

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

सुरक्षित तिथि: 07 नवंबर, 2023

उद्घोषित तिथि: 12 मार्च, 2024

सिविल वाद (वाणि.) 274/2020 और अंतर्वर्ती आवेदन
6035/2020, अंतर्वर्ती आवेदन 6036/2020, अंतर्वर्ती आवेदन
6037/2020

मेसर्स इशरदास साहनी एवं ब्रदर्स

एक साझेदारी फर्म

इसके कार्यालय का पता:

ओडियन सिनेमा कॉम्प्लेक्स,

डी-ब्लॉक, कनॉट प्लेस,

नई दिल्ली-110001।

.....वादी

द्वारा: श्री अमित भगत और सुश्री आरजू राज,
अधिवक्तागण।

बनाम

मेसर्स इम्प्रेसारियो एंटरटेनमेंट

एंड हॉस्पिटलिटी प्राइवेट लिमिटेड

एक भारतीय कंपनी

इसके पंजीकृत कार्यालय का पता:

अमेरिकन एक्सप्रेस बेकरी हाउस,

66ए, क्लेयर रोड, भायखला,

मुंबई-400008।

और इसके दिल्ली कार्यालय का पता:

इमारत सं.12, हौज खास गाँव,

नई दिल्ली-110016।

यह भी:

ओडियन सिनेमा कॉम्प्लेक्स, डी-ब्लॉक,
कनॉट प्लेस, नई दिल्ली-110001।

..... प्रतिवादी

द्वारा: श्री जे. पी. सेंघ, वरिष्ठ अधिवक्ता
सह श्री जेनिस फ्रांसिस और श्री राहुल
सरकार, अधिवक्ता।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री नीना बंसल कृष्णा

निर्णय

न्या. नीना बंसल कृष्णा

1. वादी ने प्रतिवादी, किरायेदार के खिलाफ कब्जा/बेदखली, स्थायी निषेधाज्ञा, बकाया किराया और रखरखाव शुल्क की वसूली, हर्जाना/मध्यवर्ती लाभ सहित वाद कालीन और भविष्य के ब्याज हेतु वाद दायर किया है।

2. संक्षेप में कहा जाए तो, वादी एक साझेदारी फर्म ने अपने साझेदारों कपिल साहनी और गीता तलवार के माध्यम से प्रतिवादी के साथ दिनांक 16.06.2016 को एक पंजीकृत पट्टा करार किया, जिसके तहत ब्लॉक-डी, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली में स्थित ओडियन सिनेमा बिल्डिंग के भूतल और प्रथम तल पर 8813 वर्ग फीट (11,015 वर्ग फीट का सुपर एरिया) क्षेत्र वाले परिसर को (जिसे आगे वाद प्रॉपर्टी कहा जाएगा) 15.01.2016 से 14.01.2025 तक नौ वर्ष की अवधि के लिए किराए पर दिया जाना था।

3. पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, *तीन साल की लॉक-इन अवधि थी*, जिसके दौरान न तो वादी/पट्टाकर्ता और न ही प्रतिवादी/पट्टेदार किरायेदारी समाप्त कर सकते थे। शुरुआती तीन वर्षों के बाद, प्रतिवादी/किराएदार को चार महीने का नोटिस या उसके बदले में 4 महीने का किराया देकर किरायेदारी समाप्त करने का अधिकार था।

4. प्रत्येक वर्ष के लिए किरायेदारी की दर निर्धारित की गई थी, जिसका विशेष रूप से पट्टा करार में उल्लेख किया गया था। किराए के अलावा, प्रतिवादी को सेवा कर/जीएसटी कर और सुपर एरिया के प्रति वर्ग फीट 18 रुपए की दर से कॉमन एरिया मेंटेनेंस (सीएएम) शुल्क भी देना था। किराया प्रत्येक अंग्रेजी कैलेंडर महीने की 7 तारीख तक देय था और देरी के मामले में, देय तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय था। प्रतिवादी द्वारा 1,35,00,000/- रुपए की *ब्याज मुक्त सुरक्षा राशि* का भुगतान किया गया था, जिसे वादी द्वारा पट्टे की समाप्ति या उससे पहले समाप्ति पर, वादी को वाद परिसर का शांतिपूर्ण और खाली कब्जा सौंपते समय वापस किया जाना था।

5. वादी ने दावा किया है कि मार्च, 2020 के महीने में वादी को प्रतिवादी से दिनांक 19.03.2020 को एक ईमेल प्राप्त हुआ, जिसमें बताया गया कि कोविड-19 की शुरुआत के कारण, रेस्तरां उद्योग पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है और प्रतिवादी ने पट्टा किराये में सहमत राशि का 50% कम करने की मांग

की है। वादी ने प्रतिवादी को सूचित किया कि वादी के लिए अनुरोध को स्वीकार करना संभव नहीं होगा क्योंकि यह कानूनी रूप से देय था और पट्टा विलेख की शर्तों के तहत देय था। यह भी कहा गया कि वादी खुद मौजूदा परिस्थितियों के कारण इसी तरह की कठिनाई का सामना कर रहा था और अपने स्वयं के वित्तीय बाध्यताओं को पूरा करने के लिए किराए का दावा किया।

6. प्रतिवादी ने किराया देने के अनुरोध और ईमेल के बावजूद अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के महीने के किराए का भुगतान करने में चूक की। हालांकि, कोविड महामारी के कारण विकट स्थिति और आसपास की परिस्थितियों से अवगत होने के कारण वादी ने लॉकडाउन के कारण प्रतिवादी के रेस्तरां के बंद रहने की अवधि के दौरान मासिक किराए के भुगतान में थोड़ी रियायत की संभावना पर चर्चा करने पर सहमति व्यक्त की। हालांकि, प्रतिवादी ने पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन करना जारी रखा और अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के महीने का किराया देने से इनकार कर दिया।

7. वादी ने अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के लिए किराए के बकाया का दावा करते हुए ईमेल के माध्यम से दिनांक 11.05.2020 को एक डिमांड नोटिस भेजा। 02.06.2020 को प्रतिवादी ने दिनांक 20.03.2020 को एक पत्र भेजा जिसमें कहा गया कि दिल्ली सरकार ने कुछ गतिविधियों को बंद करने का आदेश पारित किया है जिसमें रेस्तरां भी शामिल है। इसलिए, यह पट्टा विलेख के तहत अपनी बाध्यताओं को पूरा करने में असमर्थ था और उसने

कोविड-19 महामारी की स्थिति समाप्त होने तक सभी भुगतानों को निलंबित करने के लिए अप्रत्याशित घटना के लिए खंड 11.2 और 11.4 लागू किया। प्रतिवादी ने स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण विभाग, दिल्ली सरकार द्वारा पारित दिनांक 19.03.2020 के आदेश सं. 2733-47 को भी संलग्न किया, जिसमें दिल्ली के सभी रेस्तरां को 31.03.2020 तक अपने परिसर में बैठने की व्यवस्था बंद करने का निर्देश दिया गया था, लेकिन उन्हें *होम डिलीवरी और टेक अवे सेवाओं* के अपने संचालन को जारी रखने की अनुमति दी गई थी।

8. वादी ने दावा किया कि प्रतिवादी द्वारा लागू किया गया *अप्रत्याशित घटना* खंड लागू नहीं था, क्योंकि यह खंड रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा लगाए गए सीमित और अस्थायी लॉकडाउन उपायों को कवर नहीं करता था। इसके अलावा, धारा 11.2 और 11.4 लागू नहीं थी, क्योंकि वे संविदात्मक बाध्यताओं के निलंबन हेतु नहीं बल्कि केवल समय सीमा के विस्तार के लिए प्रावधान करती थी। साथ ही, प्रतिवादी ने गलत तरीके से कहा था कि वह वाद भूमि से बिना किसी बाधा और शांतिपूर्ण तरीके से अपना व्यवसाय संचालित करने में असमर्थ है। केंद्र या राज्य सरकार के किसी भी आदेश द्वारा रेस्तरां के संचालन को कभी भी निलंबित नहीं किया गया था। बल्कि, लॉकडाउन की शुरुआत से लेकर आज तक रेस्तरां पर *होम डिलीवरी और टेक अवे सेवाओं* के लिए अपने आउटलेट संचालित करने पर कोई प्रतिबंध नहीं लगाया गया है। रेस्तरां को केवल रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार के आदेश दिनांक 19.03.2020 के अनुसार बैठने

की व्यवस्था को निलंबित करने का निर्देश दिया गया था। इसके अलावा, दिनांक 30.05.2020 के आदेश के तहत गृह मंत्रालय, भारत सरकार ने 08.06.2020 से रेस्तरां को पूरी तरह से खोलने और *डाइन-इन, होम डिलीवरी और टेक अवे सेवाओं* सहित अपने संचालन को फिर से शुरू करने की अनुमति दी थी।

9. वादी द्वारा प्रतिवादी के पत्र का जवाब देने से पहले ही, प्रतिवादी द्वारा दिनांक 02.06.2020 को एक और पत्र भेजा गया, जिसमें कहा गया कि चूंकि सरकारी निर्देशों और लॉकडाउन के परिणामस्वरूप 22.03.2020 से वाद परिसर में संचालन बंद है, इसलिए प्रतिवादी कोविड-19 महामारी के दौरान परिसर में प्रवेश नहीं कर पाया है। इसमें आगे कहा गया कि *अप्रत्याशित घटना* अनिश्चित प्रतीत होती है और हालांकि पक्षकार पट्टे की शर्तों में संशोधन के लिए एक समझौते के बारे में चर्चा कर रहे थे, लेकिन पक्षकारगण के बीच कोई आम सहमति नहीं बन पाई है। इस प्रकार, प्रतिवादी ने पट्टा विलेख के खंड 11 के अनुसार पट्टे को समाप्त करने की मांग की और वादी से प्रतिवादी की सुरक्षा जमा राशि वापस करने का अनुरोध किया।

10. वादी ने दावा किया है कि पट्टा विलेख को समाप्त करने के लिए प्रतिवादी का दिनांक 02.06.2020 का यह पत्र, संभवतः गृह मंत्रालय के दिनांक 30.05.2020 के नोटिस/आदेश से प्रेरित है, जिसने 08.06.2020 से सभी रेस्तरां को फिर से शुरू करने की अनुमति दी थी। प्रतिवादी के पास यह मानने

का कोई कारण नहीं था कि *अप्रत्याशित घटना* अनिश्चितकालीन थी। बल्कि, गृह मंत्रालय के दिनांक 30.05.2020 के आदेश ने अप्रत्याशित घटना खंड को अप्रवर्तनीय और लागू करने में असमर्थ बना दिया। वादी ने दावा किया कि कथित समाप्ति नोटिस समय से पहले था और पट्टा विलेख की शर्तों के अनुरूप नहीं था। धारा 11.3 के अनुसार भी, यदि *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति 60 दिनों की निरंतर अवधि तक बनी रहती है और यदि प्रतिवादी की राय में, यह अनिश्चित अवधि तक जारी रहने की संभावना है, तो उसे वादी को लिखित में नोटिस देना आवश्यक था। इसके बाद, ऐसे नोटिस के एक महीने के भीतर, पक्षकारगण को पट्टा विलेख को जारी रखने, संशोधित करने या समाप्त करने के लिए एक समझौते पर पहुंचना आवश्यक था। केवल तभी जब करार नहीं हो पाता, प्रतिवादी पट्टे को समाप्त करने का हकदार था। पट्टा विलेख को समाप्त करने के लिए सभी पूर्व-आवश्यकताएँ पूरी नहीं की गईं और इस प्रकार, समाप्ति का नोटिस अवैध और अस्थिर था।

11. वादी ने दिनांक 11.06.2020 को एक उत्तर दिया जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी द्वारा भेजा गया समाप्ति का नोटिस सही तथ्यों और परिस्थितियों के गलत मूल्यांकन पर आधारित था। हालांकि, चूंकि प्रतिवादी ने परिसर खाली करने का इरादा व्यक्त किया था, इसलिए समाप्ति को पट्टा विलेख के खंड 10.1 के तहत शासित माना जाएगा, जिसमें चार महीने का नोटिस या इसके बदले में 4 महीने का किराया अनिवार्य है। *इस प्रकार, वादी ने पानी, बिजली,*

रखरखाव शुल्क और किराए पर देय कर के अलावा अप्रैल, 2020 से सितंबर, 2020 तक के किराए का बकाया मांगा।

12. वादी ने यह भी दावा किया कि चूंकि किराए की बकाया राशि बकाया थी, इसलिए वह सुरक्षा राशि वापस करने के लिए बाध्य नहीं था; बल्कि यह प्रतिवादी था जो सुरक्षा राशि के समायोजन के बाद वादी को बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था।

13. वादी ने दावा किया है कि नोटिस के बावजूद प्रतिवादी ने वादग्रस्त संपत्ति का कब्जा सौंपने में विफल रहा है। इसलिए, कब्जे के अलावा, वादी ने ब्याज के अलावा वाद दायर करने के समय देय राशि के रूप में 2,03,40,409/- रुपए का दावा किया। वादी ने किरायेदारी की समाप्ति की तारीख से लेकर वादग्रस्त संपत्ति का कब्जा सौंपने की तारीख तक आनुपातिक रूप से *परिसमाप्त क्षति/मध्यस्थ लाभ* का भी दावा किया है। प्रतिवादी को कब्जे से अलग होने या वादग्रस्त संपत्ति में तीसरे पक्षकार का हित बनाने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा भी मांगी गई थी।

14. प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में शिकायत में किए गए सभी कथनों का खंडन किया है। यह दावा किया गया है कि पट्टा विलेख के खंड 11 के अनुसार कोविड-19 महामारी एक *अप्रत्याशित घटना* थी, जैसा कि इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने कि.नि. पुनरीक्षण सं. 447/2017 अर्थात *रामानंद एवं अन्य बनाम डॉ. गिरीश सोनी व अन्य* में भी देखा है। प्रतिवादी ने

बातचीत के लिए वादी से संपर्क किया था और पक्षकारगण ने किसी समझौते पर पहुंचने की कोशिश की थी, लेकिन जब कोई स्वीकार्य समाधान नहीं मिल सका, तो प्रतिवादी को किरायेदारी समाप्ति का नोटिस देने के लिए मजबूर होना पड़ा।

15. यह भी दावा किया गया कि समाप्ति अप्रत्याशित घटना के कारण हुई थी, इसलिए धारा 10 लागू नहीं थी और किरायेदारी समाप्ति की सूचना की सेवा की तारीख से चार महीने के लिए किराया देने हेतु वह उत्तरदायी नहीं है।

16. प्रतिवादी ने आगे दावा किया कि यद्यपि करार को पट्टा विलेख कहा गया था, लेकिन वास्तव में यह आंशिक रूप से "राजस्व हिस्सेदारी आधारित करार" था, जैसा कि करार के खंड 6 और 16.06.2016 के पत्र और 05.01.2017 और 23.01.2019 के बिलों से स्पष्ट है। यह एक राजस्व साझेदारी करार है, इसलिए प्रतिवादी किराया राशि/नुकसान की छूट/निलंबन की मांग करने का हकदार है। यह प्रस्तुत किया गया है कि किराए के बकाया के लिए वादी का दावा असमर्थनीय था और वाद खारिज किए जाने योग्य है।

17. *लिखित बयान दाखिल करने के बाद, वाद संपत्ति का कब्ज़ा 10.08.2020 को सौंप दिया गया।*

18. वादी ने अपने प्रत्युत्तर में स्पष्ट किया है कि वर्तमान मामले में प्रतिवादी प्रति माह न्यूनतम गारंटी किराया देने के लिए उत्तरदायी था और यदि

प्रति माह शुद्ध बिक्री का 15% न्यूनतम गारंटी किराए से अधिक था, तो राजस्व साझा किया जाना था। इसलिए, प्रतिवादी पट्टा समझौते में सहमत न्यूनतम गारंटी किराया देने के लिए उत्तरदायी है।

19. दलीलों पर मुद्दे दिनांक 14.10.2020 को निम्नानुसार तैयार किए गए थे:

(i) क्या प्रतिवादी दिनांक 16.06.2016 के पट्टा विलेख के अंतर्गत खंड 11 के अनुसार कोरोना वायरस महामारी के प्रकोप के कारण देय पट्टा राशि को लागू करने और निलंबित करने का हकदार है? यदि हां, तो किस अवधि के लिए? ओपीडी

(ii) क्या प्रतिवादी द्वारा पट्टे की समाप्ति पट्टा विलेख के खंड 11.3 के अनुरूप थी? ओपीडी

(iii) क्या वादी वादपत्र के पैरा 4 (xxviii) (क) से (ज) में विस्तृत राशि वसूलने का हकदार है? यदि हां, तो किस सीमा तक? ओपीडी

(iv) क्या वादी ब्याज पाने का हकदार है? यदि हां, तो किस दर पर और किस अवधि के लिए? ओपीडी

(v) क्या प्रतिवादी वादी से समायोजन के साथ या बिना, सुरक्षा जमा के लिए भुगतान की गई राशि वसूलने का हकदार है? ओपीडी

(vi) क्या प्रतिवादी ब्याज पाने का हकदार है? यदि हां, तो किस दर पर और किस अवधि के लिए? ओपीडी

(vii) राहत, यदि कोई हो?

20. दोनों पक्षकारगण ने सहमति व्यक्त की कि कोई मौखिक साक्ष्य की आवश्यकता नहीं है क्योंकि किराया/क्षतिपूर्ति/मध्यस्थ लाभ/रखरखाव से संबंधित

निर्णय पक्षकारगण द्वारा भरोसा किए गए दस्तावेजों के आधार पर तय किया जा सकता है। इसलिए, किसी भी पक्षकार द्वारा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया गया है।

21. प्रस्तुतियाँ सुनी गईं और अभिलेख का अवलोकन किया गया।

22. मुद्दे के अनुसार निष्कर्ष निम्नानुसार हैं:

(i) क्या प्रतिवादी दिनांक 16.06.2016 के पट्टा विलेख के तहत खंड 11 के अनुसार कोरोना वायरस महामारी के प्रकोप के कारण देय पट्टा राशि को लागू करने और निलंबित करने का हकदार है? यदि हाँ, तो किस अवधि के लिए? ओपीडी

23. माना कि वादी ने प्रतिवादी को पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 16.06.2016 के माध्यम से वाद परिसर किराए पर दिया था। साथ ही, माना कि कोविड महामारी की शुरुआत के कारण, प्रतिवादी ने अप्रैल, 2020 से लेकर 10.08.2020 को परिसर खाली करने तक किराया नहीं दिया है।

24. कोविड-19 महामारी एक अभूतपूर्व स्थिति थी, जो अपने साथ बड़े पैमाने पर तबाही, मानव जीवन का नाश लेकर आई, जिसने सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किया। कोविड-19 महामारी के कारण जो परिणाम सामने आए, वे मानवीय समझ और कल्पना से परे थे। राष्ट्रीय और राज्य प्रशासन महामारी द्वारा बनाई गई अनूठी और अद्वितीय स्थिति को नियंत्रित करने और संबोधित करने के लिए प्रेरित हुआ, नुकसान को रोकने के

लिए समान रूप से अभूतपूर्व कदम उठाए। बड़े पैमाने पर जनता की निराशा और संकट को ध्यान में रखते हुए, केवल मानव जीवन को न्यूनतम हानि और क्षति सुनिश्चित करने के लिए; इससे राष्ट्रव्यापी लॉकडाउन लागू हो गया, जिसमें व्यावहारिक रूप से पूरा देश ठहर गया। जबकि फार्मास्यूटिकल्स, हेल्थकेयर और आवश्यक सेवाओं के क्षेत्र में कुछ व्यावसायिक गतिविधियाँ जीवित रहने और फलने-फूलने में सक्षम रहीं, वहीं मनोरंजन, पर्यटन आदि से जुड़ी कई अन्य व्यावसायिक गतिविधियों को भारी नुकसान उठाना पड़ा। लॉकडाउन लगाना एक अचानक और आकस्मिक उपाय था, जिसके बारे में आम जनता और खासकर व्यापारियों को पहले से कोई जानकारी नहीं थी। हालांकि, कोविड-19 महामारी की स्थिति के कारण व्यावसायिक नुकसान के निहितार्थों पर प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर विचार किया जाना चाहिए।

25. 16.06.2016 को निष्पादित पट्टा करार मार्च, 2020 तक लगभग चार वर्षों तक दोनों पक्षकारगण की संतुष्टि हेतु लागू रहा, जब कोविड-19 महामारी ने पूरी दुनिया को अपनी चपेट में ले लिया और 20.03.2020 से पूरी तरह लॉकडाउन लगा दिया गया, जिससे सभी गतिविधियाँ ठप्प हो गईं। प्रतिवादी जो वाद भूमि में एक रेस्तरां चला रहा था, उसके व्यवसाय को भारी नुकसान हुआ। उसके अनुसार, लॉकडाउन के कारण, वह अपनी व्यावसायिक गतिविधियाँ जारी रखने में असमर्थ था, जो पूरी तरह से बंद थीं। प्रतिवादी ने अप्रैल, 2020 से 10.08.2020 को परिसर खाली करने तक किराया नहीं दिया था और प्रासंगिक

अवधि के लिए किराए के भुगतान से छूट पाने के लिए *अप्रत्याशित घटना* खंड को उद्धृत किया था।

I. क्या कोविड महामारी के कारण लगाया गया राष्ट्रीय लॉकडाउन अप्रत्याशित घटना थी:

26. विचारणीय पहला पहलू यह है कि क्या कोविड महामारी के कारण लगाया गया राष्ट्रीय लॉकडाउन वास्तव में एक *अप्रत्याशित घटना* थी, जिसके कारण संविदा के तहत पक्षकारगण की बाध्यताओं पर पुनर्विचार करना आवश्यक हो गया।

27. *ब्लैक लॉ डिक्शनरी* में अप्रत्याशित घटना को "ऐसी घटना या प्रभाव के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसका न तो पूर्वानुमान लगाया जा सकता है और न ही उसे नियंत्रित किया जा सकता है"। इस शब्द में प्रकृति के कार्य (जैसे तूफान, बाढ़ आदि) और लोगों के कार्य (जैसे दंगे, हड़ताल और युद्ध) दोनों शामिल हैं।

28. ऐतिहासिक रूप से, संविदा के प्रवर्तन का कानून अत्यंत कठोर था और इसके निष्पादन के संबंध में कोई अपवाद स्वीकार नहीं किया गया; भले ही संविदा में प्रवेश करने के बाद कुछ अप्रत्याशित घटनाओं के कारण निष्पादन असंभव हो गया हो और संविदा के किसी भी पक्षकार की गलती से संबंधित न हो। *टेलर बनाम कैलडवेल* (186-73) ऑल ईआर आरईपी 24 में संविदा के

कठोर प्रदर्शन के अपवाद को सबसे पहले यह देखते हुए निकाला गया था कि यदि संविदा के प्रदर्शन के दौरान कोई अप्रत्याशित घटना घटित होती है जो संविदा के मौलिक आधार को समाप्त करने वाले अर्थ में प्रदर्शन को असंभव बना देती है, तो इसका प्रदर्शन नहीं किया जाएगा और प्रदर्शन पर जोर देना अन्यायपूर्ण होगा।

29. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 का अध्याय-III और विशेष रूप से धारा 32, आकस्मिक संविदा से संबंधित है। जहां संविदा की शर्तों में अप्रत्याशित घटना पर विचार करने वाला कोई स्पष्ट या निहित खंड शामिल है, वह संविदा की शर्तों द्वारा शासित होता है। हालांकि, यदि कोई स्पष्ट खंड नहीं है और अप्रत्याशित घटना घटित होती है, तो इसे संविदा अधिनियम की धारा 56 के तहत सकारात्मक कानून के नियम द्वारा निपटाया जाता है। संविदा अधिनियम की धारा 32 और 56 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जाता है:

“धारा 32. किसी घटना के घटित होने पर आकस्मिक संविदाओं का प्रवर्तन।

भविष्य में किसी अनिश्चित घटना के घटित होने पर कुछ करने या न करने के आकस्मिक संविदाओं को कानून द्वारा तब तक लागू नहीं किया जा सकता जब तक कि वह घटना घटित न हो जाए। यदि घटना असंभव हो जाती है, तो ऐसे संविदा शून्य हो जाते हैं।”

धारा 56. असंभव कार्य करने का करार।

अपने आप में असंभव कार्य करने के लिए करार शून्य होता है।

बाद में असंभव या गैरकानूनी हो जाने वाले कार्य को करने का संविदा।

- ऐसा कार्य करने का संविदा जो संविदा किए जाने के बाद असंभव हो जाता है, या किसी ऐसी घटना के कारण जिसे वचनदाता रोक नहीं सकता, गैरकानूनी हो जाता है, तब शून्य हो जाता है जब कार्य असंभव या गैरकानूनी हो जाता है।

असंभव या गैरकानूनी माने जाने वाले कार्य के गैर-निष्पादन के माध्यम से होने वाले नुकसान के लिए मुआवजा- जहां एक व्यक्ति ने कुछ ऐसा करने का वादा किया है जिसे वह जानता था, या, उचित परिश्रम के साथ, जानता होगा, जिसके बारे में वादा करने वाले को नहीं पता था, कि यह असंभव है या गैरकानूनी, ऐसे वचनदाता को ऐसे वादे के लिए किसी भी नुकसान के लिए मुआवजा देना होगा जो इस तरह के वादे को पूरा न करने के कारण होता है।"

30. यह पता लगाने के लिए कि क्या लॉकडाउन के कारण अप्रत्याशित घटना के रूप में योग्य होगा, इस पर निम्नलिखित घटकों के तहत विचार किया जा सकता है:

- (i) क्या प्रदर्शन असंभव या केवल कठिन हो गया;
- (ii) क्या संविदा की शर्तों में स्थिति प्रदान की गई थी; और क्या पक्षकार ने इसके प्रदर्शन से बचने के लिए संविदा की शर्तों की आवश्यकताओं का अनुपालन किया।

(i) क्या प्रदर्शन असंभव या केवल कठिन हो गया:

31. पहला पहलू जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या कोविड महामारी के कारण पूर्ण लॉकडाउन के कारण निष्पादन असंभव या केवल कठिन हो गया था। *इसे दूसरे शब्दों में कहें तो, मूल प्रश्न यह है कि क्या प्रतिवादी के व्यवसाय में बाधा उत्पन्न हुई जिससे व्यवसाय को नुकसान हुआ या इसके परिणामस्वरूप ऐसी परिस्थितियाँ बदल गईं जिससे उसका व्यवसाय जारी रखना असंभव हो गया।*

32. 'चिट्ठी ऑन कॉन्ट्रैक्ट्स', 31वें संस्करण में पैरा 14-151 में कहा गया है कि लागत या व्यय में वृद्धि किसी संविदा को विफल नहीं करती है। इस प्रस्ताव के लिए कई निर्णयों को उद्धृत किया गया कि उत्तर दिया जाने वाला मुख्य प्रश्न यह है कि क्या संविदा का निष्पादन "पूरी तरह से रोका गया" या "आंशिक रूप से बाधित" था। अप्रत्याशित घटना के खंडों को संकीर्ण रूप से समझा जाना चाहिए; ऐसा होने पर, यह स्पष्ट है कि ऐसा कुछ होना चाहिए जो संविदा के तहत दायित्व के निष्पादन को रोकता हो।

33. इसके अतिरिक्त, 'ट्रेटेल ऑन फ्रस्ट्रेशन एंड फोर्स मेज्योर', तीसरा संस्करण, पैरा 15-158 में विद्वान लेखक ने कहा है कि मामले इस सिद्धांत के कई उदाहरण देते हैं कि अप्रत्याशित घटना खंड को सामान्य रूप से तब लागू नहीं किया जाएगा जब संविदा में निष्पादन के वैकल्पिक तरीके का प्रावधान हो। *यह स्पष्ट है कि निष्पादन का अधिक बोझिल तरीका अपने आप*

में निराशाजनक घटना नहीं होगी। संविदा को पूरा करने के लिए कीमत में वृद्धि मात्र से निराशा नहीं होती।

34. टेनेन्ट्स (लंकाशायर) लन्ड बनाम विल्सन एंड कंपनी के प्रसिद्ध निर्णय में लॉर्ड डुनेडिन ने कहा कि कीमत केवल प्रासंगिक कारकों में से एक है और सभी संबंधित तथ्यों पर भी विचार किया जाना चाहिए। इसमें निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया:

“जहां मैं समझता हूँ, विद्वान न्यायाधीशों के प्रति सम्मान के साथ, अधीनस्थ न्यायालय के बहुमत ने गलत किया है, वह यह है कि उन्होंने यह मान लिया है कि कीमत ही एकमात्र कमी है। मुझे नहीं लगता कि कीमत के रूप में कीमत का इससे कोई लेना-देना है। कीमत साक्ष्य हो सकती है, लेकिन यह कमी के संबंध में कई प्रकार के साक्ष्यों में से केवल एक है। यदि अपीलार्थीगण ने अग्रिम कीमत के अलावा कुछ भी आरोप नहीं लगाया होता तो वे असफल हो जाते। लेकिन उन्होंने इससे कहीं अधिक दिखाया है।”

35. इस निर्णय का पालन पीटर डिकसन एंड संस लिमिटेड बनाम हेंडरसन, क्रेग एंड कंपनी लिमिटेड, 1919(2) केबी 778 में किया गया था, जिसमें यह माना गया था कि किसी संविदा में "डिलीवरी में बाधा" शब्द तभी लागू होगा जब न केवल कीमत में वृद्धि का सवाल हो, बल्कि पूरी संविदा के निष्पादन में गंभीर बाधा हो। प्रथम विश्व युद्ध की शुरुआत में, ब्रिटिश जहाज़ अब उपलब्ध नहीं थे, और हालांकि विदेशी शिपिंग को बढ़े हुए भाड़े पर प्राप्त किया जा सकता था, लेकिन ऐसे विदेशी जहाजों को दुश्मन द्वारा पकड़ा जा सकता था

और उन्हें खानों या पनडुब्बियों के ज़रिए नष्ट किया जा सकता था, और उन्हें ब्रिटिश या सहयोगी युद्धपोतों द्वारा रोका जा सकता था। *टेनेन्ट्स (लंकाशायर) लिमिटेड (पूर्वोक्त)* के अंग्रेज़ी निर्णय को लागू किया गया, और अपीलीय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

“इन परिस्थितियों में, क्या यह कहा जा सकता है कि संविदा के अर्थ में विक्रेताओं को “बाधित या रोका” नहीं गया? यह कीमत का सवाल नहीं है, केवल माल ढुलाई में वृद्धि का सवाल है। स्कैंडिनेवियाई जहाजों में लुगदी लाने के लिए टन भार प्राप्त करना था, और यद्यपि टन भार प्राप्त करने में कठिनाई माल ढुलाई में वृद्धि में परिलक्षित हो सकती है, यह केवल माल ढुलाई में वृद्धि का मामला नहीं था; यदि ऐसा है, तो ऐसे स्थायी संविदा थे जिन्हें पूरा किया जाना चाहिए था। प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने आग्रह किया कि कुछ जहाज मालिकों ने, अपने स्वयं के कारणों से, स्थायी संविदाओं को पूरा नहीं करने का विकल्प चुना। यह केवल जहाज मालिकों का मामला नहीं था, बल्कि लुगदी खरीदार और विक्रेता भी थे। टन भार में उत्पन्न हुई कठिनाई के कारण पूरा व्यापार अस्त-व्यस्त हो गया था.....यह बिल्कुल वैसा ही है। केवल कीमत के रूप में, कीमत ने इसे प्रभावित नहीं किया होगा। वे सभी स्थायी संविदा थे, लेकिन युद्ध के कारण स्थिति इतनी बदल गई है कि खरीदार और विक्रेता तथा पूरा व्यापार उन संविदाओं को पूरा करने में बाधा या रोक लगा रहा है।”

36. भारत में कानून सत्यव्रत घोष बनाम मुगनीराम बांगुर एंड कंपनी, 1954 एससीआर 310 के मौलिक निर्णय में निर्धारित किया गया है। संविदा अधिनियम की धारा 56 के दूसरे पैरा पर ध्यान दिया गया है और यह कहा

गया है कि यह भारत में संविदा के निष्पादन की असंभवता पर कानून का संपूर्ण विवरण है। यह माना गया कि धारा में "असंभव" शब्द का प्रयोग भौतिक या शाब्दिक असंभवता के अर्थ में नहीं किया गया है। किसी कार्य का निष्पादन शाब्दिक रूप से असंभव नहीं हो सकता है, लेकिन यह पक्षकारगण के उद्देश्य और प्रयोजन के दृष्टिकोण से अव्यवहारिक और बेकार हो सकता है। यदि कोई अप्रिय घटना या परिस्थिति में परिवर्तन उस आधार को पूरी तरह से नष्ट कर देता है जिस पर पक्षकारगण ने अपना समझौता किया था, तो यह कहा जा सकता है कि वचनदाता के लिए वह कार्य करना असंभव है जिसका उसने वादा किया था। इसके अतिरिक्त यह भी माना गया कि जहां न्यायालय पाता है कि संविदा में या तो निहित रूप से या स्पष्ट रूप से कोई शर्त निहित है, जिसके अनुसार कुछ परिस्थितियों में निष्पादन समाप्त हो जाएगा, संविदा का विघटन संविदा की शर्तों के तहत ही होगा और ऐसे मामलों को अधिनियम की धारा 32 के तहत निपटाया जाएगा। हालांकि, यदि संविदा के दौरान ही विघटन होता है, तो यह संविदा अधिनियम की धारा 56 द्वारा शासित होगा।

37. मेसर्स अलोपी प्रशाद एंड संस लिमिटेड बनाम भारत संघ, 1960 (2) एससीआर 793 में, इस न्यायालय ने संविदा अधिनियम की धारा 56 निर्धारित करने के बाद यह अभिनिर्धारित किया गया कि अधिनियम संविदा के किसी पक्षकार को उसके अभिव्यक्त प्रसंविदाओं को अनदेखा करने और संविदा के निष्पादन के लिए निर्धारित दरों से भिन्न दरों पर प्रतिफल के भुगतान का दावा

करने में सक्षम नहीं बनाता है, जो कि इक्विटी की अस्पष्ट दलील पर आधारित है। निष्पादन योग्य संविदा के पक्षकारगण को अक्सर इसे निष्पादित करने के दौरान ऐसी घटनाओं का सामना करना पड़ता है, जिसकी उन्होंने बिल्कुल भी उम्मीद नहीं की थी, उदाहरण के लिए, कीमतों में पूरी तरह से असामान्य वृद्धि या गिरावट जो निष्पादन के लिए एक अप्रत्याशित बाधा है। इससे उनके द्वारा किए गए सौदे से छुटकारा नहीं मिल जाता। **यह तभी संभव है जब संविदा की शर्तों पर विचार किया जाए, जब संविदा के समय मौजूद परिस्थितियों को देखते हुए यह पता चले कि वे अप्रत्याशित रूप से उभरी किसी मौलिक रूप से भिन्न स्थिति में बाध्य होने के लिए कभी सहमत नहीं हुए थे, तभी संविदा बाध्यकारी नहीं रह जाता।** यह भी माना गया कि किसी संविदा का निष्पादन केवल इसलिए समाप्त नहीं हो जाता क्योंकि यह किसी एक पक्षकार हेतु बोझिल हो सकता है।

38. इसी तरह, नैहाटी जूट मिल्स लिमिटेड बनाम हयालीराम जगन्नाथ, 1968 (1) एससीआर 821 में, सर्वोच्च न्यायालय ने निराशा पर अंग्रेजी कानून में कुछ विस्तार से जाना, और फिर सत्यव्रत घोष बनाम मुगनीराम बांगुर एंड कंपनी के प्रसिद्ध निर्णय का हवाला दिया और अंततः निष्कर्ष निकाला कि कोई संविदा केवल इसलिए निराश नहीं होता है क्योंकि जिन परिस्थितियों में इसे बनाया गया था, वे बदल गई हैं। न्यायालयों के पास किसी पक्षकार को संविदा के अपने हिस्से के प्रदर्शन से केवल इसलिए मुक्त करने का कोई सामान्य

अधिकार नहीं है क्योंकि घटनाओं के अप्रत्याशित मोड़ के कारण इसका प्रदर्शन बोज़िल हो गया है।

39. इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि निराशा का सिद्धांत हमेशा संकीर्ण सीमाओं के भीतर होना चाहिए। इसकी बारीकियों को समझने के लिए सबसे उदाहरणात्मक अंग्रेजी निर्णय है त्साकिरोग्लू एंड कंपनी लिमिटेड नोबल थोरल जीएमबीएच, 1961 (2) ऑल ईआर 179, जिसमें स्वेज नहर के बंद होने के कारण, जहाजों को एक वैकल्पिक मार्ग अपनाना पड़ा और केप ऑफ गुड होप के चारों ओर जाना पड़ा, जो स्वेज नहर से तीन गुना दूरी पर था। हाउस ऑफ लॉर्ड्स ने अभिनिर्धारित किया कि भले ही संविदा को निष्पादित करना अधिक कठिन हो गया था, लेकिन इसमें मौलिक रूप से बदलाव नहीं किया गया था। जहां निष्पादन अन्यथा संभव है, केवल इसलिए कि संविदा के निष्पादन में अधिक व्यय/कीमत शामिल है, यह किसी भी पक्षकार को यह दावा करने की अनुमति नहीं देगा कि निष्पादन की असंभवता के कारण संविदा समाप्त हो गया है।

40. इंग्लैंड में, प्रसिद्ध सी एंजेल केस, 2013 (1) लॉयड्स लॉ रिपोर्ट 569 में, निराशा के आधुनिक दृष्टिकोण को अच्छी तरह से समझाया गया है और यह निम्नानुसार है:

“111. मेरे विचार में, निराशा के सिद्धांत के अनुप्रयोग के लिए बहु-तथ्यात्मक दृष्टिकोण की आवश्यकता होती है। जिन कारकों पर विचार किया जाना है, उनमें संविदा की शर्तें, उसका मैट्रिक्स या संदर्भ,

पक्षकारगण का ज्ञान, अपेक्षाएँ, धारणाएँ और चिंतन, विशेष रूप से जोखिम के बारे में, संविदा के समय, किसी भी दर पर जहाँ तक इन्हें परस्पर और वस्तुनिष्ठ रूप से जिम्मेदार ठहराया जा सकता है, और फिर आने वाली घटना की प्रकृति, और नई परिस्थितियों में भविष्य के प्रदर्शन की संभावनाओं के बारे में पक्षकारगण की उचित और वस्तुनिष्ठ रूप से पता लगाने योग्य गणनाएँ शामिल हैं। चूँकि निराशा के सिद्धांत का विषय संविदा है, और संविदा जोखिम के आवंटन के बारे में है, और चूँकि जोखिम का आवंटन और ग्रहण केवल व्यक्त या निहित प्रावधान का मामला नहीं है, बल्कि "पक्षकारगण के चिंतन" जैसे कम आसानी से परिभाषित मामलों पर भी निर्भर हो सकता है, इसलिए सिद्धांत का अनुप्रयोग अक्सर कठिन हो सकता है। ऐसी परिस्थितियों में, "मूलभूत रूप से भिन्न" का परीक्षण महत्वपूर्ण है: यह हमें बताता है कि सिद्धांत को हल्के में नहीं लिया जाना चाहिए; कि केवल व्यय या देरी या बोझिलता की घटना पर्याप्त नहीं है; और यह कि संविदा के लिए प्रदान की गई और विचारित और नई परिस्थितियों में इसके निष्पादन के बीच पहचान में एक विराम होना चाहिए।

41. एनर्जी वॉचडॉग बनाम सेंट्रल इलेक्ट्रिसिटी रेगुलेटरी कमीशन व अन्य (2017) 14 एससीसी 80 के मामले में, शीर्ष न्यायालय ने उपरोक्त निर्णयों का संदर्भ देते हुए निष्कर्ष निकाला कि निराशा का सिद्धांत उन मामलों पर लागू नहीं हो सकता है, जहां संविदा के निष्पादन का मूल आधार अपरिवर्तित रहता है। केवल इसलिए कि संविदा का निष्पादन बोझिल हो गया है, इसे संविदा के निष्पादन की असंभवता का मामला नहीं माना जा सकता है।

42. उपर्युक्त सभी निर्णयों में, एक बात समान है कि संविदा का निष्पादन विशिष्ट शर्तों के अनुसार ही होना चाहिए। केवल इसलिए कि संविदा का निष्पादन बोझिल हो जाता है, यह संविदा के तहत किसी पक्षकार को उसकी बाध्यताओं से मुक्त नहीं कर सकता। संविदा के निष्पादन में आंशिक बाधा भी

असंभवता का दावा करने के लिए पर्याप्त नहीं हो सकती है। ऐसा केवल तभी संभव है जब ऐसी स्थिति उत्पन्न हो जाए जिसकी कल्पना करार करते समय नहीं की गई थी तथा *परिस्थितियों में आमूलचूल परिवर्तन हो जाए*, तभी पक्षकार संविदा के तहत अपनी बाध्यताओं से मुक्ति पाने में सफल हो सकता है।

43. सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि प्रतिवादी यह कहने में सही है कि अप्रत्याशित घटना खंड प्राकृतिक और/या गैर-प्राकृतिक घटनाओं के अलावा अप्रत्याशित घटनाओं की संभावना को समाप्त नहीं करता है। हालांकि, प्रतिवादी के तर्क का जोर यह है कि जब तक अप्रत्याशित घटनाओं से निष्पादन में बाधा आती है, तब तक खंड लागू होता है। इस पृष्ठभूमि में, इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या महामारी ने संविदा के निष्पादन को मौलिक रूप से बदल दिया है या यह केवल बोझिल हो गया है। इस उद्देश्य के लिए, पट्टा विलेख के प्रासंगिक खंड का संदर्भ लिया जा सकता है, जो निम्नानुसार है:

“11. अप्रत्याशित घटना

11.1 किसी भी पक्षकार को अपने *संविदात्मक बाध्यताओं* के निष्पादन में चूक करने वाला नहीं माना जाएगा, जब तक कि *अप्रत्याशित घटना के कारण उनका निष्पादन बाधित न हो जाए* और ऐसी बाध्यताओं के निष्पादन के लिए इस समझौते में निर्धारित समय सीमा/शर्तें अप्रत्याशित घटना के घटित होने और समाप्त होने पर तदनुसार बढ़ा दी जाएंगी, बशर्ते कि प्रभावित पक्ष तुरंत दूसरे पक्ष को लिखित में सूचना दे।

11.2 अप्रत्याशित घटना में दोनों पक्षकारगण में से किसी के कारण होने वाली आकस्मिकताएं और अप्रत्याशित घटनाएं शामिल होंगी और इसमें

केवल दैवीय आपदाएं, प्राकृतिक आपदाएं, युद्ध की घटनाएं और नागरिक अशांति शामिल होंगी, अप्रत्याशित घटना में केंद्र सरकार का कोई भी नया अधिनियम भी शामिल होगा, जिसके परिणामस्वरूप पट्टेदार अपना व्यवसाय संचालित करने में असमर्थ हो जाएगा।

11.3

44. रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार ने 19.03.2020 की अपनी अधिसूचना के माध्यम से निर्देश दिया कि "दिल्ली के सभी रेस्तरां 31.03.2020 तक अपने परिसर में बैठने की व्यवस्था बंद कर देंगे। हालांकि, होम डिलीवरी और टेक अवे फ्रॉम द रेस्तरां का संचालन जारी रहेगा"। इसी तरह की अधिसूचना दिल्ली सरकार ने 20.03.2020 को जारी की थी। दिल्ली सरकार ने 14.04.2020 को एक और आदेश जारी किया जिसमें कहा गया कि दिल्ली आपदा प्रबंधन प्राधिकरण (डीडीएमए) ने 25.03.2020 से 14.04.2020 की मध्य रात्रि तक दिल्ली के क्षेत्र में लॉकडाउन अधिसूचित किया और डीडीएमए द्वारा बाद में विभिन्न निर्देश जारी किए गए। लॉकडाउन की अवधि को 03.05.2020 तक आगे बढ़ा दिया गया था।

45. वाद परिसर ओडियन सिनेमा कॉम्प्लेक्स में स्थित था। लॉकडाउन के कारण कॉम्प्लेक्स की पूरी व्यावसायिक गतिविधि रुक गई थी, क्योंकि लोगों की आवाजाही बंद थी, जिससे कोई भी कॉम्प्लेक्स में नहीं आ रहा था। रेस्तरां चलाने सहित सभी प्रकार के व्यवसायों को बंद करने के लिए कहा गया था और टेक अवे/होम डिलीवरी सेवाओं को छोड़कर किसी भी तरह की सीटिंग की

अनुमति नहीं थी। इस संदर्भ में, पट्टे समझौते के खंड 7 का संदर्भ देना उचित होगा, जो निम्नानुसार है:

7. पट्टाकर्ता के अभ्यावेदन और वारंटियाँ...

... ..

7.7 पट्टाकर्ता को करार की अवधि या उसके किसी विस्तार के दौरान रेस्तरां/ लाउंज/ बार में मादक पेय परोसने वाला बार खोलने की अनुमति होगी और पट्टाकर्ता को इस पर कोई आपत्ति नहीं होगी। परिसर में बार और रेस्तरां चलाने के लिए प्राप्त किए जाने वाले और बनाए रखे जाने वाले सभी लाइसेंस, पट्टाकर्ता की जिम्मेदारी होगी।

46. पट्टे में शराब परोसने के लिए बार चलाने का प्रावधान था। यह सर्वविदित तथ्य है कि किसी भी रेस्टोरेंट का मुख्य व्यवसाय भोजन और पेय पदार्थ होता है। 20.03.2020 से पूर्ण लॉकडाउन लागू होने पर कोई भी व्यक्ति अपने घरों से बाहर नहीं निकल सका; प्रतिवादी के व्यवसाय की गतिविधियाँ पूरी तरह से बंद हो गईं। ऐसा कोई अभिलेख नहीं है जिससे पता चले कि अप्रैल-मई 2020 की इस अवधि के दौरान प्रतिवादी द्वारा कोई व्यवसाय किया गया था। लॉकडाउन अपने साथ ऐसी स्थिति लेकर आया कि कार्यरत कर्मचारी भी अपने निवास स्थान से बाहर निकलने में असमर्थ थे। अनिवार्य रूप से, रेस्टोरेंट की सभी गतिविधियाँ पूरी तरह से ठप हो गईं।

47. यह कोविड की शुरुआत थी, जिसके प्रभाव और भविष्य पूरी तरह से रहस्य थे, किसी को भी नहीं पता था कि आने वाले दिनों में क्या होगा। अनिश्चितता के कारण समय-समय पर सरकारी अधिसूचनाओं के माध्यम से

लॉक डाउन को बढ़ाया गया। यह एक ऐसी स्थिति थी जब परिस्थितियाँ इतनी बदल गईं कि लोग अपने घरों में बंद हो गए और अगले दिन जीवित रहने के डर से इस रहस्यमय बीमारी से जूझने लगे। इस बदली हुई स्थिति में कई लोगों के पास जीविका का कोई साधन नहीं बचा था, जिससे लोग बाहर निकलने से कतराने लगे। जीवन और अस्तित्व के इस संघर्ष में उनके लिए रेस्तरां में जाने का अवसर ही कहाँ था।

48. ग्राहक न होने और कर्मचारी न होने के कारण, यह पूरी तरह से बदली हुई स्थिति थी। सरकारी प्रतिबंधों के कारण परिसर भी बंद हो गया। किसी की गलती के बिना, न तो कोई परिसर था (व्यावहारिक अर्थ में), न ही कोई ग्राहक और न ही कोई कर्मचारी। हालांकि सरकारी अधिसूचना ने होम डिलीवरी/टेक अवे सेवाओं की अनुमति दी, लेकिन इस रहस्यमय बीमारी की संक्रामकता इतनी अधिक थी कि लोगों को पूरी तरह से अलग रहने की सलाह दी गई और बाहर से कोई भी सामान या डिलीवरी स्वीकार नहीं की जा रही थी। आवश्यक वस्तुओं को दरवाजे पर ही छोड़ दिया जा रहा था, जिन्हें उचित स्वच्छता के बाद अंदर लाया जा रहा था। इस बात का कोई संकेत नहीं है कि टेक अवे व्यवसाय था, खासकर जब कोई कर्मचारी खाना पकाने या डिलीवरी करने के लिए उपलब्ध नहीं था, चाहे वह रेस्तरां के अंदर हो या बाहर। जैसा कि अलोपी प्रशाद एंड संस लिमिटेड (पूर्वोक्त) के मामले में माना गया, यह ऐसा मामला नहीं था जहां व्यवसाय बोज़िल हो गया हो। बल्कि, जैसा कि एनर्जी वॉचडॉग (पूर्वोक्त) के

मामले में समझाया गया है, संविदा के प्रदर्शन का मूल आधार बदल गया और व्यावहारिक रूप से पूरा हो गया, रोका/बाधित हुआ और रेस्तरां की गतिविधियों को जारी रखना असंभव था।

49. इस न्यायालय ने मेसर्स हैलीबर्टन ऑफशोर सर्विसेज इंक बनाम वेदांता लिमिटेड व अन्य के मू.वि.या. (I) (वाणि.) मामले में 20.04.2020 को निर्णय दिया कि 20 मार्च 2020 को लगाया गया देशव्यापी लॉकडाउन न केवल अभूतपूर्व था, बल्कि किसी भी पक्षकार द्वारा इसकी भविष्यवाणी नहीं की जा सकती थी, और यह अप्रत्याशित घटना की प्रकृति का था।

50. इसी तरह की तथ्यात्मक स्थिति में दिनांक 25.05.2022 के मेहरा ज्वेल पैलेस बनाम मिनिसो लाइफस्टाइल प्राइवेट लिमिटेड व अन्य अर्थात् सिविल वाद (वाणि.) 376/2020 के मामले में इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने पाया कि अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के महीने के लिए प्रतिवादी/किराएदार को अप्रत्याशित घटना का लाभ मिलेगा और वादी का यह तर्क कि खंड के अनुसार किराए के भुगतान में केवल देरी या स्थगित किया जा सकता है, लेकिन माफ नहीं किया जा सकता है, को खारिज कर दिया गया।

51. प्रतिवादी के व्यवसाय पर उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते हुए, यह आवश्यक रूप से **निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए कि यह एक ऐसा मामला था जिसमें 20 मार्च, 2020 से मई, 2020 तक अप्रत्याशित घटना की स्थिति के कारण प्रदर्शन पूरी तरह से विफल रहा।**

52. अगला पहलू यह है कि *अप्रत्याशित घटना* की यह स्थिति कब तक जारी रही। इसके बाद भारत सरकार, गृह मंत्रालय ने कंटेनमेंट जोन के बाहर के क्षेत्र में चरणबद्ध तरीके से प्रतिबंधित गतिविधियों को फिर से खोलने के लिए दिनांक 30.05.2020 को एक आदेश जारी किया। पहले चरण में, इसने 08.06.2020 से होटल, रेस्तरां और अन्य आतिथ्य सेवाओं की गतिविधियों की अनुमति दी। इस आदेश के बाद, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार, डीडीएमए ने दिनांक 01.06.2020 को आदेश जारी किया, जिसमें 08.06.2020 से रेस्तरां, शॉपिंग मॉल, धार्मिक स्थलों की गतिविधियों की अनुमति दी गई। हालांकि, भारत सरकार, स्वास्थ्य और परिवार कल्याण मंत्रालय के दिनांक 04.06.2020 के दिशा-निर्देशों के अनुसार, बैठने की क्षमता 50% से अधिक नहीं होनी चाहिए और बैठने की व्यवस्था इस तरह से की जानी चाहिए कि रेस्तरां में पर्याप्त सामाजिक दूरी बनी रहे। हालांकि, दिनांक 08.06.2020 के आदेश में होटल, क्लब और रेस्तरां में सभी बार लाइसेंस को अगले आदेश तक गैर-संचालन में रहने का निर्देश दिया गया था। गृह मंत्रालय द्वारा 29.06.2020 को जारी दिशा-निर्देशों में भी इसी तरह के आदेश को जारी रखा गया था। गृह मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा बार के संचालन पर प्रतिबंध 31.08.2020 तक जारी रखा गया था।

53. इस प्रकार, 50% बैठने की क्षमता और टेकअवे/होम डिलीवरी के माध्यम से रेस्तरां के सीमित कामकाज को 08.06.2020 से काम करना शुरू करने की

अनुमति दी गई थी। प्रतिवादी के व्यवसाय को 08.06.2020 से कुछ प्रतिबंधों के साथ जारी रखने की अनुमति दी गई थी। इसलिए, यह माना जाना चाहिए कि रेस्तरां की गतिविधियाँ पूरी तरह से प्रतिबंधित नहीं थीं, लेकिन 08.06.2020 से सरकार के आदेशों द्वारा आंशिक रूप से कम कर दी गई थीं।

राजस्व-साझाकरण करार:

54. प्रतिवादी की ओर से यह दलील दी गई कि किराए का भुगतान 16.06.2016 के करार के **खंड 6** में निर्धारित **राजस्व-साझाकरण** पर आधारित था और साथ ही 16.06.2016 के पत्र और वादी द्वारा प्रतिवादी पर उठाए गए 05.01.2017 और 23.01.2019 के बिलों पर भी आधारित था। इसलिए, यह तर्क दिया जाता है कि यह एक सामान्य पट्टा करार नहीं है, बल्कि एक राजस्व-साझाकरण करार है, जिसमें किराए का भुगतान बिक्री टर्नओवर के आधार पर होता है। चूंकि कोई व्यवसाय और राजस्व सृजन नहीं था, इसलिए प्रतिवादी पूरी अवधि के लिए किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है और करार के खंड 6 दिनांक 16.06.2016 के अनुसार किराए की छूट मांगने का हकदार है। इस न्यायालय द्वारा दिनांक 21.05.2020 के निर्णय के तहत तय किए गए कि.नि. पुनरीक्षण सं. 447/2017 में रामानंद एवं अन्य बनाम गिरीश सोनी व अन्य, एमएएनयू/डीई/1072/2020 पर भरोसा किया गया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया कि जहां किसी संविदा में **लाभ-साझाकरण**

व्यवस्था मौजूद है, वहां पट्टेदार लाभ/हानि के आधार पर किराए की राशि में छूट/निलंबन की मांग कर सकता है।

55. हालांकि, वादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने इस तर्क का विरोध करते हुए कहा कि साझा किया जाने वाला राजस्व देय न्यूनतम गारंटीकृत किराए के अतिरिक्त था, जिसे प्रति माह भुगतान करने पर सहमति हुई थी। खंड 6 में, यह माना गया था कि यदि व्यवसाय से बिक्री निर्धारित किराए की राशि से अधिक थी, तो प्रतिवादी उस अनुपात में लाभ साझा करने के लिए उत्तरदायी था और राजस्व को केवल तभी साझा किया जाना था, जब प्रति माह शुद्ध बिक्री का 15% न्यूनतम गारंटी किराए से अधिक था। यह भी स्पष्ट किया गया है कि ऐसा केवल दो अवसरों पर हुआ, जिसके संबंध में 05.01.2017 और 23.01.2019 की दो चालान जारी किए गए थे और किसी भी अन्य समय में प्रतिवादी की शुद्ध बिक्री न्यूनतम गारंटी किराए के 15% से अधिक नहीं हुई और इसलिए, प्रतिवादी पट्टे समझौते को राजस्व साझाकरण के आधार पर होने का दावा करके किराए के भुगतान से बच नहीं सकता है।

56. पक्षकारगण के तर्क को समझने के लिए, पट्टे समझौते के प्रासंगिक खंडों को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगा, जो इस प्रकार हैं:

“2. पट्टा किराया

2.1. जैसा कि ऊपर बताया गया है, रेस्तरां/लाउंज/बार चलाने के प्रयोजनों के लिए पट्टाकर्ता द्वारा पट्टेदार को प्रदान किए गए परिसर के उपयोग और कब्जे पर विचार करते हुए। पट्टेदार पट्टाकर्ता को न्यूनतम गारंटीकृत किराए के रूप में प्रति माह 22,50,000/- रुपए (केवल बाईस

लाख और पचास हजार रुपए) की राशि का भुगतान करेगा। (जिसे आगे "पट्टा किराया" कहा जाएगा)। फिर, पट्टे के प्रत्येक वर्ष के अंत में, उक्त न्यूनतम गारंटीकृत किराए में 5% की वृद्धि की जाएगी, जो राशि पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता को देय न्यूनतम गारंटीकृत किराए का गठन करेगी।

.....

6. भुगतान देय तिथियाँ

6.1 कि पट्टेदार को प्रत्येक अंग्रेजी कैलेंडर माह की 7 तारीख को या उससे पहले पट्टाकर्ता को न्यूनतम गारंटीकृत किराया देना होगा। कि पट्टेदार पिछले महीने की बिक्री के आधार पर राजस्व हिस्सेदारी का भुगतान अगले महीने की 7 तारीख को या उससे पहले करेगा। इसके अतिरिक्त, पट्टेदार प्रत्येक अंग्रेजी कैलेंडर माह की 3 तारीख तक शुद्ध मासिक बिक्री का विवरण पट्टाकर्ता या उनके विधिवत अधिकृत प्रतिनिधियों को उपलब्ध कराएगा।

6.2 यदि पट्टेदार वर्ष के प्रत्येक अंग्रेजी कैलेंडर माह की 7 तारीख तक न्यूनतम गारंटीकृत किराया अदा करने में विफल रहता है और/या उपर्युक्त अनुसार आगामी माह की 7 तारीख तक राजस्व हिस्सेदारी अदा करने में विफल रहता है, तो पट्टेदार ऐसे भुगतान की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक चूक की अवधि के लिए पट्टाकर्ता को 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

.....

8. पट्टेदार की बाध्यताएं और प्रसंविदाएं

8.1 कि पट्टेदार प्रत्येक कैलेंडर माह की 7 तारीख को या उससे पहले न्यूनतम गारंटीकृत किराया अदा करेगा। कि पट्टेदार अगले महीने की 7 तारीख को या उससे पहले पिछले महीने की बिक्री के आधार पर राजस्व हिस्सेदारी का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त, पट्टेदार प्रत्येक महीने की 3 तारीख तक शुद्ध मासिक बिक्री का विवरण पट्टाकर्ता या उनके विधिवत अधिकृत प्रतिनिधि को उपलब्ध कराएगा।"

57. इन उपर्युक्त खंडों से यह स्पष्ट है कि पक्षकारगण ने *न्यूनतम गारंटीकृत किराए* के रूप में किराए की राशि पर सहमति व्यक्त की थी, जिसे प्रति माह भुगतान किया जाना था। हालांकि, यह भी निर्धारित किया गया था कि यदि शुद्ध बिक्री *न्यूनतम गारंटीकृत किराए* के 15% से अधिक थी, तो प्रतिवादीगण को वादी के साथ लाभ भी साझा करना था। **इसलिए, यह राजस्व साझाकरण का मामला नहीं है, बल्कि प्रतिवादी द्वारा देय पूर्व निर्धारित और सहमत न्यूनतम गारंटी किराए का मामला है।**

58. प्रतिवादी द्वारा भरोसा किए गए रामानंद और अन्य (पूर्वोक्त) के निर्णय में यह भी देखा गया कि जहां संविदाओं में बिक्री टर्नओवर के आधार पर मासिक भुगतान के लिए लाभ साझा करने की व्यवस्था है, वहां किरायेदार खंड के अनुसार छूट/निलंबन की मांग करने का हकदार हो सकता है। ऐसे मामले पूरी तरह से संविदा की शर्तों द्वारा शासित होंगे और किरायेदार का दावा यह हो सकता है कि कोई बिक्री नहीं हुई और कोई लाभ नहीं हुआ और इस प्रकार, मासिक किराया देय नहीं है।

59. हालांकि, यह निर्णय प्रतिवादी के मामले को इस साधारण कारण से आगे नहीं बढ़ाता है कि यह विशुद्ध रूप से राजस्व साझाकरण करार नहीं था, बल्कि इसमें न्यूनतम गारंटी किराए के लिए प्रावधान करने वाला एक खंड था और राजस्व साझाकरण खंड केवल आकस्मिक था, जो केवल तभी लागू होता था जब लाभ राजस्व न्यूनतम गारंटी किराए के 15% से अधिक था। वादी की

ओर से यह भी स्पष्ट किया गया है कि यह अवसर केवल दो बार आया, जैसा कि 05.01.2017 और 23.01.2019 के चालानों से स्पष्ट है। इसलिए, प्रतिवादी की ओर से उठाए गए तर्क मान्य नहीं हैं।

(ii) क्या संविदा की शर्तों में स्थिति प्रदान की गई थी; और क्या पक्षकार ने इसके निष्पादन से बचने के लिए संविदा की शर्तों की आवश्यकताओं का अनुपालन किया।

किराए का भुगतान करने की देयता:

60. विचारणीय अगला पहलू वादी द्वारा दावा किए गए इस अवधि के लिए किराया देने की प्रतिवादी की देयता है। पक्षकारगण ने खुद ही ऐसी स्थिति के लिए प्रावधान किया है, यह पट्टे करार के खंड 11.4 से स्पष्ट है, जिसमें कहा गया है:

"11. अप्रत्याशित घटना:

... ..

11.4 यदि परिसर या उसका कोई भाग और/या उक्त भवन या उसका कोई भाग और/या उक्त भवन में पट्टाकर्ता द्वारा प्रदान की गई कोई सेवा/बुनियादी ढांचागत सुविधा, करार की अवधि या उसकी विस्तारित अवधि के दौरान किसी भी समय आग, प्राकृतिक आपदा, दंगे और नागरिक उपद्रव, दुश्मन की कार्रवाई, आतंकवादी हमले और ऐसे अन्य नुकसानों के कारण जो पट्टाकर्ता और/या पट्टेदार के नियंत्रण में नहीं हैं, नष्ट हो जाती है या क्षतिग्रस्त हो जाती है या बंद हो जाती है या निलंबित हो जाती है, जिससे परिसर या उसका कोई भाग और/या उक्त भवन या उसका कोई भाग और/या उक्त भवन में पट्टाकर्ता द्वारा प्रदान की गई कोई सेवा/बुनियादी ढांचागत सुविधा, पट्टेदार के उपयोग के लिए पूरी तरह या आंशिक रूप से अनुपयुक्त हो जाती है, तो पट्टा किराया या उसका आनुपातिक हिस्सा, हुई क्षति के अनुसार, ऐसे विनाश या क्षति या वंचना के समय से तब तक देय नहीं रहेगा जब तक कि परिसर या

उसका कोई भाग और/या उक्त भवन या उसका कोई भाग और/या कोई अन्य क्षति, पट्टेदार के उपयोग के लिए पूरी तरह या आंशिक रूप से अनुपयुक्त न हो जाए, उक्त भवन में पट्टाकर्ता द्वारा प्रदान की गई सेवाएँ/बुनियादी ढाँचागत सुविधा को पट्टाकर्ता द्वारा उसकी मूल स्थिति में बहाल किया जाता है, ताकि पट्टेदार परिसर से अपना पूरा संचालन फिर से शुरू कर सके। ऐसी बहाली पर पट्टाकर्ता पट्टेदार को परिसर फिर से प्रदान करने के लिए बाध्य होगा और करार की अवधि उस अवधि तक बढ़ाई जाएगी जिसके लिए पट्टेदार को उपरोक्त कारणों से परिसर के उपयोग से वंचित किया गया हो। पट्टेदार रेस्तरां का संचालन शुरू करने के लिए परिसर में स्थापित उपकरणों, फर्नीचर को एक साथ बहाल/प्रतिस्थापित/मरम्मत करेगा। ”

61. इस प्रकार, पक्षकारगण ने सहमति व्यक्त की कि यदि परिसर या उक्त भवन का कोई भाग और/या कोई सेवा/अवसंरचना सुविधा बंद हो जाती है या निलंबित हो जाती है और उपयोग के लिए पूर्णतः या आंशिक रूप से अनुपयुक्त हो जाती है, जो पट्टाकर्ता और/या पट्टेदार के नियंत्रण में न होने वाले दैवीय कृत्यों के कारण होती है, तो पट्टा किराया या उसका आनुपातिक भाग, हुई क्षति के अनुसार, ऐसे विनाश या क्षति या वंचन के समय से तब तक देय नहीं रहेगा जब तक कि परिसर या उसका कोई भाग परिसर से अपना पूर्ण संचालन फिर से शुरू करने के लिए अपनी मूल स्थिति में बहाल नहीं हो जाता है और करार की अवधि उस अवधि तक बढ़ाई जाएगी जिसके लिए पट्टेदार को उपरोक्त कारण से परिसर के उपयोग से वंचित किया गया है।

62. यह पट्टे करार में स्वयं यह माना गया है कि ऐसी स्थिति में इस अवधि के लिए किराए के भुगतान सहित पक्षकारगण के बाध्यताएँ आनुपातिक

रूप से निलंबित हो जाएंगे और पक्षकार ऐसी अवधि के लिए पट्टे की अवधि बढ़ाने के लिए पारस्परिक रूप से सहमत हो सकते हैं।

63. करार के खंड 11.4 के अनुसार, यदि परिसर या उसका कोई भाग *अप्रत्याशित घटना* के कारण उपयोग योग्य नहीं रह जाता है, तो प्रतिवादी किराए में आनुपातिक कमी का हकदार है। इसलिए, यह माना जाता है कि वादी को जून 2020 से 10.08.2020 तक के महीनों के लिए 50% किराए पर रखा जाता है। किराया अप्रैल और मई के लिए देय नहीं है, बल्कि जून और जुलाई के लिए 50% देय है।

64. *मेहरा ज्वेल पैलेस (पूर्वोक्त)* के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने इस कोविड अवधि के लिए 50% किराए की छूट दी, यह देखते हुए कि इस स्थिति की व्याख्या केवल किरायेदार के पक्ष में नहीं की जा सकती क्योंकि मकान मालिक ने भी समान कठिनाई झेली और इस अवधि के लिए 50% किराया दिया। हालांकि, पक्षकारगण के बीच स्पष्ट समझौते के संदर्भ में, यह निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों से अलग है।

65. यह निष्कर्ष निकला है कि 20.03.2020 से 08.06.2020 तक *अप्रत्याशित परिस्थितियाँ थीं* और वादी अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के महीनों के लिए किराए का हकदार नहीं है। लेकिन जून, 2020 से अगस्त, 2020 तक 50% किराए का हकदार है जब प्रतिवादी द्वारा परिसर खाली किया गया था। यह स्पष्ट किया जाता है कि चूंकि किराया प्रत्येक महीने की 7

तारीख तक देय था और परिसर 10.08.2020 को खाली कर दिया गया था, इसलिए प्रतिवादी अगस्त, 2020 के पूरे महीने के लिए किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

66. *मुद्दा सं. 1 का उत्तर तदनुसार दिया गया है।*

मुद्दा सं. 2: क्या प्रतिवादी द्वारा पट्टे की समाप्ति पट्टा विलेख के खंड 11.3 के अनुरूप थी? ओपीडी

67. यह निष्कर्ष निकालने के बाद कि 20.03.2020 से 08.06.2020 तक *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति उत्पन्न हुई थी, इस बात की आगे जांच की जा सकती है कि *क्या प्रतिवादी ने पट्टा करार की शर्तों के अनुसार समझौते को वैध रूप से समाप्त किया है।* वादी के अनुसार, चूंकि कोई *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति नहीं थी, इसलिए करार का खंड 10 लागू हो गया, जिसमें चार महीने पहले नोटिस देना अनिवार्य था और प्रतिवादी, 10.08.2020 को परिसर खाली करने के बावजूद, सितंबर, 2020 तक अर्थात् 16.06.2020 की समाप्ति की सूचना की तारीख से चार महीने का किराया देने हेतु उत्तरदायी है।

68. दूसरी ओर, प्रतिवादी ने तर्क दिया है कि *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति के कारण, खंड 11 लागू थी और उसने इसका विधिवत अनुपालन किया है। प्रतिवादी अपने दावे में सही है क्योंकि यह निष्कर्ष निकाला गया है कि यह वास्तव में *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति थी। अब इस बात की जांच करने की

आवश्यकता है कि क्या प्रतिवादी ने *अप्रत्याशित घटना* की धारा को लागू करने की प्रक्रिया का विधिवत अनुपालन किया है।

69. **पट्टा करार का खंड 11.3 इस प्रकार पढ़ें:**

11.3 यदि अप्रत्याशित घटना 60 (साठ) दिनों की निरंतर अवधि तक बनी रहती है और पट्टेदार की राय है कि यह अनिश्चित काल तक जारी रह सकती है, तो पट्टेदार पट्टाकर्ता को ऐसी निरंतरता के बारे में एक लिखित नोटिस देगा। ऐसी सूचना की तिथि से एक महीने के भीतर, पक्षकार इस करार को जारी रखने, संशोधित करने या समाप्त करने के लिए एक करार पर पहुंचने के लिए मिलेंगे। यदि उपर्युक्त के अनुसार कोई करार नहीं हो पाता है, तो इस करार को पट्टेदार की इच्छा पर समाप्त किया जा सकता है।

70. पट्टा करार के खंड 11.3 के अनुसार, यदि अप्रत्याशित घटना लगातार साठ दिनों तक बनी रहती है और पट्टेदार की राय में यह अनिश्चित अवधि तक जारी रह सकती है, तो पट्टेदार को इस तरह की निरंतरता के बारे में लिखित में सूचना देनी होगी और उसके बाद एक महीने के भीतर, पक्षकारगण मिलेंगे और करार को जारी रखने, संशोधित करने या समाप्त करने के लिए एक समझौते पर पहुंचेंगे। इसमें आगे यह भी प्रावधान है कि इस तरह की बाध्यता के निष्पादन हेतु करार में निर्धारित समय सीमा/शर्तें अप्रत्याशित घटना के घटित होने और समाप्त होने पर तदनुसार बढ़ाई जाएंगी, बशर्ते कि पक्षकार तुरंत दूसरे पक्षकार को लिखित में सूचना दे। यदि कोई करार नहीं होता है, तो करार को पट्टेदार के एकमात्र विकल्प पर समाप्त किया जा सकता है।

71. वर्तमान मामले में, लॉकडाउन की अधिसूचना के तुरंत बाद प्रतिवादी ने करार के खंड 11.1 की आवश्यकता के अनुपालन में, वादी को दिनांक 19.03.2020 को ईमेल के माध्यम से कोविड-19 महामारी की स्थिति के बारे में सूचित किया था। इसके बाद, प्रतिवादी वादी के साथ 20.03.2020 और 04.05.2020 की ईमेल के माध्यम से पत्राचार कर रहा था, यानी दो महीने से अधिक समय तक और बातचीत हुई, जिसमें वादी किराए में कमी पर विचार करने के लिए तैयार था, हालांकि पक्षकारगण के बीच कोई आम सहमति नहीं बन पाई। इसके बाद, 02.06.2020 को किरायेदारी की समाप्ति के लिए नोटिस दिया गया।

72. वादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि समाप्ति का नोटिस खंड 11 की आवश्यकताओं का अनुपालन नहीं करता है। सरकारी अधिसूचना दिनांक 30.05.2020 में पहले ही रेस्तरां व्यवसाय को खोलने की अधिसूचना जारी कर दी गई थी। इसे लाभदायक न मानते हुए, प्रतिवादी ने उसके बाद 02.06.2020 को समाप्ति का नोटिस दिया था। कोई स्वतंत्र परिस्थिति नहीं थी जो यह प्रदर्शित करती हो कि लॉकडाउन की स्थिति भविष्य में अनिश्चित काल तक जारी रहेगी। वास्तव में, व्यवसायों को खोलने की अनुमति दी गई थी। इसलिए, प्रतिवादी को पट्टे करार के खंड 11 के तहत दिनांक 02.06.2020 के नोटिस के माध्यम से समाप्ति की मांग करने का कोई औचित्य नहीं था। वास्तव में, लाभप्रदता के अपने आकलन के आधार पर ही

उसने समाप्ति का नोटिस दिया था जिसे पट्टे करार के खंड 10 के तहत एक के रूप में माना जाना चाहिए।

73. यह भी तर्क दिया गया है कि धारा 11.3 के अनुसार, यदि अप्रत्याशित घटना की स्थिति 60 दिनों के बाद भी बनी रहती है, तो प्रतिवादी को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक था, जिसके बाद पक्षकारगण को मिलना था और करार के संशोधन या समाप्ति पर बातचीत करनी थी। बातचीत के बाद ही प्रतिवादी द्वारा धारा 11.3 के तहत करार की समाप्ति का नोटिस अपने विवेक से दिया जा सकता था। प्रतिवादी द्वारा धारा 11.3 की किसी भी आवश्यकता का अनुपालन नहीं किया गया है और इसलिए, वह इसके किसी भी लाभ का दावा नहीं कर सकता है।

74. कोविड महामारी एक पूरी तरह से अभूतपूर्व स्थिति थी और किसी को भी नहीं पता था कि इस महामारी से त्रस्त समय में स्थिति कब सामान्य हो जाएगी। सरकार द्वारा मौजूदा स्थिति के आधार पर समय-समय पर तदर्थ आधार पर निर्णय लिए जा रहे थे। यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि मार्च, 2020 में पहला लॉकडाउन लागू किया गया था, जिसके बाद मई, 2020 से कुछ सामान्य स्थिति बहाल हुई, लेकिन यह कोविड महामारी के प्रभाव के आधार पर चरणों में किया जा रहा था। कोविड महामारी डेल्टा वैरिएंट के रूप में अपने पूरे प्रकोप के साथ वापस आई, जिसके परिणामस्वरूप अप्रैल, 2021 से मई, 2021 तक बड़ी संख्या में लोगों की जान चली गई। इसके बाद भी, सरकार ने

सावधानी बरती और समय-समय पर एहतियाती कदम उठाए और धीरे-धीरे जीवन को सामान्य करने का प्रयास किया गया, जो अंततः 28.02.2022 से हुआ। पूरी अवधि को देखें तो यह एक ऐसी स्थिति थी, जिसमें दो साल से अधिक समय तक अनिश्चितता बनी रही। सरकार द्वारा समय-समय पर स्थिति को समझा और उसका आकलन किया गया तथा लोगों की आजीविका के लिए व्यापार और वाणिज्य तथा रेस्तरां को सीमित रूप से खोलने की अनुमति दी गई, लेकिन यह केवल अगले आदेश तक ही था, क्योंकि कोई भी निश्चित नहीं था कि स्थिति सामान्य हो जाएगी या नहीं। अनिश्चितता के इस माहौल में, भले ही सरकार द्वारा आंशिक रूप से व्यवसाय खोलने की अनुमति दी गई थी, लेकिन यह नहीं कहा जा सकता कि प्रतिवादी यह अनुमान लगाने में गलत था कि ऐसी स्थिति 30.05.2020 के बाद भी जारी रहने की संभावना है। यह स्वीकार करना होगा कि वह सामान्य स्थिति का समय नहीं था; क्योंकि यह एक ज्ञात तथ्य है कि सरकार द्वारा उठाए गए सभी कदम तदर्थ आधार पर थे और किसी को भी इस बात की जानकारी नहीं थी कि आगे क्या होगा। इसलिए, वादी का यह तर्क कि 02.06.2020 को समाप्ति की सूचना की सेवा के समय खंड 11 लागू नहीं था, मान्य नहीं है।

75. वादी की दूसरी आपत्ति कि पक्षकारगण ने समाप्ति नोटिस से पहले बातचीत नहीं की, भी निराधार है। कोविड-19 महामारी की स्थिति प्रतिकूल और स्वतः स्पष्ट थी। प्रतिवादी ने कोविड के आगमन पर तुरंत ही वादी को दिनांक

19.03.2020 को ई-मेल लिखकर अपनी चिंताएँ व्यक्त की थीं, उसके बाद दिनांक 20.03.2020 और 04.05.2020 को ई-मेल किया था और किराए में कमी के बारे में बातचीत कर रहा था। वास्तव में, वादी भी मौजूदा स्थिति से अवगत था और उसने संकेत दिया था कि वह किराए में थोड़ी रियायत पर विचार करेगा।

76. इसलिए, इस अभूतपूर्व स्थिति में, जहाँ इसकी भयावहता ने दुनिया को झकझोर दिया, यह पक्षकारगण के अनुमान के अनुसार ही था कि स्थिति लंबे समय तक जारी रहने की संभावना है, और वास्तव में ऐसा हुआ भी। चर्चाएँ और बातचीत हुईं और यह अति-तकनीकी दृष्टिकोण रखना उचित नहीं होगा कि प्रतिवादी द्वारा समाप्ति की सूचना महामारी की स्थिति के 60 दिनों के बाद और बातचीत के बाद ही दी जा सकती थी। पक्षकारगण को स्पष्ट संकेत था कि लॉकडाउन की स्थिति लंबे समय तक जारी रह सकती है और बातचीत 19.03.2020 को तुरंत शुरू हुई और मई, 2020 तक जारी रही। मूल रूप से, खंड 11 में परिकल्पित सभी आवश्यकताओं को पूरा किया गया।

77. वादी का तर्क यह है कि 30.05.2020 की अधिसूचना द्वारा व्यवसाय को खोलने के बावजूद, यह समाप्ति की सूचना दुर्भावनापूर्ण थी और प्रतिवादी के लिए व्यवसाय अब लाभदायक नहीं रह जाने के विचार से प्रेरित थी। हालांकि यह तर्क उचित लग सकता है, लेकिन पट्टा करार के कारण 11 को देखते हुए, यह नहीं कहा जा सकता है कि समाप्ति लाभप्रदता के प्रत्याशित नुकसान के

कारण हुई थी और महामारी के कारण नहीं। समाप्ति खंड 11 की शर्तों के अनुसार थी, जिसमें वाद के परिसर के उपयोग के आंशिक निलंबन पर भी विचार किया गया था। बेशक, शराब लाइसेंस बहाल नहीं किया गया था, जिसके कारण प्रतिवादी द्वारा बार लाउंज का उपयोग नहीं किया गया।

78. इसलिए, यह माना जाता है कि दिनांक 02.06.2020 की समाप्ति की सूचना ने पट्टा करार के खंड 11 के तहत परिकल्पित इरादे और समग्र आवश्यकता को पूरा किया और पट्टा करार को उचित नोटिस देकर वैध रूप से समाप्त कर दिया गया। इन परिस्थितियों में, खंड 10 लागू नहीं होता है, जिससे प्रतिवादी को चार महीने का किराया देने के लिए उत्तरदायी बनाया जा सके। इसके द्वारा यह माना जाता है कि पट्टा करार 02.06.2020 से वैध रूप से समाप्त हो गया है।

मुद्दा सं. 2 वादी के विरुद्ध तथा प्रतिवादी के पक्ष में तय किया गया।

मुद्दा सं. 5: क्या प्रतिवादी वादी से समायोजन सहित या बिना समायोजन के सुरक्षा जमा के रूप में भुगतान की गई राशि वसूलने का हकदार है? ओपीडी

मुद्दा सं. 6: क्या प्रतिवादी ब्याज पाने का हकदार है? यदि हाँ, तो किस दर पर तथा किस अवधि के लिए? ओपीडी

79. यह स्वीकार किया जाता है कि किरायेदारी के सृजन के समय वादी को 1,35,00,000/- रुपए की ब्याज मुक्त सुरक्षा जमाराशि का भुगतान किया गया था। पट्टा करार के खंड 4.2 में यह प्रावधान था कि यदि कब्जा छोड़ने पर

परिसर में कोई क्षति या दोष पाया जाता है, तो पट्टाकर्ता अपने खर्च पर इसकी मरम्मत करवा सकता है और यह राशि पट्टा सुरक्षा जमाराशि से काट ली जाएगी। खंड 4.3 में यह भी प्रावधान किया गया था कि पट्टाकर्ता के परिसर का अंतिम खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने पर, वह किराए सहित किसी भी बकाया राशि और भुगतान का समायोजन करने के बाद पट्टा सुरक्षा राशि को एक साथ वापस कर देगा। यह स्वीकार किया जाता है कि वादी द्वारा 1,35,00,000/- रुपए की सुरक्षा राशि रखी गई है, जिसे कब्जा सौंपने के समय भी वापस नहीं किया गया है। ऐसा कोई दावा नहीं है कि प्रतिवादी द्वारा वाद भूमि को कोई नुकसान पहुंचाया गया था जिसके लिए किसी भी नुकसान की कटौती की जानी थी। जहां तक बिजली और पानी के शुल्क का संबंध है, यह वादी का दावा है कि अप्रैल और मई, 2020 के महीने के लिए इनका भुगतान नहीं किया गया है और मार्च, 2020 और अप्रैल, 2020 के महीने के लिए बिजली और पानी के शुल्क के रूप में 3,01,912/- रुपए और 1,05,399/- रुपए की राशि बकाया है। शिकायत में किए गए इस दावे का कोई खंडन या इनकार नहीं है।

80. पट्टा विलेख का खंड 4 निम्नानुसार है:

“4 सुरक्षा जमाराशि

4.1 मासिक पट्टे किराये के अलावा, पट्टेदार को पट्टाकर्ता को ब्याज मुक्त वापसी योग्य सुरक्षा जमा के रूप में 1,35,00,000/- रुपए (केवल एक करोड़ पैंतीस लाख रुपए) का भुगतान करना होगा। कि उक्त राशि पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता को पहले ही भुगतान कर दी गई है, जिसकी प्राप्ति की

पट्टाकर्ता पुष्टि करता है और स्वीकार करता है। किए गए भुगतानों का विवरण संलग्न है और अनुलग्नक-1 के रूप में चिह्नित किया गया है।

4.2 पट्टाकर्ता पट्टा सुरक्षा जमा की राशि, बिना किसी ब्याज के, पट्टेदार को (i) इस विलेख की समाप्ति या पहले समाप्ति पर, (ii) पट्टेदार द्वारा परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा पट्टाकर्ता को अच्छी स्थिति में सौंपने पर (सामान्य टूट-फूट को छोड़कर), और (iii) पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता को इस करार में उल्लिखित पट्टा किराया और अन्य राशि, बकाया और प्रभार का भुगतान करने पर वापस करेगा, जो विलेख की समाप्ति या पहले समाप्ति पर पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता को देय हो सकता है।

81. उपरोक्त निष्कर्ष को देखते हुए, यह निष्कर्ष निकाला गया है कि चूंकि कब्जा 08.10.2020 को सौंप दिया गया है और किराए और अन्य बकाया राशि का भुगतान किया जाना है, इसलिए सुरक्षा समायोजन केवल सभी लंबित बकाया राशि का पता लगाने और निपटान करने पर ही किया जा सकता है। अतः, इस वाद में प्रतिवादी के बकाया दायित्व का अंतिम रूप से सुरक्षा समायोजन किया जाएगा जैसा कि इस वाद में निर्धारित किया गया है और अतिरिक्त राशि, यदि कोई हो, प्रतिवादी को वापस की जाने योग्य होगी।

82. चूंकि यह ब्याज मुक्त सुरक्षा है, इसलिए इस अवधि के लिए कोई ब्याज देय नहीं है।

83. **मुद्दे सं. 5 और 6 तदनुसार तय किए जाते हैं।**

मुद्दा सं. 3: क्या वादी शिकायत के पैराग्राफ 4 (xxviii) (क) से (ज) में विस्तृत राशि वसूलने का हकदार है? यदि हां, तो किस हद तक? ओपीपी

84. मुद्दा सं. 1 में यह माना गया है कि यह अप्रैल, 2020 और मई, 2020 के महीने के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थिति थी और इसलिए, इस अवधि के लिए कोई किराया देय नहीं है और जून, 2020 से अगस्त, 2020 तक 50% किराया देय है।

85. वादी ने सीएएम के लिए **12,07,795/- रुपए** की देनदारी जारी रखी है (अप्रैल 2020 से अगस्त, 2020 तक प्रति माह 2,41,559 रुपए की दर से) जिसके लिए वादी हकदार है। साथ ही, पानी और बिजली की आपूर्ति जारी रही और बाधित नहीं हुई और वादी बिजली और पानी के बिलों के लिए **4,07,311 रुपए** (मार्च 2020 और अप्रैल 2020 के महीनों के लिए 3,01,912/- रुपए + 1,05,399/- रुपए) का हकदार है।

86. इसलिए, वादी निम्नलिखित राशियों की वसूली का हकदार है:

अप्रैल महीने हेतु किराया	शून्य
मई महीने हेतु किराया	शून्य
जून, 2020 से अगस्त, 2020 तक के महीनों हेतु 50% किराया	41,02,335/- रुपए (3 महीने हेतु 27,34,890 का 50%)
जून, 2020 से अगस्त, 2020 तक के महीनों हेतु पट्टे किराये पर जीएसटी का 50%	7,38,420/- रुपए (41,02,335/- का 18%)
अप्रैल, 2020 से अगस्त, 2020 तक कॉमन एरिया मेंटेनेंस (सीएएम) शुल्क	12,07,795/- रुपए (अप्रैल 2020 से अगस्त, 2020 तक 2,41,559 रुपए प्रति माह)
मार्च, 2020 से अप्रैल 2020 तक	4,07,311/- रुपए (3,01,912/- रुपए +

बिजली और पानी का शुल्क	1,05,399/- रुपए)
कुल राशि	रु. 64,55,861/-

87. वादी को किराया, जीएसटी, सीएएम, पानी और बिजली शुल्क के रूप में कुल 64,55,861 रुपए की राशि का हकदार माना गया है। यह सामने आया है कि प्रतिवादी द्वारा जमा की गई 1,35,00,000 रुपए की सुरक्षा राशि उनके द्वारा देय किराए से अधिक है। इसलिए, प्रतिवादी वादी द्वारा भुगतान की जाने वाली 70,44,139 रुपए (1,35,00,000 रुपए - 64,55,861 रुपए) की राशि के समायोजन के हकदार हैं।

मुद्दा सं. 4: क्या वादी ब्याज का हकदार है? यदि हाँ, तो किस दर पर और किस अवधि के लिए? ओपीपी

88. इस मामले में, विशेष रूप से, वादी को बकाया राशि के समायोजन के बाद शेष सुरक्षा राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी पाया गया है। वादी के पास प्रतिभूति राशि थी तथा वादी को ब्याज की कोई हानि नहीं हुई है। अतः यह माना जाता है कि वादी किसी भी ब्याज का हकदार नहीं है।

तदनुसार, मुद्दा सं. 4 वादी के विरुद्ध तय किया जाता है।

राहत:

89. उपरोक्त मुद्दों पर निष्कर्षों के मद्देनजर, जैसा कि चर्चा की गई है, यह माना जाता है कि वादीगण सुरक्षा राशि से समायोजित किए जाने वाले

किराए और अन्य बकाया की वसूली के लिए 64,55,861/- रुपए की राशि के हकदार हैं, जिससे 70,44,139/- रुपए की शेष राशि प्रतिवादी को तीन महीने के भीतर वापस करनी होगी, ऐसा न करने पर वादीगण राशि के भुगतान की तिथि तक 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

90. तदनुसार, वाद का निर्णय उपरोक्त शर्तों के अनुसार किया जाता है।
91. लंबित आवेदनों का निपटारा किया जाता है।
92. पक्षकारगण को अपनी लागत स्वयं वहन करनी होगी। डिक्री शीट तैयार की जाए।

(नीना बंसल कृष्ण)
न्यायधीश

12 मार्च, 2024/वीए

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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।