प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय श्री प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायमूर्ति

रिट याचिका (227) संख्या 3780/2008

गणेश प्रसाद अग्रवाल एवं अन्य

बनाम

चंद्र देव चौहान

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आदेश

आदेश हेतु सूचीबद्ध करें : 19/01/2010

सही/-

प्रशांत कुमार मिश्रा

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायमूर्ति

रिट याचिका (227) संख्या 3780/2008

गणेश प्रसाद अग्रवाल एवं अन्य

बनाम

चंद्र देव चौहान

याचिकाकर्ता : गणेश प्रसाद अग्रवाल एवं अन्य

बनाम

उत्तरवादी : चंद्र देव चौहान

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपस्थित

श्री रविंद्र अग्रवाल , याचिकाकर्ता के अधिवक्ता।

श्री अनूप कुमार शर्मा उत्तरवादी के अधिवक्ता।

(भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका)

(आदेश दिनांक19/01/2010को पारित किया गया)

1. भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत इस याचिका में, याचिकाकर्ता ने निष्पादन न्यायालय (अतिरिक्त जिला न्यायाधीश बिलासपुर) द्वारा निष्पादन प्रकरण संख्या 24-अ/2005 (अनुलग्नक पी-7) में दिनांक 23-02-2008 को पारित आदेश की वैधानिकता, वैधता और औचित्यता पर प्रश्न उठाया है। उक्त आदेश द्वारा, विद्वान निष्पादन न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (आगे चलकर संहिता, 1908) की धारा 47 सहपठित धारा 151 के अंतर्गत उत्तरवादी/निर्णीत-ऋणी के आवेदन को स्वीकार कर लिया है।

2. वर्तमान मामले में निर्विवाद तथ्य यह है कि याचिकाकर्ताओं/वादी/डिक्री धारकों ने वादग्रस्त परिसर के संबंध में अधिपत्य प्राप्त करके और किराए के बकाया के लिए एक वाद प्रस्तुत किया था। बेदखली और किराए के बकाया के उक्त वाद को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बिलासपुर ने व्यवहार वाद क्रं 21-अ/2005 (अनुलग्नक पी-1) में दिनांक 23-11-2005 को स्वीकार किया था और एक डिक्री जारी की थी जिसमें उत्तरवादी/प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ता/वादी को परिसर का रिक्त अधिपत्य सौंपने और प्रतिवादी द्वारा वादी को मई, 1996 से वसूली की तिथि तक 3500/- रुपये प्रति माह की दर से बकाया किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, जिसमें उत्तरवादी द्वारा भांडा नियंत्रण प्राधिकारी के समक्ष पहले ही जमा किए गए किराए को समायोजित किया गया था।

3. प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील, जिसका एफ.ए. संख्या 23/2006 है, में एक सशर्त अंतःकालीन आदेश पारित किया गया था, तथापि, उत्तरवादी द्वारा शर्तों का पालन न करने पर, इस न्यायालय द्वारा दिनांक 10-01-2007 को अंतःकालीन आदेश समाप्त कर दिया गया। तत्पश्चात, आदेश निष्पादित किया गया और दिनांक 08-04-2007 को परिसर का कब्जा वादीगण को सौंप दिया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. याचिकाकर्ताओं के अनुसार, भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरी के समक्ष प्रतिवादी द्वारा जमा की गई राशि को समायोजित करने के बाद, प्रतिवादी से कुल 3,19,700/- रुपये की वसूली की जानी थी। विभिन्न तिथि पर, उत्तरवादी ने 1,00,000/- रुपये की अतिरिक्त राशि जमा की, जिसे वादीगण द्वारा आहरित कर लिया गया।

5. दिनांक 26-04-2007 को, प्रतिवादी/उत्तरवादी/निर्णीत-ऋणी ने व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 47 सहपठित धारा 151 के अंतर्गत यह आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें यह आपत्ति उठाई गई कि चूँकि वादी/डिक्रीधारकों ने डिक्री राशि पर न्यायालय फीस का भुगतान नहीं किया है, इसलिए निष्पादन कार्यवाही खारिज किए जाने योग्य है। दिनांक 23-02-2008 के आदेश द्वारा, जिसे इस याचिका में चुनौती दी गई है, विद्वान निष्पादन न्यायालय ने याचिकाकर्ताओं/डिक्रीधारकों को किराए के शेष राशि की वसूली के लिए अपेक्षित न्यायालय फीस का भुगतान करने का निर्देश दिया है।

6. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया है।

7. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि निष्पादन न्यायालय ने न्यायालय फीस अधिनियम, 1870 (इसके बाद अधिनियम, 1870) की धारा 11 के अंतर्गत किराए के बकाया पर न्यायालय फीस अदा करने का निर्देश देकर एक गंभीर त्रुटि की है। उनके अनुसार, अधिनियम, 1870 की धारा 11 तब लागू होती है जब वाद अंत:कालीन लाभ या लेखा के लिए हो, जब डिक्रीत राशि दावा की गई राशि से अधिक हो। उनके अनुसार, निष्पादन न्यायालय को संहिता, 1908 की धारा 47 सहपठित धारा 151 के अंतर्गत निर्णीत-ऋणी के आवेदन को स्वीकार नहीं करना चाहिए था और उक्त आवेदन को स्वीकार करके, अधीनस्थ न्यायालय ने अधिकारिता सम्बन्धी एक गंभीर त्रुटि की है, जिसे इस न्यायालय द्वारा अपने पर्यवेक्षी अधिकारिता का प्रयोग करते हुए ठीक किया जाना आवश्यक है।

8. दूसरी ओर, उत्तरवादी/निर्णीत-ऋणी के विद्वान अधिवक्ता ने अधिनियम, 1870 की धारा 6 और 11 में निहित प्रावधानों का हवाला देते हुए आक्षेपित आदेश का समर्थन किया है। उनके अनुसार, बेदखली और किराए के बकाया के लिए डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन एक दस्तावेज होगा जिसमें अधिनियम, 1870 की धारा 6 के तहत न्यायालय-फीस चस्पा करने की आवश्यकता होगी, इस तथ्य के अलावा कि अधिनियम, 1870 की धारा 11 के तहत इसे अंत:कालीन लाभ के रूप में माना जाएगा और न्यायालय-फीस की राशि निष्पादन से पहले देय है और इस प्रकार निष्पादन न्यायालय ने याचिकाकर्ताओं को न्यायालय-फीस जमा करने का निर्देश देकर कोई त्रुटि कारित नहीं की है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उत्तरदाता/वादी को बकाया किराया अदा करने का निर्देश देने वाले निर्णीत और डिक्री के अवलोकन से ऐसा प्रतीत नहीं होता कि प्रतिवादी ने किसी भी स्तर पर वादी द्वारा बकाया किराया राशि पर न्यायालय फीस अदा करने की आवश्यकता पर कोई आपत्ति या विवाद उठाया हो। विचारण न्यायालय द्वारा इस आशय का कोई विबाधक विरचित नहीं किया गया कि वादी द्वारा दावा किया गया बकाया किराया न्यायालय फीस अदा न किए जाने की स्थिति में प्रदान नहीं किया जा सकता।

10. अधिनियम, 1870 की धारा 6 और 11 इस प्रकार हैं :

6. मुफस्सिल न्यायालयों या सार्वजनिक कार्यालयों में दाखिल दस्तावेजों आदि पर फीस। इसमें पूर्व वर्णित न्यायालयों के सिवाय, इस अधिनियम की प्रथम या द्वितीय अनुसूची में प्रभार्य के रूप में निर्दिष्ट किसी भी प्रकार का कोई भी दस्तावेज किसी न्यायालय में दाखिल, प्रदर्शित या अभिलिखित नहीं किया जाएगा, और न ही किसी सार्वजनिक अधिकारी द्वारा प्राप्त या प्रस्तुत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ऐसे दस्तावेज के संबंध में उक्त अनुसूचियों में से किसी में ऐसे दस्तावेज के लिए उचित फीस के रूप में निर्दिष्ट राशि से कम राशि का फीस संदत्त न किया गया हो।

11. मध्यस्थ लाभ या खाते के लिए वादों में प्रक्रिया, जब डिक्रीत राशि दावाकीगईराशिसेअधिकहो।-अंतःकालीनलाभयास्थायीसंपत्तिऔर अंतःकालीन लाभ या लेखा संबंधी वादों में, यदि डिक्रीत लाभ या राशि दावा किए गए लाभ या उस राशि से अधिक है जिस पर वादी ने मांगी गई राहत का मूल्यांकन किया है, तो डिक्री तब तक निष्पादित नहीं की जाएगी जब तक कि वास्तव में देय फीस और उस फीस के बीच का अंतर, जो देय होता यदि परिणाम में संपूर्ण लाभ या डिक्रीत राशि शामिल होती, उचित अधिकारी को भुगतान नहीं कर दिया जाता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

जहाँ डिक्री के निष्पादन के दौरान अंतःकालीन लाभ की राशि का निर्धारण किया जाना शेष रह जाता है, यदि इस प्रकार डिक्रीत लाभ, दावा किए गए लाभ से अधिक है, तो डिक्री का आगे का निष्पादन तब तक स्थगित कर दिया जाएगा जब तक कि वास्तव में भुगतान की गई फीस और उस फीस के बीच का अंतर, जो उस स्थिति में देय होती यदि वाद में इस प्रकार निर्धारित संपूर्ण लाभ शामिल होता, चुका नहीं दिया जाता। यदि अतिरिक्त फीस न्यायालय द्वारा निर्धारित समयावधि के भीतर नहीं चुकाई जाती, तो वाद खारिज कर दिया जाएगा।

11. उपरोक्त प्रावधानों को सरल के सरल पठन से मुझे प्रतीत होता है कि कार्यवाही आरंभ करते समय अधिनियम, 1870 की धारा 6 लागू होती है, जिसका वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ताओं द्वारा

वाद प्रस्तुत करते समय विधिवत अनुपालन किया गया है और उक्त तथ्य वादग्रस्त नहीं है। वाद के लंबित रहने के दौरान बकाया किराये की वसूली हेतु निष्पादन हेतु आवेदन ऐसा दस्तावेज़ नहीं है जिसके लिए अधिनियम, 1870 की प्रथम या द्वितीय अनुसूची के अंतर्गत न्यायालय फीस संलग्न करना आवश्यक हो।

12. अधिनियम, 1961 के प्रावधानों के तहत किरायेदार, एक वैधानिक किरायेदार के रूप में वाद के लंबित रहने के दौरान मासिक किराया जमा करने के लिए बाध्य है और किराए के बकाया का भुगतान न करना अपने आप में बेदखली का आधार है। मध्य प्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (इसके बाद अधिनियम, 1961) की धारा 12 के तहत सूचीबद्ध आधारों पर किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली के लिए वाद में किराए के बकाया को अधिनियम, 1870 की धारा 11 को आकर्षित करने के लिए नुकसान या अंत:कालीन लाभ के रूप में समान नहीं माना जा सकता है। उक्त प्रावधान अधिनियम, 1870 की धारा 11 में निहित है। अधिनियम, 1870 की धारा 11 में निहित उक्त प्रावधान लागू होता है जहां वाद अंत:कालीन लाभ या खाते के लिए होता है, जबकि वर्तमान मामले में, वाद किराए के बकाया के लिए है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. **पंजाब राज्य एवं अन्य बनाम ब्रिटिश इंडिया कॉर्पोरेशन लिमिटेड, एआईआर 1963 एससी 1459** में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस प्रश्न पर अभिनिर्णीत किया है कि पंजाब शहरी स्थावर संपत्ति कर नियम, 1941 के नियम 18(4) के खंड (ii) में प्रयुक्त "किराया" शब्द का क्या अर्थ है और अपने निर्णीत के पैरा 15 में निम्नानुसार स्पष्ट किया हैं :

> "(15) अगला प्रश्न यह है कि नियम 18(4) के खंड (ii) में "किराया" का क्या अर्थ है। अपने व्यापक अर्थ में किराए का अर्थ भूमि या भवन के उपयोग के लिए किया गया कोई भी भुगतान है और इस प्रकार इसमें किसी भूमि या भवन के उपयोग और कब्जे के संबंध में लाइसेंसधारी द्वारा किया गया भुगतान शामिल है। अपने संकीर्ण अर्थ में इसका अर्थ है किरायेदार द्वारा मकान मालिक को उसके नाम पर दी गई संपत्ति के लिए किया गया भुगतान....."

