प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय,बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा

द्वितीय अपील संख्या 67 वर्ष 1995

मेसर्स राठौर ट्रेडिंग कंपनी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

श्रीमती हरमिंदर कौर

निर्णय

23-04-2010 को सूचिबुद्ध करे

सही /-

प्रशांत कुमार मिश्रा

न्यायाधीश

<u>निर्णय</u>

<u>छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय,बिलासपुर</u>

<u>एकल पीठ:</u> **माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा**

<u>द्वितीय अपील संख्या 67 वर्ष 1995</u>

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपील करनेवाला मेसर्स राठौर ट्रेडिंग कंपनी

बनाम

प्रत्यर्थी श्रीमती हरमिंदर कौर

उपस्थित:

अपीलकर्ता के अधिवक्ता श्री नीरज वेगड़ के साथ श्री जे.एल.अग्निहोत्री।

श्री भास्कर पयाशी, प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ।

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील,

1908

निर्णय

(23 अप्रैल, 2010 को दिया गया)

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत तत्काल द्वितीय अपील प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत की गई है, जिसके विरुद्ध दोनों अधीनस्त न्यायलय ने छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (इसके बाद अधिनियम, 1961) की धारा 12(1) (एफ) के तहत शामिल आधार पर वाद परिसर से बेदखल करने के लिए एक डिक्री पारित की है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. बेदखली का मुकदमा 5-5-1983 को दुकान, एक गैर-आवासीय आवास, जो महात्मा गांधी रोड, जोरापारा, रायपुर में स्थित है, के संबंध में दायर किया गया था, अन्य बातों के साथ, इस दलील पर कि प्रतिवादी 450/- रुपये के मासिक किराए पर वादी का किरायेदार है और प्रतिवादी राठौर ट्रेडिंग कंपनी के नाम और शैली में वाद आवास से व्यवसाय चला रही है। वादी के अनुसार, उसका व्यवसाय बढ़ गया है और इस विस्तार के कारण वादी विस्तारित व्यवसाय को जारी रखने के लिए वादी को वास्तव में परिसर की आवश्यकता है। वह साझेदारी में व्यवसाय करती है और मोटर साइकिल, स्कूटर आदि के स्पेयर पार्ट्स का व्यापार करती है। यह कहा गया कि वादी को वर्तमान परिसर के साथ-साथ अजंता इलेक्ट्रिकल्स की दुकान की भी आवश्यकता है, जो दिसंबर 1988 में खाली हो गई थी और वादी के कब्जे में है, लेकिन वर्तमान वाद आवास की आवश्यकता

के आधार पर अभी भी लंबित है ,क्योंकि उसे विस्तारित व्यवसाय के लिए दोनों परिसरों की आवश्यकता है।

3. प्रत्यर्थी ने मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को स्वीकार किया, हालांकि, वादी की वास्तविक आवश्यकता के बारे में तर्क को अस्वीकार कर दिया गया और यह कहा गया कि वादी व्यवसाय में नहीं है, इसलिए, उसके व्यवसाय के विस्तार का कोई सवाल ही नहीं है। यह भी कहा गया कि वादी ने हॉप्सलिन मालवीय रोड पर भूतल पर 3 दुकानों को अपने अधिपत्य में ले लिया है और पहले तल पर स्थित परिसर का कब्जा भी प्राप्त कर लिया है, जो पहले बैंक ऑफ बड़ौदा के अधिपत्य में था। यह भी कहा गया कि वादी एक महिला है और उसने कभी कोई व्यवसाय नहीं किया है, इसलिए, वास्तविक आवश्यकता की तर्क कृत्रिम है और वादी ने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान एक अन्य किरायेदार मेसर्स अजंता इलेक्ट्रिकल्स के कब्जे वाले हिस्से पर कब्जा कर लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. अधीनस्त न्यायलय ने अपने दिनांक 9-10-1991 के निर्णय और डिक्री द्वारा प्रतिवादी को परिसर का खाली अधिपत्य वादी को सौंपने और 1-4-1983 से 30-4-1983 तक और उसके बाद डिक्री की तारीख से अधिपत्य सौंपने की तारीख तक प्रतिदिन 100 रुपये की दर से हर्जाना देने का निर्देश देते हुए वाद का निपटारा किया। अधीनस्त न्यायलय ने माना कि वादी ने अपनी वास्तविक आवश्यकता साबित कर दी है और रायपुर शहर में व्यवसाय करने के लिए उसके पास कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है। वाद संख्या 7 पर निर्णय देते हुए, विचारण न्यायालय ने माना कि परिसर का कब्ज़ा प्राप्त करने के बाद भी, जिसे एक अन्य किरायेदार मेसर्स अजंता इलेक्ट्रिकल्स द्वारा

खाली कर दिया गया था, आवश्यकता पूरी नहीं हुई है और वादी को अभी भी वर्तमान परिसर की वास्तविक आवश्यकता है।

5. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने जहां तक बेदखली का संबंध है, विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की है, तथापि, मुकदमे में निर्णय से पूर्व की अवधि के लिए सहमत किराये के अतिरिक्त क्षतिपूर्ति के भुगतान के संबंध में प्रतिवादी की अपील को स्वीकार करते हुए डिक्री को आंशिक रूप से संशोधित किया गया है।

6. अधिपत्य द्वारा प्रस्तुत द्वितीय अपील को निम्नलिखित विधिक प्रश्नों को प्रस्तुत करते हुए स्वीकार कर लिया गया है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"1. क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर अधीनस्त न्यायलय को एम.पी. आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के प्रावधानों के तहत उतरवादी /मकान मालकिन के पक्ष में डिक्री देने का अधिकार था, विशेष रूप से इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मकान मालकिन ने संशोधन के माध्यम से अपनी सद्भावनापूर्ण आवश्यकता स्थापित की है और जिस साझेदारी में वह भागीदार बताई गई है वह अपंजीकृत साझेदारी है और धारा 592 के तहत विधि के दरिस्टिकों उसका कोई अस्तित्व नहीं है।

2. क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर, 100 रुपये प्रतिदिन और/या 3000 रुपये प्रति माह की दर से मध्यावधि लाभ का आदेश अधीनस्त न्यायलय द्वारा दिया जा सकता है, जबकि यह सच है कि पक्षकारों के बीच किराया 450 रुपये प्रति माह तय हुआ है?

7. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया है कि बाद में, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 2 के अंतर्गत अतिरिक्त विधि के सारवान प्रश्न उठाने के उनके आवेदन, जो कि भारतीय लेखा परीक्षा संख्या 6533/95 और 6590/95 हैं, इस न्यायालय द्वारा स्वीकृत कर लिए गए हैं और उन्हें अतिरिक्त विधि के सारवान प्रश्नों को सम्मिलित करने और प्रस्तावित करने के लिए अपील ज्ञापन में संशोधन करने की अनुमति दी गई है। अतः, यह माना जाना चाहिए कि उन आवेदनों में प्रस्तावित सभी विधि के सारवान प्रश्न इस न्यायालय द्वारा स्वीकृत और विरचित किए गए हैं और अपील की सुनवाई उन सारवान विधि के प्रश्नों पर भी की जानी चाहिए। प्रस्तावित अतिरिक्त विधि के सारवान प्रश्न निम्नलिखित हैं:

"(i) प्रस्तावित अतिरिक्त सखान विधि का प्रसन संख्या डी का प्रश्न:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

क्या प्रथम अपीलीय अदालत का यह निष्कर्ष कि वादी ने यह साबित कर दिया है कि उसके व्यवसाय को जारी रखने के उद्देश्य से आवास की आवश्यकता सद्भावपूर्वक है, कानून के विपरीत और विकृत है?

(ii) प्रस्तावित अतिरिक्त साखन विधि (संख्या ई) का प्रश्न:

क्या यह वाद इसलिए वर्जित है क्योंकि जिन फर्मों का वादी भागीदार होने का दावा कर रहा है, वे पंजीकृत नहीं हैं और फर्मों के रजिस्टर में वादी का नाम भागीदार के रूप में नहीं दर्शाया गया है?

(iii) प्रस्तावित अतिरिक्त सखान विधि (संख्या एफ) का प्रश्न:

क्या प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा 450 रुपये के मासिक किराये के स्थान पर 100 रुपये प्रतिदिन की दर से मध्यावधि लाभ देना न्यायोचित था?

(iv) प्रस्तावित अतिरिक्त सखान विधि (संख्या जी) का प्रश्न:

क्या प्रथम अपीलीय अदालत को आदेश पारित करने का अधिकार था?

मासिक किराये से अधिक राशि के लिए मध्यवर्ती लाभ का आदेश?" क्या व्यक्ति का नाम भागीदार के रूप में नहीं दिखाया गया है?

