



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ : माननीय श्री आई. एम. कुद्दूसी एवं  
माननीय श्री जी. मिन्हाजुद्दीन न्यायमूर्तिगण

प्रथम अपील क्र. 11/2008

अपीलार्थीगण : मेसर्स अनमोल मोटर्स व एक अन्य  
प्रतिवादीगण

बनाम

प्रत्यर्थी : मेसर्स शिवम मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड  
वादी

निर्णय विचारार्थ प्रस्तुत ।

सही/-  
न्यायमूर्ति

17.1.2012

माननीय डॉक्टर आई. एम. कुद्दूसी न्यायमूर्ति

मैं सहमत हूँ।



सही/-

आई. एम. कुद्दूसी  
न्यायमूर्ति

18 जनवरी, 2012 को निर्णय के लिए सूचीबद्ध करे।

सही/-

जी. मिन्हाजुद्दीन  
न्यायमूर्ति





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील क्र. 11/2008

---

अपीलार्थीगण : मेसर्स अनमोले मोटर्स व अन्य  
प्रतिवादीगण

बनाम

प्रत्यर्थी : मेसर्स शिवम मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड  
वादी

---

युगल पीठ : माननीय श्री आई. एम. कुद्दूसी एवं  
माननीय श्री जी. मिन्हाजुद्दीन न्यायमूर्तिगण

---

उपस्थित :

अपीलार्थीगण की ओर से : श्री प्रमोद कुमार वर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता सह  
श्री सुमित वर्मा

अधिवक्ता

प्रत्यर्थी की ओर से : श्री संजय एस. अग्रवाल

---

निर्णय

(दिनांक 18/01/2012 को प्रदत्त)

न्यायमूर्ति जी. मिन्हाजुद्दीन, के द्वारा



1. यह अपील जिला न्यायाधीश, कोरबा द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 16ख/07 (मेसर्स शिवम मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम मेसर्स अनमोल मोटर्स और अन्य) में दिनांक 12.10.2007 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के साथ आदेश 41 नियम 1 के तहत दायर की गई है, जिसके द्वारा प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दायर वाद को वादव्यय सहित डिक्रीत किया गया है।
2. मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रत्यर्थी/वादी कंपनी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के तहत पंजीकृत एक निजी कंपनी है, जिसका मुख्यालय जबलपुर (मध्य प्रदेश) में और शाखा कार्यालय औद्योगिक एस्टेट, सिरगिट्टी, बिलासपुर (छत्तीसगढ़) में स्थित है। यह शाखा कार्यालय प्रत्यर्थी कंपनी द्वारा नियुक्त महाप्रबंधक के प्रबंधन और नियंत्रण में है। प्रत्यर्थी कंपनी के महाप्रबंधक को कंपनी द्वारा शपथ पत्र और अन्य दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने के साथ-साथ वाद संस्थित करने और प्रत्यर्थी कंपनी की ओर से न्यायालय में साक्ष्य देने के लिए अधिकृत किया गया है। अपीलकर्ता क्र. 2/प्रत्यर्थी अपीलकर्ता क्र.1 के नाम से व्यवसाय कर रहा है। और अपीलकर्ता क्र.1 का एकमात्र प्रोप्राइटर है। प्रत्यर्थी/वादी कंपनी कोरबा के ट्रांसपोर्ट नगर स्थित न्यू बस स्टैंड के पास स्थित भूमि का स्वामी है, जिसका खसरा क्रमांक 184/1, 184/4, 187/2 और 187/9 है, कुल क्षेत्रफल 1.16 एकड़ है। प्रत्यर्थी/वादी टेलको द्वारा निर्मित वाहनों का अधिकृत डीलर है।
3. अपीलकर्ता क्र. 2 ने, टेलको द्वारा निर्मित वाहनों की बिक्री के लिए एक शोरूम और वर्कशॉप के लिए एक वर्कशॉप के निर्माण के आशय से,



प्रत्यर्थी से उपर्युक्त 1.16 एकड़ भूमि में से 20430 वर्ग फुट (संक्षेप में "वादग्रस्त भूमि") भूमि किराये पर देने का अनुरोध किया। दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई कि उपरोक्त भूमि का 20430 वर्ग फुट भाग अपीलकर्ता क्र. 2 को 50 पैसे प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से किराये पर दिया जाएगा। मौखिक रूप से यह सहमति हुई कि किरायेदारी 1.4.2000 से शुरू होगी और इसकी पुष्टि के रूप में, दोनों पक्षों के बीच 12.8.2000 को एक करार का निष्पादन किया गया, जिसमें उल्लिखित शर्तों के अधीन 10,215/- रुपये प्रति माह का किराया तय किया गया, जिसका भुगतान अपीलकर्ता क्र. 2 द्वारा प्रत्यर्थी/वादी कंपनी को किया जाना था। अन्य शर्तों के अतिरिक्त, यह भी तय किया गया कि अपीलकर्ता क्र. 2 को शोरूम और वर्कशॉप के उद्देश्य से स्थायी संरचना का निर्माण करने की स्वतंत्रता होगी और भविष्य में, यदि प्रत्यर्थी कंपनी उक्त भूमि का विक्रय करना चाहे, तो अपीलकर्ता क्र. 2 को उस समय के प्रचलित बाजार मूल्य पर उक्त भूमि क्रय करने का अधिमानी होगा। यदि अपीलकर्ता क्र. 2 उक्त भूमि को खरीदने से इनकार करता है, तो प्रत्यर्थी कंपनी को अपीलकर्ता क्र. 2 द्वारा निर्मित ऊपरी संरचना को उसकी लागत का भुगतान करके क्रय करने का अधिकार होगा।

4. उक्त करार के अनुसार, वादग्रस्त भूमि का कब्जा अपीलकर्ता क्र. 2/प्रत्यर्थी को सौंप दिया गया था, जिसने ऊपरी ढांचे का निर्माण करवाकर वहाँ अपना व्यवसाय शुरू किया, लेकिन प्रत्यर्थी/वादी को भूमि का 10,215/- रुपये का मासिक किराया देने में विफल रहा। इस प्रकार, 1.4.2000 से लेकर वाद दायर करने की तिथि यानी 30.6.2003 तक की अवधि के लिए 39 महीने का किराया, जो कि 3,98,385/- रुपये होता है, अपीलकर्ता क्र.2 द्वारा प्रत्यर्थी/वादी को देय था। वाद दायर करने से



पहले, अपीलकर्ता क्र. 2 को किराए के बकाया की मांग करते हुए नोटिस भेजे गए थे, जिसका उसने जवाब दिया और झूठा दावा करते हुए कहा कि वादग्रस्त भूमि अपीलकर्ता क्र. 2 को 5 लाख रुपये में जमीन बेचने पर सहमति बनी थी, लेकिन चूंकि प्रत्यर्थी कंपनी ने बैंक ऑफ बड़ौदा से ऋण लिया था और वादग्रस्त जमीन के दस्तावेज बैंक के पास गिरवी रखे हुए थे, इसलिए विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हो सका। अतः यह सहमति बनी कि विक्रय विलेख निष्पादित होने तक अपीलकर्ता क्र. 2 प्रत्यर्थी कंपनी को 2000 रुपये प्रति वर्ष लाइसेंस शुल्क के रूप में भुगतान करेगा। इसी आधार पर अपीलकर्ता क्र. 2 ने वादग्रस्त जमीन के 10,215 रुपये प्रति माह किराए का भुगतान करने से इनकार किया। अतः, 12.8.2000 को पक्षों के बीच हुए करार के आधार पर, अपीलकर्तागण/प्रतिवादीगण के विरुद्ध 36 महीनों के किराए की वसूली हेतु 3,67,740 रुपये का व्यवहार वाद दायर किया गया, क्योंकि यद्यपि वाद दायर करने की तिथि तक 39 महीनों का किराया बकाया था, परन्तु परिसीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अनुसार केवल 36 महीनों का किराया ही वसूल किया जा सकता था और शेष 3 महीनों का किराया वाद दायर करने के समय तक समय-बाधित हो चुका था।

5. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के अनुसार, अपीलकर्ता क्र. 2 को टेलको द्वारा निर्मित वाहनों की बिक्री और मरम्मत के लिए शोरूम और वर्कशॉप के निर्माण हेतु भूमि की सख्त आवश्यकता थी, और इसी कारण उन्होंने कैलाश गुप्ता से संपर्क किया, जो प्रत्यर्थी कंपनी के मालिक और निदेशकों में से एक हैं। दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई कि अपीलकर्ता क्र. 2 प्रत्यर्थी कंपनी को भूमि की लागत के रूप में 5 लाख रुपये का भुगतान करेंगे, लेकिन चूंकि वाद भूमि से संबंधित स्वामित्व दस्तावेज बैंक में



गिरवी रखे होने के कारण विक्रय विलेख का तत्काल पंजीकरण नहीं हो सका, इसलिए यह सहमति हुई कि विक्रय विलेख के निष्पादन तक, अपीलकर्ता क्र. 2 प्रत्यर्थी कंपनी को लाइसेंस शुल्क के रूप में 2000 रुपये प्रति वर्ष का भुगतान करेंगे। इस करारके अनुसार, वाद भूमि का कब्जा अपीलकर्ता क्र. 2 को सौंप दिया गया, जिन्होंने टेलको द्वारा निर्मित वाहनों की बिक्री और मरम्मत के उद्देश्य से उस पर एक शोरूम और वर्कशॉप का निर्माण करवाया। यह कभी तय नहीं हुआ था कि अपीलकर्ता क्र. 2 प्रत्यर्थी कंपनी को वादग्रस्त भूमि के किराए के रूप में 10,215 रुपये प्रति माह का भुगतान करेगा। अपीलकर्ता क्र. 2 ने श्री कैलाश गुप्ता पर पूर्ण विश्वास रखते हुए 12.8.2000 को एक करार किया था और यह सहमति हुई थी कि उक्त दस्तावेज पर अमल नहीं किया जाएगा। इस प्रकार, अपीलकर्ता क्र. 2 को विक्रय विलेख के निष्पादन तक केवल 2000 रुपये प्रति वर्ष लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना था।

6. आगे यह भी कहा गया है कि भूमि की गुणवत्ता और स्थान दोनों ही ठीक नहीं थे, क्योंकि नगर निगम की सीवरेज लाइन उक्त भूमि से होकर गुजर रही थी, उस तक पहुँचने का रास्ता बहुत संकरा था और वह समतल नहीं थी। इसी कारण प्रत्यर्थी कंपनी के स्वामी कैलाश गुप्ता खरीदार की तलाश में थे और भूमि को अपने पास रखने में उनकी कोई रुचि नहीं थी। यह आपत्ति भी उठाई गई है कि चूंकि दिनांक 12.8.2000 का करार तीन वर्ष की अवधि के लिए था, इसलिए इसका पंजीकरण अनिवार्य था, और चूंकि इसका पंजीकरण नहीं हुआ है और न ही आवश्यक स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है, इसलिए यह साक्ष्य के रूप में ग्राह्य नहीं है।



7. विद्वान विचारण न्यायालय ने संबंधित पक्षों के अधिवक्ताओं को सुनने और पक्षों द्वारा प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों की गहन विचारण के बाद, आक्षेपित निर्णय और डिक्री द्वारा प्रत्यर्थी/वादी के वाद को स्वीकार कर लिया।
8. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी, एलसीआर के साथ-साथ आक्षेपित निर्णय और डिक्री का भी अवलोकन किया।
9. वादपत्र में किए गए कथनों को प्रमाणित करने के लिए, प्रत्यर्थी/वादी ने अपने महाप्रबंधक एस.एस. बिष्ट, रमेश कुमार मिश्रा - सहायक प्रबंधक (विधि) और चंद्रकांत चौहान को क्रमशः प्रथम, द्वितीय और तृतीय साक्ष्य के रूप में कथन के लिए पेश किया है और प्रदर्श पी 1 से पी 5 तक के दस्तावेज प्रदर्शाकित किए हैं। दूसरी ओर, अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों ने संतोष कुमार अग्रवाल, हरिकिशन गुप्ता और सुशील कुमार अग्रवाल को क्रमशः प्रथम, द्वितीय और तृतीय साक्ष्य के रूप में कथन के लिए पेश किया है और इसके अतिरिक्त, अपने मामले के समर्थन में प्रदर्श पी (डी/1 से डी/9 तक) प्रस्तुत किए हैं।
10. इस अपील में, व्य.प्र.सं. के आदेश 41 नियम 31 के तहत निर्धारण के लिए निम्नलिखित बिंदु हैं:
  - (i) क्या दिनांक 12.8.2000 के करारके अनुसार, वाद भूमि, क्षेत्रफल 20430 वर्ग फुट, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों को 10,215/- रुपये प्रति माह के किराए पर, यानी 50 पैसे प्रति वर्ग फुट की दर से दी गई थी?
  - (ii) क्या दिनांक 12.8.2000 को पक्षों के बीच उक्त शर्तों के अधीन कोई करार किया गया था?



(iii) क्या लगातार स्मरण पत्र भेजने के बावजूद, अपीलकर्ता क्र. 2 ने प्रत्यर्थी/वादी को 36 महीनों का किराया, जिसकी राशि 3,67,740/- रुपये थी, का भुगतान नहीं किया था?

11. दिनांक 12.8.2000 के करार के निष्पादन के संबंध में, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दिनांक 12.8.2000 के करार की फोटोकॉपी प्रस्तुत की गई है, जिसे प्रदर्श पी/1 के रूप में चिह्नित किया गया है। इस दस्तावेज़ प्रदर्श पी/1 को अपीलकर्ता क्र. 2 ने अस्वीकार नहीं किया है, जिसने कहा है कि चूंकि उसे भूमि की सख्त आवश्यकता थी, इसलिए उसने श्री कैलाश गुप्ता, जो प्रत्यर्थी/वादी की कंपनी के स्वामी हैं, पर पूर्ण विश्वास रखते हुए उक्त करार किया था कि श्री कैलाश गुप्ता द्वारा इस पर अमल नहीं किया जाएगा और इसका दुरुपयोग नहीं किया जाएगा। प्रत्यर्थी/वादी के गवाहों के बयानों के अनुसार, वाद भूमि 2000 रुपये प्रति माह के किराए पर दी गई थी। अपीलकर्ता क्र. 1 के लिए अपीलकर्ता क्र. 2 को 10,215/- रुपये दिए गए और पक्षों के बीच दिनांक 12.8.2000 (प्र. पी/1) का एक करार निष्पादित किया गया तथा मूल प्रति अपीलकर्ता क्र. 2 को सौंप दी गई, जबकि फोटोकॉपी कंपनी के मालिक यानी प्रत्यर्थी द्वारा रखी गई।

12. संजय कुमार अग्रवाल (अपीलकर्ता क्र. 2/प्र.सा. -1) के बयान के अनुसार, पक्षों के बीच यह सहमति हुई थी कि वाद भूमि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलकर्ता क्र. 2 को बेची जाएगी और मूल्य 5 लाख रुपये तय की गई थी, लेकिन चूंकि वाद भूमि के दस्तावेज़ प्रत्यर्थी/वादी द्वारा बैंक ऑफ बड़ौदा के पास गिरवी रखे गए थे, इसलिए बिक्री विलेख को तुरंत निष्पादित करना संभव नहीं था। ऐसी परिस्थितियों में, यह सहमति हुई कि बिक्री विलेख के निष्पादन तक, अपीलकर्ता क्र. 2 प्रत्यर्थी कंपनी को



लाइसेंस शुल्क के रूप में 2000 रुपये प्रति वर्ष का भुगतान करेगा। इसके बाद, उक्त बिक्री करारके अनुसार, वाद भूमि का कब्जा अपीलकर्ता क्र. 2 को सौंप दिया गया। इसलिए, 10,215 रुपये प्रति माह किराया देने का प्रश्न ही नहीं उठता।

13. हालांकि, संतोष कुमार अग्रवाल (प्र.सा. -1) ने स्वीकार किया है कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में न तो कोई लिखित विक्रय का करार है और न ही उन्होंने विक्रय की संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए कोई वाद दायर किया है। संतोष कुमार (प्र.सा. -1) ने यह भी स्वीकार किया है कि हस्ताक्षर करते समय करार (प्र.पी/1) खाली नहीं था बल्कि लिखित रूप में था। उन्होंने श्री कैलाश गुप्ता पर पूरा भरोसा रखते हुए इन दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए थे कि इन पर कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी, लेकिन वास्तव में प्रत्यर्थी/वादी द्वारा इनका दुरुपयोग किया गया है। प्रत्यर्थी/वादी के गवाहों ने दिनांक 12.8.2000 के करारको दो-तीन बार पढ़ने के बाद कहा है कि इस पर संतोष कुमार अग्रवाल (प्र.सा.-1) ने हस्ताक्षर किए थे। इस प्रकार, अपीलकर्ता क्र.2 द्वारा स्थापित किया गया मामला किसी भी दस्तावेज से समर्थित नहीं है, सिवाय उनके मौखिक बयान के, जो स्वयं संतोष कुमार अग्रवाल (प्र.सा.-1) के इस स्वीकारोक्ति के मद्देनजर विश्वसनीय नहीं है कि उन्होंने दिनांक 12.8.2000 के करार(प्र.पी. /1) पर प्रत्यर्थी कंपनी के मालिक और निदेशकों में से श्री कैलाश गुप्ता पर पूरा भरोसा रखते हुए हस्ताक्षर किए थे।

14. इन सब बातों को ध्यान में रखते हुए, पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर यह सिद्ध हो जाता है कि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा वाद भूमि अपीलकर्ता क्र. 2 को मौखिक करारके अनुसार 1.4.2000 को 10,215/-



रुपये प्रति माह के किराए पर दी गई थी, और जिसकी पुष्टि में 12.8.2000 को एक करार (प्र.पी./1) निष्पादित किया गया था, जिसमें उल्लेखित शर्तें लागू थीं।

15. यह एक स्वीकृत तथ्य है कि वाद भूमि पर कब्जा प्राप्त करने और उस पर भवन बनवाने के बाद, अपीलकर्ता क्र. 2 ने दिनांक 12.8.2000 के करार(प्र.पी./1) के अनुसार प्रत्यर्थी/वादी को किराए के रूप में कोई राशि नहीं दी है। अपीलकर्ता क्र. 2 को 1.4.2000 से 10,215/- रुपये प्रति माह किराया देना था। इसके अलावा, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलकर्ता क्र. 2 को किराए के बकाया की मांग करते हुए नोटिस भेजे जाने के तथ्य को अपीलकर्ता क्र.2 ने चुनौती नहीं दी है। इस प्रकार, यह सिद्ध होता है कि अपीलकर्ता क्र.2 को दिनांक 12.8.2000 के करारकी शर्तों के अनुसार 1.4.2000 से वाद भूमि के किराए के रूप में 10,215/- रुपये प्रति माह देना था, लेकिन मांग नोटिस के माध्यम से किराए के बकाया की मांग किए जाने के बावजूद, अपीलकर्ता क्र. 2 ने इसका भुगतान नहीं किया है।

16. उपरोक्त विचारण के आधार पर, उपरोक्त विवादकों का उत्तर प्रत्यर्थी/वादी के पक्ष में और अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के विरुद्ध दिया जाता है। हमें विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री में कोई अवैधता या त्रुटि नहीं मिलती जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो।

17. परिणामस्वरूप, अपील सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है। वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं।



18. अतिरिक्त रजिस्ट्रार (न्यायिक) को यह निर्देशित किया जाता है कि एक डिक्री तैयार करे।

सही /  
जी. मिन्हाजुद्दीन  
न्यायमूर्ति

सही /-  
आई. एम. कुद्दूसी  
न्यायमूर्ति

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

**Translated by:- Gajendra Prakash Sahu**