

पी. सी. जैन, सी. जे. एस. पी. गोयल और आई. एस. तिवाना, जे.जे. के पहले

राम गोपाल बनारसी दास,-याचिकाकर्ता।

बनाम

सतीश कुमार, प्रतिवादी।

1984 का सिविल संशोधन क्रमांक 790

5 सितम्बर 1985

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का V) - आदेश 39 नियम 1 और 2 - विशिष्ट राहत अधिनियम (1963 का XLVII) - धारा 41 (जी) और (i) - पंजाब की राजधानी (विकास विनियमन) अधिनियम (1952 का XXVII) - धारा 22-चंडीगढ़ (साइटों की बिक्री) नियम 1952-नियम 8 और 9-दुकान चलाने के लिए परिसर का पट्टा-किराएदार उन उद्देश्यों के लिए स्वामित्व वाले परिसर का उपयोग कर रहा है जिनमें से कुछ कानून द्वारा निषिद्ध हैं-किरायेदार को ऐसा करने से रोकने के लिए मकान मालिक द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया गया है। निषिद्ध उद्देश्यों के लिए परिसर का उपयोग करना - वादी द्वारा मांगी गई अंतरिम निषेधाज्ञा - किरायेदारी की शुरुआत से मकान मालिक द्वारा प्रतिवादी की सहमति - धारा 41 के खंड (जी) और (आई) का निषेध - क्या यह अंतरिम निषेधाज्ञा देने के मामले में लागू है

फ़ैसला, कि वादी उस अंतरिम निषेधाज्ञा का हकदार नहीं होगा जो प्रतिवादी को उस परिसर पर व्यवसाय करने से रोकती है जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था या किरायेदारी की शुरुआत से ही किया जा रहा था और जिसमें वादी ने सहमति व्यक्त की थी लेकिन विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 41 के खंड (जी) और (आई) में निहित रोक का उक्त नियम लागू नहीं होगा यदि उल्लंघन करने वाला अधिनियम और स्वामित्व वाले परिसर में किया जाने वाला व्यवसाय कानून द्वारा निषिद्ध है। हालाँकि, इस सिद्धांत को लागू करने के लिए पहले कुछ निष्कर्षों को दर्ज करना होगा जो परीक्षण के बाद ही संभव होगा और केवल यह आरोप कि उल्लंघन करने वाले कथित कार्य कानून द्वारा निषिद्ध हैं, अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों को लागू करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। इस प्रकार, यह माना जाना चाहिए कि अधिनियम की धारा 41 के

खंड (जी) और (आई) के प्रावधान वादी को उस अंतरिम निषेधाज्ञा का दावा करने से वंचित कर देंगे जो प्रतिवादी को उस उल्लंघन को करने से रोकती है जिसे उसने स्वीकार कर लिया है।

(पैरा 6 और 7)

श्री ओ.पी. गुप्ता, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के 16 जनवरी, 1984 के आदेश की समीक्षा के लिए याचिका, जिसमें श्री वी.पी. अग्रवाल, उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, चंडीगढ़ की अदालत के 17 जुलाई, 1982 के अंतरिम आदेश की पुष्टि की गई है। जिसने माना कि वादी-आवेदक ने पूरी तरह से साबित कर दिया है कि उसके पास प्रथम दृष्टया मामला है और सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में था और यदि उसे अस्थायी निषेधाज्ञा नहीं दी गई तो उसे एक अपूरणीय क्षति होगी। प्रतिवादी-फर्म को मुकदमे का निर्णय होने तक अपने करियाना, पटाखों की बिक्री और दूध डेयरी के कारोबार को बंद करने और नियमों के तहत सरकार द्वारा लगाई गई शर्तों और कन्वेयंस डीड का उल्लंघन करते हुए भूतल पर यह व्यवसाय करने से रोकने के लिए दो महीने का समय दिया जा सकता है।

याचिकाकर्ता के वकील जे.के. शर्मा, वाई.के. शर्मा, वकील।

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता अश्वनी कुमार चोपड़ा।

निर्णय

एसपी गोयल, जे.

1. यह निर्णय तीन याचिकाकर्ताओं, 1984 के सिविल रिवीजन नंबर 790, 1259 और 1488 का निपटान करेगा क्योंकि उन सभी में कानून का एक समान प्रश्न शामिल है। इस निर्णय के प्रयोजन के लिए सिविल रिवीजन संख्या 790 सन् 1984 के तथ्यों पर ध्यान दिया गया है।

2. दुकान-सह-फ्लैट नंबर 70, अनाज बाजार, सेक्टर 26, चंडीगढ़, याचिकाकर्ताओं के साथ पट्टे पर है। प्रतिवादी, उक्त दुकान के आधे हिस्से का मालिक, किरायेदार को करियाना व्यवसाय चलाने, डेयरी उत्पादों और पटाखों की बिक्री के लिए स्वामित्व वाले परिसर के किसी भी हिस्से का उपयोग करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा लेकर आया और आरोप लगाया कि इस तरह का उपयोग

पंजाब की राजधानी (विकास/ विनियमन) अधिनियम , 1952 (बाद में इसे पंजाब अधिनियम कहा जाएगा) के प्रावधानों के खिलाफ था। और उक्त दुरुपयोग के कारण, चंडीगढ़ प्रशासन ने कारण बताने के लिए एक नोटिस जारी किया था कि क्यों न उक्त परिसर को फिर से शुरू किया जाए। मुकदमे के साथ, उसी प्रभाव के लिए एक अंतरिम निषेधाज्ञा के लिए उन्होंने सिविल प्रक्रिया संहिता की आदेश 39 नियम 1 और 2 धारा 151 के साथ एक आवेदन भी दायर किया। ट्रायल कोर्ट ने कहा कि विवादित दुकान का उपयोग केवल अनाज की बिक्री या खरीद के व्यवसाय के लिए किया जा सकता है, जिससे याचिकाकर्ता को कैराना व्यवसाय और पटाखे और डेयरी उत्पादों की बिक्री पर रोक लगा दी गई। किरायेदार ट्रायल कोर्ट के आदेश के खिलाफ अपील में गया लेकिन असफल होने पर इस पुनरीक्षण में आया।

3. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा आग्रह किया गया मुख्य आधार यह था कि अनुभाग 41 , खंड (जी) और (आई), विशिष्ट राहत अधिनियम , (संक्षेप में, अधिनियम) के प्रावधानों के मद्देनजर कोई अंतरिम निषेधाज्ञा नहीं दी जा सकती। जारी उल्लंघन को रोकने के लिए कोई अंतरिम निषेधाज्ञा नहीं दी जा सकती, जिसमें वादी ने सहमति दे दी है या जब वादी या उसके एजेंट का आचरण ऐसा हो कि वह अदालत की सहायता से वंचित हो जाए। इस तर्क का आधार यह था कि किरायेदारी की शुरुआत से ही ध्वस्त परिसर का उपयोग अनाज की बिक्री और खरीद के अलावा, कैराना व्यवसाय और मकान मालिक की जानकारी और सहमति से पटाखों और दैत्य उत्पादों की बिक्री के लिए किया जा रहा था। इस प्रकार एक दशक से भी अधिक समय से नष्ट हो चुके परिसर के वर्तमान उपयोग के लिए अनुमति दे दी गई है।

4. मिसेज अमेरिट कौर संधू बनाम, मालाबार केन फर्नीचर सेक्टर 22-बी चंडीगढ़, ¹में अकेले बैठे हुए मेरे सामने यह मामला आया और मैंने विचार किया कि पंजाब की राजधानी (विकास विनियमन) अधिनियम, 1952 के प्रावधानों द्वारा निषिद्ध उद्देश्य के लिए प्रतिवादी को स्वामित्व वाले परिसर का उपयोग करने से रोकने के लिए एक अस्थायी निषेधाज्ञा मकान मालिक द्वारा दायर मुकदमे में दी जा सकती है, इस तथ्य के बावजूद कि मकान मालिक ने सहमति दी थी किरायेदार द्वारा परिसर के ऐसे किसी भी उपयोग के लिए। इसी तरह का विचार एमआर शर्मा, जे. द्वारा सोहन लाल बनाम श्रीमती हरबंस कौर² और टाटा ऑयल मिल्स कंपनी लिमिटेड बनाम मनमोहन वर्मा³ में लिया गया था। हालाँकि, 1981 के सिविल रिवीजन नंबर 2869 में, मैंने

¹ 1979(2) रेंट कंट्रोल रिपोर्टर 596

² सी.आर. 1956/81, निर्णय 15 सितम्बर 1981

³ 1982(1) आर.एल.आर. 413

मामले को एक आधिकारिक फैसले के लिए एक डिवीजन बेंच को भेज दिया क्योंकि उपरोक्त दृष्टिकोण की शुद्धता को अधिनियम की धारा 41 (जी) और (आई) के आधार पर चुनौती दी गई थी। डिवीजन बेंच ने, बदले में, मामले को पूर्ण बेंच को भेज दिया, लेकिन उक्त प्रश्न पर कोई निर्णय नहीं दिया गया क्योंकि पुनरीक्षण याचिका निरर्थक होने के कारण खारिज कर दी गई थी। इसके बाद, यही प्रश्न एम. होल्कर बनाम एपी श्रीहान⁴, में एक डिवीजन बेंच के समक्ष विचार के लिए आया और बेंच ने उक्त अनुभाग 41 के प्रावधानों पर अपनी राय व्यक्त की। निम्नलिखित शर्तें:-

"इस प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं है कि निषेधाज्ञा देने और निषेधाज्ञा के मनोरंजन के मामले में ट्रायल कोर्ट को अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों को सबसे आगे रखना होगा। जहां तक क्षेत्राधिकार की बाधा है धारा 41 के प्रासंगिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, यह केवल तभी उत्पन्न होगा जहां स्वीकार किए गए तथ्यों पर मामला ऐसा हो कि यह निषेधाज्ञा देने पर रोक लगाते हुए धारा 41 के प्रासंगिक प्रावधानों को आकर्षित करेगा। जहां ऐसा मामला नहीं है और एक पक्ष ने याचिका उठाई है और दूसरे ने इनकार कर दिया है तो ट्रायल कोर्ट को पहले एक निष्कर्ष देना होगा और फिर इस बात पर विचार करना होगा कि क्या धारा 41 के प्रासंगिक प्रावधानों पर निषेधाज्ञा लागू होती है या नहीं। लेकिन फिर इसके साथ यह देखते हुए कि अंतरिम निषेधाज्ञा देने की आवश्यकता उत्पन्न नहीं होगी क्योंकि मामला अंतिम रूप से तय हो जाएगा। इसलिए हमारा विचार है कि अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों को उन मामलों में लागू किया जा सकता है जहां इस संबंध में कोई विवाद नहीं है। उन तथ्यों के लिए जो धारा 41 के प्रासंगिक प्रावधानों के आवेदन को आकर्षित करेंगे, जो निषेधाज्ञा देने के संबंध में अदालत के अधिकार क्षेत्र को रोकते हैं और निहितार्थ से निषेधाज्ञा के मुकदमे पर विचार करने पर रोक लगाते हैं।"

ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त निर्णय को जेवी गुप्ता, जे के ध्यान में नहीं लाया गया था और इस प्रकार 1981 के सिविल रिवीजन नंबर 2869 में पहले के संदर्भ के मद्देनजर संशोधन को पूर्ण पीठ में स्वीकार कर लिया गया था।

5. मुकदमे के लंबित रहने के दौरान अस्थायी निषेधाज्ञा का अनुदान मुख्य रूप से आदेश 39 नियम 1 और 2 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों द्वारा शासित होता है। नियम 1 में यह प्रावधान है कि जहां किसी भी

