

ओम प्रकाश **बनाम** दर्शन लाल और अन्य (जीआर मजीठिया, जे।

न्यायमूर्ति जी आर. मजीठिया के समक्ष

ओम प्रकाश, - याचिकाकर्ता, बनाम

दर्शन लाल और अन्य, उत्तरदाता।

सिविल संशोधन सं. 1983 का 1305 ।

20 जून, 1989

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का वी) - धारा 47, ओ. 21, आरएल 35 - हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 - निष्पादन कार्यवाही - निष्पादन के खिलाफ आपत्तियां दर्ज करने वाले निर्णय देनदार - किरायेदारों के रूप में 1973 अधिनियम के संरक्षण का दावा करने वाले आपत्तिकर्ता - सिविल कोर्ट - क्या बेदखली का आदेश पारित करने का अधिकार क्षेत्र है।

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 2 (डी) में गैर-आवासीय भवन की परिभाषा के तहत कवर होने के लिए, पट्टे को दो शर्तों को पूरा करना होगा, अर्थात्, (ए) पट्टा एक भवन के संबंध में होना चाहिए और (बी) पट्टे की विषय-वस्तु को अधिनियम में परिभाषित "भवन" की परिभाषा के तहत कवर किया जाना चाहिए। न्यायालय को स्वयं से पृच्छकर पट्टे के चरित्र का निर्धारण करना चाहिए कि पार्टियों का प्रमुख इरादा क्या था। लीज डीड की बारीकी से जांच करने पर पता चलता है कि लीज का प्रमुख उद्देश्य इमारत और मशीनरी वाले कारखाने को पट्टे पर देना था। वास्तव में बाहर जाने का काम चल रहा था। जिस इमारत में कारखाने को रखा गया था, वह द्वितीयक हो जाता है क्योंकि व्यवसाय या उद्योग को किसी बाड़े या इमारत में समायोजित किया जाना है। इस प्रकार प्रमुख उद्देश्य पट्टे पर देना था। चल रहे व्यवसाय के बारे में और यदि ऐसा है तो। अधिनियम की धारा 2 (ए) में निहित "भवन" की परिभाषा लागू नहीं होगी और पट्टा अधिनियम के दायरे में नहीं आएगा।

(पैरा 4)।

माना जाता है कि वर्तमान मामले में डिक्री-धारक ने कारखाने को पट्टे पर दे दिया - निर्णय-देनदारों के लिए एक चल रहा व्यवसाय। शर्तें

और पट्टे की शर्तों को लीज डीड में शामिल किया जाता है जो एक पंजीकृत दस्तावेज है। लीज डीड में एक शर्त यह थी कि पक्षों के बीच किसी तरह के विवाद की स्थिति में मामले को मध्यस्थता के लिए भेजना होगा। पक्षकारों की सहमति से न्यायालय द्वारा मध्यस्थ को नामित किया गया था। उन्होंने अपना पुरस्कार दिया जिसे न्यायालय का नियम बनाया गया। निर्णय-देनदारों ने लाभ उठाया और पारस्परिक रूप से सहमत अवधि से परे अवधि के लिए समाप्त परिसर के कब्जे में रहे। चूंकि निर्णय-देनदार सहमति डिक्री की शर्तों का पालन करने में विफल रहे, इसलिए निष्पादन किया जाना था और उसके बाद निष्पादन के लिए आपत्तियां दर्ज की गई थीं। इस प्रकार, कार्यवाही से संकेत मिलता है कि दंड मुक्ति के साथ निर्णय देनदार उस आदेश को निष्पादित करने के लिए डिक्री-धारक के प्रयास को विफल करने में सक्षम रहे हैं जो पार्टियों द्वारा दिए गए गंभीर आश्वासन पर पारित किया गया था। हो सकता है कि पार्टियों को किरायेदारी कानून के बारे में पता हो या न हो। हो सकता है कि वे यह अनुमान न लगा पाएं कि कानून में भविष्य में क्या संशोधन होंगे। एक कल्याणकारी राज्य में, राज्य को अपने सभी नागरिकों को कानून के समक्ष समानता की गारंटी देनी होती है और उसे यह सुनिश्चित करना चाहिए कि समानता कागज पर नहीं बल्कि व्यवहार में मौजूद हो। व्यापार चलाने और / या पार्टियों के बीच हुए गंभीर समझौतों के संबंध में किरायेदारी को छोड़कर कानून में उपयुक्त संशोधन किया जाना चाहिए, भले ही आपसी सहमति से वे कानून के कुछ प्रावधानों को ओवरराइड करते हैं।

