वुडबर्न पार्क सहकारी हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड

बनाम

चंदा देवी टांटिया और अन्य

(सिविल अपील संख्या 2638 वर्ष 2005)

दिनांक 02 अप्रेल 2008

{डॉ. अरिजित पसायत एवं एस.एच. कपाड़िया, जेजे.}

पश्चिम बंगाल सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1973- एस.एस. 73, 86, 138, 139- सहकारी समिति- दो भूखंडों का मालिक सोसायटी के सदस्यों को फ्लैटों के आवंटन के लिए भवन का निर्माण- सोसायटी और प्रबंध समिति के सदस्यों के बीच विवाद- उच्च न्यायालय ने रजिस्ट्रार को संपत्ति और देनदारियों के विभाजन के लिए कदम उठाने का निर्देश दिया- रजिस्ट्रार ने प्रारंभिक आदेश पारित किया- कुछ सदस्यों के नाम उसमें उल्लिखित नहीं उनके नाम शामिल न करने पर उठाई गई आपत्तियां- निस्तारण नहीं किया गया आपत्तिकर्ताओं को सुने बिना और उनकी आपत्तियों का निपटारा किए बिना प्रबंध समिति नियुक्त करने के लिए उप रजिस्ट्रार का आदेश- उच्च न्यायालय ने माना कि नियुक्त की गई प्रबंध समिति के पास कोई कानूनी मंजूरी नहीं थी अपील पर, कहा गया उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया गया, रजिस्ट्रार को प्रारंभिक आपत्तियों को सुनने का निर्देश दिया गया, जांच इस तथ्य तक ही सीमित रहेगी कि क्या कोई इस्तीफा हुआ था।

सोसायटी के पास डब्ल्यूपी रोड और ईपी रोड में दो प्लॉट थे। उक्त सोसायटी अपने सदस्यों के निवास के लिए इन भूखंडों पर दो बहुमंजिला इमारतों का निर्माण करना चाहती थी। सोसायटी और प्रबंध समिति के सदस्यों के बीच विवाद हुआ और मामला उच्च न्यायालय के समक्ष आया। उच्च न्यायालय ने सहकारी समितियों के

रजिस्ट्रार को ईपी रोड और डब्ल्यूपी रोड स्थित सहकारी समिति की संपत्ति और देनदारियों के विभाजन के लिए पश्चिम बंगाल सहकारी समिति अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के जी के तहत कदम उठाने का निर्देश दिया।

डिवीजन बेंच द्वारा पारित आदेश के अनुसार, सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार ने एक पारित किया। 5 सितंबर, 1979 को प्रारंभिक आदेश, जिसका तात्पर्य सोसायटी की संपत्तियों और देनदारियों को विभाजित करने से है। आरोप है कि रजिस्ट्रार ने WP सोसायटी के 38 सदस्यों को मान्यता दी और प्रारंभिक आदेश में कुछ सदस्यों के नाम का उल्लेख नहीं किया गया था, उन्होंने अपना नाम शामिल न करने पर आपत्ति जताई और अपनी आपत्तियां दाखिल कीं लेकिन उनकी बात नहीं सुनी गई और उनकी आपत्तियों का निस्तारण नहीं किया गया। अंतिम आदेश 23 जून, 1980 को पारित किया गया था। फिर 8 अगस्त, 1980 को उप रजिस्ट्रार द्वारा एक और आदेश पारित किया गया था, जिसमें उन्हें सुने बिना और उनकी आपत्तियों का निपटारा किए बिना उक्त डब्ल्यूपी सोसाइटी की प्रबंध समिति नियुक्त करने का आदेश दिया गया था।

दोनों आदेशों को रिट याचिका दायर कर उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने अपीलकर्ता-सोसायटी की पहली प्रबंध समिति या प्रबंध समिति के उत्तराधिकारी द्वारा सोसायटी के संबंध में बनाए गए फ्लैटों के आवंटन का निर्देश दिया और माना कि इसे प्रभावी बनाया जाना था। उन्होंने सहकारी समिति के रजिस्ट्रार द्वारा एक प्रशासक की नियुक्ति का भी निर्देश दिया।

अपील पर, डिवीजन बेंच ने माना कि एकल न्यायाधीश ने मामले का सही फैसला किया क्योंकि 23 जून, 1980 का आदेश उचित नहीं पाया गया था और बाद में 8 अगस्त, 1980 को प्रबंध समिति की नियुक्ति का आदेश स्थाई नहीं हो सकता। यदि सदस्यता का मामला उन व्यक्तियों के पक्ष में तय किया गया होता तो यह नहीं पता

था कि प्रबंध समिति का स्वरूप क्या होता। रजिस्ट्रार को निर्देश दिया गया था कि वह कानून के अनुसार सदस्यों द्वारा दायर प्रारंभिक आपत्तियों को सुनें ताकि यह तय किया जा सके कि कौन सदस्य हैं और कौन नहीं, रजिस्ट्रार द्वारा सदस्यता के प्रश्न के निपटारे के बाद, प्रबंध समिति का गठन किया जाना था। कानून के अनुसार. तदनुसार, डिवीजन बेंच का यह भी विचार था कि 8 अगस्त, 1980 के बाद नियुक्त प्रबंध समिति के पास कोई कानूनी मंजूरी नहीं थी और यह प्रशासक के लिए कानून के अनुसार उचित कार्रवाई करने के लिए खुला था।

इस न्यायालय में अपील में, अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि धारा 138 के तहत विभाजन के प्रश्न पर कोई सदस्य था या नहीं, इसका परीक्षण किया जाना चाहिए। प्रविष्टियों के आधार पर वैधानिक अनुमान है। यदि किसी का नाम नहीं है, तो विधिक धारणा यह है कि वह सदस्य नहीं है और ऑडिट रिपोर्ट 1979 का प्रथम दृष्टया साक्ष्य है। धारा 139 के संदर्भ में 80 सदस्यों की सूची और शेयरधारकों की सूची स्पष्ट रूप से संख्या 60 दर्शाती है। वर्ष 1979-80 विभाजन से ठीक पहले की अवधि थी। 1979-80 में कुल संख्या 124 थी और शेयरधारकों की संख्या भी 124 थी। 1978-79 में यह संख्या 60 थी।

न्यायालय ने अपील का निपटारा करते हुए अभिनिर्धारित कि:-

रिट याचिका में कथित इस्तीफों के बारे में कोई जिक्र नहीं था। 20.8.1976 के इस्तीफे के पत्र रिकॉर्ड में हैं। लिखावट या हस्ताक्षर से भी इनकार नहीं किया जा सकता, जिन 38 लोगों के इस्तीफा देने का दावा किया गया है उनमें से 13 लोगों ने आपत्ति दर्ज कराई, जबकि बाकी ने आपत्ति नहीं दर्ज कराई। तथ्यात्मक स्थिति की पृष्ठभूमि में उच्च न्यायालय के आदेश को निरस्त किया जाना उचित होगा। रजिस्ट्रार को 6 महीने की अवधि के भीतर मामले पर नए सिरे से विचार करने का निर्देश दिया

गया है। जांच इस सवाल पर निर्णय लेने तक सीमित होगी कि क्या कोई इस्तीफा था और क्या त्याग पत्र पर आपत्तिकर्ताओं द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और क्या इस्तीफा किसी प्रस्ताव द्वारा अनुमोदित किया गया था और शेयर धन की वापसी और वापसी और स्वीकृति के प्रभाव के सवाल पर रजिस्ट्रार व अन्य विषयों पर भी विचार करेगा जिनके लिए प्रासंगिकता है जहां तक इस्तीफे पर विचार किया जाता है। रजिस्ट्रार 6 महीने की अवधि के भीतर पार्टियों से रिकॉर्ड और दस्तावेज मंगाने के लिए स्वतंत्र होगा। रजिस्ट्रार द्वारा निर्णय लेने तक आपत्ति जताने वाले 13 लोगों को एफ.एम.ए.टी. में कलकत्ता उच्च न्यायालय के दिनांक 1/8/2002 के अंतिम निर्णय और आदेश क्रमांक 1971/1984 के आधार पर आवंटन नहीं होगा। [पैरा 5] [1041-ए, बी और सी]

सिविल अपील क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 2638/2005।

उच्च न्यायालय कलकत्ता में ए.एम.ए.टी संख्या 1971/1984 के आदेश व निर्णय दिनांक 01-08-2002 से।

प्रदीप घोष, अरुण के. सिन्हा, आतिश घोष, सुदीप सान्याल और राकेश सिंह अपीलकर्ता की ओर से।

जयदीप गुप्ता, गौरव केजरीवाल, पी.सी. शर्मा, एन.पी. अग्रवाल, डी.एन. रे, सुमिता रे, मनोज स्वरूप, मैसर्स मनोज स्वरूप और कंपनी, संगीता मंडल, मैसर्स फॉक्स मंडल और कंपनी, शरद सिंघानिया, प्रतिभा जैन, ए. मारियारपुथम, अरुणा माथुर, मैसर्स अर्पुथम, अरुणा और कंपनी, जगजीत सिंह छाबड़ा, धर्मेंद्र कुमार सिन्हा, रउफ रहीम और आतिशी दीपांकर उत्तरदाताओं. के लिए।

