंद की गई दूसरी अपील को खारिज करने पर उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई निष्कर्ष है।

ई.

एफ.

इस न्यायालय की पीठ ने वी. धनपाल चेट्टियार बनाम यशोदाई अम्मल 4 के मामले में श्याम लाल बनाम दीपा दास चेला राम चेला गरीब दास 5 का अनुसरण किया।

जी.

अपीलार्थीगण के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा आग्रह किया जाना आधारहीन है

1 (2007) 6 एस. सी. सी. 159 2 (2013) 9 एस. सी. सी. 714 3 (2014) 1 एस. सी. सी. 657 4 (1979) 4 एस. सी. सी. 214 5 (2016) 7 एस. सी. सी. 572 ए

एच.

115

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

और कानून के तय किए गए सिद्धांतों द्वारा समर्थित क्षेत्राधिकार के संबंध में निष्कर्ष को इस न्यायालय के आगे हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।14. यह ध्यान देने योग्य है कि मध्यावधि

में, विचाराधीन विषय संपत्ति का स्वामित्व विलेख पंजाब नेशनल बैंक के साथ प्रतिभूति ब्याज पैदा करते हुए गिरवी रखा गया था और अपीलार्थीगण का खाता एन. पी. ए. बनने के बाद, अपीलार्थीगण के खिलाफ सरफेसी अधिनियम, 2002 के तहत कार्यवाही शुरू की गई थी और प्रतिभूति प्राप्त लेनदार (पंजाब नेशनल बैंक) द्वारा 14 अगस्त, 2018 को विषय संपत्ति का कब्जा हासिल करने के लिए सार्वजनिक नोटिस (प्रतीकात्मक) जारी किया गया था।इसके अनुसार, भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड के कार्यालय से 12 अक्टूबर, 2018 को 14 अगस्त, 2018 के कब्जे के नोटिस (प्रतीकात्मक) को वापस लेने के लिए एक पत्र भेजा गया था, लेकिन इसके साथ क्या कदम उठाए गए हैं, यह रिकॉर्ड में नहीं है। हालाँकि, यह न्यायालय तत्काल कार्यवाही में इस विवाद से चिंतित नहीं है, लेकिन चूंकि दस्तावेजों को रिकॉर्ड में रखा गया है, इसलिए उन पर केवल तथ्यों को पूरा करने के लिए ध्यान दिया जा रहा है।15. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है और उनकी सहायता से अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अध्ययन किया है।

बी.

सी.

डी.

16. यह विवादित नहीं है कि अपीलार्थीगण मुकदमे की संपत्ति के मालिक हैं जो कैथल की नगरपालिका सीमा के भीतर स्थित 10,000 वर्ग फुट का भूखंड है।ब्याज में उनके पूर्ववर्ती, तिलाज राज के पुत्र स्वर्गीय विनोद कुमार ने दिनांक 4 जून, 1958 के पट्टा विलेख के अनुसार 20 साल की अवधि के लिए मेसर्स बर्मा शेल ऑयल स्टोरेज डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी लिमिटेड को विषय भूखंड पट्टे पर दिया था और पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले, केंद्र सरकार ने बर्मा शेल (उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1976 नामक एक कानून बनाया और पट्टेदार के अधिकारों को अपने हाथ में लिया और अधिनियम 1976 की धारा 7 (3) के साथ पठित धारा 5 (2) के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए इसे मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड को हस्तांतरित कर दिया।

ई.

एफ.

17. यह भी विवादित नहीं है कि विषय भूमि कैथल की नगरपालिका सीमाओं के भीतर स्थित है और अधिनियम 1973 द्वारा शासित है और धारा 2 (एच) के तहत परिभाषित "किरायेदार" शब्द में विचाराधीन "किराए की भूमि" शामिल है।साथ ही, अधिनियम 1976 की धारा 3 के संदर्भ में, नियत दिन पर भारत में अपने उपक्रम के संबंध में बर्मा शेल का अधिकार, शीर्षक और हित केंद्र सरकार को हस्तांतरित और निहित कर दिया गया और एक कानूनी कल्पना द्वारा केंद्र सरकार ने बर्मा शेल के स्थान पर कदम रखा और 4 जून, 1958 के

पट्टा विलेख में पट्टेदार बन गई और अधिनियम 1976 की धारा 7 (3) के साथ पठित धारा 5 (2) के संदर्भ में, प्रत्यर्थीगण को वैधानिक अधिकार प्रदान किए गए।

जी.

एच.

20 वर्ष की एक और अवधि के लिए पट्टा विलेख/समझौते के खंड 10 के संदर्भ में उन्हीं नियमों और शर्तों पर जो उक्त अधिनियम 1976 के अधिनियमन की तारीख को संचालित और/या मौजूदा थे।इस प्रकार, अधिनियम 1976 के प्रावधानों के आधार पर निहित होने पर, प्रत्यर्थीगण अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में विषय भूमि के संबंध में पट्टेदार बन गए, जिसका अधिनियम 1976 की धारा 11 के आधार पर एक प्रबल प्रभाव है। 18.इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक अधिनियम 1976 की धारा 3,5,7 और 11 को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

बी.

"3. भारत में बर्मा शेल के उपक्रमों का केंद्र सरकार को हस्तांतरण और निहित करना।**-** नियुक्त किए जाने पर

जिस दिन भारत में अपने उपक्रमों के संबंध में बर्मा शेल का अधिकार, स्वामित्व और हित केंद्र सरकार को हस्तांतरित किया जाएगा और उसमें निहित होगा।

सी.

5. केंद्र सरकार कुछ मामलों में पट्टेदार या किरायेदार होगी

परिस्थितियाँ।- (1) जहाँ बर्मा शेल द्वारा भारत में किसी पट्टे के तहत या किरायेदारी के किसी अधिकार के तहत कोई संपत्ति धारित है, वहाँ केंद्र सरकार, यथास्थिति, नियत दिन को और उससे ऐसी संपत्ति के संबंध में पट्टेदार या किरायेदार मानी जाएगी, जैसे कि ऐसी संपत्ति के संबंध में पट्टा या किरायेदारी केंद्र सरकार को दी गई थी, और उसके बाद ऐसे पट्टे या किरायेदारी के तहत सभी अधिकार केंद्र सरकार को हस्तांतरित और निहित किए गए माने जाएंगे।

डी.

ई.

(2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी पट्टा या किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर, ऐसे पट्टे या किरायेदारी का, यदि केंद्र सरकार द्वारा ऐसा चाहा जाता है, तो उन्हीं नियमों और शर्तों पर नवीनीकरण किया जाएगा जिन पर पट्टा या किरायेदारी बर्मा शेल द्वारा नियत दिन से तुरंत पहले आयोजित की गई थी।

एफ.

7. बर्मा शेल के उपक्रमों को सरकार को सौंपने का निर्देश देने की केंद्र सरकार की शक्ति

कंपनी।- (1) धारा 3,4 और 5 में कुछ भी निहित होने के बावजूद, केंद्र सरकार, यदि यह संतुष्ट हो जाती है कि कोई सरकारी कंपनी ऐसे नियमों और शर्तों का पालन करने के लिए तैयार है, या उसका पालन किया है, जो वह सरकार अधिसूचना द्वारा यह निर्देश देने के लिए उचित समझती है कि भारत में अपने किसी भी उपक्रम के संबंध में बर्मा शेल का अधिकार, स्वामित्व और ब्याज और देनदारियां केंद्रीय ए में निहित रहने के बजाय केंद्रीय ए में निहित होंगी।

जी.

एच.

