न्यायमूर्ति वी. एस. अग्रवाल के समक्ष,.

मेसर्स करम इंजीनियरिंग वर्क्स - याचिकाकर्ता

मेसर्स एम. एस. एंटरप्राइजेज,-उत्तरदाता

सी. आर. सं. 2697 of 1998

29 सितंबर, 1998

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - आदेश XV नियम 5 - बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया गया - किराए के बकाया के लिए कोई विशिष्ट अनुरोध नहीं किया गया - निचली अदालत ने एक समयबद्ध अवधि के भीतर किराए के बकाया और एक महीने से दूसरे महीने तक भविष्य के किराए के भुगतान का निर्देश दिया, जिसमें विफल रहने पर बचाव पक्ष रद्द माना जाएगा-आ देश 15 केवल वहीं लागू होगा जहां बेदखली और किराए की वसूली दोनों के लिए प्रार्थना की जाती है - किराए के बकाया के लिए प्रार्थना के अभाव में बचाव पक्ष को बंद करने की धमकी देते हुए विवादित आदेश पारित नहीं किया जा सकता है - किसी भी स्थिति में निचली अदालत के लिए बचाव पक्ष को रद्द करना अनिवार्य नहीं है, यह विवेकाधिकार की विषयवस्तु है।

अभिनिर्धारित है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 15 नियम 5 के अवलोकन से पता चलता है कि यह "किसी भी मुकदमे में पट्टादाता द्वारा पट्टेदार को उसके पट्टे के निर्धारण के बाद बेदखल करने और उससे किराए की वसूली के लिए" शब्दों के साथ शुरू होता है। यह बहुत स्पष्ट है कि संहिता का आदेश 15 नियम 5, जो न्यायालय को किरायेदार के बकाया जमा करने में विफलता पर बचाव को समाप्त करने की अनुमति देता है, यदि मुकदमा कब्जे की वसूली और उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे की वसूली के लिए है, तो लागू होगा।अभिव्यक्ति "और" घटित होने को संयोजी के रूप में जाना जाता है।दोनों शर्तों, अर्थात्, यह बेदखली के लिए एक मुकदमा होना चाहिए और बकाया की वसूली के लिए भी, संतुष्ट होना चाहिए।यदि मुकदमा केवल पट्टेदार को बेदखल करने के लिए था और वसूली के लिए नहीं था, तो उस स्थिति में संहिता के आदेश 15 नियम 5 की कोई भूमिका नहीं होगी।यदि पट्टेदार को बेदखल करने के प्रत्येक मुकदमे में, बकाया राशि जमा करने का निर्देश दिया गया था, तो उस स्थिति में विधायिका के लिए यह जोड़ने का कोई मतलब नहीं था कि मुकदमा किराए की वसूली या उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे के लिए होना चाहिए।

(पैरा 10)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब विचाराधीन मुकदमे में किराए के बकाया का दावा नहीं किया जा रहा था, उस स्थिति में, प्रत्यर्थी संहिता के आदेश 15 नियम 5 के तहत आवेदन दायर करने में उचित नहीं था। इसलिए निचली अदालत के आदेश को वापस लिया जाना चाहिए।

श्रीमती आभा राठौर, अधिवक्ता-याचिकाकर्ता की ओर से

जगदेव शर्मा, अधिवक्ता-प्रत्यर्थी की ओर से

न्यायमूर्ति वी. एस. अग्रवाल,

(1) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका कर्म इंजीनियरिंग वर्क्स द्वारा दायर की गई थी, जिसे इसके बाद याचिकाकर्ता के रूप में वर्णित किया गया था, जो 15 मई, 1998 को फरीदाबाद के विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग) द्वारा पारित आदेश के खिलाफ दर्ज की गई है।विवादित आदेश के आधार पर, विद्वत विचारण न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 15 नियम 5 (संक्षेप में "संहिता") के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए याचिकाकर्ता को तीन महीने के भीतर बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया, जिसमें विफल रहने पर याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द कर दिया गया माना जाएगा।

(2) प्रासंगिक तथ्य यह है कि प्रतिवादी मेसर्स एम. एस. एंटरप्राइजेज ने विवादित संपत्ति के संबंध में याचिकाकर्ता के खिलाफ निष्कासन के लिए मुकदमा दायर किया था।यह आरोप लगाया गया है कि विचाराधीन संपत्ति याचिकाकर्ता को पट्टे पर दी गई थी।शुरू में किराया रु. 10,630 था। जिसे बढ़ाकर प्रति माह 20, 661 पकर दिया गया।।यह आगे कहा गया कि हालांकि याचिकाकर्ता किराए के बकाया में है, लेकिन याचिकाकर्ता को बाहर निकालने के लिए दीवानी मुकदमा दायर किया जा रहा है, केवल वसूली के लिए मुकदमा दायर करने का अधिकार सुरक्षित है।इस तरह के मुकदमे का विरोध किया जा रहा था और दायर किए गए लिखित बयान में यह बताया गया था कि प्रत्यर्थी की ओर से पहले किरायेदारी को समाप्त करना अनिवार्य है।यह याचिकाकर्ता का मामला था कि उसने शेड का निर्माण किया था और इस निर्माण की लागत का हकदार था।जहां तक किराया याचिकाकर्ता की याचिका के बकाया की वसूली के दावे का संबंध है, यह था कि इस तरह के अधिकार को सुरक्षित नहीं रखा जा सकता है और संहिता के आदेश 2 नियम 2 के तहत, वसूली के लिए एक मुकदमे को प्रतिबंधित किया जाएगा।

(3) मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द करने के लिए एक आवेदन दायर किया गया था।यह आरोप लगाया गया था कि किराया रु 20, 661.75 प्रति माह।यह अक्टूबर, 1992 से बकाया है।याचिकाकर्ता ने उक्त राशि जमा नहीं की है और इसलिए याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द कर दिया जाना चाहिए।उक्त आवेदन का विरोध किया गया था और दायर किए गए जवाब में यह आरोप लगाया गया था कि शिकायत में केवल कब्जे का दावा किया गया है और किराए का कोई बकाया नहीं है और इसलिए, सिविल प्रक्रिया

संहिता का आदेश 15 नियम 5 लागू नहीं होगा।यह भी तर्क दिया गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के कारण दीवानी मुकदमा विचारणीय नहीं है।

(4) विद्वत विचारण न्यायालय ने विवादित आदेश के माध्यम से यह अभिनिर्धारित किया कि एक बार बकाया देय होने के बाद, याचिकाकर्ता को उसका का भुगतान करना होगा और याचिकाकर्ता को तीन महीने के भीतर किराए के बकाया का भुगतान करने और अगले महीने की 10 तारीख तक महीने दर महीने किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया, जिसमें विफल रहने पर याचिकाकर्ता-प्रतिवादी के बचाव को रद्द कर दिया गया माना जाएगा। उसी से आहत होकर, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है।

(5) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने निचली अदालत के आदेश पर इस आधार पर आक्षेप किया कि तथ्यों में, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 15 नियम 5 को आकर्षित नहीं किया गया है क्योंकि किराए के बकाया का विशेष रूप से दावा नहीं किया गया है और एक बार बकाया का दावा नहीं किया जाता है, तो ऐसा आदेश यानी विवादित आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

(6) वर्तमान मामले के तथ्यों में, उठाए गए तर्क में योग्यता है और इसे नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है।संहिता के आदेश 15 नियम 5 को जोड़ा गया है और 10 मई, 1991 की अधिसूचना के माध्यम से लागू किया गया है।यह नीचे लिखा है:—

"आदेश **XV,** नियम **5**

(1) पट्टेदार द्वारा पट्टे के निर्धारण के बाद पट्टेदार को बेदखल करने और उससे उपयोग और व्यवसाय के लिए किराया या मुआवजे की वसूली के लिए किसी मुकदमे में, प्रतिवादी, मुकदमे की पहली सुनवाई पर या उससे पहले, उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि को ब्याज के साथ प्रति वर्ष नौ प्रतिशत की दर से जमा करेगा और चाहे वह कोई राशि देय स्वीकार करे या न करे, वह मुकदमे 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 मासिक राशि को जमा करने में किसी भी चूक की स्थिति में, न्यायालय, उप नियम (2) के प्रावधानों के अधीन, बचाव को रद्द कर सकता है।

व्याख्या *1:*"पहली सुनवाई" पद का अर्थ है लिखित बयान दाखिल करने या समन में उल्लिखित सुनवाई की तारीख या जहां उल्लिखित तिथियों में से अंतिम तिथि में ऐसी एक से अधिक तिथियों का उल्लेख किया गया है।

व्याख्या *2:*उसके द्वारा देय स्वीकार की गई संपूर्ण राशि का अर्थ है पूरी सकल राशि, चाहे वह किराए के रूप में हो या उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे के रूप में, जिसकी गणना स्वीकृत अवधि के लिए किराए की

स्वीकृत दर पर की जाती है। पट्टेदार के खाते में इमारत के संबंध में स्थानीय प्राधिकरण को भुगतान किए गए करों, यदि कोई हो, और किसी भी न्यायालय में जमा की गई राशि, यदि कोई हो, के अलावा कोई अन्य कटौती नहीं करने के बाद बकाया।

व्याख्या *3.*मासिक देय राशि का अर्थ है हर महीने देय राशि, चाहे किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और व्यवसाय के लिए किराया या मुआवजे के रूप में, पट्टेदार के खाते में इमारत के संबंध में स्थानीय प्राधिकरण को भुगतान किए गए करों, यदि कोई हो, के अलावा कोई अन्य कटौती नहीं करने के बाद।(2) बचाव पक्ष को हटाने का आदेश देने से पहले, न्यायालय उस ओर से प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी अभ्यावेदन पर विचार कर सकता है बशर्ते कि ऐसा अभ्यावेदन पहली सुनवाई के दस दिनों के भीतर या उप-धारा (1) में निर्दिष्ट सप्ताह की समाप्ति के भीतर किया जाए, जैसा कि मामला हो सकता है।(3) इस नियम के तहत जमा की गई राशि को वादी द्वारा किसी भी समय वापस लिया जा सकता है; बशर्ते कि इस तरह की निकासी का वादी द्वारा जमा की गई राशि की शुद्धता पर विवाद करने वाले किसी भी दावे पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगाः

बशर्ते कि यदि जमा की गई राशि में जमाकर्ता द्वारा किसी भी खाते में कटौती योग्य होने का दावा की गई कोई राशि शामिल है, तो न्यायालय वादी से ऐसी राशि के लिए प्रतिभूति प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध कर सकता है, इससे पहले कि उसे उसे निकालने की अनुमति दी जाए।

(7) आदेश 15 नियम ५ के प्रावधानों की व्याख्या की है और शुरुआत में यह अवलोकन के योग्य है कि बचाव को बंद करना अनिवार्य नहीं है।बिमल चंद जैन बनाम गोपाल ऐगरवाल[1] के मामले में उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस विवेकाधिकार का सावधानीपूर्वक प्रयोग किया जाना चाहिए।फैसले के पैराग्राफ 6 में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया थाः—

" इस मामले में एक गंभीर जिम्मेदारी अदालत की है और शक्ति का उपयोग यांत्रिक रूप से नहीं किया जाना है। यदि अभिलेख पर पहले से मौजूद तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर उसे ऐसा न करने का उचित कारण मिलता है तो अदालत को बचाव पक्ष को समाप्त न करने का अधिकार है।यह हमेशा अदालत के फैसले के लिए एक मामला होगा कि वह यह तय करे कि उसके सामने की सामग्री पर, प्रतिनिधित्व के अभाव के बावजूद उप-नियम (2) के तहत, बचाव को रद्द किया जाना चाहिए या नहीं किया जाना चाहिए।उप-नियम (1) में "मे" शब्द केवल अदालत में बचाव को समाप्त करने की शक्ति निहित करता है।यह इसे चूक के हर मामले में ऐसा करने के लिए बाध्य नहीं करता है।

---

[1] A.I.R. 1981 S.C. 1657

(8) यहां तक कि इस न्यायालय ने *जय भगवान बनाम चंद्र मोहन और अन्य*[2] के मामले में यह अभिनिर्धारित किया कि बचाव पक्ष को निरस्त करना या ऐसा नहीं करना न्यायालय का विवेकाधिकार है।निष्कर्ष इस प्रकार हैंः —

"(2) कि आदेश XV, नियम 5 के तहत शक्ति का प्रयोग करते समय, किराएदार द्वारा किराए या मुआवजे की राशि को ब्याज के साथ जमा करने में विफल रहने की स्थिति में न्यायालय हमेशा बचाव पक्ष को समाप्त करने के लिए बाध्य नहीं है।बल्कि, न्यायालय के पास प्रतिवादी द्वारा किए गए अभ्यावेदन, यदि कोई हो, और न्यायालय के अभिलेख पर लाए गए प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करने के बाद बचाव पक्ष को निरस्त करने या न करने का विवेकाधिकार है।"

(9) इस तरह का विवेकाधिकार, निश्चित रूप से, निचली अदालत के पास मौजूद है।लेकिन मूल प्रश्न, जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, यह है कि क्या न्यायालय प्रश्नगत आदेश पारित करने में उचित था या नहीं? यदि संहिता के आदेश 15 नियम 5 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, तो किरायेदार को बकाया भुगतान करने का निर्देश देने वाला ऐसा आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।एक परिणाम के रूप में, यह इस प्रकार है कि बचाव को भी रद्द नहीं किया जा सकता था।

