लगन जुट मशीनरी कम्पनी लिमिटेड

बनाम

कैंडलवुड होल्डिंग्स लि. और अन्य

सितम्बर 28, 2007

(डॉ. अरिजीत पसायत व लोकेश्वर सिंह पंटा जेजे)

वाद-बेदखली का वाद-निर्णीत ऋणी के बीच सहमति डिक्री-वाणिज्यिक अधिभार को समेकित दर या नगर निगम द्वारा निर्दिष्ट दरों पर भुगतान करने की सहमति-निर्णय-निर्णीत ऋणी भी उसी अनुरूप भुगतान कर सकता है। -डिक्रीदार द्वारा पहले की बकाया वाणिज्यिक अधिभार का दावा-बेदखली और बकाया वाणिज्यिक अधिभार का दावा करने वाला निष्पादन आवेदन-निर्णय देनदार की याचिका-अधिभार का भुगतान करने का दायित्व उत्पन्न नहीं होता है। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा निर्णय परिसम्पत्तियों को बेचकर चार्ज की पूर्ति-आदेश को उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा बरकार रखा गया-अपील पर अभिनिर्धारित किया गयाः उच्च न्यायालय का आदेश सही, क्योंकि वह प्रासंगिक तथ्यों और कानून को ध्यान में रखते हुए पारित किया गया-कलकत्ता नगरपालिका निगम अधिनियम, 1980-s.171(4)

सम्पत्ति के पट्टे की समाप्ति के बाद पट्टेदाता के संबंध में (पूर्ववर्ती कम्पनी प्रतिवादी संख्या 1 कम्पनी) बेदखली का वाद पट्टेदार-अपीलार्थी के खिलाफ दायर कर सकता है। दावा में सहमति की डिक्री पारित किया, जिसे बाद में उत्तराधिकारियों/मालिकों के परिवर्तन के पश्चात् भी उसी अनुरूप परिवर्तित कर संशोधित किया गया। अपीलार्थी पट्टेदार ने डिक्री में प्रतिज्ञा ली कि वह वाणिज्यिक अधिभार का भुगतान समेकित दर पर या निगम द्वारा निर्धारित दर पर करेगा। पटटेदार कम्पनी द्वारा वाणिज्यिक अधिभार की मांग पर पट्टेदाता को पट्टेदार कम्पनी ने 1997 से इसका भुगतान किया। पट्टेदाता ने जुलाई 1976 से बकाया अधिभार के लिए दावा किया। इसके बाद पट्टादाता(डिक्री धारक) द्वारा बकाया के भुगतान के निष्पादन याचिका दायर की गई। एकल न्यायाधीश का मानना था कि पट्टेदार 1997 से वाणिज्यिक अधिभार का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं था, जिसका भुगतान उसने पहले से कर दिया था। ऐसा अधिभार कलकत्ता नगर निगम अधिनियम की धारा 171(4) के प्रारम्भ अर्थात 01.04.1984 से पहले नहीं लगाया जा सकता है। 01.04.1984 से जून तक के बकाया राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। आदेश के खिलाफ विशेष अनुमति याचिका वापिस ली गई। इसके बाद दूसरी निष्पादन याचिका दायर की गई। निष्पादन याचिका के विचाराधीन के दौरान सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 का आवेदन दायर किया गया,

जिसमें अधिभार के भुगतान की तारीख पर सवाल उठाया गया और साथ ही तर्क दिया गया कि अधिभार का भुगतान नगरपालिका प्राधिकरण द्वारा दरों के निर्धारण के बाद ही हुआ है। एकल उच्च न्यायाधीश ने रिसीवर के निष्पादन आवेदन का निपटारा किया, जिसमें वाणिज्यिक अधिभार और करों की समेकित दरों का निर्धारण किया। अपील में खण्ड पीठ के समक्ष तर्क दिया गया कि प्रचलित कानून के अनुसार, दर बिल अधिभागकर्ता को प्रस्तुत नहीं किया गया है और यह भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं था, क्योंकि अधिनियम में समेकित दर बिल की परिकल्पना की गई थी। एकल न्यायाधीश के आदेश को बरकरार रखा, अतः वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई।

