

जे. वी. गुप्ता न्यायमूर्ति के समक्ष

मूर्ति श्री राधा कृष्ण परनामी मंदिर, -याचिकाकर्ता।

बनाम

राज, प्रतिवादी.

1987 का नागरिक संशोधन संख्या 3363

23 जनवरी 1989.

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV)— धारा 108(एच)—किरायेदार टिन शीट की छत का निर्माण कर रहा है—किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया गया—किरायेदार द्वारा किए गए निर्माण के संबंध में ऐसे आदेश में कोई निर्देश नहीं—निष्पादन में मकान मालिक द्वारा परिसर का कब्जा लेना—किरायेदार टिन शीट की वापसी का दावा कर रहा है—ऐसे दावे की वैधता—किरायेदार कब्जा सौंपने के बाद उसका कोई अधिकार नहीं है।

माना गया एक बार जब किरायेदार को हस्तांतरित परिसर से बेदखल कर दिया गया, तो वह उन चीजों का हकदार नहीं था जो जमीन से जुड़ी हुई थीं, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 (एच) के तहत माना गया था। इसके अलावा, ऐसा कोई निर्देश नहीं था निष्कासन आदेश में, न ही डिलीवरी के समय, ये सामान सुपरदार को सौंप दिया गया था।  
(पैरा 4) .

श्री एस.एस. लांबा एचसीएस, अतिरिक्त वरिष्ठ उप न्यायाधीश, अंबाला की अदालत के आदेश दिनांक 31 अगस्त, 1987 के पुनरीक्षण के लिए धारा 115 सी.पी.सी. के तहत याचिका डिक्री धारक को आदेश दिया कि 15 >दिनों के भीतर 22 टिनशेड का कब्जा जे.डी. को दे। यदि टिन-शेड उपलब्ध नहीं पाए जाते हैं या नष्ट हो जाते हैं या कहीं उपयोग किए जाते हैं तो एच.एच. रुपये जे.डी. को 2,000 का भुगतान करेगा क्योंकि एक शेड की अनुमानित लागत 100' रु. से कम नहीं है। इस याचिका की लागत, मूल्यांकित 100 रुपये जेडी/आवेदक को की भी अनुमति है।

अशोक- गुप्ता, अधिवक्ता; याचिकाकर्ता के लिए.

प्रतिवादी की ओर से एम. एस. सुल्लर, वकील।

## आदेश

जे. वी. गुप्ता, जे.

(1) यह पुनरीक्षण याचिका निष्पादन न्यायालय के 31 अगस्त 1987 के आदेश के विरुद्ध निर्देशित है, जिसके तहत डिक्री-धारक (मकान मालिक) को 15 दिनों के भीतर निर्णय-देनदार को 22 टिन-शीटों का कब्जा बहाल करने का आदेश दिया गया था। और यदि टिनशेड उपलब्ध नहीं पाए जाते हैं, तो डिक्री धारक 2,000. रुपये का भुगतान फैसले-देनदार को करेगा।

(2) प्रस्ताव की सुनवाई के दौरान 13 नवंबर 1987 को विवादित आदेश के क्रियान्वयन पर रोक लगा दी गई।

(3) निर्णय-देनदार किरायेदार ने डिक्री-धारक से दीवारों से घिरी खाली भूमि को किराए पर ले लिया। किरायेदारी की शर्तों के तहत निर्णय-देनदार को साबुन का निर्माण शुरू करने के लिए शेड आदि का निर्माण करने की अनुमति दी गई थी। बाद में किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आवेदन दायर किया गया, जिसे मंजूर कर लिया गया। बेदखली आवेदन में किरायेदार पर एक पक्षीय कार्यवाही की गई। उन्होंने एकपक्षीय बेदखली आदेश को दरकिनार करते हुए सेटिंग के लिए आवेदन किया, लेकिन उसे अस्वीकार कर दिया गया।

इसके बाद कार्यान्वयन की अर्जी दाखिल की गई। निर्णय-देनदार ने उस पर आपत्तियाँ उठाईं, लेकिन उन्हें खारिज कर दिया गया। यहां तक कि उस आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण याचिका भी इस न्यायालय ने खारिज कर दी थी। इसके बाद, 27 अगस्त, 1985 को पुलिस की सहायता से डिक्री-धारक को कब्जा सौंप दिया गया। उस समय, साबुन की तैयारी के लिए सामग्री सुपरदारी पर सुंदर लाल नामक व्यक्ति को सौंप दी गई थी। टिन-शीटों की बहाली के लिए वर्तमान आवेदन 29 अगस्त 1985 को दायर किया गया था। उस आवेदन का डिक्री-धारक ने इस आधार पर विरोध किया था कि किरायेदार उनकी बहाली का हकदार नहीं था, न ही उन सामानों को कभी भी सुपरदार को वितरित किया गया था। केवल सुपरदार को दिया गया सामान ही

न्याय-ऋणी को सौंपना था मुद्दे तय होने के बाद...और पक्षों को सबूत पेश करने की अनुमति दी गई, निष्पादन अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि कब्जा देने के समय दीवारें और टिन-शेड मौजूद थे और इसलिए, किरायेदार टिन की चादरों की बहाली का हकदार था। निष्पादन न्यायालय के अनुसार, फैसले-देनदार ने अपने बयान में कहा है कि 22 टिन-शीटें थीं जिन्हें डिक्री-धारक ने अपने पास रख लिया था और उस आधार पर, उक्त 22 टिन-शीटों को किरायेदार को बहाल करने की अनुमति दी थी।

(4) डिक्री-धारक याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि किरायेदार टिन-शीट की बहाली का हकदार नहीं था, न ही बेदखली आदेश में ऐसा कोई निर्देश था। उन्होंने यह तर्क देने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (बाद में अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 108 (एच) का हवाला दिया, कि पट्टेदार पट्टे के निर्धारण के बाद भी किसी भी समय कब्जे में रहने के दौरान इसे हटा सकता है। पट्टे पर दी गई संपत्ति का, लेकिन बाद में नहीं, वह सभी चीजें जो उसने धरती से जुड़ी हैं, बशर्ते कि वह संपत्ति को उसी स्थिति में छोड़ दे जिसमें उसने इसे प्राप्त किया था। इस प्रकार, विद्वान वकील के अनुसार, एक बार जब किरायेदार को हस्तांतरित परिसर से बेदखल कर दिया गया, तो वह पृथ्वी से जुड़ी किसी भी चीज का हकदार नहीं था। इसके अलावा, विद्वान वकील ने तर्क दिया, निर्णय-देनदार के बयान में ऐसा कुछ भी नहीं है कि 22 टिन-शीटें थीं। यह उनके बयान का गलत अर्थ है। विवाद के समर्थन में, विद्वान वकील ने टी.एन.रामचंद्र नायडू बनाम टी.आर.परमस्वरन नायर(1) पर भरोसा किया, जिसमें यह माना गया था कि किरायेदार को किराए के परिसर से बेदखल करने के बाद अधिरचना मकान मालिक के ध्वस्त परिसर और संपत्ति का हिस्सा बन जाती है। .

(5) विद्वान वकील को सुनने के बाद मुझे इस तर्क में योग्यता नजर आती है। एक बार जब किरायेदार को नष्ट किए गए परिसर से बेदखल कर दिया गया, तो वह उन चीजों का हकदार नहीं था जो अधिनियम की धारा 108 (एच) के तहत पृथ्वी से जुड़ी हुई थीं। इसके अलावा, निष्कासन आदेश में ऐसा कोई निर्देश नहीं था, न ही डिलीवरी के समय ये सामान सुपरदार को सौंपा गया था। इन परिस्थितियों में, बहाली के लिए ऐसा कोई आवेदन निष्पादन न्यायालय के समक्ष विचारणीय नहीं था।

---

(1) 1970, रेंट कंट्रोल रिपोर्टर, 692,

(6) परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण याचिका सफल होती है और अनुमति दी जाती है। आक्षेपित आदेश को रद्द कर दिया गया है और निर्णय-देनदार द्वारा दायर बहाली के आवेदन को लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना खारिज कर दिया गया है।

एस.सी.के.

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 ।

प्रिंस कुमार  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी