

[2024] 4 एस.सी.आर. 427 : 2024 आई.एन.एस.सी. 273

मैसर्स जयप्रकाश इंडस्ट्रीज़ लिमिटेड
(वर्तमान में मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड के रूप में जाना जाता है)
बनाम

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(सिविल अपील सं. 8336/2009)

05 अप्रैल 2024

[न्या. न्या. अभय एस. ओका* और पंकज मित्तल]

विचाराधीन मुद्दा

उच्च न्यायालय ने मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट के सम्मेलन की योजना को मंजूरी दी थी, जिसमें निर्देश दिया गया था कि अनुसूची में शामिल संपत्तियाँ, जिनमें मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड को स्थायी रूप से पट्टे पर दिए गए चार भूखंड शामिल हैं, मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट-अंतरिती (जिसे अब अपीलार्थी के रूप में जाना जाता है) में निहित रहेंगी। क्या सम्मेलन का अर्थ भूखंडों का अंतरण करना था। प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा. द्वारा अपीलार्थी से मूल्य में अनर्जित वृद्धि (अर्थात् भुगतान किए गए प्रीमियम और बाज़ार मूल्य के बीच का अंतर) की माँग, यदि न्यायोचित हो।

हेडनोट्स

पट्टा - स्थायी पट्टा विलेख - विक्रय, अंतरण, समनुदेशन या कब्जे में भाग देने के समय भूखंड के मूल्य में अनर्जित वृद्धि की माँग - पट्टेदार (मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड) के पक्ष में चार भूखंडों के स्थायी पट्टा विलेख - उच्च न्यायालय द्वारा समामेलन की योजना को मंजूरी दी गई, जिसमें निर्देश दिया गया कि अनुसूची में शामिल संपत्तियाँ, जिनमें उपरोक्त भूखंड शामिल हैं, अंतरिती कंपनी (जिसे अब अपीलार्थी के रूप में जाना जाता है) में निहित मानी जाएँगी - प्रत्यर्थी-दि.वा.प्रा. द्वारा अपीलार्थी से मूल्य में अनर्जित वृद्धि की माँग - यदि न्यायोचित हो:

अभिनिर्धारित किया गया: स्थायी पट्टे के अंतर्गत पट्टेदार पर लिखित रूप में पट्टाकर्ता की पूर्व सहमति के बिना वाणिज्यिक भूखंडों के पूरे या उसके किसी भाग को विक्रय करने, अंतरित करने, समनुदेशित करने या अन्यथा कब्जे में भाग देने पर प्रतिबंध होता है - दूसरा परंतुक यह स्पष्ट करता है कि प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा., जो पट्टाकर्ता के स्थान पर आ गया है, मूल्य में अनर्जित वृद्धि का एक हिस्सा वसूलने का हकदार होगा - इसके अतिरिक्त, उच्च न्यायालय द्वारा पारित समामेलन के आदेश में एक विशिष्ट खंड था, जिसमें कहा गया था कि भूखंड मूल स्थायी पट्टेदार से अंतरिती मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड को अंतरित हो गए थे, जिसे अब मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड-अपीलार्थी के रूप में जाना जाता है - प्रासंगिक खंड ॥(4)(क) अंतरण की सभी श्रेणियों को शामिल करता है क्योंकि इसमें प्रावधान है कि पट्टेदार, पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना वाणिज्यिक भूखंडों के पूरे या उसके किसी भाग को बेचेगा, अंतरित नहीं करेगा, समनुदेशित या अन्यथा उसके कब्जे में भाग नहीं देगा - उक्त खंड अनैच्छिक अंतरण को बाहर नहीं करता है - मामले

के तथ्यों को देखते हुए यह नहीं कहा जा सकता कि यह अनैच्छिक अंतरण था, क्योंकि अंतरण पट्टेदार और अंतरिती द्वारा समामेलन की माँग के लिए दायर याचिका के आधार पर किया गया था - एक तरह से यह उनकी अपनी इच्छा से किया गया कार्य है - अपीलार्थी द्वारा अपनी रिट याचिका खारिज किए जाने के विरुद्ध दायर अपील को खारिज करने वाले निर्णय में कुछ भी अवैध नहीं है। [पैरा 6, 8 और 12]

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 - धारा 5 - "संपत्ति के अंतरण" की परिभाषा - उच्च न्यायालय ने मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट के समामेलन की योजना को मंजूरी दी थी, जिसमें निर्देश दिया गया था कि अनुसूची में संपत्तियाँ, जिनमें मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड को स्थायी रूप से पट्टे पर दिए गए चार भूखंड शामिल हैं, मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट-अंतरिती (अब अपीलार्थी के रूप में जाना जाता है) में निहित होंगी - अपीलार्थी का अभिवाक् है कि इस मामले में अंतरण धारा 5 के अंतर्गत परिभाषित अंतरण द्वारा शामिल नहीं किया गया था:

अभिनिर्धारित किया गया: स्थायी पट्टों में खंड 11(4)(क) बहुत व्यापक था क्योंकि इसमें न केवल अंतरण शामिल था बल्कि कब्जे में भाग देना भी शामिल था - इसलिए, उक्त खंड द्वारा परिकल्पित अंतरण धारा 5 के अंतर्गत परिभाषित की तुलना में बहुत व्यापक है - धारा 5 स्पष्ट करती है कि इसमें निहित कोई भी बात कंपनियों को या उनके द्वारा संपत्ति के अंतरण के संबंध में वर्तमान में लागू किसी भी विधि को प्रभावित नहीं करेगी - इसलिए, धारा 5 अपीलार्थी के लिए कोई सहायता नहीं करेगी। [पैरा 11]

उद्धृत निर्णयज विधि

दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम नलवा संस इन्वेस्टमेंट लिमिटेड और अन्य [2019] 6 एससीआर 783 : (2020) 17 एससीसी 782 - संदर्भित।

इंडियन शेविंग प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य (2001) एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 1123 : 2002 1 एडी (दिल्ली) 175; विजया सी. गुरसाहनी बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य 1994 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 306 : 1994 ॥ एडी (दिल्ली) 770 - संदर्भित।

अधिनियमों की सूची

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882

मुख्य शब्दों की सूची

पट्टा; स्थायी पट्टा विलेख; पट्टेदार; पट्टाकर्ता; अनर्जित वृद्धि मूल्य की माँग; स्थायी पट्टेदार; समामेलन; समामेलन की योजना; कब्जे का भाग; भूखंडों का अंतरण; अनैच्छिक अंतरण।

निम्नलिखित से उत्पन्न मामला

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 8336/2009

ले.पे.अ. सं. 252/2003 में दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के दिनांक 16.08.2007 के निर्णय एवं आदेश से

पक्षकारगण के प्रस्तुतकर्ता

कविन गुलाटी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री शर्मिला उपाध्याय, पवन आर उपाध्याय, सर्वजीत प्रताप सिंह, सुश्री सुप्रिया आर पांडे, अपीलार्थी के लिए अधिवक्तागण।

संजीव सेन, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री अंजलि सिंह, सुश्री तनवांगी शुक्ला, सुश्री मालविका कपिला, प्रत्यर्थी के लिए अधिवक्तागण।

उच्चतम न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

न्या. अभय एस. ओका

तथ्यात्मक पहलू

1. भारत के माननीय राष्ट्रपति ने 12 अगस्त 1983 को मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में चार अलग-अलग स्थायी पट्टा विलेख निष्पादित किए, जो कि पट्टा विलेखों की अनुसूची-1 में अधिक विशेष रूप से वर्णित भूखंडों (संक्षेप में, 'उक्त भूखंड') के संबंध में थे। जुलाई 1986 में, मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड द्वारा इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष एक संयुक्त आवेदन किया गया था, जिसमें मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड को मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड के साथ समामेलित करने की प्रार्थना की गई थी। 30 जुलाई 1986 के आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने समामेलन की योजना को मंजूरी दे दी। उक्त भूखंडों को समामेलन की योजना की संपत्तियों की अनुसूची में शामिल किया गया था। 30 जुलाई 1986 को समामेलन को मंजूरी देने वाला आदेश पारित करते हुए, उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया

कि उक्त आदेश की अनुसूची II के भाग I, II और III में संपत्तियाँ अंतरिती कंपनी (मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड) में निहित रहेंगी। समामेलन के बाद, सितंबर 1986 में, मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड का नाम बदलकर मैसर्स जयप्रकाश इंडस्ट्रीज़ लिमिटेड कर दिया गया। इसके बाद, नाम बदलकर मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड कर दिया गया, जो वर्तमान अपीलार्थी है। इस प्रकार, संक्षेप में, अपीलार्थी एक कंपनी है जो तत्कालीन मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड के समामेलन के परिणामस्वरूप बनाई गई है। संक्षेप में, वर्तमान अपीलार्थी अंतरिती कंपनी है।

2. अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी-दिल्ली विकास प्राधिकरण (संक्षेप में 'दि.वि.प्रा.') को भारतीय औद्योगिक वित्त निगम के पक्ष में उक्त भूखंडों को बंधक रखने की अनुमति देने के लिए एक आवेदन किया गया था। 14 मार्च 1991 के पत्र द्वारा प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा. ने 2,13,59,511.20 रुपये के अनर्जित वृद्धि मूल्य की माँग की। उक्त माँग से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा अभ्यावेदन दिए गए, जिन पर प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा. द्वारा अनुकूल रूप से विचार नहीं किया गया। इसलिए अपीलार्थी ने दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष रिट याचिका दायर की। 30 जनवरी 2003 के आदेश द्वारा विद्वान एकल न्यायाधीश ने **इंडियन शेविंग प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण एवं अन्य** के मामले में उसी उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ के एक निर्णय पर भरोसा करके अपीलार्थी द्वारा दायर उक्त याचिका को खारिज कर दिया। विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने दिल्ली उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष अपील

दायर की। आक्षेपित निर्णय द्वारा उक्त अपील को भी खारिज कर दिया गया था।

प्रस्तुतियाँ

3. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने हमारा ध्यान पट्टा विलेख के खंड II(4)(क) की ओर आकर्षित किया, जो पट्टेदार पर पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना उक्त भूखंडों के पूरे या किसी भाग को बेचने, अंतरित करने, समनुदेशित करने या अन्यथा कब्जे से भाग देने पर प्रतिबंध लगाता है। उक्त खंड का परंतुक पट्टाकर्ता को सहमति प्रदान करते समय मूल्य में अनर्जित वृद्धि के एक अंश (अर्थात् भुगतान किए गए प्रीमियम और बाजार मूल्य के बीच का अंतर) के भुगतान की शर्त अधिरोपित करने का अधिकार देता है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि कंपनी न्यायालय के आदेशों के अंतर्गत पट्टेदार का किसी अन्य कंपनी के साथ समामेलन उक्त भूखंडों के विक्रय, अंतरण या समनुदेशन के समान नहीं होगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि **इंडियन शेविंग प्रोडक्ट्स लिमिटेड** के मामले में, उच्च न्यायालय का सामना बिल्कुल अलग तथ्यात्मक और विधिक बारीकियों से हुआ था। उक्त मामले में याचिकाकर्ता की प्रस्तुति है कि रुग्ण औद्योगिक कंपनी (विशेष उपबंध) अधिनियम, 1985 (संक्षेप में, 'एसआईसीए') की धारा 32 का पट्टा विलेख की शर्तों और नियमों पर अभिभावी प्रभाव होगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उक्त मामले में विलय या समामेलन एक रुग्ण कंपनी के पुनरुद्धार के लिए किया गया था और यह एक संकटग्रस्त कंपनी का विलय था। इसलिए, उक्त निर्णय इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होगा।

4. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि दोनों कंपनियों के समामेलन या विलय में संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में, 'टीपीए') के अर्थ में कोई अंतरण शामिल नहीं है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि केवल कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 394 के संचालन को ध्यान में रखते हुए, पट्टेदार की संपत्ति और देनदारियों का विलय हो गया था और अपीलार्थी को न्यागत हो गया था। उन्होंने आग्रह किया कि समामेलन की योजना को मंजूरी देने वाला आदेश एक सर्वबंधी आदेश है, जो सभी को बाध्य करता है। उन्होंने बताया कि समामेलन की योजना में, विक्रय के विचार या अंतरण के विचार का कोई संकेत नहीं था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि इस अपील की योजना में, अंतरक व्यक्तित्व का अस्तित्व समाप्त हो गया और वह अंतरिती के साथ विलीन हो गया। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम नलवा संस इन्वेस्टमेंट लिमिटेड और अन्य के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय के एक निर्णय पर भरोसा किया। उन्होंने विजया सी. गुरसहायनी बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण एवं अन्य के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय पर भी भरोसा किया।
5. प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा. की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने हमारा ध्यान इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा 30 जुलाई 1986 को पारित आदेश की ओर आकर्षित किया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि आदेश के खंड (1) में प्रावधान है कि अनुसूची II के पहले, दूसरे और तीसरे भाग में वर्णित संपत्ति के संबंध में अंतरक कंपनी की संपत्तियाँ, अधिकार और शक्तियाँ बिना किसी अन्य कार्य या विलेख

के अंतरिती कंपनी को अंतरित कर दी जाएँगी। इसलिए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि अनर्जित वृद्धि की माँग वैध थी।

प्रस्तुतियों पर विचार

6. हमने प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। स्थायी पट्टों में, खंड (II)(4)(क) को शामिल किया गया था, जो निम्नानुसार है:

“II. पट्टेदार अपने लिए, अपने उत्तराधिकारियों, निष्पादकों, प्रशासकों के लिए और पट्टेदार के साथ निम्नलिखित तरीके से अनुबंध समनुदेशित करता है:-

.. .. .

.. .. .

(4) (क) पट्टेदार, पट्टाकर्ता की लिखित पूर्व सहमति के बिना, संपूर्ण वाणिज्यिक भूखंड या उसके किसी भाग को बेचेगा, अंतरित करेगा, समनुदेशित करेगा या अन्यथा कब्ज़ा नहीं देगा, जिसे वह अपने पूर्ण विवेक से अस्वीकार करने का हकदार होगा।

परंतु ऐसी सहमति इस पट्टे के प्रारंभ से दस वर्ष की अवधि तक नहीं दी जाएगी, जब तक कि पट्टाकर्ता की राय में ऐसी सहमति प्रदान करने के लिए असाधारण परिस्थितियाँ विद्यमान न हों।

परंतु सहमति दिए जाने की स्थिति में पट्टाकर्ता ऐसी शर्तें और नियम अधिरोपित कर सकता है, जिन्हें वह

उचित समझे और पट्टाकर्ता विक्रय, अंतरण, समनुदेशन या कब्जे से भाग देने के समय भूखंड के मूल्य में अनर्जित वृद्धि (अर्थात् भुगतान किए गए प्रीमियम और बाजार मूल्य के बीच का अंतर) के एक हिस्से का दावा करने और उसे वसूल करने का हकदार होगा, वसूल की जाने वाली राशि अनर्जित वृद्धि का पचास प्रतिशत होगी और बाजार मूल्य के संबंध में पट्टाकर्ता का निर्णय अंतिम और बाध्यकारी होगा।

आगे यह भी प्रावधान है कि पट्टाकर्ता को पूर्वोक्त अनर्जित वृद्धि का पचास प्रतिशत कटौती करने के पश्चात संपत्ति खरीदने का अग्रिम अधिकार होगा।”

(ज़ोर दिया गया)

यही खंड उन सभी चार स्थायी पट्टों में शामिल की गई है जिनसे हम संबंधित हैं। इसलिए, स्थायी पट्टों में पट्टेदार द्वारा लिखित रूप में पट्टाकर्ता की पूर्व सहमति के बिना वाणिज्यिक भूखंडों के पूरे या किसी भाग को विक्रय करने, अंतरित करने, समनुदेशित करने या अन्यथा कब्जे से भाग देने पर प्रतिबंध लगाया गया है। दूसरा परंतुक यह स्पष्ट करता है कि प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा., जो पट्टाकर्ता के स्थान पर आया है, वह मूल्य में अनर्जित वृद्धि का एक अंश वसूलने का हकदार होगा।

7. अब, प्रश्न यह है कि क्या समामेलन उक्त भूखंडों के अंतरण के समान होगा। हमने समामेलन की योजना को मंजूरी देने वाले इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 30 जुलाई 1986 के आदेश का ध्यानपूर्वक परिशीलन किया है। उक्त योजना में मैसर्स जयप्रकाश

एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड (तत्कालीन कंपनी) को 'अंतरक कंपनी' और मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड को 'अंतरिती कंपनी' के रूप में दिखाया गया था। 30 जुलाई 1986 के आदेश के प्रभावी भाग के खंड (1) और (2) निम्नानुसार हैं:

“

1. अनुसूची II के प्रथम, द्वितीय और तृतीय भाग में विनिर्दिष्ट अंतरक कंपनी की सभी संपत्तियाँ, अधिकार और शक्तियाँ तथा अंतरक कंपनी की अन्य सभी संपत्तियाँ, अधिकार और शक्तियाँ बिना किसी अतिरिक्त कार्रवाई या विलेख के अंतरिती कंपनी को अंतरित कर दी जाएँगी और तदनुसार वे कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 394(2) के अनुसार अंतरिती कंपनी को अंतरित हो जाएँगी और उसमें अंतरक कंपनी की सभी संपदा और हित के लिए निहित हो जाएँगी, किंतु फिर भी उन पर वर्तमान में प्रभाव डालने वाले सभी प्रभारों के अधीन होंगी; और
2. अंतरक कंपनी के सभी दायित्व और कर्तव्य बिना किसी अतिरिक्त कार्रवाई या विलेख के अंतरिती कंपनी को अंतरित कर दिए जाएँगे और तदनुसार कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 394(2) के अनुसार वे अंतरिती कंपनी के दायित्व और कर्तव्य बन जाएँगे, और

“”

(ज़ोर दिया गया)

8. उक्त भूखंड खंड (1) में संदर्भित संपत्तियों की अनुसूची के भाग हैं। इस प्रकार, समामेलन के आदेश में एक विशिष्ट खंड है जो यह अभिनिर्धारित करता है कि उक्त भूखंड मूल स्थायी पट्टेदार से अंतरिती मैसर्स जेपी रीवा सीमेंट लिमिटेड को अंतरित हो गए हैं, जिसे अब मैसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड के रूप में जाना जाता है। खंड 11(4)(क) अंतरण की सभी श्रेणियों को शामिल करता है क्योंकि यह प्रावधान करता है कि पट्टेदार पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना वाणिज्यिक भूखंडों के पूरे या किसी भी भाग को नहीं बेचेगा, अंतरित नहीं करेगा, समनुदेशित नहीं करेगा या अन्यथा कब्जे से भाग नहीं देगा। उक्त खंड अनैच्छिक अंतरण को बाहर नहीं करता है। मामले के तथ्यों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि यहाँ एक अनैच्छिक अंतरण है, क्योंकि अंतरण पट्टेदार और अंतरिती द्वारा समामेलन की माँग के लिए दायर याचिका के आधार पर किया गया है। एक तरह से यह उनकी अपनी इच्छा से किया गया कार्य है।
9. **नलवा संस इन्वेस्टमेंट लिमिटेड** के मामले में इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए एक समान मुद्दा उठा। न्यायालय एक ऐसे मामले पर विचार कर रहा था जिसमें कंपनी न्यायालय ने व्यवस्था और विभाजन का आदेश पारित किया था। परिणामस्वरूप, एक कंपनी को पट्टे पर दिया गया भूखंड दूसरी कंपनी को अंतरित कर दिया गया। निर्णय के पैराग्राफ 5 में, इस न्यायालय ने अनर्जित वृद्धि वसूलने के संबंध में नीति निर्देश निर्धारित किए थे। पैराग्राफ 5 निम्नानुसार है:

