पश्चिम बंगाल राज्य व अन्य

बनाम

कलकत्ता मिनरेल सप्लाई कंपनी प्राईवेट लिमिटेड और अन्य

(सिविल अपील संख्या 2006 का 2548)

06 मई, 2015

[एम. वाई. इकबाल और अमिताव रॉय, जे. जे.]

पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण नियम, 1954 - अनुसूची 'एफ'-खंड 1ए और 1बी-पट्टे का हस्तांतरण - ब्याज-सलामी का भुगतान करने की देयता- अभिनिर्धारित-पट्टाधारक ब्याज के हस्तांतरण के मामले में, हस्तांतरणकर्ता पट्टा की अप्राप्त अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा-हालांकि, पट्टा की मौजूदा अवधि की समाप्ति के बाद पट्टा के नवीनीकरण से पहले हस्तांतरणकर्ता 15000 रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।-पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953।

पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953: धारा 6 (1) (जी) और 6 (3)-अधिशेष के रूप में भूमि को फिर से शुरू करना-उच्च न्यायालय ने फिर से शुरू करने के आदेश को दरकिनार कर दिया-अभिनिर्धारित कियाः प्रतिवादी ने हर समय भूमि को अधिकतम सीमा के भीतर रखा-उच्च न्यायालय ने फिर से शुरू करने के आदेश को सही ढंग से दरकिनार कर दिया।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

**सिविल अपील संख्या 2549/2006:**

1.1 निर्विवाद रूप से पट्टा का नवीनीकरण एक नया अनुदान है जिसमें पक्षों के बीच निष्पादित मूल पट्टा में एक खंड होता है कि पट्टा को उक्त खंड के अनुसार एक नया अनुदान देकर नवीनीकृत करना होगा। तत्काल मामले में, पहले के पट्टा विलेख के खंड 16 (ए) के अनुसार, पट्टा का नवीनीकरण 30 साल की और अवधि के लिए किया जाना है, लेकिन नियमों और पट्टा के नियमों और शर्तों और ऐसे अन्य नियमों और शर्तों के अधीन है जो राज्य सरकार समय-समय पर इस तरह के नवीनीकृत पट्टा को लागू करना और इसमें शामिल करना आवश्यक समझती है। खंड 16 (ए) में आगे यह प्रावधान किया गया है कि अतिरिक्त नियम और शर्तें जिन्हें राज्य सरकार द्वारा आवश्यक माना जा सकता है, उन्हें शामिल किया जाना चाहिए, लेकिन वे ऐसे पट्टे को नवीनीकृत करने वाले कानून के साथ असंगत नहीं होंगे और उनका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं होगा। राज्य सरकार ने दिनांक 1.6.1994 की अधिसूचना द्वारा दो और शर्तों अर्थात् अनुच्छेद 1ए और 1बी को शामिल करके नियमों में संशोधन किया। अतिरिक्त शर्त के अनुसार, चाय बागान के संबंध में राज्य द्वारा दिए गए नए पट्टे के मामले में, पट्टेदार पट्टे पर दी गई भूमि पर 15,000/- प्रति हेक्टेयर रुपये की दर पर सलामी देने के लिए उत्तरदायी होगा। । हालांकि, पैराग्राफ 1-बी में यह स्पष्ट किया गया है कि लीजहोल्ड ब्याज के हस्तांतरण के मामले में, हस्तांतरणकर्ता लीज की अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, लेकिन लीज की मौजूदा अवधि की समाप्ति के बाद हस्तांतरणकर्ता पट्टा के नवीनीकरण से पहले 15,000/- रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। हालांकि, पैराग्राफ 1-बी में यह स्पष्ट किया गया है कि लीजहोल्ड ब्याज के हस्तांतरण के मामले में, हस्तांतरणकर्ता लीज की अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, लेकिन लीज की मौजूदा अवधि की समाप्ति के बाद हस्तांतरणकर्ता

पट्टा के नवीनीकरण से पहले 15,000/- रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

1.2 यह माना गया, 1998 में विचाराधीन पट्टे की समाप्ति से पहले, प्रतिवादी/हस्तांतरणकर्ता ने वर्ष 1990 में मूल पट्टेदार के स्थान पर कदम रखा। 1994 में, दिनांक 1.6.1994 की अधिसूचना द्वारा, खंड 1-बी के संदर्भ में नियमों की अनुसूची एफ में एक संशोधन लाया गया था। इसलिए, प्रतिवादी 1998 तक पट्टे की अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। राज्य सरकार ने पट्टे की समाप्त न हुई अवधि के लिए सलामी के लिए कोई दावा नहीं किया है, बल्कि 1998 के बाद पट्टे के नए नवीनीकरण के लिए दावा किया है जो एक नया अनुदान है। पट्टा के नवीनीकरण के लिए मंजूरी के अनुसार राज्य सरकार द्वारा सलामी की मांग को किसी भी तरह से पूर्वव्यापी नहीं माना जा सकता है और न ही माना जाएगा। प्रत्यर्थी दार्जिलिंग डो ओर्स प्लांटेशन को सलामी का भुगतान करना होगा जो पट्टे के नवीनीकरण के उद्देश्य से नियमों की शर्तों में से एक है। कलेक्टर द्वारा की गई मांग पूरी तरह से उचित है।

**सिविल अपील संख्या 2548/2006:**

2. इस मामले में, निर्विवाद रूप से प्रतिवादी के पास 1954 में डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के लागू होने पर संरचनाओं के साथ एक कारखाने या मिल में शामिल लगभग 4.54 एकड़ भूमि थी। 1953 का उक्त अधिनियम लागू होने के बाद, कंपनी को अधिनियम की धारा 6 (3) के साथ पठित धारा 6 (1) (जी) के कारण प्रतिवादी द्वारा कारखाने में शामिल सभी भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी गई थी क्योंकि राज्य सरकार की राय थी कि कंपनी को कारखाने के उद्देश्य के लिए सभी भूमि की आवश्यकता है। यह भी विवाद में नहीं है कि हर समय प्रतिवादी-कंपनी कारखाने की

भूमि को डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम और पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम के तहत प्रदान की गई अधिकतम सीमा के भीतर रखती थी। उक्त अधिनियम के लागू होने के बाद, संबंधित प्राधिकारी द्वारा प्रत्यर्थी के खिलाफ कोई आदेश पारित नहीं किया गया था क्योंकि उसके द्वारा धारित भूमि अधिकतम सीमा के भीतर थी। प्रत्यर्थी के मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यर्थी ने हर समय भूमि को अधिकतम सीमा के भीतर रखा है, उच्च न्यायालय ने उप-मंडल, भूमि और भूमि सुधार अधिकारी द्वारा जारी नोटिस को बरकरार रखते हुए विशेष सचिव द्वारा पारित आदेश को सही ढंग से खारिज कर दिया।

न्यू होराइजन्स लिमिटेड बनाम भारत संघ (1995) 1 एस. सी. सी. 478:1994 (5) पूरक। एस. सी. आर. 310; यू. पी. राज्य बनाम लालजी टंडन (2004) 1 एस. सी. सी. 1:2003 (5) पूरक। एस. सी. आर. 77; गजराज सिंह और अन्य। बनाम राज्य परिवहन अपीलीय न्यायाधिकरण और अन्य। (1997) 1 धारा 650:1996 (6) पूरक एससीआर 172; एम. सी. मेहता बनाम भारत संघ और अन्य। (2004) 12 एस. सी. सी. 118:2004 (3) एस. सी. आर. 128-संदर्भित .

