डिपो अधीक्षक एच.पी. निगम लिमिटेड और अन्य

बनाम

कोल्हापुर कृषि बाजार समिति कोल्हापुर

20 जून, 2007

(डा. अरिजीत पसायत और अल्तमस कबीर, जे जे.)

पट्टा:

कैल्टेक्स (कैल्टेक्स के शेयरों का अधिग्रहण) ऑयल रिफाईनिंग (1) लिमिटेड और कैलटेक्स (1) के भारत में उपक्रम अधिनियम, 1977 - धारा 7 (3) - पट्टे का नवीनीकरण- अभिनिर्धारित, कोई स्वतः नवीनीकरण नहीं है और केवल तभी नवीनीकरण किया जा सकता है जब केन्द्र सरकार इसकी ईच्छा रखती हो।- तथ्यों के आधार पर इस बात का कोई सबूत नहीं है कि केन्द्र सरकार द्वारा उस संबंध में कोई ईच्छा थी- खाली कब्जा सौंपने के लिये समय दिया गया था।

अपीलार्थी - निगम ने वाद परिसर को प्रतिवादी से 10 साल की अतिरिक्त अवधि के लिये पट्टे पर लिया था यह अवधि दिसम्बर 1989 में समाप्त हो गई। दिनांक 18.03.1989 यानी पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले, अपीलार्थी ने कथित तौर पर कैल्टेक्स (कैल्टेक्स के शेयरों का अधिग्रहण) ऑयल रिफाईनिंग (1) लिमिटेड और कैलटेक्स (1) और भारत

के उपक्रम कैल्टेक्स (1) लिमिटेड अधिनिमय 1977 की धारा 9 सपठित धारा 7 के संदर्भ में 30 वर्षो की अवधि के लिये पट्टा विलेख के नवीनीकरण के अधिकार का प्रयोग किया ।

प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी -निगम को नोटिस भेजकर निगम से वाद परिसर को खाली करने और प्रत्यर्थी को कब्जा सौंपने का आह्नान किया। अपीलार्थी ने कब्जा वापस नहीं दिया । प्रत्यर्थी ने कब्जे और मध्यवर्ती लाभ के लिये वाद दायर किया। सिविल न्यायाधीश ने वाद को डिक्री किया और अपीलार्थीगण को खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया। प्रथम अपील खारिज कर दी गई थी। उच्च न्यायालय ने अपील को खारिज करते हुये सुझाव दिया कि अपीलार्थीगण को वचनपत्र दायर करने के अधीन वाद भूखण्ड खाली करने के लिये समय दिया जा सकता है। अपीलार्थी ने शर्त को मानने से इन्कार कर दिया।

इसलिए वर्तमान अपील ।

न्यायालय ने, अपील का निपटान करते हुये अभिनिर्धारित किया:-

1 : अपीलार्थीगण की दलील है कि वे कैल्टेक्स (कैल्टेक्स के शेयरों का अधिग्रहण) ऑयल रिफाईनिंग (1) लिमिटेड की धारा 7(3) के लाभ के हकदार है और भारत में कैल्टेक्स (1) लिमिटेड अधिनियम 1977 का उपक्रम अस्वीकार्य है क्योंकि विचारण न्यायालय में दायर लिखित बयान में ऐसे अधिकार का हवाला देकर समाप्ति और/या नोटिस का कोई उत्तर नहीं

भेजा गया था। वर्ष 1979 में अर्थात् पट्टा अवधि की समाप्ति पर यदि पट्टे का धारा 7(3) के अनुसार नवीनीकृत किया जाना था तो वर्ष 1979 से 20 वर्षाे की अवधि के लिये मूल पट्टे के संदर्भ में विस्तार दिया जा सकता था। अपीलार्थी महराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 संरक्षण के हकदार नहीं है। [पैरा 7] [1064-बी.सी.]