117

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

सरकार या तो अधिसूचना की तारीख को या ऐसी पहले या बाद की तारीख (नियत दिन से पहले की तारीख नहीं होने के कारण) को सरकारी कंपनी में निहित करती है, जैसा कि अधिसूचना में निर्दिष्ट किया जा सकता है।

(2) जहाँ भारत में अपने उपक्रमों के संबंध में बर्मा शेल का अधिकार, स्वामित्व और ब्याज और देनदारियाँ उप-धारा (1) के तहत किसी सरकारी कंपनी में निहित होती हैं, वहाँ सरकारी कंपनी, ऐसे निहित होने की तारीख को और उससे, ऐसे उपक्रमों के संबंध में, मालिक, किरायेदार या पट्टेदार मानी जाएगी, और ऐसे निहित होने की तारीख को और उससे ऐसे उपक्रमों के संबंध में केंद्र सरकार के सभी अधिकार और देनदारियाँ, क्रमशः सरकारी कंपनी के अधिकार और देनदारियाँ मानी जाएंगी।

बी.

सी.

(3) धारा 5 की उप-धारा (2) के प्रावधान एक पट्टे या किरायेदारी पर लागू होंगे, जो एक सरकारी कंपनी में निहित है, जैसा कि वे केंद्र सरकार में निहित पट्टे या किरायेदारी पर लागू

होते हैं, और उसमें "केंद्र सरकार" के संदर्भ को सरकारी कंपनी के संदर्भ के रूप में माना जाएगा।

डी.

11. अन्य कानूनों पर अधिनियम का प्रभाव।इस अधिनियम के प्रावधान

तत्काल प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या इस अधिनियम के अलावा किसी अन्य विधि के आधार पर या किसी न्यायालय, न्यायाधिकरण या अन्य प्राधिकरण के किसी डिक्री या आदेश में निहित किसी भी असंगत बात के बावजूद प्रभावी हैं।" [जोर दिया गया]19. अधिनियम 1976 के वैधानिक अधिनियमन के आधार पर, अपीलार्थीगण के साथ बर्मा शेल द्वारा रखे गए पूर्व-मौजूदा किरायेदारी अधिकार स्थानांतरित हो गए और केंद्र सरकार के पास निहित हो गए और उसके बाद धारा 7 के संचालन द्वारा, उक्त अधिकार बदले में स्थानांतरित हो गए और सरकारी कंपनी (भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड) में निहित हो गए क्योंकि सरकारी कंपनी वैधानिक रूप से अपीलार्थीगण/वादी का किरायेदार बन गई।इस न्यायालय की संविधान पीठ ने वी. धनपाल चेट्टियार (उपरोक्त) मामले में इस विवाद की जांच करने का अवसर दिया कि क्या राज्य किराया नियंत्रण अधिनियम में किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त करने के लिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 के तहत नोटिस देना आवश्यक है और अधिनियम 1973 के विभिन्न राज्य अधिनियमों पर ध्यान देते हुए, एल. एन. उंतवालिया, जे. ने पीठ की ओर से बोलते हुए, पैरा 18 में कहाः

ई.

एफ.

जी.

एच.

" अंत में हमारा ध्यान इस न्यायालय के फैसले की ओर खींचा गया

फर्म में सरदारीलाल विश्वनाथ बनाम प्रीतम सिंह [(1978) 4 एससीसी

1. उस मामले में पट्टा समय के प्रवाह से समाप्त हो गया था।एक किरायेदार कब्जे में बना रहा और एक तथाकथित वैधानिक किरायेदार बन गया।इस न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नया नोटिस

आवश्यक था, इस आधार पर खारिज कर दिया गयाः(एस. सी. सी. पी. 10, पैरा 18) "अधिकार और पूर्ववर्ती आधार पर मामले की जांच करने के बाद यह स्पष्ट रूप से स्वीकार किया जाना चाहिए कि पहले सिद्धांत पर कोई अन्य निष्कर्ष संभव नहीं है।शहरी अचल संपत्ति का पट्टा पट्टेदार और पट्टेदार के बीच एक अनुबंध का प्रतिनिधित्व करता है।यदि अनुबंध को समाप्त करना है तो इसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत परिकल्पित रूप से छोड़ने के लिए एक नोटिस द्वारा समाप्त किया जाना चाहिए। लेकिन यह समान रूप से स्पष्ट है जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 द्वारा प्रदान किया गया है कि अचल संपत्ति का पट्टा उसमें निर्धारित विभिन्न तरीकों से निर्धारित होता है। अब, यदि अचल संपत्ति का पट्टा धारा 111 के तहत निर्धारित तरीकों में से किसी एक में निर्धारित होता है, तो पट्टे का अनुबंध समाप्त हो जाता है, और मकान मालिक अपने पुनः प्रवेश के अधिकार का प्रयोग कर सकता है।पुनः प्रवेश का अधिकार किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों द्वारा और अधिक प्रतिबंधित और बाधित है। फिर भी पट्टे का अनुबंध समाप्त हो गया था और किरायेदार पट्टेदार किराया प्रतिबंध अधिनियम की सुरक्षात्मक शाखा के तहत तब तक कब्जे में रहता है जब तक कि पट्टेदार सुरक्षा नहीं खो देता।लेकिन अनुबंध को समाप्त करने का कोई सवाल ही नहीं है क्योंकि अनुबंध तब समाप्त हो जाता है जब पट्टा धारा 111 के तहत निर्धारित किसी भी तरीके में निर्धारित हो जाता है। इसलिए, ऐसे पट्टेदार को छोड़ने के लिए नोटिस देने का कोई सवाल ही नहीं है, जो पट्टे के निर्धारण के बाद यानी किराया प्रतिबंध अधिनियम के संरक्षण के तहत अनुबंध समाप्त होने के बाद भी अपने कब्जे में बना रहा। यदि अनुबंध एक बार समाप्त हो जाता है तो नए नोटिस द्वारा अनुबंध को फिर से समाप्त करने का कोई सवाल ही नहीं था।”

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

यदि हम इस विचार से सहमत होते कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण किरायेदार को बेदखल करने के लिए राज्य किराया अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू करने की पूर्व शर्त है, तो हम इस संबंध में ऐसा कह सकते थे कि उपरोक्त परिच्छेद में व्यक्त विचार काफी सही है।

एच.

सुभाष चंदर और ओआरएस. वी.मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) और एएनआर। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

क्योंकि समय के प्रवाह द्वारा निर्धारित किए जाने के बाद फिर से पट्टे के निर्धारण का कोई सवाल ही नहीं था।लेकिन पहली धारणा पर हमने इस मामले पर एक अलग दृष्टिकोण अपनाया है और इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण अनावश्यक है और केवल अधिशेष है क्योंकि मकान मालिक इस तरह के निर्धारण के बाद भी किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है।उसके बाद भी किरायेदार ऐसा ही बना हुआ है।ऐसा होने पर, किरायेदार को बेदखल करने के लिए किराया अधिनियम के तहत मामला बनाना ही पर्याप्त है और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के अनुसार नोटिस जारी करके पट्टे के निर्धारण के आधार पर कार्यवाही करना अनिवार्य नहीं है।

बी.

सी.

[जोर दिया गया]20. यह अभिनिर्धारित किया गया है कि भले ही पट्टा अवधि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के तहत ज़ब्त द्वारा निर्धारित की जाती है, फिर भी किरायेदार एक किरायेदार बना रहता है जिसका अर्थ है कि कानून की नजर में कोई ज़ब्त नहीं है और किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो जाता है और ज़ब्त केवल तभी लागू होता है जब उसने राज्य किराया अधिनियम के तहत बेदखल होने का दायित्व वहन किया हो और अन्यथा नहीं और आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि संविदात्मक किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भी, किरायेदार को केवल राज्य किराया अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में बेदखल किया जा सकता है जो विचाराधीन विषय संपत्ति के संदर्भ में लागू होता है।

डी.

ई.

