

एचडीएफसी बैंक लि. एससीओ नं. 189-191, SEC 17C CHD. vs. संजीव कुमार जैन और अन्य

(राजबीर सहरावत, जे.)

एचडीएफसी बैंक लि. एससीओ नं. 189-191, SEC 17C CHD. v.

संजीव कुमार जैन और अन्य (राजबीर सहरावत, जे.)

राजबीर सेहरावत से पहले, जे. के समक्ष

एचडीएफसी बैंक लिमिटेड. एससीओ NO.189-191, सेक्टर 17सी, चंडीगढ़ अपीलकर्ता

बनाम

संजीव कुमार जैन और अन्य प्रतिवादीगण

2019 का आरएसए No.4796

2 दिसंबर, 2020

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908—पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949—धारा 13—वसूली के लिए मुकदमा—मकान मालिक को पट्टे की समाप्ति के बाद किसी भी कारण से संबंधित परिसर को लेने से इनकार करने का कोई अधिकार नहीं है। किरायेदार से मकान मालिक को कब्जा हस्तांतरित करने में देरी खुद मकान मालिक की रचना थी। इसलिए मकान मालिक, पट्टा विलेख की समाप्ति और वास्तविक कब्जा लेने के बाद की अवधि के लिए किराया/बकाया के लिए हकदार नहीं है। वह किरायेदार के खिलाफ अपनी शिकायत के निवारण के लिए सिविल कोर्ट का दरवाजा खटखटा सकता है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस खंड के अवलोकन से पता चलता है कि बैंक को परिसर का कब्जा केवल ऐसे आदेश और शर्त पर वापस करना था जो पट्टा विलेख में निहित नियमों, अनुबंध और शर्तों के अनुरूप था, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। चूंकि पट्टा विलेख की शर्त वादी पर प्रतिवादी बैंक को उक्त आर. सी. सी. संरचना प्रदान करने का दायित्व डालती है, इसलिए यह पक्षों के बीच शर्तों और समझौतों के साथ पूरी तरह से सुसंगत था यदि बैंक ने वादी को उक्त संरचना के साथ कब्जे की पेशकश की थी। इसलिए, प्रतिवादी बैंक के आचरण में

(राजबीर सहरावत, जे.)

कोई दोष नहीं पाया जा सका जिसमें वादी/पट्टा देने वाला को उक्त संरचना के साथ परिसर का कब्जा लेने के लिए कहा गया था। तदनुसार, वादी को कब्जा सौंपने से पहले संरचना को हटाने के लिए प्रतिवादी बैंक के दायित्व के तहत अदालत के निष्कर्ष पक्षों के बीच किए गए पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों के खिलाफ हैं और फाइल पर दिए गए साक्ष्य अज्ञानता में दर्ज किए गए हैं। तदनुसार उक्त निष्कर्ष उलट हैं।

(पैरा 17)

आगे कहा गया है कि यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि वादी-पट्टा देने वाला को किसी भी कारण से विचाराधीन परिसर का कब्जा लेने से इनकार करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी बैंक से वादी-पट्टा देने वाला को कब्जे के हस्तांतरण में देरी केवल वादी की स्वयं की रचना थी। वादी द्वारा दायर दावा किराया केवल विलंबित अवधि के लिए और पट्टे की समाप्ति की तारीख के बाद की अवधि के लिए किराए का बकाया है। इसलिए, वे उन्हें कब्जा सौंपने में देरी की अवधि के लिए किसी भी मुआवजे/हर्जाने का दावा करने के हकदार नहीं हैं।

(पैरा 21)

नरेंद्र हुड्डा, वरिष्ठ अधिवक्ता साथ में

ऋषभ राज जैन, अधिवक्ता और

नवीन शर्मा, अधिवक्ता

अपीलार्थी बैंक के लिए।

चेतन मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता, साथ में शेफाली अधिवक्ता प्रतिवादी के लिए।

राजबीर सहरावत, जे, ओरल

(राजबीर सहरावत, जे.)

(1) मूल वाद मुकदमे में प्रतिवादी की ओर से यह दूसरी अपील है, जिसमें वादी/प्रतिवादीयों द्वारा दायर मुकदमे में नीचे की अदालतों द्वारा उसके खिलाफ पारित समवर्ती निर्णयों और डिक्री को चुनौती दी गई है किराए अवशिष्ट और उस परिसर के लिए बिजली शुल्क की वसूली के लिए जो अपीलार्थी/प्रतिवादी/बैंक को किराए पर दिया गया था।

(2) सुविधा के लिए, पक्षों को यहाँ वादी और प्रतिवादी के रूप में संदर्भित किया जा रहा हैय जैसा कि मूल दावा में वर्णित किया गया था।

(3) अनावश्यक विवरणों, संक्षिप्त तथ्यों, जिन्हें निर्विवाद, बल्कि दोनों पक्षों के स्वीकृत दस्तावेजों से चित्रित किया जा सकता है, यह कि वादी एससीओ No.147-148, सेक्टर 17-सी, चंडीगढ़ (इसके बाद 'परिसर' के रूप में संदर्भित) के कब्जे में मालिक थे, वे उपरोक्त परिसर को किराए पर देने में रुचि रखते थे। प्रतिवादी बैंक ने वादी से इसे पट्टे पर लेने के लिए संपर्क किया। तदनुसार, दिनांक 25.09.2002 के पट्टा विलेख के माध्यम से उक्त परिसर को प्रतिवादी को नौ साल की अवधि के लिए किराए पर दिया गया था, यानी 24.09.2011 तक। पट्टे की शर्तों के अनुसार, उक्त किराए के परिसर का किराया 1.80 लाख रुपये प्रति माह निर्धारित किया गया था। परिसर में बेसमेंट और भूतल शामिल थे। पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार हर तीन साल के बाद किराए में 15 प्रतिशत की वृद्धि की जानी थी। 15.03.2003 दिनांकित पत्र के माध्यम से प्रतिवादी बैंक ने मालिक से लीज डीड की शर्तों के अनुसार, बैंक के लिए मुद्रा तिजोरी के रूप में उपयोग किए जाने वाले बेसमेंट के RCC फर्श और RCC दीवारों का निर्माण करने के लिए कहा था।

तदनुसार, उक्त सिविल कार्य किया गया। इसके बाद, एक समझौते द्वारा, परिसर का किराया बढ़ाकर 01.04.2006 से प्रति माह 3 लाख 45 हजार कर दिया गया। इन शर्तों के साथ पट्टे की उक्त उपयोग अवधि पूरी हो गई थी। इसके बाद, अगली तारीख से ही पार्टियों ने दिनांक 25.09.2011 के पट्टे का दूसरा समझौता किया। इस पट्टे की अवधि एक वर्ष निर्धारित की गई थी। पट्टा अवधि बढ़ाने का कोई प्रावधान नहीं था। इस पूरी अवधि के लिए पट्टे/पट्टे की राशि

(राजबीर सहरावत, जे.)

के लिए मुआवजा एकमुश्त में भुगतान करने के लिए रु० 1,45,80,000/- निर्धारित किया गया था। इसलिए, उक्त पट्टा 24.09.2012 पर समाप्त होना था। चूंकि दूसरे पट्टा विलेख में पट्टा के विस्तार का कोई प्रावधान नहीं था, इसलिए प्रतिवादी बैंक ने वादी को 17.10.2012 से पट्टा समाप्त करने की सूचना देते हुए दिनांक 18.09.2012 पर एक नोटिस जारी किया। प्रतिवादी बैंक ने वादी/पट्टा देने वाला को उस परिसर का कब्जा लेने के लिए कहा था जिसे प्रतिवादी बैंक उक्त तिथि पर या उससे पहले सौंप देगा। हालाँकि, वादी ने पट्टे को समाप्त करने के उक्त नोटिस का जवाब अपने दिनांकित पत्र 02.10.2012 द्वारा दिया, जिससे बैंक पर जोर दिया गया कि वह पहले पानी और बिजली के बकाया का भुगतान करे और आगे उक्त संपत्ति को उसी स्थिति में सौंपना सुनिश्चित करे जिसमें उसे प्रतिवादी को सौंपा गया था। वादी ने दिनांकित 17.10.2012 एक और पत्र भेजा जिसमें लिखा था कि वे परिसर पर कब्जा करने आए थे, लेकिन यह उसी स्थिति में सौंपने की स्थिति में नहीं पाया गया था जिसमें इसे उन्हें सौंपते समय बैंक को दिया गया था। हालाँकि, वादी के इन दो पत्रों में से किसी में भी यह स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया था कि इमारत में क्या बदलाव था जो उन्हें उक्त परिसर का कब्जा लेने से रोकता था। चूंकि वादी ने प्रतिवादी द्वारा इस आशय से सूचित किए जाने के बावजूद परिसर का कब्जा नहीं लिया था, इसलिए प्रतिवादी बैंक ने 02.11.2012 को एक और पत्र लिखा जो 18.09.2012 पर जारी किए गए अपने पहले के समाप्ति नोटिस का उल्लेख करते हुए और वादी को सूचित करते हुए कि प्रतिवादी बैंक ने उक्त परिसर को खाली कर दिया था और बैंक उस परिसर का कब्जा लेने के लिए वादी को बुला रहा था। इस पत्र में आगे यह सूचित किया गया कि बार-बार कहने के बावजूद वादी कब्जा नहीं ले रहे थे, इसलिए, विचाराधीन परिसर का कब्जा वादी को 02.11.2012 से सौंप दिया गया और प्रतिवादी बैंक उक्त तिथि के बाद किसी भी किराए या किसी अन्य मुआवजे के भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं था। इसके उत्तर के रूप में, वादी ने फिर से 12.11.2012 दिनांकित को एक पत्र लिखा जिसमें कहा गया है कि वे प्रतिवादी बैंक से अनुरोध करते हैं कि वह उस स्थिति और आकार में परिसर का कब्जा सौंप दे जैसा कि 21.09.2002 को प्रतिवादी बैंक को सौंपा गया

(राजबीर सहरावत, जे.)

था।इसलिए, पहली बार वादी ने परिसर की स्थिति और आकार के लिए संदर्भ तिथि 21.09.2002, यानी दोनों पक्षों के बीच पहले पट्टा विलेख की शुरुआत से पहले की तारीख पेश की थी।फिर से वादी ने 24.11.2012 दिनांकित को इसी तरह का पत्र लिखा था जिसमें दोहराया गया था कि वे संपत्ति के कब्जे को उस स्थिति में और उस आकार में प्रतिग्रहण करना करेंगे जैसा कि 21.09.2002 पर प्रतिवादी.बैंक को सौंपा गया था।उस पत्र में आगे कहा गया था कि उन्होंने इसे किराए पर देने के लिए मुंबई के कुछ प्रमुख आभूषण ब्रांड के साथ एक समझौता किया था और उस संदर्भ में उन्हें 3 लाख रुपये की राशि भी मिली थी। हालाँकि, वादी वास्तव में प्रतिवादी.बैंक के पास उक्त परिसर का कब्जा लेने के लिए नहीं गए थे। इसके अलावा, यह फिर से निर्दिष्ट नहीं किया गया था कि वादी परिसर का कब्जा लेने से पहले किस परिवर्तन को हटाने पर जोर दे रहे थे।इसके जवाब में प्रतिवादी.बैंक ने अपने वकील द्वारा से 08.12.2012 दिनांकित को कानूनी नोटिस भेजा। जिसमें कहा गया था कि प्रतिवादी.बैंक पहले से ही वादी से परिसर का कब्जा लेने का अनुरोध कर रहा था। प्रतिवादी.बैंक ने वादी को कई बार बुलाया था लेकिन वे संपत्ति का कब्जा लेने के लिए आगे नहीं आ रहे थे।पहली बार यह लिखित रूप में सामने आया कि वह कौन सी संरचना थी जिसे वादी द्वारा कब्जा करने से पहले हटाने के लिए संदर्भित किया जा रहा था।इस उत्तर में बैंक ने विशेष रूप से लिखा था कि परिसर उसी स्थिति और आकार में था जिसमें इसे पहले पट्टे की शुरुआत पर उसे सौंप दिया गया था, सिवाय बेसमेंट के चारों ओर आर. सी. सी. फर्श और आर. सी. सी. दीवारों के निर्माण के, जिसका निर्माण स्वयं वादी द्वारा किया गया था। इस उत्तर में आगे यह स्पष्ट किया गया कि उस निर्माण को बढ़ाने की राशि भी वादी द्वारा वहन की गई थी। हालाँकि, चूंकि उक्त निर्माण प्रतिवादी की आवश्यकताओं और विनिर्देशों के अनुसार किया गया था, इसलिए उस निर्माण की लागत का केवल 50 प्रतिशत प्रतिवादी द्वारा वहन किया गया था। पहले पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार। इसलिए, प्रतिवादी ने वादी को सूचित किया था कि वादी जानबूझकर केवल एक गलत उद्देश्य के साथ प्रक्रिया को बढ़ाने के लिए कब्जा नहीं ले रहे थे।तदनुसार, वादी से यह भी कहा गया कि बैंक ने पहले ही परिसर खाली कर दिया था

(राजबीर सहरावत, जे.)

और कब्जा वादी 02.11.2012 को सौंप दिया गया था। इसलिए, वादी से 37.50 लाख रुपये की प्रतिभूति राशि वापस करने के लिए भी कहा गया था। प्रतिवादी बैंक द्वारा वादी के पास पंद्रह दिनों के भीतर जमा करवाये । प्रतिवादी बैंक के इस कानूनी नोटिस के जवाब में, वादी ने अपने वकील द्वारा से अपना जवाब दिनांक 21.01.2013 भेजा, जिसमें कहा गया था कि दिनांक 25.09.2002 के पहले पट्टा विलेख के अनुसार परिसर को सौंपा जाना था। उन्हें उसी स्थिति में सौंप दिया गया जिसमें वही प्रतिवादी बैंक को दिया गया था। हालाँकि, चूंकि प्रतिवादी ने निर्माण/मालबा को नहीं हटाया था, जिसे प्रतिवादी बैंक द्वारा हटाया जाना आवश्यक था, इसलिए वादी के लिए उसी पर कब्जा करना संभव नहीं था। उक्त निर्माण को हटाने के बाद ही कब्जा वादी को सौंपा जा सकता है। यह आगे कहा गया था कि चूंकि प्रतिवादी बैंक ने केवल 17.10.2012 तक के किराए का भुगतान किया था, इसलिए, प्रतिभूति जमा, जो वादी के पास पड़ी थी, को परिसर के बकाया किराए 18.10.2012 के साथ समायोजित किया जाना है।

(4) इसके अलावा, वादी के दावे के अनुसार, वे फरवरी, 2013 में मजदूरों के साथ कुछ सिविल कार्य, यानी संदर्भ में आर. सी. सी. निर्माण को ध्वस्त करने के लिए परिसर गए थे। लेकिन, उन्हें काम करने की अनुमति नहीं दी गई। इसलिए, वादी ने प्रतिवादी बैंक के खिलाफ शिकायत के साथ 14.02.2013 को पुलिस से संपर्क किया कि बैंक वादी को उनके परिसर में काम करने में बाधा डाल रहा था। पुलिस द्वारा बुलाए जाने पर, प्रतिवादी बैंक ने लिखित रूप में दिया था कि चूंकि पट्टे की समाप्ति और परिसर का कब्जा लेने के लिए बार-बार अनुरोध करने के बावजूद, वादी औपचारिक रूप से परिसर का कब्जा नहीं ले रहे थे, इसलिए, हालांकि बैंक ने वादी को कब्जा सौंप दिया था, लेकिन बैंक वादी को परिसर में कोई सिविल कार्य करने की अनुमति नहीं दे सकता था। वादी परिसर का कब्जा ले सकते थे और फिर परिसर में कोई भी काम कर सकते थे। इसके बाद, पुलिस को एक ब्यान देकर कि चूंकि बैंक ने परिसर पर अपना कब्जा स्वीकार कर लिया था, इसलिए वादी अपनी शिकायत के साथ आगे नहीं बढ़ना

(राजबीर सहरावत, जे.)