5. अनर्जित वृद्धि शुल्क वसूलने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए निर्देशों को दस्तावेज़ अनुलग्नक त-1 में स्पष्ट किया गया है, जो निम्नानुसार है:

XXX

XXX

XXX

विषय : औद्योगिक/व्यावसायिक भूखंडों के पट्टे/उप-पट्टे में नामों का प्रतिस्थापन/जोड़ना/हटाना अनर्जित वृद्धि

इस विषय पर पिछले अनुदेशों के स्थान पर, दिल्ली के उप राज्यपाल यह आदेश देते हैं कि अब से निष्पादित किए जाने वाले या पहले से निष्पादित औद्योगिक/वाणिज्यिक पट्टे/उप-पट्टे के संबंध में नामों को जोड़ने/हटाने और प्रतिस्थापित करने के मामलों में निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन किया जाएगा:

1. कोई अनर्जित वृद्धि शुल्क नहीं लिया जाएगा:

(क) नीलामी क्रेता/आवंटी को परिवार के सदस्यों के नाम जोड़ने, हटाने या प्रतिस्थापित करने की निःशुल्क अनुमति होगी, जो आवश्यकतानुसार भागीदारी फ़र्म या प्राइवेट लिमिटेड कंपनी का रूप ले सकते हैं।

(ख) भागीदारी फ़र्म को प्राइवेट लिमिटेड कंपनी में परिवर्तित करने के मामले में, जिसमें

निदेशक/अभिदाता/शेयरधारक के रूप में मूल भागीदार शामिल हों।

(ग) किसी फ़र्म में भागीदारों या निदेशकों को जोड़ने, हटाने या प्रतिस्थापित करने तथा संविधान में परिवर्तन सीमित होने पर एकल स्वामित्व वाली फ़र्म या भागीदारी संस्था को प्राइवेट लिमिटेड कंपनी में परिवर्तित करने के मामले में, नीलामी में भूखंड के क्रय की तिथि से एक वर्ष के भीतर दि.वि.प्रा. से अनुमोदन प्राप्त करना होगा। यह आवंटन के माध्यम से पक्ष द्वारा प्राप्त भूखंड के मामले में लागू होगा।

(घ) प्राइवेट लिमिटेड कंपनी से पब्लिक लिमिटेड कंपनी में परिवर्तन, जहाँ एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 43-क के अंतर्गत पब्लिक लिमिटेड कंपनी बन जाती है।

2. जहाँ अनर्जित वृद्धि का शुल्क लिया जाना है:

(क) परिवार के सदस्यों के अतिरिक्त किसी बाहरी व्यक्ति को जोड़ने की अनुमति उसके आनुपातिक शेयरों पर 50% अनर्जित वृद्धि के भुगतान पर एक हस्तांतरण विलेख के माध्यम से दी जाएगी। अनर्जित वृद्धि की गणना दि.वि.प्रा. कार्यालय में आवेदन प्राप्त होने की तिथि पर प्रचलित बाज़ार दर पर की जाएगी।

(ख) मूल आवंटी/नीलामी क्रेता के प्रतिस्थापन की अनुमति भूखंड के मूल्य में उसके शेयरों की 50% अनर्जित वृद्धि के भुगतान पर दी जाएगी, जिसकी गणना बाज़ार दर पर की जाएगी। बाज़ार दर आवेदन प्राप्ति की तिथि पर प्रचलित दर होगी। इससे कोई अंतर नहीं पड़ता कि पट्टा विलेख निष्पादित हुआ है या नहीं।

(ग) एकल स्वामित्व या भागीदारी फ़र्म के मामले में भागीदार/भागीदारों के जुड़ने, हटाने या प्रतिस्थापन के माध्यम से अलग किए गए भूखंड के आनुपातिक शेयरों के संबंध में 50% अनर्जित वृद्धि और प्राइवेट लिमिटेड कंपनी के मामले में निदेशक/निदेशक/शेयरधारकों/ग्राहकों के मामले में 50% अनर्जित वृद्धि शुल्क लिया जाएगा। यह तब लागू होता है जब आने वाले व्यक्ति परिवार की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आते हैं। संविधान में प्रत्येक परिवर्तन के लिए सूचना की तिथि पर प्रचलित बाज़ार दर के आधार पर अनर्जित वृद्धि शुल्क लिया जाएगा। यह उन सभी मामलों में लागू होगा जहाँ पट्टा विलेख निष्पादित किया गया है या नहीं।

(घ) ऐसे मामले में जहाँ एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी/पब्लिक लिमिटेड कंपनी अलग से एक नई कंपनी शुरू करती है, हालाँकि निदेशक वही हो सकते हैं और पुरानी कंपनी का नाम

**परिवर्तित नहीं हुआ है और वह अभी भी उसी
रूप में मौजूद है, ऐसे मामलों में 50% अनर्जित
वृद्धि प्रभाव्य होगी।**

3. परिवर्तन की सूचना देने वाले आवेदन की प्राप्ति की तिथि से लेकर कंपनी या व्यक्ति या फ़र्म द्वारा भुगतान तक दि.वि.प्रा. को देय अनर्जित वृद्धि की राशि पर 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगाया जाएगा।

4. यूओ सं. एफ़.1(23)/78/सी(एल) भाग II दिनांक 8-5-1979 में निर्धारित प्रशासनिक शर्तें अपरिवर्तित रहेंगी।

XXX XXX XXX”

(ज़ोर दिया गया)

पैराग्राफ़ 14 से 18 में, इस न्यायालय ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:

14. मौलिक प्रश्न का उत्तर देने के लिए, हमें सबसे पहले प्रत्यर्थी 1 के दायित्व पर ध्यान देना चाहिए जो कि स्थायी पट्टा विलेख में निर्धारित है। जैसा कि ऊपर पैरा 2 में उद्धृत किया गया है, खंड 6(क) में पट्टाकर्ता (अपीलार्थी) की लिखित सहमति के बिना, पूरे वाणिज्यिक भूखंड या उसके किसी भाग को बेचने, अंतरित करने, समनुदेशित करने या अन्यथा कब्ज़े से भाग देने पर प्रतिबंध लगाया गया है, जिसे अपीलार्थी अपने पूर्ण विवेक से अस्वीकार करने का हकदार होगा। खंड 6(क) के परंतुक के अनुसार सहमति प्रदान करते

समय, अपीलार्थी ऐसे नियम और शर्तें अधिरोपित करने के लिए स्वतंत्र है जिन्हें उचित समझा जा सकता है और वाणिज्यिक भूखंड के मूल्य में अनर्जित वृद्धि के एक हिस्से का दावा और वसूली कर सकता है, जो अनर्जित वृद्धि का 50% है। इस संबंध में अपीलार्थी का निर्णय अंतिम है और मूल पट्टेदार (प्रत्यर्थी 1) पर बाध्यकारी है। अनर्जित वृद्धि की राशि का आकलन भुगतान किए गए प्रीमियम और वाणिज्यिक भूखंड के बाज़ार मूल्य के बीच के अंतर के आधार पर किया जाता है। ऐसा करने में, यह तथ्य कि विचाराधीन अंतरण में कोई प्रतिफल राशि शामिल नहीं थी या अंतरिती द्वारा भुगतान किया गया मूल्य बाज़ार मूल्य से कम है, वास्तविक या किसी दिए गए मामले में, काल्पनिक आधार पर निर्धारित अनर्जित वृद्धि राशि के 50% की वसूली को बाधित नहीं करेगा। यह शर्त का स्पष्ट अर्थ है। अपीलार्थी के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए समकालीन निर्देशों से यह स्थिति मज़बूत होती है कि अनर्जित वृद्धि किस तरह से वसूल की जानी चाहिए और किससे ऐसे शुल्क वसूल किए जाने चाहिए। इसे 6-9-1988 के निर्देशों से समझा जा सकता है।

15. वास्तव में, उक्त निर्देश उन व्यक्तियों की श्रेणी का उल्लेख करते हैं जिनसे कोई अनर्जित वृद्धि नहीं ली जानी चाहिए, इसके बावजूद कि यह संपत्ति के अंतरण का मामला है जैसा कि उसके खंड 1 में

उल्लेख किया गया है। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने खंड 1(ख) में उल्लिखित श्रेणी पर भरोसा किया है। जो कि निम्नानुसार है:

"1. कोई अनर्जित वृद्धि शुल्क नहीं लिया जाएगा:

(क) * * *

(ख) भागीदारी फ़र्म को प्राइवेट लिमिटेड कंपनी में परिवर्तित करने के मामले में, जिसमें मूल भागीदार निदेशक/अभिदाता/शेयरधारक के रूप में शामिल हों।

इस खंड की स्पष्ट भाषा से, हम यह समझने में विफल रहे कि उक्त खंड प्रत्यर्थीगण के लिए किस प्रकार उपयोगी होगा। क्योंकि, हम भागीदारी फ़र्म को प्राइवेट लिमिटेड कंपनी में रूपांतरित करने के मामले से निपट नहीं रहे हैं। तथ्य यह है कि निर्देश खंड 1 में संदर्भित अंतरण की श्रेणी को अंतरण का मामला होने के बावजूद अनर्जित वृद्धि का भुगतान करने के दायित्व से मुक्त करते हैं, खंड 1 द्वारा विशेष रूप से शामिल नहीं किए गए अंतरण/व्यक्तियों की अन्य श्रेणी को बाहर करने का आधार नहीं हो सकता है, जैसे कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण का मामला। यह एक नीतिगत मामला है। प्रत्यर्थीगण को ऐसी नीति के अस्तित्व के बारे में पूरी जानकारी थी। उस नीति को रिट याचिका में चुनौती नहीं दी गई है। यह स्वीकार किया जाता है कि रिट याचिका में दावा की गई राहतें अनर्जित वृद्धि की माँग करने वाले 5-8-2010 के माँग पत्र और 31-