14. " अंत:कालीन लाभ" शब्द को संहिता, 1908 की धारा 2(12) के तहत निम्नलिखित तरीके से परिभाषित किया गया है।

2. इस अधिनियम में परिभाषाएँ, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई प्रतिकूल बात न हो, "

xxxx xxxx xxxx xxxx

(12) संपत्ति के "मध्यवर्ती लाभ" से तात्पर्य उन लाभों से है जो ऐसी संपत्ति पर अवैध कब्जे वाले व्यक्ति ने वास्तव में प्राप्त किए हों या सामान्य परिश्रम से प्राप्त कर सकता हो, साथ ही ऐसे लाभों पर ब्याज भी, लेकिन इसमें अवैध कब्जे वाले व्यक्ति द्वारा किए गए सुधारों के कारण होने वाले लाभ शामिल नहीं होंगे;

15. शब्द "किराया" और शब्द " अंत:कालीन लाभ" के उपर्युक्त अर्थों से यह स्पष्ट है कि अधिनियम, 1961 की धारा 12 के तहत दर्शित आधारों पर बेदखली के लिए दायर वाद में किरायेदार द्वारा भू स्वामी को भुगतान किए जाने वाले किराए के बकाया को कभी भी अंत:कालीन लाभ के रूप में नहीं माना जा सकता है और इसलिए, विद्वान विचारण न्यायलय ने संहिता, 1908 की धारा 151 के सहपठित धारा 47 के तहत प्रतिवादी/निर्णीत-ऋणी के आवेदन को स्वीकार करने के लिए अधिनियम, 1870 की धारा 11 का संदर्भ लेने और उसकी सहायता लेने में पूरी तरह से त्रुटि की है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. **कैलाश नारायण बनाम मांगीलाल, 1978(1) एमपीडब्ल्यूएन 446** में, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्णीत किया गया है कि जब बेदखली हेतु वाद के लंबित रहने के दौरान मध्य प्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1955 की धारा 5 के तहत या अधिनियम, 1961 की धारा 13(1) के तहत किराया जमा किया जाता है और यदि वादी द्वारा राशि आहरित कर ली जाती है, तो न्यायालय फीस का भुगतान करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

17. विद्वान निष्पादन न्यायालय ने स्वयं को पूरी तरह से दिग्भ्रमित कर लिया है और अधिनियम, 1870 की धारा 11 के प्रावधानों की गलत व्याख्या की है, क्योंकि अंत:कालीन लाभ और किराए का बकाया दो अलग-अलग अवधारणाएं हैं। अधिनियम, 1870 की धारा 11 अंत:कालीन लाभ पर न्यायालय फीस अधिरोपित करने का आदेश देती है, न कि किराए के बकाया पर। इस न्यायालय की राय में, विद्वान निष्पादन न्यायालय ने अधिकारिता सम्बन्धी एक गंभीर त्रुटि की है, जिसे इस न्यायालय द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने पर्यवेक्षी अधिकारिता का प्रयोग करते हुए ठीक किए जाने की आवश्यकता है।

18. अतः वर्तमान रिट याचिका सफल होती है और उसे स्वीकार किया जाता है। निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश को अपास्त किया जाता है। पक्षकारों को अपने व्यय स्वयं वहन करने होंगे।

सही/-

प्रशांत कुमार मिश्रा

न्यायाधीश

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णीत 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 **निर्णीत का अंग्रेजी स्वरुप 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 Uday Shankar Dewangan