न्यायालय द्ववारा निर्णय डॉ. अरिजीत पासायत जे. सुनाया गया।

1. इस अपील द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले को चुनौती दी गई। एक विद्वान एकल खंडपीठ न्यायालय ने को-ऑपरेटिव सोसाइटी के उप

रजिस्ट्रार द्वारा पारित दिनांक 23.6.1980 के आदेश को रद्द करते हुए उत्तरदाताओं द्वारा दायर रिट याचिका (सी.आर. संख्या 3922(डब्ल्यू) 1981) को स्वीकार किया गया। विद्वान एकल खंडपीठ न्यायालय ने अपीलकर्ता-सोसायटी की पहली प्रबंध समिति या प्रबंध समिति के उत्तराधिकारी द्वारा सोसायटी के संबंध में बनाए गए फ्लैटों के आवंटन का निर्देश दिया था और माना था कि इसे प्रभावी बनाया जाना था। विद्वान एकल खंडपीठ न्यायालय ने विशेष अधिकारी की नियुक्ति को अनावश्यक ठहराया और उसकी नियुक्ति को खारिज कर दिया। उन्होंने आगे सहकारी समिति के रजिस्ट्रार द्वारा एक प्रशासक की नियुक्ति का निर्देश दिया और निर्देश दिया कि सभी कागजात प्रशासक को सौंपे जाएं। डिवीजन बेंच के समक्ष अपील को आक्षेपित निर्णय द्वारा खारिज कर दी गई थी।

2. विवाद के तथ्य जिनमें विवाद उत्पन्न हुआ, वे इस प्रकार हैं:

ईस्ट एंड अपार्टमेंट को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड (इसके बाद "सोसाइटी" के रूप में संदर्भित) के पास भूमि के दो भूखंड थे, अर्थात् परिसर संख्या 5 बी, वुडबर्न पार्क रोड, कलकत्ता 700020 और 11/1 बी, एकडालिया प्लेस, कलकत्ता।

उक्त सोसायटी अपने सदस्यों के निवास के लिए उक्त दो भूखंडों पर दो बहुमंजिला इमारतों का निर्माण करना चाहती थी। अपीलकर्ता ने परिसर संख्या 5 बी, वुडबर्न पार्क रोड पर फ्लैट आवंटन के लिए आवेदन किया था। सोसायटी ने पहले ही 11/1 बी, एकडालिया प्लेस, कलकत्ता में 21 फ्लैटों वाली एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर लिया है। सोसायटी के सदस्यों और प्रबंध समिति के बीच विवाद उत्पन्न हुआ और मामला उच्च न्यायालय के समक्ष लाया गया। अंततः 15 दिसंबर, 1978 को अपीलीय न्यायालय ने सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार को संपत्तियों और देनदारियों के विभाजन के लिए पश्चिम बंगाल सहकारी समिति अधिनियम, 1973 (संक्षेप में 'अधिनियम') के प्रावधानों के अनुसार कदम उठाने का निर्देश दिया। सहकारी समिति