1-2011 के नोटिस को अभिखंडित करने तक सीमित थीं; और अपीलार्थी को बिना किसी अनर्जित वृद्धि को वसूल किए, प्रत्यर्थी 2 के पक्ष में उक्त संपत्ति को पट्टाधृति से पूर्ण स्वामित्व में बदलने का निर्देश देने के लिए। राहतें इस प्राख्यान पर आधारित हैं कि अंतरण किसी बाहरी व्यक्ति को नहीं किया गया था, और न ही किसी प्रतिफल के लिए किया गया था।

16. सबसे पहले, प्रत्यर्थीगण के लिए यह प्रतिवाद करना उचित नहीं है कि व्यवस्था और विभाजन योजना के परिणामस्वरूप मूल पट्टेदार (प्रत्यर्थी 1) से प्रत्यर्थी 2 को विषयगत भूखंड का अंतरण नहीं होता है। चूँकि, विभाजन की योजना को मंजूरी देने वाले कंपनी न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश के खंड (2), जैसा कि ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है, यह पूरी तरह से स्पष्ट करता है कि विषयगत भूखंड सहित निर्दिष्ट संपत्तियों के संबंध में सभी संपत्ति, परिसंपत्तियाँ, अधिकार और शक्तियाँ प्रत्यर्थी 2 को अंतरित और निहित होंगी। एक बार जब यह अंतरण का मामला बन जाता है, तो इसे पट्टा विलेख के खंड 6 (क) में पट्टाकर्ता (अपीलार्थी) की लिखित में पूर्व सहमति लेने और अधिरोपित किए जा सकने वाले नियमों और शर्तों को पूरा करने के अनुबंध का पालन करना चाहिए, जिसमें किसी भी अनर्जित वृद्धि राशि का भुगतान करना शामिल है। हम अपीलार्थी के तर्क में बल पाते हैं कि वर्तमान मामले की तथ्य स्थिति

वास्तव में निर्देशों के खंड 2(घ) द्वारा शासित होगी जो निम्नानुसार है:

“2. जहाँ अनर्जित वृद्धि का शुल्क लिया जाना है:

(क) * * *

(घ) ऐसे मामले में जहाँ एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी/पब्लिक लिमिटेड कंपनी अलग से एक नई कंपनी शुरू करती है, हालाँकि निदेशक वही होंगे और पुरानी कंपनी का नाम नहीं बदला है और वह अभी भी उसी तरह मौजूद है, ऐसे मामलों में 50% अनर्जित वृद्धि प्रभावी होगी।

यह खंड स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले पर लागू होता है। प्रत्यर्थीगण की ओर से अनर्जित वृद्धि की माँग इसी आधार पर की गई है। उच्च न्यायालय ने उक्त खंड की गलत व्याख्या की और गलत राय दी कि यह किसी पब्लिक लिमिटेड कंपनी के विभाजन के मामले पर लागू नहीं होती।

17. मुख्य खंड पट्टा विलेख का खंड 6(क) है। निर्देशों में संदर्भित खंड भी उतना ही महत्वपूर्ण है। वास्तव में, उत्तरार्द्ध केवल मूल पट्टेदार से अनर्जित वृद्धि को वसूलने के लिए तंत्र प्रदान करता है। तथ्य यह है कि व्यक्तियों या निदेशकों/प्रवर्तकों/शेयरधारकों का एक ही समूह अंतरिती कंपनी से जुड़ा होगा और है, यह अंतरण का मामला नहीं है या अनर्जित वृद्धि शुल्क के भुगतान से छूट नहीं है, जैसा कि पट्टा विलेख के खंड

6(क) में परिकल्पित है। इसके बजाय, नीति का खंड 2(घ), जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह साफ़ तौर पर स्पष्ट करता है कि अनर्जित वृद्धि इस तथ्य के बावजूद वसूल की जाएगी कि दोनों कंपनियों में निदेशक समान हैं और पुरानी (मूल) कंपनी ने अपना नाम नहीं बदला है।

18. तथ्य यह है कि यह अंतरण का मामला था, कंपनी न्यायाधीश द्वारा पारित विभाजन के आदेश से पुष्ट होता है और एक बार जब यह अंतरण का मामला बन जाता है, तो इस तथ्य के साथ कि प्रत्यर्थागण अपीलार्थी की नीति के खंड 1(क) से 1(घ) में निर्दिष्ट श्रेणियों के अंतर्गत नहीं आते हैं, जिन्हें ऊपर पैरा 5 में पुनः प्रस्तुत किया गया है, वे पट्टा विलेख के खंड 6(क) में निर्दिष्ट तरीके से अनर्जित वृद्धि ("यूईआई") का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे। अनर्जित वृद्धि शुल्क का भुगतान करने का दायित्व केवल अपीलार्थी के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी निर्देशों से नहीं बल्कि मुख्य रूप से खंड 6(क) के रूप में स्थायी पट्टा विलेख में निर्धारित शर्तों से आता है। इस प्रकार देखा जाए तो उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपील स्वीकार करने और विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को खारिज करने में स्पष्ट त्रुटि की है, जिन्होंने सही तरीके से रिट याचिका को खारिज कर दिया था और माँग नोटिस और कारण बताओ नोटिस को बरकरार रखा था, जिसमें प्रत्यर्थागण से स्थायी पट्टा

विलेख के खंड 6(क) के अनुसार अनर्जित वृद्धि राशि का भुगतान करने के लिए कहा गया था। यह माँग अंतिम थी और प्रत्यर्थीगण पर बाध्यकारी थी, जब तक कि स्थायी पट्टे के खंड 6(क) के रूप में शर्त लागू थी।

(ज़ोर दिया गया)

यह न्यायालय कंपनी न्यायाधीश के एक आदेश पर विचार कर रहा था, जिसमें यह प्रावधान था कि कंपनी की संपत्ति इस न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी को अंतरित मानी जाएगी, और इसलिए, यह अंतरण का मामला था, जिस पर पट्टा विलेख का खंड 6(क) लागू होगा। उक्त मामले के पट्टा विषय वस्तु में खंड 6(क) वर्तमान मामले में स्थायी पट्टे के खंड 11(4)(क) के समान था। इस न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि विभाजन के कारण अंतरण के मामले में अनर्जित आय का निर्धारण करने वाली नीति का खंड 2(घ) लागू होगा। हमारे विचार में, विलय पर भी यही सिद्धांत लागू होंगे, और अनर्जित वृद्धि देय होगी। *इंडियन शेविंग प्रोडक्ट्स लिमिटेड* के मामले में, दिल्ली उच्च न्यायालय ने एसआईसीए के अंतर्गत कंपनियों के समामेलन पर विचार किया, न कि कंपनी अधिनियम के अंतर्गत। किसी भी स्थिति में, इस न्यायालय ने याचिका को संक्षेप में खारिज करके उक्त निर्णय की पुष्टि की। वर्तमान मामले में, पट्टों का प्रासंगिक खंड 11(4)(क) अनैच्छिक अंतरण को भी शामिल करता है।

10. यह तर्क भी दिया जा रहा है कि इस मामले में किया गया अंतरण टीपीए की धारा 5 के अंतर्गत परिभाषित अंतरण के अंतर्गत नहीं आता है। टीपीए की धारा 5 निम्नानुसार है:

"5. "संपत्ति के अंतरण" की परिभाषा -

आगामी धाराओं में "संपत्ति के अंतरण" से ऐसा कार्य अभिप्रेत है, जिसके द्वारा कोई जीवित व्यक्ति एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को या स्वयं को अथवा स्वयं और एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को वर्तमान में या भविष्य में संपत्ति हस्तांतरित करता है और "संपत्ति का अंतरण करना" ऐसा कार्य करना है।

इस धारा में "जीवित व्यक्ति" के अंतर्गत कंपनी या संगम या व्यक्तियों का निकाय, चाहे वह निगमित हो या न हो, आता है किंतु एतस्मिन् अंतर्विष्ट कोई भी बात कंपनियों, संगमों या व्यक्तियों के निकायों को या के द्वारा किए जाने वाले संपत्ति-अंतरण से संबंधित किसी भी तत्समय-प्रवृत्त-विधि पर प्रभाव न डालेगी।

11. इस अपील के स्थायी पट्टे विषय में प्रासंगिक खंड II(4)(क) बहुत व्यापक है। यह न केवल अंतरण को शामिल करता है, बल्कि कब्जे में भाग देने को भी शामिल करता है। इसलिए, उक्त खंड द्वारा परिकल्पित अंतरण धारा 5 के अंतर्गत परिभाषित की गई परिभाषा से कहीं अधिक व्यापक है। महत्वपूर्ण बात यह है कि धारा 5 स्पष्ट करती है कि इसमें निहित कोई भी बात कंपनियों को या उनके द्वारा संपत्ति के अंतरण के संबंध में वर्तमान में लागू किसी भी विधि को प्रभावित नहीं करेगी। इसलिए, टीपीए की धारा 5 अपीलार्थी के लिए किसी भी तरह से सहायक नहीं होगी।

12. इसलिए, हमें आक्षेपित निर्णय में कुछ भी अवैध नहीं लगता। तदनुसार, हम इस अपील को बिना किसी जुर्माने के आदेश के खारिज करते हैं।
13. इस न्यायालय के दिनांक 3 जनवरी 2008 के आदेश द्वारा, अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में 2,13,59,511.20 रुपये की राशि जमा करने की शर्त के अधीन, आक्षेपित निर्णय पर अंतरिम रोक लगाई गई थी। कार्यालय रिपोर्ट से पता चलता है कि राशि और उस पर अर्जित ब्याज को अलग-अलग निवेश किया गया है। इसलिए, प्रत्यर्थी-दि.वि.प्रा. के लिए ब्याज सहित 2,13,59,511.20 रुपये की मूल राशि वापस लेना अनिर्णीत रहेगा।

हेडनोट्स तैयार किए गए: दिव्या पांडे द्वारा

मामले का परिणाम:
अपील खारिज कर दी गई।

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Disclaimer: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose for all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.