न्यायालय ने याचिकाओं को खारिज करते हुए माना-

उच्च न्यायालय ने सभी प्रासंगिक कारकों का उल्लेख किया है और कानून की सही स्थिति को ध्यान में रखा है। डिविजन बैंच ने अपीलार्थी के इस तर्क को अस्वीकार किया है कि प्रचलित कानून के तहत दर बिल की प्रस्तुति की जानी चाहिए थी और चूंकि ऐसी कोई प्रस्तुति नहीं थी, इसलिए भुगतान का सवाल पैदा ही नहीं होता। यह रूख भी स्वीकार नहीं किया गया कि नियम लागू होने के बाद एक समेकित दर बिल और राशि निर्धारित नहीं की गई थी और प्राथमिक दायित्व ''मालिक का भुगतान

करना फिर अपीलार्थी से वसूली करना'' और इस प्रकार अपीलार्थी उत्तरदायी नहीं है। यह नोट किया गया कि पूरे समय के संदर्भ में भुगतान किया गया और उच्च न्यायालय की शर्तों के आधार पर सहमति आदेश पारित किया गया। इस संबंध में कोई विवाद नहीं था कि कितनी राशि जुटाई गई। पहले भी खण्ड पीठ ने उस रूख को नोट किया जो अपील के ज्ञापन और एस.एल.पी. को वापिस ले लिया गया। पहले एस.एल.पी. में स्थिति यह थी कि विवाद 1984 के बाद से संबंधित है और 1997 के बाद कोई विवाद नहीं है। यह बात नोट की गई कि ब्याज संबंधित कोई मुद्दा नहीं उठाया गया। यह माना गया कि मूल्यांकन कार्यवाही पूरी हो चुकी है और निगम द्वारा बिल बना दिये गये हैं। ऐसा होने पर इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं है। (पैरा सं. 4,5,10,11 व 13) (488-बी, 484-सी,डी, 487-ई, एफ)

कमला बाई और अन्य बनाम मांगीलाल दुलीचंद मंत्री (1987)4 एससीसी 585, पर भरोसा किया।

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नंबर 5670-5671/2000

कलकत्ता उच्च न्यायालय के एपीओटी नंबर 333/000 (जी.ए. नं. 1592/2000) टी.नंबर 987/2000 दीवानी वाद संख्या 258/1982) व

एपीओटी नंबर 309/2000 (जी.ए. नं. 1515/2000, दीवानी वाद संख्या 258/1982) में निर्णय व आदेश दिनांक 05.05.2000 से।

अमीर देव, महेश अग्रवाल, रिशि अग्रवाला, ई.सी.अग्रवाला, गौरव गोयल व नेहा अग्रवाला - अपीलार्थी की ओर से।

तापश राय, श्रेनिक सिंघवी, अनिल अग्रवाल मोह.फैसल, के.वी. विजयाकुमार व एल.सी.अग्रवाला - प्रत्यर्थीगण की ओर से।

निर्णय पारित किया गया-

डॉ0 अरिजीत पसायत, जे.

1. इन अपीलों में चुनौती कलकत्ता उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा एक अपील में पारित आदेश को दी गई है, जिसे विद्वान एकल न्यायाधीश के दिनांक 23.03.2000 के आदेश के विरूद्ध निर्देशित किया गया था। उक्त आदेश के द्वारा विद्वान एकल न्यायाधीश ने निष्पादन के लिए उस आवेदन में सारणीबद्ध विवरण के कॉलम 10 की प्रार्थना(ई) के संदर्भ में वाणिज्यिक शुल्क और समेकित दरों और करों की वसूली के लिए रिसीवर नियुक्त किया। आदेश 09.02.2000 को पारित किया गया था, जिसमें पहले के आदेश दिनांक 18.05.1999 के संदर्भ में यह दर्ज किया गया था कि निर्णीत ऋणी ने कोई किश्त नहीं चुकाई है और उस दृष्टि से दिनांक 13.10.1982 की डिक्री निष्पादन योग्य हो गई थी। दूसरे आदेश

दिनांक 09.02.2000 को किसी भी कार्यवाही में चुनौती नहीं दी गई। डिक्री दिनांक 13.10.1982 के निष्पादन के लिए विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष सारणीबद्ध विवरण द्वारा आवेदन किया गया था। उक्त डिक्री पार्टियों की सहमति से पारित की गई थी और पार्टियों ने अदालत में समझौते की अपनी शर्त दायर की थी, जिसके आधार पर उक्त सहमति डिक्री बनाई गई थी। दिनांक 26.04.1990 के आदेश द्वारा पाअियों की सहमति से डिक्री को संशोधित किया गया और तत्कालीन डिक्री-धारक द्वारा डिक्री को निष्पादन कार्यवाही के लिए आवेदक-प्रतिवादी के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया। निष्पादन की कार्यवाही नगर निगम अधिनियम, 1980 (संक्षेप में निगम अधिनियम) के तहत कलकत्ता नगर निगम (संक्षेप में निगम) द्वारा लगाये गये दरों, करों और वाणिज्यिक अधिभार के कारण अचल सम्पत्ति और धन की वसूली से संबंधित थी। अधिनियम 04.01.1984 से भावीरूप से लागू हुआ था, पिछले अवसर पर सारणीबद्ध विवरण की प्रार्थना (बी) के संदर्भ में और दिनिांक 02.09.2000 के आदेश में दर्ज प्रार्थना (एफ) के संदर्भ में भी एक आदेश दिया गया था। एक अन्य आदेश दिनांक 30.03.2000 द्वारा आवेदन अस्वीकृत कर दिया गया।

2. अपीलकर्ता का पक्ष यह था कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिसीवर की नियुक्ति के माध्यम से निष्पादन का आदेश पारित करने में

गलती की थी, कयोंकि निगम अधिनियम के अनुसार वाणिज्यिक अधिभार देय नहीं है। समेकित दरें और कर निगम द्वारा निर्धारित किये जाते हैं। उच्च न्यायालय के समक्ष तर्क यह था कि चूंकि कोई दर प्रस्तुत नहीं की गई थी और निगम द्वारा निर्धारित नहीं थी, इसलिए अधिभार के रूप में किसी भी राशि का भुगतान करने का कोई सवाल ही नहीं है। आग्रह किया गया कि निगम अधिनियम में मालिक द्वारा देय एक समेकित दर बिल की परिकल्पना की गई है, जिसे मालिक द्वारा कब्जाधारी से वसूल किया जा सकता हैं यह आग्रह किया गया कि पहले के आदेश दिनांक 10.03.1999 के साथ साथ डिवीजन बेंच के आदेश में इस पहलू पर विचार नहीं किया गया था। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया कि आवेदन का निपटारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908(संक्षेप में सीपीसी) की धारा 47 के तहत नहीं किया जाना चाहिए था।

3. दूसरी ओर उत्तरदाताओं का रूख यह था कि देय राशि के संबंध में कोई विवाद नहीं था और अपीलकर्ता ने वास्तव में राशि का भुतान किया था। इस प्रश्न पर पिछली डिवीजन बेंच ने दिनांक 18.05.1999 के एक आदेश द्वारा विचार किया था। इस आदेश को एसएलपी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष चुनाती दी गई जिसे स्वीकार नहीं किया गया। दिनांक 10.12.1999 के एक पत्र का भी हवाला दिय गया, जिसमें स्पष्ट रूप से वाणिज्यिक अधिभार के दायित्व का संकेत दिया गया था। खण्डपीठ ने

संबंधित पक्ष पर विचार किया। यह नोट दिया गया कि दावे को दो भागों में विभाजित किया जा सकता है। दावे का एक भाग 1976 से 04.01.1984 तक का है, जब निगम अधिनियम लागू हुआ था और दावे का दूसरा भाग उक्त अधिनियमके लागू होने के बाद का है।

4. जहां तक पहले भाग का सवाल है, अपीलकर्ता की ओरसे कोई तर्क नहीं था। यह स्पष्ट नहीं किया गया कि अधिनियम के लागू होने से पहले बकाया राशि का भुगतान न करने पर उनका रूख क्या होगा। हालांकि, अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया थाकि प्रासंगिक समय पर प्रचलित कानून के तहत, रेट बिल भुगतान के लिए अधिभोगी को प्रस्तुत किया जाना चाहिए था और चूंकि ऐसी कोई प्रस्तुति नहीं थी, इसलिए भुगतान न करने का सवाल ही नहीं उठता। उच्च न्यायालय ने सहमति डिक्री के संदर्भ में इस रूख को स्वीकार नहीं किया। उच्च न्यायालय ने इस रूख को भी नहीं माना कि निगम अधिनियम प्रचालन में आने के बाद, एक समेकित दर बिल था और राशि निर्धारित नहीं की गई थी और प्राथमिक दायित्व था ''मालिक को भुगतान करना होगा ओर उसके बाद अपीलकर्ता से वसूली करनी होगी।'' और इस तरह अपीलकर्ता उत्तरदायी नहीं है। यह नोट किया गया कि इसने उच्च न्यायालय के समक्ष समझौते की शर्तों के खण्ड 7 के अनुसार भुगतान किया, जिसके आधार पर सहमति

डिक्री पारित की गई थी। जुटाई गई राशि के संबंध में किसी भी समय कोई विवाद नहीं हुआ।

5. खण्डपीठ को इस तथ्य की भी कोई प्रासंगिकता नहीं मिली कि पत्र दिनांक 10.12.1999 को ''बिना किसी पूर्वाग्रह के'' शीर्षक के तहत जारी किया गया था। उच्च न्यायालय का विचार था कि पत्र से यह स्पष्ट है कि राशि के संबंध में कोई विवाद नहीं था और अभिव्यक्ति ''बिना किसी पूर्वाग्रह के'' किसी अन्य विवाद को संदर्भित करती है जिसे अपीलकर्ता द्वारा उठाया जा सकता था। चूंकि अपीलकर्ता बिना किसी विवाद के राशि का भुगतान कर रहा था, इसलिए उठाया गया पक्ष स्वीकार्य नहीं था। पहले भी खण्डपीठ ने इस रूख को नोट किया था, जिसे इस न्यायालय द्वारा वापिस लेने से पहले अपील के ज्ञापन और एसएलपी में दर्शाया गया था। तदनुसार अपील खारिज कर दी गई।

6. अपील के समर्थन में निम्नलिखित तर्क दिया गया हैः-

(1) वाणिज्यिक अधिभार निगम द्वारा निर्धारित किए जाने के बाद ही देय होता है। चूंकि ऐसा नहीं किया गया है और निगम द्वारा कोई मूल्यांकन या कोई मांग नहीं की गई है, इसलिए किसी भी दायित्व का सवाल ही नहीं उठता है।

(2) वाणिज्यिक अधिभार 04.01.1984 से अधिनियम के तहत देय है और यह देय नहीं है।

7. सहमति डिक्री में, खण्ड (अपप) वर्तमान विवाद में प्रासंगिक है। वही इस प्रकार हैः-

> ''प्रतिवादी निगम कर की राशि के 50 प्रतिशत की दर से या कलकत्ता नगर निगम द्वारा निर्धारित समेकित दरों पर समय पर और नियमित रूप से वाणिज्यिक अधिभार का भुगतान करने का वचन देता है और सहमत होता है, जब यह निर्धारित होता है और देय हो जाता है। प्रतिवदी वादी या वादी के माध्यम से दावा करने वाले व्यक्ति को पूरी तरह से मुक्त रखेगा और क्षतिपूर्ति करेगा। ''

8. दिनांक 10.12.1999 के पत्र का भी संदर्भ लेना आवश्यक होगा। उक्त कथन इस प्रकार हैः-

> ''मैसर्स केंडलवुड होल्डिग्स लिमिटेड,
>
> 24,पार्क स्ट्रीट,
>
> कलकत्ता-700016
>
> प्रिय महोदय,

विषयः बिना किसी पूर्वाग्रह के अक्टूबर 1999 महिने के किराये का भुगतान।

संलग्न- कृपया प्रबंधक के चार चैक नंबर 056083, 056084, 056085, 056086 दिनांकित 09.12.1999 जो यूको बैंक, फ्री स्कूल स्ट्रीट शाखा में 1,53,182 रूपये के लिए देय हैं, जो अक्टूबर 1999 के लिए देय किराया है। चैक निम्न प्रकार से हैंः-

किराया	रू. 1,26,943.00
निगम कर	रू. 46,270.84
वाणिज्यिक अधिभार / निगम का 50% कर	रू. 23,135.44
	रू. 1,96,349.00

ए-

घटाएंः 1,26,943.50 पर टैक्स 20%	रू. 25,389.00
इनकमटैक्स पर सरचार्ज 10%	रू.2,539.00
-----	रू. 27,928.00
	रू. 1,68,421.00

बी-

घटाएं-बकाया आई.टैक्स का अधिभार

वास्तविक आई.टैक्स का अधिभार

अप्रेल 1999 से सित. 99 रू. 1,67,568.00

सी-

घटाएं-पहले के दौरान कटौति की गई

कहा गया महिना रू. 1,52,328.00

--------- रू. 15,240.00

शुद्व राशि रू. 1,53,181.78

शुभकामनाएं,

आपका विश्वासी,

लेगन जूट मशीनरी कोर0 लि0

एसडी/- बी.बी. चक्रबर्ती

पर्यवेक्षक (कैशियर)

संलग्न- जैसाकि उपर बताया गया है।

9. इस समय कमलाबाई व अन्य बनाम मांगीलाल दुलीचंद मंत्री (1987) 4 एससीसी 585 इसे इस प्रकार अंकित किया गयाः-

"28. अगला प्रश्न जो कुछ महत्वपूर्ण है वह प्रारम्भिक चरण में आपत्तियां उठाने के बारे में है। माना गया कि जब पुरस्कार अदालत में दायर किया गया था,तो नोटिस दिया गया था और कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। यदि किरायेदार यह आपत्ति उठाने का इरादा रखता था कि पुरस्कार के आधार पर यह डिक्री पारित नहीं की जा सकती, क्योंकि यह किराया अधिनियम के खण्ड 13 का उल्लंघन है और इसलिए अधिकार क्षेत्र के बिना है, तो ऐसी आपत्ति वहीं उठाई जा सकती थी। किरायेदार ने स्वीकार किया कि उसने यह आपत्ति नहीं उठाई। ममले में आन्वयिक पूर्वन्याय का सिद्वांत लागू होगा। निष्पादन कार्यवाही में आन्वयिक पूर्वन्याय का यह प्रश्न इसी न्यायालय के समक्ष मोहनलाल गोयनका बनाम बेनॉय कृष्ण मुखर्जी में आया

था। प्रिवी काउंसिल के पहले के निर्णय के बाद इस निर्णय में, इस न्यायालय नेयह फैसला सुनाया कि रचनात्मक न्याय के सिद्वांत निष्पादन कार्यवाही में भी लागू होंगे।

29. यह भी स्पष्ट है कि जब निर्णय के आधार पर डिक्री पारित की गई और निर्णय-ऋणी प्रतिवदी को नोटिस जारी किया गया तो ऐसी कोई आपति नहीं उठाईगई। यह भी स्पष्ट है कि डिक्री को एक से अधिक अवसरों पर क्रियान्वित किया गया था और यह आपत्ति पहली बार 1983 में ही उठाई गई थी। मामले के दृष्टिकोण में अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क यह भी था कि इसे न उठाने के कारण निर्णय-ऋणी ने इस आपत्ति को उठाने का अपना अधिकार खो दिया है और उसे रोक दिया गया है, स्वीकार किये जाने योग्य है। हालांकि हमने पहले जो चर्चा की है,उसके प्रकाश में, इस निष्कर्ष पर igqapus के बाद, इस प्रश्न पर जाना आवश्यक नहीं है।"

10. यह धन दिया जाना चाहिए कि पहले एसएलपी में यह रूख था कि 1984 से पहले कोई दायित्व नहीं था। दूसरे शब्दों में, 1984 के बाद का विवाद और 1997 के बाद कोई विवाद नहीं है। यह भी ध्यान दिया

जाना चाहिए कि उच्च न्यायालय के समक्ष हित से संबंधित कोई मुद्दा नहीं उठाया गया।

11. माना गया कि नगर निगम उच्च न्यायालय के समक्ष एक पक्ष नहीं था और बाद में उसे पक्षकार बना दिया गया। इस न्यायालय के समक्ष यह कहा गया है कि जहां तक अपीलकर्ता का संबंध है, निगम ने मूल्यांकन कार्यवाही पूरी कर ली है और 1,02,23,706.88 रूपये की राशि के बिल जारी कि गए हैं।

12. यह बताया गया है कि उप नगर आयुक्त (राजस्व मुख्यालय) के आदेश दिनांक 24.07.2000 के अनुसार उक्त परिसर का सर्वेक्षण एवं मूल्यांकन किया गया था। मूल्यांकन अप्रेल 1974 से मार्च 2001 तक किया गया था, जब यह पाया गया कि उक्त परिसर के संबंध में देय करकी कुल राशि, जैसा कि मूल्यांकन किया गया है, 26,47,07,167 रूपये हैं, जिसमें से लगभग 7.70 करोड रूपये हैं, जिसमें 1,10,50,624.51 रूपये शामिल हैं। सस्पेंस ए/सी में, एहसास हो गया है। हालांकि,परिसर पर वार्षिक मूल्यांकन पर एक सारांश रिपोर्ट में वर्षवार मूल्यांकन और कर देनदारी का विवरण शामिल है। रिपोर्ट की कॉपी दाखिल कर दी गई है।

13. उच्च न्यायालय ने सभी प्रासंगिक कारकों का उल्लेख किया है और कानून में सही स्थिति को ध्यान में रखा है। ऐसा होने पर, इन

अपीलों में कोई योग्यता नहीं है,जिन्हें तद्नुसार खारिज कर दिया जाता है।

के.के.टी.

अपीलें खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी संदीप कुमार शर्मा (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।