

ट्रस्टियों का बोर्ड, कोलकाता बंदरगाह

बनाम

एफक्लोन टाई-अप प्रा. लि. व अन्य

8 मई, 2006

[एच.के. सेमा और डॉ. एआर. लक्ष्मणन, जे.जे.]

पट्टा-पट्टे का अनुबंध-एक कंपनी और पोर्ट ट्रस्ट द्वारा दर्ज किया गया-विलेख में यह कहा गया था कि पट्टेदार के पास 30 साल की अवधि के लिए नए पट्टे का विकल्प था, बशर्ते कि वर्तमान पट्टे की समाप्ति से कम से कम छह महीने पहले पोर्ट ट्रस्ट को एक नोटिस दिया गया हो - पोर्ट ट्रस्ट के पास इस तरह की और अवधि के लिए पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प भी था, बशर्ते पट्टा विलेख की शर्तों को पूरा किया गया हो - यह भी निर्धारित किया गया था कि कंपनी के परिसमापन में जाने या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से समाप्त होने की स्थिति में, पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जे में प्रवेश करेगा और पट्टे को समाप्त कर दिया जाएगा-कंपनी ने एक पत्र के माध्यम से पोर्ट ट्रस्ट से अनुरोध किया कि वह वर्ष 1962 में उनके पक्ष में निष्पादित पट्टे को और 30 साल की अवधि के लिए नवीनीकृत करे। वह वर्तमान पट्टे की समाप्ति से पहले भुगतान किए जाने वाले बकायों एवं नगरपालिका कर का निपटारा कर देगा, हालांकि, पोर्ट ट्रस्ट ने इस पत्र का कोई जवाब नहीं दिया-पट्टा समय पुरा हो जाने से

समाप्त हो गया-कंपनी ने अभी तक अपने बकाया का भुगतान नहीं किया था-उच्च न्यायालय ने पोर्ट ट्रस्ट को कंपनी की संपत्तियों का तुरंत कब्जा लेने का निर्देश दिया था-परिसमाप्त कंपनी की संपत्तियों की खरीद के लिए प्रस्ताव आमंत्रित किए गए-उच्च न्यायालय ने एक बोलीदाता द्वारा दिए गए प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया और उस समझौते को भी मंजूरी दे दी जिसके तहत बोलीदाता परिसमाप्त कंपनी के श्रमिकों को फिर से नियुक्त करने के लिए सहमत हो गया था-आदेश से नाराज, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया ने उच्च न्यायालय में इस आधार पर अपील दायर की कि परिसमाप्त कंपनी की संपत्तियों की बिक्री अनुचित जल्दबाजी से की गई थी बिना यह सुनिश्चित करने की कोशिश किए कि कंपनी की संपत्ति के लिए अधिकतम कीमत प्राप्त की गई थी ।

अपील खारिज कर दी गई - हालांकि, उच्च न्यायालय ने पोर्ट ट्रस्ट को पोर्ट ट्रस्ट और परिसमाप्त कंपनी के बीच मौजूद पट्टा अनुबंध के अनुरूप नया पट्टा देने का निर्देश दिया बशर्ते कि बोली लगाने वाले ने सभी बकाया किराये और करों का भुगतान कर दिया हो। पट्टे को नवीनीकृत करने के विकल्प का उपयोग कंपनी द्वारा परिसमापन में वैध रूप से नहीं किया गया था। बोली लगाने वाला केवल कंपनी की संपत्ति (फिक्सचर और फर्नीचर) का नीलामी खरीददार था। भूमि पोर्ट ट्रस्ट की थी-इसलिए बोली लगाने वाले के पास पट्टे के नवीनीकरण का कोई स्वचालित अधिकार नहीं था। हालाँकि, सामाजिक न्याय की मांग है कि

फैक्ट्री परिसर के संबंध में पट्टे को बोली लगाने वाले के पक्ष में पोर्ट ट्रस्ट द्वारा नवीनीकृत किया जाए ताकि फैक्ट्री का संचालन शुरू किया जा सके। पोर्ट ट्रस्ट को उद्योग के साथ-साथ श्रमिकों और पोर्ट ट्रस्ट के व्यापक हित में बोलीदाता को ब्याज के साथ सभी बकाया और बकाया के भुगतान के अधीन नया पट्टा देने का निर्देश दिया गया-पट्टा कब्जे की तारीख अर्थात दिनांक 04.08.2003 से निर्धारित दर के आधार पर दिया जाएगा।

पट्टे का एक अनुबंध एक कंपनी और कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट द्वारा एक परिसर के संबंध में किया गया था यह पट्टा 29 वर्ष, 1 माह और 25 दिन की अवधि के लिए था। विलेख में कहा गया था कि पट्टेदार के पास 30 साल की अगली अवधि के लिए नए पट्टे का विकल्प हो सकता है, बशर्ते कि वर्तमान पट्टा की समाप्ति से कम से कम छह महीने पहले पोर्ट ट्रस्ट को एक सूचना दी गई हो। पोर्ट ट्रस्ट के पास इस तरह की आगे की अवधि के लिए पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प था, बशर्ते कि अनुबंध की शर्तों का विधिवत पालन किया गया हो और किराए में वृद्धि 25 प्रतिशत तक हो, लेकिन 'दरों की अनुसूची' के अनुसार किराए से अधिक न हो। पट्टा विलेख में यह भी स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि यदि कंपनी परिसमापन या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से समाप्त होने पर, पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जा कर लेगा और पट्टे को समाप्त कर दिया जाएगा।

01.08.1991 को, कंपनी द्वारा पोर्ट ट्रस्ट को एक पत्र लिखा गया था जिसमें अपीलकर्ता से 1962 में उनके पक्ष में निष्पादित पट्टे को 30 वर्षों की एक और अवधि के लिए नवीनीकृत करने पर विचार करने का अनुरोध किया गया था। उस पत्र में यह भी कहा गया था कि, कंपनी को किराये का बकाया और नगरपालिका करों का भुगतान करना था, जिसे वे पट्टे की समाप्ति से पहले चुका देंगे, जो अस्तित्व में था। हालाँकि, पोर्ट ट्रस्ट ने इस पत्र का कोई जवाब नहीं दिया। कंपनी की ओर से पोर्ट ट्रस्ट को एक और पत्र भेजा गया जिसमें जमीन के पट्टे की अवधि बढ़ाने का अनुरोध किया गया पट्टा विलेख समय के पूर्ण होने से समाप्त हो गया। कंपनी ने तब भी अपने बकाया का भुगतान नहीं किया था इस प्रकार वह अभी भी पट्टा विलेख में शर्तों का उल्लंघन कर रहा था।

