समक्ष अनिल क्षेत्रपाल, जे.

राजीव जावा-याचिकाकर्ता

बनाम

रामेश पाल - प्रतिवादी 2020 की सी. आर. सं. 2646

25 फरवरी, 2021

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-O. 15, Rl. 5-यह प्रश्न कि क्या आदेश 15 नियम 5, सी. पी. सी. के तहत पारित आदेश के अनुपालन में चूक के कारण पारित बचाव का आदेश तब भी "चालू" रहता है जब पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा वापस कर दिया जाता है और विवाद लंबित केवल देय राशि के संबंध में होता है, जिसका उत्तर "नकारात्मक" में दिया जाता है-आयोजित किया जाता है, क्योंकि लंबित मुकदमा केवल पट्टे की राशि की वसूली के लिए है, आदेश 15 नियम 5, सी. पी. सी. लागू नहीं होता है-यह केवल तभी लागू किया जा सकता है जब मालिक/मकान मालिक ने पट्टेदार को बाहर निकालने की मांग की हो और साथ ही देय राशि की वसूली के लिए प्रार्थना की हो- बचाव के लिए आदेश रद्द कर दिया गया ।

यह माना गया कि पंजाब और हरियाणा राज्य द्वारा जोड़े गए आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. की व्याख्या के बारे में एक दिलचस्प सवाल उठता है, जो चंडीगढ़ केंद्र शासित प्रदेश पर भी लागू होता है।जिस प्रश्न पर न्यायालय की सुविचारित राय में निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि "क्या आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. (राज्य के संशोधन द्वारा जोड़ा गया) के तहत आदेश के अनुपालन में चूक के कारण पारित प्रतिमुकद्दमी-पट्टेदार के बचाव को रद्द करने का आदेश, पट्टेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा वापस सौंपने के बाद मुकदमे का बचाव करने के अवसर

से वंचित करने के लिए काम करना जारी रख सकता है और अब, झगड़ा केवल इस बात पर है कि देय राशि क्या है?”

(पैरा 2)

आगे कहा कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के प्रावधान न्यायालय को न्याय करने में मदद करने के लिए हैं न कि इसे नष्ट करने के लिए। इसलिए, बाद के विकास को देखते हुए, अभी तक का मुकदमा केवल पट्टे की राशि की वसूली के लिए है।आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. अब लागू नहीं है।पुनरावृत्ति की कीमत पर, आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधान को केवल तभी लागू किया जा सकता है जब मालिक/मकान मालिक ने देय राशि की वसूली के लिए प्रार्थना करने के साथ पट्टेदार को बाहर निकालने की मांग की हो।

(पैरा 9)

विशाल गर्ग नरवाना, अधिवक्ता
याचिकाकर्ता के लिए।
लोकेश सिंहल, अधिवक्ता
प्रतिवादी/कैविएटर के लिए (2021 का सीआर No.189)
राकेश धीमान, अधिवक्ता
प्रतिवादी/कैविएटर के लिए (2020 का सीआर No.2651)

अनिल क्षेत्रपाल, जे.

(1) 2021 के सी. आर. सं. 2021 के 189, 2646 और 2020 के 2651 का इस आदेश द्वारा निपटारा कर दिया जाएगा पक्षों के वकीलों की राय में ये संशोधन एक साँझा आदेश द्वारा ख़त्म की जा सकती है।

(2) पंजाब और हरियाणा राज्य द्वारा जोड़े गए आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. की व्याख्या के बारे में एक दिलचस्प सवाल उठता है, जो चंडीगढ़ केंद्र शासित प्रदेश पर भी लागू होता है।जिस प्रश्न पर न्यायालय की सुविचारित राय में निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि "क्या

आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. (राज्य के संशोधन द्वारा जोड़ा गया) के तहत आदेश के अनुपालन में चूक के कारण पारित प्रतिमुकद्दमी-पट्टेदार के बचाव को रद्द करने का आदेश, पट्टेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा वापस सौंपने के बाद मुकदमे का बचाव करने के अवसर से वंचित करने के लिए काम करना जारी रख सकता है और अब, विवाद केवल इस बात पर है कि देय राशि क्या है?" इस स्तर पर, पंजाब और हरियाणा राज्य के साथ-साथ चंडीगढ़ केंद्र शासित प्रदेश के लिए भी लागू आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. निकालना उचित होगाः-

5. स्वीकृत किराया आदि जमा करने में विफलता के लिए बचाव को समाप्त करना।— (1) पट्टादाता द्वारा पट्टे के निर्धारण के बाद पट्टेदार को बेदखल करने और उससे किराया या उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे की वसूली के लिए किसी भी मुकदमे में, मुकदमे की पहली सुनवाई पर या उससे पहले, नौ प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज के साथ उसके द्वारा देय स्वीकार की गई पूरी राशि जमा करेगा और चाहे वह किसी भी राशि को देय स्वीकार करता है या नहीं, वह मुकदमा की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से उसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि जमा करेगा, और उसके द्वारा देय स्वीकार की गई पूरी राशि या उपरोक्त रूप से देय मासिक राशि जमा करने में किसी भी चूक की स्थिति में, न्यायालय, उप-नियम (2) के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, उसके बचाव को रद्द कर सकता है।

(3) कुछ तथ्यों पर ध्यान देने की आवश्यकता है।यहाँ याचिकाकर्ता संपत्ति के विभिन्न हिस्सों सी/3 पुराना डी. एल. एफ. कॉलोनी, सेक्टर 14, अर्बन एस्टेट, गुड़गांव के कथित पत्तेदार हैं। इन तीनों याचिकाओं में याचिकाकर्ता पति-पत्नी हैं।यह आरोप लगाया गया है कि राजीव जावा ने

तीसरी मंजिल और स्टिल्ट हिस्से का 20 प्रतिशत प्रति माह 98,000/- रुपये के भुगतान पर लिया था, जबकि नीलू जावा और अन्य पर आरोप है कि उन्होंने दूसरी मंजिल और उपरोक्त संपत्ति का 20 प्रतिशत पट्टे पर लिया था।एक नोटिस देकर पट्टा समाप्त करने के बाद, प्रतिवादी मकान मालिक ने बाहर निकालने और अपने लाभ की वसूली के लिए एक मुकदमा दायर किया।मुकदमे विचाराधीनता रहने के दौरान, वादी-मकान मालिक द्वारा आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर किया गया था। प्रतिवादी - पट्टेदारों ने मुकदमे का विरोध किया और दायित्व पर विवाद किया। निचली अदालत ने प्रतिवादी-पट्टेदारों को आदेश के एक महीने के भीतर राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया, जिसमें विफल रहने पर उनके बचाव को रद्द कर दिया जाएगा।प्रतिवादी-याचिकाकर्ता ने 2020 का सीआर No.2646 और 2651 दायर किया जो 21.12.2020 पर सुनवाई के लिए आया और निम्नलिखित आदेश पारित किया गयाः-

"याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने निचली अदालत द्वारा पारित दिनांक 24.08.2020 और 15.09.2020 के आदेशों की ओर अदालत का ध्यान आकर्षित करते हुए कहा है कि याचिकाकर्ता (निचली अदालत के समक्ष प्रतिवादी) ने पहले ही पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंपने की पेशकश की है।उन्होंने कहा कि इस संबंध में निचली अदालत के समक्ष एक अलग आवेदन भी दायर किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, याचिकाकर्ता को आज से एक सप्ताह के भीतर निचली अदालत के समक्ष पट्टे पर दिए गए परिसर की चाबियाँ जमा करने दें।निचली अदालत से अनुरोध है कि वह निर्धारित तिथि से पहले उस पर एक रिपोर्ट भेजे।"

(4) यह विवाद में नहीं है कि पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा वादी-मकान मालिक को सौंप दिया गया है।

(5) यह ध्यान दें योग्य है कि कब्जा सौंपने से पहले, अदालत ने याचिकाकर्ता के प्रतिवादी के बचाव को इस आधार पर एक अलग आदेश द्वारा खारिज कर दिया कि निर्देश के अनुसार भुगतान नहीं किया गया है।

(6) इन परिस्थितियों में, जैसा कि ऊपर देखा गया प्रश्न निर्धारण के लिए उत्पन्न होता है।आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के एक सादे अध्ययन पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि विधायिका यह सुनिश्चित करने के लिए कि पट्टेदार मासिक शुल्क के भुगतान के बिना मुकदमे के विचाराधीन रहने के दौरान संपत्ति के कब्जे का आनंद नहीं लेता है, जिसमें आमतौर पर लंबा समय लगता है, मासिक शुल्क के भुगतान के बिना, बशर्ते की पूरी राशि का कम से कम पूरा बकाया जमा किया गया हो और वह मुकदमा की निरंतरता के दौरान मासिक राशि का भुगतान करना जारी रखता है। यह आगे स्पष्ट है कि इस तरह के प्रावधान को केवल तभी लागू किया जा सकता है जब पट्टा के निर्धारण के बाद पट्टेदार को बेदखल करने और पट्टे पर दिए गए परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए उससे किराया या मुआवजे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया जाता है।इस प्रकार, आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. को लागू करने से पहले, स्थापित मुकदमा पट्टेदार को बेदखल करके कब्जे की वसूली और उक्त परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे की राशि की वसूली के लिए होना चाहिए।

(7) यह अच्छी तरह से तय है कि दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908, एक प्रक्रिया संहिता है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि न्यायलयों को पूर्ण और प्रभावी न्याय आदेश में सक्षम बनाने के लिए कुछ ठोस प्रावधान भी जोड़े

गए हैं।हालांकि, बचाव पर प्रहार करने के गंभीर परिणाम होते हैं।बचाव को रद्द करने के बाद प्रतिवादी को मुकदमे का बचाव करने की अनुमति नहीं है।इसे एक दंडात्मक प्रावधान होने के नाते संकीर्ण रूप से समझा जाना चाहिए।

(8) अब, दो कारण हैं कि इस पीठ का विचार है कि चुनौती के तहत आदेश टिकाऊ नहीं हैं।सबसे पहले, देय कथित राशि स्वीकार नहीं की जाती है।प्रतिवादियों-याचिकाकर्ताओं ने दायित्व पर विवाद किया है और विभिन्न कारण बताए हैं।यह भी स्पष्ट है कि पट्टेदारों ने समय से पहले एक मुकदमा भी दायर किया था क्योंकि किरायेदार परिसर को नगर निगम द्वारा सील कर दिया गया था और किरायेदारों ने आरोप लगाया है कि वे शांतिपूर्वक संपत्ति के कब्जे का आनंद नहीं ले पा रहे थे।इसलिए, आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. को लागू नहीं किया जा सकता। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि यह न्यायालय यह अभिनिर्धारित नहीं कर रहा है कि किसी भी मामले में भले ही प्रतिवादी द्वारा दिया गया बचाव मजबूत हो, न्यायालय आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत आदेश पारित नहीं कर सकता है। हालाँकि, वर्तमान मामले के तथ्यों में, देयता के संबंध में एक गंभीर विवाद है।दूसरा, बाद के विकास को देखते हुए, चूक, यदि कोई हो, तो उसे हटा दिया जाता है क्योंकि कब्जा पहले ही सौंप दिया जा चुका है।ऐसी परिस्थितियों में, विशेष रूप से जब अब मुकदमा केवल राशि की वसूली के लिए है, न्यायालय के लिए यह उचित नहीं होगा कि पट्टेदारों को मुकदमे का बचाव करने की अनुमति न दी जाए।मामले के विभिन्न पहलुओं का मूल्यांकन करने के बाद, इस पीठ का विचार है कि अब बचाव पक्ष को हटाने के आदेश का संचालन जारी रखना उचित नहीं है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि सुश्री नीलू जावा ने बचाव को बंद करने के आदेश को चुनौती नहीं दी है, हालांकि, यह केवल परिणामी है

और भुगतान के निर्देश देने वाले पहले आदेश पर निर्भर है।एक बार जब मूल आदेश गलत तरीके से पारित पाया जाता है, तो एक परिणामी आदेश को भी अलग करने की आवश्यकता होगी।

(9) प्रावधान की व्याख्या उस उद्देश्य से अलग नहीं हो सकती जिसे प्राप्त करने की कोशिश की जा रही है।इसके अलावा, सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों की व्याख्या करते समय, उस उद्देश्य को ध्यान में रखना अधिक महत्वपूर्ण हो जाता है जिसके लिए प्रावधान जोड़ा गया है।सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के प्रावधान न्यायलय को न्याय करने में मदद करने के लिए हैं न कि इसे नष्ट करने के लिए।इसलिए, बाद के विकास को देखते हुए, अभी तक का मुकदमा केवल पट्टे की राशि की वसूली के लिए है। आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. अब लागू नहीं है।पुनरावृत्ति की कीमत पर, आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधान को केवल तभी लागू किया जा सकता है जब मालिक/मकान मालिक ने देय राशि की वसूली के लिए प्रार्थना करने के साथ पट्टेदार को बाहर निकालने की मांग की हो।

(10) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, बचाव मुकदमा को निरस्त करने के आदेशों को दरकिनार कर दिया जाता है और याचिकाकर्ताओं को मुकदमे का बचाव करने की अनुमति दी जाती है।

(11) निपटारा किया गया।

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देशय के लिए उपयुक्त रहेगा।

अनुवादक - कुलभूषण