चाहते थे, वादी ने पुलिस को दी गई अपनी शिकायत वापस ले ली थी। एक बात ध्यान देने योग्य है कि पुलिस से पहले भी वादी ने कभी भी पुलिस से यह सुनिश्चित करने के लिए नहीं कहा कि कब्जा वादी को सौंप दिया जाए। वादी ने केवल प्रतिवादी की कथित स्वीकारोक्ति दर्ज कराकर अपनी शिकायत वापस ले ली। इस प्रभाव से कि यह संपत्ति के वास्तविक कब्जे में था। (5) पुलिस शिकायत वापस लेने के बाद भी वादी ने औपचारिक रूप से परिसर का कब्जा लेने के लिए प्रतिवादी से कभी संपर्क नहीं किया। इसके बजाय, वादी ने किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ (संक्षेप में, 'किराया नियंत्रक') के समक्ष एक किराया याचिका को प्राथमिकता दी, जिसमें किराया 18.10.2012 से 28.02.2013 तक 12.15 लाख प्रति माह रुपये का भुगतान न करने के आधार पर प्रतिवादी बैंक को बेदखल किया गया। यह वह अवधि है जब प्रतिवादी बैंक ने किरायेदारी को वादी को नोटिस देकर समाप्त करने का दावा किया है। किराया नियंत्रक के सामने पेश होने के बाद, प्रतिवादी बैंक ने एक बयान दिया कि उसने कभी भी वादी द्वारा परिसर का कब्जा लेने पर आपत्ति नहीं जताई थी। हालांकि, यह पट्टे की समाप्ति के बाद किराए का कोई भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं था। प्रतिवादी बैंक द्वारा यह भी कहा गया था कि वह किराया नियंत्रक की उपस्थिति में अभी भी वादी को चाबियाँ सौंपने के लिए तैयार है। वादी ने भी ऐसा ही बयान दिया था कि वे चाबी लेने के लिए तैयार हैं। तदनुसार, परिसर की चाबियाँ वादी को किराया नियंत्रक के समक्ष 07.11.2013 पर सौंप दी गईं। इसलिए, उसी दिन वादी ने एक बयान देकर अपनी किराया याचिका वापस ले ली थी कि वे किराए अवशिष्ट और अन्य शुल्कों की वसूली के लिए दीवानी अदालत का दरवाजा खटखटाएंगे। तदनुसार, किराया याचिका भी समाप्त हो गई थी।

(6) इस बीच, चूंकि वादी ने प्रतिवादी बैंक को प्रतिभूति जमा राशि वापस नहीं की थी, इसलिए प्रतिवादी बैंक ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण, चंडीगढ़ (संक्षेप में, 'डी. आर. टी. ') से भी इस प्रार्थना के साथ संपर्क किया था कि प्रतिभूति राशि प्रतिवादी बैंक द्वारा वादी के साथ सामान्य व्यवसाय में जमा की गई थी, इसलिए, वादी को उक्त राशि वापस करने का निर्देश दिया

(राजबीर सहरावत, जे.)

जाना चाहिए। यह मूल आवेदन (ओ. ए.) डी. आर. टी. के समक्ष 22.10.2013 को दायर किया गया था और इसे 29.11.2013 पर पहली सुनवाई के लिए तय किया गया था और वादी को नोटिस जारी किया गया था। वादी 24.12.2013 पर उपस्थित हुए। हालांकि, मुख्य मामले में डी. आर. टी. के समक्ष जवाब दाखिल करने के बजाय, वादी ने डी. आर. टी. के समक्ष सी. पी. सी. के आदेश 7 नियम 11 के तहत एक आवेदन दायर किया।

(7) जब उपरोक्त आवेदन डी. आर. टी. के समक्ष लंबित था, तो वादी ने किराए, ब्याज, बिजली और पानी शुल्क आदि अवशिष्ट के कारण रु. 1,27,96,137/- की राशि की वसूली के लिए सिविल कोर्ट के समक्ष 18.02.2014 को वर्तमान मुकदमे को प्राथमिकता दी। यह मुकदमा लंबित रहा। हालांकि, डी. आर. टी. ने दिनांक 22.04.2016 के आदेश द्वारा आदेश 7 नियम 11 के तहत वादी द्वारा दायर आवेदन को खारिज कर दिया और आदेश दिया कि वादी के खिलाफ कार्यवाही जारी रखी जाए। डी. आर. टी. के समक्ष कार्यवाही को चुनौती देते हुए, वादी ने इस अदालत के समक्ष 2017 का सी. डब्ल्यू. पी. No.1634 दायर किया। इस न्यायालय ने डी. आर. टी. के समक्ष कार्यवाही पर अपने दिनांक 31.01.2017 के आदेश के माध्यम से रोक लगा दी। लेकिन इस बीच वादी द्वारा दायर मुकदमे का फैसला हो चुका था और प्रतिवादी बैंक पहले ही पहली अपील न्यायालय में अपील दायर कर चुका था। इसलिए, उक्त रिट याचिका को इस अदालत की खण्ड पीठ द्वारा दिनांक 20.3.2018 के आदेश के माध्यम से आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी, जिसमें डी. आर. टी. के समक्ष कार्यवाही को तब तक स्थगित रखने का आदेश दिया गया था जब तक कि प्रतिवादी बैंक द्वारा दायर प्रास्थगन का फैसला नहीं हो जाता और आगे स्पष्ट किया गया कि पक्षकारों को उक्त अपील के निर्णय के बाद अपनी दलीलें उठाने की स्वतंत्रता होगी।

(8) उपरोक्त तथ्यों और दस्तावेजों के व्यापक दायरे के साथ, दीवानी अदालत को किराया, बिजली और पानी के शुल्क और अन्य मुआवजे अवशिष्ट का भुगतान करने के लिए प्रतिवादी बैंक के दायित्व पर निर्णय लेने के लिए कहा गया था।

(राजबीर सहरावत, जे.)

(9) निचली अदालत ने बिजली और पानी के शुल्क के संबंध में वादी के दावे को खारिज कर दिया क्योंकि वादी रिकॉर्ड पर कुछ भी साबित नहीं कर सके कि उन्होंने बिजली और पानी के शुल्क का भुगतान किया था। हालांकि, किराए की बकाया राशि के बारे में दावे का फैसला निचली अदालत ने किया था। मुकदमे को आंशिक रूप से आदेश देते हुए, निचली अदालत ने एक निष्कर्ष दर्ज किया था कि वादी के बीच दिनांकित 25.09.2011 पट्टा समझौते के खंड 2 (जे) के अनुसार, क्योंकि यह प्रतिवादी बैंक की जिम्मेदारी थी कि वह उसी शर्त पर कब्जा सौंप दे जिसमें इसे पहले पट्टे की शुरुआत के समय प्रतिवादी बैंक को सौंप दिया गया था, और बैंक ने उसी शर्त पर उक्त परिसर को नहीं सौंपा था, इसलिए, बैंक उस तारीख तक किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था जब तक कि वादी द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष वास्तविक कब्जा ले लिया गया था। तदनुसार, मुकदमा दायर करने की तारीख से राशि की प्राप्ति तक उक्त राशि पर ब्याज के साथ मुकदमा मुकदमा किया गया था।

(10) निचली अदालत द्वारा पारित फैसले और डिग्री को चुनौती देते हुए प्रतिवादी ने जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के समक्ष अपील की थी। हालांकि, निचली अपील न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया और निचली अदालत के फैसले को बरकरार रखा। निचली अपील न्यायालय ने यह भी निष्कर्ष दर्ज किया कि हालांकि यह रिकॉर्ड पर स्थापित नहीं है कि आर. सी. सी. तल और विचाराधीन आर. सी. सी. दीवारों का निर्माण किसने किया, हालांकि, चूंकि प्रतिवादी को उसी स्थिति में कब्जा सौंपना था जिसमें उसने कब्जा लिया था, इसलिए उक्त संरचना को हटाना बैंक का दायित्व था। चूंकि प्रतिवादी बैंक द्वारा उक्त संरचना को नहीं हटाया गया था, इसलिए वादी परिसर के कब्जे को स्वीकार नहीं करने में सही थे और वे विलंबित अवधि के लिए किराए के हकदार थे। निम्नलिखित अदालतों द्वारा पारित उक्त निर्णयों और डिग्री के खिलाफ, वर्तमान अपील प्रतिवादी बैंक द्वारा दायर की गई है।

(11) मामले में तर्क देते हुए, अपीलकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि हालांकि प्रतिवादी/अपीलकर्ता ने कभी नहीं यह स्वीकार नहीं किया कि उसने विचाराधीन

(राजबीर सहरावत, जे.)

निर्माण को बनाया था या इसे हटाने के लिए यह किसी भी दायित्व के तहत था, हालांकि, किसी भी मामले में अपीलकर्ता बैंक द्वारा पट्टा समाप्त किए जाने के बाद। पट्टा पर देने वाला को उचित सूचना के साथ, तब कम-वादी किसी भी आधार पर उक्त परिसर का कब्जा लेने से पीछे नहीं हट सकते थे। यदि वादी का कोई अन्य दावा था, तो उनके लिए उपलब्ध एकमात्र तरीका परिसर को हुए नुकसान, यदि कोई हो, के मुआवजे के लिए मुकदमा दायर करना था। अन्यथा भी प्रतिवादी बैंक ने पहले ही परिसर के किराए और उचित रखरखाव के लिए प्रतिभूति के रूप में Rs.36 लाख की राशि और बिजली शुल्क के लिए प्रतिभूति के रूप में डेढ़ लाख, इसलिए, यदि प्रतिवादी बैंक के लिए कोई राशि देय थी, तो उसे वादी द्वारा उक्त प्रतिभूति राशि से समायोजित किया जा सकता था। वकील द्वारा यह भी प्रस्तुत किया गया है कि उस समय बिजली या पानी का कोई बकाया बिल नहीं था जब वादी को पट्टे की समाप्ति के बारे में सूचित किया गया था और उसे कब्जा लेने के लिए कहा गया था। जहाँ तक विचाराधीन आर. सी. सी. निर्माण को हटाने का संबंध है यहाँ तक कि वादी के अनुसार, जब बाद में वादी द्वारा इसे हटा दिया गया था, तो केवल उनके द्वारा 2 लाख 25 हजार रुपये खर्च किए गए। इसलिए, अधिकतम यह राशि वादी द्वारा अपने पास जमा की जा रही प्रतिभूति के विरुद्ध 2 लाख 25 हजार रुपये समायोजित किए जा सकते थे। इतनी कम राशि के लिए, वादी न तो परिसर का कब्जा लेने से इनकार करने के लिए उचित थे और न ही बैंक को प्रतिभूति राशि की शेष राशि वापस करने के लिए। वास्तव में, अंततः; जब वादी ने किराया नियंत्रक के समक्ष परिसर का कब्जा ले लिया था, तब भी उन्होंने उक्त आर. सी. सी. दीवार/संरचना को हटाए बिना भी उसे ले लिया था। यदि वे नवंबर, 2013 में आर. सी. सी. निर्माण को हटाए बिना परिसर का कब्जा ले सकते थे, तो वे नवंबर, 2012 में भी इसी स्थिति में उक्त परिसर का कब्जा ले सकते थे। इसलिए, यह स्पष्ट है कि वादी केवल मामले को बढ़ाने के लिए संपत्ति पर कब्जा करने से बच रहे थे ताकि प्रति माह लगभग Rs.12 लाख की बहुत बड़ी राशि पर किराए का दावा किया जा सके। वादियों का यह इरादा उनके द्वारा लिखे गए पत्रों में भी स्पष्ट हो गया था कि वे प्रतिवादी द्वारा पट्टे की समाप्ति की तारीख के बाद देय किराए के लिए

(राजबीर सहरावत, जे.)

प्रतिभूति राशि को समायोजित करेंगे। वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी अन्यथा उसी स्थिति और आकार में कब्जा भी सौंप रहा था जैसा कि दूसरे पट्टा समझौते के तहत उनके द्वारा लिया गया था। निर्विवाद रूप से, उक्त आर. सी. सी. दीवारों और फर्श पहले पट्टा समझौते के कार्यकाल के दौरान अस्तित्व में आए थे। जो वर्ष 2011 में समाप्त हो गया था। इसके बाद दोनों पक्षों के बीच नए पट्टे का निष्पादन किया गया। उस पर उस समय परिसर में आर. सी. सी. दीवार और फर्श बहुत अधिक मौजूद थे। इसलिए, वादी इस बात पर जोर नहीं दे सकते थे कि परिसर उन्हें उसी स्थिति और आकार में नहीं सौंपा जा रहा था जिसमें इसे बैंक द्वारा लिया गया था।

(12) निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों का उल्लेख करते हुए, अपीलकर्ता के वकील ने आगे कहा है कि दोनों अदालतों ने समझौते के खंड 2 (जे) पर गलत तरीके से भरोसा किया है ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि प्रतिवादी बैंक उसी स्थिति और आकार में कब्जा वापस करने के लिए बाध्य था जिसमें परिसर उसे सौंपा गया था। वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया कि पहले पट्टा विलेख या दूसरे पट्टा विलेख में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है। निम्नलिखित न्यायालयों द्वारा जिस खंड पर भरोसा किया गया है, वह केवल उस शर्त पर कब्जे की वापसी की अपेक्षा करता है जो पक्षों के बीच किए गए पट्टा विलेख की अनुबंध के अनुरूप थी। उक्त अनुबंध के अनुसार उक्त आर. सी. सी. दीवार और फर्श का निर्माण वादी/पट्टा देने वाले द्वारा किया जाना था। उन्होंने उसी का निर्माण किया था। यद्यपि प्रतिवादी बैंक के प्रयोजन के लिए निर्माण की विशिष्ट आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए प्रतिवादी ने भी उक्त निर्माण की लागत में 50 प्रतिशत का योगदान दिया था, हालाँकि, वह लागत भी प्रतिवादी बैंक द्वारा केवल पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार वहन की गई थी। इसलिए, यदि प्रतिवादी बैंक आर. सी. सी. फर्श और आर. सी. सी. दीवारों के साथ कब्जा वापस कर रहा था, तो यह पूरी तरह से पट्टा विलेख की वाचाओं के अनुसार था। अंत में अपीलकर्ता के वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि भले ही इसे वादी को नुकसान की

(राजबीर सहरावत, जे.)

पात्रता के लिए मामला लिया जाना है, फिर भी यह उनका कर्तव्य था कि वे नुकसान कम करने के लिए कर्तव्य था ताकि नुकसान की राशि को न्यूनतम रखा जा सके। इसलिए, वादी संपत्ति पर कब्जा कर सकते थे, उक्त आर. सी. सी. निर्माण को ध्वस्त कर सकते थे और प्रतिवादी बैंक से उक्त राशि का दावा कर सकते थे, जो बाद में केवल 2.25 लाख हुई। तदनुसार, यह प्रस्तुत किया जाना कि रुपये 1,27,95,137/- की राशि के लिए डिक्री पारित करना पूरी तरह से कानून के दायरे से बाहर है। अपीलकर्ता के वकील द्वारा यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि सभी प्रासंगिक दस्तावेजों को पहले ही अभिलेख पर रखा जा चुका है और नीचे दी गई अदालतों के समक्ष विधिवत साबित या स्वीकार किया जा चुका है। हालाँकि, नीचे की अदालतों ने दस्तावेजों की पूरी तरह से गलत सराहना की है। वास्तव में, कुछ दस्तावेजों को प्रतिवादी बैंक के पूर्ण पूर्वाग्रह के कारण निचली अदालतों द्वारा पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है। इसलिए निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया जाना चाहिए। तदनुसार, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील को लागत के साथ अनुमति दी जाए।

(13) दूसरी ओर, उत्तरदाताओं/वादियों के लिए वकील ने प्रस्तुत किया है कि वादी ने आर. सी. सी. दीवार और फर्श के अस्तित्व के बिना प्रतिवादी बैंक को परिसर दिया था। उक्त निर्माण प्रतिवादी द्वारा उठाया गया था। इसलिए, बैंक पर यह अनिवार्य था कि वह वादी को कब्जा सौंपने से पहले उक्त निर्माण को हटा दे। चूँकि बैंक ने उक्त संरचना को नहीं हटाया था और उसने उक्त संरचना के साथ वादी को कब्जा सौंपने का प्रयास किया था, इसलिए वादी संपत्ति के कब्जे को प्रतिग्रहण करना नहीं करने और वादी को परिसर का कब्जा सौंपने से पहले प्रतिवादी द्वारा उक्त संरचना को ध्वस्त करने और हटाने पर जोर देने के अपने कानूनी अधिकार के भीतर थे। वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त परिसर का वास्तविक कब्जा प्रतिवादी बैंक के पास 07.11.2013 तब तक रहा जब तक कि चाबी किराए के नियंत्रक के समक्ष वादी को सौंप दी गई। बिजली और पानी के बिलों का भुगतान भी केवल वादी द्वारा किया गया था। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि उनके विभिन्न उत्तरों में।

(राजबीर सहरावत, जे.)

प्रतिवादी बैंक द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष, साथ ही पुलिस के समक्ष दायर किए गए। और अदालत के समक्ष दायर लिखित जवाब में भी, प्रतिवादी ने स्वीकार किया है कि कब्जा प्रतिवादी बैंक के पास 07.11.2013 तक था, इसलिए, वादी इस तारीख तक किराए की वसूली करने के पूरी तरह से हकदार हैं। केवल प्रतिवादी बैंक द्वारा दिनांकित 02.11.2012 पत्र का लेखन कि कब्जा वादी को सौंप दिया गया था, वादी को परिसर का कब्जा सौंपने के बराबर नहीं होगा जब तक कि उसे वास्तव में वादी द्वारा नहीं ले लिया गया था। वकील ने आगे कहा है कि नीचे दी गई दोनों अदालतों ने प्रतिवादी बैंक के खिलाफ तथ्यों के समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं। इसलिए, दूसरी अपील में प्रतिवादी को एक बार फिर वही मुद्दा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। वकील द्वारा यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी का यह तर्क कि कब्जा पहले ही वादी को 02.11.2012 पर सौंप दिया गया था, उन पक्षों की दलीलों के खिलाफ है जिनमें प्रतिवादी ने स्वीकार किया था कि कब्जा 07.11.2013 तक उनके पास था। तदनुसार, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील को लागत के साथ खारिज कर दिया जाए।

(14) पार्टियों के वकील सुनने और फाइल का अध्ययन करने के बाद, इस अदालत ने पाया कि इस मामले में तथ्य बहुत अधिक विवाद में नहीं हैं और वर्तमान मामले में शामिल महत्वपूर्ण मुद्दा है। फाइल पर दिए गए दस्तावेजों और साक्ष्यों को देखते हुए पक्षकारों की पात्रता और देनदारियाँ। इसलिए, इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न उत्पन्न होते हैं:—

(i) क्या वादी/पट्टा देने वाले को उस परिसर का कब्जा वापस लेने से इनकार करने का कोई कानूनी अधिकार था उनके द्वारा किराए पर दिया गया, किसी भी आधार पर, एक बार जब प्रतिवादी-पट्टेदार ने पट्टे को समाप्त कर दिया था और वादी-पट्टेदार को इस तथ्य से अवगत कराया था और वादी-पट्टेदार से परिसर का कब्जा लेने के लिए भी कहा था, और यह

(राजबीर सहरावत, जे.)

भी कि क्या वे पट्टेदार द्वारा पट्टे की समाप्ति की तारीख के बाद पैसे/किराए को पट्टे पर देने के किसी भी अधिकार का दावा कर सकते हैं।

(ii) क्या निम्न न्यायालयों के निर्णय फाइल पर दिए गए साक्ष्य की गलत सराहना का परिणाम हैं

(15) उपरोक्त मुद्दों का उत्तर संबंधित पक्षों द्वारा फाइल पर रखे गए दस्तावेजों में पाया जाना चाहिए, जो संबंधित पक्षों के अधिकारों को निर्धारित करते हैं। इस संबंध में पहले पट्टा विलेख दिनांक 25.09.2002 का संदर्भ होना उचित है। प्रदर्शित पी-1 करें जो पक्षों के बीच किया गया था। जैसा कि ऊपर बताया गया है, यह पट्टा विलेख नौ साल की अवधि के लिए था और किराया प्रति माह 1.80 लाख रुपये में तय किया गया था। हर तीन साल में 15 प्रतिशत की वृद्धि के साथ समझौते की अनुबंधों को इस पट्टा विलेख से जुड़ी अनुसूची में शामिल किया गया था। यह पट्टा विलेख विशेष रूप से दर्शाता है कि बेसमेंट क्षेत्र के चारों ओर आर. सी. सी. फर्श और आर. सी. सी. दीवारों का निर्माण करना पट्टा देने वाले पर अनिवार्य था, जिसका उपयोग प्रतिवादी बैंक द्वारा मुद्रा पेट्टी के रूप में किया जाना था। यह आर. बी. आई. की आवश्यकता के अनुसार इस निर्माण को बढ़ाने के लिए वादी/पट्टा देने वाला की एकमात्र जिम्मेदारी थी। हालाँकि, चूंकि आर. सी. सी. संरचना का निर्माण बैंक की आवश्यकताओं के अनुसार किया जाना था। इसलिए भवन की संरचना को मजबूत करने के अलावा समझौते की शर्तों के तहत बैंक को उक्त निर्माण के लिए 50 प्रतिशत खर्च भी वहन करना था। यह सब विशेष रूप से पहले पट्टा विलेख दिनांक 25.09.2002 में लिखा गया है, जिसके तहत प्रतिवादी बैंक ने परिसर में प्रवेश किया था। इसलिए, चूंकि वादी/पट्टा देने वाला द्वारा विचाराधीन आर. सी. सी. संरचना के निर्माण की आवश्यकता उसी पट्टा विलेख का हिस्सा थी जिसके तहत प्रतिवादी बैंक ने उक्त परिसर का कब्जा ले लिया था, इसलिए, प्रतिवादी बैंक को केवल विचाराधीन आर. सी. सी. संरचना के साथ उक्त परिसर के कब्जे में लिया गया माना जाएगा। जाहिर है, कि प्रतिवादी बैंक ने वादी/पट्टा देने वाले को इस निर्माण

(राजबीर सहरावत, जे.)

