

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

अमोल रतन सिंह से पहले, जे.

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम सीमित और अन्य अपीलार्थी

बनाम

विपिन सुखीजा-प्रतिवादी

2016 का आर. एस. ए. सं. 1611,1617 और 1683

16 जून, 2017

ए) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-एस। 2
(ज) और 13-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-एस. एस. 105 और 106-
किरायेदारी की समाप्ति या समाप्ति के बाद वैधानिक किरायेदार को पकड़ना-वह
स्थिति किराएदार को संपत्ति के वास्तविक भौतिक कब्जे में किराए पर दी जा
सकती है, न कि जहां किरायेदार के लाइसेंसधारी के रूप में कब्जे में मकान मालिक
ने निगम ने भूमि मालिक से पट्टे पर जमीन ली-उसे अपने उत्पादों को बेचने के
लिए लाइसेंस दिया-लाइसेंस रद्द होने और भूमि मालिक द्वारा निगम के पट्टे की
समाप्ति पर, इसे कब्जे में एक वैधानिक किरायेदार माना नहीं जा सकता है और
शहरी किराया अधिनियम के प्रावधानों के संरक्षण और लाभ का दावा नहीं कर
सकता है-एक वैधानिक निगम से नागरिकों के साथ निष्पक्ष रूप से कार्य करने और
तकनीकीताओं के अनुचित लाभ का दावा नहीं करने की उम्मीद की जाती है-मकान
मालिक के कब्जे, यहां तक कि लाइसेंसधारी की क्षमता में, उसके लाइसेंस रद्द होने
के बाद भी, माना जाएगा।

अभिनिर्धारित किया गया कि अनुज्ञप्ति को समाप्त करने का कारण वैध हो सकता
है या नहीं भी हो सकता है, लेकिन इस कार्यवाहियों में इस न्यायालय द्वारा उस
मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अनुज्ञप्ति को रद्द करने को
चुनौती नहीं दी गई है। (पैरा 62)

आगे अभिनिर्धारित किया कि अनुज्ञप्ति की समाप्ति का कारण पूरी तरह से
प्रामाणिक या दुर्भावनापूर्ण था या नहीं, इस पर इस न्यायालय द्वारा बिल्कुल भी
टिप्पणी नहीं की जा सकती है, और यदि उत्पाद आदि में किसी भी कमी के लिए
भूमि मालिक/अनुज्ञप्तिधारी के खिलाफ अनुज्ञप्ति की साधारण समाप्ति के अलावा

कोई कार्रवाई अनिवार्य थी, तो जाहिर है कि निगम ने ऐसी कानूनी कार्यवाही का सहारा लिया होगा जो स्वाभाविक रूप से उनके तार्किक निष्कर्ष पर पहुंच जाएगी (या पहले ही पहुंच चुकी होगी)।

(पैरा 63)

आगे अभिनिर्धारित किया कि यह अधिकार क्षेत्र अनुक्रमिक एन. ओ. एस. (i) से (iii), (v) और (vi) में तैयार किए गए कानून के प्रश्नों का उत्तर, इसके ऊपर पैरा 47 में, प्रत्यर्थी-भूमि मालिक के मुकदमा में, निगम को इस प्रभाव से देगा कि उसका पहला मुकदमा दायर करने के समय, यानी <आई. डी. 1 पर, अपीलकर्ता निगम द्वारा उसके मुकदमा में लाइसेंस 6 दिन पहले रद्द/रद्द कर दिया गया था, ऐसे निरसन की तारीख से सूट भूमि पर उसका माना गया कब्जा समाप्त हो गया था, और इसलिए हमेशा भूमि-मालिकों का भौतिक कब्जा होने के कारण, वह अब खंड 2 के संदर्भ में सूट संपत्ति पर खुद को किरायेदार नहीं मान सकता है।

(पैरा 64)

ख) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, एस. एस. 2 (ज) और 13-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-एस. एस. 105 और 106-किराए का भुगतान न करना-केवल इसलिए कि भूमि मालिक स्वयं चेक को भुनाने में नहीं लगा था, बल्कि पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले दिखाए गए किसी भी खंड के तहत पट्टे को समाप्त कर रहा था, पट्टे को अस्तित्व में रखा गया।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि केवल इसलिए कि भूमि मालिक ने स्वयं चेक को भुनाया नहीं है, और ऐसा कुछ भी नहीं दिखाया गया है कि उसने पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले इसके किसी भी खंड के तहत पट्टे को समाप्त कर दिया है, पट्टे को उस समय अस्तित्व में रखा जाना चाहिए जब उपरोक्त समझौते के ज्ञापन पर पार्टियों के बीच 15.04.2003 पर हस्ताक्षर किए गए थे।

(पैरा 59 (i))

रमन शर्मा, अधिवक्ता

अपीलार्थियों के लिए।

अनिल मल्होत्रा, प्रतिवादी के अधिवक्ता

अमोल रतन सिंह, जे ।

(1) ये तीन नियमित दूसरी अपीलें अनिवार्य रूप से इन सभी अपीलों में अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्ती हित में भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और पूर्ववर्ती हित में निदेशक भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन के बीच किए गए पट्टा विलेख से उत्पन्न विवाद से उत्पन्न होती हैं ।

निदेशक भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन

545

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

प्रतिवादी विपिन सुखीजा ने 03.11.1966 पर पंजीकरण कराया। पट्टा विलेख राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 6972 वर्ग फुट में मेसर्स बर्मा शेल स्टोरेज एंड डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी ऑफ इंडिया के साथ Sh.Guraditta राम और Sh.Mohan लाल सुखीजा (पट्टेदारों) के बीच निष्पादित किया गया था। 10, मंडी डबवाली, जिला सिरसा ।

पट्टा विलेख 20 वर्षों की अवधि के लिए था, जिसमें मासिक किराया Rs.175-था, जिसमें एक खंड था कि यदि पक्षकार सहमत होते हैं, तो पट्टे का नवीनीकरण किया जाएगा और इसमें प्रतिवादी के अनुसार, इसे बर्मा शेल कंपनी के उत्तराधिकारी, यानी वर्तमान अपीलकर्ता, मेसर्स भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (जिसे इसके बाद 'कंपनी' या निगम के रूप में संदर्भित किया गया है) के साथ 30.06.2005 तक नवीनीकृत किया गया था। उत्तराधिकारी कंपनी और मूल पट्टेदारों और ब्याज में उनके उत्तराधिकारी के बीच पट्टेदार और पट्टेदार के संबंध को वर्तमान प्रतिवादी यानी विपिन सुखीजा द्वारा भी स्वीकार किया जाता है। यह भी विवादित नहीं है कि कंपनी के उत्पादों, यानी डीजल, पेट्रोल और अन्य पेट्रोलियम उत्पादों की बिक्री के संबंध में भूमि मालिक, यानी पट्टेदार भी पट्टेदार कंपनी के लाइसेंसधारी बन गए, जिन्हें पट्टेदार द्वारा मुकदमा संपत्ति से ही बेचा जाना था, यानी 6972 वर्ग फुट मापने वाला उपरोक्त भूखंड। इस प्रकार, इसमें प्रतिवादी के अनुसार, वाद भूमि पर प्रभावी नियंत्रण अपनी मुकदमा द्वारा से पट्टेदारों के पास बना रहा, जिसे अपीलकर्ता निगम द्वारा लाइसेंस दिया गया था ।

प्रतिवादी का तर्क है कि पट्टा अंततः 30.06.2005 पर निर्धारित होने के बाद, वह साइट का एकमात्र मालिक बन गया और इसलिए, उसने सिविल मुकदमा नं। 17-2009 का सी 02.01.2009 पर, प्रतिवादी (वर्तमान अपीलार्थी) को मुकदमा भूमि

से उनके बुनियादी ढांचे को हटाने के लिए निर्देश देने वाले अनिवार्य निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग करता है।

5 उस वाद की स्थापना के कुछ दिनों बाद, प्रतिवादी ने यहां सिविल मुकदमा नं.29-2009 का सी 07.01.2009 पर, निगम और उसके कर्मचारियों (प्रतिमुकदमियों) को मुकदमा भूमि पर उसके स्वामित्व और स्वामित्व अधिकारों में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग करता है।

21 इसके कुछ दिनों बाद, यानी 28.01.2009 पर, अपीलकर्ता निगम ने सिविल मुकदमा नं.72-2009 का सी, वर्तमान प्रतिवादी के खिलाफ अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग करते हुए, उसे बल द्वारा मुकदमा संपत्ति से निगम को बेदखल करने से रोकते हुए, और

संरचना, मशीनरी, वितरण इकाइयों, तालाबों, चंदवा आदि को कोई नुकसान पहुँचाने से और वाद संपत्ति पर किसी भी मुकदमा से हस्तक्षेप करने से, कानून के नियत पाठ्यक्रम को छोड़कर एक और निर्देश की भी मांग की गई कि प्रतिवादी (वर्तमान प्रतिवादी) को "जी. टी. रोड" के किनारे साइट पर खड़ी दीवार को हटाने का निर्देश दिया जाए। स्थायी निषेधाज्ञा की परिणामी राहत, प्रतिवादी को निगम (उस दीवानी मुकदमे में वादी) के वैधानिक किरायेदारी अधिकारों में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप करने से रोकने की भी मांग की गई थी।

(2) हालाँकि सभी मुकदमा का निर्णय एक ही अदालत द्वारा एक ही तारीख को किया जाता है, यानी अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (Sr.Div), डबवाली, 29.03.2014 पर, प्रत्येक मुकदमे में अलग-अलग निर्णय पारित किए गए हैं। 2009 के 7-सी और 29-सी नंबर वाले भूमि मालिक यानी प्रतिवादी विपिन सुखीजा के दोनों मुकदमों को उनके मुकदमा में फैसला सुनाया गया था, जबकि अपीलकर्ता निगम द्वारा दायर मुकदमे में न.72-सी, खारिज कर दिया गया था। इसलिए अपीलकर्ता निगम ने विद्वान सिविल न्यायाधीश के उपरोक्त निर्णयों और फरमानों के खिलाफ 3 अपीलें दायर कीं, जिन्हें विद्वान प्रथम अपील न्यायालय, यानी अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सिरसा द्वारा एक ही तारीख को अलग-अलग निर्णयों के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।

इसलिए ये 3 नियमित दूसरी अपीलें अपीलकर्ता निगम द्वारा नीचे दिए गए न्यायालयों के विवादित निर्णयों और फरमानों के खिलाफ दायर की गई हैं।

सुविधा के लिए, निम्नलिखित तालिका तैयार की जा रही है ताकि यह दर्शाया जा सके कि कौन सा मुकदमा प्रथम अपील न्यायालय के समक्ष प्रत्येक अपील से संबंधित है, और इस न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील में भी।

<p>सिविल मुकदमा नं. 7-2009 का सी अभियोक्ता विपिन सुखीजा ने राहत मांगी: अवसरचना राहत को हटाने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा दी गई: अभियोक्ता के मुकदमा में फैसला किया गया मुकदमा</p>	<p>सिविल मुकदमा नं. 29-2009 का सी अभियोक्ता विपिन सुखीजा ने राहत मांगी: प्रतिमुकदमियों को मुकदमा भूमि राहत में अभियोक्ता के स्वामित्व और स्वामित्व अधिकारों में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा दी गई: 29.03.2014 पर अभियोक्ता के मुकदमा में फैसला सुनाया गया मुकदमा</p>	<p>सिविल मुकदमा नं. 72-2009 का सी वादी: भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन। लि. राहत मांगी गई: प्रतिअभियोक्ता को वाद संपत्ति से अभियोक्ता को बेदखल मुकदमा संपत्ति पर अभियोक्ता के किरायेदारी अधिकारों में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप करने या संपत्ति को कोई नुकसान पहुंचाने से रोकने के लिए अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा और प्रतिअभियोक्ता को निर्देश देना -</p>
--	---	--

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

547

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

<p>29.03.2014</p>		<p>दीवार को हटा दें और प्रतिवादी राहत को रोक दें: 29.03.2014 पर मुकदमा खारिज कर दिया गया</p>
<p>पहली अपील: सिविल अपील सं। 144 2014 के अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि. परिणाम</p>	<p>पहली अपील: सिविल अपील सं। 145 2014 के अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि. परिणाम: 30.11.2015 पर खारिज की गई अपील: 30.11.2015 पर अपील खारिज कर दी गई</p>	<p>पहली अपील: सिविल अपील सं। 96 2014 के अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि. परिणाम: 30.11.2015 पर अपील खारिज कर दी गई</p>
<p>2 एन. डी. ए. एल: आर. एस. ए-1683-2016 अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड और अन्य</p>	<p>2 एन. डी. ए. एल: आर. एस. ए.-1611-2016 अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड और अन्य</p>	<p>2 एन. डी. ए. एल: आर. एस. ए-1617-2016 अपीलकर्ता: मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड और अन्य</p>

(3) हालाँकि सभी 3 अपीलें इस न्यायालय के समक्ष एक ही तारीख को सुनवाई के लिए आई थीं, जहाँ से उन सभी 3 में प्रस्ताव की सूचना जारी की गई थी, प्रत्येक अपील में सामान्य प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उस तारीख को ही नोटिस स्वीकार कर लिया गया था, और उसके बाद अपीलों को एक साथ सुना गया है और सामान्य तर्कों को भी संबोधित किया गया है, (प्रश्न अनिवार्य रूप से समान होने के कारण), हालाँकि, इस स्तर पर अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश के निर्णयों से अलग तथ्यों को देना मुकदमा है, प्रत्येक मुकदमे में, मुद्दों को अलग से तैयार किया गया है और प्रत्येक मुकदमे का निपटान एक अलग निर्णय द्वारा किया गया है जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है।

आरएसए-1683-2016

(4) यह दूसरी अपील प्रतिवादी द्वारा 02.01.2009 पर दायर किए गए पहले मुकदमे से उत्पन्न होती है, जिसमें दीवानी मुकदमा सं.7-2009 का सी।

प्रत्यर्थी-वादी (इसके बाद भूमि मालिक के रूप में संदर्भित) के अनुसार, गुरदिट्टा राम और मोहन लाल उनके पूर्ववर्ती थे, जिनके पास मुकदमा संपत्ति (पूरी तरह से शिकायत के मुख्य ध्यान दें में वर्णित) का स्वामित्व और स्वामित्व था, जिसमें राष्ट्रीय राजमार्ग, मंडी डबवाली पर स्थित 6972 वर्ग फुट की भूमि शामिल थी, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है। दोहराने के लिए, एक पट्टा, जिसमें नहीं है। 710, पर पंजीकृत

03.11.1966, उन भूमि मालिकों और मैसर्स बर्मा शेल कंपनी (इंडिया) लिमिटेड के बीच समझौता किया गया था, जिसके तहत यह सहमति बनी थी कि यदि प्रारंभिक पट्टा अवधि के 20 वर्षों के बाद पट्टेदार, यानी कंपनी, पट्टा विलेख को नवीनीकृत करने की इच्छुक है, तो वह पट्टे की समाप्ति की तारीख से कम से कम 2 महीने पहले पट्टेदार को लिखित सूचना द्वारा ऐसी इच्छा व्यक्त करेगी, जिस पर पट्टेदार निगम को 20 साल की आगे की अवधि के लिए एक नवीनीकृत पट्टा प्रदान करेगा। यद्यपि पट्टा विलेख को औपचारिक रूप से 03.11.1966 पर उपरोक्त विलेख के माध्यम से लिखित करने के लिए कम कर दिया गया था, यह पक्षों का सामान्य आधार है कि पट्टा की प्रारंभिक अवधि वास्तव में 01.07.1965 से 30.06.1985 तक थी, इसके बाद इसे 30.06.2005 तक बढ़ा दिया गया था।

(5) भूमि मालिक के अनुसार, पट्टे के विस्तार के लिए सहमति व्यक्त की गई थी क्योंकि बर्मा शेल कंपनी ने उस फर्म को लाइसेंस दिया था, जिसमें उनके पूर्ववर्ती हित में भागीदार थे, कंपनी के खुदरा आउटलेट को संचालित करने के लिए और यह इस कारण से था कि पट्टे की राशि केवल प्रति माह Rs.175 की मामूली राशि (वादी/भूमि मालिक के अनुसार) के लिए थी, क्योंकि फर्म कंपनी के खुदरा आउटलेट के संचालन के कारण एक प्रमुख लाभार्थी थी।

भूमि मालिक के अनुसार, पट्टेदार या पट्टेदार के रूप में पक्षों के बीच संबंध, पट्टेदार और पट्टेदार के बीच क्रमशः अनुज्ञप्ति और अनुज्ञप्ति के अन्य संबंधों के बावजूद, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों द्वारा सख्ती से नियंत्रित किया जाता था।

(6) इसके बाद वादी/भूमि मालिक ने अपनी शिकायत में तर्क दिया कि वह अब फर्म मेसर्स कांशीराम गुरदित्टा राम का एकमात्र मालिक है, साथ ही मुकदमा प्लॉट का मालिक भी है और इसलिए पट्टेदार है। उन्होंने अपने मुकदमे में आगे तर्क दिया कि चूंकि आई. डी. 1 के बाद पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया था, इसलिए प्रतिवादी भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड अब पट्टेदार नहीं था और पूरी तरह से मुकदमा के अनधिकृत कब्जे में था और उसे खाली करने की आवश्यकता थी।

(7) इसके अलावा, यह भी कहा गया कि कंपनी के क्षेत्र प्रबंधक (खुदरा) द्वारा खुदरा दुकान को पेट्रोलियम उत्पादों की आपूर्ति को निलंबित करने का दिनांक 30.11.2007 का नोटिस जारी करना भी पूरी तरह से अनुचित था और कानून के अधिकार के बिना, जिस नोटिस पर भूमि मालिक/लाइसेंसधारी ने विधिवत 11.12.2007 पर जवाब दिया था, उसके बाद 08.07.2008 का एक और पत्र था, जिसके बावजूद कंपनी से या उसकी ओर से कुछ भी नहीं सुना गया था, हालांकि 28.11.2008 के एक अन्य पत्र के जवाब में, क्षेत्र प्रबंधक, रेवाड़ी ने कहा था कि कंपनी एक वैध किरायेदार निदेशक भारत पेट्रोलियम निगम का विपणन कर रही थी

निदेशक भारत पेट्रोलियम निगम

549

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

1965 से संपत्ति पर और यह कि संपत्ति हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद "किराया अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों द्वारा शासित होगी, और यह कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की

खंड 106 के तहत भूमि मालिक द्वारा जारी किया गया नोटिस परिसर पर लागू नहीं था।

(8) अभियोक्ता/भूमि मालिक द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि उनकी फर्म को मंडी डबवाली और उसके आसपास के क्षेत्र के उपभोक्ताओं और निवासियों के बीच 'उच्च प्रतिष्ठा' प्राप्त है, जिन्हें कंपनी से प्राप्त उत्पादों की गुणवत्ता के रखरखाव के संबंध में फर्म में अपार विश्वास था।

(9) इस प्रकार, भूमि मालिक/अभियोक्ता के अनुसार, क्षेत्र प्रबंधक के दिनांकित 13.12.2008 पत्र द्वारा, कंपनी परिसर को खाली नहीं करके बाधा उत्पन्न कर रही थी, जिससे उसे मुकदमा दायर करने के लिए वाद हेतुक मिल रहा था।

मुकदमे में, कंपनी के खिलाफ अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग के अलावा, मुकदमे की भूमि से उसके बुनियादी ढांचे को हटाने के निर्देश द्वारा, भूमि मालिक-अभियोक्ता ने कंपनी द्वारा भूमि के उपयोग के मुकदमा माह डब्ल्यू. ई. एफ. <आई. डी.

2. अभियोक्ता ने प्रतिअभियोक्ता निगम को पेट्रोल, डीजल और अन्य उत्पादों की बिक्री के लिए किसी अन्य व्यक्ति को साइट देने से रोकने के निर्देश के माध्यम से एक अंतरिम निषेधाज्ञा की भी मांग की।

(10) कंपनी और उसके अधिकारियों (प्रतिवादियों) को जारी किए गए नोटिस पर, एक लिखित मुकदमा दायर किया गया था, जिसमें प्रारंभिक पट्टे और पट्टे की अवधि को 30.06.2005 तक बढ़ाने से इनकार नहीं किया गया था, जिसके बाद यह प्रस्तुत किया गया था कि निगम विवादित स्थल पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया था, क्योंकि यह मंडी डबवाली की नगरपालिका सीमाओं के भीतर आता है, जिसमें मुकदमा संपत्ति पर किराया अधिनियम लागू होता है।

यह आगे तर्क दिया गया कि निगम भूमि के मालिक को और उससे पहले अपने पूर्ववर्तियों को किराए का भुगतान कर रहा था और इस मुकदमा, मुकदमे की संपत्ति पर निगम का कब्जा कानूनी और वैध था, एक वैधानिक किरायेदार के रूप में, जो इस मुकदमा के कब्जे को बनाए रखने का हकदार था।

(11) जहां तक भूमि मालिक द्वारा संचालित खुदरा दुकान को पेट्रोलियम उत्पादों की आपूर्ति रोकने के संबंध में, यह कहा गया था कि अभियोक्ता की ओर से अनियमितताएं थीं, जिन्होंने निगम के नियमों और विनियमों का उल्लंघन करते हुए सीधे दूसरे पक्ष को डीजल बेचा था और इसके परिणामस्वरूप, अभियोक्ता-भूमि मालिक को सुनने के बाद, उनके

निगम द्वारा 30.12.2008 पर डीलरशिप रद्द कर दी गई थी।(12) इसके बाद लिखित मुकदमा में यह कहा गया कि वाद भूमि पर संरचनाओं को अभियोक्ता की सहमति से खड़ा किया गया था और निगम ने खुदरा दुकान को विकसित करने के लिए एक बड़ी राशि खर्च की थी।

उपरोक्त कथनों के अलावा, मुकदमे की गैर-रखरखाव के संबंध में अतिरिक्त आपत्तियां, भूमि मालिक/वादी के पास वाद हेतुक या अधिस्थिति नहीं है, और उसे मुकदमा दायर करने से अपने स्वयं के कार्य और आचरण से वंचित किया जा रहा है, निगम द्वारा अपने लिखित मुकदमा में भी लिया गया था।

(13) उपरोक्त लिखित बयान में एक प्रतिकृति दायर किए जाने के बाद, इसकी सामग्री का विरोध करते हुए और वाद की सामग्री को फिर से जोड़ते हुए, विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

“1. क्या अभियोक्ता के हित में पूर्ववर्ती मुकदमा भूमि के कब्जे में मालिक थे जैसा कि विस्तृत और शिकायत के मुख्य ध्यान दें में वर्णित है और क्या उन्हें बर्मा शेल स्टोरेज एंड डिस्ट्रीब्यूशन कंपनी ऑफ इंडिया लिमिटेड को पट्टे पर दिया गया था।ओपीपी

ए। क्या अभियोक्ता द्वारा प्रतिवादियों के साथ अपने पूर्ववर्ती हित द्वारा से मुकदमा विलेख का विस्तार नहीं किया गया था और इसलिए प्रतिअभियोक्ता अब वाद भूमि पर पट्टेदार नहीं हैं और इसलिए वे उसी के अनधिकृत कब्जे में हैं? ओ. पी. पी.बी.मामले में नं।1 और 2 का निर्णय अभियोक्ता के पक्ष में किया जाता है तो क्या अभियोक्ता भी अनिवार्य और साथ ही स्थायी निषेधाज्ञा की राहत का हकदार है जैसा कि अनुरोध किया गया है?ओपीपी

ग. क्या अभियोक्ता द्वारा दायर किया गया मुकदमा वर्तमान प्रपत्र में बनाए रखने योग्य नहीं है?ओपीडी

घ. क्या अभियोक्ता ने साफ हाथों से न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया है? ओपीडी

ङ. क्या अदालती शुल्क और अधिकार क्षेत्र के प्रयोजनों के लिए मुकदमे का मुकदमा मूल्यांकन नहीं किया गया है?ओपीडी

च. क्या प्रतिवादियों ने अभियोक्ता की डीलरशिप को उसके दिनांकित 30.12.2008 के आदेश के माध्यम से छुपाया है?ओ. पी. डी. (एस. सी.)

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

551

सीमित और अन्य बनाम वी. पी. आई. एन. सुखीजा (अमोल रतन सिंह, जे.)

“डीलरशिप को रद्द करना”)।

छ. राहत।”

(14) अपने मुकदमे के समर्थन में, भूमि मालिक-वादी ने खुद को पीडब्लू 1, एक सुरेश कुमार को पीडब्लू-2 और कंपनी के एक कर्मचारी, नवशाद यादव को पीडब्लू 3 के मुकदमा में जांच की। दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से, उन्होंने निम्नलिखित प्रस्तुत किया:-

आर. टी. आई. अधिनियम के तहत आवेदन

Ex.P1

Ex.P2

दिनांकित पत्र 28.01.2009

दिनांकित पत्र 05.01.2009

Ex.P3

दिनांकित पत्र 29.01.2009

Ex.P4

शपथ पत्र Ex.P6

दिनांकित पत्र 30.12.2008 Ex.P7

दिनांकित पत्र 18.04.2009 Ex.P8

दिनांकित पत्र 09.05.2009 Ex.P9

दिनांकित पत्र 30.05.2009 Ex.P10

पीडब्लू3/6 पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड को भारत Ex.PW3/1 के पत्र/रिकॉर्ड।

(15) प्रतिवादी निगम ने उपरोक्त नवशाद यादव की डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में भी जांच की, लेकिन उनके परीक्षण प्रमुख के माध्यम से उक्त गवाहों के शपथ पत्र के अलावा, दीवानी मुकदमा सं.7-2009 का सी।

(16) उसके समक्ष साक्ष्य के मूल्यांकन पर, विद्वत विचारण न्यायालय ने पाया कि वादी-भूमि के मालिक के अलावा अपनी शिकायत की सामग्री को दोहराते हुए, पीडब्लू 2 सुरेश कुमार ने समन किए गए रिकॉर्ड को एक्स के रूप में साबित किया था। उपायुक्त के कार्यालय से उपरोक्त पी1 से पी4 तक, और यह कि उक्त दस्तावेजों पर हस्ताक्षर भी इस गवाह (जिसे जिला कलेक्टर के कार्यालय में एक पाठक के रूप में देखा जाता है) द्वारा पहचाने गए थे।

निचली अदालत के फैसले के अनुसार, नवशाद यादव, जो निगम के सहायक प्रबंधक (बिक्री) थे, जब वे पीडब्लू 3 के रूप में पेश हुए, तो उन्होंने निगम के रिकॉर्ड को साबित किया और आगे कहा कि पट्टे की राशि के बारे में चेक दिए गए थे, लेकिन उन्होंने इसके संबंध में कोई रिकॉर्ड पेश नहीं किया था। इस गवाह को आगे यह गवाही देते हुए देखा जाता है कि एक पत्र, Ex.PW3/1 के अनुसार, भूमि मालिक ने कहा कि उसे कोई पट्टा राशि नहीं मिली थी, हालांकि उसके बाद, यह

गवाह ने गवाही दी है कि लाइसेंस शुल्क विक्रेता (भूमि मालिक) से वसूल किया जाना था और निगम ने पेट्रोल पंप पर Rs.50 लाख खर्च किए थे, जो नगर समिति की सीमा के भीतर था।

विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा आगे यह देखा गया है कि इस गवाह ने स्वीकार किया था कि अभियोक्ता की बिक्री से मांगी गई राशि उसका लाइसेंस शुल्क था और साइट पर सामग्री के संबंध में नहीं था।

(17) इसके बाद, उस अदालत ने यह देखा कि डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में गवाही देते हुए, इस गवाह, नवशाद यादव ने लिखित मुकदमा की सामग्री को दोहराया और जिरह में स्वीकार किया कि मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा करने के लिए उपायुक्त, सिरसा के समक्ष (निगम द्वारा) एक आवेदन दायर किया गया था; हालांकि, उन्होंने इस बात की जानकारी से इनकार किया कि उपायुक्त ने आवेदन को खारिज कर दिया था या नहीं।

गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि अभियोक्ता मुकदमे की संपत्ति का मालिक था और उसने उसी पर एक दीवार मुकदमा की थी और निगम ने पेट्रोल पंप से सामग्री नहीं उठाई थी, और इसी कारण से अभियोक्ता ने उपरोक्त दीवार मुकदमा की थी।

विद्वत् विचारण न्यायालय के अनुसार, इस गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि भूमि मालिक का लाइसेंस रद्द करने के समय, पेट्रोल पंप से सामग्री उठाने के संबंध में सत्यापन किया गया था, जो निगम का कर्तव्य था।

(18) इसके बाद विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश ने इस बात पर चर्चा की कि क्या निगम आई. डी. 1 पर पट्टे के आदेश के बाद मुकदमे की संपत्ति पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया था, और कहा कि एक वैधानिक किरायेदार बनने के लिए, किरायेदार को पट्टे की समाप्ति के बाद मुकदमे की संपत्ति के कब्जे में बने रहना चाहिए, लेकिन डी. डब्ल्यू. 1 के स्वीकार के मुकदमा कि अभियोक्ता मुकदमे की संपत्ति का मालिक था और हालांकि लाइसेंस के नियमों और शर्तों के अनुसार कब्जा निगम के पास रहेगा, हालांकि, लाइसेंस रद्द होने के मुकदमा, कब्जा उसके (कंपनी) पास नहीं रखा जा सकता था।

नतीजतन, चूंकि यह अब मुकदमा संपत्ति के कब्जे में नहीं रहा, इसलिए निगम उस पर वैधानिक किरायेदार होने के संरक्षण का हकदार नहीं था।

(19) उस न्यायालय द्वारा एक और निष्कर्ष दर्ज किया गया था कि चूंकि अभियोक्ता को 2002 के बाद (किराए के लिए) चेक नहीं मिले थे, और उसके पास निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम था

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

यह भी स्वीकार किया गया कि वह उस भूमि का मालिक था जिस पर पेट्रोल पंप लगाया गया था, यह निष्कर्ष निकालना पड़ा कि लाइसेंस रद्द होने के बाद कंपनी के पास मुकदमा संपत्ति नहीं थी और भले ही रद्द होने के समय उसने वास्तव में अप्रयुक्त पेट्रोलियम उत्पादों को नहीं उठाया था, यह कहने के बावजूद कि यह होगा, संपत्ति के कब्जे के संबंध में स्थिति नहीं बदली। (20) निगम की ओर से एक तर्क दिया गया कि मुकदमा आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत बनाए रखने योग्य नहीं था क्योंकि अभियोक्ता ने भी स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा

दायर किया था, उस तर्क को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा भूमि मालिक/अभियोक्ता द्वारा एक पट्टेदार के रूप में अपनी क्षमता में दायर किया गया था, जिसमें मुकदमा विचाराधीन था, (यानी सिविल मुकदमा नं.7-सी ऑफ 2009), एक लाइसेंसधारी के रूप में उनकी क्षमता में स्थापित किया गया है।

(21) इस प्रकार, यह अभिनिर्धारित करने के बाद कि निगम मुकदमा संपत्ति के कब्जे में नहीं था, यह आगे अभिनिर्धारित किया गया कि इसलिए, यह मुकदमा भूमि से अपने बुनियादी ढांचे को हटाने के लिए बाध्य था और चूंकि 2002 से भूमि मालिक/अभियोक्ता को कोई पट्टा राशि प्राप्त नहीं हुई थी, हालांकि पेट्रोल पंप 2008 तक काम करता रहा, भूमि मालिक भी निगम द्वारा भूमि से बुनियादी ढांचे को हटाने की तारीख तक, प्रति माह <ID1,000/- तक, लाइसेंस रद्द होने की तारीख से, यानी 31.12.2008 के बराबर लाभ का हकदार होगा।

(22) भूमि स्वामी-अभियोक्ता के मुकदमा में प्राथमिक मुद्दों (मुद्दे संख्या 1 से 3) का निर्णय होने के साथ, मुकदमे की रखरखाव के संबंध में शेष मुद्दों, अभियोक्ता ने अदालत से संपर्क नहीं किया, अधिकार क्षेत्र की कमी होने के कारण, अनुचित अदालत शुल्क लगाया गया और डीलरशिप को रद्द कर दिया गया, प्रतिअभियोक्ता निगम के खिलाफ भी निर्णय लिया गया, यह मानते हुए कि वह उक्त मुद्दों में से किसी को भी साबित करने के लिए अपनी जिम्मेदारी का निर्वहन करने में विफल रहा है।

(23) उपरोक्त निष्कर्षों पर, अभियोक्ता का मुकदमा, अर्थात् दीवानी मुकदमा सं। 7-2009 का सी, उनके मुकदमा में फैसला सुनाया गया था, जिसमें प्रतिवादियों को मुकदमे की भूमि से अपने बुनियादी ढांचे को हटाने का निर्देश दिया गया था, जिसमें आगे कहा गया था कि वादी-भूमि का मालिक बुनियादी ढांचे को हटाने की तारीख तक 31.12.2008 से बहुत अधिक लाभ प्राप्त करने का हकदार था, @Rs.20,000/- प्रति माह। प्रतिवादी निगम को मुकदमे की संपत्ति पर मौजूद सभी संरचनाओं को हटाने के बाद खाली कब्जे को सौंपने का भी निर्देश दिया गया था, यह मानते हुए कि ऐसी संरचनाएं 30.06.2005 पर मुकदमा की अवधि समाप्त होने के बाद कानून के अधिकार के बिना मौजूद थीं।

(24) प्रतिवादी निगम ने सिविल अपील सं.144 2014 का आदेश, उपरोक्त निर्णय और डिक्री के खिलाफ, जिसे भी प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था, जिसने पहली बार दिनांकित पट्टा विलेख के खंड 10 और 3 का उल्लेख किया था। उक्त खंड इस प्रकार हैं:-

“3. इसकी समाप्ति या शीघ्र निर्धारण पर पट्टेदार भूमि के भूखंड का कब्जा पट्टेदार को सौंप देंगे और सभी उचित प्रेषण के साथ उसमें से सभी भवन संरचना संयंत्र और उनसे संबंधित अन्य संपत्ति को हटा देंगे।” XXXXXX

XXXXXXXXXXXX

“10. यदि पट्टेदार इस वर्तमान पट्टे को नवीनीकृत करने के इच्छुक हैं और ऐसी इच्छा के लिए पट्टेदार को इसकी समाप्ति से पहले लिखित रूप में कम से कम दो महीने का नोटिस दिया होगा, तो पट्टेदार उन्हें भूमि के उक्त भूखंड का नवीनीकृत पट्टा प्रदान करेगा, जो इसकी समाप्ति की तारीख से शुरू होने वाली बीस साल की अवधि के लिए उसी नियम और शर्तों पर होगा जो सभी मामलों में आरक्षित हैं और इसमें निहित हैं (नवीनीकरण के लिए केवल इस वर्तमान वाचा को छोड़कर)।”

इस न्यायालय की एक खण्ड पीठ का निर्णय, N.H.Thadani में

बनाम मुख्य निपटान आयुक्त 1 का भी उल्लेख किया गया था, जिसमें यह कहा गया था

यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि एक निश्चित अवधि के लिए पट्टे के तहत एक किरायेदार अवधि की समाप्ति के बाद परिसर का कब्जा बरकरार रखता है, तो भूमि मालिक के लिए यह खुला था कि वह या तो उसे किरायेदार के रूप में माने या उसे अतिक्रमणकारी के रूप में पेश करे।

वसीयत पर किरायेदारी और अधिभोग द्वारा किरायेदारी के बीच का अंतर भी उनके प्रभुत्वों द्वारा सामने लाया गया था, जिसमें कहा गया था कि पूर्व के मामले में किरायेदार संपत्ति को अधिकार द्वारा रखता है, भले ही ऐसा अधिकार प्रकृति में 'अनिश्चित' हो सकता है, जिसमें पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध पक्षों के बीच मौजूद हो, जबकि अधिभोग द्वारा किरायेदारी के मामले में, किरायेदार भूमि मालिक की वसीयत और अनुमति के खिलाफ संपत्ति रखता है और परिसर में उसकी कोई संपत्ति नहीं है। यह आगे अभिनिर्धारित किया गया कि ऐसा किरायेदार अधिकार द्वारा संपत्ति में आता है लेकिन बिना किसी अधिकार के रहता है और

परिणामस्वरूप, एक अतिचारक के समान ही खड़ा होता है।(25) इसके बाद विद्वान निचली अपीलीय अदालत ने नोटिस दिया

1 1958 पी. एल. आर. 62

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

555

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

कि उपायुक्त के समक्ष दायर पी4 के आवेदन से पता चलता है कि विवादित परिसर का कब्जा वादी-भूमि के मालिक के पास था, जिसे पट्टे की कोई राशि नहीं मिली थी, और इस तरह, उसने पट्टे को नहीं बढ़ाया था।

उस तर्क पर उस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध पक्षों के बीच समाप्त हो गया था, और लाइसेंसधारी और लाइसेंसधारक का संबंध भी 30.12.2008 (निगम द्वारा) पर समाप्त कर दिया गया था।

राहुल यादव और एक अन्य मामले में सुप्रीम कोर्ट का फैसला

बनाम मेसर्स इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड 2, को नहीं माना गया था

वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उस मामले में निष्कर्ष सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम 1971 के प्रावधानों के संबंध में दिया गया था, उस मामले में पट्टा निरंतरता में था, लेकिन यह पहले से ही समाप्त हो गया था

(26) इसलिए, अंत में यह अभिनिर्धारित करते हुए कि भूमि मालिक/अभियोक्ता का वाद संपत्ति पर 'रचनात्मक अधिकार' था, अपीलकर्ता निगम का प्रतीकात्मक अधिकार भी कानून की नजर में कोई अधिकार नहीं था, यह केवल बुनियादी ढांचे के मुकदमा बनाए गए ग्रहणाधिकार के कारण था। यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि पट्टा विलेख के खंड 3 के संदर्भ में, इस तरह के बुनियादी ढांचे को किसी भी मामले में हटा दिया जाना था।

(27) इस प्रकार, उपरोक्त तर्क पर, आगे यह अभिनिर्धारित करते हुए कि श्याम मामले में इस न्यायालय के निर्णय के संदर्भ मुकदमा विचारणीय था

लाल बनाम दीपा दास चेला रा चेला गरीब दास 3, पहली अपील

अपीलकर्ता निगम को खारिज कर दिया गया।

आरएसए-1611-2016

(28) यह दूसरी अपील अंततः सिविल मुकदमा नं.29-2009 का सी 07.01.2009 पर स्थापित किया गया, जिसके द्वारा भूमि मालिक विपिन सुखीजा ने प्रतिवादी निगम और उसके कर्मचारियों को मुकदमे की संपत्ति पर उसके स्वामित्व और स्वामित्व अधिकारों में हस्तक्षेप करने से रोकने के मुकदमा स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग की।

1966 में निष्पादित पट्टा विलेख और फर्म को जारी किए गए लाइसेंस के संबंध में समान विवरण देने के बाद, यह आगे बताया गया कि विवादित भूखंड, जिसमें खसरा नं.1902/2/1 और खसरा नं. का एक हिस्सा 1902/2, अभियोक्ता की पत्नी के स्वामित्व और स्वामित्व में था।

2 2015(3) आर. सी. आर. (सिविल) 818

3 2010(4) आई. सी. सी. 797 556

556

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

इस मुकदमे में यह भी तर्क देते हुए कि निगम ने मनमाने तरीके से आईडी1 पर पेट्रोलियम उत्पादों की आपूर्ति को निलंबित कर दिया था, वादी-भूमि मालिक का आगे का तर्क यह था कि उत्पाद की आपूर्ति की बहाली के मुकदमा उससे एक प्रवेश प्राप्त किया गया था, जो उस पर बाध्यकारी नहीं था।

यह भी कहा गया कि यह मुकदमा पूरी तरह से वाद हेतुक एक नए कारण पर आधारित था, अर्थात् 5 दिन पहले दायर किए गए अनिवार्य निषेधाज्ञा के मुकदमे के अलावा, क्योंकि अभियोक्ता हिसार में प्रतिवादी निगम के वरिष्ठ बिक्री अधिकारी के कार्यालय में डीजल आदि की आपूर्ति की बहाली के बारे में जानने के लिए गया था, जिसके दौरान अधिकारी ने उसे बताया कि आपूर्ति की बहाली का कोई सवाल ही नहीं था और वास्तव में निगम उसकी जमीन और परिसर को भी अपने कब्जे में ले लेगा, निगम से उक्त अधिकारी को दिए गए विशिष्ट निर्देशों के साथ।

नतीजतन, यह तर्क दिया गया कि दूसरा मुकदमा 07.01.2009 पर कथित 'धमकी' के कारण दायर किया गया था।

(29) निगम को जारी किए गए नोटिस के जवाब में, उसने फिर से अपना लिखित मुकदमा दायर किया जिसमें उसने पहले मुकदमे के जवाब में दायर लिखित मुकदमा में जो कहा था, उसे दोहराया गया, जिसमें यह भी शामिल था कि वह एक वैधानिक किरायेदार बन गया था, आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत आपत्ति लेते हुए, पहला मुकदमा लंबित होने के आधार पर, अभियोक्ता ने अपनी डीलरशिप की बहाली के लिए निगम पर दबाव बनाने के लिए जानबूझकर दावे को विभाजित किया था, जिसे पहले ही एक आदेश के माध्यम से रद्द कर दिया गया था।

(30) यह आगे तर्क दिया गया कि भूमि मालिक-वादी ने अपने स्वयं के कार्य और आचरण से विवादित स्थल पर निगम की नवीनीकृत किरायेदारी के लिए सहमति दी थी, और पट्टे की समाप्ति के बाद भी किराए का नियमित रूप से भुगतान किया जा रहा था, जिस पर भूमि मालिक ने कभी आपत्ति नहीं जताई थी।

गैर-रखरखाव, मुकदमा हेतुक कारण की कमी आदि के संबंध में वही अतिरिक्त आपत्तियां जो पहले मुकदमे के जवाब में ली गई थीं, दूसरे मुकदमे में भी ली गईं, जिसमें मुकदमे को खारिज करने का अनुरोध किया गया था।

अभियोक्ता द्वारा एक प्रतिकृति दायर किए जाने पर, विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:- “1. क्या अभियोक्ता के हित में पूर्ववर्ती मुकदमा भूमि के कब्जे में मालिक थे जैसा कि विस्तृत और शिकायत के मुख्य ध्यान दें में वर्णित है और क्या निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

557

सीमित और अन्य बनाम वी. पी. आई. एन. सुखीजा (अमोल रतन सिंह, जे.)

इसे उनके द्वारा बर्मा शेल स्टोरेज एंड डिस्ट्रीब्यूटिंग कंपनी ऑफ इंडिया लिमिटेड को पट्टे पर दिया गया था। लीज डीड दिनांक 03.11.1966 के माध्यम से जिसे 30.06.2005 तक बढ़ाया गया था?ओपीपी

ए। क्या प्रतिअभियोक्ता कंपनी के मुकदमा में पट्टा विलेख की समाप्ति के बाद, अभियोक्ता वाद भूमि का बेचा हुआ मालिक बन गया है?ओपीपी

बी। मामले में नं। 1 और 2 का निर्णय अभियोक्ता के पक्ष में किया जाता है तो क्या अभियोक्ता भी अनिवार्य और साथ ही स्थायी निषेधाज्ञा की राहत का हकदार है जैसा कि अनुरोध किया गया है?ओपीपी

ग. क्या अभियोक्ता द्वारा दायर किया गया मुकदमा वर्तमान प्रपत्र में बनाए रखने योग्य नहीं है?ओपीडी

घ. क्या अभियोक्ता ने साफ हाथों से न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया है? ओपीडी

ङ. क्या अदालती शुल्क और अधिकार क्षेत्र के प्रयोजनों के लिए मुकदमे का मुकदमा मूल्यांकन नहीं किया गया है?ओपीडी

च. क्या प्रतिवादियों ने अभियोक्ता की डीलरशिप को उसके दिनांकित 30.12.2008 के आदेश के माध्यम से छुपाया है?ओपीडी

छ. क्या अभियोक्ता द्वारा दायर मुकदमा आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत वर्जित है?ओपीडी

ज. राहत।”

(31) इस मुकदमे में भी, वादी-भूमि के मालिक ने खुद, सुरेश कुमार और नवशाद यादव से पीडब्लू 1 से 3 के मुकदमा में पूछताछ की, जबकि प्रतिवादी निगम ने फिर से केवल नवशाद यादव से डीडब्ल्यू 1 के मुकदमा में पूछताछ की।

फैसले में दोनों मुकदमों के गवाहों की गवाही भी पहले मुकदमे में इन गवाहों की गवाही के समान दिखाई गई है।

(32) इसके बाद, विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश द्वारा अभियोक्ता के मुकदमा में फैसला सुनाते हुए बहुत संक्षिप्त तर्क दिया गया, जिसे अनिवार्य रूप से उस न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क का सारांश माना जाता है, जब वह पहले मुकदमे का आदेश देता है।

(33) जहां तक मुद्दे की बात है तो नं.8, इस बारे में कि क्या इस मुकदमे को आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत प्रतिबंधित किया गया था, उस मुद्दे को मुद्दे संख्या के साथ मुकदमा किया गया है। 4 7 पर, केवल यह कहते हुए कि इन सभी मुद्दों को साबित करने की जिम्मेदारी प्रतिवादियों पर थी और पर चर्चा को देखते हुए

(34) सिविल अपील सं।145 2014 का निगम द्वारा उक्त निर्णय और डिक्री के खिलाफ दायर किए जाने के बाद, प्रथम अपील न्यायालय ने मुकदमाकारों की दलीलों के अनुसार मामले के तथ्यों को दोहराने और बनाए गए मुद्दों को ध्यान में रखते हुए, उस न्यायालय के समक्ष मुख्य मुद्दे को आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के संदर्भ में दूसरे मुकदमे की गैर-रखरखाव के रूप में देखा जाता है, जिसे हालांकि प्रथम अपील न्यायालय द्वारा भी इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि स्थायी निषेधाज्ञा के लिए दूसरा मुकदमा वास्तव में <आई. डी. 1 पर भूमि मालिक-अभियोक्ता के लिए वाद हेतुक कारण के साथ 06.01.2009 पर दायर किया गया था, जब उस तारीख को हिसार में निगम के कार्यालय में उनकी यात्रा पर अपीलकर्ता-प्रतिवादियों द्वारा उनके कब्जे को धमकी दी गई थी।

(35) इसके बाद, पहले मुकदमे में निर्णय और डिक्री के खिलाफ अपील को खारिज करने के लिए ठीक वैसा ही तर्क देते हुए, दिनांकित मुकदमा विलेख के खंड 3 का हवाला देते हुए, दूसरे मुकदमे में अपील को भी निचली अपीलीय अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया था।

आरएसए-1617-2016

(36) यह दूसरी अपील सिविल मुकदमा नं.72-निगम द्वारा अपने क्षेत्र प्रबंधक द्वारा से स्थापित 2009 का ग, अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग करता है, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, जिससे भूमि मालिक (इस मामले में प्रतिमुकदमी) को निगम को बलपूर्वक या मुकदमा भूमि पर संरचनाओं, मशीनरी आदि को कोई नुकसान पहुँचाकर मुकदमा संपत्ति से बेदखल करने से रोका जा सके। निगम द्वारा मुख्य सड़क की ओर खड़ी की गई दीवार को हटाने के लिए एक और निर्देश के साथ-साथ दीवार को हटाने के लिए एक 'अस्थायी अनिवार्य निषेधाज्ञा' और भूमि मालिक को निगम के वैधानिक किरायेदारी अधिकारों में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए परिणामी स्थायी निषेधाज्ञा की भी मांग की गई थी। (37) इस मुकदमे में भी बुनियादी तथ्य भूमि मालिक द्वारा दायर दो मुकदमों में दिए गए थे, जैसे कि 03.11.1966, आदि पर मुकदमा विलेख के निष्पादन के संबंध में। हालांकि, निगम ने आगे कहा कि विचाराधीन मुकदमा विलेख के निष्पादन के समय, भूमि मालिक के हित में पूर्ववर्तियों के साथ, एक और मुकदमा विलेख, जिसमें सं.711, उसी तारीख को एक श्रीमती के साथ भी फांसी दी गई थी। परमेश्वरी देवी 3000 वर्ग फुट के क्षेत्र के संबंध में, 15 साल की अवधि के लिए, उस मामले में मासिक किराया Rs.100-है। यह भी कहा जाता है कि उस पट्टे

को प्रारंभिक 15 वर्षों की समाप्ति के बाद 20 वर्षों की अवधि के लिए बढ़ा दिया गया था।

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

559

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

जैसा कि निगम ने भूमि मालिक के दो मुकदमों के जवाब में दायर अपने लिखित बयान में कहा था, अपनी शिकायत में यह भी कहा गया था कि चूंकि भूमि डबवाली की नगरपालिका सीमा के भीतर आती है, इसलिए इसकी किरायेदारी को किराया अधिनियम 1973 के तहत संरक्षित किया गया था।

यह आगे तर्क दिया गया कि निगम की पूर्ववर्ती कंपनी, (मेसर्स. बर्मा शेल) ने आम जनता को पेट्रोलियम उत्पादों की बिक्री की सुविधा के लिए पंप, तेल भंडारण टैंक, वितरण इकाइयाँ, बिक्री कक्ष आदि स्थापित करके भूमि पर खुदरा आउटलेट के विकास में पर्याप्त राशि का निवेश किया था।

निगम के बारे में यह भी कहा गया था कि संसद के एक अधिनियम, अर्थात् बर्मा शेल एक्विजिशन ऑफ अंडरटेकिंग्स इन इंडिया एक्ट, 1976, डब्ल्यू. ई. एफ. द्वारा निगम को पूर्ववर्ती कंपनी में निहित अधिकार निहित किए गए थे।

(38) इसके अलावा, यह प्रस्तुत किया गया था कि किसी भी मामले में पट्टा विलेख डब्ल्यू. ई. एफ. 01.07.1985 का नवीनीकरण भूमि मालिक द्वारा, निगम के दिनांक 21.03.1985 के एक पत्र पर, उसी किराये और नियमों और शर्तों पर स्वीकार किया गया था जो मौजूदा पट्टा विलेख में दिए गए थे। 20 वर्षों के लिए पट्टे के नवीनीकरण के लिए ऐसी सहमति भूमि मालिक द्वारा अपने दिनांकित 25.07.1990 पत्र के माध्यम से दी गई है।

(39) इसलिए, यह तर्क देते हुए कि निगम 1965 से मुकदमा भूमि पर कब्जा कर रहा था, और किराया अधिनियम के संदर्भ में एक वैधानिक किरायेदार होने के नाते, उसने भूमि मालिक से कई बार उनके द्वारा खड़ी की गई दीवार को हटाने का अनुरोध किया था, लेकिन उनके इनकार करने पर मुकदमा 28.01.2009 (यानी भूमि मालिक के दूसरे मुकदमे के 21 दिन बाद और उनके पहले मुकदमे के 26 दिन बाद) पर स्थापित किया गया।

(40) निगम द्वारा स्थापित मुकदमे में नोटिस जारी किए जाने पर, भूमि मालिक ने अपने दो मुकदमों में जो कहा था, उसे दोहराते हुए कहा कि उसने आई. डी. 1 पर पट्टे की समाप्ति के संबंध में आगे कहा कि वह इसके बाद आई. डी. 2 पर कब्जे में

मालिक के रूप में अपनी क्षमता में मुकदमा में फिर से प्रवेश किया था, और निगम से कोई किराया प्राप्त नहीं करके, इस तरह के मालिक के रूप में फिर से प्रवेश करने का अपना इरादा प्रकट किया था।

भूमि मालिक के अनुसार, मुकदमा परिसर के मालिक के रूप में उनके फिर से प्रवेश करने का तथ्य, निगम द्वारा उपायुक्त, सिरसा के समक्ष दायर दिनांक 06.01.2009 आवेदन द्वारा साबित किया गया था, जिसमें मांग की गई थी कि उन्हें 09.01.2009 पर साइट पर कब्जा करने की अनुमति दी जाए। हालाँकि, यह तर्क दिया गया कि उपायुक्त ने पुलिस सहायता प्रदान करने से इनकार कर दिया, इस तथ्य को देखते हुए कि पट्टे को 30.06.2005 के बाद नहीं बढ़ाया गया था और इस तरह, साइट का कोई भी अधिग्रहण

निगम एक ट्रैसपासर की क्षमता में होता।

(41) भूमि मालिक द्वारा अपने लिखित बयान में आगे यह तर्क दिया गया कि पेट्रोलियम उत्पादों की बिक्री के लिए लाइसेंस का निलंबन और समाप्ति पूरी तरह से निगम का एक मनमाना कार्य था, उन पर कभी भी उत्पादों में मिलावट का आरोप नहीं लगाया गया था।

मुकदमा विलेख की समाप्ति के बाद निगम एक वैधानिक किरायेदार बन गया था, जिसे स्पष्ट रूप से मकान मालिक द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, और वाद आदि की गैर-रखरखाव के संबंध में अतिरिक्त आपत्तियां लेने पर, उसे खारिज करने का अनुरोध किया गया था।

(42) निगम द्वारा भूमि-मालिक के उपरोक्त लिखित बयान पर एक प्रतिकृति दायर किए जाने के बाद, विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

“1. क्या अभियोक्ता मुकदमे की संपत्ति पर वैध अनुमत कब्जे में है मुकदमा कि नई डबवाली, तहसील डबवाली, जिला की राजस्व संपदा में स्थित मुकदमे की संपत्ति की स्थल योजना में दिखाया गया है और विस्तृत है। सिरसा? ओपीपी

ए। मामले में निर्गम सं। 1 अभियोक्ता के पक्ष में निर्णय लिया जाता है तो क्या अभियोक्ता भी अनिवार्य के साथ-साथ स्थायी निषेधाज्ञा की परिणामी राहत का हकदार है जैसा कि अनुरोध किया गया है? ओपीपी

बी। क्या अभियोक्ता द्वारा दायर किया गया मुकदमा वर्तमान रूप में बनाए रखने योग्य नहीं है?ओपीडी

ग. क्या अभियोक्ता ने साफ हाथों से न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया है? ओपीडी

घ. क्या अभियोक्ता और प्रतिअभियोक्ता के बीच वाद संपत्ति से संबंधित मुकदमा अवधि 30.06.2005 पर समाप्त हो गई है?ओपीडी

ई. राहत।”

(43) इस मुकदमे में भी, निगम ने केवल एक गवाह से पूछताछ की, हालांकि जमीन के मालिक के मुकदमा में उसके द्वारा जांचे गए गवाह से अलग सहायक बिक्री प्रबंधक सुदर्शन मुखीजा से पीडब्लू1 के रूप में पूछताछ की गई। दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से, एक स्थल योजना, परिसंपत्तियों की एक सूची, एक समाप्ति पत्र और पट्टा विलेख, पी4 के लिए Exs.P1 के रूप में प्रदर्शित किए गए थे।

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

561

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

मकान मालिक (इस मामले में प्रतिवादी) ने खुद को डी. डब्ल्यू. 1 और सुरेश कुमार (उपायुक्त के कार्यालय में रीडर) को डी. डब्ल्यू. 2 के रूप में, मुकदमा ही निगम के कर्मचारी नवशाद यादव के रूप में भी जांच की, जिनसे उन्होंने अपने मुकदमे में गवाह के रूप में भी पूछताछ की थी।

(44) साक्ष्य के मूल्यांकन पर, विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पहली बार यह देखा गया कि निगम के गवाह, अर्थात् सुदर्शन मुखीजा ने भी अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया था कि 30.06.2005 के बाद पट्टा विलेख का कभी नवीनीकरण नहीं किया गया था और चेक, मार्क ए से मार्क एच, को भूमि मालिक द्वारा भुनाया नहीं गया था। हालाँकि, अन्यथा इस गवाह ने शिकायत के संदर्भ में गवाही देते हुए कहा कि निगम एक वैधानिक किरायेदार था।

जमीन के मालिक ने अपने स्वयं के मुकदमे में और इस मुकदमे में अपने लिखित मुकदमा में जो दलील दी है, उसके संदर्भ में गवाही दी है, जिसमें डी. डब्ल्यू. 2 सुरेश कुमार ने आर. टी. आई. अधिनियम के तहत मांगी गई जानकारी पर

उपायुक्त के कार्यालय द्वारा जारी Ex.D1 पर अधीक्षक के हस्ताक्षर को फिर से साबित किया है।

डी. डब्ल्यू. 3 नवशाद यादव ने गवाही दी कि भूमि मालिक को भेजे गए चेक 2002 के बाद उनके द्वारा वापस कर दिए गए थे, यह भी स्वीकार करते हुए कि 2005 के बाद कोई नया पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।

(45) उपरोक्त साक्ष्य पर, फिर से लगभग ठीक वही तर्क देते हुए जो अभियोक्ता के दूसरे मुकदमे को डिक्री मुकदमाने के लिए दिया गया था, यानी पहले मुकदमे में फैसले में दिए गए तर्क का सारांश, विद्वत विचारण न्यायालय ने निगम के मुकदमे को खारिज मुकदमा दिया।(46) निगम ने उस निर्णय और डिक्री के खिलाफ अपील करने के बाद, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने फिर से दलीलों, तैयार किए गए मुद्दों और साक्ष्यों पर ध्यान देने के बाद, पहले ध्यान दिया कि भूमि मालिक ने पहले भी दो मुकदमे दायर किए थे जो निगम द्वारा दायर अपीलों के विषय भी थे। इसके बाद, उस न्यायालय ने भी, उसी तर्क पर जो भूमि मालिक के मुकदमा में उसके दो मुकदमों में दिए गए निर्णयों में अपीलों को खारिज करने के लिए दिया गया था, निर्णय के खिलाफ निगम की अपील को खारिज कर दिया और अपने स्वयं के मुकदमे में भी आदेश दिया।(47) नतीजतन, निगम द्वारा इस न्यायालय के समक्ष ये तीन दूसरी अपील दायर की गई हैं।

प्रत्येक अपील में इस न्यायालय के विचार के लिए बनाए गए कानून के तीन सामान्य प्रश्न इस प्रकार हैं:-

(i) क्या अपीलार्थी-प्रत्यर्थी 30.06.2005 पर पट्टे की समाप्ति के बाद एक वैधानिक किरायेदार बन गया?

562

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

((ii) क्या अपीलार्थी-प्रत्यर्थी को केवल हरियाणा (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है?

(iii) क्या 30.12.2008 पर लाइसेंस समाप्त होने के बाद विवादित स्थल पर वादी-प्रतिवादी का कब्जा अवैध है?

इन प्रश्नों के अलावा, भूमि मालिक द्वारा मुकदमा दूसरे मुकदमे से अंततः उत्पन्न होने वाली अपील में, अर्थात् निगम द्वारा भूमि पर ही कब्जा करने की कथित रूप

से धमकी दिए जाने के बाद स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाली अपील में, कानून का एक अतिरिक्त प्रश्न निम्नानुसार तैयार किया गया है:-

“(iv) क्या तत्काल मुकदमा आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत प्रतिबंधित किया गया था?”

निगम द्वारा मुकदमा मुकदमे से उत्पन्न अपील में, अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए, कानून के तीन सामान्य प्रश्नों के अलावा, निम्नलिखित दो प्रश्न तैयार किए गए हैं:-

(v) क्या प्रत्यर्थी-प्रतिवादी पट्टे की समाप्ति के बाद कब्जे का दावा कर सकता है जब वह स्वीकार करता है कि साइट पर अपीलकर्ता का विक्रेता होने के नाते एक लाइसेंसधारी था?

((vi) क्या विवादित निर्णय और डिक्री तथ्यों और कानून के गलत मूल्यांकन का परिणाम है और इस प्रकार विकृति से ग्रस्त है?”

(48) वास्तव में, अपीलकर्ता निगम की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री रमन शर्मा ने अनिवार्य रूप से तर्क दिया कि निगम 1 पर विस्तारित मुकदमा अवधि की अंतिम समाप्ति के बाद वाद भूमि पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया है और इस तरह कि इसे 1973 के किराया अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को लागू करके ही समाप्त किया जा सकता था, न कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882।

उनका दूसरा तर्क था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 और 107 के प्रावधान हरियाणा राज्य पर कभी लागू नहीं किए गए थे, उक्त अधिनियम के तहत भूमि मालिक द्वारा निगम को भूमि से बेदखल करने के लिए जारी किया गया नोटिस पूरी तरह से था।

ऐसा नहीं है।

(49) इस प्रकार, मामले के निर्विवाद तथ्यों का उल्लेख करने के बाद, 03.11.1966 W. E. F. 01.07.2005 निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम पर पट्टे के निष्पादन के संबंध में

और आई. डी. 1 पर इसकी समाप्ति के बाद, श्री शर्मा का पहला तर्क यह था कि भूमि का मालिक/पट्टा देने वाला भी मुकदमा की भूमि पर एक लाइसेंसधारी था और इसलिए मुकदमा की भूमि पर कब्जा लाइसेंसधारक का ही बना रहा, यानी निगम, आई. डी. 1 पर पट्टा विलेख की समाप्ति के बाद भी, और उस स्थिति में किराया अधिनियम 1973 के प्रावधान मुकदमा संपत्ति पर पूरी तरह से लागू होंगे, यह स्वीकार किया जाता है कि यह नगर परिषद, मंडी डबवाली के अधिकार क्षेत्र में शामिल क्षेत्र के भीतर आता है।

श्री शर्मा ने कहा कि यद्यपि निगम ने भूमि मालिक के दो मुकदमों के जवाब में अपने लिखित बयान में और अपने स्वयं के मुकदमे में भी, उपरोक्त किराया अधिनियम की प्रयोज्यता के संबंध में एक विशिष्ट याचिका दायर की थी, लेकिन उस पहलू पर नीचे की अदालतों द्वारा कोई विशिष्ट मुद्दा नहीं बनाया गया था और इसे नीचे की अदालतों द्वारा बहुत ही निष्पक्षता तरीके से निपटाया गया था, वास्तव में पंजाब भूमि सुरक्षा कार्यकाल अधिनियम, 1953 से संबंधित एक फैसले का जिक्र करते हुए, जो उपरोक्त किराया अधिनियम के दायरे में आने वाली संपत्ति पर लागू नहीं होगा।

(50) उनके इस तर्क पर कि किराया अधिनियम, 1973, बाद संपत्ति पर लागू होगा, विद्वान अधिवक्ता ने उक्त अधिनियम की मुकदमा 2 (एच) का उल्लेख किया जिसमें एक किरायेदार को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:-

“2. परिभाषाएँ।- इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी अप्रिय न हो, -

XXX XXX XXX

(ज) "किरायेदार" से कोई भी व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके द्वारा या जिसके खाते में किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें एक किरायेदार शामिल है जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद और ऐसे व्यक्ति की मृत्यु की स्थिति में कब्जे में बना हुआ है, जैसे कि उसके उत्तराधिकारी जो इस अधिनियम से जुड़ी अनुसूची में उल्लिखित हैं और जो सामान्य रूप से उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रह रहे थे, लेकिन इसमें वह व्यक्ति शामिल नहीं है जिसे किसी इमारत या किराए की भूमि पर उसके किरायेदार द्वारा कब्जा कर लिया गया है, सिवाय मकान मालिक की लिखित सहमति के, या वह व्यक्ति जिसे सार्वजनिक बाजार, कार्ट-स्टैंड या बूचड़खाने या दुकानों के लिए किराए या शुल्क का संग्रह

तैयार किया गया है, या जिसे नगरपालिका, शहर या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा पट्टे पर दिया गया है।

Mr.Sharma ने उपरोक्त अधिनियम के खंड (i) में "शहरी क्षेत्र" की परिभाषा का भी उल्लेख किया है, जिसका अर्थ नगरपालिका समिति, अधिसूचित क्षेत्र समिति, द्वारा प्रशासित कोई भी क्षेत्र है।

564

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

फरीदाबाद परिसर प्रशासन, या राज्य सरकार द्वारा किराया अधिनियम, 1973 के उद्देश्य से शहरी क्षेत्र के रूप में अधिसूचित कोई भी क्षेत्र। उन्होंने खंड (च) में निहित "किराए की भूमि" की परिभाषा का भी उल्लेख किया, जो इस प्रकार है:-

(च) "किराए की भूमि" का अर्थ है कोई भी भूमि जो मुख्य रूप से व्यापार या व्यापार के लिए उपयोग किए जाने के उद्देश्य से अलग से पट्टे पर दी गई हो;

(51) अपने इस तर्क के समर्थन में कि वाद संपत्ति किराया अधिनियम द्वारा शासित होगी न कि 1882 के अधिनियम द्वारा, श्री शर्मा ने रानी और अन्य बनाम मोती राम और अन्य 4 में इस न्यायालय की एक मुकदमा पीठ के फैसले पर भरोसा किया, जिसमें उस मामले के संदर्भ में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि पट्टे की समाप्ति के बाद भी, वादी/किरायेदार का कब्जा ध्वस्त संपत्ति पर गैरकानूनी नहीं हो जाता है और वह हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत संरक्षित होने के कारण संपत्ति को किरायेदार के रूप में रखता रहा।

विद्वान वकील ने भी संविधान के एक निर्णय पर भरोसा किया

पीठ, V.Dhanapal चेटियर बनाम यासोदाई अम्मल 5 में, जिसमें यह

निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया था:- “भले ही पट्टा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक ज़ब्ती द्वारा निर्धारित किया जाता है, किरायेदार एक किरायेदार बना रहता है, अर्थात्, कानून की नजर में कोई ज़ब्ती नहीं है। किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो जाता है और ज़ब्त केवल तभी लागू होता है जब उसने राज्य किराया अधिनियम के तहत बेदखल होने का दायित्व वहन किया हो, अन्यथा नहीं। कई राज्य कानूनों में उन आधारों के बारे में अलग-अलग प्रावधान किए गए हैं जिनके आधार पर एक किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है और उसके दायित्व के संबंध में इस तरह से बेदखल किया जाना है। कुछ प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों को ओवरलैप करते हैं। कुछ

नए हैं जो ज्यादातर किरायेदारों के पक्ष में हैं लेकिन कुछ मकान मालिक के पक्ष में भी हैं। राज बृज मामले (1951 एस. सी. आर. 145: ए. आई. आर. 1951 सुप्रीम कोर्ट 115:1951 एस. सी. जे. 238) में इस अदालत का आदेश लागू होता है और किसी भी राज्य किराया अधिनियम के चारों कोनों में निहित कानून के प्रावधानों को देखना होगा ताकि यह पता लगाया जा सके कि किसी किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है या नहीं। हमें ऐसा लगता है कि दोहरे संरक्षण या अतिरिक्त संरक्षण के सिद्धांत को बहुत दूर तक बढ़ाया गया है और बिना उचित और उचित संरक्षण के।

4 2010(4) पीएलआर 144

565 (1979) 4 एस. सी. सी. 214 निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

इसके सभी संशोधनों पर विचार करना।”

श्री शर्मा ने इसके बाद एक पूर्ण पीठ के फैसले का उल्लेख किया।

अदालत, राम किशन और अन्य बनाम शिव राम और अन्य 6 में,

प्रस्तुत करें कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधान पंजाब और हरियाणा राज्यों पर लागू नहीं होते हैं।

(52) उपरोक्त दलीलों के जवाब में, प्रत्यर्थी-भूमि मालिक की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री अनिल मल्होत्रा ने पहले प्रस्तुत किया कि निगम के मुकदमे के अनुसार भी, यानी सिविल मुकदमा नं. 72-2009 के सी में निगम ने स्वयं अपनी शिकायत में पक्षकारों के बीच संबंध को पट्टेदार और पट्टेदार के रूप में संदर्भित किया है न कि किरायेदार और मकान मालिक के रूप में। इस संबंध में, उन्होंने नीचे दिए गए न्यायालयों के अभिलेखों से उक्त वाद में अनुच्छेद 4 का उल्लेख किया है।

इसके बाद उन्होंने कहा कि उपरोक्त पृष्ठभूमि में, पट्टा समाप्त होने के बाद, पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध समाप्त हो गया था और उसके बाद मकान मालिक पहले से ही मुकदमा संपत्ति के भौतिक कब्जे में था, वह निस्संदेह उस पर एक पेट्रोल पंप चला रहा था, किराया अधिनियम लागू नहीं हो सकता है। उन्होंने

प्रस्तुत किया कि निगम के लाइसेंसधारी के रूप में भी, लाइसेंस केवल निगम के उत्पादों को बेचने के लिए था, न कि भूमि के कब्जे के संबंध में।

Mr.Malhotra ने प्रस्तुत किया कि वह संबंध (लाइसेंसर और लाइसेंसी का) भी 30.12.2008 पर लाइसेंस की समाप्ति से समाप्त हो गया, न कि मकान मालिक के कहने पर, बल्कि स्वयं निगम के कहने पर। इसलिए, मकान मालिक के पास अपनी जमीन का कब्जा बना हुआ है और कंपनी के उत्पादों को बेचने का लाइसेंस भी समाप्त कर दिया गया है, निगम को किसी भी तरह से मुकदमा परिसर के कब्जे में भी नहीं लिया जा सकता है।

विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि लाइसेंस रद्द होने के 3 दिनों के भीतर, यानी 02.01.2009 पर, प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने निगम को अपने बुनियादी ढांचे को हटाने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग करते हुए एक मुकदमा दायर किया था, यह अब अपने उत्पादों के लिए एक लाइसेंसर भी नहीं है।

(53) Mr.Malhotra ने सिविल मुकदमा सं. में पट्टा विलेख को ही संदर्भित किया है। 172-निगम द्वारा 2009 का सी, विशेष रूप से इसकी प्रस्तावना और खंड 4 और 10 की ओर इशारा करते हुए, यह प्रस्तुत करने के लिए दायर किया गया है कि पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध समाप्त हो गया है जैसा कि ऊपर प्रस्तुत किया गया है, 30.06.2005 पर 20 साल की विस्तारित अवधि की समाप्ति के बाद; और हालांकि 6 2008 (1) आरसीआर (सिविल) 334 566

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

पट्टे पर दी गई भूमि पर बनाए गए ढांचे निगम की संपत्ति बने रहे जैसा कि पट्टे के विलेख के खंड 4 में निहित है, उन्हें तुरंत बाद हटा दिया जाना आवश्यक था, निगम ऐसी संरचनाओं के नीचे भूमि का मालिक नहीं था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह वास्तव में केवल उन्हीं संरचनाओं से था कि कंपनी के पेट्रोलियम उत्पादों को बेचा गया था और निगम स्वयं भूमि का लाइसेंसधारक नहीं था।

श्री मल्होत्रा ने इसके बाद मुकदमा विलेख के खंड 3 का उल्लेख किया जैसा कि निगम द्वारा पहले मुकदमे में दायर अपील में प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुनः प्रस्तुत किया गया है, जिसमें यह कहा गया है कि पट्टेदार पट्टे की अवधि समाप्त होने पर "भूमि के भूखंड का कब्जा पट्टेदारों को सौंप देगा और उससे सभी

भवनों, संरचनाओं, संयंत्र और उनसे संबंधित अन्य संपत्ति को किसी भी उचित प्रेषण के साथ हटा देगा"।

विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि, इसलिए, संपत्ति का भौतिक कब्जा वास्तव में मकान मालिक के पास है, जिसने उस पर एक दीवार भी खड़ी की थी, जिसे निगम ने ध्वस्त करने की मांग की थी, यह दर्शाता है कि यह वास्तव में मुकदमा संपत्ति के भौतिक कब्जे में नहीं था ताकि किराया अधिनियम, 1973 का लाभ उठाया जा सके।

(54) Mr.Malhotra ने आगे प्रस्तुत किया कि जैसा कि नीचे दिए गए न्यायालयों ने भी माना है, क्योंकि निगम ने सिविल मुकदमा संख्या में 05/06.01.2009 (Ex.P3) पर उपायुक्त के समक्ष एक आवेदन भी दायर किया है। 17- 02.01.2009 का C), "09.01.2009 पर साइट पर कब्जा आदेश" के लिए पुलिस की मदद मांगते हुए, किसी भी मामले में यह दर्शाता है कि साइट का कब्जा वास्तव में निगम के पास कभी नहीं था।

उन्होंने आगे उपायुक्त के दिनांक 28.01.2009 (<ID1, हिंदी में) के जवाब की ओर इशारा किया, जिसमें कहा गया था कि जब निगम ने स्वयं फर्म मेसर्स कांशीराम गुरदित्ता राम का लाइसेंस रद्द कर दिया था, और भूमि पर पट्टे का नवीनीकरण भी 30.06.2005 के बाद नहीं किया गया था, क्योंकि दीवानी मुकदमा पहले से ही लंबित था, निगम को एक मौजूदा पट्टा विलेख प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी। दूसरे शब्दों में, यह इस तरह के विलेख की अनुपस्थिति में था, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया, कि पुलिस की मदद से इनकार कर दिया गया था।

(55) कुल मिलाकर, प्रत्यर्थी-मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि पट्टा विलेख की समाप्ति के बाद निगम के पास भौतिक कब्जा नहीं होने के कारण, यह किराया अधिनियम, 1973 की खंड 2 (एच) और खंड 13 (आई) के संदर्भ में एक वैधानिक किरायेदार के दर्जे का दावा नहीं कर सकता है।

उन्होंने आगे कहा कि वैकल्पिक रूप से (निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम को स्वीकार किए बिना)

(1) के बाद किसी भी प्रकार की किरायेदारी, कि यदि निगम को इस न्यायालय द्वारा एक किरायेदार के रूप में माना जाना था, तो यह एक किरायेदार-पर-पीड़ा होगी, जो वास्तव में एक अतिचारक है। उन्होंने पंजाब राज्य विद्युत बोर्ड बनाम पंजाब राज्य 7 के मामले में इस अदालत की एक खण्ड पीठ के फैसले का हवाला दिया, जिसमें इस विषय पर पूरे कानून पर चर्चा करने के बाद, जिसमें एम. सी. चोकलिंगम बनाम पंजाब राज्य 7 के फैसले शामिल हैं।

एल. आर. द्वारा V.Manickavasagam 8 और केवल चंद मिमानी (मृत)।

बनाम S.K.Sen 9, जिसमें एक किरायेदार के पीड़ित होने का वर्णन किया गया है, अंततः यह अभिनिर्धारित किया गया कि एक सार्वजनिक परिसर में एक किरायेदार जो पट्टे की समाप्ति के बाद कब्जा रखता है, मकान मालिक की सहमति के बिना, पीड़ित किरायेदार है और संक्षिप्त प्रक्रिया अपनाकर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है।

Mr.Malhotra ने प्रस्तुत किया कि हालांकि विचाराधीन परिसर सार्वजनिक परिसर नहीं है, फिर भी सिद्धांत वही रहेगा।

इसके बाद उन्होंने सर्वोच्च न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया।

C.M.Beena और दूसरा बनाम P.N.Ramachandra राव 10, जिसमें

यह निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया था:- “एक संविदात्मक लाइसेंस मालिक की भूमि पर कुछ कार्य करने के लिए अधिभोगकर्ता को अनुमति से अधिक प्रदान नहीं करता है जो अन्यथा एक अतिचार होगा। यदि किसी समझौते द्वारा अनन्य अधिकार प्रदान नहीं किया जाता है, तो यह एक लाइसेंस है।”.....एक किरायेदार और एक लाइसेंसधारी के बीच मौलिक अंतर यह है कि एक किरायेदार, जिसके पास अनन्य अधिकार है, के पास भूमि में एक संपत्ति है, जबकि उस पर कब्जा करने की व्यक्तिगत अनुमति नहीं है। हालांकि, यदि भूमि का मालिक यह साबित करता है कि उसका कभी भी अधिभोगकर्ता को किरायेदार के रूप में प्रतिग्रहण करना करने का इरादा नहीं था, तो यह तथ्य कि अधिभोगकर्ता अपने व्यवसाय के लिए नियमित राशि का भुगतान करता है, अधिभोगकर्ता को किरायेदार नहीं बनाता है।”

विद्वान वकील ने कहा कि उपरोक्त अवलोकन के आलोक में भी, भूमि मालिक ने वर्ष 2002 से किराया स्वीकार नहीं करके अपना इरादा बहुत स्पष्ट कर दिया है कि वह निगम को भूमि पर किरायेदार के रूप में शामिल नहीं करना चाहता है, उसके

अपने लाइसेंस को केवल निगम के उत्पादों को बेचने का लाइसेंस कहा जा सकता है, भले ही भूमि पर निर्मित संरचनाएं निगम की हों, लेकिन वास्तविक कब्जा निगम का नहीं बल्कि 7 2003 (1) आरसीआर (सिविल) 48 का हो।

8 (1974) 1 एससीसी 48

9 2001 (3) आर. सी. आर. (सिविल) 746

10 आकाशवाणी 2004 एससी 2103

568

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

खुद मकान मालिक।(56) अंत में, श्री मल्होत्रा ने प्रस्तुत किया कि वास्तव में भूमि मालिक के भौतिक कब्जे वाली मुकदमा भूमि पर निगम का कोई भी प्रतीकात्मक कब्जा भी लाइसेंस रद्द होने के बाद समाप्त हो गया था और इसलिए 1973 के किराया अधिनियम की खंड 13 लागू नहीं होगी, जिसके तहत किसी किरायेदार को बेदखल करने की मांग केवल उक्त प्रावधान के संदर्भ में की जा सकती है।

इस संबंध में Mr.Malhotra ने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया:-

1. सी. अल्बर्ट मॉरिस बनाम के. चंद्रशेखरन और अन्य 11,
2. जी. मोहम्मद थज्फ और दूसरा बनाम भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन।, चेन्नई-40 12,
3. एन. एच. थडानी बनाम मुख्य निपटान आयुक्त 13 4.बलवंत राय अग्रवाल बनाम भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन 14
5. भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम राम चंद्रशेखर वैद्य और अन्य 15।
6. दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम मेसर्स अनंत राज एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड। 16.
7. सी. एम. बीना और अनुर बनाम पी. एन. रामचंद्र राव 17,
8. पंजाब राज्य विद्युत बोर्ड बनाम पंजाब राज्य 18,

9. सुश्री पंच राघौ टंक रामनिवास सारदा एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य 19

11 (2006) (1) एससीसी 228 12 2001 (1) सीटीसी 10

13 आकाशवाणी 1958 पंजाब 314

14 2011(6) आर. सी. आर (सिविल) 1089 15 (2014) 1 एस. सी. सी 657

16 AIR 2016 SC 1806 17 AIR 2004 SC 2103 18 AIR 2003 P & H 80

19 एयर 2014 छत्तीसगढ़ 178

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

569

सीमित और अन्य बनाम वी. पी. आई. एन. सुखीजा (अमोल रतन सिंह, जे.)

10. भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम महुला रत्नवल्ली एंड अन्य 20.

इसके अलावा उन्होंने कई अन्य फैसलों का भी उल्लेख किया है, जिसमें अपीलकर्ता निगम को या तो इस अदालत के आदेश से या उच्चतम न्यायालय द्वारा बेदखल करने का आदेश दिया गया है।

इसलिए, इन सभी अपीलों में प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अपील खारिज किए जाने के योग्य हैं।

(57) खंडन में, श्री रमन शर्मा ने सबसे पहले प्रस्तुत किया कि भूमि मालिक दिए गए लाइसेंस के संदर्भ में एक लाइसेंसधारी था, दिनांकित 15.04.2003 (Ex.DW2/15) के समझौते के एक ज्ञापन के अनुसार, जिसे सिविल मुकदमा नं.72-निगम द्वारा दायर 2009 का ग), जिसमें यह विशेष रूप से निर्धारित किया गया है कि कंपनी लाइसेंस के जारी रहने के दौरान किसी भी समय पूरे या परिसर या सुविधाओं के किसी भी हिस्से को वापस लेने या उन्हें बदलने का अपना अधिकार सुरक्षित रखती है, और इस तरह, भूमि मालिक निगम को पट्टे पर दी गई भूमि के कब्जे में रहा, केवल पट्टेदार द्वारा उसे उस भूमि पर रहने के लिए दिए गए लाइसेंस के कारण; और उस लाइसेंस के साथ 30.12.2008 तक रह नहीं किया गया, तब भी 30.06.2005 पर पट्टे की समाप्ति के समय, निगम भूमि के कब्जे में था और इसके परिणामस्वरूप यह किराया अधिनियम 1973 की खंड 2 (h) के संदर्भ में एक वैधानिक किरायेदार बन गया। इसलिए, विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, उस

अधिनियम के तहत किसी भी किरायेदार की बेदखली केवल उसकी खंड 13 के संदर्भ में हो सकती है, न कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत जारी किए गए नोटिस के माध्यम से, या उसके बाद मुकदमा किए गए दीवानी मुकदमे के माध्यम से, फिर से टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों को लागू करते हुए।

इस संदर्भ में श्री शर्मा ने सुप्रीम कोर्ट के एक फैसले का हवाला दिया।

विश्वबनी प्राइवेट लिमिटेड बनाम संतोष कुमार दत्ता 21 में अदालत।

(58) मुकदमाकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद और नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों के निर्णयों पर विचार करने के बाद, कानून का प्राथमिक प्रश्न जो स्पष्ट रूप से इस न्यायालय में विचार के लिए उत्पन्न होता है, जिसके संदर्भ में तर्कों को भी संबोधित किया गया है, वह यह है कि क्या अपीलकर्ता निगम को हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की खंड 2 (एच) के संदर्भ में 30.06.2005 पर पट्टे की समाप्ति के बाद भी वाद संपत्ति पर किरायेदार माना जा सकता है, और इसके परिणामस्वरूप, उस अधिनियम की खंड 13 का सहारा लेकर ही वाद परिसर से बेदखल किया जा सकता है।

20 (2007) 6 एस. सी. सी 81

21 1980 (1) आर. आर. (किराया) 263

570

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

या क्या निगम वास्तव में वाद संपत्ति के कब्जे में नहीं था और इसलिए किराया अधिनियम मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है और उस आधार पर, भूमि मालिक द्वारा अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए दायर किए गए वाद ऐसे वाद थे जो बनाए रखने योग्य थे और नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा उनके मुकदमा में सही ढंग से घोषित किए गए थे?

कानून के अन्य सभी प्रश्न, एक को छोड़कर, जो अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तैयार किए गए हैं, वास्तव में उपरोक्त प्रश्न के भीतर शामिल हैं और इसके परिणामस्वरूप समग्र रूप से निपटाए जाएंगे। एकमात्र प्रश्न जो उसमें निहित नहीं है, वह यह है कि क्या भूमि मालिक द्वारा अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग करने वाले उसके पहले मुकदमे के 5 दिन बाद, आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया जाएगा या नहीं।

जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है, इस मुद्दे पर किसी भी तर्क को संबोधित नहीं किया गया था, संभवतः इस तथ्य के कारण कि भले ही इस न्यायालय द्वारा दूसरे मुकदमे को वर्जित माना जाता है, अंततः इन अपीलों के परिणाम पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा, क्योंकि यदि यह माना जाता है कि निगम किराया अधिनियम 1973 की मुकदमा 2 (एच) के संदर्भ में एक किरायेदार है, तो जाहिर है कि अभियोक्ता के दोनों मुकदमे गुण-दोष के आधार पर खारिज कर दिए जाएंगे। इसके विपरीत, यदि यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि वह किरायेदार नहीं है, तो स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाले दूसरे मुकदमे को आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के तहत वर्जित होने के रूप में खारिज कर दिया जाता है, मुकदमा भूमि से निगम के बुनियादी ढांचे को हटाने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग करने वाला पहला मुकदमा, भूमि मालिक के उद्देश्य को पूरा करेगा, जिसमें स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री का कोई अवसर नहीं होगा, क्योंकि वह पहले से ही भौतिक कब्जे में है, जब तक कि बाद में भी निगम भूमि मालिकों के कब्जे में हस्तक्षेप करने का प्रयास नहीं करता है, जिसके लिए स्पष्ट रूप से उस स्तर पर कोई मुकदमा होगा, लेकिन उस स्थिति की वास्तव में किसी से अपेक्षा नहीं की जाती है।

इसलिए कानून के उस प्रश्न में नहीं डाला गया है, न ही दबाव डाला गया है और यह भी अप्रासंगिक है।

(59) तब इस बात पर आया कि निगम 30.06.2005 पर पट्टे की अवधि की स्वीकृत समाप्ति के बाद मुकदमा भूमि पर एक वैधानिक किरायेदार बन गया या नहीं, कम से कम 03.11.1966 पर पंजीकृत पट्टा विलेख, Ex.P4 के संदर्भ में।

(60) किराया अधिनियम के तहत निगमों की किरायेदारी के सवाल पर विचार करने के लिए, सबसे पहले यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भी इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि निदेशकों के विपणन भारत पेट्रोलियम निगम द्वारा 15.04.2003 पर पक्षों के बीच एक समझौता ज्ञापन किया गया था।

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

571

सीमित और अन्य बनाम वी. पी. आई. एन. सुखीजा (अमोल रतन सिंह, जे.)

जिसे भूमि मालिक को उक्त परिसर में प्रवेश करने और उसमें पड़े बुनियादी ढांचे और सामग्री का उपयोग करने और निगम के उत्पादों को बेचने के लिए एक लाइसेंस दिया गया था।”

उक्त ज्ञापन का अनुच्छेद 1 इस प्रकार है:-

“ इसके बाद निहित शर्तों के अधीन कंपनी एतद्वारा लाइसेंसधारियों को पंद्रह अप्रैल 2003 से 15 (पंद्रह) वर्ष की अवधि के लिए और इस लाइसेंस के जारी रहने के दौरान उक्त परिसर में प्रवेश करने और मोटर स्पिरिट और/या एचएसडी पंप, भंडारण टैंक, पाइप और फिटिंग और कंपनी द्वारा उक्त परिसर में स्थापित और प्रदान की गई अन्य सभी सुविधाओं का उपयोग करने के लिए लाइसेंस प्रदान करती है, और कंपनी द्वारा इस लाइसेंस के जारी रहने के दौरान किसी भी समय मोटर स्पिरिट और/या एचएसडी, मोटर ऑयल की बिक्री के उद्देश्य से मोटर स्पिरिट और/या एचएसडी, भंडारण टैंक, पाइप और फिटिंग का उपयोग करने के लिए लाइसेंस प्रदान करती है। कंपनी स्पष्ट रूप से अपने विवेकाधिकार पर इस लाइसेंस के जारी रहने के दौरान उक्त परिसर या उक्त सुविधाओं के पूरे या किसी भी हिस्से को वापस लेने या उन्हें किसी भी समय बदलने का अधिकार अपने पास रखती है।” बहुत स्पष्ट रूप से, उपरोक्त समझौता ज्ञापन ऐसे समय में किया गया था जब पट्टा पक्षों के बीच अस्तित्व में था और हालांकि निगम पट्टे के तहत निर्धारित किराए की राशि का निविदा दे रहा था, लेकिन भूमि मालिक 2002 से उन चेकों को भुनाने की कोशिश नहीं कर रहा था। हालांकि, केवल इसलिए कि भूमि मालिक ने स्वयं चेक को भुनाया नहीं है, और कुछ भी नहीं दिखाया है कि उसने पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले इसके किसी भी खंड के तहत पट्टे को समाप्त कर दिया है, पट्टे को उस समय अस्तित्व में रखा जाना चाहिए जब उपरोक्त समझौते के ज्ञापन पर पार्टियों के बीच 15.04.2003 पर हस्ताक्षर किए गए थे।

इस संदर्भ में, चूंकि निगम, अर्थात् पट्टेदार को मुकदमा भूमि के उपयोग का अधिकार था, इसलिए इसका कब्जा निश्चित रूप से निगम का माना जाएगा, जिसमें भूमि मालिक अपने हस्ताक्षर के तहत, उक्त ज्ञापन के अनुसार, निगम के उत्पादों को बेचने के लिए परिसर का उपयोग लाइसेंसधारी के रूप में करने के लिए सहमत हो गया है।

इस प्रकार, मानित अधिकार के साथ पट्टेदार के रूप में निगम की स्थिति के संबंध में, इसका खंडन नहीं किया जा सकता है।

उस दृष्टिकोण से देखा जाए तो सवाल यह है कि क्या,

पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद, यानी डब्ल्यू. ई. एफ. 01.07.2005, क्या इस तरह के माने गए कब्जे को 1973 के किराया अधिनियम की खंड 2 (एच) के संदर्भ में कब्जे के रूप में माना जा सकता है?

ऐसा इसलिए भी देखा जा सकता है क्योंकि समझौते के ज्ञापन में लाइसेंस की कोई निश्चित अवधि नहीं दी गई है, जिसमें लाइसेंसकर्ता, यानी निगम के कहने पर, उसमें नियमों और शर्तों के किसी भी भंग पर, विशेष रूप से समझौते के खंड 13 में निहित लाइसेंस को रद्द किया जा सकता है। इस प्रकार, भूमि का मालिक 01.07.2005 पर भी लाइसेंसधारी बना रहा।

ऐसी स्थिति में यह अन्यथा अस्वीकार करने योग्य नहीं होगा कि निगम किराया अधिनियम 1973 की खंड 2 (एच) के संदर्भ में किरायेदारी की समाप्ति के बाद (इस मामले में पट्टा विलेख की समाप्ति के बाद) कब्जे में एक किरायेदार बना रहा।

उस हद तक, निश्चित रूप से, अपीलकर्ता निगम के विद्वान अधिवक्ता श्री रमन शर्मा सही हैं कि यदि निगम को एक किरायेदार माना जाता है जो अभी भी कब्जे में है, तो वाद मुकदमा से बेदखली की मांग केवल किराया अधिनियम की खंड 13 के प्रावधानों के तहत की जा सकती थी, न कि दीवानी मुकदमे के माध्यम से।

(61) हालाँकि, वर्तमान मामले की विशिष्टता यह है कि भूमि मालिक ने निगम को बेदखल करके वाद संपत्ति पर कब्जा करने की मांग नहीं की थी, बल्कि उसके बाद बुनियादी ढांचे को हटाने और इस मुकदमा खाली कब्जे की मांग की थी।

आई. डी. 1 दिनांकित अपने नोटिस में कहा गया है कि भूमि मालिक ने निगम से संबंधित उपकरणों, वितरण इकाइयों, भंडारण टैंकों आदि को हटाकर एक भूमि को छोड़ने और उसे खाली करने की मांग की है। इस प्रकार, मुकदमे की संपत्ति के भौतिक कब्जे के मुकदमा भी, भूमि मालिक ने निश्चित रूप से पट्टे की अवधि समाप्त होने के लगभग 3 साल और 5 महीने बाद, खाली कब्जे के लिए कहा था, अर्थात् एक नोटिस के माध्यम से जिसे 28.11.2008 पर जारी किया गया था, जो वास्तव में निगम द्वारा जारी किए गए 30.11.2007 के एक पत्र के जवाब में था, जिसमें पेट्रोलियम उत्पादों की आपूर्ति को निलंबित कर दिया गया था, जिसके कारण वास्तव में 30.12.2008 पर लाइसेंस रद्द कर दिया गया था, एक पत्र के माध्यम से (वादी के पहले मुकदमे के मुकदमा Ex.P7)।

(62) हालाँकि इसके बाद अगला सवाल यह उठता है कि क्या निगम उस स्थिति का लाभ उठाना जारी रख सकता है, भले ही वह वास्तविक भौतिक कब्जे में न हो,

हालांकि माना जाता है कि उसके स्वामित्व वाली संरचनाएं मुकदमा भूमि पर थीं, लेकिन नियंत्रण और भौतिक कब्जा भूमि के मालिक का था, जिसका लाइसेंस 30.12.2008 पर रद्द कर दिया गया था।

इस प्रकार उस तारीख से,

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

573

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

15.04.2003 दिनांकित समझौते का ज्ञापन लाइसेंस के साथ समाप्त हो गया, और लाइसेंसधारक और लाइसेंसधारक का संबंध समाप्त हो गया। तब जो मुद्दा उठता है वह यह है कि क्या निगम अभी भी वाद भूमि पर एक किरायेदार होगा और इस प्रकार केवल किराया अधिनियम 1973 की मुकदमा 13 के संदर्भ में बेदखल होने के लिए उत्तरदायी होगा?

(63) इस प्रकार ऐसी स्थिति बनी रहती है कि मुकदमा समाप्त होने के बाद भी निगम किरायेदार बना रहता है क्योंकि उसके पास वाद भूमि का अधिभोग माना जाता है, जिसके बाद भूमि मालिकों की फर्म एक अनुज्ञप्तिधारी होती है, लेकिन बाद में अनुज्ञप्ति की समाप्ति के साथ, निगम से संबंधित संरचनाओं के अस्तित्व के कारण ही अभिग्रहण अधिकार अस्तित्व में था, लेकिन वाद भूमि का भौतिक कब्जा स्वयं भूमि मालिक का था।

इस मामले का एक दृष्टिकोण यह होगा कि पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी, इस तरह के माने गए कब्जे के आधार पर किरायेदारी जारी रही, इसके बाद भी इसे जारी रखा गया माना जाएगा।

हालाँकि, इस न्यायालय की राय में, उस प्रभाव को बनाए रखना एक अत्यंत अनुचित व्याख्या होगी, जब निगम द्वारा स्वयं लाइसेंस समाप्त कर दिया गया था, और वास्तविक कब्जा भूमि मालिक का ही बना रहा।

इसके बजाय यह न्यायालय भूमि मालिक के मुकदमा में यह अभिनिर्धारित करने में गलती करेगा कि एक बार जब उसके द्वारा संरचनाओं को हटाने और उसे खाली कब्जा देने के लिए एक नोटिस दिया गया था, और मुकदमा दायर करने के समय, लाइसेंसकर्ता (निगम) की कार्रवाई से लाइसेंसकर्ता और लाइसेंसधारक का संबंध भी समाप्त हो गया था, तो निगम को सूट संपत्ति के कब्जे में नहीं रखा जा सकता है और इसके परिणामस्वरूप एक किरायेदार, आगे भी क्योंकि यह उससे पहले भी वास्तविक भौतिक कब्जे में नहीं था।

(64) लाइसेंस को समाप्त करने का कारण वैध हो भी सकता है और नहीं भी, लेकिन इन कार्यवाहियों में इस न्यायालय द्वारा उस मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि लाइसेंस को रद्द करने को चुनौती नहीं दी गई है। हालाँकि, अपीलकर्ता के एक सांविधिक निगम होने के कारण, प्रत्यर्थी-भूमि मालिक के विद्वान अधिवक्ता, Mr. Malhotra द्वारा उद्धृत निर्णय का भी उल्लेख करना उचित होगा।

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम मद्दुला रत्नवल्ली और अन्य 22.

(65) यह उच्चतम न्यायालय के समक्ष भी एक अपील थी जो उठ रही थी

22 (2007) 6 एससीसी 81

574

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

भूमि मालिक द्वारा अपीलकर्ता निगम के खिलाफ दायर एक दीवानी मुकदमे में से, जिसमें मुकदमा से इसे बेदखल करने की मांग की गई थी, जिसमें उनके अधिपतियों ने निम्नानुसार कहा था:-

“13. अपीलार्थी-कंपनी भारत के संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर एक 'राज्य' है। इसलिए, निष्पक्ष और यथोचित रूप से कार्य करने का कर्तव्य है। सिर्फ इसलिए कि इसे एक वैधानिक शक्ति प्रदान की गई है, इसका मतलब यह नहीं होगा कि इसका प्रयोग किसी भी तरह से कानून की आवश्यकताओं को पूरा करेगा। अधिनियम में "यदि केंद्र सरकार द्वारा ऐसा चाहा जाता है" शब्दों का उपयोग किया गया है। ऐसी इच्छा व्यक्तिपरक संतुष्टि पर आधारित नहीं हो सकती। यह वस्तुनिष्ठ मानदंडों पर आधारित होना चाहिए। निर्विवाद रूप से, 1976 का अधिनियम एक विशेष कानून है। यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 107 के प्रावधानों को ओवरराइड करता है। हालाँकि, राज्य की कार्रवाई को तर्कसंगतता की कसौटी पर आंका जाना चाहिए। दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों ने भारत पेट्रोलियम मामले में इस अदालत के 3 न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर भरोसा किया है।

निगम लिमिटेड बनाम पी. केशवन और अन्र. [(2004) 9 एससीसी

772] जिसमें इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

उक्त अधिनियम एक विशेष कानून है

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम जो एक सामान्य कानून है। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के कारण, बर्मा शेल का अधिकार, स्वामित्व और हित केंद्र सरकार में निहित है और इसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ता कंपनी में निहित है। अचल संपत्ति का पट्टा भी एक अचल संपत्ति में एक संपत्ति और/या अधिकार है। इस प्रकार, बर्मा शेल द्वारा धारित पट्टा अधिकार अपीलकर्ता में निहित है। अधिनियम की खंड 5 की उप-खंड (2) के कारण, अपीलकर्ता में नवीनीकरण का अधिकार इस संदर्भ में बनाया गया था कि उसके विकल्प के प्रयोग की स्थिति में, मौजूदा पट्टे को उन्हीं नियमों और शर्तों पर आगे की अवधि के लिए नवीनीकृत किया गया था। जैसाकि एतऽ पहिने देखल गेल अछि, एहि अधिनियमक खंड 11 एकटा गैर-बाधा खंडक प्रावधान करैत अछि।”

XXX XXX XXX

16. एक कार्यकारी कार्रवाई को कारण से सूचित किया जाना चाहिए। एक अनुचित कार्यकारी कार्रवाई केवल एक शक्तिशाली कारण के लिए जीवित रह सकती है। एक कार्रवाई जो केवल अनुचित या अनुचित है, उसे कायम नहीं रखा जाएगा।

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम के लिए उद्देश्य संतुष्टि आधार होना चाहिए।

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

575

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

एक कार्यकारी कार्रवाई। राज्य की ओर से व्यक्तिपरक संतुष्टि भी न्यायिक समीक्षा के लिए उत्तरदायी है। 'मकान मालिक' या 'किरायेदार' के रूप में कार्य करने वाले 'राज्य' को ईमानदारी से और मनमाने ढंग से कार्य करने की आवश्यकता होती है, जब इससे दूसरों के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना होती है।

XXX XXX XXX

30. तत्काल मामले में, तथ्य का समवर्ती निष्कर्ष यह है कि अपीलकर्ता की इच्छा प्रामाणिक नहीं थी। किसी भी स्थिति में, लीज होल्डिंग का कब्जा पहले ही वितरित किया जा चुका है। प्रतिवादीओं को लंबे संघर्ष के बाद कब्जा मिल गया है। इसलिए यह ऐसा मामला नहीं है जिसमें हमें विशेष रूप से नीचे दी गई अदालतों द्वारा प्राप्त तथ्य के निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए विवादित निर्णय में हस्तक्षेप करना चाहिए।

31. उपरोक्त कारणों से, इन अपीलों को लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। वकील का शुल्क रु। 50, 000/.” (66) इसलिए, इस न्यायालय द्वारा ऊपर

पैराग्राफ 61 में दिए गए तर्क के अलावा, उच्चतम न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में भी, वर्तमान अपीलकर्ता द्वारा दायर एक अपील के संबंध में, यह न्यायालय यह अभिनिर्धारित करेगा कि एक वैधानिक निगम को एक नागरिक के लिए निष्पक्ष देखा जाना चाहिए और अनुचित, अन्यायपूर्ण और मनमाना नहीं होना चाहिए।

इस प्रकार, लाइसेंस को समाप्त करने का कारण पूरी तरह से प्रामाणिक या दुर्भावनापूर्ण था या नहीं, इस पर इस न्यायालय द्वारा बिल्कुल भी टिप्पणी नहीं की जा सकती है, और यदि उत्पाद आदि में किसी भी कमी के लिए भूमि मालिक/लाइसेंसधारी के खिलाफ लाइसेंस की साधारण समाप्ति के अलावा कोई कार्रवाई लागू की जा सकती थी, तो जाहिर है कि निगम ने ऐसी कानूनी कार्यवाही का सहारा लिया होगा जो स्वाभाविक रूप से उनके तार्किक निष्कर्ष पर पहुंच जाएगी (या पहले ही पहुंच चुकी होगी)।

फिर भी, जहां तक वाद संपत्ति के कब्जे का संबंध है, यह न्यायालय यह अभिनिर्धारित करेगा कि मुकदमा का भौतिक कब्जा हमेशा भूमि मालिक के पास रहा है, यहां तक कि लाइसेंस रद्द करने/रद्द करने के बाद भी, उसके भौतिक कब्जे को वास्तविक कब्जे के रूप में माना जाएगा, जिसमें वाद भूमि पर निगम का अभिनिर्धारित कब्जा इस तरह के निरसन/रद्द होने के साथ पूरी तरह से समाप्त हो गया है। निस्संदेह, इसके बाद की संरचनाएं निगम की ही बनी हुई हैं, जिन्हें लाइसेंसकर्ता और लाइसेंसधारक के सभी संबंध समाप्त हो जाने के बाद दिनांकित पट्टा विलेख के संदर्भ में भी हटाने की आवश्यकता थी।

(67) इसलिए यह अधिकार क्षेत्र अनुक्रमिक एन. ओ. एस. (i) से (iii), (v) और (vi) में तैयार किए गए कानून के प्रश्नों का उत्तर, ऊपर पैराग्राफ 47 में, प्रत्यर्थी-भूमि मालिक के मुकदमा में, निगम को इस प्रभाव से देगा कि उसका पहला मुकदमा दायर करने के समय, यानी <आई. डी. 1 पर, अपीलकर्ता निगम द्वारा उसके मुकदमा में लाइसेंस 6 दिन पहले रद्द/रद्द कर दिया गया था, ऐसे निरसन की तारीख से सूट भूमि पर उसका माना गया कब्जा समाप्त हो गया था, और इसलिए हमेशा भूमि-मालिकों का भौतिक कब्जा होने के कारण, वह अब आर की खंड 2 (एच) के संदर्भ में मुकदमे की संपत्ति पर खुद को किरायेदार नहीं मान सकता था।

विद्वान अधिवक्ता द्वारा तैयार किया गया मुद्दा, पैरा 47 में क्रम संख्या (iv) में पुनः प्रस्तुत किया गया है, जिसे दबाया नहीं गया है और पहले से ही इन अपीलों के परिणाम के लिए अप्रासंगिक माना गया है, (ऊपर पैरा 57 देखें), इसमें नहीं डाला गया है।

(68) यह कहने के बाद, श्री रमन शर्मा द्वारा उठाए गए दूसरे मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882, हरियाणा राज्य पर लागू नहीं होता है, हालांकि अंततः इससे भी कोई फर्क नहीं पड़ेगा जैसा कि देखा जाएगा।

इस संदर्भ में, यहां यह बताना आवश्यक है कि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह कहते हुए गलती की है कि उक्त अधिनियम हरियाणा राज्य पर बिल्कुल भी लागू नहीं होता है, क्योंकि जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने देखा है।

श्याम लाल बनाम दीपा दास चेल्ला राम चेल्ला गरीब

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की खंड 23, खंड 107 को पंजाब राज्य सरकार द्वारा उस राज्य (वर्तमान हरियाणा राज्य सहित) पर लागू होने के लिए अधिसूचित किया गया था, एक राजपत्र अधिसूचना दिनांक 26.03.1955, W. E. F. 01.04.1955 के माध्यम से, जिसके द्वारा उक्त अधिनियम की खंड 54, 107 और 123 को राज्य में लागू किया गया था। 1956 में राज्य के पुनर्गठन के बाद, जब पी. ई. पी. एस. यू. राज्य का अस्तित्व समाप्त हो गया, तो इसे पंजाब राज्य में विलय कर दिया गया, राज्य सरकार द्वारा एक और राजपत्र अधिसूचना भी जारी की गई, जिसमें 1882 के अधिनियम के उक्त प्रावधानों को पी. ई. पी. एस. यू. के पूर्ववर्ती क्षेत्रों तक विस्तारित किया गया, जैसा कि पंजाब राज्य में विलय हो गया था।

23 (2016) 7 एस. सी. सी. 572

निदेशक विपणन भारत पेट्रोलियम निगम

577

सीमित और अन्य बनाम वी. आई. पी. आई. एन. सुखीजा (जे. अमोल रतन सिंह)

इस प्रकार, हरियाणा राज्य के 01.11.1966 पर अस्तित्व में आने के बाद भी उक्त प्रावधान लागू रहे, जिसमें हरियाणा सरकार द्वारा जारी किए गए उक्त प्रावधानों की प्रयोज्यता को रद्द करने वाली कोई अधिसूचना नहीं थी। वास्तव में, 05.08.1968 की एक अधिसूचना के माध्यम से, हरियाणा सरकार ने 1882 के अधिनियम की खंड 59 के प्रावधानों को भी राज्य में लागू किया।

(69) यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 107 के अनुसार, अचल संपत्ति का कोई भी पट्टा, साल दर साल या एक वर्ष से अधिक की कोई भी अवधि, केवल एक पंजीकृत साधन के माध्यम से ही दिया जा सकता है।

किसी भी मुकदमा द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया जाता है कि वाद भूमि डब्ल्यू. ई. एफ. 01.07.1965 के संबंध में मुकदमों के बीच पट्टा बनाने वाला दिनांकित दस्तावेज एक पंजीकृत दस्तावेज है और इसलिए पंजीकरण अधिनियम, 1908 की खंड 49 के संदर्भ में भी साक्ष्य में स्वीकार्य है।

(70) यहां तक कि अगर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के उक्त प्रावधान हरियाणा राज्य पर मुकदमा नहीं होते, तो भी इससे वर्तमान मामले में कोई फर्क नहीं पड़ता, क्योंकि एक बार यह अभिनिर्धारित हो जाने के बाद कि अपीलकर्ता-निगम, मुकदमे की संपत्ति के भौतिक कब्जे में नहीं होने के कारण और वादी के लाइसेंस को रद्द करने के बाद भी कथित कब्जे में नहीं होने के कारण, इसे 1973 के किराया अधिनियम के संदर्भ में वैधानिक किरायेदार नहीं माना जा सकता है, जो प्रत्यर्थी-वादी के साथ अपनी भूमि पर मौजूद संरचनाओं को हटाने का उपाय है, केवल एक दीवानी मुकदमे के माध्यम से था, जिसका उसने लाभ उठाया है।

इसलिए, इन अपीलों में अपीलकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता का तर्क भी पूरी तरह से निराधार है।

(71) इस निर्णय में जिस एकमात्र प्रश्न पर ध्यान नहीं दिया गया है, वह यह है कि क्या विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए और निचली अपीलीय अदालत द्वारा पहली अपील को खारिज करके बरकरार रखे गए लाभ टिकाऊ हैं या नहीं।

इस न्यायालय के समक्ष और यहां तक कि 2016 के आर. एस. ए. सं. 1683 में अपील के आधार पर भी इस मुद्दे पर तर्क नहीं दिए जाने के बावजूद, यह नहीं देखा गया कि इसे उठाया गया है, इसके संबंध में आगे कुछ भी कहने की आवश्यकता नहीं है, सिवाय इस प्रभाव के कि हालाँकि प्रतिअभियोक्ता-अभियोक्ता के पास पूरे समय भौतिक कब्जा बना रहा, हालाँकि, अपीलकर्ता-निगम द्वारा मुकदमा भूमि पर बुनियादी ढांचे को नहीं हटाया गया है, भले ही उसके द्वारा डब्ल्यू. ई. एफ. द्वारा लाइसेंस समाप्त किए जाने के बाद भी।

कम से कम चुनौती के रूप में नहीं देखे जाने वाले पुरस्कार की मात्रा के साथ, उस पर आगे कुछ भी कहने की आवश्यकता नहीं है।

(72) नतीजतन, ऊपर जो अभिनिर्धारित किया गया है, उसे ध्यान में रखते हुए, अपीलकर्ता निगम द्वारा दायर सभी तीन अपीलों को खारिज कर दिया जाता है, जिसमें नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों के निर्णयों और फरमानों को बरकरार रखा जाता है। प्रत्येक अपील में अपीलकर्ता पर Rs.5000-की लागत भी लगाई जाती है। इस फैसले की एक फोटोकॉपी अन्य संबंधित मामलों की फाइल पर भी रखी जानी चाहिए।

रिपोर्टर

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के समिति उपयोग के लिए है ताकि अपनी भाषा में इसे समझ सकें 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 निस्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

योगेश कुमार

ट्रांसलेटर