

देवकी अंथर्जनम

बनाम

श्रीधरन नम्बूदरी और अन्य

(सिविल अपील सं. 3206/2006)

7 जुलाई, 2009

[डॉ. मुकुंदकम शर्मा और डॉ. बी. एस. चौहान, जे. जे.]

केरल किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम, 1959 - एस.एस. 5(3) और 2(बी)- अचल संपत्ति की कब्जा वापसी के लिये वाद- प्रतिवादियों ने संपत्ति पर किये गये सुधारों के लिए मुआवजे की मांग की- वाद डिक्री किया गया- सुधार के लिए मुआवजे का भी निर्णय किया गया- निष्पादन याचिका- 5(3) के संदर्भ में निष्पादन न्यायालय द्वारा डिक्री की दिनांक के बाद संपत्ति में किए गए अतिरिक्त सुधारों का मुआवजा दिया गया- इसके विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका- उच्च न्यायालय ने मामले को निष्पादन न्यायालय को आगे के मुआवजे के आकलन के लिए भेजा- क्षेत्राधिकार- निष्कर्ष: तथ्यों पर उचित नहीं- निष्पादन न्यायालय ने सुधार के संबंध में मुआवजे का उचित मूल्यांकन न्यायालय आयुक्त की सहायता से किया- निष्पादन न्यायालय द्वारा दर्ज दिया गया निष्कर्ष वैध व सही था- उच्च न्यायालय ने कानून की स्पष्ट त्रुटि की और उपरोक्त निष्कर्ष में हस्तक्षेप

कर अपने क्षेत्राधिकार को भी पार किया- सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- धारा 115।

अपीलकर्ता मकान मालकिन ने अचल संपत्ति की कब्जा वापसी का वाद दायर किया। लिखित कथन में प्रत्यर्थियों/प्रतिवादियों ने उक्त वाद संपत्ति पर उनके द्वारा किये गये सुधारों के लिए मुआवजे की मांग की। विचारण न्यायालय ने वाद डिक्री किया और विशेषज्ञ से सहायता प्राप्त न्यायालय आयुक्त के द्वारा दी गयी रिपोर्ट के आधार पर निर्देशित किया कि प्रत्यर्थी 1,35,000 रुपये का मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे। डिक्री को प्रत्यर्थियों द्वारा चुनौती दी गयी, परन्तु डिक्री प्रथम अपीलीय न्यायालय तथा उच्च न्यायालय द्वारा सही ठहरायी गयी। डिक्री व अपीलार्थी द्वारा मुआवजे की राशि के भुगतान के पश्चात भी प्रत्यर्थियों ने वाद सम्पत्ति को खाली नहीं किया, अपीलार्थी ने बेदखली की मांग करते हुए निष्पादन याचिका दायर की। प्रत्यर्थियों ने केरल किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम, 1959 की धारा 5(3) के संदर्भ में डिक्री की दिनांक के बाद वाद सम्पत्ति में किये गये सुधारों के लिए अतिरिक्त मुआवजे की मांग की। निष्पादन न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर आने के बाद कि डिक्री की दिनांक से पहले ही संपत्ति का संपूर्ण भूतल पूर्ण था तथा यह तथ्य न्यायालय द्वारा विचारण के स्तर पर नियुक्त विशेषज्ञ व आयुक्त के ध्यान में आने से रह गया था। निष्पादन न्यायालय ने संपूर्ण भूतल के हिस्से का पुनर्मूल्यांकन किया तथा अपीलार्थी को डिक्री में निर्णित 1,35,000 रुपये से अधिक व

अतिरिक्त 3,12,000 रुपये जमा कराने के लिए निर्देशित किया। अपीलार्थियों ने अतिरिक्त 3,12,000 रुपये भी जमा करा दिये, परन्तु प्रत्यर्थियों ने सुधार के लिए अतिरिक्त मुआवजे की मांग करते हुए पुनरीक्षण याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने निष्पादन न्यायालय को प्रत्यर्थियों के मुआवजे की राशि के मूल्यांकन के लिए भेजा। इसलिए वर्तमान अपील।

परिणाम: अपील स्वीकार की गई और अभिनिर्धारित किया गया:

