

वासुदेव गोपालकृष्ण तामवेकर

बनाम

परिसमापक बोर्ड हैप्पी होम को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी

(बीपी सिन्हा सीजे, जेसी शाह और एन. राजगोपाल अयंगर जेजे)

सहयोग-मध्यस्थता-गृह निर्माण सोसायटी-समझौते-समझौते की शर्तों का अनुपालन न करना, चाहे वह निष्पादनकारी अनुबंध हो या मकान मालिक और किरायेदार संबंध बनाने वाला हो-बॉम्बे सहकारी सोसायटी अधिनियम के तहत मध्यस्थों का क्षेत्राधिकार (बॉम्बे. 7, 1925) , धारा 54-बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस दरें नियंत्रण अधिनियम, (1947 का बॉम्. 57), धारा 28।

प्रतिवादी ने अपने सदस्यों को भवन निर्माण के लिए आवंटित भूमि का पट्टा और निर्माण के लिए उन्नत ऋण प्राप्त किया। भूमि के संबंध में प्रीमियम और अग्रिम ऋण, ब्याज सहित, मासिक किस्तों में चुकाया जाना था। सोसायटी की एजेंसी के माध्यम से, अपीलकर्ता ने निर्माण पूरा किया और इमारत पर कब्जा कर लिया। अपीलकर्ता और सोसायटी के बीच एक समझौता विधिवत पंजीकृत किया गया था, जिसमें प्रावधान था कि अपीलकर्ता को दिया गया ऋण 366 या उससे छोटी मासिक किस्तों में भुगतान किया जाना चाहिए, और ऋण की पूरी राशि

चुकाए जाने के बाद, सोसायटी अपीलकर्ता के पक्ष में भूखंड के संबंध में एक पट्टा उप निष्पादित करेगी। समझौते में तय की गई किस्त के भुगतान में चूक की स्थिति में, सोसायटी समझौते को निर्धारित करने का अधिकार सौंप देती है और उसके बाद पहले से भुगतान की गई कोई भी राशि सोसायटी को जब्त कर ली जाएगी और सदस्य को संपत्ति का समर्पण करना होगा

और परिसर का खाली कब्जा सोसायटी को दे दें। भुगतान में चूक और अपीलकर्ता द्वारा समझौते की शर्तों का पालन करने से लगातार इनकार को देखते हुए सोसायटी ने विवाद को स्वयं या उसके नामांकित व्यक्ति द्वारा निर्णय के लिए रजिस्ट्रार, सहकारी समितियों को भेज दिया। रजिस्ट्रार द्वारा नियुक्त मध्यस्थों की समिति ने सोसायटी के पक्ष में एक निर्णय दिया, जिसमें अपीलकर्ता को भूखंड और घर का खाली कब्जा सोसायटी को देने और परिसर के अनधिकृत उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजा देने और लागत का भुगतान करने के लिए कहा गया। मध्यस्थता कार्यवाही का उपरोक्त आदेश के विरुद्ध अपीलकर्ता का पुनरीक्षण आवेदन भी ट्रिब्यूनल द्वारा खारिज कर दिया गया। पुरस्कार को प्रमाणित किया गया और निष्पादन के लिए बॉम्बे सिटी सिविल कोर्ट में दायर किया गया। इसके बाद, अपीलकर्ता ने इस आधार पर निष्पादन कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए चैंबर समन निकाला कि मध्यस्थों द्वारा दिया गया निर्णय

क्षेत्राधिकार के बिना था क्योंकि सोसायटी और अपीलकर्ता के बीच समझौते के तहत मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता था। बॉम्बे रेंट कंट्रोल एक्ट 57/47 के तहत लघु वाद न्यायालय को किराए या कब्जे की वसूली के दावे पर निर्णय लेने के लिए विशेष क्षेत्राधिकार दिया गया था। विद्वान न्यायाधीश ने सम्मन को पूर्ण बना दिया। सोसायटी की अपील पर, उच्च न्यायालय ने आदेश को रद्द कर दिया और पुरस्कार के निष्पादन को आगे बढ़ाने का निर्देश दिया। इस न्यायालय द्वारा अपील पर प्रमाण पत्र।

माना गया, (i) समग्र रूप से समझौते के उचित निर्माण पर, यह एक निष्पादन अनुबंध था और अपीलकर्ता द्वारा संपूर्ण देय राशि के भुगतान सहित समाज के प्रति अपने दायित्वों को पूरा करने पर, समाज उप-पट्टा निष्पादित करेगा उसके पक्ष में सरकार की सहमति के अधीन जिसने पूरी भूमि पर पहला बंधक रखा था। जब तक उप-पट्टा निष्पादित नहीं हुआ, तब तक दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं रहा। चूंकि अपीलकर्ता समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल रहा, इसलिए सोसायटी के बकाया की वसूली के लिए अधिनियम में निर्धारित कानून को लागू करना पड़ा। इसलिए, यह निर्णय एक वैध पुरस्कार था और इस दलील का कोई औचित्य नहीं था कि अपीलकर्ता किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित एक

किरायेदार था।

(ii) बॉम्बे सहकारी सोसायटी अधिनियम के तहत नियुक्त मध्यस्थ के अधिकार क्षेत्र को बाहर करने के लिए, उसके समक्ष कार्यवाही मकान मालिक और किरायेदार के बीच होनी चाहिए, और किसी भी परिसर के किराए या कब्जे की वसूली से संबंधित होनी चाहिए जिस पर अधिनियम के भाग II के प्रावधान लागू होते हैं। धारा में नामित न्यायालयों के अलावा अन्य न्यायालयों के क्षेत्राधिकार का बहिष्कार। बॉम्बे अधिनियम 1947 की धारा 28 केवल तब उत्पन्न हुई जब आवेदक या वादी का दावा इस आरोप पर आधारित था कि उसके और प्रतिवादी या प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता था और मांगी गई राहत वह थी जिसका उल्लेख उसमें किया गया था।

बाबूलाल भूरामल बनाम नंदराम शिवराम एआईआर 1958 एससी 677, को अनुपयुक्त ठहराया गया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: की सिविल अपील संख्या 578/ 1961

1956 की पहली अपील संख्या 685 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के 12 मार्च 1959 के फैसले और डिफ्री के खिलाफ अपील।

अपीलकर्ता की ओर से डब्ल्यूएस बारलिंगे और एजी रत्नापारखी।

प्रतिवादी की ओर से बीआर नाइक, एमआर कृष्णा पिल्लई और केआर चौधरी।

1963. 10 मई। न्यायालय का निर्णय सिन्हा सीजे द्वारा दिया गया था- बॉम्बे में न्यायिक उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए प्रमाण पत्र पर यह अपील उस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच के 12 मार्च, 1959 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है। , 1954-55 के मध्यस्थता मामले संख्या एबीएन/सीएचओ-2310/88 में, चेंबर समन में पारित बॉम्बे सिविल कोर्ट के न्यायाधीश के फैसले को उलट दिया।

पक्षों के बीच विवाद के बिंदुओं को सामने लाने के लिए निम्नलिखित तथ्य बताना आवश्यक है। हैप्पी होम कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड - जिसे इसके बाद सोसायटी के रूप में जाना जाता है, फरवरी 1949 में पंजीकृत हुई थी। इसे नेहरू रोड, विले पार्ले (पूर्व) बॉम्बे में लगभग 12 हजार वर्ग गज की भूमि का पट्टा प्राप्त हुआ था। सोसायटी ने इस भूमि को अपने प्रत्येक सदस्य को भवन निर्माण के लिए आवंटित करने के लिए 17 भूखंडों में विभाजित किया। एक सदस्य प्रीमियम के भुगतान, एक रुपये के वार्षिक किराए के दायित्व के अधीन था। 1/-, और अन्य आकस्मिक शुल्क और प्लॉट पर घर बनाने के लिए। सोसायटी ने सदस्यों को अपना घर बनाने में सक्षम बनाने के लिए ऋण दिया। भूमि और दिए

गए ऋण के संबंध में प्रीमियम, जैसा कि ऊपर बताया गया है, ब्याज सहित, मासिक किस्तों में चुकाया जाना था। तदनुसार, प्लॉट क्रमांक 10, माप लगभग 676 वर्ग गज। अपीलकर्ता को आवंटित किया गया था, और अन्य भूखंडों को इसी तरह अन्य सदस्यों को उनके संबंधित घरों के निर्माण के लिए आवंटित किया गया था। सोसायटी की एजेंसी के माध्यम से, अपीलकर्ता ने अपने भूखंड पर एक घर का निर्माण किया। निर्माण पूरा हो गया था और अपीलकर्ता 1 मई, 1951 को या उसके आसपास इमारत पर कब्जा कर लिया। रुपये की राशि। अपीलार्थी को ऋण के रूप में 26,922/- रुपये दिए गए। उपरोक्त ऋण के संबंध में अपीलकर्ता और सोसायटी के बीच 26 मार्च, 1952 को एक समझौता किया गया था और दस्तावेज को 27 मई, 1952 को विधिवत पंजीकृत किया गया था। अपीलकर्ता और सोसायटी के बीच समझौते में यह प्रावधान किया गया था कि उपरोक्त ऋण की राशि अपीलकर्ता को दिया गया अग्रिम भुगतान 366 या उससे छोटी मासिक किस्तों में चुकाया जाना चाहिए और ऋण की पूरी राशि चुकाए जाने के बाद, सोसायटी अपीलकर्ता के पक्ष में प्लॉट नंबर 10 के संबंध में एक उप-पट्टा निष्पादित करेगी। आगे यह निर्धारित किया गया कि समझौते में तय की गई किस्त के भुगतान में चूक की स्थिति में, सोसायटी को समझौते का निर्धारण करने का अधिकार था; और उसके बाद पहले से भुगतान की गई कोई भी राशि सोसायटी को जब्त कर ली

जाएगी और सदस्य को संपत्ति का समर्पण करना होगा और परिसर का खाली कब्जा सोसायटी को देना होगा। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता द्वारा कोई किस्त का भुगतान नहीं किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप 26 अगस्त, 1954 को सोसायटी ने उसे नोटिस दिया, जिसमें परिसर का खाली कब्जा देने के लिए कहा गया, लेकिन अपीलकर्ता ने नोटिस का पालन नहीं किया। समझौते की शर्तों का पालन करने के लिए अपीलकर्ता के लगातार इनकार को देखते हुए, सोसायटी ने धारा के तहत अपीलकर्ता के साथ विवाद का उल्लेख किया। बॉम्बे सहकारी सोसायटी अधिनियम (1925 का बॉम्बे अधिनियम VII) का 54, जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया जाएगा, रजिस्ट्रार को स्वयं या उसके नामांकित व्यक्ति द्वारा निर्णय के लिए भेजा जाएगा। उक्त विवाद की सुनवाई और निर्णय रजिस्ट्रार, सहकारी समितियों द्वारा नियुक्त मध्यस्थों की एक समिति द्वारा किया गया, जिसमें तीन सज्जन शामिल थे। (1) वादी के रूप में सोसायटी का एक नामित व्यक्ति, (2) प्रतिवादी के रूप में अपीलकर्ता का नामित व्यक्ति, और (3) रजिस्ट्रार का नामित व्यक्ति, जो अध्यक्ष होना था। उक्त मध्यस्थता समिति ने बहुमत से सोसायटी के पक्ष में इस आशय का निर्णय दिया कि अपीलकर्ता अपना पद खाली कर दे। सोसायटी को घर सहित प्लॉट नंबर 10 का कब्जा और रु. का भुगतान करें। 1 अक्टूबर 1954 से खाली कब्जे की डिलीवरी की

तारीख तक परिसर के अनधिकृत उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के रूप में 150/- प्रति माह। अपीलकर्ता को मध्यस्थता कार्यवाही की लागत के भुगतान के लिए भी उत्तरदायी बनाया गया था। इसके बाद अपीलकर्ता ने बॉम्बे को-ऑपरेटिव ट्रिब्यूनल में एक पुनरीक्षण आवेदन किया, जिसमें कहा गया कि सोसायटी और उसके बीच का विवाद अनिवार्य रूप से मकान मालिक और किरायेदार के बीच परिसर के कब्जे और किराए की वसूली के संबंध में विवाद था और एकमात्र न्यायालय जिसने इस तरह के विवाद को तय करने का अधिकार क्षेत्र ग्रेटर बॉम्बे में लघु वाद न्यायालय था, एस के मद्देनजर। बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट कंट्रोल एक्ट (बॉम्बे एक्ट 57, 1947) के 28। पक्षों को सुनने के बाद, ट्रिब्यूनल ने अपीलकर्ता की ओर से उठाए गए विवाद को खारिज कर दिया और पुनरीक्षण आवेदन खारिज कर दिया। के तहत पुरस्कार प्रमाणित होने के बाद। अधिनियम के 59 , निष्पादन के लिए बॉम्बे सिटी सिविल कोर्ट में पुरस्कार दायर किया गया था। इसके बाद अपीलकर्ता ने निष्पादन कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए सोसायटी के खिलाफ एक चैंबर समन निकाला। चैंबर समन की सुनवाई करने वाले विद्वान न्यायाधीश ने माना कि धारा के प्रावधानों के मद्देनजर मध्यस्थों द्वारा दिया गया निर्णय क्षेत्राधिकार के बिना था। किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 28. तदनुसार, 16 अक्टूबर, 1956 को समन को पूर्ण कर दिया गया। उस आदेश के बाद

सोसायटी ने उच्च न्यायालय में अपील की। उच्च न्यायालय, 26 मार्च, 1952 के उपरोक्त समझौते की शर्तों पर विचार करने पर, और उस दस्तावेज़ के कानूनी प्रभाव के बारे में पार्टियों द्वारा उठाए गए विस्तृत तर्कों के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि यह केवल पट्टे पर देने का समझौता था, अपीलकर्ता द्वारा देय सभी किस्तों का पूरा भुगतान करने और पार्टियों के बीच निर्धारित समझौते की अन्य शर्तों को पूरा करने के बाद ही उप-पट्टा देने के लिए सोसायटी को बाध्य किया गया। मामले को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने माना कि ऐसा नहीं था। पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता। परिणामस्वरूप, विद्वान न्यायाधीशों ने उनके समक्ष अपील के तहत आदेश को रद्द कर दिया, और निर्देश दिया कि पुरस्कार के निष्पादन को दोनों न्यायालयों में सोसायटी की लागत के साथ, कानून के अनुसार आगे बढ़ाया जाए। इसी निर्णय और आदेश के आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा प्रमाणपत्र दिए जाने पर यह अपील इस न्यायालय में लाई गई है।

इस मामले में विवाद का मुख्य प्रश्न यह है कि क्या अधिनियम के तहत दिया गया पुरस्कार, जो रजिस्ट्रार के प्रमाण पत्र के तहत सिविल कोर्ट का डिक्री बन गया; एस के तहत 59, अधिकार क्षेत्र के बिना था, और, इसलिए, निष्पादन में असमर्थ था। इस प्रश्न का उत्तर दूसरे प्रश्न के उत्तर पर निर्भर करता है कि क्या 26

मार्च 1952 के उपरोक्त समझौते के आधार पर अपीलकर्ता सोसायटी के तहत 'किरायेदार' था। यदि यह माना जाता है कि उपरोक्त समझौते ने संबंध नहीं बनाया है मकान मालिक और किरायेदार का, लेकिन अपीलकर्ता तब तक सोसायटी का देनदार बना रहा जब तक कि भूखंड और संरचना के संबंध में उसे दी गई सभी बकाया राशि समाप्त नहीं हो गई, किराया नियंत्रण अधिनियम, और एस। उसमें से 28, पार्टियों के रास्ते से बाहर हो जाएंगे। उस मामले में, रजिस्ट्रार के समक्ष कार्यवाही, मध्यस्थों का निर्णय और सोसायटी द्वारा की गई निष्पादन कार्यवाही सभी को वैध और पार्टियों पर बाध्यकारी माना जाएगा।

