बिजय कुमार मनीष कुमार हफ

बनाम

अश्विन देसाई

(2018 की सिविल अपील संख्या 12025-12026)

12 दिसंबर, 2018

[एन.वी. रमण और मोहन एम.शांतनागौदार, जेजे.]

मुकदमा - अपीलकर्ता की रख-रखाव योग्य स्थिति - मकान मालिक ने खस कब्जे की वसूली, मेस्ने लाभ, प्रतिवादी के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया - प्रतिवादी ने VII, आर.11 सीपीसी के तहत आवेदन दायर किया और वैधानिक नोटिस जारी न करने के आधार पर वाद की अस्वीकृति का दावा किया। पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 के 6(4) - आवेदन को ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था, हालांकि, संशोधन में इसे उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई थी-अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि वे पट्टे के रूप में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों द्वारा शासित थे। प्रतिवादी और पूर्व मकान मालिक के बीच 1992 में पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम निष्पादित किया गया था। 1997 लागू नहीं था और इसका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं हो

सकता, चाहे पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 हो या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम। 1882 लागू होता है - अभिनिर्धारित: इस विवाद को ट्रायल कोर्ट द्वारा उक्त बिंदु पर एक मुद्दा बनाकर और इसे प्रारंभिक मुद्दे के रूप में तय करके हल किया जा सकता है - चूंकि, मुकदमा अभी भी प्रारंभिक चरण में था, इसलिए ट्रायल कोर्ट को निर्देशित किया जा सकता है मुकदमे की रखरखाव और अधिनियमों की प्रयोज्यता से संबंधित मुद्दे तय करें और कानून-पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के अनुसार निर्णय लें।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 12025-12026/ 2018

कलकत्ता उच्च न्यायालय सी.ओ. संख्या 2016 के क्रमांक 3348 और 2016 के आर.वी.डब्ल्यू 377 में पारित क्रमशः निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 15.11.2016 और 20.07.2017 से।

के साथ

सिविल अपील संख्या 12029-12030/2018।

सिविल अपील संख्या 12031-12032/2018।

सिविल अपील संख्या 12027-12028/2018।

जयदीप गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, गणेश शॉ, कुणाल चटर्जी, सुश्री मैत्रेयी बेनर्जी, सौरव गुप्ता, अधिवक्ता अपीलकर्ता के लिए।

सिद्धार्थ भटनागर, सुश्री सोनिया दुबे, देबदुत मुखर्जी, एस. चक्रवर्ती, सुश्री कंचन यादव, सुश्री हर्षिता वर्मा (मैसर्स लीगल ऑप्शंस के लिए), अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय एन. वी. रमन्ना, जे. द्वारा सुनाया गया।

I. विलंब क्षमा किया गया।

2. अवकाश स्वीकृत किया।

3. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता और प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री सिद्धार्थ भटनागर को सुना गया।

4. ये चार अपीलें कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 15/17.11.2016 और 20.7.2017 के विरुद्ध दायर की गई हैं। हमारे समक्ष अपीलकर्ता एक इमारत का मकान मालिक है जो पट्टे की विषय वस्तु है। यह इमारत 20.11.1992 को एक पंजीकृत लीज डीड के माध्यम से पूर्व मालिक, नानजी शामजी एंड कंपनी (पट्टादाता) द्वारा प्रतिवादी (पट्टेदार) को 99 वर्ष की अवधि के लिए 350/- रुपये प्रति माह पर पट्टे

पर दी गई थी। बाद में, 30.8.1996 को अपीलकर्ता ने एक पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से विवादित संपत्ति का पूरा परिसर पूर्व मालिक से खरीद लिया। इस प्रकार, अपीलकर्ता ने उक्त पट्टादाता के स्थान पर कदम रखा।

5. लीज मनी के भुगतान में चूक के कारण, अपीलकर्ता द्वारा खस कब्जे, मेस्ने प्रॉफिट, स्थायी निषेधाज्ञा और अन्य राहतें। प्रतिवादी ने वाद की अस्वीकृति के लिए आदेश VII, नियम 11 सीपीसी आवेदन दायर किया था जिसे ट्रायल कोर्ट ने 03.02.2015 को और फिर उच्च न्यायालय ने 31.03.2015 को पुनरीक्षण में खारिज कर दिया था। आदेश VII, नियम 11 सीपीसी के तहत एक दूसरा आवेदन प्रतिवादी द्वारा दायर किया गया था जिसमें दावा किया गया था कि पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 6 (4) के तहत वैधानिक नोटिस जारी न करने के कारण याचिका खारिज कर दी जानी चाहिए। इसे ट्रायल कोर्ट ने 18.08.2016 को खारिज कर दिया था। हालाँकि, इसके खिलाफ पुनरीक्षण याचिका को उच्च न्यायालय ने 15.11.2016 को अनुमति दे दी थी और इसके खिलाफ ही वर्तमान अपील दायर की गई है।

6. अपीलकर्ता द्वारा उठाया गया तर्क यह है कि वे शासित हैं संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों के अनुसार पट्टा 1992 में

पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू किया गया था लागू नहीं है और इसका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं हो सकता। पर दूसरी ओर, प्रोटीविस्ट ने तर्क दिया कि मुकदमा 06.09.2007 को स्थापित किया गया था जब पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू किया गया था।

7. इस प्रकार, इन अपीलों में यह प्रश्न शामिल है कि पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 या संपत्ति स्थानांतरण अधिनियम, 1882 क्या लागू होता है।

8. इस विवाद को ट्रायल कोर्ट द्वारा उल्लिखित बिंदु पर एक बंधक और प्रारंभिक मुद्दे के रूप में हल किया जा सकता है।

9. मामले के विशिष्ट तथ्यों और मानकों पर ध्यान दिया गया है। अंतिम परीक्षण अभी भी शुरुआती चरण में है, हम स्टूडियो की स्थिरता और अधिनियमों की परियोजना से संबंधित मुद्दे को तैयार करने के लिए ट्रायल कोर्ट को निर्देश देने वाली सी अपील करते हैं। ऊपर उल्लिखित है, और प्रारंभिक मुद्दे के रूप में कानून के अनुसार इसे शीघ्रता से तय करें, प्रमाणित इस निर्णय के संचार की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर।

स्मृति ज्ञान अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक 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।