1.1 यह भी बताया गया है कि अब प्रत्यर्थी उपरोक्त सुधारों के लिए मुआवजे के भुगतान की मांग कर रहे हैं, जबकि उनके द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष यह वादा किया गया था कि वे इमारत की पहली मंजिल के उक्त कमरे के किसी भी मूल्य और उसमें किए गए सुधारों का दावा नहीं करेंगे। चूंकि पूर्वोक्त वचन प्रत्यर्थियों द्वारा रिकॉर्ड पर रखा गया था, इसलिए प्रत्यर्थियों द्वारा दिए गए पूर्वोक्त वचन के बाद किए गए किसी भी निर्माण को bona fide belief में किए गए सुधार नहीं कहा जा सकता है कि वे कुछ सुधार करने के हकदार हैं। [पैरा 23]

1.2 यहां तक कि तर्क के प्रयोजन के लिए यह भी मान लिया जाए कि विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री पारित होने के बाद भी प्रत्यर्थी कुछ सुधार कर सकते थे, लेकिन वे पहली मंजिल का निर्माण कर वाद संपत्ति में कोई सुधार नहीं कर सकते थे और मुआवजे का दावा भी नहीं कर सकते थे। क्योंकि इसके लिए उन्होंने स्पष्ट वचन दिया था कि वे इमारत

की पहली मंजिल पर किए गए उक्त निर्माण के मूल्य के लिए किसी मुआवजे का दावा नहीं करेंगे। उन्होंने यह भी वादा किया कि वे पहली मंजिल में कमरे और शौचालय के निर्माण के संबंध में कुछ भी दावा नहीं करेंगे। वे इस न्यायालय को दिए गए उपरोक्त वचन से बंधे हैं और वे बाद में उससे मुकरने और किसी मुआवजे का दावा करने के हकदार नहीं हैं। जब उन्होंने एक वचन पत्र दायर किया तो उन्हें निश्चित रूप से पता था कि निषेधाज्ञा के आदेश की वैधता के मद्देनजर वे उसमें कोई सुधार करने के हकदार नहीं हैं और इसलिए वे ऐसा वचन देने के लिए आगे बढ़े जो उन्हें ऐसे किसी भी सुधार के लिए किसी भी मुआवजे का दावा करने का अधिकार नहीं देता है। [पैरा 24]

1.3 विचारण न्यायालय या निष्पादन न्यायालय ने उक्त तथ्य पर ध्यान दिया और इसलिए एक विशेषज्ञ की सहायता प्राप्त कोर्ट कमिश्नर की सहायता से उचित मूल्यांकन के बाद केवल भूतल के संबंध में किए गए सुधारों के संबंध में मुआवजे का आकलन 3,12,000 रुपये किया जो 1,35,500 रुपये से अधिक व अतिरिक्त है। उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उपरोक्त आदेश में हस्तक्षेप करते हुए क्षेत्राधिकार के बिना कार्य किया। [पैरा 25 और 26]

1.4 मामले को वापस उच्च न्यायालय में भेजकर हमें इस मामले पर और अधिक देर करने का कोई कारण नहीं दिखता क्योंकि हम पाते हैं कि निष्पादन न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कानूनी और वैध हैं। हमारी सुविचारित राय में, उक्त निष्कर्षों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और उच्च न्यायालय ने कानून की एक स्पष्ट त्रुटि की है और उक्त निष्कर्षों में हस्तक्षेप करके अपने अधिकार क्षेत्र को भी पार कर लिया है। इसलिए, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द करते हैं और विचारण न्यायालय के आदेश को बहाल करते हैं। विचारण न्यायालय अब कानून के अनुसार डिक्री के निष्पादन के लिए कदम उठाएगा। [पैरा 27]

कुंजन नायर शिवरामन नायर बनाम। नारायणन नायर और ओआरएस। (2004) 3 एस. सी. सी. 277, संदर्भित।

संदर्भित कानूनी मामले

(2004) 3 एस. सी. सी. 277 संदर्भित किया गया है पैरा 19

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील संख्या 3206/2006

उच्च न्यायालय केरल की एर्नाकुलम पीठ सिविल संशोधन याचिका संख्या 803/2004 के निर्णय और आदेश दिनांकित 25.5.2005 से।

टी. अनामिका, बीवी दीपक (टीटीके दीपक एंड कंपनी के लिए), अधिवक्ता अपीलकर्ताओं की ओर से।

सुब्रमण्यम प्रसाद, अधिवक्ता प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का यह निर्णय डॉ. मुकुंदकम शर्मा, जे. के द्वारा पारित किया गया- 1. यह अपील केरल उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 25.5.2005 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा दायर सिविल पुनरीक्षण की अनुमति देते हुए और निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द करते हुए निर्देश दिया कि निष्पादन न्यायालय को केरल किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम, 1959 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 5(3) के अनुसार प्रत्यर्थी को देय सुधारों का मूल्य तय करने के लिए आगे बढ़ना चाहिए।

2. अपीलकर्ता ने यहां एक वाद दायर किया, जिसमें मालिकाना हक के आधार पर इमारत सहित अचल संपत्ति के कब्जे की वापसी के लिए डिक्री की मांग की गई, साथ ही अंतःकालीन लाभ के लिए डिक्री देने की भी प्रार्थना की गई। अपीलकर्ता द्वारा वर्ष 1987 में उक्त संपत्ति की मकान मालकिन के रूप में मुकदमा दायर किया गया था। प्रत्यर्थीयों/निर्णित ऋणियों ने एक लिखित कथन दायर करके उक्त मुकदमे का विरोध किया। प्रत्यर्थीयों द्वारा दायर लिखित कथन में, उन्होंने अपने द्वारा किए गए सुधारों के मूल्य का एवं वसूली का दावा किया, जिसका उन्होंने स्वयं सुधारों का मूल्यांकन 7 लाख रुपये किया।

3. दिनांक 31.5.1991 को पारित फैसले और डिक्री द्वारा, अपीलकर्ता द्वारा दायर वाद को प्रत्यर्थियों से वाद अनुसूची संपत्ति के कब्जे की वसूली के लिए डिक्री देने और प्रत्यर्थी संख्या 1 से 1000 रुपये प्रतिवर्ष की दर से अंतःकालीन लाभ वाद की दायरी से कब्जे की प्राप्ति तक की वसूली के लिए डिक्री देने का आदेश दिया गया था। उक्त वाद में यह भी निर्देशित किया गया था कि प्रत्यर्थी नंबर 1 रुपये के सुधार के मूल्य के रूप में 1,35,000 रुपये वादी/अपीलकर्ता से प्राप्त करने का हकदार होगा और यह राशि पहले वाद अनुसूची संपत्ति पर लगाई जाएगी और प्रत्यर्थी नंबर 1, वादी/अपीलकर्ता को मुकदमे की लागत का भुगतान भी करेगा।

4. उपरोक्त डिक्री को प्रत्यर्थियों द्वारा प्रथम अपीलीय अदालत के समक्ष चुनौती दी गई, जिसने उक्त अपील को खारिज कर दिया।

5. व्यथित महसूस करते हुए, प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की जिसमें विचारण न्यायालय द्वारा तय किए गए और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा बरकरार रखे गए सुधार के मूल्य को भी चुनौती दी गई।

6. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को खारिज कर दिया और इस तरह विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को बरकरार रखा और पुष्टि की, जिसकी पुष्टि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी की थी। इसका परिणाम यह हुआ कि स्वतंत्र स्वामित्व का दावा और प्रत्यर्थियों द्वारा

स्थापित प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व का दावा भी खारिज कर दिया गया, जबकि उच्च न्यायालय सहित सभी अदालतों ने केवल उस सीमा तक पुष्टि की कि प्रत्यर्थी भवन के लिये 1,30,000 रुपये और मोटर पंप सेट और पंप हाउस के लिये 5,500 रुपये कुल 1,35,000 रुपये सुधार के मूल्य के हकदार थे।

7. उपरोक्त मूल्यांकन विचारण न्यायालय द्वारा अपने निर्णय और डिक्री दिनांक 31.5.1991 में Exts. C2 व C3, अंतिम रिपोर्ट तथा अगस्त और सितम्बर, 1990 के मूल्यांकन विवरण, जो कि विशेषज्ञ की सहायता से न्यायालय द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत किया गया, के आधार पर किया गया है। उक्त राशि का भुगतान भी यहां अपीलकर्ताओं द्वारा किया जाना था।

8. दिनांक 31.5.1991 के फैसले और आदेश के तहत विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री दिए जाने के बाद और उच्च न्यायालय सहित अदालतों द्वारा निर्धारित और मूल्यांकन किए गए डिक्री और मुआवजे के भुगतान के बावजूद, प्रत्यर्थियों ने मुकदमा परिसर खाली नहीं किया। अपीलकर्ताओं को 1999 की निष्पादन याचिका संख्या 331 के साथ एक निष्पादन मामला दायर करने के लिए मजबूर किया गया, जिसमें मुकदमा परिसर से प्रत्यर्थियों को बेदखल करने की मांग की गई थी। उक्त निष्पादन याचिका में, प्रत्यर्थियों ने एक दलील दी कि अधिनियम की धारा 5(3) के

प्रावधानों के अनुसार, निष्पादन न्यायालय को यह निर्धारित करने के लिए एक पूरक जांच की आवश्यकता है कि (i) डिक्री की तारीख के बाद मकान में सुधार के लिए अतिरिक्त मुआवजे की राशि का निर्धारण इस आधार पर हो कि अधिनियम डिक्री पारित करने के बाद हुए सुधार को भी मुआवजे की राशि में शामिल करता है और (ii) इस इमारत के पुनर्मूल्यांकन के लिए जिसके लिए मुआवजे को पहले ही डिक्री में समायोजित की जा चुकी है, उस भवन का मूल्य उसकी वर्तमान स्थितियों के संदर्भ में।

9. निष्पादन न्यायालय ने प्रत्यर्थियों द्वारा उठाई गई उपरोक्त याचिका पर विचार किया और उस पर विचार करने के बाद और पक्षकारों के लिए उपस्थित वकील को सुनने के बाद यह माना कि निर्णित ऋणियों/प्रत्यर्थियों को परिसर के सद्भाविक कब्जे वाले व्यक्ति नहीं कहा जा सकता, जो डिक्री की तारीख से अधिनियम की धारा 2(डी) के तहत "किरायेदार" के दायरे में आते हों और इसलिए वे डिक्री की तारीख के बाद किए गए सुधारों के मूल्य के हकदार नहीं होंगे। निष्पादन न्यायालय ने यह भी पाया कि डिक्री की तारीख को संपत्ति की इमारत में कोई पहली मंजिल नहीं थी और पहली मंजिल डिक्री पारित होने के बाद अस्तित्व में आई थी। उपरोक्त निष्कर्ष के परिणामस्वरूप, निष्पादन न्यायालय ने माना कि प्रत्यर्थी/निर्णित ऋणी डिक्री की तारीख के बाद किए गए सुधारों के लिए अतिरिक्त मुआवजे के हकदार नहीं थे। हालाँकि, निष्पादन न्यायालय ने निष्पादन कार्यवाही में दायर आयुक्त की रिपोर्ट और अपने स्वयं के निष्कर्ष

के आधार पर इमारत के पूरे भूतल की स्थिति को ध्यान में रखा कि भूतल का पूरा हिस्सा डिक्री की तारीख से पहले पूरा हो गया था। मुकदमे में एक कारक जो परीक्षण चरण में उस उद्देश्य के लिए न्यायालय द्वारा नियुक्त पूर्व आयुक्त और विशेषज्ञ के ध्यान से बच गया था।

10. निष्पादन न्यायालय ने इसके बाद इमारत के पूरे भूतल हिस्से का पुनर्मूल्यांकन किया और निर्देश दिया कि प्रत्यर्थी/निर्णित ऋणी के द्वारा 3,12,000 रुपये की अतिरिक्त राशि जमा करानी होगी जो पूर्व की डिक्री के निर्णय के अनुसार जमा करायी गयी 1,35,500 रुपये की राशि के अतिरिक्त होगी।

11. यह बताने की जरूरत नहीं है कि उपरोक्त 3,12,000 रुपये का मूल्यांकन भवन का मूल्यह्रास दिए बिना किया गया। जैसा भी हो, रिकॉर्ड से पता चलता है कि अपीलकर्ताओं ने उक्त राशि का भुगतान निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आदेश के संदर्भ में भी किया था, यानी अपीलकर्ताओं ने 3,12,000 रुपये की राशि 1,35,500 रुपये के अतिरिक्त जमा करायी।

12. प्रत्यर्थी ने संतुष्ट नहीं होने पर, केरल उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की। पुनरीक्षण याचिका में पारित अंतिम आदेश में, उच्च न्यायालय ने माना कि जब तक अपीलकर्ता यह स्थापित नहीं कर पाते कि उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी को सुधारों के आगे के मूल्य का दावा करने से रोकने के लिए एक आदेश पारित किया गया था,

तब तक प्रत्यर्थी ऐसे सुधार प्राप्त करने का भी हकदार होगा और इसे नकारा नहीं जा सकता। पैराग्राफ 14 में इस प्रकार निर्णय लेते हुए, उच्च न्यायालय ने इस प्रकार कहा: -

“14. कानून की यह भी स्थापित स्थिति है कि किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम की धारा 5(3) केवल निष्पादन अदालत को उस तारीख के बाद किए गए सुधारों के लिए मुआवजे की राशि का आकलन करने का अधिकार देती है, जिस तारीख तक सुधार के लिए मुआवजे का फैसला किया गया था। धारा 5(3) निष्पादन न्यायालय को विचारण न्यायालय द्वारा दिये गये फैसले को फिर से खोलने में सक्षम नहीं बनाती है। जैसा कि कमलम्मा बनाम माधवन पिल्लई (1959 केएलटी 578) में निर्णित किया गया है। इस मामले में यह पता लगाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री (materials) उपलब्ध नहीं है कि क्या याचिकाकर्ता को सुधार के आगे मूल्य का दावा करने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा का कोई अंतिम आदेश था। निष्पादन न्यायालय इस गलत धारणा पर आगे बढ़ी कि चूंकि विचारण न्यायालय ने मुकदमे की संपत्ति की वसूली के लिए डिक्री पारित कर दी है, याचिकाकर्ता उक्त तिथि के बाद किए गए सुधारों के किसी भी मूल्य का दावा करने का हकदार नहीं

है, यह निष्कर्ष अवैध है। इसलिए इस मामले पर पुनर्विचार की जरूरत है। मेरे पास विवादित आदेश को रद्द करने और किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम की धारा 5(3) में निहित प्रावधानों के अनुसार याचिकाकर्ता को प्राप्त होने वाले सुधार के मूल्य को तय करने के लिए मामले को निष्पादन न्यायालय में वापस भेजने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है।”

13. उपरोक्त निष्कर्षों के संदर्भ में, प्रत्यर्थी द्वारा दायर सिविल पुनरीक्षण को उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई थी। निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया और अधिनियम की धारा 5(3) के प्रावधानों के अनुसार सुधार के मूल्य को तय करने के लिए मामले को निष्पादन न्यायालय को वापस भेज दिया गया।

14. अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित रिमांड के उपरोक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील दायर की है जिसमें इस न्यायालय द्वारा नोटिस जारी किया गया था और नोटिस तामील होने के बाद इस न्यायालय ने अनुमति दे दी। मामले के मूल अभिलेख प्राप्त हो गये हैं। पक्षों की प्रार्थना पर, इस न्यायालय द्वारा यह निर्देश दिया गया था कि इस अपील को ग्रीष्मकालीन अवकाश के दौरान सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया जाए और परिणामस्वरूप इसे ग्रीष्मकालीन अवकाश के दौरान अंतिम

सुनवाई के लिए हमारे सामने रखा गया जब हमने पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुना।

15. इससे पहले कि हम संबंधित पक्षों की ओर से उठाए गए प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर चर्चा करें, हम उपरोक्त केरल किरायेदार सुधार मुआवजा अधिनियम, 1959 के प्रासंगिक प्रावधान का संदर्भ देना चाहेंगे। अधिनियम की धारा 2 (बी) में लिखा है निम्नलिखित अनुसार: -

"2(बी) "सुधार" का अर्थ है कोई भी कार्य या कार्य का उत्पाद जो होल्डिंग के मूल्य में वृद्धि करता है, उसके लिए उपयुक्त है और उस उद्देश्य के अनुरूप है जिसके लिए होल्डिंग को किराये पर दिया गया है, गिरवी रखा गया है या कब्जा किया गया है, लेकिन इसमें मंजूरी, तटबंध, समतलीकरण, बाड़े, अस्थायी कुएं और जल-चैनल जो किरायेदार द्वारा खेती के सामान्य क्रम में और बिना किसी विशेष व्यय या खेती के सामान्य संचालन से भूमि को प्राप्त होने वाले किसी अन्य लाभ के बिना किए जाते हैं; शामिल नहीं है।"

16. अभिव्यक्ति "किरायेदार" को अधिनियम की धारा 2(डी) के तहत भी निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

"2. (डी) 'किरायेदार'।- 'किरायेदार' में इसकी व्याकरणिक विविधताओं और सजातीय अभिव्यक्तियों के साथ शामिल हैं-

(i) एक व्यक्ति जो पट्टेदार, उप-पट्टेदार, गिरवीदार या उप-बंधकदार के रूप में या अच्छे विश्वास में खुद को पट्टेदार, उप-पट्टेदार, गिरवीदार या उप-बंधकदार मानता है, उसके कब्जे में है;