मामला विधि संदर्भ

| | | |
|---|---|---|
| 1994 '(5) पूरक। एस. सी. आर. 310 | संदर्भित | पैरा 26 |
| 2003 (5) पूरक। एस. सी. आर. 77 | संदर्भित | पैरा 32 |
| 1996 (6) पूरक। एस. सी. आर. 172 | संदर्भित | पैरा 33 |
| 2004 (3) एस. सी. आर. 128 | निर्दिष्ट | पैरा 34 |

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 2548/2006

कलकत्ता उच्च न्यायालय के 2002 की सिविल अपील सं. 180 के निर्णय और आदेश दिनांकित 6-10-2005 से।

के साथ

2002 की सिविल अपील सं. 2549

अपीलार्थियों के लिए राकेश द्विवेदी, संस्कृति पाठक, साकार सरदाना, अनीप सचथे।

प्रत्यर्थियों के लिए जयदीप गुप्ता, ए. के. गांगुली, उत्पल मजूमदार, दीपक कुमार जेना, मीनाक्षी घोष जेना, जालंधर दास, संजय बोस, संगीता मंडल, अरिजीत मजूमदार, विजय कुमार, शांतनु बंसल (फॉक्स मंडल एंड कंपनी के लिए)।

न्यायालय का निर्णय दिया गया-

एम. वाई. इकबाल, जे.

1. विशेष अनुमति द्वारा ये अपीलें कलकत्ता उच्च न्यायालय के दिनांकित सामान्य निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित की जाती हैं, जिसके तहत उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पश्चिम बंगाल भूमि सुधार और किरायेदारी न्यायाधिकरण (संक्षेप में, 'न्यायाधिकरण') के फैसले के खिलाफ उत्तरदाताओं द्वारा दायर रिट याचिकाओं को अनुमति दी, जिसमें पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा उनके द्वारा धारित भूमि को फिर से शुरू करने के संबंधित आदेश के खिलाफ उनके मूल आवेदनों को खारिज कर दिया गया था।

2. विवादित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने तीन रिट याचिकाओं का निपटारा मुख्य रूप से यह देखते हुए किया है कि हालांकि तथ्य अलग हैं, लेकिन प्रश्न के भीतर पहचान के कुछ समुदाय हैं जिनका उत्तर दिया जाना है और रिट याचिकाओं में कानून के कुछ सामान्य सिद्धांत शामिल हैं।

3. कलकत्ता खनिज आपूर्ति कंपनी प्रा. लि. के मामले में, (2006 का सिविल अपील No.2548 होने के नाते), प्रतिवादी-लिखित याचिकाकर्ता ने पश्चिम बंगाल संपदा

अधिग्रहण अधिनियम, 1953 (संक्षेप में, 'डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम') के लागू होने से पहले भी संरचनाओं के साथ एक कारखाने या मिल में लगभग 4.54 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया था। इस मामले का तथ्यात्मक मैट्रिक्स यह है कि डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम की धारा 5 के तहत धारा 4 के तहत अधिसूचना और उसके प्रभावों के परिणामस्वरूप राज्य में निहित कारखाने में निहित सभी भूमि, हालांकि, उस अधिनियम की धारा 6 (3) के साथ पठित धारा 6 (1) (जी) के कारण, कंपनी को कारखाने में शामिल सभी भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी गई थी क्योंकि राज्य सरकार की राय थी कि कंपनी को कारखाने के उद्देश्य के लिए सभी भूमि की आवश्यकता है।

4. हालाँकि, 1996 में, राज्य सरकार के ध्यान में आया कि कंपनी ने लगभग आधी भूमि को अलग कर दिया था और कारखाने के उद्देश्य के लिए किसी भी भूमि का उपयोग नहीं किया जा रहा था, जो 1993 से बंद था। अधिनियम की धारा 6 (3) के परंतुक द्वारा उसे प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार ने 2 अप्रैल, 1996 के आदेश द्वारा आदेश को संशोधित किया और 3 को फिर से शुरू किया। राज्य सरकार की राय के अनुसार अधिशेष के रूप में 76 एकड़ भूमि के लिए कंपनी को अपना कारखाना चलाने के उद्देश्य से भूमि की आवश्यकता नहीं थी। कंपनी ने उस आदेश को एक रिट याचिका के माध्यम से चुनौती दी, जिसे उपरोक्त न्यायाधिकरण को प्रेषित कर दिया गया और खारिज कर दिया गया। न्यायाधिकरण के फैसले से व्यथित कंपनी ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका को प्राथमिकता दी। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने न्यायाधिकरण के उस आदेश को खारिज कर दिया जिसमें कहा गया था कि 2 अप्रैल, 1996 का आदेश एक बोलने वाला आदेश नहीं था और राज्य सरकार को इस मामले पर नए सिरे से विचार करने का निर्देश दिया। इसके बाद, राज्य सरकार के विशेष सचिव ने प्रतिवादी-कंपनी द्वारा बनाए रखने की अनुमति दी गई भूमि को फिर से शुरू

करने का निर्देश देते हुए आदेश पारित किया, इस आदेश को प्रतिवादियों द्वारा चुनौती दी गई थी, लेकिन न्यायाधिकरण ने उनके आवेदन को खारिज कर दिया|

5. न्यायाधिकरण के फैसले से व्यथित होकर, कंपनी ने एक रिट याचिका के माध्यम से फिर से उच्च न्यायालय का रुख किया, जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विवादित फैसले द्वारा अनुमति दी थी। उच्च न्यायालय ने राज्य सरकार द्वारा फिर से शुरू करने के आदेश के साथ-साथ न्यायाधिकरण के फैसले को भी रद्द कर दिया और कहा कि तत्काल मामले में डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के तहत शक्ति का प्रयोग अधिकार क्षेत्र के बिना था और अधिकतम सीमा के भीतर भूमि रखने वाले प्रत्यर्थियों ने वंशानुगत और हस्तांतरणीय अधिकार के साथ रियासत का दर्जा प्राप्त कर लिया था और इसे पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम की धारा 14-जेड के अधीन नहीं किया जा सकता है।

6. दार्जिलिंग डो ओर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड (2006 की सिविल अपील No.2549 होने के नाते) के मामले में, ज़ुरान्टी टी एस्टेट (ज़ुरान्टी) के रूप में जानी जाने वाली चाय संपदा को पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा चूइसा टी कंपनी (संक्षेप में, 'चुल्सा') के पक्ष में पट्टे पर दिया गया था, जो 301 जनवरी, 1975 को 30 साल की अवधि के लिए सीमित थी। डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के तहत तैयार किए गए अधिकार के रिकॉर्ड में, भूमि को डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम की धारा 6 (3) के तहत बनाए रखने की अनुमति दी गई थी। मूल पट्टा 1 अप्रैल, 1924 को दिया गया था और डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के लागू होने से पहले समाप्त हो गया था। 1976 में, चुइसा ने जुरांटी को दार्जिलिंग डूअर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड (संक्षेप में, प्रतिवादी कंपनी) को बेच दिया।

7. 25 अगस्त, 1976 के एक आदेश द्वारा, चाय एस्टेट को प्रतिवादी-कंपनी के पक्ष में परिवर्तित कर दिया गया था। 1990 की एक कंपनी याचिका में, उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी-कंपनी, हस्तांतरणकर्ता और कराला वैली टी कंपनी लिमिटेड (संक्षेप में, 'कराला'), हस्तांतरणकर्ता के बीच एकीकरण की योजना की अनुमति दी थी, जिसके तहत योजना, हस्तांतरणकर्ता कराला का नाम बदलकर दार्जिलिंग डुआर्स कर दिया गया था और इसमें दार्जिलिंग डुआर्स के सभी अधिकार, शीर्षक और हित निहित थे। इसके बाद 18 नवंबर, 1991 के एक आदेश द्वारा भूमि पंजीकरण कलेक्टर ने दार्जिलिंग डुआर्स के पक्ष में ज़ुरान्टी के संबंध में नाम के परिवर्तन की अनुमति दी।

8. पश्चिम बंगाल सरकार ने 1 जून, 1994 को डब्ल्यू. बी. ई. ए. नियमों की अनुसूची 'एफ' में संशोधन करते हुए एक अधिसूचना जारी की, जिसमें पट्टा में शामिल किए जाने वाले खंड 1ए और 1बी को शामिल किया गया है, जिसमें पट्टा के आगे नवीनीकरण से पहले पट्टे पर दी गई भूमि की प्रति हेक्टेयर 1,000 रुपये की सलामी का भुगतान करने की आवश्यकता होती है। प्रत्यर्थी कंपनी ने 10 मार्च, 1998 को 30 साल की अवधि के लिए ज़ुरंटी के पट्टे के नवीनीकरण के लिए आवेदन किया और पट्टे के नवीनीकरण के लिए एक विलेख 12 मार्च, 1998 को प्रत्यर्थी-कंपनी के पक्ष में निष्पादित किया गया। मार्च, 2002 में, कलेक्टर ने संशोधित खंड के अनुसार उक्त पट्टे के नवीनीकरण के संबंध में सलामी के रूप में 1 रुपये, 10,50,200 की राशि की मांग की, जिसे प्रतिवादी-कंपनी द्वारा न्यायाधिकरण के समक्ष चुनौती दी गई थी। ट्रिब्यूनल द्वारा मामले को रिमांड पर लिए जाने पर, कलेक्टर ने फिर से कहा कि प्रतिवादी-कंपनी सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है और कंपनी को इसे जमा करने का निर्देश दिया। प्रत्यर्थी-कंपनी ने फिर से एक आवेदन के माध्यम से न्यायाधिकरण के समक्ष कदम रखा, जिसे खारिज कर दिया गया। न्यायाधिकरण ने चाय बागान के हस्तांतरण पर सलामी लगाने वाली अधिसूचना को बरकरार रखा। आदेश से व्यथित

होकर, प्रतिवादी-कंपनी ने रिट याचिका के माध्यम से उच्च न्यायालय का रुख किया, जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विवादित फैसले द्वारा अनुमति दी थी। यह मानते हुए कि प्रतिवादी-कंपनी सलामी के भुगतान के बिना पट्टे के नवीनीकरण का हकदार था, उच्च न्यायालय ने न्यायाधिकरण के आदेश के साथ-साथ कलेक्टर के आदेश और मांग पत्र को रद्द कर दिया।

9. इसलिए, संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत राज्य सरकार और उसके अधिकारियों द्वारा विशेष अनुमति द्वारा इन दो अपीलों को प्राथमिकता दी गई है।

10. अब हम पक्षों के मामले की बेहतर सराहना के लिए अलग से लागू तथ्यों और कानून पर चर्चा करेंगे।

सिविल अपील संख्या 2549/2006:

(कलेक्टर, जलपाईगुड़ी और एक अन्य बनाम दार्जिलिंग डो ओर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड और एक अन्य)

11. स्वीकृत रुप से वर्ष 1924 में, अपीलार्थी ने 30 साल की अवधि के लिए संपत्ति का पट्टा प्रदान किया, जिसकी अवधि 1954 में समाप्त हो गई। प्रत्यर्थी 1974 तक कब्जे में रहा जब जुरान्टी गार्डन के संबंध में चुल्सा टी कंपनी लिमिटेड के पक्ष में एक नया पट्टा विलेख 30.1.1975 पर निष्पादित किया गया। पट्टे को 25.3.1968 से प्रभावी बनाया गया था। पट्टा के कुछ नियम और शर्तें जो वर्तमान मामले में प्रासंगिक हैं, वे इस प्रकार हैंः

> "(4) (ए) कि पट्टेदार/पट्टेदार हर समय पश्चिम बंगाल के प्रासंगिक प्रावधानों का पालन करेंगे और उनका पालन करेंगेः उस समय लागू संपदा अधिग्रहण नियम।

(ख) वन में निहित भूमि के संबंध में पट्टेदार/पट्टेदार राज्य सरकार के नियंत्रण और पर्यवेक्षण के अधीन होंगे।

x x x x

(13) (क) कि पट्टेदार कलेक्टर की औपचारिक मंजूरी के बिना पूर्ण या आंशिक रूप से, या क्लब या समामेलित चाय बागानों का हस्तांतरण नहीं करेगा; बशर्ते कि ऐसे मामलों को छोड़कर जहां पश्चिम बंगाल भूमि हस्तांतरण (विनियमन) अधिनियम, 1960 (1960 का पश्चिम बंगाल अधिनियम XVI) के प्रावधान लागू होते हैं, स्वामित्व विलेख जमा करके अनुसूचित बैंक में चाय बागान के न्यायसंगत बंधक के लिए ऐसी किसी मंजूरी की आवश्यकता नहीं होगी। तथापि, ऐसे सभी न्यायसंगत बंधकों को तुरंत कलेक्टर के पास भेजा जाएगा।

(ख) पट्टा-धारक ब्याज उत्तराधिकार के योग्य होगा।

(ग) ऐसे पट्टा-धारक ब्याज के हस्तांतरण की स्थिति में, चाहे वह पूर्ण रूप से हो या आंशिक रूप से, वह तत्काल लागू और उस पर लागू किसी भी कानून के प्रावधान के अधीन होगा और कलेक्टर की पूर्व सहमति के अधीन भी होगा।

x x x x

(16) (क) कि पट्टेदार/पट्टेदार इस पट्टे के नियमों और शर्तों और ऐसे अन्य नियमों और शर्तों के अधीन रहते हुए, जो राज्य सरकार समय-समय पर ऐसे नवीनीकृत पट्टे या पट्टों में अधिरोपित करना और शामिल करना आवश्यक समझती है और ऐसे किराए के अधीन रहती है जो तब निर्धारित किया जा सकता है, और ऐसे अतिरिक्त

नियम और शर्तें ऐसे पट्टे को विनियमित करने वाले कानून के साथ असंगत नहीं होंगी और उनका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं होगा, तीस साल की आगे की अवधि के लिए पट्टे के नवीनीकरण और समान अवधि के लिए क्रमिक नवीनीकरण का हकदार होगा।"

12. 1975 के पट्टा विलेख में निहित उपरोक्त नियमों और शर्तों से, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी पट्टेदार उस समय लागू पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण नियमों के प्रासंगिक प्रावधानों का पालन करेगा और उनका पालन करेगा। खंड 13 (ए) में आगे यह प्रावधान है कि पट्टेदार कलेक्टर की औपचारिक मंजूरी के बिना स्थानांतरित नहीं होगा और खंड 13 (सी) में यह प्रावधान है कि स्थानांतरण उस समय लागू किसी भी कानून के अधीन होगा और कलेक्टर की पूर्व सहमति के अधीन भी होगा।

13. पट्टा विलेख के खंड 16 (ए) में एक नवीनीकरण खंड है जिसके अनुसार पट्टेदार इस पट्टे के नियमों और नियमों और शर्तों के अधीन रहते हुए तीस साल की और अवधि के लिए पट्टे के नवीनीकरण और समान अवधि के लिए क्रमिक नवीनीकरण का हकदार होगा और ऐसे अन्य नियम और शर्तें भी जो राज्य सरकार समय-समय पर ऐसे नवीनीकृत पट्टे या पट्टों को अधिरोपित करना और उनमें शामिल करना आवश्यक समझती है और ऐसे किराए के अधीन होगी जो तब निर्धारित किया जाए। हालाँकि, ऐसे अतिरिक्त नियम और शर्तें ऐसे पट्टे को विनियमित करने वाले कानून के साथ असंगत नहीं होंगी और इनका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं होगा।

14. निर्विवाद रूप से, पट्टे के निर्वाह के दौरान, प्रतिवादी दार्जिलिंग डूअर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड और कराला वैली टी कंपनी का विलय कर दिया गया और सभी संपत्तियां, अधिकार और ब्याज कंपनी की याचिका में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश द्वारा प्रतिवादी दार्जिलिंग डूअर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड को हस्तांतरित