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. A.सं.6533/95 कानून के अतिरिक्त सारवान विधि के प्रशनों का प्रस्ताव संख्या डी और ई 26-8-1995 को दायर की गई थी, जबकि आई.ए. संख्या 6590/95 प्रस्तावित है कानून संख्या एफ और जी के अतिरिक्त सारवान विधि के प्रश्न 31-8-1995 को दायर किए गए थे।

इस न्यायालय ने दूसरी अपील स्वीकार कर ली और 31-8-1995 को दो सारवान विधि प्रश्न तैयार किए, जिसका अर्थ यह है कि उपरोक्त दो अंतरिम आवेदनों को स्वीकार करते हुए और अपीलकर्ता को अपील ज्ञापन में संशोधन करने की अनुमति देते हुए, इस न्यायालय ने अतिरिक्त रूप से प्रस्तावित सारवान विधि प्रश्नों पर विचार किया था। यह तब और स्पष्ट होगा जब यह देखा जाएगा कि इस न्यायालय द्वारा तैयार किया गया विधि संख्या (2) का सारवान प्रश्न वही है जो प्रस्तावित अतिरिक्त सारवान विधि संख्या

एफ और जी के प्रश्न हैं, जो 100 रुपये प्रतिदिन की दर से मध्यावधि लाभ प्रदान करने के संबंध में हैं, जो कि 450 रुपये के सहमत मासिक किराये से अधिक है। इसी प्रकार, प्रस्तावित अतिरिक्त सारवान प्रश्न कानून संख्या डी और ई इस न्यायालय द्वारा तैयार किए गए विधि संख्या (1) के सारभूत प्रश्न के अंतर्गत आते हैं। इस प्रकार, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस अपील को अतिरिक्त विधि के सारवान प्रश्नों पर तैयार करने या सुनवाई करने का अनुरोध स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि विधि के सारवान प्रश्नों को तैयार करते समय, इस न्यायालय ने दोनों अंतरिम आवेदनों को स्वीकार करते हुए अपील ज्ञापन में नए जोड़े गए प्रस्तावित विधि के सारभूत प्रश्नों पर पहले ही विचार कर लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. कानून संख्या (1) के सारवान प्रश्न का उत्तर देने के लिए, इस न्यायालय को यह जांचना अपेक्षित है - (i) क्या अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(एफ) के तहत डिक्री न्यायोचित है, (ii) क्या संशोधन के माध्यम से प्रस्तुत सद्भावनापूर्ण अपेक्षा का वादी के तर्क पर कोई प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है और (iii) इस तथ्य का क्या प्रभाव है कि साझेदारी वह फर्म जिसका भागीदार होने का वादी दावा करता है, पंजीकृत साझेदारी फर्म नहीं है, और क्या ऐसी फर्म के संबंध में वादी की आवश्यकता है एक फर्म इस तथ्य के अनुसार स्वीकार्य है कि ऐसी साझेदारी फर्म की भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 (इसके बाद 'अधिनियम, 1932') की धारा 69 (कानून के सारवान प्रश्न को तैयार करते समय गलती से धारा 59 के रूप में उल्लेख किया गया) के तहत विधि के दरिस्टिकों में कोई इकाई नहीं है।

10. वादी के वादग्रस्त परिसर के स्वामित्व को लेकर कोई विवाद नहीं है। मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को लेकर भी कोई विवाद नहीं है। इस बात पर भी

कोई विवाद नहीं है कि साझेदारी फर्म न तो मकान मालिक है और न ही वादग्रस्त संपत्ति की मालिक या स्वामित्व धारक। इस प्रकार, वादी ने साझेदारी फर्म की भागीदार होने के बावजूद अपनी आवश्यकता के लिए यह वाद दायर किया है, लेकिन अभिलेख में ऐसा कुछ भी दर्ज नहीं है कि यह वाद साझेदारी फर्म द्वारा या उसकी ओर से दायर किया गया हो। वादी ने दिनांक 20-8-1981 का साझेदारी समझौता, प्रदर्श.पी-2सी, दायर किया है।मेसर्स नागेंद्र सिंह एंड संस ने वादी को 14 जुलाई 1980 को एक साझेदारी समझौते पर हस्ताक्षर करने के लिए आमंत्रित किया। यह समझौता स्वयं वह, नागेंद्र सिंह की पत्नी करतार कौर और सरदार नागेंद्र सिंह के पुत्र जगदेव सिंह के बीच हुआ था। समझौते के पैराग्राफ 5 में उल्लेख है कि वादी पूंजीगत लाभ और हानि सहित लाभ और हानि में 20% हिस्सेदारी का हकदार होगा। फर्म का व्यवसाय मोटर साइकिल, बैटरी, टायर, ट्यूब और स्पेयर पार्ट्स या किसी अन्य व्यवसाय से संबंधित है जैसा कि पक्ष समय-समय पर तय कर सकते हैं। प्रदर्श .P-3C साझेदारी का एक और समझौता है, जो 14-7-1980 को हुआ था, जिसमें वादी की पूंजीगत लाभ और हानि सहित लाभ और हानि में 10% हिस्सेदारी है। प्रदर्श.P-4C केंद्रीय बिक्री कर अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के तहत केंद्रीय बिक्री कर प्राधिकरण द्वारा जारी पंजीकरण प्रमाणपत्र है, जो साझेदारी फर्म मेसर्स नागेंद्र सिंह एंड संस को पंजीकृत करता है। प्रदर्श .P-5 वादी और प्रतिवादी के बीच 26-11-1974 की किरायेदारी समझौता है। जिसमें वादी को वाद ग्रस्त परिसर का स्वामी बताया गया है । प्र.पी-6, दिनांक 3-8-1982 का कानूनी नोटिस है। मुकदमे के दौरान, वादी के वकील जगदेव सिंह से अ.सा -1 के रूप में पूछताछ की गई, जबकि प्रतिवादी से उसके साथी धीरजलाल राठौर से ब.सा-1 और अनिल से ब .सा -2 के रूप में पूछताछ की गई।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. निर्विवाद रूप से और किरायेदारी समझौते के प्र.पी-5 के मात्र अवलोकन से, यह स्पष्ट होगा कि किरायेदारी समझौता वादी और प्रतिवादी के बीच है और प्रतिवादी-किरायेदार और अपंजीकृत साझेदारी फर्म के बीच कोई किरायेदारी अनुबंध/करार नहीं है। इस निर्विवाद तथ्य को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय अब अधिनियम, 1932 की धारा 69 का संदर्भ लेगा, जो इस प्रकार है:

69. **<u>गैर-पंजीकरण का प्रभाव</u>**.- (1) किसी संविदा से उत्पन्न या इस अधिनियम द्वारा प्रदत्त किसी अधिकार को प्रवर्तित करने के लिए किसी फर्म में भागीदार के रूप में वाद लाने वाले किसी व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से किसी न्यायालय में उस फर्म के विरुद्ध या किसी ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध, जिसके बारे में यह अभिकथन है कि वह फर्म में भागीदार है या रहा है, तब तक संस्थित नहीं किया जाएगा जब तक कि फर्म पंजीकृत न हो और वाद लाने वाला व्यक्ति फर्म के रजिस्टर में फर्म में भागीदार के रूप में दर्शित न हो या न रहा हो।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(2) किसी संविदा से उत्पन्न अधिकार को लागू करने के लिए किसी फर्म द्वारा या उसकी ओर से किसी न्यायालय में किसी तीसरे पक्षकार के विरुद्ध कोई वाद तब तक संस्थित नहीं किया जाएगा जब तक कि फर्म पंजीकृत न हो और वाद लाने वाले व्यक्ति फर्म के रजिस्टर में फर्म के भागीदार के रूप में दर्शाए गए हों या दर्शाए गए हों।

(3) उपधारा (1) और (2) के प्रावधान किसी अनुबंध से उत्पन्न अधिकार को लागू करने के लिए सेट-ऑफ या अन्य कार्यवाही के दावे पर भी लागू होंगे, लेकिन इससे प्रभावित नहीं होंगे

(क) किसी फर्म के विघटन के लिए या विघटित फर्म के खातों के लिए वाद लाने के किसी अधिकार का प्रवर्तन, या विघटित फर्म की संपत्ति को प्राप्त करने का कोई अधिकार या शक्ति, या

(ख) किसी दिवालिया भागीदार की संपत्ति को वसूल करने के लिए प्रेसिडेंसी-टाउन दिवालिया अधिनियम, 1909 (1909 का 3) या प्रांतीय दिवालिया अधिनियम, 1920 (1920 का 5) के अधीन किसी सरकारी समनुदेशिती, रिसीवर या न्यायालय की शक्तियां।

(4) यह धारा निम्नलिखित पर लागू नहीं होगी,-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(क) उन फर्मों या फर्मों के भागीदारों को, जिनका उन राज्यक्षेत्रों में कोई कारबार स्थान नहीं है जिन पर यह अधिनियम लागू होता है, या जिनके कारबार स्थान उक्त राज्यक्षेत्रों में ऐसे क्षेत्रों में स्थित हैं जिन पर धारा 56 के अधीन अधिसूचना द्वारा यह अध्याय लागू नहीं होता है, या

(ख) किसी ऐसे वाद या दावे के लिए, जिसका मूल्य एक सौ रुपए से अधिक न हो और जो प्रेसीडेंसी नगरों में, प्रेसीडेंसी लघु वाद अधिनियम की धारा 19 में निर्दिष्ट प्रकार का न हो।

न्यायालय अधिनियम, 1882 (1882 का 5) के तहत या प्रेसीडेंसी नगरों के बाहर, प्रांतीय लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1887 (1887 का 9) की द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रकार का नहीं है, या किसी निष्पादन कार्यवाही या किसी ऐसे वाद या दावे से आनुषंगिक या उत्पन्न होने वाली अन्य कार्यवाही के लिए नहीं है।"

12. अधिनियम, 1932 की धारा 69(2) में निहित प्रतिबंध को लागू करने के लिए, प्राथमिक आवश्यकता अपंजीकृत साझेदारी फर्म और किसी तीसरे पक्ष के बीच एक अनुबंध का अस्तित्व है, हालाँकि, जैसा कि ऊपर बताया गया है, वर्तमान मामले में ऐसा कोई किरायेदारी समझौता नहीं है। हल्दीराम भुजियावाला एवं अन्य बनाम आनंद कुमार दीपक कुमार एवं अन्य, (2000) 3 एससीसी 250, राप्टाकोस ब्रेट एंड कंपनी लिमिटेड बनाम गणेश (1998) 7 एससीसी 184 में पहले के एक फैसले पर भरोसा करने के बाद सर्वोच्च न्यायालय, ने माना है कि अधिनियम की धारा 69(2), 1932 किसी अपंजीकृत फर्म द्वारा किसी वैधानिक अधिकार या सामान्य विधि अधिकार के संबंध में वाद के माध्यम से प्रवर्तन पर रोक नहीं लगा सकता। राप्टाकोस ब्रेट एंड कंपनी लिमिटेड बनाम गणेश प्रॉपर्टी (पूर्वर्ती) मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने माना था कि पट्टे की समाप्ति पर किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार "किसी अनुबंध से उत्पन्न" अधिकार नहीं है, बल्कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के तहत एक सामान्य विधि अधिकार या वैधानिक अधिकार है और इस तथ्य से कि उस मामले में वादपत्र में पट्टे और उसकी समाप्ति का उल्लेख था, कोई फर्क नहीं पड़ता, इसलिए उक्त वाद को वर्जित नहीं माना गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वर्तमान मामले में भी, वादी द्वारा अधिनियम, 1961 के तहत अपने वैधानिक अधिकार को लागू करने का तर्क दिया रहा है, जिसमें धारा 12 के तहत यह प्रावधान किया गया है कि किसी भी अनुबंध या प्रथाओं में निहित किसी भी बात के बावजूद, किरायेदार को किसी परिसर से तब तक बेदखल नहीं किया जा सकता जब तक कि वादी उप-धारा (ए) से (पी) में उल्लिखित एक या अन्य आधार को साबित करने में सफल न हो जाए। अधिनियम, 1961 की धारा 12 की धारा (1) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार, इस प्रकार, एक वैधानिक अधिकार है, इसलिए, राप्टाकोस ब्रेट एंड कंपनी

लिमिटेड बनाम गणेश प्रॉपर्टी (पूर्वर्ती) में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार , हल्दीराम भुजियावाला और अन्य बनाम आनंद कुमार दीपक कुमार और अन्य (पूर्वर्ती) में और पुरुषोत्तम और अन्य बनाम शिवराज फाइन आर्ट लिथो वर्क्स और अन्य,(2007 जेटी वॉल्यूम 4 564) में दोहराया गया, यह न्यायालय मानता है कि प्रतिवादी की बेदखली के लिए वादी द्वारा प्रस्तुत वर्तमान मुकदमा अधिनियम, 1932 की धारा 69 (2) के तहत वर्जित नहीं है, भले ही वादी एक अपंजीकृत साझेदारी फर्म का भागीदार है और इसलिए भी कि वर्तमान मामले में आवास न तो साझेदारी फर्म के स्वामित्व में है और न ही यह मकान मालिक है और न ही फर्म ने बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. प्रथम सारवान विधि प्रश्न का अगला भाग, अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत सद्भाविक आवश्यकता की डिक्री प्रदान करने के औचित्य के बारे में है, विशेष रूप से तब जब मकान मालकिन ने संशोधन के माध्यम से अपनी सद्भाविक आवश्यकता स्थापित की हो। सारवान विधि प्रश्न के इस भाग पर विचार करने के लिए, यह न्यायालय वादपत्र का संदर्भ लेगा। वादपत्र के पैराग्राफ 5ए में प्रारंभ में यह प्रतिपादित किया गया था कि वादी के व्यवसाय में वृद्धि होने और वाद परिसर में विस्तारित व्यवसाय को जारी रखने की आवश्यकता होने के कारण आवास की सद्भाविक आवश्यकता है। वाद 5-5-1983 को दायर किया गया था और पैराग्राफ 5(ए) में संशोधन वादी द्वारा 14-12-1983 को शामिल किया गया था। लिखित बयान 4-5-1984 को दायर किया गया था, इस प्रकार, यह देखा जाएगा कि शिकायत के पैराग्राफ 5 ए में पहले की गई आवश्यकता को विस्तृत करने की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के संबंध में संशोधन 14-12-1983 को किया गया था।अर्थात्, 4-5-1984 को लिखित बयान दाखिल किए जाने से भी पहले। इस प्रकार, संशोधित लिखित बयान न तो बाद में सोचा गया

प्रतीत होता है और न ही अत्यधिक विलंब के बाद दाखिल किया गया है। इसके अलावा, एक बार स्वीकृत किए गए अभिवचन में संशोधन, वाद दायर करने की तिथि से संबंधित होता है, इसलिए, भले ही वादपत्र में पहले की गई सद्भावनापूर्ण आवश्यकता संबंधी दलील को बाद में वादपत्र में संशोधन करके अधिक विशिष्ट तरीके से स्पष्ट, विस्तृत और प्रस्तुत करने का प्रयास किया गया हो, फिर भी यह वादी द्वारा वादपत्र में प्रस्तुत की गई सद्भावनापूर्ण आवश्यकता को न तो पराजित करेगा और न ही कमजोर करेगा। यह देखा जाना चाहिए कि बेदखली के मुकदमे में वादी की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता एक तथ्य का प्रश्न है, जिसे अभिवचन के माध्यम से और साक्ष्य प्रस्तुत करके अपना मामला स्थापित करके सिद्ध किया जाना आवश्यक है। एक बार जब दोनों पक्ष अधीनस्त न्यायलय में अपने-अपने मामलों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत कर देते हैं, तो यह प्रश्न कि प्रारंभिक स्वरूप क्या था, दलील महत्वहीन हो जाती है क्योंकि प्रतिवादी को मिल गया है वादी के मामले को गलत साबित करने या ध्वस्त करने के लिए पर्याप्त अवसर प्रदान करने के लिए यह सबूत पेश करना होगा कि अनुमानित सद्भावी आवश्यकता सद्भावी नहीं है और यह कृत्रिम है। एक बार जब विचारण न्यायलय ने वादी के पक्ष में सद्भावी आवश्यकता के अस्तित्व के संबंध में तथ्य का निष्कर्ष दर्ज कर लिया है और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि कर दी गई है, तो द्वितीय अपीलीय न्यायालय के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करना तब तक खुला नहीं है, जब तक कि अपीलकर्ता द्वारा यह नहीं दिखाया जाता है और जब तक कि यह न्यायालय यह नहीं पाता है कि सद्भावी आवश्यकता के संबंध में अधीनस्त न्यायलय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष स्पष्ट रूप से विकृत है और ऐसा निष्कर्ष अभिवचनों और अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य की स्थिति के अनुसार दर्ज नहीं किया जा सकता था। सिद्धलिंगम्मा एवं अन्य बनाम ममता शेनॉय, {(2001) 8 एससीसी 561} और संपत कुमार बनाम अय्याकन्नू एवं

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अन्य, [एआईआर 2002 एससी 3369] में, यह माना गया है कि वादपत्र में किया गया संशोधन वाद दायर करने की तिथि से संबंधित है और एक बार संशोधन की अनुमति मिलने पर, यह माना जाएगा कि वाद दायर करने की तिथि से ही तर्क उपलब्ध हैं। इस प्रकार, यह न्यायालय पाता है कि वादपत्र में किया गया संशोधन, जिसमें यह तर्क दी गई है कि वर्तमान आवास के साथ-साथ मेसर्स अजंता इलेक्ट्रिकल्स द्वारा खाली किया गया आवास वादी के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक है, वास्तविक आवश्यकता पर कोई प्रभाव नहीं डालता है और यह वादी की वास्तविक आवश्यकता को न तो कमजोर करता है और न ही उसे पराजित करता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि निःसंदेह वादी एक अपंजीकृत साझेदारी फर्म में साझेदार है और वादी द्वारा प्रस्तुत आवश्यकता एक अपंजीकृत साझेदारी फर्म की है।

इसलिए, साझेदारी फर्म की आवश्यकता को वादी की आवश्यकता नहीं माना जा सकता।

उदाहरण पी-2सी और पी-3सी साझेदारी का समझौता है। उक्त समझौते में, वादी व्यवसाय में 20% और 10% हिस्से की साझेदार है, इस प्रकार, वादी निष्क्रिय साझेदार नहीं है। वह साझेदारी फर्म के माध्यम से व्यवसाय में भाग ले रही है और इस प्रकार व्यवसाय के विस्तार की उसकी आवश्यकता, साझेदारी फर्म के व्यवसाय का विस्तार हो सकती है, लेकिन यह उसकी आवश्यकता भी बनी रहती है क्योंकि यदि साझेदारी का व्यवसाय बढ़ रहा है, तो फर्म के भागीदार के रूप में वादी फर्म के व्यवसाय के विस्तार की व्यवस्था करने का हकदार है और कानून में ऐसा कोई निषेध नहीं है कि एक मकान मालिक, जो किसी फर्म में भागीदार है, अपनी आवश्यकता के लिए किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए बेदखली का मुकदमा दायर नहीं कर सकता।

जिसका आनंद वह साझेदारी फर्म में साझेदार के रूप में व्यवसाय करके उठा सकेगी। साउथ इंडियन बैंक लिमिटेड बनाम सरोजा गोविंदराजन, [एआईआर 2001 मद्रास 315] में, यह माना गया है कि जिस साझेदारी फर्म में वह साझेदार है, उसका व्यवसाय चलाने के लिए मकान मालकिन की शेष आवश्यकता उसकी अपनी वास्तविक आवश्यकता होगी। इस प्रकार, यह न्यायालय पाता है कि वादी, जो साझेदारी फर्म में एक सक्रिय साझेदार है, की आवश्यकता उसकी अपनी आवश्यकता है, हालाँकि उसकी पूर्ति साझेदारी फर्म में साझेदार के रूप में व्यवसाय करके की जाएगी।

15. इस न्यायालय द्वारा तैयार किया गया दूसरा महत्वपूर्ण विधि प्रश्न, विचरण न्यायलय द्वारा पारित डिक्री के बारे में है, जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पुष्टि की है, जिसके तहत डिक्री की तारीख से खाली कब्जा सौंपने की तारीख तक 100 रुपये प्रतिदिन की दर से मध्यावधि लाभ प्रदान किया जाएगा। इस प्रश्न का उत्तर देने के लिए, अधिनियम, 1961 की धारा 2(i) में "किरायेदार" शब्द की परिभाषा का संदर्भ लेना आवश्यक है, जो इस प्रकार है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"2. **परिभाषाएँ**- इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -

(झ) "किराएदार" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके द्वारा या जिसके कारण या जिसकी ओर से किसी आवास का किराया देय है, या यदि किसी अभिव्यक्त या निहित संविदा न होती, तो किसी आवास के लिए देय होता और इसमें उप-किराएदार के रूप में आवास पर कब्जा करने वाला कोई व्यक्ति और इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पूर्व या उसके पश्चात अपनी किरायेदारी की समाप्ति के पश्चात कब्जा जारी रखने वाला कोई व्यक्ति भी शामिल है; किन्तु इसमें ऐसा कोई व्यक्ति शामिल नहीं है जिसके विरुद्ध बेदखली का कोई आदेश या डिक्री जारी की गई हो।"

16. किकाभाई अब्दुल हुसैन बनाम कमलाकर एवं अन्य, [1974 एमपीएलजे 485]में, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने माना कि यदि कोई व्यक्ति संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जे में रहता है तो बेदखली का आदेश पारित होने पर वह समाप्ति की तिथि से आवास का गलत तरीके से रहने वाला बन जाता है। श्रीमती चंदर काली बैल एवं अन्य बनाम जगदीश सिंह ठाकुर एवं अन्य, [एआईआर 1977 एससी 2262] में, सर्वोच्च न्यायालय ने किकाभाई अब्दुल हुसैन बनाम कमलाकर एवं अन्य (पूर्वर्ती) में मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के उक्त फैसले को खारिज कर दिया। श्रीमती चंदर काली बैल एवं अन्य बनाम जगदीश सिंह ठाकुर एवं अन्य (पूर्वर्ती) में, सर्वोच्च न्यायालय ने दामादीलाल एवं अन्य बनाम परशराम एवं अन्य,[एआईआर 1976 एससी 2229] का उल्लेख करने के बाद पैराग्राफ 8 में माना है कि यदि संविदागत किरायेदारी की समाप्ति के बाद किराए का भुगतान न करने के आधार पर वाद दायर किया जाता है, तो किरायेदार अभी भी किरायेदार बना रहता है और न केवल पिछली अवधि के लिए बल्कि भविष्य में भी किराया देने के लिए उत्तरदायी होता है और इसके अतिरिक्त बेदखली के आदेश के अभाव में कब्जे में रहने वाला व्यक्ति आवास का किरायेदार बना रहता है और वह किसी भी क्षतिपूर्ति का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है, क्योंकि संविदागत किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी उसका कब्जा अनधिकृत या गलत नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हसमत राय एवं अन्य बनाम रघुनाथ प्रसाद,[(1981) 3 एससीसी 103] में, रिपोर्ट के पैराग्राफ 14 में यह माना गया है:

