आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1748

हरकेश मनुजा से पहले, जे.

नरेश कुमार जैन-याचिकाकर्ता

बनाम

दीपाक जैन और एक अन्य-2014 का उत्तरदाता सी. आर. सं. 6461।

07 नवंबर, 2022

iii) मूल्यांकन करते समय, न्यायालय को भवन की आयु; भवन का निर्माण; मुख्य सड़क के साथ इसकी पहुंच; पार्किंग की जगह, परिसर के अंदर और बाहर की सुविधाएं; परिसर से जुड़े लाभ और नुकसान; किरायेदारी की समाप्ति की तारीख; और बाजार की स्थिति में बदलाव पर विचार करने की आवश्यकता है। (iv) यद्यपि, यह बाजार किराया के समान होना चाहिए जिस पर मकान मालिक परिसर को किराए पर देने में सक्षम होता, यदि कोई किरायेदार उसे खाली कर देता; फिर भी मकान मालिक और किरायेदार के दावों के बीच एक संतुलन बनाना होगा, जिससे मूल्यांकन को उचित बनाया जा सके ताकि दमनकारी न हो, जिसके पास किसी दिए गए मामले में, यदि किरायेदार भुगतान करने में विफल रहता है, तो कोई विकल्प नहीं है; लेकिन निष्कासन डिक्री/आदेशों के निष्पादन को भुगतना पड़ता है। (पैरा 14)

नरेश कुमार जैन बनाम दीपाक जैन और अन्य

1749

( हरकेश मनुजा, जे.)

विकास जैन, अधिवक्ता, सीआर-6461-2014 में याचिकाकर्ता की ओर से और सीआर-6502-2014 में प्रतिवादी की ओर से वकील। दिवान्शु जैन, अधिवक्ता, सीआर-6461-2014 में उत्तरदाताओं के लिए और वकील, सीआर-6502-2014 में याचिकाकर्ताओं के लिए

(3) जिन दस्तावेजों को रिकॉर्ड में लाने की मांग की गई है, वे पंजीकृत पट्टा विलेखों के साथ-साथ इस न्यायालय और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश हैं और इस तरह इसकी प्रामाणिकता पर संदेह नहीं किया जा सकता है। दस्तावेज़ मुद्दे में मामले के निर्धारण के उद्देश्य से भी प्रासंगिक हैं और यहां तक कि इस न्यायालय को अधिक प्रभावी तरीके से निर्णय लेने में भी मदद करेंगे। (4) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, आवेदन की अनुमति है। इसके साथ संलग्न दस्तावेजों को रिकॉर्ड में लिया जाता है।

(5) उसी को उपयुक्त स्थान पर टैग करने के लिए रजिस्ट्री करें।

(6) मेरा यह आदेश याचिकाकर्ता/किरायेदार के कहने पर दायर दो पुनरीक्षण याचिकाओं यानी सी. आर.-<आई. डी. 2 और उत्तरदाताओं/मकान मालिकों के कहने पर दायर सी. आर.-<आई. डी. 1 का निपटारा करेगा। (7) सुविधा के लिए, तथ्यों को सीआर-6461-2014 से लिया गया है। (8) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से, अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 0.09.2014 के आदेश को चुनौती दी गई है, जिसमें याचिकाकर्ता/किरायेदार (जिसे इसके बाद 'याचिकाकर्ता' के रूप में संदर्भित किया गया है) को रु। विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 1 आई. डी. 1 के बेदखली आदेश की तारीख से 1 लाख 15 हजार रुपये। (9) हाथ में मामले के तथ्य यह हैं कि एक बेदखली याचिका आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1750

(12) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी अच्छी वित्तीय स्थिति में थे और याचिकाकर्ता की तुलना में बेहतर स्थिति में रहे हैं जो अपने व्यवसाय से सामान्य आय प्राप्त कर रहा है और विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा निर्धारित मेसन लाभ अत्यधिक उच्च पक्ष पर रहा है। विद्वान वकील यह भी प्रस्तुत करते हैं कि यदि कोई वृद्धि की जानी थी, तो वह उचित किराए के आधार पर होनी चाहिए न कि वर्तमान प्रचलित बाजार किराए के आधार पर और यदि कोई हो, तो वह उचित होनी चाहिए। विद्वान वकील यह भी प्रस्तुत करते हैं कि 2014 से 2017 तक के वर्षों में किराए में कमी आई है। समर्थन में, विद्वान वकील ए. एक्स. 5 और ए. एक्स. 6 के अलावा ए. एक्स. 9 से ए. एक्स. 12 के पट्टा विलेखों का भी उल्लेख करते हैं। (13) दूसरी ओर, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने अपने लाभ में वृद्धि की मांग करते हुए कहा कि संशोधन नरश कुमार जैन बनाम दीपाक जैन और अन्य

1751

( हरकेश मनुजा, जे.)

शर्मा 1; वर्धमान होल्डिंग्स लिमिटेड बनाम रणबीर सिंह और अन्य 2; सुरिंदर सिंह बनाम डॉ. देविंदर मोहन 3; मेसर्स आत्मा राम प्रॉपर्टीज (पी) लिमिटेड बनाम मेसर्स फेडरल मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड 4; एंडरसन राइट एंड कंपनी बनाम अमर नाथ रॉय और अन्य 5; और अंगूरी देवी और अन्य बनाम श्रीमती। सत्य भामा 6; को निम्नलिखित तरीके से निकाला जा सकता हैः -

i) अपने लाभ का निर्धारण बिना किसी विस्तृत परीक्षण के संक्षिप्त तरीके से किया जाना चाहिए। ii) यह दोनों पक्षों की ओर से रिकॉर्ड पर रखी गई ठोस और विश्वसनीय सामग्री पर आधारित होना चाहिए, मुख्य रूप से किसी भी न्यायिक निर्धारण सहित संबंधित इलाके से संबंधित हाल के पंजीकृत पट्टा विलेखों के माध्यम से; iii) मूल्यांकन करते समय, न्यायालय को भवन की आयु; भवन का निर्माण; मुख्य सड़क के साथ इसकी पहुंच; पार्किंग की जगह, परिसर के अंदर और बाहर की सुविधाएं; परिसर से जुड़े फायदे और नुकसान; किरायेदारी की समाप्ति की तारीख; और बाजार की स्थिति में बदलाव पर विचार करने की आवश्यकता है।

5 2005 (2) आर. सी. आर. (सिविल) 831 6 2016 (5) आर. सी. आर. (सिविल) 1043 आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1752

(iv) यद्यपि, यह बाजार किराया के समान होना चाहिए जिस पर मकान मालिक परिसर को किराए पर देने में सक्षम होता, यदि कोई किरायेदार उसे खाली कर देता; फिर भी मकान मालिक और किरायेदार के दावों के बीच एक संतुलन बनाना होगा, जिससे मूल्यांकन को उचित बनाया जा सके ताकि दमनकारी न हो, जिसके पास किसी दिए गए मामले में, यदि किरायेदार भुगतान करने में विफल रहता है, तो कोई विकल्प नहीं है; लेकिन निष्कासन डिक्री/आदेशों के निष्पादन को भुगतना पड़ता है।

(15) यहां तक कि एक नवीनतम निर्णय में-एम/एस. मार्टिन और हैरिस

प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. बनाम राजेंद्र मेहता और अन्य 7, माननीय उच्चतम न्यायालय ने पहले के दृष्टिकोण को दोहराया और इसके प्रासंगिक पैरा 18 और 19 को संदर्भ के लिए यहाँ पुनः प्रस्तुत किया गया हैः -

“18. इस प्रकार, बेदखली की डिक्री पारित करने के बाद किरायेदारी समाप्त हो जाती है और उक्त तिथि से मकान मालिक अपने लाभ या मुआवजे का हकदार होता है जिससे वह परिसर के उपयोग से वंचित हो जाता है। आत्म राम (उपरोक्त) के मामले में लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि महाराष्ट्र राज्य बनाम महाराष्ट्र राज्य के मामले में की गई है। सुपर मैक्स इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड और अन्य (2009) 9 एस. सी. सी. 772 इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा। इसलिए, इस तथ्य को देखते हुए कि निचली अदालत द्वारा 03.03.2016 पर पारित बेदखली की डिक्री की अपील में पुष्टि की गई है, जिसके खिलाफ दूसरी अपील लंबित है, हालांकि, उच्च न्यायालय द्वारा जारी किए गए लाभ या मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुरूप है, जो न्यायसंगत और उचित है। 19. हमारे विचार में, लाभ की राशि के निर्धारण का आधार प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है, जिसमें उस स्थान पर विचार किया जाता है जहां संपत्ति स्थित है अर्थात गाँव या शहर या महानगरीय शहर, स्थान, परिसर की प्रकृति यानी वाणिज्यिक या आवासीय हैं और किराए की पूर्ववर्ती दर जिस पर परिसर को किराए पर दिया जा सकता है, व्यक्तिगत मामले के तथ्यों में मार्गदर्शक कारक हैं। ”

मेसर्स ज्वेलर्स संस बनाम नरेश मित्तल और अन्य का मामला, सिविल

7 2022 (8) एस. सी. सी. 527 नरेश कुमार जैन बनाम दीपाक जैन और अन्य

1753

( हरकेश मनुजा, जे.)

(21) तदनुसार, उपरोक्त पुनरीक्षण याचिकाओं का निपटारा प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 01.09.2014 के विवादित आदेश को संशोधित करके किया जाता है, जिसमें याचिकाकर्ता द्वारा उत्तरदाताओं के पक्ष में देय लाभ का निर्धारण किया जाता है। (22) लंबित विविध आवेदन, यदि कोई हों, तो उनका भी निपटारा कर दिया जाएगा।

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1754

(23) इस आदेश की एक फोटोकॉपी अन्य जुड़े मामले की फाइल पर रखी जानी चाहिए। डॉ. पायल मेहता