कर दिए गए। यह भी विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी दार्जिलिंग डुआर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड का नाम कलेक्टर के दिनांक 28.11.1991 के आदेश द्वारा परिवर्तित किया गया था।

15. मूल रूप से पट्टा वर्ष 1924 में 30 साल की अवधि के लिए दिया गया था। पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले, पश्चिम बंगाल राज्य में पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 लागू हुआ। अधिनियम की धारा 4 के अनुसार, राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना की तारीख से ऐसी प्रत्येक संपत्ति में सभी संपदाएं और प्रत्येक मध्यस्थ के अधिकार राज्य में निहित थे। उक्त अधिनियम की धारा 5 अधिसूचना के प्रभाव से संबंधित है। उक्त अधिनियम की धारा 6 कुछ भूमि को बनाए रखने के लिए मध्यस्थ के अधिकार के संबंध में प्रावधान करती है। धारा 6 निम्नानुसार है -

> "6. (1) धारा 4 और 5 में किसी बात के होते हुए भी, एक मध्यस्थ, उप-धारा (2) के परन्तुक में उल्लिखित मामलों को छोड़कर, लेकिन उस उप-धारा के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुए, निहित होने की तारीख से प्रभावी रूप से बनाए रखने का हकदार होगा -
>
> (a) xxxxxxxxxx
>
> (b) xxxxxxxxxx
>
> (c) xxxxxxxxxx
>
> (d) xxxxxxxxxx
>
> (e) xxxxxxxxxx

(f) उप-धारा (3) के प्रावधानों के अधीन, चाय बागानों या बगीचों में निहित भूमि या पशुधन प्रजनन, मुर्गी पालन या डेयरी के उद्देश्य से उपयोग की जाने वाली भूमि;

(g) xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx

(2) एक मध्यस्थ जो उप-धारा (1) के तहत किसी भी भूमि का कब्जा बनाए रखने का हकदार है, ऐसा समझा जाएगा कि वह किरायेदार के रूप में निहित होने की तारीख से सीधे राज्य के तहत ऐसी भूमि रखता है, जो ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन है जो निर्धारित किए जा सकते हैं और ऐसे किराए के भुगतान के अधीन है जो इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत निर्धारित किया जा सकता है और जैसा कि अध्याय V के तहत अंत में प्रकाशित अधिकारों के रिकॉर्ड में दर्ज किया गया है, सिवाय इसके कि खंड (ज) या (i) में निर्दिष्ट भूमि के लिए कोई किराया देय नहीं होगाः

बशर्ते कि यदि कोई तालाब मत्स्य पालन या चाय के बगीचे, बगीचे, मिल, कारखाने या कार्यशाला में शामिल कोई भूमि पट्टे के तहत निहित होने की तारीख से तुरंत पहले आयोजित की गई थी, तो ऐसा पट्टा राज्य सरकार द्वारा उसी नियम और शर्तों पर दिया गया माना जाएगा जो ऐसी तारीख से तुरंत पहले दिए गए थे।

(3) चाय बागान, मिल, कारखाना या कार्यशाला में निहित भूमि के मामले में मध्यस्थ, या जहां भूमि पट्टे के तहत रखी गई है, पट्टेदार, राज्य सरकार की राय में, चाय बागान, मिल कारखाने या

कार्यशाला के लिए, जैसा भी मामला हो, उतनी ही भूमि अपने पास रखने का हकदार होगा, और मध्यस्थ होने के लिए एक व्यक्तिः

बशर्ते कि राज्य सरकार, यदि वह किसी मामले की परिस्थितियों की समीक्षा करने के बाद और यथास्थिति, मध्यस्थ या पट्टेदार को सुनवाई का अवसर देने के बाद ऐसा करना उचित समझती है, तो इस उप-धारा के तहत उसके द्वारा दिए गए किसी भी आदेश को संशोधित कर सकती है, जिसमें उस भूमि को निर्दिष्ट किया गया हो, जिसे मध्यस्थ या पट्टेदार, जैसा भी मामला हो, चाय बागान, मिल, कारखाने या कार्यशाला के लिए अपने पास रखने का हकदार होगा।

स्पष्टीकरणः-"पट्टा के तहत धारित भूमि" अभिव्यक्ति में पट्टा के तहत सीधे राज्य के तहत धारित कोई भी भूमि शामिल है।

अपवादः-भूमि के मामले में जिसे बनाए रखने की अनुमति दी गई है। चाय बागान के संबंध में एक मध्यस्थ या पट्टेदार, ऐसी भूमि में जंगल में शामिल कोई भी भूमि शामिल हो सकती है, यदि राज्य सरकार की राय में, चाय बागान के लिए जंगल में शामिल भूमि की आवश्यकता है।"

16. धारा 6 के सुसंगत प्रावधानों को पढ़कर, यह स्पष्ट होता है कि चाय बागान सहित भूमि के कब्जे में एक मध्यस्थ, उक्त अधिनियम की धारा 6 की उप-धारा (3) में निहित प्रावधानों के अधीन रहने का हकदार होगा। उप-धारा 3 बहुत स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि चाय बागान आदि के कब्जे में पट्टेदार बना रहेगा और उसे मध्यस्थ माना जाएगा।

17. डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम की धारा 59 राज्य सरकार को अधिनियम के उद्देश्य को पूरा करने के लिए नियम बनाने का अधिकार देती है। अधिनियम की धारा 59 इस प्रकार हैः

"धारा 59-नियम बनाने की शक्ति।

(1) राज्य सरकार, पूर्व प्रकाशन के बाद, इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बना सकती है।

(2) विशेष रूप से, और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम उन सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं, जो इस अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत निर्धारित किए जाने या नियमों द्वारा प्रदान किए जाने की आवश्यकता है।"

18. अधिनियम की धारा 59 द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण नियम, 1954 बनाया गया था और इसे आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित किया गया था। उक्त नियमों के नियम 4 में अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान किया गया है कि धारा 6 की उप-धारा (1) के प्रावधानों के तहत एक मध्यस्थ द्वारा रखी गई भूमि नियमों में निर्दिष्ट नियमों और शर्तों पर निहित होने की तारीख से उसके पास होगी। जहाँ तक चाय बागान का संबंध है, यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि एक मध्यस्थ नियमों में संलग्न अनुसूची एफ में निर्धारित नियमों और शर्तों पर ऐसी भूमि का स्वामित्व रखेगा। इसलिए, बेहतर मूल्यांकन के लिए, चाय बागान के लिए पट्टा देने के उद्देश्य से अनुसूची एफ और फॉर्म-1 को यहां पुनः प्रस्तुत किया गया है।

"अनुसूची एफ (नियम 4)

1. धारा 6 की उप-धारा (3) के साथ पठित उप-धारा (1) के तहत एक मध्यस्थ द्वारा रखे गए चाय बागान में निहित भूमि को किरायेदार के रूप में निहित करने की तारीख से (जब तक कि इस अनुसूची में संलग्न प्रपत्र । में पट्टा नहीं दिया जाता है, ऐसे नियमों और शर्तों पर जो कलेक्टर द्वारा संक्षिप्त समझौते में निर्दिष्ट किए जा सकते हैं, और उसके बाद, इस अनुसूची में संलग्न प्रपत्र । में पट्टे पर दिए जाने पर, ऐसे पट्टे में निर्दिष्ट नियमों और शर्तों पर) सीधे राज्य के तहत आयोजित माना जाएगा। ऐसे प्रत्येक मध्यस्थ के संबंध में प्रपत्र । में एक पट्टा होगा, और उसे कलेक्टर के कार्यालय में पंजीकृत और क्रमांकित किया जाएगा।