धारा 115 के तहत श्री पीएल आहजा, पीसीएस, सब जज प्रथम श्रेणी जगाधरी के दिनांक 23 फरवरी, 1983 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है, जिसमें निष्पादन आवेदन को खारिज कर दिया गया था और दर्शन लाल जेडी की आपत्तियों को स्वीकार किया गया था और पक्षकारों को अपनी (पैरा 5)। लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया था।

दावा: निष्पादन आवेदन।

पुनरीक्षण में दावा: निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए।

याचिकाकर्ता की ओर से वकील मदन जस्सल के साथ सी. बी. गोयल।

वीके जैन, एडवोकेट। उत्तरदाता के लिए।

निर्णय

जी. आर. मजीठिया, जे.

(1) यह पुनरीक्षण याचिका है और निष्पादन न्यायालय के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसने नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के तहत निर्णय देनदार द्वारा दायर आपत्तियों का उच्चारण किया और परिणामस्वरूप डिक्री धारक द्वारा दायर निष्पादन याचिका को खारिज कर दिया।

ओम प्रकाश बनाम दर्शन लाल और अन्य (जीआर मजीठिया, जे।

(2) तथ्य; 1 सितंबर, 1968 को याचिकाकर्ता-पट्टेदार और दर्शन लाल लाजपत राय-पट्टेदारों (इसके बाद निर्णय-देनदार के रूप में संदर्भित) के बीच एक लीज डीड (प्रदर्शनी डी.एच. 3) निष्पादित किया गया था, जिसमें एक कारखाने को पट्टे पर देने के बारे में बताया गया था, जिसमें भवन और मशीनरी और अन्य उपकरण शामिल थे, जिसे 1 सितंबर से पांच साल की अवधि के लिए लीज डीड में जोड़ा गया था। 1968 से 31 अगस्त, 1973 तक 800 रुपये के मासिक किराए पर। लीज डीड में आगे कहा गया है कि पट्टेदार मशीनरी इंस्टॉलर में कोई संशोधन या बदलाव नहीं कर सकता है। पट्टेदार को पट्टे की निरंतरता के दौरान कोई भी मशीनरी स्थापित की जाती है, तो उसे पट्टे की अवधि की समाप्ति पर इसे हटाना था। पट्टेदार को पट्टेदार मैसर्स मनोहर मेटल वर्क्स के व्यावसायिक नाम का उपयोग करने से रोक दिया गया था। अनुबंध में आगे कहा गया है कि व्याख्या या लीज डीड से संबंधित किसी भी मामले के संबंध में उत्पन्न किसी भी विवाद के मामले में, इसे भारतीय मध्यस्थता अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मध्यस्थता द्वारा निपटाया जाना था। ऐसा प्रतीत होता है कि पट्टे की अवधि समाप्त होने पर, निर्णय देनदारों ने कब्जा आत्मसमर्पण नहीं किया। इस मामले को न्यायालय के हस्तक्षेप के माध्यम से श्री देस राज की मध्यस्थता के लिए भेजा गया था और उन्हें निम्नलिखित विवाद का निर्णय लेने का निर्देश दिया गया था जैसा कि 12 जून, 1975 के न्यायालय के आदेश (प्रदर्शनी डी.एच. 2/5) द्वारा प्रमाणित है: -

"उन्हें यह तय करने का निर्देश दिया जाता है कि धातु निर्माण कारखाने की पट्टे की अवधि समाप्त हो गई है या नहीं, यदि समाप्त हो गई है तो क्या प्रतिवादी उक्त कारखाने का कब्जा आत्मसमर्पण करने के लिए उत्तरदायी है या नहीं। यदि हां, तो किन नियमों और शर्तों पर।

मध्यस्थ को 4 अगस्त, 1975 को या उससे पहले अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया था। मध्यस्थ ने 3 सितंबर, 1975 को अदालत में अपना पुरस्कार प्रदर्शनी डी.एच. 2/2 प्रस्तुत किया। इस अधिनिर्णय को 3 सितंबर, 1975 के एक आदेश द्वारा न्यायालय का नियम बनाया गया था (प्रदर्शनी डी.एच. 4) और निम्नलिखित डिक्री पारित की गई थी:-

"यह मुकदमा आज इस अदालत के समक्ष अंतिम निर्णय के लिए आया, जिसमें याचिकाकर्ता (वादी) के लिए श्री जगदीश प्रसाद अधिवक्ता और प्रतिवादी संख्या 2 के लिए श्री लाजपत राय और प्रतिवादी के लिए श्री बीडी गर्ग वकील शामिल थे।

यह आदेश दिया जाता है कि पार्टियों के बयानों के अनुसार पुरस्कार पूर्व पी.एक्स को अदालत का नियम बनाया जाता है और तदनुसार

प्रतिवादियों के विरुद्ध आवेदक के पक्ष में इस आशय का डिक्री पारित किया जाता है कि प्रतिवादी 31 दिसम्बर, 1975 को या उससे पहले आवेदक को एक खराड और शाफ्ट को छोड़कर मशीनरी और 31 दिसम्बर, 1980 को या उससे पहले शाफ्ट और एक खराड सहित कारखाना परिसर का कब्जा बहाल कर देंगे।

हालांकि, पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया है।

अदालत के आदेश की शर्तों के अनुसार कब्जा नहीं दिया गया था। फांसी 19 जनवरी, 1981 को निकाली गई थी। यह कहा गया है कि डिक्री-धारक को इमारत के कुछ हिस्से के कब्जे में रखा गया था। फांसी में बाधा बालमुकद और अन्य लोगों द्वारा की गई थी। इस स्तर पर, निर्णय देनदारों ने डिक्री के निष्पादन के खिलाफ नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के साथ आदेश 21, नियम 35 के तहत आपत्तियां दर्ज कीं। मुख्य आधार यह था कि आपत्ति करने वाले किरायेदार थे और किरायेदारी के अधिकार हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में "अधिनियम") के तहत संरक्षित हैं। सिविल कोर्ट के पास उनके खिलाफ निष्कासन का कोई आदेश पारित करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

(3) विद्वान कार्यकारी न्यायालय ने पक्षकारों की दलीलों से उत्पन्न निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया : -

1. क्या श्री दर्शन लाल जे.डी. परिसर में किरायेदार थे? ओपीजेडी (ओनस ने आपत्ति जताई)
2. क्या दिनांक 3 सितम्बर, 1975 का निर्णय और डिक्री प्रारंभ से ही अवैध, अमान्य और निष्पादन योग्य है? OPJD.
3. क्या डिक्री धारक पुलिस सहायता के कब्जे का हकदार है? ओ.पी.डी.एच.
4. क्या आवेदन सुनवाई योग्य नहीं है? OPJD
5. मदद।

मुद्दा 1 और 2 के तहत, जिन्हें एक साथ निपटाया गया था, यह माना गया था कि मृत परिसर अधिनियम में दी गई "भवन" शब्द की परिभाषा के तहत आते हैं और अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित 3 सितंबर, 1975 का निष्कासन आदेश अवैध है। उन्होंने आपत्तियों को स्वीकार कर लिया और निष्पादन आवेदन को खारिज कर दिया। डिक्री-धारक ने पुनरीक्षण में निष्पादन न्यायालय के आदेश को चुनौती दी है।

ओम प्रकाश **बनाम** दर्शन लाल और अन्य (जीआर मजीठिया, जे।

(4) अधिनियम में दिए गए अनुसार "भवन" और "गैर-आवासीय भवन" शब्द की परिभाषा को पुनः पेश करना उपयोगी होगा: -

(2) "भवन" से कोई भवन या किसी प्रयोजन के लिए भवन का कोई भाग अभिप्रेत है, चाहे वह वास्तव में उस प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा रहा हो या नहीं, जिसमें ऐसी कोई भूमि, गोदाम, आउटहाउस, उद्यान, लॉन, कुएं या टैंक शामिल हों या ऐसी इमारत से संबंधित फर्नीचर या ऐसी इमारत में चिपकाई गई कोई फिटिंग या मशीनरी, लेकिन इसमें होटल का कमरा शामिल नहीं है, हॉस्टल या बोर्डिंग हाउस।

2. (घ) "गैर-आवासीय भवन" से ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है;

अधिनियम की धारा 2 (घ) में गैर-आवासीय भवन की परिभाषा के अंतर्गत शामिल किए जाने के लिए, पट्टे को दो शर्तों को पूरा करना होगा, अर्थात्, (क) पट्टा भवन के संबंध में होना चाहिए और (ख) पट्टे की विषय-वस्तु अधिनियम में परिभाषित "भवन" की परिभाषा के अंतर्गत शामिल होनी चाहिए। न्यायालय को स्वयं से पृच्छकर पट्टे के चरित्र का निर्धारण करना चाहिए कि पार्टियों का प्रमुख इरादा क्या था। लीज डीड की बारीकी से जांच करने पर पता चलता है कि लीज का प्रमुख उद्देश्य इमारत और मशीनरी वाले कारखाने को पट्टे पर देना था। वास्तव में बाहर जाने का काम चल रहा था। जिस इमारत में कारखाने को रखा गया था, वह द्वितीयक हो जाता है क्योंकि व्यवसाय या उद्योग को किसी बाड़े या इमारत में समायोजित किया जाना है। इस प्रकार प्रमुख उद्देश्य चल रहे व्यवसाय को पट्टे पर देना था और यदि ऐसा है, तो अधिनियम की धारा 2 (ए) में निहित "भवन" की परिभाषा लागू नहीं होगी और पट्टा अधिनियम के दायरे में नहीं आएगा। 29 मई, 1989 को तय किए गए 1982 के आरएसए नंबर 510 में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के समक्ष कुछ हद तक समान प्रश्न विचार के लिए आया। उस मामले में तथ्य थे: लुधियाना के सिविल लाइंस में स्थित एक इमारत के मालिक ने इमारत के एक हिस्से में एक आटा चक्की स्थापित की। मिलिंग मशीन के अलावा, आटा मिल में 20 एचपी की एक इलेक्ट्रिक मोटर, स्टार्टर, शाफ्ट आदि शामिल थे / मालिक ने आटा मिल के साथ-साथ जिस इमारत में यह चल रही थी, उसे एक मौखिक समझौते के तहत दलीप सिंह और अन्य को पट्टे पर दे दिया, जिसके बाद 375 रुपये के मासिक किराए पर एक लिखित किराया-नोट था। यह लीज शुरू में तीन महीने के लिए थी। लीज की अवधि समाप्त होने पर इसका नवीनीकरण नहीं किया गया। मकान मालिक ने लीज, अवधि की समाप्ति के बाद किराया स्वीकार नहीं किया और लुधियाना में सिविल कोर्ट में कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि पट्टे का प्रमुख उद्देश्य फ्लोर मिल और किरायेदारी थी;

यह हस्त पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत शामिल नहीं था। नियमित दूसरी अपील को इस न्यायालय की पूर्ण पीठ को भेजा गया और पूर्ण पीठ ने इस प्रकार प्रश्न का उत्तर दिया:-

पीठ ने कहा, 'इसलिए हमारा मानना है कि विचाराधीन पट्टा कानून में परिभाषित गैर-आवासीय इमारत की परिभाषा के दायरे में नहीं आता है। हमारा यह भी मानना है कि ऐसे मामले में पट्टे के वास्तविक स्वरूप का निर्धारण करने के लिए

लागू किया जाने वाला परीक्षण प्रमुख इरादे का है और उक्त परीक्षण को लागू करने पर विचाराधीन पट्टा आटा मिल का था, जिसे संयोग से छोड़ दिया गया था। इसलिए, हम मानते हैं कि इस तरह का पट्टा अधिनियम के प्रावधानों के तहत नहीं आता है और सिविल कोर्ट के पास अधिकार क्षेत्र था।

एम. एम. पुंछी, जे. ने ए. पी. चौधरी द्वारा व्यक्त किए गए विचार से सहमति व्यक्त करते हुए आगे कहा कि

"निर्धारण कारक पार्टियों का प्रमुख इरादा है, जिसकी खोज किए बिना, प्रमुख उद्देश्य को समझा नहीं जा सकता है। यहां इस बात पर जोर देने की जरूरत है कि कानून लोगों के लिए होते हैं; कानून के लिए लोग नहीं। "गैर-आवासीय भवन" शब्द की सूखी और अमूर्त परिभाषा का मतलब इतने व्यापक आयाम का नहीं है ताकि पार्टियों के जीवित इरादे को उनके पट्टे और आचरण की शर्तों से समझा जा सके।

(5) इस फैसले का अनुपात पूरी तरह से तत्काल मामले के तथ्यों को कवर करता है। अन्यथा, जैसा कि एम. एम. पुंछी, जे. ने सुप्रा को संदर्भित पूर्ण पीठ के फैसले में कहा था, कानून लोगों के लिए हैं, न कि कानून के लिए लोगों के लिए। वर्तमान मामले में डिक्री-धारक ने निर्णय देनदारों को कारखाने को एक चल रहे व्यवसाय को पट्टे पर दे दिया। पट्टे के नियम और शर्तें लीज डीड में शामिल की जाती हैं जो एक पंजीकृत दस्तावेज है। लीज डीड में एक शर्त यह थी कि पक्षों के बीच किसी तरह के विवाद की स्थिति में मामले को मध्यस्थता के लिए भेजना होगा। पक्षकारों की सहमति से न्यायालय द्वारा मध्यस्थ को नामित किया गया था। उन्होंने अपना पुरस्कार दिया जिसे न्यायालय का नियम बनाया गया। निर्णय-देनदारों ने लाभ उठाया और पारस्परिक रूप से सहमत अवधि से परे अवधि के लिए समाप्त परिसर के कब्जे में रहे। चूंकि निर्णय-देनदार सहमति डिक्री की शर्तों का पालन करने में विफल रहे, इसलिए निष्पादन निकाला जाना था और उसके बाद

निष्पादन पर आपत्तियां दर्ज की गई थीं। इस प्रकार, कार्यवाही से संकेत मिलता है कि दंडमुक्ति के साथ निर्णय-देनदार आदेश को निष्पादित करने के लिए डिक्री-धारक के प्रयास को विफल करने में सक्षम रहे हैं जो पार्टियों द्वारा दिए गए गंभीर आश्वासन पर पारित किया गया था। हो सकता है कि पार्टियों को किरायेदारी कानून के बारे में पता हो या न हो। हो सकता है कि वे यह अनुमान न लगा पाएं कि कानून में भविष्य में क्या संशोधन होंगे। एक कल्याणकारी राज्य में, राज्य को अपने सभी नागरिकों को कानून के समक्ष समानता की गारंटी देनी होती है और उसे यह सुनिश्चित करना चाहिए कि समानता कागज पर नहीं बल्कि व्यवहार में मौजूद हो। व्यापार चलाने और / या पार्टियों के बीच हुए गंभीर समझौतों के संबंध में किरायेदारी को छोड़कर कानून में उपयुक्त संशोधन किया जाना चाहिए, भले ही आपसी सहमति से वे कानून के कुछ प्रावधानों को ओवरराइड करते हैं।

(6) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, इस संशोधन याचिका को अनुमति दी जाती है। चुनौती के तहत आदेश को रद्द किया जाता है।

(7) बहस के दौरान, यह मेरे ध्यान में लाया गया था कि निर्णय देनदार न्यायालय के आदेश में उल्लिखित अवधि की समाप्ति के बाद कब्जे में रहे और उन्होंने कोई किराया या मामूली लाभ का भुगतान नहीं किया। यदि ऐसा है, तो विद्वान निष्पादन न्यायालय में मुनाफे का आकलन करेगा और निर्णय देनदारों को उचित समय के भीतर डिक्री-धारक को भुगतान करने का निर्देश देगा। मुझे विश्वास है कि निष्पादन न्यायालय इस आदेश को शीघ्रता से और बिना किसी विलंब के निष्पादित करेगा।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादीके सीमित उप योग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन् य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहा रिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्र माणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्यके लिए उपयुक्त

रहेगा ।

बंसल

वरुण

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
गुरुग्राम