2. यहां कोई स्वतः नवीनीकरण नहीं है और नवीनीकरण तभी हो सकता है जब केन्द्र सरकार ऐसा चाहे । नीचली अदालतो के समक्ष ऐसी कोई सामग्री नहीं रखी गई है कि केन्द्र सरकार की ओर से इस संबंध में कोई ईच्छा थी। दिनांक 11.04.2005 के नोटिस के अनुसार कब्जा सौंपने का समय जून 2009 के अंत तक बढ़ा दिया गया है।[पैरा 10] [1064-एफ.जे.]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:सिविल अपील संख्या 2903/2007

मुम्बई उच्च न्यायालय में 2004 की द्वितीय अपील संख्या 1375 में दिनांक 10.02.2005 के अंतिम निर्णय से

अपीलार्थीगण की ओर से संजय कपूर

प्रत्यर्थीगण की ओर से शिवाजी एम. जाधव।

न्यायालय का निर्णय दिया गया द्वारा

डाॅ. अरिजीत पासायत, जज

1. अपील दर्ज करने की अनुमति दी गई।

2. इस अपील में मुम्बई उच्च न्यायाल के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अपीलार्थीगण की ओर से दायर द्वितीय अपील को खारिज किये जाने के आक्षेपित आदेश को चुनौती दी गई है। 11.04.2005 को नोटिस जारी करते समय यह संकेत दिया गया था की अपीलार्थी को यह बताना होगा कि क्या वह 2009 तक परिसर खाली करने के बारे में उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये सुझावो को स्वीकार करने के लिये तैयार है।

3. अपीलार्थी कोल्हापुर में वाद परिसर में एक खुदरा आउटलेट पेट्रोल पंप चला रहा है जिसके लिये 28.12.2059 को अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के हित में पूर्ववर्ती के बीच 20 साल की अवधि के लिये एक पट्टा निष्पादित किया गया था जिसमें दस साल की आगे की अवधि के लिये नवीनीकरण का भी विकल्प था । यह अवधि दिसम्बर 1989 में समाप्त हो गई। यानि पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले अपीलार्थी ने कथित तौर पर कैल्टेक्स (कैल्टेक्स के शेयरों का अधिग्रहण) ऑयल रिफाईनिंग (1) लिमिटेड और कैलटेक्स (1) के भारत में उपक्रम अधिनियम, 1977 (इसके बाद इसे अधिग्रहण के रूप में संदर्भित अधिनियम) की धारा 9 सपठित धारा 7 के संदर्भ में 30 साल की अवधि के लिये पट्टा विलेख के नवीनीकरण के अधिकार का प्रयोग किया।

अपीलार्थी के अनुसार प्रत्यर्थी ने अपने आचरण से 2 दिसम्बर 1997 को किराया स्वीकार करके पट्टे का विस्तार करने पर सहमति व्यक्त की । 22 अक्टूबर 1997 को अपीलार्थी-निगम ने उत्तरदाताआेंं को निगम से वाद भूमि को खाली करने और कब्जा प्रतिवादी को सौंपने के लिये कहा। प्रत्यर्थी ने 18.04.1998 को सिविल न्यायाधीश, जूनियर डिविजन कोल्हापुर की अदालत में 1998 का दीवानी वाद संख्या 399 दायर किया, जिसमें अन्य बातो के साथ-साथ वाद भूमि के कब्जे और इस आधार पर मध्यवर्ती लाभ के लिये डिपो अधीक्षक एच.पी. निगम लिमिटेड और अन्य बनाम कोल्हापुर कृषि बाजार समिति कोल्हापुर प्रार्थना की कि यद्यपि प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को भूमि के कब्जे के समर्पण की सूचना दी थी लेकिन अपीलार्थी ने कब्जा वापस देने से परहेज किया।

विद्वान सिविल न्यायाधीश ने वाद डिक्री किया और अपीलार्थीगण को खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया। अपीलार्थीगण ने विद्वान जिला न्यायाधीश कोल्हापुर के समक्ष नियमित सिविल अपील (2000 की नियमित सिविल अपील संख्या 375) दायर की सिविल अपील के लंबित रहने के दौरान अपीलार्थी ने सिविल प्रकिया संहिता, 1908 (संक्षेप में सी.पी.सी.) आदेश 6 नियम 17 के तहत एक आवेदन दायर कर अन्य बातो के साथ निम्नलिखित संशोधन की मांग की गई।

(i) अभिग्रहण अधिनियम और उसके तहत प्रावधानों के आधार पर कैल्टेक्स इंडिया लिमिटेड को हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड में परिवर्तित कर दिया गया।

(ii) अधिग्रहण अधिनियम की धारा 7 के अनुसार निगम को पट्टे की समाप्ति पर उन्हीं नियमों और शर्तों पर पट्टे के नवीनीकरण का कानूनी अधिकार है।

(iii) निगम ने अपने पत्र दिनांक 18.03.1989 द्वारा वादी को पट्टे को 30 वर्षो की अतिरिक्त अवधि के लिये नवीनीकृत करने की ईच्छा के बारे में सूचित किया था इसलिये स्वतः ही पट्टा अवधि 30 वर्ष के लिये बढा दी गई।

(iv) उक्त सूचना के आधार पर दायर मुकदमें का कोई कानूनी बल नहीं है।

4. आदेश दिनांक 02.11.2002 द्वारा संशोधन की अनुमति दी गई थी।

5. आदेश दिनांक 04.10.2004 द्वारा सिविल अपील को खारिज कर दी गई। अपीलार्थी द्वारा मुम्बई उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील दायर की। मुम्बई उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील को आक्षेपित आदेश से खारिज कर दिया।

6. दो सार्वजनिक निकायों के बीच मुकदमेंबाजी से बचने के लिये अपील की सुनवाई के दौरान उच्च न्यायालय ने सुझाव दिया कि वचनपत्र दाखिल करने के अधीन अपीलार्थीगण को वाद परिसर को खाली करने का समय दिया जा सकता है, लेकिन अपीलार्थी ने इस स्थिति को स्वीकार करने से इन्कार किया । धारा 7(3) के तहत जैसा कि उच्च न्यायालय ने नोट किया है, कोई स्वतः नवीनीकरण नहीं है और यदि केन्द्र सरकार चाहे तो नवीनीकरण किया जा सकता है मौजूदा मामले में दूसरा महत्वपूर्ण सवाल यह था कि क्या कंपनी दूसरे नवीनीकरण की हकदार थी। उच्च न्यायालय ने माना कि नवीनीकरण के विकल्प का प्रयोग वर्ष 1978 में किया गया था उस समय 1977 के अधिनियम के प्रावधान पहले से ही लागू थे।

7. अपील के लंबित रहने के दौरान अपीलार्थीगण ने तर्क दिया कि वे धारा 7(3) के लाभ के हकदार है। उनका यह अभिवाक् अस्वीकार है क्योंकि समाप्ति की सूचना और / या विचारण न्यायालय में दायर लिखित बयान में इस तरह के अधिकार का हवाला देकर कोई जवाब नहीं भेजा गया था। यदि वर्ष 1979 में अर्थात् पट्टा अवधि की समाप्ति पर, भले ही धारा 7(3) के अनुसार पट्टे का नवीनीकरण किया जाना था, वर्ष 1979 से 20 वर्षों की अवधि के लिये मूल पट्टे के संदर्भ में विस्तार दिया जा सकता था। यह ध्यान दिया जाना चाहिये की अपीलार्थी महाराष्ट्र किराया नियंत्रण

अधिनियम, 1999 के संरक्षण के हकदार नहीं है। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपील में कोई योग्यता नहीं थी जिसे खारिज कर दिया गया था।

8. इस अपील में उच्च न्यायालय के समक्ष अपने पक्ष को दोहराया गया।

9. धारा 7(3) इस प्रकार है :

> "धारा 7(3) उपधारा(1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट किसी भी पट्टे, किरायेदारी या व्यवस्था की अवधि समाप्त होने पर, ऐसे पट्टे या किरायेदारी या व्यवस्था को, यदि केन्द्र सरकार चाहे तो नवीनीकृत किया जाएगा या जारी रहेगा, जहां तक संभव हो, उन्हीं नियमों और शर्तो पर जिन पर पट्टा या किरायेदारी या व्यवस्था मूल रूप से दी गई थी या की गई थी।"

10. जैसा कि उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है कि कोई स्वतः नवीनीकरण नहीं है और नवीनीकरण केवल तभी हो सकता है जब केन्द्र सरकार ऐसा चाहेगी। नीचे की अदालतो के समक्ष एेसी कोई सामग्री नहीं रखी गई है जिससे केन्द्र सरकार द्वारा इस संबंध में कोई ईच्छा व्यक्त की गई हो । इसलिये, अपील बिना किसी योग्यता के है और खारिज किये जाने योग्य है। लेकिन दिनांक 11.04.2005 नोटिस के संदर्भ में कब्जा

सौंपने के लिये समय सीमा जून, 2009 के अंत तक बढ़ाई जाती है । इस संबंध में आज से दो सप्ताह के भीतर वचन पत्र दाखिल करना होगा। यदि वचन पत्र दाखिल नहीं किया जाता है, तो यह आदेश लागू नहीं होगा।

11. तदनुसार अपील का निपटारा किया जाता है।

डी.जी.

अपील निस्तारित

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक न्यायिक अधिकारी सन्तोष कुमार मित्तल, आर.जे.एस. द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।