(10) संहिता के आदेश 15 नियम 5 के अवलोकन से पता चलता है कि यह किसी भी मुकदमे में "पट्टेदाता द्वारा पट्टे के निर्धारण के बाद पट्टेदार को बेदखल करने और उससे किराए की वसूली के लिए" शब्दों के साथ शुरू होता है। यह स्पष्ट है कि संहिता का आदेश 15 नियम 5 जो न्यायालय को बकाया जमा करने में किरायेदार की विफलता पर बचाव पक्ष को समाप्त करने की अनुमति देता है, यदि मुकदमा कब्जे की वसूली और उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे की वसूली के लिए है, तो यह लागू होगा।अभिव्यक्ति "और" घटित होने को संयुग्म के रूप में जाना जाता है।दोनों शर्तों, अर्थात्, यह बेदखली के लिए एक मुकदमा होना चाहिए और बकाया की वसूली के लिए भी, संतुष्ट होना चाहिए।यदि मुकदमा केवल पट्टेदार को बेदखल करने के लिए था और वसूली के लिए नहीं था, तो उस स्थिति में संहिता के आदेश 15 नियम 5 की कोई भूमिका नहीं होगी।यदि पट्टेदार को बेदखल करने के प्रत्येक मुकदमे में बकाया राशि जमा करने का निर्देश दिया गया था, तो उस स्थिति में विधायिका के लिए ऐसा करने का कोई मतलब नहीं था कि मुकदमा किराए की वसूली या उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे के लिए होना चाहिए।वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, विशेष रूप से प्रतिवादी ने आरोप लगाया कि किराए के बकाया का दावा नहीं किया जा रहा था।प्रत्यर्थी ने इतने शब्दों में निवेदन किया और शिकायत का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार हैः—

---

[2] A.I.R. 1996P&H 52

" याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी के खिलाफ परक्राम्य लिखत अधिनियम की धारा 138 के तहत एक शिकायत दर्ज कराई है, जो श्री एन. के. कश्यप, अतिरिक्त मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, फरीदाबाद की अदालत में लंबित है। इस मुकदमे के दौरान वादी केवल निष्कासन की मांग कर रहा है और उसने आवश्यकता पड़ने पर बाद के चरण में किराए के बकाया की वसूली के लिए मुकदमा दायर करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखा है।" (जोर दिया गया)।

(11) जब विचाराधीन मुकदमे में किराए के बकाया का दावा नहीं किया जा रहा था, उस स्थिति में, प्रतिवादी को संहिता के आदेश 15 नियम 5 के तहत आवेदन दायर करने में उचित नहीं ठहराया गया था।इसलिए निचली अदालत के आदेश को वापस लिया जाना चाहिए।

(12) प्रत्यर्थी द्वारा इस न्यायालय के दो फैसलों को यह तर्क देने के लिए रखा गया था कि जब किराए का बकाया जमा नहीं किया जाता है, तो बचाव पक्ष को रद्द कर दिया जाना चाहिए।लेकिन इसमें संदर्भित किए जाने वाले दोनों निर्णय अलग-अलग हैं। *सुरेश कुमार बनाम प्रेम चंद*[3] के मामले में, किरायेदार के बचाव को रद्द कर दिया गया था और *श्रीमती अबलिंदर चावला बनाम श्री आर. के. गुप्ता*[4] के मामले में दिए गए बाद के निर्णय में भी यही स्थिति थी। हालाँकि, इन दोनों मामलों में, किरायेदार को बेदखल करने और अपने लाभ के बकाया की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया था।वर्तमान मामले में ऐसा नहीं है।इसमें, पुनरावृत्ति के जोखिम पर, यह उल्लेख किया गया है कि उपयोग और व्यवसाय के लिए किराए या नुकसान का कोई बकाया का दावा नहीं किया गया था। संहिता का आदेश 15 नियम 5 लागू नहीं होता है।इसलिए, निचली अदालत को विवादित आदेश पारित करने में उचित नहीं ठहराया गया था।

(13) इन कारणों से, पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की जाती है और विवादित आदेश को निरस्त कर दिया जाता है।

अस्वीकरण :

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि यह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। सभी व्यावहारिक और आपराधिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

---

[3] **1993 (2)** पी. एल. आर. **408**

[4] **1994 (2)** पी. एल. आर. **219**

हिमांशु आर्य

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा