

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 29 जनवरी, 2010

सि.वि.(मु.) सं.1215/2007

सुनील कपूर

..... याचिकाकर्ता

द्वारा:

श्री पवन माथुर, सोनिया राइमा
और श्री सरफराज अहमद,
अधिवक्ताओं के साथ श्री संजय जैन,
वरिष्ठ अधिवक्ता

बनाम

हिम्मत सिंह और अन्य

.....प्रत्यर्थागण

द्वारा:

श्री अतुल कुमार के साथ श्री संजीव
काकड़ा, अधिवक्ता

कोरम:--

माननीय नयायमूर्ति श्री राजीव सहाय एंडलॉ

1. क्या स्थानीय समाचार पत्रों के संवाददाताओं को
निर्णय देखने की अनुमति दी जा सकती है?

हां

2. रिपोर्टर के पास भेजा जाना है या नहीं?

हां

3. क्या निर्णय को डायजेस्ट में रिपोर्ट किया जाना चाहिए?

हां

राजीव सहाय एंडलॉ, न्या.

1. भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत यह याचिका अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के न्यायालय के समक्ष लंबित एक वाद में प्रतिवादी द्वारा 14 मई, 2007 के आदेश से व्यथित होकर सि.प्र.स. की धारा 10 के तहत याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के आवेदन को खारिज करने के लिए दायर की गई है।
2. प्रत्यर्थियों/वादियों ने याचिकाकर्ता/प्रतिवादी पर निष्कासन और उपयोग करने और व्यवसाय करने के लिए अंतःकालीन लाभ/हर्जाने की वसूली के लिए वाद दायर किया। प्रत्यर्थियों/वादियों का मामला यह है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी, प्रत्यर्थियों/वादियों के यहां एन-246, ग्रेटर कैलाश, भाग-1, नई दिल्ली में स्थित परिसर में रु.4,000/- प्रति माह किराए पर किरायेदार था; याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की किराएदारी की अवधि निर्धारित की गई है; वह परिसर खाली करने में विफल रहा है।
3. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी इस बात पर विवाद नहीं करता है कि वह प्रत्यर्थियों/वादियों के यहाँ रु.4,000/- रुपये प्रति माह की दर पर किरायेदार था। उन्होंने सि.प्र.स. की धारा 10 के तहत यह कहते हुए आवेदन किया कि उनके खिलाफ निष्कासन के लिए वाद करने से पहले उन्होंने प्रत्यर्थियों/वादी के खिलाफ इस न्यायालय में सि.वा.(मू.प.) सं. 1018/2004 के तहत अचल संपत्ति की बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट निष्पादन में वाद दायर किया था। उनकी दलील थी कि वह प्रत्यर्थियों/वादियों द्वारा दायर निष्कासन और अंतःकालीन लाभ के वाद का बचाव इस आधार पर भी कर रहे थे कि प्रत्यर्थी/वादी उन्हें परिसर बेचने के लिए सहमत हुए थे और इस प्रकार निष्कासन और अंतःकालीन लाभ के उत्तरवर्ती वाद में कानून और तथ्य के सामान्य

प्रश्न उठते हैं और इस प्रकार निष्कासन के वाद की कार्यवाही को बेचने के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के वाद के न्यायनिर्णयन तक रोक दिया गया है।

4. इस न्यायालय ने इस याचिका पर नोटिस जारी करते हुए, दिनांक 7 सितंबर, 2007 को एक पक्षीय आदेश के माध्यम से विचारण न्यायालय के समक्ष निष्कासन के वाद की कार्यवाही पर रोक लगा दी और उक्त आदेश आज तक लागू है।

5. अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने यह कहते हुए आवेदन खारिज कर दिया कि दोनों वादों में मामला अलग-अलग है और इस न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के वाद में भी निष्कासन के वाद में कार्यवाही पर रोक लगाना उचित नहीं समझा और इस तरह आवेदन खारिज कर दिया गया।

6. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने *हरजीत सिंह हरजीत सिंह मैनी बनाम परमजीत सिंह मैनी* 2008 (102) डी.आर.जे. 446 और *मैक्सवेल सिक्योरिटीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम नेशनल स्टॉक एक्सचेंज ऑफ इंडिया लिमिटेड* 2001 (60) डी.आर.जे. 685 पर भरोसा किया है। दोनों में सि.प्र.स. की धारा 10 पर लागू सिद्धांत शामिल हैं।

7. हालांकि, याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता का जोर याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद के साथ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष लंबित निष्कासन के वाद की सुनवाई के लिए इस न्यायालय में स्थानांतरित करके वादों को समेकित करने पर था।

8. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी कहा कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को विशिष्ट निष्पादन के लिए उसके दावे का निर्णय लेने से पहले निष्कासन करना अत्यधिक अनुचित होगा क्योंकि यदि विशिष्ट निष्पादन के लिए दावा उसके पक्ष में किया जाता है, तो वह कब्ज़ा वापस पाने का हकदार होगा और उसके कब्जे को कुछ समय के लिए बाधित नहीं किया जाना चाहिए।

9. इसके विपरीत, प्रत्यर्थागण/वादियों का अधिवक्ता इस पर भरोसा करता है:-

(i) *लचमन नेपक बनाम बदंकयालु श्यामा बाबू सुबुधि* ए.आई.आर. 1989 उड़ीसा 154

जहां उड़ीसा उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विशिष्ट निष्पादन के वाद के लंबित होने के कारण किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली की कार्यवाही पर रोक लगाने से इस आधार पर इनकार कर दिया कि केवल बेचने का समझौता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के तहत संपत्ति में कोई अधिकार या संरक्षण उत्पन्न नहीं कर सकता है।

(ii) *कर्री सत्यनारायण बनाम पिचिका वीरराजू* 1996 ए.आई.एच.सी. 2642 (आंध्र प्रदेश) जहां स्थानीय किराया कानून के तहत बेदखली की कार्यवाही पर रोक लगाने से इनकार कर दिया गया था, जबकि इसकी परिसर के बिक्री के विशिष्ट निष्पादन के लिए पहले से ही वाद दायर किया गया था।

(iii) *डॉ. एन.पी. त्रिपाठी बनाम श्रीमती दयामंती देवी* ए.आई.आर 1988 पटना 123

जहाँ खण्ड पीठ ने फिर से यह कहते हुए रोक लगाने से इनकार कर दिया कि किराया अधिनियम के तहत बेदखली की कार्यवाही एक अलग आधार पर है, किराया अधिनियम अपने आप में एक पूर्ण संहिता है।

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने विशिष्ट निष्पादन के वाद में 17 फरवरी, 2009 के आदेश की प्रति की ओर भी ध्यान आकर्षित किया, जिसमें याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा भरोसा किए गए बिक्री समझौते के अस्तित्व के बारे में एक मुद्दा तैयार किया गया है।

10. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन के वाद के वादपत्र और इसकी प्रति इस न्यायालय के समक्ष दायर की गई है के अवलोकन से पता चलता है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी का मामला है:-

(क) कि प्रत्यर्थीगण 1 और 2 ने 23 फरवरी, 2004 को उसके साथ अपने किरायेदारी परिसर को कुल रु.80,00,000/- में बेचने का मौखिक समझौता किया था;

(ख) बिक्री के उपरोक्त मौखिक समझौते के समय, रु.2,00,000/- की राशि केवल प्रतिवादी सं. 1 को नकद में भुगतान की गई थी और प्रतिवादी सं. 1 द्वारा निष्पादित रसीद के विरुद्ध भुगतान किया गया था, लेकिन यह भी कहा गया था इसकी पुष्टि के प्रतीक के रूप में प्रतिवादी सं. 2 द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए;

(ग) उपरोक्त रसीद के अवलोकन से पता चलता है कि उसका शीर्षक "टोकन रसीद" है और रु.2,00,000/- की राशि-टोकन राशि के रूप में प्राप्त की गई थी; रसीद में यह भी उल्लेख किया गया है कि विस्तृत नियमों और शर्तों और मूल्य पर चर्चा की जाएगी और दो महीने के

भीतर बिक्री के लिए औपचारिक समझौता किया जाएगा। रसीद टाइप की हुई है।
रु.80,00,000/- की कुल राशि टाइप नहीं है बल्कि हाथ में दी है;

(घ) याचिकाकर्ता/प्रतिवादी का दावा है कि उसने समय-समय पर समायोजन के माध्यम से कुल रु.80,00,000/- रुपये की बिक्री राशि में से कुल रु.10,00,000/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है। वह प्रतिवादी सं. 2 द्वारा 8 मई, 2004 और 8 जुलाई, 2004 को निष्पादित की गई रु.10,00,000/- रुपये की राशि की प्राप्तियों पर भी भरोसा किया है;

(ङ) उनके मामले में कि 8 जुलाई, 2004 को, प्रत्यर्थी सं. 2 ने उनसे मुलाकात की और उन्हें बताया कि बिक्री विलेख तुरंत निष्पादित नहीं किया जा सकता है, इसलिए प्रत्यर्थी/वादी याचिकाकर्ता से 1 अगस्त, 2004 से कोई किराया नहीं लेंगे और याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित होने तक बेचने के समझौते के तहत याचिकाकर्ता अपने अधिकार में परिसर का उपयोग कर सकता है।

(च) 8 जुलाई, 2004 को जो हुआ उसके विपरीत, प्रत्यर्थियों ने किरायेदारी की अवधि की समाप्ति के लिए याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को 22 जुलाई, 2004 को नोटिस दिया।

इसके तुरंत बाद विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर किया गया।

11. केवल अचल संपत्ति बेचने का समझौता उक्त समझौते को लागू करने के अधिकार को छोड़कर संपत्ति में कोई अधिकार नहीं बनाता है। इस प्रकार, भले ही प्रत्यर्थी/वादी ने संपत्ति बेचने पर सहमति जताई हो, याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को समझौते के खरीदार के रूप में उस संपत्ति पर कब्जा करने का कोई अधिकार नहीं मिलेगा। इस न्यायालय ने *जीवन दास बनाम नारायण दास* एआईआर 1981 दिल्ली 291 के मामले में माना है कि वास्तव में अनुबंध क्रेता को कोई अधिकार नहीं मिलता है, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री पारित होने के बाद भी नहीं और जब तक कि कानून के अनुसार हस्तांतरण और उसके अनुसरण में निष्पादन नहीं हो जाता। इस प्रकार कानून में, याचिकाकर्ता को केवल अपने पक्ष में बिक्री के समझौते के कारण परिसर में बने रहने या परिसर पर कब्जा बनाए रखने का कोई अधिकार नहीं है।

12. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53 (क) आंशिक प्रदर्शन के सिद्धांत को संहिताबद्ध करती है। अचल संपत्ति का खरीदार, जिसने लिखित रूप में बेचने के समझौते के अनुसरण में संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, उसे कब्जे में रखने का हकदार है। हालाँकि, वर्तमान मामले में, लिखित रूप में बेचने का कोई समझौता नहीं है। प्रत्यर्थी/वादी अन्य बातों के साथ-साथ 8 जुलाई, 2004 को जो कुछ घटित हुआ, उसके बारे में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के कथनों से इनकार करते हैं। जैसा भी हो, याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा भरोसा की गई किसी भी रसीद में, बेचने के समझौते के आंशिक निष्पादन में परिसर का याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को कब्जा/रचनात्मक कब्जा देने का कोई उल्लेख नहीं है। इस संबंध में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की स्पष्ट दलील भी 8 जुलाई, 2004 को इस आशय का एक मौखिक समझौता है। भले ही

याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा जिन रसीदों पर भरोसा किया गया है, उन्हें लिखित रूप में एक समझौता कहा जाए याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के अनुसार भी प्रतिवादी 1 और 2 द्वारा ही निष्पादित किया जाता है। प्रत्यर्थी सं. 3 के साथ लिखित में कोई समझौता नहीं हुआ है। संपत्ति निस्संदेह उन तीनों की है और याचिकाकर्ता उन तीनों के साथ समझौते का दावा कर रहा है। प्रत्यर्थी सं. 1 और/या प्रत्यर्थी सं. 2 के पक्ष में प्रत्यर्थी सं. 3 की ओर से कोई लिखित अधिकार नहीं दिखाया गया है। याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की याचिका के अनुसार प्रत्यर्थी सं. 3 के साथ बेचने का समझौता केवल मौखिक है।

13. यहां तक कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा दावा किया गया लेखन भी बिक्री समझौते के अनुसरण में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को सौंपे गए परिसर का कब्जा प्रदान नहीं करता है। याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की दलीलों के अनुसार, 23 फरवरी, 2004 को बेचने के मौखिक समझौते के बावजूद, वह उसका किराया देने के लिए उत्तरदायी था और उसने किराया देना भी जारी रखा। उसके मामले में 8 जुलाई, 2004 को, याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के साथ प्रतिवादी सं. 2 द्वारा मौखिक रूप से सहमति व्यक्त की गई थी कि वे उन्हें 1 अगस्त, 2004 से किराया नहीं देंगे और उसके बाद बिक्री समझौते के अनुसरण में परिसर पर कब्जा जारी रखेंगे। याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की उक्त अभिवचन का समर्थन करने के लिए कुछ भी नहीं है, जो अनिवार्य रूप से 8 जुलाई, 2004 को हुई एक मौखिक समझौता है। याचिकाकर्ता की किरायेदारी अवधि समाप्त करने के सभी प्रत्यर्थियों द्वारा 22 जुलाई 2004 को भेजे गए नोटिस के बावजूद भी उक्त याचिका अन्यथा भी विश्वास को प्रेरित नहीं करती है। याचिकाकर्ता/प्रतिवादी का मामला यह नहीं है कि 8 जुलाई, 2004 और 22 जुलाई, 2004 के

बीच कुछ हुआ है जिसके कारण प्रत्यर्थी/वादी ने अपना मन बदल लिया है। यह इस तर्क को खारिज करता है कि क्यों प्रत्यर्थी सं. 2 ने 8 जुलाई, 2004 को याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के साथ 1 अगस्त, 2004 से किराया न देने पर सहमति व्यक्त की थी और उसके कुछ ही दिनों के भीतर उसका मन बदल जाता है और याचिकाकर्ता/प्रतिवादी को किरायेदारी अवधि की समाप्ति का नोटिस जारी कर दिया जाता है। आमतौर पर अधिवक्ता को निर्देश देने की तारीख और नोटिस जारी करने की तारीख के बीच अंतराल होता है। यह माना जा सकता है कि 22 जुलाई, 2004 को नोटिस जारी करने के निर्देश उस तारीख से पहले भी जारी किए गए होंगे। इन परिस्थितियों में, 8 जुलाई, 2004 को जो कुछ हुआ उसके बारे में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की याचिका स्वीकार नहीं किया जा सकता।

14. अन्यथा भी, दिल्ली में लागू स्टाम्प अधिनियम और पंजीकरण अधिनियम को 24 सितंबर, 2001 को संशोधित किया गया था। उक्त संशोधन के बाद अचल संपत्ति की बिक्री के लिए समझौता जहां परिसर के कब्जे के तहत आंशिक प्रदर्शन में दिया जाता है, केवल एक पंजीकृत दस्तावेज द्वारा निर्धारित स्टाम्प शुल्क यानी कुल सहमत बिक्री राशि के 90 प्रतिशत पर किया जा सकता है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में भी संशोधन किया गया। इस प्रकार पंजीकृत दस्तावेज की अनुपस्थिति में आंशिक निष्पादन का अनुरोध नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार याचिकाकर्ता/प्रतिवादी बेचने के समझौते के आंशिक प्रदर्शन में अपने कब्जे की रक्षा नहीं कर सकता है।

15. जो इस प्रकार है कि भले ही याचिकाकर्ता/प्रतिवादी बेचने के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के बाद में सफल होना था, जब तक कि याचिकाकर्ता के पक्ष में डिक्री, यदि कोई हो, के अनुसरण में एक हस्तांतरण विलेख के निष्पादन तक, याचिकाकर्ता के पास परिसर पर अपने कब्जे को बचाने के लिए कोई कानूनी आधार नहीं है। याचिकाकर्ता की स्थिति पहले की तरह यानी किरायेदार की की बनी रहेगी जिसकी किरायेदारी अवधि निर्धारित की जा चुकी है।

16. एक बार जब कानून में यह कब्ज़ा पाई जाती है, तो बेचने के समझौते की रक्षा बेदखली के बाद में याचिकाकर्ता के लिए उपलब्ध कानूनी बचाव नहीं है। यदि ऐसा है, तो विशिष्ट निष्पादन के लिए पहले स्थापित वाद और बाद में निष्कासन के लिए स्थापित वाद में कोई सामान्य प्रश्न शामिल नहीं है।

17. मैंने यह भी पाया कि प्रत्यर्थागण/वादियों के अधिवक्ता द्वारा दिए गए निर्णयों के अलावा, *गोलू भवानी शंकर बनाम भोगावल्ली राजेश्वर राव* (एमएएनयू/एपी/0851/1999) के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के एक अन्य एकल न्यायाधीश और *प्रकाश चंद सोनी बनाम अनिता जैन* एम.ए.एन.यू./एम.पी./0143/2002 के मामले में भी मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के एक अन्य एकल न्यायाधीश बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के वादों के लंबित रहने के कारण बेदखली की कार्यवाही पर रोक लगाने से इनकार कर दिया।

18. *जय सिंह राणा बनाम मोहिंदर मोहन गोयल* 1994 IV एडी दिल्ली 582 में इस न्यायालय की खंड पीठ समझौते के विषय-वस्तु परिसर से किरायेदार के रूप में अपने बेदखली के खिलाफ

विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक वाद में वादी द्वारा दावा किए गए अंतरिम निषेधाज्ञा से चिंतित थी। खण्ड पीठ ने कहा कि ऐसा प्रतीत हो सकता है कि एक किरायेदार को विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद लंबित रहने तक बेदखल करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए और यह कहा जा सकता है कि इससे किरायेदार को गंभीर कठिनाई होगी।

खण्ड पीठ ने हालांकि यह अभिनिर्धारित किया कि कोई सामान्यीकरण या अनुमान नहीं हो सकता है और ऐसे मामलों में निम्नलिखित दृष्टिकोण का पालन किया जाना चाहिए:-

“ (1) विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए प्रत्येक वाद में, यदि अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए या किराया नियंत्रण मामले पर रोक के लिए आदेश 39 नियम 1 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत एक अंतरिम आवेदन दायर किया जाता है, तो संबंधित न्यायालय के लिए यह तय करना आवश्यक होगा कि क्या किरायेदार जो ऐसे आवेदन में याचिकाकर्ता हैं, ने प्रथमदृष्टया मामला बनाया है और क्या सुविधा का संतुलन किराया नियंत्रण मामले पर रोक लगाने में निहित है। (2) यदि वास्तव में बिक्री के समझौते की वास्तविकता का प्रथमदृष्टया प्रमाण है, तो न्यायालय गुण-दोष के आधार पर किराया नियंत्रण मामले पर रोक लगाने के प्रश्न पर विचार कर सकता है। यह मानते हुए भी कि न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि प्रथमदृष्टया किरायेदार के पक्ष में मामला बनाया गया था, सुविधा का संतुलन किराया नियंत्रण मामले पर रोक लगाने में निहित नहीं हो सकता है। ऐसे मामलों में, न्यायालय किराया नियंत्रण मामले का निर्णय लेने और निर्णय देने की अनुमति भी दे सकता है और डिक्री भी घोषित कर सकता है, लेकिन उसके निष्पादन पर रोक लगा सकता है, जिससे पक्षकारों को किराया नियंत्रक के निर्णय के खिलाफ अपील या यहां तक कि आगे की अपील/संशोधन को पूरा करने की अनुमति मिल सकती है ताकि विशिष्ट निष्पादन का वाद सिविल वाद के निपटान के बाद संपूर्ण प्रक्रिया शुरू

करने की आवश्यकता न हो। (3) दूसरी ओर, यदि किरायेदार अपने द्वारा किए गए समझौते की वास्तविकता के संबंध में प्रथमदृष्टया मामला नहीं बनाता है, तो हमारे विचार में, किराया नियंत्रण कार्यवाही में आत्यंतिक रूप से हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं होगा। यह सब इस बात पर निर्भर करता है कि किरायेदार ने अपने द्वारा स्थापित बिक्री समझौते की वास्तविकता के बारे में प्रथमदृष्टया मामले को कितना स्थापित किया है। (4) यदि वास्तव में बेदखली पर रोक नहीं लगाई जाती है और किरायेदार को बेदखल कर दिया जाता है और बाद में विशिष्ट निष्पादन और कब्जे का वाद सफल हो जाता है, तो सिविल वाद में डिक्री को निष्पादित करने और किरायेदार-खरीदार को अपने अधिकारों को ठीक से समायोजित करने के बाद वापस रखने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है।”

उस मामले के तथ्यों में, किरायेदार के पक्ष में प्रथमदृष्टया मामला नहीं पाया गया था।

19. इसी तरह *ओरिएंटल इंश्योरेंस बनाम लखनपाल प्राइवेट लिमिटेड* एम.ए.एन.यू./डी.ए./1246/2000 के मामले में खण्ड पीठ ने पट्टे के नवीनीकरण के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के वाद के लंबित रहने के दौरान बेदखली की कार्यवाही (उस मामले में सरकारी स्थान अधिनियम के तहत) को रोकने से भी इनकार कर दिया और जो आदेश दिया गया था वह जबरन बेदखल करने पर रोक लगाने का था।

20. हालाँकि इस न्यायालय की खण्ड पीठ के उपरोक्त दो निर्णय विशिष्ट निष्पादन के लिए वादों में निषेधाज्ञा आवेदन पर हैं, लेकिन उसमें निर्धारित सिद्धांत यहाँ लागू होंगे। विशिष्ट

निष्पादन का मुकदमा लंबित रहने तक बेदखली पर रोक लगाने का अधिकार क्षेत्र, यदि किसी का है, तो उस न्यायालय का है जहां विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा लंबित है और जिस न्यायालय में बेदखली/ निष्कासन का मुकदमा लंबित है, उसे केवल इसलिए अपने हाथों को नहीं रोकना चाहिए क्योंकि विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया गया है।

21. याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता का समेकन का तर्क हालांकि आकर्षक है, फिर भी प्रत्यर्थागण/वादियों के खिलाफ पुनः भारित है। न्यायालय में कम लंबित मामले को देखते हुए, जहां प्रत्यर्थियों द्वारा दायर निष्कासन का वाद लंबित है, उसका कुछ महीनों के भीतर निपटान किया जा सकता है। इसके विपरीत, यदि इसे इस न्यायालय में विशिष्ट निष्पादन के वाद के साथ निर्णय लेने में स्थानांतरित किया जाता है और जिसमें बहुत अधिक साक्ष्य की आवश्यकता होती है, तो इसके निपटान में निस्संदेह देरी होगी। याचिकाकर्ता/प्रतिवादी इस प्रकार अप्रत्यक्ष रूप से वह हासिल करेगा जो वह अन्यथा कानून में हासिल करने में असमर्थ है। अतः उक्त याचिका की भी अनुमति नहीं दी जा सकती है।

22. याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी आग्रह किया है कि निष्कासन के वाद में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी का मकान मालिक और किरायेदार का संबंध 8 जुलाई, 2004 को समाप्त हो गया था और इस प्रकार 22 जुलाई, 2004 के नोटिस के माध्यम से किरायेदारी अवधि के निर्धारण का कोई लाभ नहीं है। हालांकि, उक्त तर्क एक भ्रान्ति से ग्रस्त है। यह दावा किया गया है कि उक्त संबंध कब्जे के हिस्से के निष्पादन को देने के समझौते के कारण समाप्त हो

गया था और जिसे कानून द्वारा पंजीकृत करने की आवश्यकता थी। यह स्वीकार किया गया है कि इसे पंजीकृत नहीं किया गया है। इस प्रकार यह नहीं कहा जा सकता है कि मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता समाप्त हो गया है।

23. मुझे दुख है कि यद्यपि कानून में कोई अस्पष्टता नहीं होने के बावजूद, प्रत्यर्थागण/वादियों द्वारा दायर निष्कासन के वाद पर पिछले दो वर्षों से अधिक समय से रोक लगी हुई है क्योंकि याचिकाकर्ता ने इस याचिका को प्राथमिकता दी है। जुमनि की कोई भी कोई राशि प्रत्यर्थागण/वादियों को उसकी क्षतिपूर्ति नहीं कर सकती है। इन परिस्थितियों में याचिका को खारिज करते समय याचिकाकर्ता पर कोई जुर्माना लगाने और निष्कासन वाद में कार्यवाही पर रोक लगाने के आदेश को रद्द करने के बजाय, मैं विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को 15 अप्रैल, 2010 से पहले इसका निपटान करने का निर्देश देता हूं, जिनके समक्ष निष्कासन का मुकदमा लंबित है। यह आगे कहने की आवश्यकता नहीं है कि इसमें किया गया कोई भी अवलोकन याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन के वाद में प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा।

राजीव सहाय एंडलॉ
(न्यायाधीश)

29 जनवरी, 2010

जीएसआर

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकदमेबाजी 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 कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।