⁴ 1984 आर.एल.आर. 289

मुकदमे में यह तथ्यों या अन्यथा साबित होता है कि विवाद में किसी भी संपत्ति के बर्बाद होने, क्षतिग्रस्त होने या अलग होने का खतरा है या प्रतिवादी ने धमकी दी है या उसे हटाने या निपटाने का इरादा रखता है, लेनदारों को धोखा देने की दृष्टि से संपत्ति या प्रतिवादी ने संपत्ति के विवाद के संबंध में वादी को बेदखल करने या अन्यथा उसे चोट पहुंचाने की धमकी दी है, अदालत ऐसे कृत्य पर रोक लगाने के आदेश द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा दे सकती है। नियम 2 में प्रावधान है कि स्थायी निषेधाज्ञा के लिए किसी भी मुकदमे में वादी प्रतिवादी को अनुबंध का उल्लंघन करने या किसी अनुबंध से उत्पन्न होने वाली चोट या किसी संपत्ति या अधिकार से संबंधित चोट से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए अदालत में आवेदन कर सकता है। इन दोनों नियमों के अवलोकन से पता चलता है कि अस्थायी निषेधाज्ञा देने के मामले में अधिनियम की धारा 41 के विभिन्न खंडों में परिकल्पित कोई सीमा अदालत के विवेक पर नहीं रखी गई है। हालाँकि, दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा इस बात पर कोई विवाद नहीं किया गया कि यदि मुकदमे में दावा किए गए शाश्वत निषेधाज्ञा के अनुदान को मुकदमे के निपटान तक अस्थायी राहत के माध्यम से एक अंतरिम निषेधाज्ञा देने से भी रोक दिया गया है। इसलिए, संक्षिप्त प्रश्न यह है कि क्या अधिनियम की धारा 41 के खंड (जी) या (आई) का प्रावधान वादी को अंतरिम निषेधाज्ञा का दावा करने से रोक देगा, जो प्रतिवादी को परिसर का उपयोग करने से रोकती है। जिस तरीके से वादी ने स्वीकार कर लिया है या क्योंकि उसने या उसके एजेंट ने स्वामित्व वाले परिसर को उसी उद्देश्य के लिए किराए पर दे दिया है जिसके लिए इसका उपयोग किया जा रहा है।

6. वहां के विद्वान वकील ने इस बात पर विवाद नहीं किया कि वादी उस अंतरिम निषेधाज्ञा का हकदार नहीं होगा जो प्रतिवादी को उस उल्लंघन को करने से रोकती है जिसमें उसने सहमति व्यक्त की है या उस परिसर में व्यवसाय करने से जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था या था किरायेदारी की शुरुआत से ही इसे जारी रखा जा रहा है, लेकिन आग्रह किया गया है कि रोक का उक्त नियम सीएलएस में निहित है। अधिनियम की धारा 41 के (जी) और (आई) लागू नहीं होंगे यदि उल्लंघन करने वाला कार्य या पट्टे पर दिए गए परिसर में किया जाने वाला व्यवसाय कानून द्वारा निषिद्ध है। विद्वान वकील द्वारा प्रचारित कानून के प्रस्ताव पर कोई विवाद नहीं हो सकता। हालाँकि, जैसा कि निम्नलिखित चर्चा से स्पष्ट होगा कि इस सिद्धांत को लागू करने के लिए पहले कुछ निष्कर्षों को दर्ज करना होगा जो परीक्षण के बाद ही संभव होगा और केवल यह आरोप लगाना कि उल्लंघन करने वाले कथित कार्य कानून द्वारा निषिद्ध हैं, पर्याप्त नहीं होगा। अधिनियम की धारा 41 के खंड (जी) और (आई) के प्रावधान लागू नहीं हैं।

7. राज्य सरकार ने पंजाब अधिनियम की धारा 22 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए चंडीगढ़ (साइटों की बिक्री) नियम, 1952 नामक नियम बनाए हैं। नियम 8 के तहत हस्तांतरिती को अनुसूची 'बी' में निर्धारित प्रपत्र में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने की आवश्यकता होती है और उक्त प्रोफार्मा के खंड 9 के तहत, संपदा अधिकारी उस उद्देश्य को निर्धारित करता है जिसके लिए साइट या उस पर निर्मित भवन का उपयोग किया जा सकता है। नियम 9 हस्तांतरिती को उस साइट का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए करने से रोकता है जिसके लिए उसे बेचा गया है। खंड 9 में प्रविष्टि और उक्त नियमों के प्रावधानों के आधार पर, यह तर्क दिया गया कि प्रथम दृष्टया मामला स्थापित किया गया है जो विज्ञापन अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए पर्याप्त आधार प्रदान करता है। प्रथम दृष्टया यह तर्क प्रशंसनीय प्रतीत होता है लेकिन विभिन्न कारणों से जांच की कसौटी पर खरा उतरने में विफल रहता है। सबसे पहले, यह अत्यधिक संदिग्ध है कि उक्त नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन केवल इसलिए कहा जाएगा क्योंकि जिस व्यापार के लिए साइट बनाई गई है, उसके साथ-साथ किरायेदार कुछ अन्य सामान भी बेचना शुरू कर देता है। दूसरे, जिस उद्देश्य के लिए साइट बेची गई है वह किसी क़ानून या उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित नहीं है। संबंधित खंड 9 के तहत प्रविष्टि संपत्ति अधिकारी द्वारा कन्वेयंस डीड में की जाती है जो प्रकृति में कमोबेश संविदात्मक होती है क्योंकि संपत्ति अधिकारी कन्वेंस डीड में जो प्रकृति में कमोबेश संविदात्मक होती है क्योंकि संपदा अधिकारी को सब्मिट करने से रोका नहीं जाता है। स्थानांतरणकर्ता के अनुरोध पर वैध कारणों से पहले से दर्ज किए गए व्यापार से भिन्न प्रकार का व्यापार। यदि संपदा अधिकारी हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन किरायेदार को पर्याप्त रूप से बड़ी संख्या में वर्षों के लिए हस्तांतरण विलेख में निर्दिष्ट उद्देश्यों के अलावा अन्य प्रयोजनों के लिए साइट या भवन का उपयोग करने की अनुमति देता है, तो यह किरायेदार या हस्तांतरिती के लिए खुला हो सकता है, जैसा भी मामला हो। यह दलील देने और साबित करने के लिए कि पूर्व ने निर्धारित उपयोग के अलावा अन्य उपयोग को बदलने के लिए अंतर्निहित सहमति दी थी। यह सामान्य जानकारी है कि विभिन्न सेक्टरों में मुख्य सड़कों पर स्थित सैकड़ों इमारतों के सामने के हिस्सों का उपयोग व्यावसायिक या व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है, जो कि संपदा अधिकारी की मौन सहमति से किया जा रहा है। यदि ऐसा नहीं होता, तो संपदा अधिकारी को ऐसे सभी स्थानांतरितियों के खिलाफ कार्रवाई करनी होगी क्योंकि कानून और नियमों के प्रावधान इस तरह से नहीं होंगे कि इसके परिणामस्वरूप समान रूप से स्थित स्थानांतरितियों के साथ भेदभावपूर्ण व्यवहार हो। इसलिए, हम यह मानेंगे कि सीएल के प्रावधान। एस 41 के (जी) और (आई)। यह अधिनियम वादी को उस अंतरिम निषेधाज्ञा का दावा करने का अधिकार नहीं देगा जो प्रतिवादी को उस उल्लंघन को करने से रोकती है जिसमें उसने स्वीकार कर

लिया है या उस परिसर पर व्यवसाय करने से जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था या लेनदेन के प्रारंभ से ही किया जा रहा था। तदनुसार, इन संशोधनों की अनुमति दी जाती है, विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और ट्रायल कोर्ट के आदेशों को बहाल कर दिया जाता है। कोई शुल्क नहीं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

भावना गेरा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कुरूक्षेत्र, हरियाणा