पोर्ट ट्रस्ट ने कंपनी को सूचित किया कि 15% ब्याज सहित किराए और करों के लिए एक निश्चित राशि बकाया थी और यह कि पट्टे के किसी भी विस्तार पर विचार करने से पहले मंजूरी दी जानी चाहिए। उच्च न्यायालय द्वारा कंपनी की परिसंपत्तियों का कब्जा तुरंत लेने का निर्देश दिया गया था। इसके बाद, परिसमाप्त कंपनी की संपत्ति खरीदने के लिए प्रस्तावों का निमंत्रण दिया गया। उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार विभिन्न विज्ञापन जारी किए गए जिसके बाद विभिन्न दलों द्वारा कई प्रस्ताव दिए गए। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी सं. 1 द्वारा की गई पेशकश को स्वीकार कर लिया और प्रतिवादी सं. 1 द्वारा परिसमाप्त कंपनी के

श्रमिकों के साथ उन्हें फिर से नियोजित करने के लिए किए गए समझौते को भी मंजूरी दे दी।

उच्च न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया ने इस आधार पर उच्च न्यायालय में अपील दायर की कि कंपनी की परिसंपत्तियों की बिक्री, यह सुनिश्चित करने की कोशिश किए बिना कि कंपनी की संपत्ति की अधिकतम कीमत प्राप्त की गई थी, अनुचित जल्दबाजी के साथ की गई थी। अपील खारिज कर दी गई।

उच्च न्यायालय के आदेश में संशोधन के लिए उच्च न्यायालय में प्रतिवादियों द्वारा एक आवेदन दायर किया गया था जिसमें कहा गया था कि परिसमाप्त कंपनी द्वारा नवीकरण को वैध रूप से प्रयोग किया गया था और इसलिए, पोर्ट ट्रस्ट के पास परिसमाप्त कंपनी और पोर्ट ट्रस्ट के बीच मौजूद पट्टे के अनुबंध के संदर्भ में पट्टे को नवीनीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था।

उच्च न्यायालय ने उत्तरदाताओं के दावे को स्वीकार कर लिया और पोर्ट ट्रस्ट को आदेश दिया कि, प्रतिवादी द्वारा सभी बकाया किराये और करों का भुगतान करने पर, पोर्ट ट्रस्ट को पोर्ट ट्रस्ट और कंपनी के बीच मौजूद पट्टे अनुबंध के अनुरूप नया पट्टा प्रदान करना चाहिए। इसलिए याचिका दायर की गई है।

न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित प्रश्न उठे : -

(1) क्या प्रतिवादी सं. 1 इस तथ्य के कारण कि उसने परिसमाप्त हो चुकी कंपनी की परिसंपत्तियों को खरीद लिया है, उस संपत्ति (भूमि) पर अधिकार का प्रयोग कर सकता है जिसे पोर्ट ट्रस्ट ने पट्टे के अनुबंध द्वारा परिसमाप्त कंपनी को पट्टे पर दिया था?

(2) क्या उच्च न्यायालय पोर्ट ट्रस्ट और परिसमापन कंपनी के बीच पट्टे के मूल अनुबंध में निर्दिष्ट शर्तों पर प्रतिवादी संख्या 1 को नया पट्टा देने में सही था?

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया

1. निम्नलिखित कारणों से प्रत्यर्थी सं. 1 को पट्टा नहीं दिया जा सका:

ए. पट्टे के नवीनीकरण के विकल्प का उपयोग कंपनी द्वारा परिसमापन में वैध रूप से नहीं किया गया था। कंपनी ने, पट्टे के अनुबंध के विभिन्न नियम और शर्तों, अन्य बातों के साथ-साथ, किराया, नगरपालिका करों का भुगतान न करने से संबंधित, विचाराधीन भूमि का अनधिकृत निर्माण आदि का उल्लंघन किया था; [104-बी-सी]

बी. प्रतिवादी सं 1, अन्य बातों के अलावा, संबंधित परिसर में पड़ी कंपनी की केवल संपत्तियों (फिक्सचर और फर्नीचर) का नीलामी-क्रेता था। यह मानना गलत था कि पट्टे डीड को नवीनीकृत करने का अधिकार प्रतिवादी संख्या 1 में निहित है; [104-डी]

सी.प्रतिवादी सं. 1 पट्टे डीड को नवीनीकृत करने के अधिकार के लिए परिसमापन में कंपनी का उत्तराधिकारी नहीं था;[104-ई]

डी.स्वीकृत स्थिति यह थी कि पट्टा विलेख 1992 में समाप्त हो गया था और उस पर कोई नवीनीकरण नहीं दिया गया था, विशेष रूप से, क्योंकि नवीनीकरण देने का अधिकार पोर्ट ट्रस्ट के विवेक पर था। ऐसा विवेक तब भी अस्तित्व में था, जब परिसमापन में कंपनी द्वारा पट्टे के अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया था;[104-ई-एफ]

एफ.पूरी निष्पक्षता से पोर्ट ट्रस्ट, पोर्ट ट्रस्ट में दरों की अनुसूची में प्रचलित दरों के अनुसार प्रतिवादी नंबर 1 को

एक नया पट्टा देने पर सहमत हो गया था, जो उक्त कंपनी के लिए अस्वीकार्य था, जो पट्टा विलेख में निर्धारित दरों पर नवीनीकरण चाहती थी। [104-जी-एफ]

2. उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि किराये की अनुसूची हर अर्थव्यवस्था में एक निश्चित समय पर मौजूद आर्थिक स्थिति के आधार पर बदलती है। इसलिए, पोर्ट ट्रस्ट द्वारा अब प्रतिवादी सं 1 से जो किराया मांगा गया है वह बिल्कुल उचित और तर्कसंगत है और किराए में बदलाव की अनुसूची को उच्च न्यायालय द्वारा वैध घोषित किया गया है। [104-एच, 105-ए]

3. उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि, किसी भी मामले में, पट्टे के अनुबंध में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि यदि परिसमापन में कंपनी या तो स्वेच्छा से या अनिवार्य रूप से समाप्त हो गई थी, तो पट्टा विलेख समाप्त कर दिया जाएगा। उस स्थिति में, निश्चित रूप से, पट्टे डीड का विस्तार देने का कोई सवाल ही नहीं उठता। भले ही यह मान लिया जाए कि पट्टे का विस्तार 1992 के बाद से दिया जाना था, पट्टे के अनुबंध की स्पष्ट शर्तों के संचालन से पट्टा विलेख स्वतः ही समाप्त हो जाएगा। [105-ए]

4. पोर्ट ट्रस्ट और परिसमाप्त कंपनी के बीच कोई पट्टा अस्तित्व में नहीं है और इसलिए प्रतिवादी नंबर 1 का दावा है कि मूल पट्टा विलेख

अस्तित्व में है जिससे उन्हें प्रश्न में भूमि पर स्वतः अधिकार मिल गया है, यह असमर्थनीय है और इसमें कोई योग्यता नहीं है। [106-ए]

5. कोलकाता में पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम की वर्तमान अनुसूची में मौजूद दरें लागू होनी चाहिए। प्रतिवादी का यह दावा कि उसे 1962 के मूल पट्टा अनुबंध के खंड के अनुसार दरों का भुगतान करने की अनुमति दी जानी चाहिए, पोर्ट ट्रस्ट के लिए उचित नहीं है। इसके अलावा पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम की अनुसूची में जो कीमतें प्रचलित हैं, वे मुनाफाखोरी पर नहीं, बल्कि मुद्रास्फीति की प्रवृत्ति पर आधारित हैं। [106-डी]

6. प्रतिवादी नंबर 1 के दावे के संबंध में, यदि कंपनी पट्टे को नवीनीकृत करते समय परिसमापन में नहीं गई होती, तो कंपनी को अवधि के लिए मूल पट्टे के तहत भुगतान किए गए अंतिम किराए के अलावा केवल 25% का भुगतान करना पड़ता। उसी का नवीनीकरण, अच्छा नहीं माना जाता है, क्योंकि इस बिंदु पर ऐसे नवीनीकरण पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि कंपनी स्वयं अस्तित्व में नहीं है और मूल पट्टा अनुबंध में खंड भी इस प्रकार आएगा, जिसमें विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि यदि कंपनी परिसमापन में चली जाती है या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से बंद हो जाती है, तो पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जा कर लेगा और पट्टे को समाप्त कर दिया जाएगा। [106-एफ-जी]

7. सामाजिक न्याय की मांग है कि फैक्ट्री परिसर के संबंध में पट्टे को पोर्ट ट्रस्ट द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में नवीनीकृत किया जाए ताकि फैक्ट्री का संचालन शुरू किया जा सके। हालाँकि, पट्टे को केवल ब्याज सहित सभी बकाया और देय राशि के भुगतान के अधीन ही नवीनीकृत किया जा सकता है। इसलिए, उद्योग के साथ-साथ श्रमिकों और पोर्ट ट्रस्ट के व्यापक हित में, पोर्ट ट्रस्ट को निर्देश दिया जाता है कि वह प्रतिवादी नंबर 1 को ब्याज दर के साथ ऋणशेष/बकाया के भुगतान के अधीन एक नया पट्टा प्रदान करे। 15% प्रति वर्ष का जैसा कि कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट ने अपने पत्रों में सुझाव दिया है। पोर्ट ट्रस्ट कब्जे की तारीख यानी 04.08.2003 से निर्धारित दर के आधार पर प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में एक नया पट्टा भी प्रदान करेगा। [108-जी-एच, 109-ए]

सिविल अपील न्यायनिर्णय : सिविल अपील सं. 2528/2006 .

उच्च न्यायालय, कोलकाता के निर्णय/आदेश दिनांक 1.12.2004 से ए.सी.ओ. 87/2003, ए.पी.ओ.टी. 318/1998 में।

टी. आर. अंध्यारुजिना, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री अनुराधा प्रियदर्शनी, सुश्री स्वाति गोवर, सुश्री सोनिया दुबे, सुश्री इंद्रा साहनी, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए उनके साथ।

यू. यू. ललित, विजय हंसारिया, वरिष्ठ अधिवक्ता, जिश्रोव साहा, बी. के. सतीजा, ध्रुव मेहता, हर्षवर्धन, यशराज देवड़ा, के. एल. मेहता एंड

कंपनी, सुशील के.टेकरीवाल, त्रिलोकी नाथ राजदान, अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए उनके साथ।

न्यायालय का निर्णय डॉ. ए. आर. लक्ष्मणन, जे द्वारा दिया गया।

अनुमति दे दी गई।

यह अपील कलकत्ता उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा 2003 के एसीओ संख्या 87 और 1998 के एपीओटी संख्या 318 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 01.12.2004 के खिलाफ निर्देशित की गई थी, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने उत्तरदाताओं के दावे को अनुमति दी थी।

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं :-

पी-10, तारातोला रोड, कोलकाता में परिसर के संबंध में दास रिप्रोग्राफिक्स (संक्षेप में 'कंपनी') और कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट (संक्षेप में 'पोर्ट ट्रस्ट') द्वारा पट्टे का अनुबंध किया गया था। पट्टा विलेख में निर्धारित किया गया था कि पट्टा 28 नवंबर, 1962 से 29 साल, 1 महीने और 25 दिनों की अवधि के लिए है। जो 1,049.12 रुपये के मासिक किराये के आधार पर है। विलेख में कहा गया था कि पट्टेदार के पास 30 साल की और अवधि के लिए नए पट्टे का विकल्प हो सकता है, बशर्ते कि यह बताते हुए एक नोटिस दिया गया हो कि यह वर्तमान पट्टे की समाप्ति से कम से कम छह महीने पहले पोर्ट ट्रस्ट को दिया गया था। विलेख के अनुसार, भूमि के संबंध में नगर निगम कर का भुगतान कंपनी द्वारा किया

जाना था। पोर्ट ट्रस्ट के पास इस तरह की आगे की अवधि के लिए पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प था। बशर्ते कि करार की शर्तों का विधिवत पालन किया जाए और किराए में वृद्धि 25 प्रतिशत तक हो, लेकिन 'दरों की अनुसूची के अनुसार किराए से अधिक न हो।

पट्टे डीड में यह भी स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि, यदि कंपनी परिसमापन में जाती है या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से बंद हो जाती है, तो पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जा कर लेगा और पट्टे समाप्त हो जाएगी।

01.08.1991 को कंपनी द्वारा पोर्ट ट्रस्ट को एक पत्र लिखा गया था जिसमें अपीलकर्ता से 1962 में उनके पक्ष में निष्पादित पट्टे को 30 साल की एक और अवधि के लिए नवीनीकृत करने पर विचार करने का अनुरोध किया गया था। पत्र में यह भी कहा गया था कि, कंपनी को किराये का बकाया और नगरपालिका कर का भुगतान करना होगा, जिसे वे मौजूदा पट्टे की समाप्ति से पहले चुका देंगे। हालाँकि, पोर्ट ट्रस्ट ने इस पत्र का कोई जवाब नहीं दिया। बाद में 26.11.1991 को कंपनी द्वारा पोर्ट ट्रस्ट को एक और पत्र भेजा गया जिसमें भूमि के पट्टे के विस्तार का अनुरोध किया गया। पट्टे डीड समय के साथ 22.01.1992 को समाप्त हो गई। कंपनी ने तब भी उनके बकाया का भुगतान नहीं किया था, जिससे यह अभी भी पट्टे डीड की शर्तों का उल्लंघन था।

07.03.1992 को, पोर्ट ट्रस्ट ने कंपनी को सूचित किया कि 15% ब्याज सहित किराए और करों के लिए कुल 66,312 रुपये बकाया थे। और पट्टे के किसी भी विस्तार पर विचार करने से पहले इसे चुकाया जाना चाहिए। हालाँकि, कंपनी में बड़ी संख्या में काम करने वाले श्रमिकों के तथ्य को ध्यान में रखते हुए, पोर्ट ट्रस्ट ने कंपनी से अपने उल्लंघनों को ठीक करने के लिए कहा ताकि पट्टे के विस्तार पर विचार किया जा सके।

21.12.1994 को, कंपनी याचिका सं. 151/1986 में एक आदेश द्वारा, कलकत्ता उच्च न्यायालय ने कंपनी की संपत्ति पर तुरंत कब्जा करने का निर्देश दिया। 27.08.1997 के एक आदेश द्वारा, परिसमाप्त कंपनी की संपत्ति खरीदने के लिए प्रस्तावों का निमंत्रण दिया गया था। उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार विभिन्न विज्ञापन जारी किए गए जिसके बाद विभिन्न दलों द्वारा कई प्रस्ताव दिए गए।

उच्च न्यायालय ने वर्तमान प्रतिवादी सं.1 (एफ़क्लोन) द्वारा दिनांक 16.01.1998 के एक आदेश द्वारा 50 लाख रुपये और प्रतिवादी द्वारा परिसमाप्त कंपनी के श्रमिकों के साथ उन्हें फिर से नियोजित करने के लिए किए गए एक समझौते के लिए की गई पेशकश को स्वीकार कर लिया।

उच्च न्यायालय के इस आदेश से व्यथित होकर, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया ने इस आधार पर उच्च न्यायालय में अपील दायर की कि कंपनी की संपत्ति की बिक्री अनुचित जल्दबाजी के साथ की गई थी और

यह सुनिश्चित करने की कोशिश किए बिना कि कंपनी की संपत्ति की अधिकतम कीमत प्राप्त की गई थी। डिवीजन बेंच ने 09.04.2003 को निर्णय दिया कि, विद्वान एकल न्यायाधीश का निष्कर्ष सही था और इस तरह पी-10, ताराटोला रोड, कोलकाता में कंपनी की सभी संपत्तियों की बिक्री की पुष्टि हुई।

डिवीजन बेंच ने यह भी कहा कि भूमि पर पट्टे की अवधि समाप्त हो गई थी और चूंकि खरीदार, एफक्लॉन, कारखाने के चरित्र को नष्ट करने का इरादा नहीं रखता है, इसलिए यह वांछनीय होगा कि पोर्ट ट्रस्ट को तारातोला भूमि का एक नया पट्टा प्रतिवादी संख्या 1 (एफक्लॉन) के पक्ष में देना चाहिए जो समाप्त हो गया है। 11.08.2003 को, प्रतिवादियों द्वारा डिवीजन बेंच दिनांक 09,04.2003 के आदेश में संशोधन के लिए उच्च न्यायालय में एक आवेदन किया गया था, जिसमें कहा गया था कि, परिसमाप्त कंपनी द्वारा नवीनीकरण का विकल्प वैध रूप से प्रयोग किया गया पाया गया है। और इसलिए, पोर्ट ट्रस्ट के पास परिसमाप्त कंपनी और पोर्ट ट्रस्ट के बीच मौजूद पट्टे के अनुबंध के संदर्भ में पट्टे को नवीनीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था।

उच्च न्यायालय ने 01.12.2004 को इस मामले पर निर्णय लेते हुए, उत्तरदाताओं के दावे को स्वीकार कर लिया और पोर्ट ट्रस्ट को आदेश दिया कि, प्रतिवादी द्वारा सभी बकाया किराये और करों का भुगतान करने

पर, पोर्ट ट्रस्ट उसके अनुरूप नया पट्टा प्रदान करेगा। जो पोर्ट ट्रस्ट और दास रिप्रोग्राफिक्स के बीच मौजूद था।

इस न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपील उच्च न्यायालय के दिनांक 01.12.2002 के इस आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

हमने श्री टी.आर. अंध्यारुजिना, विद्वान वरिष्ठ वकील, अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित और श्री यू.यू.ललित, विद्वान वरिष्ठ वकील, उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित और श्री विजय हंसारिया, विद्वान वरिष्ठ वकील, श्रमिकों की ओर से उपस्थित को सुना।

अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि पट्टा विलेख के नवीनीकरण का सवाल इस तथ्य के कारण उत्पन्न नहीं हो सका कि पट्टे को नवीनीकृत करने के विकल्प का उपयोग कंपनी द्वारा परिसमापन में वैध रूप से नहीं किया गया था क्योंकि कंपनी बकाया किराया और नगरपालिका करों के आधार पर देय राशि द्वारा पट्टे के अनुबंध के विभिन्न नियमों और शर्तों का उल्लंघन कर रही थी

इसके अलावा पट्टे डीड में यह प्रावधान किया गया था कि, यदि कंपनी (दास रिप्रोग्राफिक्स) को स्वेच्छा से या अनिवार्य रूप से बंद कर दिया गया था, तो पट्टे डीड को समाप्त कर दिया जाएगा। यहां चूंकि कंपनी बंद हो गई है, इसलिए यह माना जाता है कि पट्टे समाप्त हो गई है और इसलिए, पट्टे का विस्तार देने का सवाल ही नहीं उठता।