"14. ..... जब डिक्री या आदेश के विरुद्ध अपील का वैधानिक अधिकार प्रदान किया जाता है और एक बार अधिकार के प्रयोग में अपील की जाती है तो डिक्री या आदेश अंतिम नहीं रह जाता है। 'किरायेदार' की परिभाषा अपने प्रभाव से उस व्यक्ति को बाहर कर देती है जिसके विरुद्ध बेदखली का डिक्री या आदेश दिया गया है और डिक्री या आदेश इस अर्थ में अंतिम हो गया है कि यह किसी न्यायालय या न्यायालयों के पदानुक्रम द्वारा आगे के निर्णय के लिए खुला नहीं है। अपील मुकदमे की निरंतरता है। इसलिए एक किरायेदार जिसके विरुद्ध विचारण न्यायलय द्वारा बेदखली का डिक्री पारित किया गया है यदि वह अपील दायर करता है तो उसे सुरक्षा नहीं खोनी चाहिए क्योंकि यदि अपील स्वीकार कर ली जाती है तो वैधानिक सुरक्षा की छत्रछाया उसे सुरक्षा प्रदान करती है। इसलिए यह निर्विवाद है कि किरायेदार की परिभाषा में उल्लिखित बेदखली के आदेश या डिक्री का अर्थ अंतिम डिक्री या बेदखली का अंतिम आदेश ही होना चाहिए। एक बार जब डिक्री या बेदखली के आदेश के विरुद्ध अपील की जाती है, तो अपील मुकदमे की निरंतरता होने के कारण, मकान मालिक की अपीलीय स्तर पर जारी रहने की आवश्यकता दर्शाई जानी चाहिए। ....."

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. श्रीमती चंद्र काली बैल एवं अन्य बनाम जगदीश सिंह ठाकुर एवं अन्य (पूर्वर्ती) तथा हसमत राय एवं अन्य बनाम रघुनाथ प्रसाद (पूर्वर्ती) में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित कानून के सावधानीपूर्वक अध्ययन और सामंजस्यपूर्ण अनुप्रयोग पर, इस न्यायालय को ऐसा प्रतीत होता है कि वाद परिसर में किरायेदार का कब्जा अनधिकृत या गलत हो जाता है जब एक डिक्री पारित की जाती है जो उनकी अपील का अंतिम निर्णय और जब तक अपील प्रस्तुत की जाती है

बेदखली के आदेश के खिलाफ किरायेदार द्वारा की गई अपील लंबित है, वह अधिनियम, 1961 के तहत परिभाषित किरायेदार बना रहता है और इस तरह किराएदार

के परिसर में उसका कब्जा अनधिकृत या गलत नहीं हो जाता है। इस प्रकार, यदि कब्जा अनधिकृत या गलत नहीं है, तो किरायेदार सहमत किराए के अलावा, चाहे किसी भी नाम से पुकारे जाने वाले मध्यावधि लाभ या किसी अन्य राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। प्रतिवादी द्वारा परिसर के गलत कब्जे के लिए मध्यावधि लाभ हमेशा नुकसान के रूप में दिया जाता है। यदि किरायेदार, बेदखली के आदेश के पारित होने के बाद भी, अधिनियम, 1961 के तहत परिभाषित किरायेदार बना रहता है और अपील के लंबित रहने के दौरान उसका कब्जा गैरकानूनी या अनधिकृत नहीं है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि वह मध्यावधि लाभ का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। इस प्रकार, कानून का दूसरा पर्याप्त प्रश्न अपीलकर्ता के पक्ष में उत्तर दिया गया है और यह माना गया है कि मध्यावधि लाभ के बारे में आदेश कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है।यह माना जाता है कि किरायेदार केवल वादी के मुकदमे के लंबित रहने के दौरान सहमत किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

18. उपरोक्त तथ्यों के आलोक में, प्रथम सारवान विधि प्रश्न का उत्तर अपीलकर्ता के विरुद्ध और द्वितीय सारवान विधि प्रश्न का उत्तर अपीलकर्ता के पक्ष में दिया जाता है। फलस्वरूप, जहाँ तक डिक्री अपीलकर्ता की बेदखली से संबंधित है, उसकी पुष्टि की जाती है, तथापि, अपीलकर्ता/किरायेदार के विरुद्ध डिक्री, जिसमें उसे डिक्री पारित होने की तिथि से कब्ज़ा दिए जाने तक प्रतिदिन 100 रुपये की दर से मध्यावधि लाभ का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, निरस्त की जाती है। वर्तमान द्वितीय अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अपीलकर्ता को प्रतिवादी का सम्पूर्ण व्यय वहन करना होगा।

19. तदनुसार एक डिक्री तैयार की जाएगी।

सही /-

प्रशांत कुमार मिश्रा

न्यायधीश

अस्वीकरण हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्ष कारों 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 कार्यालय एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

Translated By .....तेजस्विता नंदिनी शाह .....