1A xxxxxxxxxxxxxxx

1B xxxxxxxxxxxxxxx

2. पहला पट्टा धारा 6 की उप-धारा (3) के तहत आदेश की तारीख से या धारा 42 के तहत किराए के निर्धारण की तारीख से, जो भी बाद में हो, दिया जाएगा।"

19. पश्चिम बंगाल सरकार, भूमि और सुधार विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 1.6.1994 द्वारा, ऊपर चर्चा किए गए उक्त नियमों में अनुसूची F में एक संशोधन लाया गया है। उक्त अधिसूचना द्वारा, दो उप-अनुच्छेद 1ए और 1बी जोड़े गए थे, जिन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"1ए. जब चाय बागान का पट्टा निर्धारित किया जाता है और चाय बागान को नए पट्टेदार को नए सिरे से पट्टे पर दिया जाता है, तो

बाद वाला पट्टे पर दी गई भूमि के Rs.15,000/- प्रति हेक्टेयर की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

1बी. लीजहोल्ड ब्याज के हस्तांतरण के मामले में, विरासत के माध्यम से छोड़कर, हस्तांतरणकर्ता लीज की अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। हस्तांतरित पट्टे की समाप्ति पर, वह रुपये की दर से सलामी देने के लिए उत्तरदायी होगा। पट्टा के नवीनीकरण से पहले पट्टे पर दी गई भूमि का 15,000/- प्रति हेक्टेयर।"

20. खंड (13) में, उपखंड (डी. डी.) भी जोड़ा गया था, जिसे नीचे उद्धृत किया गया हैः

"(डी.डी.) कि हस्तांतरणकर्ता को, विरासत के अलावा, पट्टे की अप्राप्त अवधि की समाप्ति के तीन महीने के भीतर अनुसूची एफ के अनुच्छेद 1 बी में निर्धारित दर पर सलामी के भुगतान पर एक नया पट्टा देना होगा।"

21. इसलिए यह स्पष्ट है कि जब चाय बागान का पट्टा समय के प्रवाह द्वारा निर्धारित किया जाता है और नए पट्टेदार को नए सिरे से पट्टा दिया जाता है, तो बाद वाला रुपये की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। 15, 000/- प्रति हेक्टेयर पट्टे पर दी गई भूमि। खंड 1 बी में यह भी प्रावधान है कि हस्तांतरणकर्ता अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, लेकिन पट्टे की समाप्ति पर, पट्टा के नवीनीकरण से पहले पट्टे पर दी गई भूमि का वह 15,000/- रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

22. मान लीजिए, 1975 का पट्टा, जो 1968 से प्रभावी हुआ, वर्ष 1998 में समाप्त हो गया। इसके बाद प्रत्यर्थी ने पट्टे के नवीनीकरण के लिए सरकार से संपर्क किया। कलेक्टर ने पहले के पट्टे में निहित नियमों और शर्तों को शामिल करते हुए एक पट्टा विलेख तैयार किया और इसे अंतिम अनुमोदन के लिए सरकार को भेजा। पट्टा देने के लिए प्रत्यर्थी के अनुरोध पर सरकार द्वारा विचार किया गया और जिला मजिस्ट्रेट और कलेक्टर, जलपाईगुड़ी को संबोधित पत्र में निहित आदेश द्वारा सूचित किया गया कि सरकार पट्टा के नवीनीकरण के लिए कार्योत्तर मंजूरी देगी। 15, 000/- प्रति हेक्टेयर। 5.10.2001 दिनांकित पत्र को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"पश्चिम बंगाल सरकार

भूमि और भूमि राजस्व विभाग,

भूमि सुधार शाखा

एल. आर. शाखा

संख्या 4051-एल. आर./3. टी.-69/04

दिनांकित, कोलकाता, 5 अक्टूबर, 2001

द्वाराः उप सचिव, पश्चिम बंगाल सरकार

वास्तेः जिला मजिस्ट्रेट और कलेक्टर, जलपाईगुड़ी, पी. ओ. और जिला जलपाईगुड़ी

विषय:- जलपाईगुड़ी जिले के जुरान्टी चाय बागान में शामिल भूमि के पट्टे के नवीनीकरण के लिए पोस्ट-फैक्टर मंजूरी का प्रस्ताव।

अधोहस्ताक्षरित व्यक्ति को उपरोक्त विषय का उल्लेख करने और यह कहने का निर्देश दिया जाता है कि एम/एस के पक्ष में 30 साल की अवधि के लिए ज़ुरान्टी टी

गार्डन में शामिल भूमि के पट्टे के नवीनीकरण के लिए कार्योत्तर अनुमोदन। दार्जिलिंग डूअर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड को सलामी @Rs.15,000/- प्रति हेक्टेयर और अन्य बकाया, यदि कोई हो, संबंधित कंपनी से वसूल किए जाने के बाद प्रदान किया जाएगा। जब तक इस तरह की कार्योत्तर मंजूरी नहीं दी जाती है, तब तक उनके द्वारा दिया गया नवीनीकरण निष्क्रिय रहेगा। इसलिए, उनसे अनुरोध किया जाता है कि वे सभी बकाया राशि का भुगतान करें और इस प्रमाण पत्र के साथ विभाग को इसके अनुपालन की रिपोर्ट दें कि संबंधित कंपनियों से कोई बकाया राशि नहीं है ताकि भूमि और भूमि सुधार विभाग में सरकार उनके द्वारा प्रस्तावित आवश्यक कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान कर सके। उनसे प्रासंगिक दस्तावेजों की प्रति, विशेष रूप से उच्च न्यायालय के आदेश की प्रति और कंपनियों के पंजीयक द्वारा जारी निगमन प्रमाण पत्र की प्रति प्रस्तुत करने का भी अनुरोध किया जाता है, जिसके आधार पर उत्परिवर्तन मामला सं. 1991-92 के IV-5 को अंतिम रूप दिया गया और उत्परिवर्तन की अनुमति दी गई।

हस्ताक्षर

पश्चिम बंगाल सरकार के उप सचिव"

23. राज्य सरकार द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसरण में, कलेक्टर, जलपाईगुड़ी द्वारा दिनांक 29.11.2002 पर एक आदेश पारित किया गया था जिसमें प्रत्यर्थी को भूमि और भूमि राजस्व विभाग की मंजूरी के अनुसार नवीनीकरण के समय Rs.15,000/- प्रति हेक्टेयर सलामी के रूप में जमा करने का निर्देश दिया गया था। आदेश को प्रत्यर्थी को सूचित कर दिया गया था और इसे भूमि सुधार और किरायेदारी न्यायाधिकरण के समक्ष चुनौती दी गई थी। प्रत्यर्थी ने एक घोषणा की मांग की कि अधिसूचना दिनांक 1.6.1994 और अनुसूची F और फॉर्म 1 में नियमों के संशोधन अवैध और असंवैधानिक हैं। उक्त आवेदन को न्यायाधिकरण ने खारिज कर दिया था। हालाँकि,

विवादित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और न्यायाधिकरण के आदेश को रद्द कर दिया।

24. हमने अपीलार्थी-राज्य की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री राकेश द्विवेदी और 2006 की सिविल अपील No.2549 में प्रतिवादी कंपनी की ओर से पेश होने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील गंगुली को सुना है।

25. श्री द्विवेदी ने उच्च न्यायालय के आदेश को मामले के तथ्यों के विपरीत बताते हुए और प्रत्यर्थी की स्थिति की गलत सराहना करते हुए उसे पट्टेदार के रूप में मान्यता दी, न कि हस्तांतरणकर्ता के रूप में। श्री द्विवेदी ने कहा कि संशोधन द्वारा जोड़े गए खंड 1ए और 1बी अपने आप लागू होंगे क्योंकि पट्टा विलेख में इन खंडों को शामिल करना भी आवश्यक नहीं है। विद्वान वकील के अनुसार, खंड 16 (ए) पहले से ही पिछले पट्टे में था और उक्त खंड के अनुसार बाद के पट्टे के लिए अतिरिक्त शर्तें शामिल की जा सकती हैं। श्री द्विवेदी ने प्रस्तुत किया कि राज्य सरकार द्वारा कार्योत्तर मंजूरी सलामी के भुगतान के लिए एक प्रति शर्त है और इस कारण से प्रतिवादी द्वारा निष्पादित पट्टा विलेख पर कलेक्टर द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और मंजूरी के लिए राज्य सरकार को भेजा गया था। श्री द्विवेदी के अनुसार पट्टा का नवीनीकरण एक नया है और पट्टाधारक, अर्थात् राज्य, पट्टा के उक्त दस्तावेज में अतिरिक्त नियम और शर्तों को शामिल करने का हकदार है।

26. दूसरी ओर प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री ए. के.गंगुली ने तर्क दिया कि प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती को दिए गए पट्टे अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा शासित वैधानिक पट्टे हैं और जब तक कि अधिसूचना द्वारा लाए गए संशोधनों को फॉर्म 1 में शामिल नहीं किया जाता है, तब तक सलामी प्राप्त नहीं की जा सकती है। विद्वान वकील के अनुसार, प्रत्यर्थी-कंपनी लीजहोल्ड ब्याज

के हस्तांतरण से बहुत पहले, समामेलन और कंपनी याचिका में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर अस्तित्व में आई थी। श्री गंगुली के अनुसार, प्रत्यर्थी संयुक्त उद्यम कंपनी के रूप में है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने न्यू होराइजन्स लिमिटेड बनाम भारत संघ (1995) 1 धारा 4 78 और यू. पी. बनाम लालजी टंडन (2004) 1 एस. सी. सी. 1 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।

27. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि हालांकि उच्च न्यायालय ने पट्टा विलेख के खंड 16 (ए) और नियमों की अनुसूची एफ और फॉर्म 1 में लाए गए संशोधन पर ध्यान दिया, लेकिन यह निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचाः

> "22.1 नवीनीकरण की ये शर्तें स्पष्ट और असंदिग्ध हैं और ये बिल्कुल शब्द हैं, जो डब्ल्यू. बी. ई. ए. नियमों की अनुसूची "एफ" फॉर्म-I में प्रदान किए गए हैं। खंड 16 (ए) में निहित शर्तों के संदर्भ में, राज्य सरकार/पट्टेदार को नवीनीकृत पट्टे में संभावित प्रभाव के साथ पट्टे को विनियमित करने वाले कानून के अनुरूप अतिरिक्त नियमों और शर्तों को शामिल करने का अधिकार था। यह पट्टा डब्ल्यू. बी. ई. ए. नियमों के नियम 4 के संदर्भ में फॉर्म-I में अनुसूची "एफ" के संदर्भ में दिया गया था। राज्य केवल संभावित प्रभाव के साथ नवीनीकृत पट्टे में अतिरिक्त शर्तों को शामिल करने का हकदार है। इसलिए, 1 जून, 1994 से प्रभावी संशोधन के कारण अनुसूची "एफ" में शामिल किया गया संशोधन, यदि कोई हो, उस पट्टे की अनिश्चित अवधि के संबंध में प्रभावी नहीं होगा, जिसमें दार्जिलिंग डुआर्स ने कदम रखा था। इसलिए, अनुसूची "एफ" के साथ पठित खंड 16 (ए) के तहत, दार्जिलिंग डुआर्स समान नियमों और शर्तों पर पट्टे के नवीनीकरण

का हकदार था। लाए गए संशोधन को 30 साल की आगे की अवधि के लिए पट्टे का और नवीनीकरण प्राप्त करने और इसी तरह की अवधि के लिए क्रमिक नवीनीकरण के लिए हस्तांतरणकर्ता के स्थान पर कदम रखने वाले पट्टेदार/हस्तांतरणकर्ता के अधिकार को प्रभावित करने के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया जा सका। उक्त खंड के तहत राज्य सरकार को एकमात्र स्वतंत्रता यह है कि वह पूर्वव्यापी प्रभाव के बिना डब्ल्यू. बी. ई. ए. नियमों के नियम 4 अनुसूची "एफ" और प्रपत्र-1 के साथ असंगत अतिरिक्त नियमों और शर्तों को उक्त नवीनीकृत पट्टे में लागू और शामिल कर सकती है।

22.2 इसलिए, अनुसूची 'एफ' में लाए गए संशोधन को नवीनीकृत पट्टे में शामिल किया जा सकता था और इसे 1998 के पट्टे में शामिल किया गया था। इस तरह से शामिल की गई शर्तें नवीनीकृत पट्टे का हिस्सा बन गईं और नवीनीकृत पट्टे के नियमों और शर्तों को नियंत्रित करेंगी और वह भी संभावित रूप से। नवीनीकृत पट्टे में शामिल ये अतिरिक्त नियम और शर्तें पट्टे के नवीनीकरण के बाद प्रभावी हो गईं, अर्थात् जब पट्टे को नवीनीकृत करने का अधिकार प्रयोग किया गया था और इस तरह के अभ्यास पर अधिकार समाप्त हो गया था और पट्टे का नवीनीकरण एक नया पट्टा होने के कारण, ये शर्तें पट्टे के नवीनीकरण से पहले की स्थिति को प्रभावित करने के लिए काम नहीं कर सकती हैं। इन अतिरिक्त शर्तों के संदर्भ में, शर्तों वाले नवीनीकृत पट्टे की समाप्ति के बाद नवीनीकरण के विचार में सलामी देय है। एक अवधि, जो पट्टा में अस्तित्व में नहीं थी, जिसे खंड 16 (ए) के दायरे में नवीनीकृत करने की मांग की गई थी,

पट्टाधारक के अधिकार का नवीनीकरण प्राप्त करने या राज्य के नवीनीकरण के लिए शर्तों को 1975 के पट्टा के खंड 16 (ए) के आधार पर लागू करने के अधिकार को नियंत्रित नहीं कर सकता था, जैसा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम दुर्गा चंद कौशिस [1974] 1 एससीआर 535, में अभिनिर्धारित किया गया था।

x x x x

22.4 संशोधन में यह भी प्रावधान नहीं है कि संशोधित खंडों का पूर्वव्यापी संचालन होगा। किसी भी स्थिति में, पट्टे की शर्तों को कानून द्वारा भी प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता है। विशेष रूप से पहले से अर्जित राजकोषीय या राजस्व मामलों के संबंध में किसी भी निहित अधिकार को कानून के माध्यम से नहीं खोया जा सकता है और न ही इस संबंध में कोई कानून पूर्वव्यापी हो सकता है।

निष्कर्ष:

23 इन परिस्थितियों में, नवीनीकृत पट्टे में निहित अतिरिक्त शर्तें हस्तांतरणकर्ता से खंड 1 बी के संदर्भ में मांग सलामी की स्थिति को हकदार बनाने वाले नवीनीकृत पट्टे के नवीनीकरण के समय प्रभावी होंगी, यदि कोई हस्तांतरण होता है। हालाँकि, राज्य द्वारा खंड 1 ए के तहत उस व्यक्ति से पट्टे के निर्धारण पर सलामी की मांग की जा सकती है जिसे डब्ल्यू. बी. ई. ए. नियमों के 1994 के संशोधन के बाद नया पट्टा दिया गया है, भले ही खंड 1 ए को निर्धारित पट्टे में शामिल नहीं किया गया था।

23.1 इन परिस्थितियों में, सरकार दार्जिलिंग डुआर्स से 1998 के नवीनीकरण के लिए विचार के रूप में नवीनीकृत पट्टे में शामिल खंड 1ए या 1बी के संदर्भ में सलामी की मांग करने की हकदार नहीं है। इस तरह की मांग इस तरह के पट्टे को विनियमित करने वाले कानून के साथ असंगत है और प्रभाव में पूर्वव्यापी नहीं हो सकती है।"

28. हमने इस तरह के निष्कर्ष पर पहुँचते समय उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क पर अपनी उत्सुकता से विचार किया है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने पट्टा विलेख के खंड 16 (ए) में निहित नवीकरण की शर्त जैसे नियमों में निहित प्रासंगिक प्रावधानों का गलत अर्थ निकाला है और गलत व्याख्या की है। उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में कानून की त्रुटि की है कि लाए गए संशोधन को 30 वर्षों की आगे की अवधि के लिए पट्टे का और नवीनीकरण प्राप्त करने और इसी तरह की अवधि के लिए क्रमिक नवीनीकरण के लिए पट्टाधारक/पट्टाधारक के अधिकार को प्रभावित करने के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया जा सकता है। उच्च न्यायालय का यह अभिनिर्धारण विधि में सही नहीं है कि संशोधित खंड पूर्वव्यापी होगा।

29. निर्विवाद रूप से पट्टा का नवीनीकरण एक नया अनुदान है जिसमें पक्षों के बीच निष्पादित मूल पट्टा में एक खंड होता है कि पट्टा को उक्त खंड के अनुसार एक नया अनुदान देकर नवीनीकृत करना होगा। तत्काल मामले में, पहले के पट्टा विलेख के खंड 16 (ए) के अनुसार, पट्टा का नवीनीकरण 30 साल की और अवधि के लिए किया जाना है, लेकिन नियमों और पट्टा के नियमों और शर्तों और ऐसे अन्य नियमों और शर्तों के अधीन है जो राज्य सरकार समय-समय पर इस तरह के नवीनीकृत पट्टा को लागू करना और इसमें शामिल करना आवश्यक समझती है। खंड 16 (ए) में आगे यह प्रावधान किया गया है कि अतिरिक्त नियम और शर्तें जिन्हें राज्य सरकार द्वारा

आवश्यक माना जा सकता है, उन्हें शामिल किया जाना चाहिए, लेकिन वे ऐसे पट्टे को नवीनीकृत करने वाले कानून के साथ असंगत नहीं होंगे और उनका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं होगा।

30. जैसा कि ऊपर देखा गया है, राज्य सरकार ने दिनांक 1 की अधिसूचना द्वारा दो और शर्तों यानी अनुच्छेद 1ए और 1बी को शामिल करके नियमों में संशोधन किया। अतिरिक्त शर्त के अनुसार, चाय बागान के संबंध में राज्य द्वारा दिए गए नए पट्टे के मामले में, पट्टेदार रुपये की दर से सलामी देने के लिए उत्तरदायी होगा। 15, 000/- प्रति हेक्टेयर पट्टे पर दी गई भूमि। हालांकि, पैराग्राफ 1-बी में यह स्पष्ट किया गया है कि लीजहोल्ड ब्याज के हस्तांतरण के मामले में, हस्तांतरणकर्ता लीज की अनिर्णित अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, लेकिन लीज की मौजूदा अवधि की समाप्ति के बाद हस्तांतरणकर्ता पट्टा के नवीनीकरण से पहले 15,000/- प्रति हेक्टेयर रुपये की दर से सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

31. स्वीकृत रुप से, 1998 में विचाराधीन पट्टे की समाप्ति से पहले, प्रत्यर्थी हस्तांतरणकर्ता ने वर्ष 1990 में मूल पट्टेदार के स्थान पर कदम रखा। 1994 में, दिनांक 1.6.1994 की अधिसूचना द्वारा, नियमों की अनुसूची F में एक संशोधन लाया गया था, जैसा कि यहाँ ऊपर चर्चा की गई है, खंड 1-8 के संदर्भ में।

इसलिए, प्रत्यर्थी 1998 तक पट्टे की अप्राप्त अवधि के दौरान सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। राज्य सरकार ने पट्टे की अप्राप्त अवधि के लिए सलामी के लिए कोई दावा नहीं किया है, बल्कि 1998 के बाद पट्टे के नए नवीनीकरण के लिए दावा किया है जो एक नया अनुदान है। पट्टा के नवीनीकरण के

लिए मंजूरी के अनुसार राज्य सरकार द्वारा सलामी की मांग को किसी भी तरह से पूर्वव्यापी नहीं माना जा सकता है और न ही माना जाएगा।

32. उत्तर प्रदेश राज्य बनाम लालजी टंडन, (2004) 1 एस. सी. सी. 1 के मामले में, इस न्यायालय ने पट्टा विलेख में नवीकरण खंड पर विचार करते हुए कहाः-

> "13. भारत में पट्टा स्थायी हो सकता है। न तो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और न ही सामान्य कानून स्थायी रूप से पट्टे को अस्वीकार करता है। (मुल्ला ऑन द ट्रांसफर ऑफ प्रॉपरली एक्ट, 9 वीं संस्करण, 1999, पी। 1011.) जहाँ नवीनीकरण के लिए एक वाचा मौजूद है, उसका अभ्यास, निश्चित रूप से, पट्टेदार का एक एकतरफा कार्य है, और पट्टेदार की सहमति अनावश्यक है। (बाकर्व। मर्केल, मुल्ला भी, आई. बी. आई. डी., p.1204) जहां नवीकरण के लिए वाचा रखने वाले पक्षों के बीच निष्पादित मूल पट्टा, उक्त वाचा के अनुसार नवीनीकृत किया जाता है, क्या नवीनीकृत पट्टे में नवीकरण के लिए समान खंड भी होगा, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है, जो नवीकरण के लिए मूल वाचा में प्रदर्शित पक्षों के इरादे और आसपास की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए है। मूल पट्टा में निहित वाचा के अनुसार पट्टा के विस्तार और पट्टा के नवीनीकरण के बीच अंतर है, फिर से मूल पट्टा में निहित नवीकरण के लिए वाचा के अनुसार। विस्तार के मामले में पट्टा का एक नया विलेख निष्पादित करना आवश्यक नहीं है, क्योंकि सहमत अवधि के लिए पट्टा का विस्तार विस्तार के लिए खंड का एक आवश्यक परिणाम होगा। हालांकि, नवीनीकरण के लिए वाचा के साथ लगातार नवीनीकरण के विकल्प का उपयोग उसकी शर्तों के साथ लगातार

किया जाना चाहिए और यदि प्रयोग किया जाता है, तो पक्षों के बीच पट्टे का एक नया विलेख निष्पादित करना होगा। पट्टा के एक नए विलेख के निष्पादन में विफल रहने पर, एक निश्चित अवधि के लिए एक और पट्टा अस्तित्व में नहीं आएगा, हालांकि उसकी अवधि समाप्त होने के बावजूद मूल पट्टा वर्ष-दर-वर्ष या महीने-दर-महीने, जैसा भी मामला हो, जारी रह सकता है।"

33. गजराज सिंह और अन्य बनाम राज्य परिवहन अपीलीय न्यायाधिकरण और अन्य, (1997) 1 एस. सी. सी. 650 के मामले में, इस न्यायालय ने दस्तावेज़ में निहित पट्टे या लाइसेंस के नवीनीकरण की अवधि पर विचार करते हुए कहा कि नवीनीकरण का अनुदान एक नया अनुदान है, हालांकि यह अधिनियम, नियमों या आदेशों के मौजूदा उचित प्रावधानों के अनुसार दिए गए पिछले पट्टे या लाइसेंस के संचालन में जीवन की सांस लेता है।

34. एम. सी. मेहता बनाम भारत संघ और अन्य (2004) 12 एस. सी. सी. 118 के मामले में, इस न्यायालय की एक खंड पीठ ऐसे मामले में अधिसूचना के प्रभाव के सवाल पर विचार कर रही थी जहां पट्टेदार खनन पट्टे के नवीनीकरण का दावा करता है। कुछ पट्टों को खनिजों के निष्कर्षण के लिए दिया गया था। इस बीच, पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए अधिसूचना में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार राज्य सरकार की मंजूरी के बिना खनन पट्टे के अनुदान पर प्रतिबंध लगाते हुए अधिसूचना जारी की गई थी। पट्टेदार द्वारा दिए गए तर्क को खारिज करते हुए इस न्यायालय ने कहाः -

"77. हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि 27-1-1994 की अधिसूचना उन पट्टों पर लागू नहीं होगी जो अधिसूचना जारी होने के बाद नवीनीकरण के लिए विचार के लिए आते हैं। अधिसूचना में कहा गया है कि जब तक केंद्र सरकार द्वारा पर्यावरण मंजूरी नहीं दी जाती है, तब तक भारत के किसी भी हिस्से में खनन कार्य नहीं किया जाएगा। अधिसूचना के तहत मंजूरी पांच साल की अवधि के लिए वैध है। किसी भी पट्टे में अधिसूचना की आवश्यकताओं का अनुपालन खनन पट्टे के प्रारंभिक अनुदान के चरण में या नवीनीकरण के चरण में नहीं किया गया था। कुछ पट्टे अधिसूचना जारी होने के बाद दिए गए नए पट्टे थे। कुछ नवीनीकरण के मामले थे। अधिसूचना के संदर्भ में पर्यावरणीय प्रभाव मूल्यांकन प्राप्त किए बिना कोई भी खनन कार्य शुरू नहीं किया जा सकता है।"

35. मामले के पूरे तथ्यों और ऊपर चर्चा की गई कानून को ध्यान में रखते हुए, हमारी निश्चित राय है कि प्रतिवादी दार्जिलिंग डुआर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड सलामी का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है जो पट्टे के नवीनीकरण के उद्देश्य से नियमों की शर्तों में से एक है। कलेक्टर द्वारा की गई मांग पूरी तरह से उचित है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश को कानून में कायम नहीं रखा जा सकता है।

36. हमने अपीलार्थी-राज्य की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री राकेश द्विवेदी और प्रतिवादी कंपनी की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता को भी सुना है। इस मामले में, निर्विवाद रूप से प्रतिवादी के पास 1954 में डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के लागू होने पर संरचनाओं के साथ एक कारखाने या मिल में शामिल लगभग 4.54 एकड़ भूमि थी। 1953 का उक्त अधिनियम लागू होने के बाद, कंपनी को अधिनियम की धारा 6 (3) के साथ पठित धारा 6 (1) (जी) के कारण प्रतिवादी द्वारा कारखाने में शामिल

सभी भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी गई थी क्योंकि राज्य सरकार की राय थी कि कंपनी को कारखाने के उद्देश्य के लिए सभी भूमि की आवश्यकता है। यह भी विवाद में नहीं है कि हर समय प्रतिवादी-कंपनी कारखाने की भूमि को डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम और पश्चिम बंगाल भूमि सुधार अधिनियम के तहत प्रदान की गई अधिकतम सीमा के भीतर रखती थी।

37. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गुप्ता ने ठीक ही कहा कि उपरोक्त अधिनियम के लागू होने के बाद संबंधित प्राधिकारी द्वारा प्रतिवादी के खिलाफ कोई आदेश पारित नहीं किया गया था क्योंकि उसके पास जो भूमि थी वह अधिकतम सीमा के भीतर थी। उच्च न्यायालय, प्रत्यर्थी के मामले पर विचार करते हुए, निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचाः

> "28. एक बार जब डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम प्रभावी हो जाता है और कोई व्यक्ति उसकी धारा 4 के अर्थ के भीतर एक रैयत बन जाता है, तो उसकी दोहरी विशेषता नहीं हो सकती है, एक डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के तहत और दूसरी डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम के तहत। यह राज्य की सुविधा या सनक पर नहीं है कि वह अपनी सुविधा के अनुसार एक या दूसरे अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लेगा। कानून कानून द्वारा शासित होता है। शक्ति या विवेकाधिकार के प्रयोग में मनमानेपन या सनक या सनक की कोई गुंजाइश नहीं है, राज्य के पास इस तरह से व्यवहार करने के लिए छोड़ दिया गया है जो राज्य को अपनी सुविधा के अनुसार सूट करता है। यह केवल धारा 14Z है, जो क्षेत्र को नियंत्रित करती है और जिसका राज्य सहारा ले सकता है। इस मामले में डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम के तहत शक्ति का पूरा प्रयोग पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र

के बिना है और यह अभ्यास डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम की धारा 14 जेड द्वारा शासित क्षेत्र का अतिक्रमण नहीं कर सकता है।

28.1 इस मामले में, निश्चित रूप से, रिट याचिकाकर्ता के पास लगभग 4.54 एकड़ की मिल और कारखाने वाली भूमि थी, जो डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम और डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम दोनों के तहत अधिकतम सीमा के भीतर है। इसलिए, धारा 6 (1) और उसके तहत प्रतिधारण को डब्ल्यू. बी. ई. ए. अधिनियम की धारा 6 (3) के अधीन नहीं किया जा सकता है, जो अधिकतम सीमा से अधिक भूमि के संबंध में लागू होता है। इसी तरह, डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम की धारा 14 जेड (2) किसी रैयत द्वारा अधिकतम सीमा से अधिक रखी गई भूमि पर लागू होती है। एक बार जब रिट याचिकाकर्ता डब्ल्यू. बी. एल. आर. अधिनियम की धारा 2 (7) में भूमि की परिभाषा में संशोधन के साथ-साथ धारा 4 के साथ पठित धारा 3 ए के संचालन के आधार पर एक रायत बन जाता है, जिसमें उसके द्वारा अधिकतम सीमा के भीतर रखी गई भूमि के संबंध में वंशानुगत और हस्तांतरणीय अधिकार होता है, तो उस अधिनियम की धारा 14 जेड (2) को लागू करने की कोई गुंजाइश नहीं होती है।

## आदेश

29. इसलिए, 20 जुलाई, 2001 को उप सचिव/विशेष सचिव द्वारा पारित आदेश (पीपी. 65-78) नोटिस को बरकरार रखते हुए और 10 अगस्त, 2001 को उप-मंडल भूमि और भूमि सुधार अधिकारी, बैरकपुर द्वारा जारी नोटिस (पीपी. 76-77), जिसके अनुसार जांच और कब्जे के

लिए और विद्वान न्यायाधिकरण द्वारा 18 जनवरी, 2001 को पारित आदेश, जिसमें उप सचिव द्वारा पारित आदेश को इस रिट याचिका का विषय होने की पुष्टि की गई है, को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है। प्रमाणपत्र की एक रिट को तदनुसार जारी करने दें।"

38. प्रत्यर्थी के मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए और इस तथ्य को भी ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यर्थी के पास हर समय अधिकतम सीमा के साथ भूमि थी, उच्च न्यायालय ने उप-मंडल, भूमि और भूमि सुधार अधिकारी द्वारा जारी नोटिस को बरकरार रखते हुए विशेष सचिव द्वारा 29111 जुलाई, 2011 को पारित आदेश को सही ढंग से रद्द कर दिया। इसलिए, जहाँ तक इस मामले का संबंध है, हमें उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है।

39. उपरोक्त कारणों से, 2006 की सिविल अपील (कलेक्टर, जलपाईगुड़ी और एक अन्य बनाम दार्जिलिंग डुआर्स प्लांटेशन (टी) लिमिटेड और एक अन्य) की अनुमति दी जाती है और उच्च न्यायालय द्वारा 2005 के W.P.L.R.T No.288 में पारित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है। जबकि 2006 की सिविल अपील No.2548 (पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य बनाम कलकत्ता खनिज आपूर्ति कंपनी। प्राइवेट लिमिटेड और एक अन्य) को बर्खास्त कर दिया जाता है। हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपीलों का निपटारा किया गया।

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक मनीष शर्मा द्वारा किया गया है ।

अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।