

समक्ष: आई. एस. तिवाना, न्यायमूर्ति

ओम प्रकाश गोयल-याचिकाकर्ता

बनाम

राम कृष्ण छोकर,-उत्तरदाता

1990 का सिविल संशोधन संख्या 2346

14 जनवरी, 1991

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-धारा 115, आदेश 39, नियम 1 और 2-आंशिक रूप से निर्मित घर के कब्जे में किरायेदार-मकान मालिक अनुमेय क्षेत्र के गैर-निर्मित हिस्से का निर्माण करना चाहता है- मकान मालिक द्वारा मुकदमा किरायेदार को उसके अधिकारों में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए दायर किया जाता है।- किरायेदार-चाहे वह पूरे परिसर का किरायेदार हो-अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों को बरकरार रखा गया।

अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलार्थी न केवल निर्मित भाग पर, बल्कि उस संपत्ति के खाली भाग पर भी रसोई के बगीचे, सामने और पीछे के लॉन और पथ के रूप में एक किरायेदार है। वह अपने अधिकार में एक किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा करता है और जब तक उसे कानून के अनुसार ध्वस्त परिसर से बाहर नहीं निकाला जाता है, तब तक मकान मालिक संपत्ति में उसके प्रवेश के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। बेशक, मकान मालिक को किरायेदार की अनुमति से उचित समय पर परिसर का निरीक्षण करने का अधिकार है।

(पैरा 2)

श्री बाबू राम गुप्ता, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़, दिनांक 29 मई, 1990 के न्यायालय के आदेश के पुनरीक्षण के लिए सीपीसी की धारा 115 के अधीन याचिका, जिसमें श्री टी. आर. बंसल, उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, चंडीगढ़, दिनांक 13 फरवरी, 1990 के आदेश को उलट दिया गया था, जिसमें वादी [श्री ओ. पी. गोयल] द्वारा दायर अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था और पक्षकारों को 4 जून, 1990 को विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया था।

दावा: घर के खाली हिस्से के निर्माण के लिए इनजंक्शन।

पुनरीक्षण में दावा: दोनों न्यायालयों के आदेश को उलटने के लिए।

नेमो, याचिकाकर्ताओं के लिए।

नीमो, उत्तरदाताओं के लिए।

आदेश

आई. एस. तिवाना, न्यायमूर्ति (Oral)

(1) संक्षेप में मामले के तथ्य इस प्रकार हैं:

याचिकाकर्ता ने मकान नं. 1199, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ और इसके मालिक बने और यह फरवरी, 1969 से प्रतिवादी-प्रत्यर्थी की किरायेदारी के तहत है। निर्विवाद रूप से, यह एक आंशिक रूप से निर्मित घर है (जिसका अर्थ है कि 845 वर्ग फुट के क्षेत्र का निर्माण किया गया है, जबकि नियमों और विनियमों के अनुसार, 2000 वर्ग फुट के क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है) इस भूखंड का कुल क्षेत्रफल 500 वर्ग गज है। याचिकाकर्ता अनुमेय क्षेत्र के गैर-निर्मित हिस्से का निर्माण करना चाहता है। चूंकि प्रत्यर्थी-किरायेदार ने याचिकाकर्ता के इस प्रयास का विरोध किया, इसलिए बाद वाले ने स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें प्रत्यर्थी-किरायेदार को याचिकाकर्ता के परिसर का दौरा करने और निरीक्षण करने के अधिकारों में हस्तक्षेप करने और सभी कदम उठाने से रोका गया, जिसमें ध्वस्त परिसर के खाली हिस्से पर निर्माण गतिविधि भी शामिल थी। शिकायत के साथ, उन्होंने आदेश 39, नियम 1 और 2, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत विज्ञापन अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए एक आवेदन दायर किया। हालांकि शुरू में निचली अदालत ने याचिकाकर्ता द्वारा की गई इस प्रार्थना की अनुमति दी, फिर भी अपील पर विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ ने याचिकाकर्ता द्वारा दायर उपरोक्त उल्लेखनीय आवेदन को खारिज कर दिया है।

(2) नीचे दिए गए दो न्यायालयों के आदेशों को पढ़ने के बाद, मैंने पाया कि अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूरी तरह से स्थायी है। इस संबंध में न्यायालय द्वारा अभिलिखित सामग्री तथ्यात्मक निष्कर्ष निम्नलिखित प्रभाव से है:

"इससे यह स्पष्ट हो जाता है कि अपीलार्थी न केवल निर्मित हिस्से पर, बल्कि उस संपत्ति के खाली हिस्से पर भी रसोई के बगीचे, सामने और पीछे के लॉन और पथ के रूप में एक किरायेदार है। वादी द्वारा पूरी संपत्ति पर उसके कब्जे पर विवाद नहीं किया जा सकता है क्योंकि वादी ने स्वयं दलील दी है कि उसके वास्तुकार (एक अवसर पर) और उसे और उसके वास्तुकार (दूसरे अवसर पर) को अपीलार्थी द्वारा निर्मित भाग की स्थल योजना तैयार करने के लिए ध्वस्त परिसर में प्रवेश करने की अनुमति नहीं दी गई थी। अपीलार्थी को विवादित संपत्ति का अनुज्ञप्तिधारी नहीं कहा जा सकता है। वह अपने अधिकार में एक किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा करता

है और जब तक उसे कानून के अनुसार ध्वस्त परिसर से बाहर नहीं निकाला जाता है, तब तक मकान मालिक संपत्ति में उसके प्रवेश के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। बेशक, मकान मालिक को किरायेदार की अनुमति से उचित समय पर परिसर का निरीक्षण करने का अधिकार है और अपीलार्थी ने अपने लिखित बयान में इसे स्वीकार किया है।“

यह कानूनी स्थिति का सही प्रतिपादन प्रतीत होता है, जैसा कि निचली अदालत द्वारा चर्चा की गई है। इसलिए, मैं इस याचिका में कोई योग्यता नहीं देखता और इसे खारिज कर दिया जाता है, लेकिन लागत के बारे में कोई आदेश नहीं है।

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 ।

रमनीक कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

फ़रीदाबाद, हरियाणा