

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा 2018(1) पेज नं. 413-417

राकेश कुमार और एक अन्य बनाम अशोक कुमार महल और

अन्य (न्यायमूर्ति सुरिंदर गुप्ता)

न्यायमूर्ति सुरिंदर गुप्ता के समक्ष

राकेश कुमार और एक अन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

अशोक कुमार महल और प्रतिवादी

सी. आर. सं. 4427/2015

15 फरवरी, 2018

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13-अतिरिक्त लाभ का निर्धारण केवल मकान मालिक को बेदखली के निष्पादन में देरी के लिए क्षतिपूर्ति करने के लिए किया जाता है-इसकी तुलना आस-पास के क्षेत्र/दुकानों के किराए से नहीं की जा सकती-पट्टा विलेख केवल एक मार्गदर्शक कारक है-व्यवसाय का स्थान और प्रकार एक भौतिक तथ्य है-दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज कर दिया गया-धारा 340 Cr.P.C के तहत कार्यवाही शुरू करने के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया है।

माना जाता है कि, यह एक ऐसा मामला है जहां विचाराधीन परिसर को पट्टे के समझौते के तहत किराए पर दिया गया था, जो किरायेदारी की शर्तों को बताता है। निष्कासन आदेश के बाद, अपने लाभ का निर्धारण करते समय, उद्देश्य मकान मालिक को निष्कासन आदेश के निष्पादन में देरी के लिए क्षतिपूर्ति करना है, जिसके खिलाफ किरायेदार अपील या संशोधन में आया है। ऐसा मामला हो सकता है कि किरायेदार ने लगभग 20 से 30 साल पहले परिसर किराए पर लिया हो। ऐसे किरायेदार द्वारा निष्कासन के बाद देय लाभ की तुलना आस-पास की या आस-पास की दुकानों के किरायेदारों के साथ तय किए गए किराए से नहीं की जा सकती है। किसी परिसर में किए जा रहे व्यवसाय का स्थान और प्रकार भी भौतिक तथ्य है। पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख न्यायालय के लिए केवल एक मार्गदर्शक कारक हैं और उनका आंख मूंदकर पालन नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि इस मामले में मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत लगभग सभी पट्टा विलेख बैंकों को दिए

गए परिसरों से संबंधित हैं, जिन्हें किराए पर परिसर लेते समय कई अतिरिक्त सुविधाएं मिलती हैं।

(पैरा 5)

विकास बहल, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ

दिवान्शु जैन, अधिवक्ता

याचिकाकर्ताओं के लिए

सीआर-4427-2015 में और

प्रतिवादी के लिए

सीआर-7578-2015 में।

एस. एम. वढेरा, अधिवक्ता

याचिकाकर्ताओं के लिए

सीआर-7578-2015 और

प्रतिवादी के लिए

सीआर-4427-2015 में

न्यायमूर्ति सुरिंदर गुप्ता

(1) उपरोक्त दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं को एक साथ लिया गया है क्योंकि वे अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 02.07.2015 के आदेश से उत्पन्न होती हैं, जिसके तहत पट्टान्तरित परिसरों के कुल लाभ का आकलन Rs.90,000/- प्रति माह के रूप में आंका गया था। मुख्य लाभ का आकलन करते समय, अपीलीय प्राधिकरण ने सी. आर. सं. 7578-2015 में याचिकाकर्ताओं-मकान मालिकों द्वारा रिकॉर्ड पर प्रस्तुत पट्टा विलेखों को ध्यान में रखा है और निम्नलिखित रूप में देखा है:-

“15. पक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दी गई दलीलों पर रिकॉर्ड के अवलोकन के अलावा विचार किया जाता है। यह सही है कि आवेदकों/मकान मालिकों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत अधिकांश पट्टा विलेख कंपनियों/बैंकों के साथ निष्पादित किए जाते हैं और कंपनियों/बैंकों के साथ किराया आम तौर पर उच्च स्तर पर होता है।..... दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों/किरायेदारों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख कंपनियों/बैंकों के संबंध में नहीं होते हैं। हालाँकि, ये पट्टा विलेख आवेदक के पट्टा विलेख की तुलना में कम किराया दर्शाते हैं, लेकिन ये पट्टा विलेख 50000-60000/- रुपये से अधिक किराए को भी दर्शाते हैं, जैसा कि उत्तरदाताओं/अपीलार्थियों द्वारा आरोप लगाया गया है। वर्तमान मामले के सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख, दुकान का स्थान, किराए की वर्तमान दर और बाजार किराए की दर आदि को ध्यान में रखते हुए, कुल लाभ का आकलन प्रति माह रु.90,000/- के हिसाब से किया जाता है।”

(2) सी. आर.-4427-2015 में याचिकाकर्ताओं-किरायेदारों ने अपने मुनाफे को कम करने की मांग की है, जबकि याचिकाकर्ताओं-मकान मालिकों ने अलग-अलग पुनरीक्षण याचिका (सी. आर.-7578-2015) में इसे बढ़ाने की मांग की है।

(3) शुरुआत में ही यह प्रस्तुत किया गया है कि अपीलीय प्राधिकरण ने योग्यता के आधार पर अपील का फैसला किया है, जिसके खिलाफ संशोधन दायर किया गया है, जो इस न्यायालय में लंबित है।

(4) सी. आर.-7578-2015 में मकान मालिकों के लिए विद्वान वकील ने मकान मालिकों द्वारा रिकॉर्ड पर प्रस्तुत पट्टे के विलेखों का उल्लेख करते हुए और उनके द्वारा संदर्भित उद्धरणों के आधार पर यह नहीं बता सके कि अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन किए गए वास्तविक लाभ अत्यधिक हैं या उच्चतर स्तर पर है। हालाँकि, मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने पट्टा विलेखों का उल्लेख करते हुए, जो अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के पैरा 2 में उल्लिखित हैं, तर्क दिया है कि किरायेदारों को एससीओ संख्या 819, अधिसूचित क्षेत्र समिति,

राकेश कुमार और एक अन्य बनाम अशोक कुमार महल और

अन्य (न्यायमूर्ति सुरिंदर गुप्ता)

मणिमाजरा, यू. टी. चंडीगढ़ के पूरे भूतल और बेसमेंट को किराए पर दे दिया गया है। भले ही भूतल या तहखाने या उस क्षेत्र में भूतल के आधे हिस्से का प्रचलित किराया आधार के रूप में लिया जाए, ध्वस्त परिसर का किराया प्रति माह 4 लाख रुपये बनता है।

(5) यह एक ऐसा मामला है जहां विचाराधीन परिसर को पट्टे के समझौते के तहत पट्टे पर दिया गया था, जो किरायेदारी की शर्तों को बताता है। निष्कासन आदेश के बाद, अपने लाभ का निर्धारण करते समय, उद्देश्य मकान मालिक को निष्कासन आदेश के निष्पादन में देरी के लिए क्षतिपूर्ति करना है, जिसके खिलाफ किरायेदार अपील या संशोधन में आया है। ऐसा मामला हो सकता है कि किरायेदार ने लगभग 20 से 30 साल पहले परिसर पट्टे पर लिया हो। ऐसे किरायेदार द्वारा निष्कासन के बाद देय लाभ की तुलना आस-पास की या आस-पास की दुकानों के किरायेदारों के साथ तय किए गए किराए से नहीं की जा सकती है। किसी परिसर में किए जा रहे व्यवसाय का स्थान और प्रकार भी भौतिक तथ्य है। पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख न्यायालय के लिए केवल एक मार्गदर्शक कारक हैं और उनका आंख मूंदकर पालन नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि इस मामले में मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत लगभग सभी पट्टा विलेख बैंकों को दिए गए परिसरों से संबंधित हैं, जिन्हें किराए पर परिसर लेते समय कई अतिरिक्त सुविधाएं मिलती हैं।

(6) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, मेरी राय है कि पट्टान्तरित परिसर का किराया, जिसे वर्ष 1993 में निष्पादित पट्टा विलेख में वृद्धि खंड के साथ 25000/- रुपये प्रति माह की दर से किराए पर दिया गया था, पर्याप्त और उचित है, जिसमें कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए। पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, वर्ष 2015 में पट्टान्तरित परिसर का किराया लगभग 40,000/- रुपये प्रति माह रहा होगा, इस प्रकार, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन किए गए लाभ उचित प्रतीत होते हैं। हालाँकि, यह स्पष्ट किया गया है कि सी. आर.-7578-2015 में मकान मालिक-याचिकाकर्ता अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ लंबित बताई गई पुनरीक्षण याचिका में कुछ भी लाभ लेने के लिए स्वतंत्र होंगे

और इसमें देखी गई कोई भी बात उस आवेदन पर निर्णय लेते समय आड़े नहीं आएगी ।

(7) दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं में कोई योग्यता नहीं है और इन्हें खारिज कर दिया जाता है ।

(8) मकान मालिकों द्वारा किरायेदारों, राकेश कुमार और परवीन कुमार के खिलाफ आपराधिक कार्यवाही शुरू करने के लिए धारा 340 सीआरपीसी के तहत आवेदन (सीएम-19253-CII-2017) दायर किया गया है ।

(9) मकान मालिकों के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि किरायेदारों ने अपनी पुनरीक्षण याचिका में अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन किए गए लाभ में कमी की मांग करते हुए पट्टान्तरित परिसर के क्षेत्र का खुलासा नहीं किया है और एससीओ संख्या 814, चंडीगढ़-कालका रोड, मणिमाजरा, चंडीगढ़ वाले एक अन्य परिसर में किरायेदारी के गलत उदाहरण दिए हैं और आरोप लगाया है कि प्रत्यर्थियों-किरायेदारों की किरायेदारी के तहत परिसर एससीओ संख्या 814 में किरायेदारी के समान है। वास्तव में पूरा भूतल और तहखाना उत्तरदाताओं-किरायेदारों के पास किराए पर है जबकि एससीओ संख्या 814 का दूसरा मंजिल का आधा हिस्सा किराए पर दिया गया था। इस अदालत ने यह मानते हुए कि बार में तर्क ने सकल लाभ को 1 लाख रुपये से घटाकर Rs.50,000/- प्रति माह कर दिया ।

(10) दिनांक 16.07.2015 के आदेश के अवलोकन पर, जब आवेदक-मकान मालिकों को प्रस्ताव की सूचना जारी की गई थी, तो मैंने पाया कि अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन किए गए लाभ को 50,000/- रुपये प्रति माह तक कम करते हुए किसी भी उदाहरण या परिसर का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था। इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 16.07.2015 का आदेश इस प्रकार है:-

“प्रस्ताव की सूचना 7.10.2015 तक वापस की जा सकती है ।

इस बीच, विवादित आदेश के क्रियान्वयन पर रोक बनी रहेगी लेकिन निम्नलिखित शर्तों के अधीन:-

(i) कि याचिकाकर्ता आज से 21 दिनों के भीतर निष्कासन आदेश की तारीख से अब तक प्रति माह 50,000/- रुपये की दर से सभी अवशिष्ट लाभों का भुगतान करेंगे; और

(ii) कि याचिकाकर्ता अगले आदेश तक प्रत्येक महीने की 11 तारीख तक समान दर पर अपने लाभ का भुगतान करना जारी रखेंगे।

यदि याचिकाकर्ता इनमें से किसी भी शर्त का पालन करने में विफल रहते हैं, तो उस स्थिति में स्थगन आदेश स्वतः ही निरस्त हो जाएगा।”

(11) अपने तर्क के समर्थन में आवेदकों-मकान मालिकों के लिए विद्वान वकील ने मामलों में निर्णयों पर भरोसा किया है - एन. नटराजन बनाम बी. के. सुब्बा राव¹, स्वर्ण सिंह बनाम पंजाब राज्य², स्वप्नेरणा से आर. करुप्पन, अधिवक्ता³, के खिलाफ कार्यवाही, अशोक कुमार बनाम शारदा कादन और अन्य⁴, किशोरभाई गंडुभाई पेथानी बनाम गुजरात राज्य और अन्य⁵, अफजाउद्दीन अंसारी बनाम द राज्य⁶, नफर चंद्र जूट मिल्स बनाम यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया⁷, सी. टी. आर. मैनुफैक्चरिंग इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम सर्गी ट्रांसफॉर्मर एक्सप्लोशन प्रिवेंशन टेक्नोलॉजीज पी. वी. एल. एल. एल. यू. और अन्य⁸, भारत संघ और अन्य बनाम हरेश मृणाल मिलानी⁹, राम नारायण बनाम राज्य¹⁰, भारत संघ और अन्य बनाम रमेश गांधी¹¹ और मोट लाल सोनगारा बनाम प्रेम प्रकाश डब्ल्यू पप्पु और अन्य¹²

¹2003 SCC (Cri.) 437

⁹2017 (3) AfR Bonn. R 796

²2002 (2) RCR (Criminal) 462

¹⁰17 (1980) Delhi Law Times 230

³2001 (5) SCC 289

¹¹2012 (1) SCC d76

⁴2012 (2) RCR (Criminal) 592

¹²2013 (9) SCC 199

⁵2014 (2) Law Herald (P&H) 1180 (SC)

⁶1997 (1) Recent Criminal Reports 771

⁷2000 (9) SCC 545

⁸201d (1) RCR (Criminal) 131

राकेश कुमार और एक अन्य बनाम अशोक कुमार महल और

अन्य (न्यायमूर्ति सुरिंदर गुप्ता)

(12) आवेदक-मकान मालिकों द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका पर योग्यता के आधार पर सुनवाई की गई है और निर्णय लिया गया है। किरायेदारों ने अपने लाभ में कमी की मांग करते हुए आस-पास के परिसरों के पट्टा विलेखों के उदाहरण दिए हैं, जबकि मकान मालिक अपनी पुनरीक्षण याचिका में अपने लाभ में वृद्धि की मांग करते हुए पट्टा विलेखों के साथ आए हैं। समानताओं द्वारा उठाई गई दलीलें उत्तरदाता-किरायेदारों के खिलाफ सीआरपीसी की धारा 340 के तहत कोई कार्यवाही शुरू करने के लिए कोई आधार नहीं बनाती हैं। आवेदकों-मकान मालिकों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा संदर्भित उद्धरण, इस प्रकार, विस्तार से चर्चा नहीं की जानी चाहिए।

(13) आवेदन खारिज कर दिया जाता 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 उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अनुराधा मुंजाल