

समक्ष जी.एस. संधावालिया, न्यायाधीश

डॉ. निखिल नागपाल-याचिकाकर्ता

बनाम

डॉ. प्रतिभा शर्मा और अन्य—प्रतिवादी

2020 की सीआर संख्या 877

नवम्बर 04/2020

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - O.15 RI. 5 - याचिकाकर्ता को पट्टे की राशि जमा करने का निर्देश देने का आदेश, जिसमें विफल रहने पर उसके बचाव को रद्द कर दिया जाना था और बाद में भुगतान न करने के कारण बचाव को रद्द करने का आदेश दिया गया था- रद्द करना- आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत आवेदन को बनाए रखने योग्य नहीं माना गया - वादी ने किराया राजस्व समझौते को चुनौती दी - पट्टेदार के संबंध की कमी के कारण वादी के लोकस स्टैंडी का विवाद - पट्टेदार - जैसे, एक साथ गर्म और ठंडा नहीं उड़ा सकते हैं और आदेश 15 नियम 5 सीपीसी का लाभ नहीं उठा सकते हैं।

माना जाता है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा दायर वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में चुनौती दिनांक 18.10.2019 के आदेश (अनुलग्नक पी-1) को दी गई है, जिसके तहत प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत दायर आवेदन की अनुमति दी गई है। नतीजतन, याचिकाकर्ता को 18.12.2019 से पहले 1,82,586/- रुपये की राशि को समायोजित करने के बाद, पहले वर्ष के लिए 50,000 रुपये, दूसरे वर्ष के लिए 75,000 रुपये और तीसरे वर्ष के लिए 1,00,000 रुपये की मासिक दर से पट्टे की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, जिसमें विफल रहने पर, उसका बचाव रद्द कर दिया जाना था। उन्हें यह भी निर्देश दिया गया कि वह वाद की निरंतरता के दौरान मासिक किराया उसके प्रोद्भवन के एक सप्ताह के भीतर उसी परिणामी शर्त के साथ नियमित रूप से जमा करे। बाद के आदेश दिनांक 18.12.2019 (अनुलग्नक पी-2) को भी चुनौती दी गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ता का बचाव भुगतान न करने के कारण रद्द कर दिया गया था और मामले को बहस के लिए तय किया गया था।

(पैरा 3)

आगे कहा गया कि वादी ने पहले आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत आवेदन दायर किए बिना अपने साक्ष्य का नेतृत्व करने के लिए चुना था और उसके बाद, 11.11.2018 को 1 1/2 साल से अधिक की अवधि के बाद आवेदन दायर करने का फैसला किया , केवल याचिकाकर्ता को अपने साक्ष्य का नेतृत्व

करने से वंचित करने के लिए। इस पहलू को सिविल कोर्ट ने इस आधार पर भी खारिज कर दिया है कि लिखित बयान दाखिल करने से पहले भी आवेदन दायर किया जा सकता है और इसलिए याचिकाकर्ता किराए के लिए कोई भुगतान किए बिना सूट संपत्ति में जारी नहीं रह सकता है। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है कि वादी राजस्व हिस्सेदारी व्यवस्था के पक्षकार नहीं हैं और यह याचिकाकर्ता का विशिष्ट मामला था कि धोखाधड़ी और मिलीभगत थी और इसलिए, एक बार जब वे संपत्ति के पट्टेदार नहीं हैं और राजस्व साझाकरण व्यवस्था के हस्ताक्षरकर्ता नहीं हैं, तो यह एक विवादास्पद प्रश्न होगा कि क्या वे उक्त राशि का दावा करने के लिए उत्तरदायी हैं और क्या मुकदमा स्वयं होगा उनके कहने पर बनाए रखने योग्य।

(पैरा 16)

आगे कहा गया कि उक्त आवेदन पर निर्णय लेते समय सिविल न्यायालय द्वारा इन पहलुओं को ध्यान में नहीं रखा गया है और इसने उपरोक्त प्रावधानों को आँख बंद करके लागू किया है। उक्त प्रावधानों को पढ़ने से यह भी पता चलेगा कि स्पष्टीकरण यह भी दर्शाता है कि भुगतान स्वीकार की गई पूरी राशि पर किया जाना है और स्पष्टीकरण में मासिक राशि के बारे में भी बात की गई है चाहे वह किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे के रूप में हो। एक बार पट्टेदार-पट्टेदार के संबंध की कमी के कारण वादी के लोकस स्टैंडी का विवाद होने पर, सिविल कोर्ट इस निष्कर्ष पर पहुंचने में न्यायसंगत नहीं था कि प्रावधान अनिवार्य थे और राशि जमा की जानी थी। सतपाल **बंसल बनाम संदीप कुमार और अन्य 2017 (1) पीएलआर 400** में इस न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया जा सकता है, जिसमें बचाव पक्ष को रद्द करने के लिए आवेदन दायर किया गया था। पिता-पुत्र के बीच विवाद था और मुकदमा लाइसेंस पर दिए गए कमरे को खाली करने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए था। टायल कोर्ट ने माना था कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का कोई संबंध नहीं था और इसलिए, आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के प्रावधान लागू नहीं होंगे। उक्त आदेश को इस न्यायालय ने प्रावधानों में दिए गए स्पष्टीकरणों पर उचित विचार करके बरकरार रखा था। इस प्रकार, उक्त निर्णय उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में लागू होगा।

(पैरा 17)

आगे कहा गया कि सीपीसी के आदेश 15 नियम 5 के तहत आवेदन की विचारणीयता के मुद्दे पर, इस न्यायालय की राय है कि उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है और जो क्षेत्र को पकड़ते हैं, वे पट्टेदार-पट्टेदार के स्वीकृत संबंध और देय राशि से संबंधित हैं और जहां उन तथ्यों के बारे में कोई इनकार नहीं है। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह ध्यान

दिया जाना चाहिए कि यह स्वयं वादी का मामला है कि किराया राजस्व समझौता प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा उनकी पीठ पर निष्पादित किया गया था और इसलिए, उन्होंने इसे चुनौती दी है। इस प्रकार, वे अब आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों का लाभ नहीं ले सकते क्योंकि वे एक ही समय में गर्म और ठंडा नहीं उड़ा सकते हैं।

(पैरा 18)

इसके परिणामस्वरूप, 18.10.2019 और 12.12.2019 (अनुलग्नक P-1 और P-2) के आक्षेपित आदेश टिकाऊ नहीं हैं और इसे रद्द कर दिया जाता है। हालांकि, चूंकि याचिकाकर्ता ने खुद प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी नंबर 2 को 4,17,414 रुपये की राशि की पेशकश की गई थी, लेकिन उसने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया, याचिकाकर्ता को निर्देश दिया जाता है कि वह इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने से एक महीने की अवधि के भीतर उक्त राशि को अदालत में जमा करे। इसे वाद के लंबित रहने के दौरान सावधि जमा रसीद में रखा जाएगा और सिविल न्यायालय विचारण की समाप्ति पर यह निर्देश जारी करने के लिए स्वतंत्र होगा कि उसे किसके पास जाना है। इसके अलावा, निर्देश जारी किए जाते हैं कि छह महीने की अवधि के भीतर वाद पर फैसला किया जाए और प्रतिवादी/याचिकाकर्ता को अपने साक्ष्य को पूरा करने का उचित अवसर दिया जाए। निर्धारित अवधि के भीतर जमा न करने की स्थिति में, आक्षेपित आदेश लागू होंगे।

(पैरा 19)

अमृता नागपाल, अधिवक्ता, *गैर-आवेदक/याचिकाकर्ता के लिए।*

राजिंदर शर्मा, अधिवक्ता, आवेदक/प्रतिवादी नंबर 1 और 3 के लिए।

हेम राज कपिला, अधिवक्ता, गैर-आवेदक/प्रतिवादी संख्या 2 के लिए।

जी.एस. संधावलिया, न्यायाधीश

CM-7489-CII-2020

1. मुख्य मामले को स्थगित करने के लिए आवेदन, जिसे अब 15.01.2021 के लिए तय किया गया है, की अनुमति दी जाती है। मुख्य मामला 15.01.2021 से आज तक के लिए स्थगित कर दिया गया है।

2. सी.एम. का निस्तारण.

CR-877-2020 (O&M)

1. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा दायर वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में चुनौती दिनांक 18.10.2019 के आदेश (अनुलग्नक

पी-1) को दी गई है, जिसके तहत प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत दायर आवेदन की अनुमति दी गई है। नतीजतन, याचिकाकर्ता को 18.12.2019 से पहले 1,82,586/- रुपये की राशि को समायोजित करने के बाद, पहले वर्ष के लिए 50,000 रुपये, दूसरे वर्ष के लिए 75,000 रुपये और तीसरे वर्ष के लिए 1,00,000 रुपये की मासिक दर से पट्टे की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, जिसमें विफल रहने पर, उसका बचाव रद्द कर दिया जाना था। उन्हें यह भी निर्देश दिया गया कि वह वाद की निरंतरता के दौरान मासिक किराया उसके प्रोद्भवन के एक सप्ताह के भीतर उसी परिणामी शर्त के साथ नियमित रूप से जमा करे। बाद के आदेश दिनांक 18.12.2019 (अनुलग्नक पी-2) को भी चुनौती दी गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ता का बचाव भुगतान न करने के कारण रद्द कर दिया गया था और मामले को बहस के लिए तय किया गया था।

2. सिविल कोर्ट (जूनियर डिवीजन) पानीपत ने पहले आदेश के तहत इस निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद भुगतान का निर्देश दिया था कि वाद संपत्ति के वादी के शीर्षक के संबंध में कोई विवाद नहीं था क्योंकि वे दिनांक 15.02.2008 के बिक्री विलेख के अनुसार मालिक थे। किराया राजस्व करार दिनांक 29.04.2016 (अनुलग्नक पी-3) जिसके तहत संपत्ति पट्टे पर दी गई थी, के निष्पादन को प्रतिवादी नंबर 2, डॉ. जितेंद्र शर्मा के दर्ज बयान के साथ भी ध्यान में रखा गया था कि उन्हें वादी को बकाया राशि का भुगतान करने पर कोई आपत्ति नहीं है। यह याचिकाकर्ता का दावा था कि उक्त समझौता 5 साल के लिए एक पट्टा था और पंजीकरण एटी, 1908 की धारा 17 (1) (डी) के तहत अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना होगा। उक्त दावे को खारिज कर दिया गया था क्योंकि वादी ने विशेष रूप से उल्लेख किया था कि किसी भी आय/लाभ के बावजूद न्यूनतम किराया देय था, यह मानते हुए कि कथन को टालमटोल से इनकार कर दिया गया था और इस तरह के इनकार प्रवेश से बेहतर नहीं थे, हालांकि उनका प्रभाव परीक्षण के समापन के बाद देखा जाना था। एक निष्कर्ष दर्ज किया गया था कि प्रथम दृष्टया न्यूनतम किराया वास्तव में देय था, हालांकि याचिकाकर्ता ने दावा किया था कि उसने जनवरी, 2017 से कोई आय नहीं की थी।
3. यह मुद्दा कि क्या जनवरी, 2017 से लाभ उत्पन्न नहीं किया जा सका और यह प्रतिवादी नंबर 2 के कृत्यों के कारण था क्योंकि संपत्ति को सील कर दिया गया था, उस स्तर पर पता लगाने योग्य नहीं था। राशि, यदि कोई हो, को समायोजित किया जा सकता है यदि न्यायालय साक्ष्य की सराहना के बाद और मुकदमे के समापन पर इस निष्कर्ष पर

पहुंचता है कि गलती मालिकों की थी। वादी द्वारा आवेदन दायर करने में देरी के संबंध में आपत्ति को खारिज कर दिया गया था क्योंकि आदेश 15 नियम 5 सीपीसी एक सक्षम प्रावधान था जो वादी को लिखित बयान दाखिल करने से पहले ही अवैतनिक स्वीकृत किराया प्राप्त करने में सक्षम बनाता था और इसलिए, भुगतान किया जाना था। **गुरजीत सिंह गिल बनाम मेजर परमजीत सिंह गोथरा** के फैसले पर यह देखने के लिए भरोसा किया गया था कि यह अनिवार्य था और इसलिए, याचिकाकर्ता वादी द्वारा दावा किए गए किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। सतपाल सिंह **बनाम बलवंत कौर ग्रेवाल और जगदेव सिंह**² बनाम **बलवंत कौर ग्रेवाल के मामले में सीपीसी के आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के उक्त प्रावधानों को**³ भी ध्यान में रखा गया था।

4. हालांकि, मुद्दा यह है कि क्या याचिकाकर्ता का वादी के साथ परिसर में पट्टेदार के संबंध को स्वीकार किया गया है और क्या उन्हें देय किराए की राशि स्वीकार की गई है। क्या वादी और प्रतिवादी नंबर 2-प्रतिवादी नंबर 3, डॉ जितेंद्र शर्मा के बीच मिलीभगत है, यह एक ऐसा पहलू है जिसे ट्रायल कोर्ट नोटिस करने में विफल रहा है। उक्त प्रावधानों को प्रतिवादी-याचिकाकर्ता के बचाव को बंद करने के लिए एक हथियार के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता है, जब वादी द्वारा संबंध से इनकार कर दिया जाता है क्योंकि समझौता प्रतिवादी नंबर 3 के साथ किराया राजस्व साझाकरण के आधार पर भी है जो नीचे दिए गए तथ्यों से स्पष्ट होगा।

5. प्रतिवादी नंबर 1 और 2/वादी जो मां और बेटी हैं, ने पानीपत में स्थित संपत्ति के लिए हेड-नोट में विस्तृत तीन मंजिला इमारत से बेदखली के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया और अप्रैल, 2016 से मार्च, 2017 तक उपयोग और कब्जे के लिए 4,92,414/- रुपये की वसूली के लिए। 01.05.2017 से सूट संपत्ति को खाली करने की तारीख तक @ 75,000 रुपये प्रति माह किराए का दावा भी किया गया था। प्रतिवादी नंबर 2 जिसे प्रतिवादी नंबर 3 के रूप में नियुक्त किया गया है, वह वादी नंबर 1 का पति है। वाद के अनुसार, दिनांक 15.02.2008 के बिक्री विलेख के माध्यम से संपत्ति संयुक्त रूप से उनके स्वामित्व में थी। 27.04.2012 को नगर निगम से साइट-प्लान स्वीकृत होने के बाद

¹ 2004 (3) पीएलआर 474

² 2012 (2) सीसीसी 827

³ 2012 (4) सीसीसी 640

भवन का निर्माण किया गया था। हालांकि, नोटिस जारी किए गए थे कि भवन का निर्माण स्वीकृत साइट-प्लान के अनुसार नहीं किया गया था और मामले का निपटारा नहीं किया गया था। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी नंबर 2 ने याचिकाकर्ता को अस्पताल ले जाने के लिए शामिल किया था और उक्त समझौते से बाध्य नहीं था। दोनों प्रतिवादियों के बीच विवाद उत्पन्न हुआ था कि प्रतिवादी नंबर 2 को रिकॉर्ड नहीं दिखाया गया था, जिसे जबरन और अवैध रूप से सूट संपत्ति से बाहर कर दिया गया था और याचिकाकर्ता और उसके भाई के खिलाफ एक आपराधिक मामला भी दर्ज किया गया था।

6. यह भी आरोप लगाया गया कि याचिकाकर्ता किराया-राजस्व साझेदारी के आधार पर डिवाइन केयर अस्पताल के नाम और शैली में एक अस्पताल चला रहा था, जो वादी की सहमति के बिना था। किराए का भुगतान पहले वर्ष के लिए @ 50,000/- रुपये प्रति माह, दूसरे वर्ष के लिए 75,000/- रुपये और तीसरे वर्ष के लिए 1,00,000/- रुपये किया जाना था, जो लाभ के अधिकतम 20% (सकल प्राप्ति कम खर्च) के अधीन था और न्यूनतम किराया भी देय था यदि याचिकाकर्ता द्वारा अर्जित कोई आय नहीं थी। यह आगे आरोप लगाया गया था कि याचिकाकर्ता ने लिखित सहमति के बिना सूट संपत्ति में स्थायी संरचनात्मक परिवर्तन किए थे और अनधिकृत निर्माण किया गया था। कुछ हिस्से को केमिस्टों को उप-पट्टे पर दिया गया था और एक्स-रे उद्देश्य के लिए केवल 1,82,586/- रुपये का भुगतान किया गया था और इसलिए, बाद की दर @ 75,000/- रुपये प्रति माह के साथ राशि का दावा किया गया था। 29.04.2016 के समझौते को कानून की नजर में कोई मूल्य नहीं बताया गया था और यह केवल कागज का एक टुकड़ा था और यह एक वर्ष से अधिक समय के लिए था और कानून की नजर में इसका कोई बल नहीं हो सकता था और इसलिए, प्रतिवादी नंबर 1/याचिकाकर्ता का कब्जा सहमति और अनुमति के बिना बताया गया था।

7. उक्त मुकदमे को लिखित बयान दर्ज करके यह दलील देते हुए चुनौती दी गई थी कि यह दुर्भावनापूर्ण इरादे और मिलीभगत से दायर किया गया था। प्रतिवादी नंबर 2, पति को एक स्वीकृत लिखित बयान प्राप्त करने और याचिकाकर्ता के अधिकारों से वंचित करने के उद्देश्य से प्रतिवादी के रूप में प्रतिवादी के रूप में पेश किया गया था। समझौता 5 साल के लिए था और इसे प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा निष्पादित किया गया था जो याचिकाकर्ता के सर्वोत्तम ज्ञान के अनुसार संपत्ति का मालिक था। उन्होंने याचिकाकर्ता को अस्पताल के प्रयोजनों के लिए सूट संपत्ति

में शामिल किया था और याचिकाकर्ता को अंधेरे में रखा गया था और वे 29.04.2016 के समझौते से बंधे थे। पार्टियों के रिश्ते पर जोर दिया गया था और यह तथ्य कि वे सभी एक ही छत के नीचे एक साथ रह रहे थे और इसलिए, पूरी कहानी इस तथ्य के बारे में झूठी थी कि उन्हें समझौते के बारे में पता नहीं था। प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा भी दायर किया गया था और उसने याचिकाकर्ता को सूट संपत्ति से बेदखल करने की कोशिश की थी और तत्वों की मदद से अस्पताल के शांतिपूर्ण कामकाज में हस्तक्षेप किया था। स्थानीय पुलिस भी राजनीतिक दलों के स्थानीय नेताओं के राजनीतिक दबाव में उनके अवैध मिशन में उनकी मदद कर रही थी।

8. यह कहा गया था कि याचिकाकर्ता ने नर्सिंग होम चलाने के लिए इमारत को फिट बनाने के लिए अस्पताल की इमारत के इंटीरियर पर 1 करोड़ रुपये से अधिक खर्च किए थे और लाखों रुपये खर्च करके चिकित्सा उपकरण स्थापित किए थे। अस्पताल में केमिस्ट शॉप मौजूद थी जो उचित नर्सिंग होम और अस्पताल चलाने के लिए आवश्यक थी और किसी भी एक्स-रे मशीन को स्थापित करने के लिए वादी से अनुमति लेने की कोई आवश्यकता नहीं थी। एमसी द्वारा वादी और प्रतिवादी नंबर 2 की मिलीभगत से 03.08.2016 को अवैध रूप से इमारत को सील कर दिया गया था, जिसे 17.10.2016 को याचिकाकर्ता के महान प्रयासों से परिसर से सील हटाने के बाद फिर से खोल दिया गया था और इसलिए, प्रतिवादी नंबर 2 03.08.2016 से 17.10.2016 तक की अवधि के लिए किराए का दावा नहीं कर सका। अधूरा काम याचिकाकर्ता ने अपने स्वयं के धन से पूरा किया और अस्पताल का उद्घाटन 07.11.2016 को किया गया। 4,92,414/- रुपये का भुगतान करने की देयता का भी इस आधार पर विरोध किया गया था कि कब्जा अप्रैल, 2016 से अप्रैल, 2017 तक था और राशि @ 50,000/- रुपये प्रति माह देय होगी जो 6 लाख रुपये होगी और केवल 4,17,414/- रुपये 1,82,586/- रुपये की राशि को समायोजित करने के बाद देय थी जिसे प्रतिवादी नंबर 2 ने स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। मकान मालिक और किरायेदार का संबंध प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और वर्तमान याचिकाकर्ता के बीच था न कि वादी के बीच। समझौता पंजीकृत नहीं किया गया था क्योंकि प्रतिवादी नंबर 2 ने याचिकाकर्ता को इसे पंजीकृत करने के लिए नहीं कहा था और उसने स्वयं उक्त समझौते को टाइप किया था। यह माना गया कि वादी और याचिकाकर्ता के बीच मकान मालिक और किरायेदार, पट्टेदार और पट्टेदार का कोई संबंध नहीं था और धोखाधड़ी और जालसाजी की गई थी। यह आरोप लगाया गया था कि याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 2

के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा का मुकदमा दायर किया गया था और बिजली कनेक्शन के संबंध में उत्तर हरियाणा बिजली वितरण निगम लिमिटेड के खिलाफ एक और मुकदमा दायर किया गया था और उक्त मुकदमों की पेंडेंसी को छुपाया गया था।

9. वादी द्वारा साक्ष्य के समापन के बाद, आदेश 15 नियम 5 के तहत आवेदन दिनांक 11.11.2018 (अनुलग्नक पी -6) दायर किया गया था कि बचाव पक्ष को बंद कर दिया जाए क्योंकि किराए की राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा था। यह दलील दी गई थी कि न्यूनतम किराया समझौते के अनुसार देय होगा। उक्त आवेदन का जवाब (अनुलग्नक पी-7) दाखिल करके यह दलील देते हुए चुनौती दी गई थी कि यह एक विलम्बित चरण में दायर किया गया था। समझौते के अनुसार, वादी को कोई किराया देय नहीं था और मांग पूरी तरह से अवैध थी और जनवरी, 2017 के बाद याचिकाकर्ता को झूठे और तुच्छ मुकदमेबाजी में शामिल करके प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा बनाए गए माहौल के कारण वास्तविक नहीं थी। सूट संपत्ति का ठीक से उपयोग नहीं किया जा सका और जनवरी, 2017 से डिवाइन केयर अस्पताल से कोई आय नहीं हुई थी। वादी और याचिकाकर्ता के बीच कोई समझौता नहीं था और उनके बीच मकान मालिक और किरायेदार और पट्टेदार और पट्टेदार का कोई संबंध नहीं था और उनके बीच कोई किराया नहीं दिया जाना था। मामला अंतिम चरण में था और इसलिए, यह दलील दी गई थी कि तथ्यों को छिपाया गया था कि विचाराधीन इमारत तीन व्यक्तियों की थी और प्रतिवादी नंबर 2 का इसमें केवल 1/3 हिस्सा था। एक धोखाधड़ी की गई थी जिसे वादी द्वारा स्वीकार किया गया था जो मुकदमे में पीडब्लू -1 के रूप में पेश हुए थे। वादी और प्रतिवादी नंबर 2 के खिलाफ धारा 420, 467, 468, 471 आईपीसी के तहत एफआईआर नंबर 61 दिनांक 19.01.2017 दर्ज करके एक आपराधिक मामला भी दर्ज किया गया था और वे सभी अग्रिम जमानत पर थे।
10. उपरोक्त दलीलों से पता चलता है कि यह स्वयं वादी का मामला है कि याचिकाकर्ता को उनकी सहमति और उनकी जानकारी के बिना शेयर के आधार पर अस्पताल ले जाने के लिए शामिल किया गया था और वे उक्त समझौते से बाध्य नहीं थे। यह उनका अपना मामला है कि वाद संपत्ति प्रतिवादी नंबर 2 के साथ उनके स्वामित्व में थी जो पति और दामाद हैं। इस प्रकार, जाहिरा तौर पर, याचिकाकर्ता और वादी के बीच पट्टेदार और पट्टेदार का कोई संबंध नहीं है। याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नंबर 2 के बीच जो समझौता किया गया था, उसमें ऊपर उल्लिखित राशि पर किराए का भुगतान प्रदान किया गया था और जो

न्यूनतम किराए और अधिकतम 20% मुनाफे के अधीन था। पहले पक्ष को मासिक वित्त खाते को देखने का अधिकार था क्योंकि वह एक सह-भागीदार था। दिनांक 29.04.2016 के उक्त समझौते के नियम और शर्तें निम्नानुसार हैं:

"समझौता के बीच किया जाता है

1) डॉ. जितेन्द्र शर्मा पुत्र श. गोपी चाँद , निवासी 126, सुखदेव नगर, पानीपत - फर्स्ट पार्टी

और

2) डॉ. निखिल नागपाल पुत्र स्व. दूसरे पक्ष के रूप में लोक नाथ नागपाल निवासी/0 333/15, पटेल नगर, पानीपत

निम्नलिखित नियमों और शर्तों पर:-

1) डॉ. निखिल नागपाल पेशे से एक डॉक्टर हैं और उन्हें किराया/राजस्व साझाकरण के आधार पर अपने पेशे को पूरा करने के लिए एक भवन की आवश्यकता है।

2) डॉ. जितेंद्र के पास 250 वर्ग गज की तीन मंजिला इमारत है जिसे वह राजस्व साझाकरण के आधार पर किराए पर देना चाहते थे।

3) भवन के लिए न्यूनतम किराया पहले वर्ष के लिए 50,000/- रुपये प्रति माह, दूसरे वर्ष के लिए 75000/- रुपये प्रति माह और तीसरे वर्ष के लिए 100000/- रुपये होगा, जो लाभ के अधिकतम 20% (सभी खर्चों को घटाकर सकल प्राप्तियां) के अधीन होगा। न्यूनतम किराया मासिक देय होगा चाहे डॉ. निखिल नागपाल द्वारा महीने के दौरान डॉ. जितेंद्र शर्मा को हर महीने के पहले दिन कोई आय अर्जित की गई हो या नहीं।

4) पहली पार्टी को मासिक वित्त खाते को देखने का पूरा अधिकार है क्योंकि वह एक सह-भागीदार है।

5) समझौता 5 साल के लिए प्रभावी होगा।

6) दूसरा पक्ष अपनी लागत पर भवन प्रस्तुत करेगा और दूसरे पक्ष को चिकित्सा पेशे को पूरा करने के लिए अस्थायी विभाजन करने की अनुमति दी जाएगी।

7) स्थायी प्रकृति के भवन संरचना में कोई भी परिवर्तन पहले पक्ष की लिखित अनुमति के बाद किया जाएगा।

8) कोई भी पक्ष दूसरे पक्ष को नोटिस जारी करने के बाद समझौते

को रद्द कर सकता है, अगर दूसरे पक्ष द्वारा किराए का भुगतान नहीं किया जाता है।

9) बिजली बिल, पानी की आपूर्ति बिल और प्रशासन के अधिकारियों से करों को दूसरी पार्टी द्वारा वहन किया जाएगा।

गवाह	पहली पार्टी
हस्ता/-**	हस्ता/-
Sd/-**(डॉ. जितेंद्र शर्मा)
29.04.16	द्वितीय पक्ष
	एसडी/-
	(डॉ. निखिल नागपाल)”

11. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि वादी इमारत के पट्टेदार नहीं हैं, हालांकि वे मालिक हो सकते हैं। जब समझौता किया गया था तो याचिकाकर्ता को स्पष्ट रूप से इस बारे में अंधेरे में रखा गया था। यह याचिकाकर्ता का भी विशिष्ट मामला है कि वादी के साथ कोई समझौता नहीं है और मुकदमा दुर्भावनापूर्ण इरादे से दायर किया गया है और पति को प्रवेश पाने के लिए प्रतिवादी के रूप में पक्षकार बनाया गया है। यह तथ्य इस तथ्य से भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी नंबर 2 ने 31.07.2019 को अपना बयान दर्ज कराया कि यदि वादी को किराए का भुगतान किया जाता है तो उसे कोई आपत्ति नहीं होगी, जिसे खुद सिविल कोर्ट ने नोटिस किया है। इस प्रकार, परिवार के सदस्यों के बीच मिलीभगत स्पष्ट है। एक बार फ्रॉड होने के बाद मामला मामले की जड़ तक जाता है। **एसपी चेंगलवाराय नायडू बनाम जगन्नाथ के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है⁴**, जिसमें यह निम्नानुसार आयोजित किया गया है:

"5. उच्च न्यायालय, हमारे विचार में, स्पष्ट त्रुटि में गिर गया। उच्च न्यायालय के समक्ष छोटा सा सवाल यह था कि क्या इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, जगन्नाथ ने अदालत में धोखाधड़ी करके प्रारंभिक डिक्री प्राप्त की। हालांकि, उच्च न्यायालय ने गड़बड़ी की और टिप्पणियां कीं जो पूरी तरह से विकृत हैं। हम उच्च न्यायालय से सहमत नहीं हैं कि "वादी पर कोई कानूनी कर्तव्य नहीं है कि वह एक सच्चे मामले के साथ अदालत में आए और इसे सच्चे सबूत से साबित करे"। "मुकदमेबाजी की अंतिमता" के सिद्धांत को इस हद तक दबाया नहीं जा सकता है कि यह बेईमान वादियों के हाथों

⁴ 1994 (1) एससीसी 1

में धोखाधड़ी का इंजन बन जाए। कानून की अदालतें पार्टियों के बीच न्याय प्रदान करने के लिए होती हैं। जो दरबार में आता है, उसे साफ हाथों से आना चाहिए। हम यह कहने के लिए विवश हैं कि अधिकांशतः न्यायालय की प्रक्रिया का दुरुपयोग किया जा रहा है। संपत्ति हड़पने वाले, कर-चोर, बैंक-ऋण-डोजर और जीवन के सभी क्षेत्रों के अन्य बेईमान व्यक्ति अदालत-प्रक्रिया को अनिश्चित काल तक अवैध लाभ को बनाए रखने के लिए एक सुविधाजनक लीवर पाते हैं। हमें यह कहने में कोई संकोच नहीं है कि जिस व्यक्ति का मामला झूठ पर आधारित है, उसे अदालत जाने का कोई अधिकार नहीं है। उसे मुकदमे के किसी भी चरण में सरसरी तौर पर बाहर निकाला जा सकता है।

12. वर्तमान मामले के तथ्यों से कोई संदेह नहीं है कि जगन्नाथ ने अदालत में धोखाधड़ी करके प्रारंभिक डिक्री प्राप्त की। एक धोखाधड़ी दूसरे का अनुचित लाभ उठाकर कुछ हासिल करने के डिजाइन के साथ जानबूझकर धोखे का एक कार्य है। यह दूसरे के नुकसान से लाभ उठाने के लिए एक धोखा है। यह एक धोखा है जिसका उद्देश्य लाभ प्राप्त करना है। जगन्नाथ चुन्नीलाल सौकर के साथ क्लर्क के पद पर कार्यरत थे। उन्होंने चुन्नीलाल सौकर की ओर से कोर्ट नीलामी में संपत्ति खरीदी। उन्होंने अपनी इच्छा से, विवादित संपत्ति के संबंध में चुन्नीलाल सौकर के पक्ष में पंजीकृत रिलीज डीड (पूर्व बी-15) को निष्पादित किया था। वह जानता था कि अपीलकर्ताओं ने अपने गुरु चुन्नीलाल सौकर को कुल डिक्रीटल राशि का भुगतान किया था। इन सभी तथ्यों का खुलासा किए बिना, उन्होंने संपत्ति के विभाजन के लिए इस आधार पर मुकदमा दायर किया कि उन्होंने अपनी ओर से संपत्ति खरीदी थी, न कि चुन्नीलाल सौकर की ओर से। मुकदमे में रिलीज डीड का गैर-उत्पादन और यहां तक कि गैर-उल्लेख अदालत पर धोखाधड़ी करने के समान है। हम उच्च न्यायालय की टिप्पणियों से सहमत नहीं हैं कि अपीलकर्ता-प्रतिवादी आसानी से पूर्व बी -15 की प्रमाणित पंजीकृत प्रति का उत्पादन कर सकते थे और वादी के अनुकूल नहीं थे। एक वादी, जो अदालत का दरवाजा खटखटाता है, उसके द्वारा निष्पादित सभी दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए बाध्य होता है जो मुकदमे से संबंधित हैं। यदि वह दूसरी तरफ लाभ हासिल करने के लिए एक महत्वपूर्ण दस्तावेज को रोकता है तो वह अदालत के साथ-साथ विपरीत पक्ष पर धोखाधड़ी करने का दोषी होगा।

13. इसके अलावा, याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए कई अन्य मुद्दे हैं कि एमसी ने प्रतिवादियों के कहने पर संपत्ति को सील कर दिया था और इसलिए, वे 03.08.2016 से 17.10.2016 तक किराया पाने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं क्योंकि इसका उपयोग नहीं किया जा सकता था और अस्पताल का उद्घाटन केवल 17.11.2016 को हुआ था।
14. आदेश 15 नियम 5 सीपीसी (पंजाब, हरियाणा और चंडीगढ़ संशोधन राज्यों द्वारा संशोधित) निम्नानुसार पढ़ता है:

"आदेश XV नियम 5 सीपीसी स्वीकार किए गए किराए को जमा करने में विफलता के लिए बचाव को बंद करना, आदि-

1. अपने पट्टे के निर्धारण के बाद पट्टेदार की बेदखली के लिए और उससे किराए या उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे की वसूली के लिए पट्टेदार द्वारा किसी भी वाद में, प्रतिवादी, वाद की पहली सुनवाई पर या उससे पहले, उसके द्वारा देय पूरी राशि को ब्याज के साथ नौ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से जमा करेगा और चाहे वह कोई राशि स्वीकार करे या नहीं देय होने के लिए, वह वाद की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से अपने प्रोद्भवन की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि जमा करेगा, और उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि को देय या मासिक राशि जमा करने में किसी भी चूक की स्थिति में, न्यायालय हो सकता है, उपनियम (2) के उपबंधों के अधीन रहते हुए, अपने बचाव को छोड़ दें।

स्पष्टीकरण 1.- अभिव्यक्ति "पहली सुनवाई" का अर्थ है समन में उल्लिखित सुनवाई के लिए लिखित बयान दाखिल करने की तारीख या जहां ऐसी तारीखों में से एक से अधिक का उल्लेख किया गया है, उल्लिखित तारीखों में से अंतिम।

स्पष्टीकरण 2.- अभिव्यक्ति "उसके द्वारा देय होने के लिए स्वीकार की गई संपूर्ण राशि" का अर्थ है संपूर्ण सकल राशि, चाहे वह किराए के रूप में हो या उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के रूप में, करों को छोड़कर कोई अन्य कटौती करने के बाद बकाया की भर्ती अवधि के लिए किराए की स्वीकृत दर पर गणना की जाती है, यदि कोई हो, पट्टेदार के खाते और राशि पर भवन के संबंध में स्थानीय प्राधिकारी को भुगतान किया गया, यदि कोई हो, पट्टाकर्ता द्वारा लिखित रूप में स्वीकार किए गए पट्टाकर्ता को भुगतान किया जाता है और राशि, यदि कोई हो, किसी भी न्यायालय में जमा की जाती है।

स्पष्टीकरण 3.- (1) अभिव्यक्ति "देय मासिक राशि" का अर्थ है हर

महीने देय राशि, चाहे किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और कब्जे के लिए किराया या मुआवजे के रूप में, करों को छोड़कर कोई अन्य कटौती करने के बाद, यदि कोई हो, स्थानीय प्राधिकारी को भुगतान किया गया, पट्टेदार के खाते पर भवन के संबंध में।

(2) बचाव को रद्द करने का आदेश देने से पहले, न्यायालय उस संबंध में प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी प्रतिनिधित्व पर विचार कर सकता है, बशर्ते कि ऐसा प्रतिनिधित्व पहली सुनवाई के 10 दिनों के भीतर किया गया हो या, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट सप्ताह की समाप्ति के लिए, जैसा भी मामला हो।

(3) इस नियम के तहत जमा की गई राशि किसी भी समय वादी द्वारा वापस ली जा सकती है:

बशर्ते कि इस तरह के आहरण का वादी द्वारा जमा की गई राशि की शुद्धता पर विवाद करने वाले किसी भी दावे को पूर्वाग्रहित करने का प्रभाव नहीं होगा: बशर्ते कि यदि जमा की गई राशि में जमाकर्ता द्वारा किसी भी खाते पर कटौती योग्य होने का दावा किया गया कोई रकम शामिल है, तो न्यायालय वादी से यह अपेक्षा कर सकता है कि वह उसे वापस लेने की अनुमति देने से पहले ऐसी राशि के लिए सुरक्षा प्रस्तुत करे।

15. वादी ने सबसे पहले आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत आवेदन दायर किए बिना अपने साक्ष्य का नेतृत्व करने का विकल्प चुना था और उसके बाद, 11.11.2018 को 1 1/2 साल से अधिक की अवधि के बाद आवेदन दायर करने का फैसला किया, केवल याचिकाकर्ता को अपने साक्ष्य का नेतृत्व करने से वंचित करने के लिए। इस पहलू को सिविल कोर्ट ने इस आधार पर भी खारिज कर दिया है कि लिखित बयान दाखिल करने से पहले भी आवेदन दायर किया जा सकता है और इसलिए याचिकाकर्ता किराए के लिए कोई भुगतान किए बिना सूट संपत्ति में जारी नहीं रह सकता है। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है कि वादी राजस्व हिस्सेदारी व्यवस्था के पक्षकार नहीं हैं और यह याचिकाकर्ता का विशिष्ट मामला था कि धोखाधड़ी और मिलीभगत थी और इसलिए, एक बार जब वे संपत्ति के पट्टेदार नहीं हैं और राजस्व साझाकरण व्यवस्था के हस्ताक्षरकर्ता नहीं हैं, तो यह एक विवादास्पद प्रश्न होगा कि क्या वे उक्त राशि का दावा करने के लिए उत्तरदायी हैं और क्या मुकदमा स्वयं होगा उनके कहने पर बनाए रखने योग्य।

16. उक्त आवेदन पर निर्णय लेते समय सिविल न्यायालय द्वारा इन पहलुओं को ध्यान में नहीं रखा गया है और इसने उपर्युक्त प्रावधानों को आँख

बंद करके लागू किया है। उक्त प्रावधानों को पढ़ने से यह भी पता चलेगा कि स्पष्टीकरण यह भी दर्शाता है कि भुगतान स्वीकार की गई पूरी राशि पर किया जाना है और स्पष्टीकरण में मासिक राशि के बारे में भी बात की गई है चाहे वह किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे के रूप में हो। एक बार पट्टेदार-पट्टेदार के संबंध की कमी के कारण वादी के लोकस स्टैंडी का विवाद होने पर, सिविल कोर्ट इस निष्कर्ष पर पहुंचने में न्यायसंगत नहीं था कि प्रावधान अनिवार्य थे और राशि जमा की जानी थी। सतपाल **बंसल** बनाम **संदीप कुमार और अन्य** मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया जा सकता है, जिसमें बचाव पक्ष को रद्द करने के लिए आवेदन दायर किया गया था। पिता-पुत्र के बीच विवाद था और वाद लाइसेंस पर दिए गए कमरे को खाली करने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए था। ट्रायल कोर्ट ने माना था कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का कोई संबंध नहीं था और इसलिए, आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के प्रावधान लागू नहीं होंगे। उक्त आदेश को इस न्यायालय ने प्रावधानों में दिए गए स्पष्टीकरणों पर उचित विचार करके बरकरार रखा था। इस प्रकार, उक्त निर्णय उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में लागू होगा।

17. सीपीसी के आदेश 15 नियम 5 के तहत आवेदन की विचारणीयता के मुद्दे पर, इस न्यायालय की राय है कि उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है और जो क्षेत्र को पकड़ते हैं, वे पट्टेदार-पट्टेदार के स्वीकृत संबंध और देय राशि से संबंधित हैं और जहां उन तथ्यों के बारे में कोई इनकार नहीं है। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यह स्वयं वादी का मामला है कि किराया राजस्व समझौता प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा उनकी पीठ पर निष्पादित किया गया था और इसलिए, उन्होंने इसे चुनौती दी है। इस प्रकार, वे अब आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों का लाभ नहीं ले सकते क्योंकि वे एक ही समय में गर्म और ठंडा नहीं उड़ा सकते हैं।

18. परिणामस्वरूप, दिनांक 18.10.2019 और 12.12.2019 (अनुलग्नक P-1 और P-2) के आक्षेपित आदेश टिकाऊ नहीं हैं और इसे रद्द कर दिया जाता है। हालांकि, चूंकि याचिकाकर्ता ने खुद प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी नंबर 2 को 4,17,414 रुपये की राशि की पेशकश की गई थी, लेकिन उसने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया, याचिकाकर्ता को निर्देश

दिया जाता है कि वह इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने से एक महीने की अवधि के भीतर उक्त राशि को अदालत में जमा करे। इसे वाद के लंबित रहने के दौरान सावधि जमा रसीद में रखा जाएगा और सिविल न्यायालय विचारण की समाप्ति पर यह निर्देश जारी करने के लिए स्वतंत्र होगा कि उसे किसके पास जाना है। इसके अलावा, निर्देश जारी किए जाते हैं कि छह महीने की अवधि के भीतर वाद पर फैसला किया जाए और प्रतिवादी/याचिकाकर्ता को अपने साक्ष्य को पूरा करने का उचित अवसर दिया जाए। निर्धारित अवधि के भीतर जमा न करने की स्थिति में, आक्षेपित आदेश लागू होंगे। यहां की गई टिप्पणियां केवल वर्तमान पुनरीक्षण याचिका पर निर्णय लेने के उद्देश्य से हैं और ट्रायल कोर्ट मुख्य वाद का फैसला करते समय उक्त टिप्पणियों से पूर्वाग्रह से ग्रस्त नहीं होगा।

19. उपर्युक्त निर्देशों के साथ, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाती है।

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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

लक्ष्य गर्ग

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

चरखी दादरी, हरियाणा