यह उल्लेखनीय है कि यद्यपि अपील का निर्धारण 26 मार्च 1952 के समझौते की शर्तों पर निर्भर करता है, इसे मुद्रित पेपर-बुक में शामिल नहीं किया गया है। इसलिए, हमें अपील के तहत निर्णय में निहित दस्तावेज़ की शर्तों के व्यापक उद्धरणों पर निर्भर रहना होगा। यह सामान्य आधार है कि दस्तावेज़ की सभी प्रासंगिक शर्तें, प्रस्तावना से लेकर लगभग अंत तक, उच्च न्यायालय के फैसले में विभिन्न भागों में उद्धृत की गई हैं, और ये हमें इसका पूरा विचार देने के लिए पर्याप्त हैं समझौते की शर्तें। मध्यस्थों के समक्ष दायर वादपत्र में सोसायटी द्वारा समझौते को 'पट्टा' के रूप में वर्णित किया गया है और अपीलकर्ता को 'किरायेदार' के रूप में वर्णित किया गया है, और यदि मामले का निर्णय वादपत्र में

तथाकथित स्वीकारोक्ति पर किया जाना था, इस निष्कर्ष पर आसानी से पहुंचा जा सकता है कि पार्टियों के बीच का रिश्ता मकान मालिक और किरायेदार का था। लेकिन जैसा कि उच्च न्यायालय ने बताया है, अगर हम समझौते की शर्तों का ही संदर्भ लें, तो यह पूरी तरह से स्पष्ट हो जाएगा कि उन शर्तों के उचित निर्माण पर, पार्टियों के बीच कोई निष्पादित पट्टा नहीं था, बल्कि यह केवल एक निष्पादक था प्रीमियम, मूलधन और ब्याज के संबंध में सोसायटी के सभी बकाया का भुगतान करने पर, परिसर के निर्माण की लागत और सभी की पूर्ति के लिए, अपीलकर्ता को सोसायटी द्वारा उप-पट्टे का अधिकार देने वाला अनुबंध, जो स्वयं एक पट्टेदार था। समझौते में निहित अन्य शर्तें. जैसा कि उच्च न्यायालय के फैसले में कहा गया है, इसमें 14 खंड हैं। उक्त निर्णय से यह भी प्रतीत होता है कि समझौता यह कहते हुए शुरू होता है कि यह एक हिस्से की सोसायटी और अपीलकर्ता के बीच दर्ज किया गया है, जिसे इसके बाद दूसरे हिस्से का 'किरायेदार' कहा जाएगा। प्रस्तावना के भाग II में कहा गया है कि 'किरायेदार' ने प्लॉट नंबर 10 के लिए सोसायटी में आवेदन किया है और उस पर आवास बनाने की अनुमति और सोसायटी से ऋण के लिए आवेदन किया है। प्रस्तावना में इस तथ्य का भी उल्लेख किया गया है कि सोसायटी ने स्वयं भूमि के पूरे खुले टुकड़े का पट्टा लिया था, जिसमें से प्लॉट नंबर 10 एक हिस्सा था, 17 मार्च 1950 से 999 वर्षों

की अवधि के लिए, रुपये के वार्षिक किराए पर लिया था। . 6,264/- प्रस्तावना के भाग III में कहा गया है कि सोसायटी ने पहले ही भूमि के विकास और सड़कें आदि बनाने पर पैसा खर्च कर दिया है, और सोसायटी और 'किरायेदार' के बीच यह सहमति हुई थी कि पत्र एक राशि का भुगतान करेगा। रु. प्लॉट नंबर 10 के हस्तांतरण के लिए किस्तों में 10,020/- रुपये, और सोसायटी 'किरायेदार' को ऋण देगी, जो रुपये से अधिक नहीं होगी। खड़ा करने के लिए 16,980/- रु उस भूखंड पर संरचना, किस्तों में अग्रिम और किस्तों में चुकाने योग्य होगी, जैसा कि इसके बाद प्रदान किया गया है। प्रस्तावना का भाग V यहाँ तक महत्वपूर्ण है क्योंकि इसमें स्पष्ट शब्दों में कहा गया है कि जब भी 'किरायेदार' सोसायटी को सभी बकाया राशियाँ, या तो समान मासिक किस्तों में या एकमुश्त, विकल्प पर चुका देगा। "किरायेदार", सोसायटी, गिरवीदार के रूप में सरकार की सहमति से, 'किरायेदार' को उक्त प्लॉट नंबर 10 का उप-पट्टा देगी। मैच 17 से शुरू होने वाली 998 वर्षों की अवधि के लिए सभी बाधाओं से मुक्त, 1950. फिर समझौते के खंडों का पालन करें। पहला खंड 'किरायेदार' को योजना, ऊंचाई और अनुमान के अनुसार आवास घर बनाने के लिए उक्त भूखंड पर प्रवेश करने की अनुमति देता है, जो पहले सोसायटी द्वारा लिखित रूप में अनुमोदित किया गया था। फिर खंड 3 अनुसरण करता है, जो काफी हद तक प्रस्तावना के भाग V के समान है। यह

बिल्कुल स्पष्ट करता है कि प्लॉट के लिए प्रीमियम और आवासीय निर्माण के लिए दिए गए अग्रिम के संबंध में सोसायटी के सभी बकाया देयों का भुगतान करने पर ही मकान, उस पर अर्जित ब्याज सहित, सोसायटी अनुदान देगी और "किरायेदार" उक्त प्लॉट नंबर 10 का उप-पट्टा स्वीकार करेगा। यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि सरकार के पक्ष में बंधक सरकार द्वारा अग्रिम का संदर्भ है अपनी निर्माण गतिविधियों के वित्तपोषण की दृष्टि से सोसायटी को एक बड़ी धनराशि प्रदान करना। उस एकमुश्त भुगतान को सुनिश्चित करने के लिए, भूमि का पूरा क्षेत्र सरकार को गिरवी रख दिया गया था। इसलिए, उप-पट्टे के निष्पादन के लिए गिरवीदार के रूप में सरकार की पूर्व सहमति प्राप्त करना आवश्यक था, प्रस्तावना के भाग V और समझौते के खंड 3 द्वारा विचार किया गया। और फिर किस्तों का भुगतान कैसे करना है, इसका विवरण देखें। समझौते के खंड 8 में यह प्रावधान है कि प्रस्तावित उप-पट्टा अब पार्टियों द्वारा और उनकी ओर से अनुमोदित और हस्ताक्षरित फॉर्म में होगा, और जब उक्त मूलधन और ब्याज का पूरा भुगतान कर दिया जाएगा, तो आवश्यक होगा दस्तावेज सोसायटी द्वारा निष्पादित किया जाएगा। इसके अलावा, समझौते के खंड 9 में यह प्रावधान है कि समझौते की तारीख से, 'किरायेदार' सोसायटी को समय पर और नियमित रूप से भुगतान करेगा, बिना किसी कटौती के, सबसे पहले, प्रति वर्ष एक रुपये का

किराया, यदि मांग की जाती है, दूसरा आनुपातिक प्लॉट नंबर 10 के संबंध में वरिष्ठ मकान मालिक को देय किराए की राशि, तीसरा, प्लॉट नंबर 10 के संबंध में सोसायटी द्वारा भुगतान की गई मूल्यांकन दरों और करों की आनुपातिक राशि, चौथा, सोसायटी द्वारा खर्च की गई राशि के बराबर राशि। प्लॉट नंबर 10 के संदर्भ में भवन का बीमा करना, और अंत में, प्रबंधन, रखरखाव के सामान्य खर्चों के लिए प्लॉट नंबर 10 के मालिक द्वारा योगदान के रूप में सोसायटी द्वारा समय-समय पर प्रमाणित की जाने वाली अतिरिक्त राशि। विकास लागत, जिसमें सड़क, सीवर, नालियां और अन्य सुविधाओं पर किए गए खर्च शामिल हैं। खंड 10 उपरोक्तानुसार देय किसी भी राशि के संबंध में 'किरायेदार' द्वारा की गई चूक की स्थिति में दंड का प्रावधान करता है। इसमें कहा गया है कि "किरायेदार' द्वारा चूक की स्थिति में सोसायटी को समझौते का निर्धारण करने के लिए लिखित रूप में नोटिस देने का अधिकार होगा और उसके बाद समझौते के तहत "किरायेदार' द्वारा भुगतान की गई सभी किश्तें और अन्य धनराशि सोसायटी को जब्त कर ली जाएगी और सोसायटी की पूर्ण संपत्ति बन जाएगी। और जो आगे आता है वह सबसे महत्वपूर्ण है। इसमें कहा गया है कि समझौते के निर्धारण पर, 'किरायेदार' तुरंत आत्मसमर्पण कर देगा और सोसायटी को उक्त परिसर का खाली कब्जा दे देगा। खंड 11 इस तथ्य का संदर्भ देता है कि बॉम्बे सरकार द्वारा सोसायटी को

दिए गए ऋण को सुरक्षित करने के लिए परिसर को बॉम्बे के गवर्नर को गिरवी रखा गया था, और जब तक बंधक अस्तित्व में रहता है, बॉम्बे के गवर्नर किसी भी मामले में एक आवश्यक पक्ष होंगे। ऐसा उप-पट्टा, इसके बाद पूर्वोक्त रूप में निष्पादित किया जाएगा, और ऐसा कोई भी उप-पट्टा तब तक वैध नहीं होगा जब तक कि इसे बॉम्बे के गवर्नर की ओर से सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार द्वारा निष्पादित नहीं किया जाएगा। और अंत में, खंड 12 कहता है कि "किरायेदार' बिना किसी प्रश्न के या शीर्षक के संबंध में कोई मांग या आपत्ति किए बिना उक्त उप-पट्टा देने के लिए सोसायटी के शीर्षक को स्वीकार करेगा।

उच्च न्यायालय में, हालांकि ट्रायल कोर्ट में नहीं, यह तर्क दिया गया था कि समझौते की उपरोक्त शर्तों पर, भूमि का वर्तमान इंतकाल अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया था। हाई कोर्ट में इस तर्क पर विचार किया गया. निचली अदालत में, अपीलकर्ता के वकील ने एस पर भरोसा किया। विशिष्ट राहत अधिनियम के 27-ए , और यह प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी अपने कब्जे की रक्षा करने का हकदार था, भले ही कोई पट्टा निष्पादित और पंजीकृत नहीं किया गया था, जैसा कि कानून द्वारा आवश्यक है। यह तर्क कि अपीलकर्ता सोसायटी के तहत विचाराधीन भूमि का 'किरायेदार' बन गया था, इस पर विचार किया गया क्योंकि, समझौते में, उसे 'किरायेदार' के रूप में संदर्भित किया गया था। हमारी

राय में, उच्च न्यायालय का यह दृष्टिकोण पूरी तरह से सही है कि यह केवल अपीलकर्ता का विवरण, या गलत विवरण था और, कानून के अनुसार, अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकता कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध किसी कारण से बनाया गया था। समझौता, जिसकी शर्तों को अपीलकर्ता के 'किरायेदार' के विवरण के आधार पर तर्क की कमजोरी को सामने लाने के लिए कुछ विस्तार से संदर्भित किया गया है।

यह अच्छी तरह से स्थापित है कि लेन-देन की वास्तविक प्रकृति को संपूर्ण दस्तावेज़ के उचित निर्माण पर निर्धारित किया जाना चाहिए, न कि दस्तावेज़ में उपयोग किए गए किसी विशेष शब्द पर। समग्र रूप से समझे जाने वाले समझौते में कोई संदेह नहीं है कि यह अपीलकर्ता और सोसायटी के बीच प्लॉट नंबर 10 का उप-पट्टा देने का एक समझौता था, जब अपीलकर्ता ने समझौते के अपने हिस्से को पूरा कर लिया था, अर्थात्, सभी का भुगतान कर दिया था। प्लॉट पर प्रीमियम के संबंध में सोसायटी को देय बकाया राशि, अग्रिम राशि घर का निर्माण और उस पर अर्जित ब्याज, जब तक कि पूरी राशि समाप्त नहीं हो गई। उप-पट्टे को बॉम्बे सरकार की सहमति के प्रतीक के रूप में सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार द्वारा निष्पादित किया जाना होगा, जो उप-पट्टे की वैधता से पहले की शर्त थी। इसलिए, विचाराधीन समझौता एक निष्पादक अनुबंध से अधिक कुछ नहीं

दर्शाता है कि अपीलकर्ता द्वारा सोसायटी के प्रति अपने दायित्वों को पूरा करने पर, जिसमें उपरोक्त संपूर्ण देय राशि का भुगतान भी शामिल है, सोसायटी उसकी सहमति के अधीन उसके पक्ष में उप-पट्टा निष्पादित करेगी। बंबई सरकार, जिसने प्लॉट नंबर 10 सहित पूरी भूमि पर पहला बंधक रखा था।

इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि संपूर्ण लेनदेन व्यावहारिक रूप से खुले क्षेत्र के संबंध में सोसायटी द्वारा एक स्थायी पट्टा लिया गया था, जो उप था -भवन निर्माण हेतु कई भूखंडों में विभाजित। उन भूखंडों को सोसायटी के सदस्यों को आवंटित किया जाना था ताकि वे अपने स्वयं के आवासीय घर बनाने में सक्षम हो सकें, इस शर्त पर कि सोसायटी सदस्यों को ऋण के रूप में इतनी राशि देगी जो आवंटित भूखंड पर प्रीमियम को कवर करेगी। उन्हें एक निश्चित ब्याज दर पर घर बनाने के लिए अतिरिक्त राशि भी दी जाती है। घर के पूरा होने पर, सदस्य परिसर पर कब्जा कर लेंगे और मासिक किश्तों में सोसायटी के मूलधन और ब्याज का भुगतान करना शुरू कर देंगे, जब तक कि आखिरी किस्त का भुगतान नहीं हो जाता और सोसायटी के सभी बकाया समाप्त नहीं हो जाते। उस घटना के घटित होने पर, सोसायटी ने सदस्यों के पक्ष में उनके संबंधित भूखंडों के संबंध में उप-पट्टे निष्पादित करने का कार्य किया, जिस पर उन्होंने अपने आवासीय घर बनाए थे। चूंकि सोसायटी की पूरी योजना को बॉम्बे सरकार द्वारा वित्तपोषित

किया गया था, इसलिए सरकार स्वाभाविक रूप से लेनदेन के लिए एक आवश्यक पक्ष थी। पहले उदाहरण में, पूरा प्लॉट सरकार के पास गिरवी रख दिया गया था और वह गिरवी तब तक बनी रहेगी जब तक कि सरकारी बकाया राशि पूरी तरह समाप्त नहीं हो जाती। इसलिए, यह आवश्यक हो गया कि रजिस्ट्रार, सरकार के एजेंट के रूप में, उन सदस्यों के पक्ष में उप-पट्टों के निष्पादन के लिए एक आवश्यक पक्ष होना चाहिए, जिन्हें कई भूखंड आवंटित किए गए थे और जिनके द्वारा अग्रिम भुगतान पर मकान बनाए गए थे। सोसायटी को सरकार द्वारा उपलब्ध कराये गये धन से।

अपीलकर्ता की ओर से यह प्रतिवाद नहीं किया गया है कि उसने अपने पक्ष में लेनदेन के संबंध में कोई किस्त का भुगतान नहीं किया है। इसलिए, वह प्लॉट नंबर 10 का पट्टा दिए जाने के योग्य नहीं था, जो सोसायटी की बिल्डिंग स्कीम के तहत उसे आवंटित किया गया था। उनकी गलती पर सोसायटी के पास समझौते का निर्धारण करने और संपत्ति के खाली कब्जे को छोड़ने के लिए उसे बुलाने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था। इसलिए, हालांकि समझौते के तहत उन्हें 'किरायेदार' के रूप में चित्रित किया गया था, लेकिन इसका वास्तव में मतलब 'प्रस्तावित किरायेदार' था। अभिव्यक्ति की सुविधा के लिए यह केवल अपीलकर्ता का वर्णन था। वह केवल किरायेदार बन सकता था यदि उसने सोसायटी के

उपरोक्त सभी बकाया का भुगतान कर दिया होता और समझौते की शर्तों के अनुसार विधिवत निष्पादित और पंजीकृत एक उप-पट्टा ले लिया होता, जैसा कि ऊपर विस्तार से बताया गया है। चूंकि वह ऐसा करने में विफल रहे, इसलिए सोसायटी के बकाया की वसूली के लिए अधिनियम में निर्धारित कानूनों को लागू करना पड़ा। इसलिए, यह पुरस्कार पूरी तरह से वैध पुरस्कार था और अपीलकर्ता की इस दलील का कोई औचित्य नहीं था कि वह एक किरायेदार था जो किराया नियंत्रण अधिनियम (बॉम्बे अधिनियम 57, 1947) के प्रावधानों द्वारा शासित था।

लेकिन अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि दस्तावेज़ द्वारा बनाए गए संबंध के बारे में हम जो भी विचार कर सकते हैं, वह एस के आधार पर है। [1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 के 28, 1925 के बॉम्बे सहकारी सोसायटी अधिनियम 7](#) के तहत नियुक्त मध्यस्थों की समिति के पास इस सवाल पर फैसला देने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था कि क्या अपीलकर्ता सोसायटी के परिसर का किरायेदार था, और इस संबंध में निर्भरता उस पर रखी गई थी। [बाबूलाल भुरामल बनाम नंदराम शिवराम](#) (1) में इस न्यायालय का निर्णय । उस तर्क पर विचार करते समय सबसे पहले 1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 की धारा 28 पर ध्यान आकर्षित किया जाना चाहिए, जो जहां तक महत्वपूर्ण है, प्रदान करता है:

"(1) किसी भी कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद और दावे की राशि के कारण या किसी अन्य कारण से, मुकदमा या कार्यवाही, इस प्रावधान के अलावा, उसके अधिकार क्षेत्र में नहीं होगी,

(ए) ग्रेटर बॉम्बे में, लघु वाद न्यायालय, बॉम्बे;

(एए) XXXX

(बी) XXXX

के पास किसी भी परिसर के किराए या कब्जे की वसूली से संबंधित मकान मालिक और किरायेदार के बीच किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने और विचार करने और इस भाग के किसी भी प्रावधान के तहत किए गए किसी भी आवेदन पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र होगा। इस अधिनियम और इस अधिनियम या इसके किसी भी प्रावधान से उत्पन्न होने वाले किसी भी दावे या प्रश्न से निपटने के लिए और उप-धारा (2) के प्रावधानों के अधीन, किसी अन्य अदालत के पास ऐसे किसी भी मुकदमे, कार्यवाही या आवेदन पर विचार करने या करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा। ऐसे दावे या प्रश्न से निपटें।"

यह आग्रह किया गया था कि जैसा कि मध्यस्थों की समिति से पहले सोसायटी ने दावा किया था कि अपीलकर्ता सोसायटी का किरायेदार था, और परिसर के कब्जे के लिए राहत का दावा उस स्तर पर किया गया था, मध्यस्थों के पास कब्जे के लिए राहत देने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। लेकिन इस दलील का कोई वारंट नहीं है कि सोसायटी ने मध्यस्थों के समक्ष दावा किया था कि (1) एआईआर (1959) एससी 677।

अपीलकर्ता एक किरायेदार था और उस आधार पर कब्जे के लिए राहत का दावा किया। मध्यस्थों के समक्ष की गई दलीलों को रिकॉर्ड में शामिल नहीं किया जाता है, और फैसले को उचित ढंग से पढ़ने पर भी ऐसा कोई अनुमान नहीं लगाया जा सकता है। मध्यस्थों की समिति के समक्ष सोसायटी ने आरोप लगाया था कि अपीलकर्ता ने उसके द्वारा देय ऋण के पुनर्भुगतान में लगातार चूक की थी और एक घोषणा का दावा किया था कि अपीलकर्ता सोसायटी का सदस्य नहीं रह गया है, और खाली कब्जा देने का आदेश दिया गया है। सोसायटी से संबंधित परिसर का ऐसा प्रतीत होता है कि यह आरोप नहीं लगाया गया है कि सोसायटी और अपीलकर्ता के बीच कभी मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध था, और अपीलकर्ता की यह दलील कि वह विवादित परिसर के संबंध में किरायेदार था, के अधिकार क्षेत्र को प्रभावित नहीं कर सकता है। मध्यस्थों की समिति. इसलिए

धारा के प्रावधानों पर चर्चा करने से कोई उपयोगी उद्देश्य पूरा नहीं होगा। [1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 का 28, 1925 के बॉम्बे सहकारी सोसायटी अधिनियम 7](#) के प्रावधानों को ओवरराइड करता है , जैसा कि बार में सुझाव दिया गया था।

वैकल्पिक रूप से, यह तर्क दिया गया कि भले ही सोसायटी ने मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के अलावा किसी अन्य आधार पर कब्जे के लिए आदेश प्राप्त करने का दावा किया हो, जब अपीलकर्ता ने यह तर्क उठाया कि वह एक किरायेदार था और मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को इसमें डाल दिया गया था। मुद्दा, लघु वाद न्यायालय, बॉम्बे अकेले ही उस प्रश्न का निर्णय करने में सक्षम था। 1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 की धारा 298 मकान मालिक और किरायेदार के बीच किसी भी मुकदमे, कार्यवाही या आवेदन की सुनवाई करने और किसी भी दावे या प्रश्न से निपटने के लिए लघु कारण न्यायालय के अलावा अन्य सभी अदालतों के अधिकार क्षेत्र को बाहर करती है। अनुभाग। भले ही यह मान लिया जाए कि बॉम्बे सहकारी [सोसायटी अधिनियम](#) के तहत नियुक्त मध्यस्थ एक न्यायालय है, इस प्रश्न पर हम कोई राय व्यक्त करना आवश्यक नहीं समझते हैं कि उसके अधिकार क्षेत्र को बाहर रखा जाए, उसके समक्ष कार्यवाही मकान मालिक और किरायेदार के बीच होनी चाहिए। , और किसी

भी परिसर के किराए या कब्जे की वसूली से संबंधित है जिस पर अधिनियम के भाग II के प्रावधान लागू होते हैं। लघु वाद न्यायालय का विशेष क्षेत्राधिकार तभी उत्पन्न होता है जब न्यायालय के क्षेत्राधिकार का आह्वान करने वाला व्यक्ति यह आरोप लगाता है कि दूसरा पक्ष किरायेदार या मकान मालिक है और प्रश्न वह है जिसे एस में संदर्भित किया गया है। 28. जहां इस प्रकार आह्वान करने वाला व्यक्ति यह दावा नहीं करता है कि दूसरा पक्ष किरायेदार या मकान मालिक है, तो प्रतिवादी उस संबंध में और उस आधार पर आरोप लगाकर सामान्य अदालत के क्षेत्राधिकार को विस्थापित करने का हकदार नहीं है। न्यायालय को मुकदमे या कार्यवाही या किसी आवेदन पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। बाबूलाल भूरामाला केस (1) में इस न्यायालय के फैसले में ऐसा कुछ भी नहीं है, जो इस दृष्टिकोण का समर्थन करता हो कि केवल एक याचिका स्थापित करने से कि वह विवाद में परिसर के संबंध में एक किरायेदार है, सामान्य न्यायालयों का क्षेत्राधिकार किसी मुकदमे का निर्णय, कार्यवाही या आवेदन विस्थापित किया जाएगा। उन तथ्यों पर ध्यान दिया जा सकता है, जिन्होंने बाबूलाल के मामले (1) में इस न्यायालय द्वारा तय की गई अपील को जन्म दिया। मकान मालिक ने किरायेदारी समाप्त करने के बाद, किरायेदार के खिलाफ बेदखल करने के लिए लघु वाद न्यायालय में एक मुकदमा दायर किया, और उस मुकदमे में दो व्यक्तियों को

शामिल किया गया, जिनके बारे में मकान मालिक ने आरोप लगाया था कि उन्हें परिसर में रहने का कोई अधिकार नहीं था। न्यायालय ने माना कि वे दो व्यक्ति वैध उप-किरायेदार नहीं थे और उन्हें परिसर में रहने का कोई अधिकार नहीं था और तीन प्रतिवादियों के खिलाफ निष्कासन का डिक्री पारित कर दिया। इसके बाद तीन प्रतिवादियों ने यह घोषणा करने के लिए बॉम्बे सिटी कोर्ट में एक कार्रवाई शुरू की कि उनमें से पहला मकान मालिक का किरायेदार था, और अन्य दो वैध उप-किरायेदार थे और 1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 के संरक्षण के हकदार थे। . सिटी कोर्ट ने माना कि मुकदमे की सुनवाई करना उसके अधिकार क्षेत्र में है, लेकिन गुण-दोष के आधार पर इसे खारिज कर दिया। बॉम्बे उच्च न्यायालय ने डिक्री की पुष्टि करते हुए कहा कि सिटी कोर्ट के पास मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, लेकिन योग्यता पर कोई राय व्यक्त नहीं की गई। इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण की पुष्टि की। उस मामले में न्यायालय (1) ए.1,आर पर विचार कर रहा था। (1958) एससी 677।

एस का असली प्रभाव 1947 के बॉम्बे अधिनियम 57 के 28, वादी द्वारा दिए गए कथनों के आलोक में, जिन्होंने आरोप लगाया था कि वे किरायेदार थे और प्रतिवादी मकान मालिक द्वारा किरायेदारी की स्थापना से इनकार किया गया था। न्यायालय ने पी. पर टिप्पणी की। 681 :

"मुकदमा केवल मकान मालिक और किरायेदार के बीच का मुकदमा नहीं रह गया क्योंकि प्रतिवादियों ने वादी के दावे को अस्वीकार कर दिया। क्या वादी किरायेदार थे, यह अधिनियम या इसके किसी भी कारण से उत्पन्न होने वाला दावा या प्रश्न होगा। जिन प्रावधानों को मुकदमे की सुनवाई कर रहे न्यायालय द्वारा निपटाया जाना था। [धारा 28](#) के प्रावधानों की उचित व्याख्या पर इस धारा में विचार किया गया एक मुकदमा केवल एक मकान मालिक और एक किरायेदार के बीच का मुकदमा नहीं है जिसमें उस रिश्ते को स्वीकार किया गया है बल्कि एक मुकदमा भी है जिसमें यह दावा किया गया है कि [अधिनियम के](#) अर्थ के तहत मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों के बीच रहता है।

इन टिप्पणियों में इस दलील का समर्थन करने के लिए कुछ भी नहीं है कि किसी भी परिसर, जिस पर अधिनियम का भाग 11 लागू होता है, के कब्जे की वसूली से संबंधित किसी मुकदमे या कार्यवाही की सुनवाई करने का सामान्य अदालतों का अधिकार क्षेत्र, जैसे ही प्रतिस्पर्धी पक्ष उठाता है, विस्थापित हो जाता है। मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के बारे में दलील.

परिणामस्वरूप अपील विफल हो जाती है और इसे लागत सहित खारिज कर दिया जाता है। अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक रिकू कुमार(न्यायिक अधिकारी)द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण:-यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिये स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।