अपीलकर्ता ने आगे कहा कि प्रतिवादी सं 1 (इफक्लोन) केवल परिसमाप्त कंपनी की संपत्ति का मालिक है जिसमें फिक्स्चर और फर्नीचर शामिल हैं। इसलिए, वे केवल कंपनी की संपत्तियों पर ही अपने अधिकारों का प्रयोग कर सकते थे, न कि उस भूमि पर जो पोर्ट ट्रस्ट की संपत्ति है। इसके अलावा चूंकि पट्टे समाप्त हो चुकी है, इसलिए कंपनी का विचाराधीन संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है।

श्री अंध्यारुजिना ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय के आदेश के बाद पोर्ट ट्रस्ट कंपनी को पोर्ट ट्रस्ट की दरों की अनुसूची में प्रचलित दरों के अनुसार एक नया पट्टा देने पर सहमत हो गया है, जो मुनाफाखोरी पर नहीं, बल्कि मुद्रास्फीति पर आधारित है। लेकिन हाईकोर्ट ने 1962 में पट्टे डीड के तहत निर्धारित दरों पर नई पट्टे दे दी, जो उचित नहीं है।

उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री यू.यू.ललित ने कंपनी और पोर्ट ट्रस्ट द्वारा लिखे गए पत्रों का हवाला देते हुए प्रस्तुत किया कि पत्राचार से संकेत मिलेगा कि कंपनी ने पट्टे में उल्लिखित प्रक्रिया में पट्टे को नवीनीकृत करने के अपने विकल्प का प्रयोग किया था और पोर्ट ट्रस्ट के पत्र से यह भी पता चलता है कि, कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट का इरादा पट्टे को रद्द करने का नहीं था, बल्कि शेष बकाया राशि के भुगतान पर पट्टेदार को नया पट्टा देने का था।

श्री यू.यू.ललित ने प्रस्तुत किया कि, प्रतिवादी ने कंपनी की संपत्ति प्राप्त करने के बाद परिसमाप्त कंपनी के कर्मचारियों के साथ उन्हें फिर से रोजगार देने के लिए एक अनुबंध किया, यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि प्रतिवादी का एकमात्र उद्देश्य अपनी इकाइयों को पुनर्जीवित और पुनर्वास करना था और अपने कर्मचारियों को पुनः नियोजित करना।

उत्तरदाताओं ने आगे कहा कि पट्टे का नवीनीकरण मूल पट्टे की समाप्ति की तारीख से होना चाहिए, और यह भी कि राशि पोर्ट ट्रस्ट और दास रिप्रोग्राफिक्स के बीच मूल पट्टा विलेख में निर्धारित राशि के अनुसार होनी चाहिए।

प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत एक अन्य दलील यह थी कि, यदि दास रिप्रोग्राफिक्स पट्टे का नवीनीकरण करते समय परिसमापन में नहीं गया होता, तो कंपनी को नवीनीकरण की अवधि के लिए मूल पट्टे के तहत भुगतान किए गए अंतिम किराए से केवल 25% अधिक का भुगतान करना पड़ता। कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट अब पट्टे के नए अनुदान के लिए अपनी निर्धारित दरों पर किराए की मांग कर रहा है, जो पिछले किराए से तीन गुना है, जिससे उत्तरदाताओं के लिए कंपनी की बंद इकाइयों को फिर से खोलना या अपने श्रमिकों को फिर से नियोजित करना असंभव हो जाएगा।

कामगारों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विजय हंसारिया ने कहा कि पोर्ट ट्रस्ट को पट्टे के औपचारिक नवीनीकरण से इनकार करने

का कोई अधिकार नहीं है, खासकर यह जानते हुए कि बड़ी संख्या में लोगों की आजीविका इस पर निर्भर है। इसके अलावा, पोर्ट ट्रस्ट ने पूर्ववर्ती पट्टेदार को पट्टे की मूल शर्तों की समाप्ति के बाद भी संपत्ति पर कब्जा जारी रखने की अनुमति दी और इस तरह आचरण द्वारा पट्टे को नवीनीकृत किया।

हमने सभी पक्षों को विस्तार से सुना और हमारे सामने रखे गए दस्तावेजों का भी अध्ययन किया। इस मामले में जो मुद्दे हमारे अनुसार चर्चा के लायक हैं, वह यह हैं कि क्या :-

- प्रतिवादी नंबर 1 (एफक्लोन) इस तथ्य के कारण कि उन्होंने परिसमाप्त हो चुकी कंपनी की परिसंपत्तियों को खरीद लिया है, वे उस संपत्ति (भूमि) पर अधिकार का प्रयोग कर सकते हैं जिसे पोर्ट ट्रस्ट ने पट्टे के अनुबंध के माध्यम से परिसमाप्त कंपनी (दास रिप्रोग्राफिक्स) को पट्टे पर दिया था?
- क्या उच्च न्यायालय पोर्ट ट्रस्ट और परिसमाप्त कंपनी (दास रिप्रोग्राफिक्स) के बीच पट्टे के मूल अनुबंध में निर्दिष्ट शर्तों पर प्रतिवादी संख्या 1 (एफक्लोन) को नया पट्टा देने में सही था?

दूसरे शब्दों में, अब हम वास्तव में जिस प्रश्न को लेकर चिंतित हैं वह यह है कि क्या प्रमुख पोर्ट ट्रस्ट को अनुसूची के अनुसार दरों के आधार पर एक नया पट्टा दिया जाना चाहिए या क्या एक नया पट्टा दिया जाना

चाहिए या क्या एक नए पट्टे की अनुमति दी जा सकती है पूर्व पट्टे में मौजूद नियमों और शर्तों पर निष्पादित किया जाना है।

निम्नलिखित कारणों से प्रतिवादी सं. 1 एफक्लोन टाई-अप प्राइवेट लिमिटेड को पट्टा नहीं दिया जा सका :-

1. परिसमापन में कंपनी द्वारा पट्टे को नवीनीकृत करने के विकल्प का वैध रूप से प्रयोग नहीं किया गया था। कंपनी पट्टे के अनुबंध के विभिन्न नियमों और शर्तों का उल्लंघन कर रही थी, अन्य बातों के साथ-साथ, किराए का भुगतान न करने, नगरपालिका करों, प्रश्रुगत भूमि के अनधिकृत निर्माण आदि से संबंधित;
2. मेसर्स एफक्लोन टाई-अप प्राइवेट लिमिटेड, अन्य बातों के अलावा, संबंधित परिसर में पड़ी कंपनी की केवल परिसंपत्तियों (फिक्स्चर और फर्निचर) की नीलामी खरीदार थी। यह मान लेना गलत था कि पट्टे डीड को नवीनीकृत करने का अतिरिक्त अधिकार मेसर्स एफक्लोन टाई-अप प्राइवेट लिमिटेड में निहित है;
3. मेसर्स एफक्लोन टाई-अप प्राइवेट लिमिटेड पट्टे डीड को नवीनीकृत करने के अधिकार के लिए परिसमापन में कंपनी के हित में उत्तराधिकारी नहीं थे;
4. यह स्वीकृत स्थिति थी कि पट्टे डीड 1992 में समाप्त हो गई थी और उस पर कोई नवीनीकरण नहीं दिया गया था, विशेष रूप से,

चूंकि नवीनीकरण देने का अधिकार पोर्ट ट्रस्ट के विवेक में था, ऐसा विवेक तब भी मौजूद था जब शर्तों और परिसमापन में कंपनी द्वारा पट्टे के अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया था;

5. पूरी निष्पक्षता से पोर्ट ट्रस्ट ने पोर्ट ट्रस्ट में दरों की अनुसूची में प्रचलित दरों के अनुसार मेसर्स एफक्लोन टाई-अप प्राइवेट लिमिटेड को एक नया पट्टा देने पर सहमति व्यक्त की थी, जो उक्त कंपनी के लिए अस्वीकार्य था जो पट्टे डीड में निर्धारित दरों के अनुसार नवीनीकरण चाहती थी।

उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि किराये की अनुसूची हर अर्थव्यवस्था में एक निश्चित समय पर मौजूद आर्थिक स्थिति के आधार पर बदलती है। इसलिए, पोर्ट ट्रस्ट द्वारा अब एफक्लोन से जो किराया मांगा गया है, वह बिल्कुल उचित और तर्कसंगत है और किराया परिवर्तन की अनुसूची को कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा वैध घोषित किया गया है।

उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि, किसी भी मामले में, पट्टे के अनुबंध में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि यदि परिसमापन कंपनी एम.एल. दास रिप्रोग्राफिक्स को या तो स्वेच्छा से या अनिवार्य रूप से बंद कर दिया गया था, फिर पट्टे डीड को समाप्त कर दिया जाएगा। उस स्थिति में, निश्चित रूप से, पट्टे डीड का विस्तार देने

का कोई सवाल ही नहीं उठता। भले ही यह मान लिया जाए कि पट्टे का विस्तार 1992 के बाद से दिया जाना था, पट्टे के अनुबंध की स्पष्ट शर्तों के संचालन से पट्टा विलेख स्वतः ही समाप्त हो जाएगा।

1964 में दिए गए पट्टे में नवीनीकरण का अधिकार नहीं था और वास्तव में, पट्टा समय के साथ 22.01.1992 को समाप्त हो गया, जिसके बाद कोई विस्तार नहीं दिया गया। पट्टे के नवीनीकरण का विकल्प प्रतिवादी नंबर 3 कंपनी को नहीं बल्कि पोर्ट ट्रस्ट को दिया गया था। पोर्ट ट्रस्ट ने प्रतिवादी संख्या 1 के साथ एक नया पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए निष्पक्षता से सहमति व्यक्त की थी। किराया बाजार किराया नहीं होगा और वास्तव में, प्रमुख बंदरगाह ट्रस्ट अधिनियम के तहत तय की गई दरों की अनुसूची के अनुरूप होगा, जिसे केंद्र सरकार की पूर्व मंजूरी प्राप्त है।

यह नोट करना भी प्रासंगिक है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने पोर्ट ट्रस्ट से संबंधित भूमि को छोड़कर परिसमापन में कंपनी की संपत्ति खरीदी थी।

हमारा मत यह है कि :-

1. प्रतिवादी सं. 1 (एफक्लोन) के पास मौजूद पोर्ट ट्रस्ट की संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है, जैसा कि उनके द्वारा दावा किया गया है। वर्तमान मामले में केवल कंपनी की संपत्ति, जिसका परिसमापन किया गया था, उत्तरदाताओं द्वारा खरीदी गई है, भूमि पोर्ट ट्रस्ट की थी। यहां तक कि

पोर्ट ट्रस्ट और परिसमाप्त कंपनी के बीच पट्टे के मूल अनुबंध के अनुसार, ऐसे खंड थे जो बहुत स्पष्ट रूप से कहते थे कि, पोर्ट ट्रस्ट के पास आगे की अवधि के लिए पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प था, बशर्ते कि अनुबंध की शर्तों का विधिवत पालन किया जाए। पट्टे डीड में यह भी स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि, यदि कंपनी परिसमापन में जाती है या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से बंद हो जाती है, तो पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जा कर लेगा और पट्टे समाप्त हो जाएगी। वर्तमान तथ्य स्थिति में, परिसमापन में कंपनी स्पष्ट रूप से बकाया किराये की बकाया राशि और ब्याज के साथ कर देयता के कारण अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन कर रही थी। इसके अलावा कंपनी परिसमापन में चली गई और इसलिए जैसा कि पट्टा अनुबंध में कहा गया है, मूल पट्टा समाप्त हो गया है और माना जाता है कि पोर्ट ट्रस्ट स्वचालित रूप से विचाराधीन भूमि के कब्जे में आ गया है।

इसलिए हमारा मानना है कि, पोर्ट ट्रस्ट और परिसमाप्त कंपनी के बीच कोई पट्टा अस्तित्व में नहीं है और इसलिए प्रतिवादी नंबर 1 (इफक्लोन) का दावा है कि मूल पट्टा विलेख अस्तित्व में है, जिससे उन्हें प्रश्नगत भूमि पर स्वचालित अधिकार मिल गया है। असमर्थनीय और कोई योग्यता नहीं है।

2. इस प्रश्न पर कि क्या उच्च न्यायालय मूल पट्टा समझौते में निर्धारित खंड के अनुसार प्रतिवादी संख्या 1 (एफ़क्लोन) को नया पट्टा देने में सही था, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय अब तक सही है जहां तक नए पट्टे देने का संबंध है। प्रश्न के दूसरे भाग पर आते हैं कि क्या किराये की राशि मूल पट्टा विलेख में उल्लिखित शर्त के आधार पर होनी चाहिए; हमारा मानना है कि कोलकाता में पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम की वर्तमान अनुसूची में मौजूद दरें लागू होनी चाहिए। हमारा विचार है कि, प्रतिवादी का यह दावा कि उन्हें 1962 के मूल पट्टा अनुबंध के खंड के अनुसार दरों का भुगतान करने की अनुमति दी जानी चाहिए, पोर्ट ट्रस्ट के लिए उचित नहीं है। हम इस बात से भी संतुष्ट हैं कि पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम की अनुसूची में प्रचलित कीमतें मुनाफाखोरी पर नहीं, बल्कि मुद्रास्फीति की प्रवृत्ति पर आधारित हैं।

3. प्रतिवादी संख्या 1 (एफ़क्लोन) के दावे के संबंध में, यदि दास रिप्रोग्राफिक्स परिसमापन में नहीं गया होता, तो पट्टे को नवीनीकृत करते समय, कंपनी को मूल पट्टे के तहत भुगतान किए गए अंतिम किराए से केवल 25% अधिक का भुगतान करना पड़ता। इस प्रकार के नवीनीकरण की अवधि, हमारे विचार में अच्छी नहीं है, क्योंकि इस बिंदु पर ऐसे नवीनीकरण पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि कंपनी स्वयं अस्तित्व में नहीं है और मूल पट्टा अनुबंध में यह खंड भी आएगा, जिसमें यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि यदि कंपनी परिसमापन में

जाती है या अनिवार्य रूप से या स्वेच्छा से बंद हो जाती है, तो पोर्ट ट्रस्ट फिर से कब्जा कर लेगा और पट्टे को समाप्त कर दिया जाएगा। श्रमिकों के व्यापक हित का प्रचार श्री विजय हंसारिया और प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा भी अपने व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया गया था। श्रमिकों के हितों को पोर्ट ट्रस्ट द्वारा बाजार दर पर नहीं बल्कि प्रमुख पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम के तहत निर्धारित अनुसूची में निर्धारित दर पर परिसर का नया पट्टा देने की इच्छा से भी पूरा किया जा सकता है।

अब यह हमारे ध्यान में लाया गया है कि प्रतिवादी नंबर 1, जिसका कब्जा जारी है, अब तीसरे पक्ष को शामिल कर रहा है और संपत्ति को अपने नाम करने की कोशिश कर रहा है। इन परिस्थितियों में, आई.ए. प्रतिवादी संख्या 1 को संपत्ति का कब्जा पोर्ट ट्रस्ट को सौंपने का निर्देश देने के लिए पोर्ट ट्रस्ट द्वारा क्रमांक 3/2006 दायर किया गया था। इन परिस्थितियों में, पोर्ट ट्रस्ट द्वारा एक तर्क भी उठाया गया था कि उन्हें प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी।

तथ्य यह है कि प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी संपत्ति पर काबिज रही। अब यह पोर्ट ट्रस्ट के संज्ञान में आया है कि इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में संपत्ति पर कोई अधिकार मौजूद नहीं था। वे न केवल परिसर में अनधिकृत निर्माण कर रहे हैं, बल्कि विभिन्न लोगों से

कब्जा भी छीन लिया है। ऐसे व्यक्ति और कंपनियाँ जो अपने स्वयं के व्यवसाय से जुड़े नहीं हैं और तीसरे पक्ष के अधिकार बना रहे हैं। इस तरह का निर्माण और कब्जे का हिस्सा न केवल इस न्यायालय द्वारा दिए गए स्थगन आदेश के मद्देनजर अस्वीकार्य है, बल्कि किसी भी स्थिति में 1964 के पट्टे के तहत भी इसकी अनुमति नहीं थी।

साथ ही, हम वास्तविकताओं से अपनी आंखें भी नहीं मूंद सकते। इसलिए, हमें कलम के एक झटके से पोर्ट ट्रस्ट के हित, पहले प्रतिवादी और कामगारों के हित की रक्षा करनी होगी। ट्रेड यूनियनों ने हस्तक्षेप के लिए आवेदन किया है और इसका प्रतिनिधित्व वरिष्ठ वकील श्री विजय हंसारिया ने किया है, जिसमें दास रिप्रोग्राफिक्स लिमिटेड (परिसमापन में) में काम करने वाले श्रमिकों की बड़ी संख्या में सदस्यता है। प्रतिवादी संख्या 3 कंपनी के परिसमापन के आदेश के बाद बहुत पानी बह चुका है। इस स्तर पर इस न्यायालय द्वारा पारित कोई भी प्रतिकूल आदेश संघ के सदस्यों के अधिकार और हित को प्रभावित करेगा। कंपनी को बंद करने का निर्देश दिया गया था और आधिकारिक परिसमापक को संपत्तियों और संपत्तियों का प्रभार लेने का निर्देश दिया गया था। 05.09.1997 को प्रकाशित और प्रकाशित बिक्री नोटिस के अनुसार संपत्तियों और संपत्तियों को बिक्री के लिए रखा गया था। इन परिस्थितियों में, अपने सदस्यों की आजीविका की रक्षा करने के प्रयास में, संघ ने प्रतिवादी नंबर 1 के साथ एक समझौता किया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान किया

गया कि प्रतिवादी नं.1 की संपत्तियों और संपत्तियों को खरीदने के लिए अदालत में आवश्यक कदम उठाएगा। कंपनी चरणबद्ध तरीके से कंपनी के सभी पात्र श्रमिकों को रोजगार भी सुनिश्चित करेगी। ऐसी अन्य स्थितियाँ भी हैं जिनसे हम अब चिंतित नहीं हैं। की गई प्रतिबद्धता के संदर्भ में, प्रतिवादी नंबर 1 ने कंपनी की संपत्तियों और संपत्तियों की बिक्री में भाग लिया और दिनांक 16.01.1989 के एक आदेश द्वारा उसके संबंध में सफल खरीदार घोषित किया गया। दोनों पक्षों की ओर से कई अन्य कार्यवाही भी की गई, जिनसे भी हमारा कोई लेना-देना नहीं है। यह कहा गया है कि आदेश के संदर्भ में, प्रतिवादी नंबर 1 ने आधिकारिक परिसमापक को संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। दिनांक 16.01.1998 और 09.04.2003 को आदेश पारित करते समय उच्च न्यायालय की मंशा इस तथ्य से प्रकट होती है कि कंपनी की संपत्तियों और संपत्तियों की बिक्री के लिए दिनांक 16.01.1998 के आदेश की पुष्टि करते हुए, उच्च न्यायालय ने इसे स्वतंत्र कर दिया। किसी भी अन्य देय राशि के कारण किसी भी प्रकार की देनदारी से मुक्त। कंपनी के पुनरुद्धार और पुनर्वास को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया कि जिन संपत्तियों पर कंपनी के कारखाने स्थित हैं, उन्हें प्रतिवादी नंबर 1 को प्रदान किया जाए। उच्च न्यायालय ने यह भी निर्देश दिया कि प्रतिवादी नंबर 1 को वर्तमान में फैक्ट्री परिसर के कब्जे में एक नया पट्टा दिया जाए। प्रतिवादी नंबर 1 का भी वहां स्थित परिसंपत्तियों और संपत्तियों पर कब्जा है। यह भी विवाद में नहीं है कि

प्रतिवादी नंबर 1 पट्टे के पूर्व नवीनीकरण के अभाव में कारखाने का संचालन नहीं कर रहा है। इससे यूनियन के कर्मियों का अधिकार खतरे में पड़ गया है. पोर्ट ट्रस्ट ने ही तत्कालीन पट्टेदार को पट्टे की मूल शर्तों की समाप्ति के बाद भी संपत्ति पर कब्जा जारी रखने की अनुमति दी थी।

हमारे विचार में कंपनी के कामगारों को अपनी आजीविका कमाने का अधिकार है। कर्मचारी संबंधित संपत्ति के संबंध में पट्टे के नवीनीकरण में अत्यंत रुचि रखते हैं। पोर्ट ट्रस्ट ने अपने आचरण से, पट्टे का नवीनीकरण प्राप्त करने के कंपनी के अधिकार को स्वीकार कर लिया। पोर्ट ट्रस्ट ने कभी भी कंपनी या आधिकारिक परिसमापक को संपत्ति खाली करने के लिए नहीं कहा है। प्रतिवादी को जारी रखने की अनुमति देने में पोर्ट ट्रस्ट का कार्य केवल पोर्ट ट्रस्ट का एक परोपकारी कार्य है, जो कि कंपनी के बड़ी संख्या में श्रमिकों के लिए अनुमति नहीं दिए जाने पर उत्पन्न होने वाले परिणामों को ध्यान में रखते हुए किया जा सकता है। इस प्रकार, संपत्ति के पट्टे को नवीनीकृत कर दिया गया है या इसे नवीनीकृत माना जाना चाहिए क्योंकि कामगार संपत्ति के पट्टे के नवीनीकरण में रुचि रखते हैं। उन्हें उनके वरिष्ठ वकील के माध्यम से भी सुना गया।

सामाजिक न्याय की मांग है कि फैक्ट्री परिसर के संबंध में पट्टे को पोर्ट ट्रस्ट द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में नवीनीकृत किया जाए ताकि

फैक्ट्री का संचालन शुरू किया जा सके। हालाँकि, पट्टे को केवल ब्याज सहित सभी बकाया और देय राशि के भुगतान के अधीन ही नवीनीकृत किया जा सकता है। इसलिए, हम उद्योग के साथ-साथ कामगारों और पोर्ट ट्रस्ट के व्यापक हित में इच्छुक हैं कि हम पोर्ट ट्रस्ट को प्रतिवादी नंबर 1 को नया पट्टा देने का निर्देश दें, बशर्ते कि प्रतिवादी नंबर 1 संबंधित शर्तों का अनुपालन करता हो। 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित बकाया/बकाया का भुगतान। जैसा कि कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट ने अपने पत्र दिनांक 07.03.1992 और 13.04.1995 में सुझाव दिया था। पोर्ट ट्रस्ट कब्जे की तारीख यानी 04.08.2003 से निर्धारित दर के आधार पर प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में एक नया पट्टा भी प्रदान करेगा।

अंत में, हम पी-10, ताराटोला रोड, कोलकाता पर स्थित परिसर के संबंध में पोर्ट ट्रस्ट और प्रतिवादी नंबर 1 (इफक्लोन) के बीच कंपनी द्वारा भूमि के कब्जे में आने की तारीख (यानी 04.08.2003) से एक नया पट्टा अनुबंध तैयार करने का आदेश देते हैं। कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम की वर्तमान अनुसूची में निहित किराये की दरों पर जैसे ही परिसमाप्त कंपनी का बकाया उत्तरदाताओं द्वारा चुकाया जाता है।

इसलिए, हम पोर्ट ट्रस्ट को निर्देश दे रहे हैं कि वह इफक्लोन टाईअप प्राइवेट लिमिटेड; प्रतिवादी नंबर 1 को सूचित करे की इस आदेश की तारीख से चार सप्ताह के भीतर पोर्ट ट्रस्ट द्वारा अपने दिनांक

07.03.1992 और 13.04.1995 के पत्रों में सुझाए गए अनुसार ब्याज सहित किराये की बकाया राशि का भुगतान करना होगा। दूसरे शब्दों में, पोर्ट ट्रस्ट पहले प्रतिवादी को पहले के पट्टे की समाप्ति की तारीख (21.01.1992) से नए पट्टे के निष्पादन की तारीख तक किराये की बकाया राशि के बारे में पुरानी दर पर ब्याज सहित 15% प्रति वर्ष की दर से 4 सप्ताह के भीतर सूचित करेगा। और ऐसी सूचना पर पहले प्रतिवादी द्वारा 2 सप्ताह के भीतर उक्त बकाया का भुगतान किया जाना है और ऐसे बकाया के भुगतान के बाद, पोर्ट ट्रस्ट 04.08.2003 से अब प्रचलित निर्धारित दर के आधार पर एक नया पट्टा प्रदान करेगा, यानी जिस तारीख को पहले प्रतिवादी को आधिकारिक परिसमापक द्वारा संपत्ति का कब्जा दिया जाना था। कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निर्धारित दर दिनांक 04.08.2003 से प्रभावी होगी। हम प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में पट्टा देने के इच्छुक हैं, जिसने अपनी इकाइयों को पुनर्जीवित और पुनर्वास करने और अपने कर्मचारियों को फिर से नियोजित करने के एकमात्र उद्देश्य से पट्टे के नवीनीकरण की मांग की थी।

परिणामस्वरूप, सिविल अपील की अनुमति दी जाती है। हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

वी. एस.एस

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अभय जैन (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।