को बढ़ाने के लिए मजबूर नहीं किया था। यह पक्षकारों के बीच समझौते की शर्तों के अनुसार वादी द्वारा प्रदान किया जाना था। हालाँकि, चूंकि वादी ने तुरंत विचाराधीन आर. सी. सी. संरचना का निर्माण नहीं किया था, इसलिए प्रतिवादी बैंक ने वादी को पत्र दिनांक 15.03.2003 प्रदर्श डी-2 द्वारा पट्टा समझौता की शर्तों के अनुसार 60 दिनों की अवधि के भीतर उक्त संरचना को पूरा करने के लिए कहा था। इसलिए, और उसके बाद, वादी ने उक्त संरचना का निर्माण किया था। यदि वादी/पट्टा देने वाला उक्त संरचना का निर्माण नहीं करना चाहते थे, तो वे अनुबंध को समाप्त करके पट्टे से बाहर निकलने के लिए स्वतंत्र थे। हालाँकि, उन्होंने पट्टा विलेख के अनुसार आर. सी. सी. फर्श और आर. सी. सी. दीवारों के प्रावधान के संबंध में पट्टा समझौते की शर्तों का पालन करने का विकल्प चुना था। इसलिए, प्रतिवादी बैंक को पट्टा अवधि की समाप्ति पर उक्त आर. सी. सी. संरचना को हटाने के लिए किसी भी दायित्व के साथ नहीं जोड़ा जा सकता है। उक्त आर. सी. सी. दीवारों और आर. सी. सी. फर्श का निर्माण न केवल वादी/पट्टा देने वाले की जिम्मेदारी थी, बल्कि वादी/पट्टा देने वाले को भी उक्त संरचना के निर्माण के कारण अतिरिक्त लाभ मिला था। यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि दिनांकित 25.09.2002 के मूल पट्टा समझौते के तहत, पक्षों द्वारा निर्धारित मासिक किराया रु। 1.80 लाख प्रति माह तय था। हालाँकि, 01.04.2006 से किराया रु. 3.45 लाख प्रति माह बढ़ाया था। किराए में यह अतिरिक्त वृद्धि इस तथ्य के बावजूद की गई थी कि मूल समझौते में तीन साल की अवधि के बाद किराए में केवल 15 प्रतिशत की वृद्धि का प्रावधान था। इसलिए, लेकिन इस निर्माण के लिए और लेकिन प्रतिवादी बैंक द्वारा किराया बढ़ाने के लिए आगे के समझौते के लिए, वर्ष 2006 में, मूल समझौते के अनुसार किराए में केवल Rs.27 हजार की राशि की वृद्धि होगी, जबकि किराए में लगभग प्रति माह 1.65 लाख की वृद्धि हुई। इसलिए, यह स्पष्ट है कि वादी/पट्टा देने वाले ने संरचना को बढ़ाने के लिए प्रतिवादी बैंक को बाध्य नहीं किया था, बल्कि वादी/पट्टा देने वाले निकाले गए अतिरिक्त लाभ को उक्त निर्माण के कारण इस तथ्य के बावजूद कि यह वादी/पट्टा करने वाले की जिम्मेदारी थी, केवल मूल समझौते के तहत भी, यह संरचना प्रतिवादी बैंक को प्रदान करना। पहले पट्टे के नियमों और

(राजबीर सहरावत, जे.)

शर्तों के इस पहलू, जिसके लिए वादी को प्रतिवादी बैंक को विचाराधीन आर. सी. सी. संरचना प्रदान करने की आवश्यकता थी, को नीचे दी गई दोनों अदालतों द्वारा पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है। निचली अपील न्यायालय ने इस हद तक लिखा है कि यह स्पष्ट नहीं है कि इस निर्माण को किसने उठाया, इस तथ्य के बावजूद कि पट्टा विलेख में ही यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यह केवल वादी-रहित व्यक्ति द्वारा प्रदान किया जाना था और इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी बैंक द्वारा लिखित प्रदर्श डी-2 को बाद के पत्र में वादी/पट्टा देने वाला व्यक्ति को स्पष्ट रूप से साठ दिनों के भीतर उक्त संरचना को पूरा करने के लिए कहा गया था और प्रतिवादी ने निर्माण की लागत में अपने 50 प्रतिशत योगदान के लिए वादी/पट्टा देने वाले व्यक्ति को 5 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान भी किया था। इसलिए, नीचे की अदालतों ने पक्षों के बीच समझौते की शर्तों पर ध्यान दिए बिना इस संबंध में निष्कर्ष दर्ज किए हैं।

(16) अगला सवाल यह है कि उक्त संरचना को हटाने की जिम्मेदारी किस और क्या प्रतिवादी बैंक को उक्त संरचना को हटाने के बाद वादी/पट्टा देने वाले को कब्जा सौंपना था, यह भी पट्टा विलेख के तहत पक्षों के उपरोक्त अधिकारों और देनदारियों पर निर्भर करता है। पट्टा विलेख का खंड 2 (जे), जिस पर नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा भरोसा किया गया है, दोनों पक्षों के बीच पट्टा विलेखों में समान है। पहले पट्टा विलेख के साथ-साथ दूसरे पट्टा विलेख के इस खंड में कहीं भी प्रतिवादी बैंक को पहले उक्त संरचना को हटाने और फिर वादी/पट्टा देने वाले को कब्जा सौंपने की आवश्यकता नहीं है। इस खंड के अलावा, पट्टा विलेखों में से किसी में भी पक्षों के बीच इस आशय की कोई अवधि/अनुबंध नहीं है कि प्रतिवादी बैंक उक्त संरचना को सौंपने से पहले उसे हटाने के लिए उत्तरदायी होगा। ऊपर निर्दिष्ट खंड 2 (जे) को तैयार संदर्भ के लिए पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“2(जे) पट्टा की उक्त अवधि की समाप्ति पर पट्टेदार नष्ट किए गए परिसर को ऐसे आदेश और शर्तों के साथ वितरित करेगा जो पट्टेदार की ओर से इसमें निहित नियमों, समझौतों और

(राजबीर सहरावत, जे.)

शर्तों के अनुरूप है (आग से नष्ट किए गए परिसर को नुकसान को छोड़कर और जब तक कि पट्टेदार की लापरवाही के कारण आग नहीं लगी हो), दंगे, भूकंप, तूफान, युद्ध, नागरिक हंगामा, भगवान के कार्य और अन्य स्थितियां जिन पर पट्टेदार का कोई नियंत्रण नहीं होगा) हमेशा इसके बाद जो कहा गया है उसे स्वीकार करें।

(17) इस खंड के अवलोकन से पता चलता है कि बैंक को परिसर का कब्जा केवल ऐसे आदेश और शर्त पर वापस करना था जो पट्टा विलेख में निहित नियमों, अनुबंध और शर्तों के अनुरूप था, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। चूंकि पट्टा विलेख की शर्त वादी पर प्रतिवादी बैंक को उक्त आर. सी. सी. संरचना प्रदान करने का दायित्व डालती है, इसलिए यह पक्षों के बीच शर्तों और समझौतों के साथ पूरी तरह से सुसंगत था यदि बैंक ने वादी को उक्त संरचना के साथ कब्जे की पेशकश की थी। इसलिए, प्रतिवादी बैंक के आचरण में कोई दोष नहीं पाया जा सका जिसमें वादी / पट्टा देने वाले को उक्त संरचना के साथ परिसर का कब्जा लेने के लिए कहा गया था। तदनुसार, वादी को कब्जा सौंपने से पहले संरचना को हटाने के लिए प्रतिवादी बैंक के दायित्व के तहत अदालत के निष्कर्ष पक्षों के बीच किए गए पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों के खिलाफ हैं और फाइल पर दिए गए साक्ष्य अज्ञानता में दर्ज किए गए हैं। तदनुसार उक्त निष्कर्ष उलट हैं।

(18) पक्षों के बीच दर्ज किए गए पट्टा विलेख के एक अवलोकन से यह भी पता चलता है कि हालांकि प्रतिवादी बैंक ने पट्टा पर परिसर प्रथम पट्टा विलेख दिनांक 25.09.2002 प्रदर्शनी पी-1 के माध्यम से ले लिया था, फिर भी पट्टा विलेख ने प्रतिवादी बैंक को पट्टा समाप्त करके किसी भी समय समझौते से बाहर निकलने की स्वतंत्रता प्रदान की। उक्त पट्टा विलेख में वादी / पट्टा देने वाले के पास प्रतिवादी बैंक पर पट्टा जारी रखने के लिए मजबूर करने का कोई अधिकार नहीं था। जहां तक दूसरे पट्टा विलेख दिनांक 25.09.2011 प्रदर्शनी D-1 का संबंध है, इसके एक दर्ज अवलोकन से पता चलता है कि यह केवल एक वर्ष की अवधि के लिए एक निश्चित अवधि का पट्टा विलेख था। इसमें दोनों पक्षों के विकल्प पर पट्टे के विस्तार की कोई

(राजबीर सहरावत, जे.)

शर्त नहीं थी। यहां तक कि किराया भी केवल एक वर्ष की अवधि के लिए निर्दिष्ट किया गया था और इसे एकमुश्त भुगतान के रूप में एकमुश्त भुगतान किया गया था। इसलिए, प्रतिवादी बैंक ने कोई गलती नहीं की थी यदि उसने एक वर्ष की अवधि की समाप्ति के समय पक्षों के बीच पट्टे को समाप्त करने की सूचना दी थी। बल्कि, यह पक्षों के बीच पट्टे की शर्तों के अनुरूप था। इसलिए, वादी पर यह दायित्व था कि वे पट्टा विलेख की अवधि समाप्त होने की तारीख को तुरंत परिसर का कब्जा प्रतिग्रहण करें। वादी किसी भी तरह से उक्त पट्टे को एकतरफा रूप से और पट्टेदार बैंक की इच्छा के खिलाफ किसी भी कारण से नहीं बढ़ा सकता था। यदि वादी को प्रतिवादी बैंक के खिलाफ कोई शिकायत या बकाया दावा था, तो वादी के पास पट्टेदार बैंक के खिलाफ अपना उचित दावा करने के लिए दीवानी अदालत का दरवाजा खटखटाने का उपाय था। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि अंत में भी वादी ने उक्त आर. सी. सी. संरचना को हटाए बिना कब्जा लेने के बाद पट्टेदार से मुआवजे का दावा करने के लिए केवल दीवानी अदालत का दरवाजा खटखटाया है। इसलिए, यह न्यायालय अपीलार्थी/प्रतिवादी के वकील के तर्क में बल पाता है कि यदि वादी 07.11.2013 पर संरचना को हटाए बिना परिसर का कब्जा ले सकते हैं और बाद में हर्जाने/वसूली के लिए मुकदमा दायर कर सकते हैं तो कोई कारण नहीं है कि वादी द्वारा पट्टेदार/प्रतिवादी बैंक के प्रस्ताव के अनुसार संपत्ति का कब्जा लेकर 17.10.2012 पर या उससे पहले उसी मार्ग को क्यों नहीं अपनाया जा सकता था। इस अदालत को वादी/पट्टा देने वाले के लिए लगभग एक वर्ष की अवधि के लिए परिसर का कब्जा लेने की अवधि बढ़ाने और फिर उस प्रक्रिया का पालन करने का कोई कानूनी आधार नहीं मिलता है जिसका उन्हें पहली बार अक्टूबर, 2012 में ही पालन करना चाहिए था

(19) बल्कि, तथ्यों का क्रम अपीलकर्ता के वकील के प्रस्तुत करने में योग्यता को दर्शाता है कि वादी/पट्टा देने वाले का इरादा केवल किराए की वसूली के दावे के लिए एक आधार बनाने के लिए कब्जा लेने की प्रक्रिया में देरी करना था, जो वादी के अनुसार प्रति माह Rs.12

(राजबीर सहरावत, जे.)

लाख से अधिक की भारी राशि थी। यह कब्जा की वापसी पर जोर देने में वादी के आचरण से परिलक्षित होता है। उसी स्थिति और आकार में कब्जा जो प्रतिवादी बैंक को सौंप दिया गया था, यह निर्दिष्ट किए बिना कि परिसर को उसी स्थिति और आकार में लाने के लिए बैंक को क्या करना था। इस संबंध में वादियों का प्रारंभिक रुख पूरी तरह से हानिरहित था। इसके बाद, अपने पत्राचार दिनांक 12.11.2012 प्रदर्शनी पी-5 में, वादी ने पहली बार, पुनर्स्थापित की जाने वाली संपत्ति की शर्त के लिए 21.09.2002 की तारीख को संदर्भ तिथि के रूप में पेश किया। इस स्तर पर भी वे यह निर्दिष्ट नहीं कर रहे थे कि बैंक को परिसर को उसी आकार और स्थिति में लाने के लिए क्या करना चाहिए था जिसमें इसे बैंक को सौंपा गया था। यह केवल तब हुआ जब प्रतिवादी बैंक ने पक्षों के बीच कुछ चर्चा का उल्लेख किया और बताया कि केवल भुगतान किए गए आर. सी. सी. निर्माण को बढ़ाना वादी की जिम्मेदारी थी कि वादी ने यह कहना शुरू कर दिया कि विशिष्ट आर. सी. सी. संरचना बैंक द्वारा हटाए जाने के योग्य है। इसके अलावा, पुलिस से संपर्क करने में वादी का आचरण, फिर से संपत्ति का औपचारिक रूप से कब्जा किए बिना परिसर में प्रवेश करने वाली निर्दोष शिकायत के साथ, और प्रतिवादी बैंक के खिलाफ शिकायत दर्ज करना कि वादी को बैंक द्वारा सिविल कार्य करने में बाधित किया गया था, भी महत्वपूर्ण है। जब बैंक ने पुलिस को बताया कि वह पुलिस की उपस्थिति में या पुलिस द्वारा से परिसर का कब्जा लेने के बजाय कब्जा सौंपने के लिए तैयार है, तो वादी ने इस तथ्य को दर्ज करके अपनी शिकायत वापस ले ली कि उक्त संपत्ति का कब्जा अभी भी प्रतिवादी बैंक के पास था। इसलिए, इससे यह भी पता चलता है कि वादी को कब्जा लेने में कोई दिलचस्पी नहीं थी, बल्कि वे केवल किसी प्रकार का सबूत बनाने की कोशिश कर रहे थे, ताकि बैंक के दिनांकित 02.11.2012 पत्र के माध्यम से संचार को अस्वीकार किया जा सके, जिसमें कहा गया था कि कब्जा पहले ही वादी को सौंप दिया गया था। यद्यपि बैंक की ओर से यह कहना गलत था कि कब्जा वादी को 02.11.2012 पर सौंप दिया गया था, तथापि, पत्र का महत्व और इरादा केवल यह है कि उक्त परिसर बैंक द्वारा खाली कर दिया गया था और कब्जा वादी को सौंप दिया गया माना जाएगा। किसी भी दस्तावेज़ या लिखित बयान या किसी

(राजबीर सहरावत, जे.)

भी प्राधिकरण के समक्ष बयान में, प्रतिवादी.बैंक ने इस तथ्य से इनकार नहीं किया है कि परिसर का वास्तविक और प्रतीकात्मक कब्जा प्रतिवादी.बैंक के पास था, हालाँकि, यह केवल बैंक के साथ ही था क्योंकि वादी बार.बार पूछे जाने के बावजूद इसका वास्तविक कब्जा लेने में विफल रहे थे। यह उल्लेख करने योग्य है कि फाइल पर यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि प्रतिवादी.बैंक 02-11-2012 के बाद इस परिसर से किसी भी प्रकार का संचालन कर रहा था। इस परिसर में केवल बैंक का ताला लगाया गया था।इसलिए, केवल प्रतिवादी.बैंक के खिलाफ किसी प्रकार की वसूली कार्यवाही दायर करने के लिए एक आधार बनाने के लिए, वादी ने पुलिस से संपर्क किया और उस पर कोई प्रभावी कार्रवाई किए बिना अपनी शिकायत वापस ले ली।यहां तक कि किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही भी वादी के इरादे की गवाही है।जब प्रतिवादी.बैंक उन्हें परिसर पर कब्जा करने की पेशकश कर रहा था, तो वादी के लिए किराया नियंत्रक से संपर्क करने का कोई कारण या अवसर नहीं था। वे केवल प्रतिवादी.बैंक से संपर्क करके संपत्ति का कब्जा ले सकते थे। हालाँकि, किराया नियंत्रक के समक्ष उक्त कार्यवाही भी वादी द्वारा केवल किराए अवशिष्ट की वसूली के लिए आधार बनाने के लिए दायर की गई थी, जिसे वादी ने कब्जे के अधिग्रहण में देरी करके बनाने की कोशिश की थी।अन्यथा, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वादी ने उक्त आर. सी. सी. संरचना को हटाए बिना किराया नियंत्रक के समक्ष भी कब्जा ले लिया था, जिस पर वे पहले जोर दे रहा थे।

(20) प्रतिवादी के वकील का यह भी तर्क है कि प्रतिवादी.बैंक ने अधिकारियों और निचली अदालतों द्वारा दायर विभिन्न संचार/जवाब या लिखित बयान में उनके साथ परिसर का कब्जा 07-11-2013 तक स्वीकार किया था, इसलिए, वादी प्रतिवादी.बैंक द्वारा समझौते के कब्जे की अवधि के लिए मुआवजे/किराए का दावा करने का हकदार था। हालांकि, फाइल पर इस बात का कोई सबूत नहीं है कि बैंक ने 17.10.2012 के बाद परिसर में कोई कार्यवाही की है। इसलिए, यदि वादी द्वारा परिसर का कब्जा लेने से इनकार करने के कारण बैंक के पास

(राजबीर सहरावत, जे.)

परिसर की चाबियाँ थीं, ताकि सभी द्वारा परिसर को होने वाले किसी भी नुकसान से बचा जा सके, तो वादी प्रतिवादी बैंक द्वारा पट्टा समझौते की समाप्ति के बाद की अवधि के लिए परिसर के किसी भी मुआवजे/किराए का दावा नहीं कर सकता हैं, जिसे वादी को 17.10.2012 को परिसर का कब्जा लेने के अनुरोध के साथ विधिवत सूचित किया गया था। किसी भी मामले में, प्रतिवादी बैंक ने वादी को अपने दिनांक 02.11.2012 के पत्र द्वारा स्पष्ट कर दिया था कि वह उस तारीख के बाद किसी भी किराए या मुआवजे के लिए जिम्मेदार नहीं होगा, इसलिए, यदि वादी को प्रतिवादी बैंक के खिलाफ कोई शिकायत है तो उन्हें अपनी शिकायत उठाकर तुरंत अदालत का दरवाजा खटखटाना चाहिए। हालाँकि, तुरंत अदालत का दरवाजा खटखटाने के बजाय केवल वादी ही था जो प्रतिवादी बैंक की ओर से किसी न किसी प्रकार की कथित स्वीकारोक्ति निकालने के लिए किसी न किसी प्राधिकरण का रुख करता रहा, और फिर लगभग एक साल की देरी के बाद दीवानी अदालत का दरवाजा खटखटाया, यहां तक कि उसी स्थिति में जिसमें वे तुरंत 02.11.2012 को कोर्ट से संपर्क कर सकते थे। इसलिए, कोई भी कथित स्वीकारोक्ति, जैसा कि वादी/पट्टा देने वाले के वकील द्वारा संदर्भित है, फाइल पर पूरी तरह से अस्तित्व में नहीं है, बल्कि इसे पक्षों के वाद-विवाद के साथ-साथ रिकॉर्ड पर दस्तावेजों द्वारा भी खारिज कर दिया जाता है। वादियों द्वारा दस्तावेजों और वाद-विवाद को पढ़ने का यह केवल सुविधाजनक तरीका है कि यह तर्क वादियों से सामने आया है। अतः इसे अस्वीकार किया जा सकता है।

(21) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि वादी/पट्टा देने वाले को किसी भी कारण से विचाराधीन परिसर का कब्जा लेने से इनकार करने का कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी बैंक से वादी/पट्टा देने वाले को कब्जे के हस्तांतरण में देरी केवल वादी की स्वयं की रचना थी। वादी द्वारा दायर किया गया दावा केवल विलंबित अवधि के लिए और पट्टे की समाप्ति की तारीख के बाद की अवधि के लिए बकाया है। इसलिए, वे

(राजबीर सहरावत, जे.)

उन्हें कब्जा सौंपने में देरी की अवधि के लिए किसी भी मुआवजे/हर्जाने का दावा करने के हकदार नहीं हैं।

(22) यद्यपि उत्तरदाताओं/वादियों के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि दूसरी अपील में अदालत द्वारा तथ्यों के समवर्ती निष्कर्ष को बाधित नहीं किया जा सकता है, हालाँकि, इस अदालत को इस तर्क में कोई योग्यता नहीं मिलती है। जैसा कि ऊपर बताया गया है, इस मामले में तथ्यों पर ज्यादा विवाद भी नहीं है। यह केवल इस मामले में शामिल निर्विवाद दस्तावेजों के आधार पर पक्षों के अधिकारों और देनदारियों का निर्णय है। इसके अलावा, ऐसा कोई व्यापक नियम नहीं हो सकता कि समवर्ती निष्कर्षों को दूसरी अपील में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। यह अधिक सावधानी का नियम है और कम कानून का नियम है। यह मामले के तथ्यों के साथ-साथ फाइल पर दिए गए साक्ष्य पर भी निर्भर करेगा। यदि निचली अदालतें अज्ञानता में या फाइल पर साक्ष्य के खिलाफ कोई निष्कर्ष दर्ज करती हैं, तो दूसरी अपील में अदालत को न केवल ऐसे निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना चाहिए, बल्कि उपलब्ध साक्ष्य को ध्यान में रखते हुए ऐसे निष्कर्षों की सराहना करना और फाइल पर दिए गए साक्ष्य के अनुरूप इसे लाना ऐसे अदालत का कानूनी कर्तव्य है। कोई भी वादकारी फाइल पर साक्ष्य की अज्ञानता या नीचे की अदालतों द्वारा उक्त साक्ष्य की गलत सराहना पर अधिमुल्य का दावा नहीं कर सकता है। एक अदालत अपने अस्तित्व के बहुत ही तर्क को नकार रही होगी यदि वह अज्ञानता या फाइल पर साक्ष्य की गलत सराहना के कारण हुए अन्याय को केवल इसलिए पूर्ववत करने से इनकार करती है क्योंकि इस तरह के अन्याय को नीचे की दो अदालतों द्वारा कायम रखा गया है। आखिरकार दूसरी अपील केवल नीचे दी गई दो अदालतों द्वारा किए गए अन्याय को पूर्ववत करने के लिए है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, नीचे की अदालतों ने न केवल फाइल पर साक्ष्य की गलत सराहना की है और पक्षों के बीच समझौते की शर्तों को गलत तरीके से पढ़ा है, बल्कि फाइल पर भौतिक साक्ष्य को भी नीचे की अदालतों द्वारा

(राजबीर सहरावत, जे.)

पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है। अतः यह न्यायालय को प्रतिवादी के वकील के इस तर्क में कोई सार नहीं मिला है।

(23) दोनों पार्टियों के वकीलों ने कोई अन्य तर्क नहीं दिया।

(24) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, नीचे दी गई अदालतों द्वारा पारित निर्णय और फरमानों को उलट दिया जाता है और वर्तमान नियमित दूसरी अपील को लागत के साथ अनुमति दी जाती है।

पायल मेहता

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 अग्रंजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

राजकुमार