एकडालिया प्लेस और वुडबर्न पार्क रोड पर स्थित है।

डिवीजन बेंच द्वारा पारित आदेश के अनुसार, सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार ने 5 सितंबर, 1979 को एक प्रारंभिक आदेश पारित किया, जिसका उद्देश्य सोसायटी की संपत्ति और देनदारियों को विभाजित करना था। आरोप है कि रजिस्ट्रार ने वुडबर्न पार्क सोसायटी के 38 सदस्यों को मान्यता दी और प्रारंभिक आदेश में कुछ सदस्यों के नाम का उल्लेख नहीं किया गया। उन्होंने अपना नाम शामिल न करने पर आपत्ति जताई और अपनी आपत्तियां दाखिल कीं लेकिन उनकी बात नहीं सुनी गई और न ही उनकी आपत्तियों का निस्तारण किया गया। इसलिए उन्होंने एक रिट याचिका दायर की। उनकी शिकायत यह थी कि अंतिम आदेश तैयार करते समय उन्हें कोई नोटिस नहीं दिया गया और अंतिम आदेश 23 जून, 1980 को पारित किया गया। फिर 8 अगस्त, 1980 को उप रजिस्ट्रार द्वारा प्रबंध समिति की नियुक्ति के लिए एक और आदेश पारित किया गया। वुडबर्न सोसायटी ने उनकी बात सुने बिना और उनकी आपत्तियों का निपटारा किए बिना आदेश पारित किया गया। दोनों आदेशों को रिट याचिका दायर करके उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई, जिसका निपटारा ऊपर बताए गए तरीके से किया गया। अपील में, डिवीजन बेंच का विचार था कि अपील बिना योग्यता के थी और इसे खारिज करने का निर्देश दिया गया था। डिवीजन बेंच ने यह नोट किया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने मामले का सही निर्णय लिया था क्योंकि 23 जून, 1980 का आदेश सही नहीं पाया गया था और बाद में प्रबंध समिति की नियुक्ति का 8 अगस्त, 1980 का आदेश प्रभावी नहीं रह सकता। यदि सदस्यता का मामला उन व्यक्तियों के पक्ष में तय हो जाता तो पता नहीं होता कि प्रबंध समिति का स्वरूप क्या होता। रजिस्ट्रार को निर्देश दिया गया कि वे सदस्यों द्वारा दायर प्रारंभिक आपत्तियों को कानून के अनुसार सुनें ताकि यह तय किया जा सके कि कौन सदस्य हैं और कौन नहीं। रजिस्ट्रार द्वारा सदस्यता के प्रश्न के निस्तारण के बाद विधि के अनुसार प्रबंध समिति का गठन किया

जाना था। तदनुसार, डिवीजन बेंच का यह भी विचार था कि 8 अगस्त, 1980 के बाद नियुक्त प्रबंध समिति को कोई कानूनी मंजूरी नहीं थी और यह प्रशासक के लिए कानून के अनुसार उचित कार्रवाई करने के लिए खुला था।

3. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता तर्क प्रस्तुत किया क्या धारा 77 या 86 के तहत जांच की जा सकती है। सीमित सीमा तक कि क्या कोई सदस्य था, धारा 138 के तहत विभाजन के प्रश्न पर परीक्षण किया जाना है। एक वैधानिक है प्रविष्टियों के आधार पर अनुमान कि यदि किसी का नाम वहां नहीं है, तो विधिक धारणा है कि वह सदस्य नहीं है और ऑडिट रिपोर्ट धारा 139 के संदर्भ में 1979-80 के लिए प्रथम दृष्टया साक्ष्य है। सदस्यों की सूची और शेयरधारकों की सूची स्पष्ट रूप से संख्या 60 दर्शाती है वर्ष 1979-80 विभाजन से ठीक पहले की अवधि थी। 1979-80 में कुल संख्या 124 थी और शेयरधारकों की संख्या भी 124 थी। 1978-79 में यह संख्या 60 थी।

4. विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता ने आदेशों का समर्थन किया।

5. यहां कुछ तथ्यात्मक प्रश्न शामिल हैं कि 'रिट याचिका में कथित इस्तीफों के बारे में कोई जिक्र नहीं था. 20.8.1976 के इस्तीफे के पत्र रिकॉर्ड में हैं। लिखावट या हस्ताक्षर से भी इनकार नहीं किया जा सकता. इस्तीफा देने का दावा करने वाले 38 लोगों में से 13 लोगों ने आपत्ति दर्ज कराई, जबकि बाकी ने आपत्ति नहीं दर्ज कराई। तथ्यात्मक स्थिति की पृष्ठभूमि में उच्च न्यायालय के आदेश को निरस्त करना उचित होगा। 6 महीने की अवधि के भीतर रजिस्ट्रार द्वारा नए सिरे से मामले पर विचार किया जाए। जांच प्रश्न का निर्णय करने तक ही सीमित रहेगी कि क्या कोई इस्तीफा था और क्या त्याग पत्र पर आपत्तिकर्ताओं द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और क्या इस्तीफे को किसी प्रस्ताव द्वारा अनुमोदित किया गया था और शेयर धन की वापसी और वापसी के प्रभाव के सवाल पर और स्वीकृति पर रजिस्ट्रार विचार करेगा जिनके इस्तीफे पर विचार

करने तक प्रासंगिकता है। रजिस्ट्रार 6 महीने की अवधि के भीतर पक्षकारान से रिकॉर्ड और दस्तावेज मंगाने के लिए स्वतंत्र होगा। रजिस्ट्रार द्वारा निर्णय लेने तक आपत्ति जताने वाले 13 लोगों को आवंटन नहीं होगा।

6. तदनुसार अपील का निपटारा किया जाता है। कोई लागत नहीं।

अपील निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी कृष्ण कुमार अहारी (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।