21. अधिनियम 1976 की योजना के अवलोकन से पता चलता है कि निर्धारित दिन से धारा 5 (1) के प्रभाव से बर्मा शेल का अधिकार, स्वामित्व और हित केंद्र सरकार के पास हस्तांतरित और निहित था और धारा 7 (2) के आधार पर, केंद्र सरकार के साथ किरायेदारी के अधिकारों का निहित होना भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड में स्थानांतरित और निहित था और यह अधिनियम की धारा 7 (3) के आधार पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया। उस हद तक, अधिनियम की धारा 11 का अन्य कानूनों के प्रावधानों पर एक प्रबल प्रभाव पड़ता है।ऐसा होने पर, वास्तव में एक दीवानी न्यायालय की अधिकारिता को अधिनियम 1973 के प्रावधानों द्वारा विशेष रूप से कवर किए गए क्षेत्र से वर्जित किया गया है और यह कि अन्य कानूनों के बहिष्कार के लिए एक किरायेदार/मकान मालिक के अधिकारों

का निर्धारण करने वाली पूर्ण संहिता होने के नाते, हम उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय में व्यक्त किए गए विचार में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं, जिसमें कहा गया है कि दीवानी न्यायालय की अधिकारिता को वर्जित माना जाता है और निष्कासन के लिए उपचारात्मक तंत्र केवल अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत ही संभव हो सकता है।

एफ.

जी.

एच.

120

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 8 एस सी आर।

22. जिन निर्णयों पर अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने भरोसा किया है, वे सहायक नहीं हैं। डिपो में अधीक्षक, एच. पी. कॉर्प.लिमिटेड और अन्य (ऊपर), यह प्रश्न विचार के लिए उठा कि क्या कंपनी अधिनियम 1976 के प्रावधानों को लागू करते हुए दूसरे नवीनीकरण की हकदार थी।इस न्यायालय ने यह मानते हुए इसे अस्वीकार कर दिया कि आगे नवीनीकरण का कोई विकल्प नहीं है जिसका अधिनियम 1976 के तहत स्वतंत्र रूप से दावा किया जा सकता है।

बी.

23. एल. आर. और अन्य (ऊपर) द्वारा राम भरोसे लाल गुप्ता (मृत) में,

कानून का महत्वपूर्ण सवाल यह था कि क्या पक्षों के बीच निष्पादित पट्टा विलेख के खंड 3 (डी) के तहत, (पट्टेदार) 20 साल की और अवधि के लिए पट्टा अवधि को नवीनीकृत करने के लिए कानूनी दायित्व के तहत था और यह ऐसा मामला नहीं था जहां पट्टा निर्धारित किया गया हो या पट्टा अवधि का नवीनीकरण या तो लिया गया हो या समाप्त हो गया हो।दी गई स्थिति में, इस न्यायालय द्वारा निर्णय के पैरा 28 में कुछ टिप्पणियां की गई हैं जो दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में कोई सहायता नहीं कर सकती हैं।

सी.

डी.

24. अधिवक्ता ने आगे भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (ऊपर) पर निर्भरता रखी। विचाराधीन प्रश्न यह था कि क्या पट्टा विलेख के तहत पट्टा की एक अवधि बढ़ाई गई है, क्या अधिनियम 1976 की धारा 5 (2) के आधार पर पट्टा का स्वचालित नवीनीकरण अनुमत है

और इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि पट्टा विलेख की शर्तों के संदर्भ में केवल एक विस्तार अनुमत था और अधिनियम 1976 की धारा 5 (2) आगे के नवीनीकरण के लिए उपलब्ध नहीं होगी।25. दी गई परिस्थितियों में, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय द्वारा इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कोई त्रुटि नहीं की गई थी कि पट्टा विलेख की पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद भी, प्रत्यर्थीगण एक वैधानिक किरायेदार बन गए और दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र निहित रूप से वर्जित है और केवल अधिनियम 1973 के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है।

ई.

एफ.

26. अपील योग्यता से रहित है और तदनुसार खारिज कर दी जाती है।27. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का भी निपटारा कर दिया जाएगा।

जी.

निधि जैन

याचिका खारिज कर दी गई।

(सहायकः तमन्ना, एलसीआरए)

एच.