(ii) एक व्यक्ति जो बंजर भूमि पर खेती करने या पट्टे पर देने के हकदार व्यक्ति को उचित किराया देने और भुगतान करने के सच्चे इरादे से, लेकिन ऐसे व्यक्ति की अनुमति के बिना, ऐसी भूमि को खेती के अंतर्गत लाता है और कृषक के रूप में उस पर कब्जा कर लेता है; और

(iii) एक व्यक्ति जो किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर कब्जा कर लेता है और उस पर इस विश्वास के साथ सुधार करता है कि वह ऐसे सुधार करने का हकदार है।

17. इसके अलावा, अधिनियम की धारा 4 में कहा गया है कि बेदखली पर प्रत्येक किरायेदार उन सुधारों के लिए मुआवजे का हकदार होगा जो उसके या उसके पूर्ववर्ती-हित में या किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा किए गए थे जो बेदखली के समय कब्जे में नहीं था। उसने इनमें से किसी एक

व्यक्ति से स्वामित्व प्राप्त किया और जिसके लिए मुआवजे का भुगतान पहले ही नहीं किया गया था; और प्रत्येक किरायेदार, जिसे मुआवजा देय है, किरायेदारी के निर्धारण या बंधक धन या प्रीमियम के भुगतान या निविदा, यदि कोई हो, के बावजूद, अदालत की डिक्री या आदेश के निष्पादन में बेदखली तक कब्जे में रहने का हकदार होगा।

18. इस प्रकार धारा 5 में प्रावधान है कि बेदखली के मुकदमे में पारित डिक्री मुआवजे के भुगतान पर सशर्त होगी। धारा 5 की उप-धारा

(3) जो हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक है, वह भी नीचे दी गई है: -

"5(3) जिस तारीख तक सुधारों के लिए मुआवजे का फैसला डिक्री में किया गया है उस तारीख के बाद किए गए सुधारों के लिए मुआवजे की राशि और सुधार का पुनर्मूल्यांकन, जिसके लिए मुआवजे का फैसला इस प्रकार किया गया है, बेदखली के समय इस तरह के सुधार की स्थिति के साथ-साथ किराए के लिए उक्त तिथि के बाद वादी को देय किसी भी राशि, या अन्यथा किरायेदारी के संबंध में जब ऐसा पुनर्मूल्यांकन आवश्यक हो, डिक्री को क्रियान्वित करने वाले न्यायालय के आदेश द्वारा निर्धारित किया जाएगा और डिक्री को ऐसे आदेश के अनुसार बदला जाएगा।"

19. कुंजन नायर शिवरामन नायर बनाम नारायणन नायर और अन्य
1 [(2004) 3 एससीसी 277] के मामले में इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त
प्रावधानों, विशेष रूप से धारा 2(डी) और धारा 5 पर विचार किया गया। ।
हमने उक्त निर्णय पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। उपरोक्त निर्णय के
पैराग्राफ 23 में इस न्यायालय ने धारा 2(डी) की परिभाषा पर विचार किया
है और किरायेदार की उक्त परिभाषा का विश्लेषण इस प्रकार किया है: -

"23. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि धारा 2(डी) के तीन
खंड विभिन्न स्थितियों और व्यक्तियों के वर्ग को पूरा करने
के लिए अलग-अलग अभिव्यक्तियों का उपयोग करते हैं।
जबकि खंड (i) एक ऐसे व्यक्ति को संदर्भित करता है जो
पट्टेदार या उप-पट्टेदार, या गिरवीदार या उप-बंधकदार है
या "सद्भावनापूर्वक" में खुद को उपरोक्त ऐसे व्यक्तियों में से
किसी एक के रूप में मानता है, खंड (ii) एक व्यक्ति से
संबंधित है जो उपरोक्त गिनाई गई चीजों में से किसी एक
को करने से "bona fide belief" के साथ किसान के रूप
में व्यवसाय करता है, और खंड (iii) एक ऐसे व्यक्ति से
संबंधित है जो दूसरे की भूमि पर कब्जा कर लेता है और
"bona fide belief" में उसमें सुधार करता है वह ऐसे
सुधार करने का हकदार है। अपीलकर्ता के अनुसार, दोनों
खंड (i) और (iii) उस पर लागू होते हैं। खण्ड (i) उस

व्यक्ति से संबंधित है जो bona fide belief से स्वयं को प्रश्नगत भूमि के संबंध में पट्टेदार मानता है। तथ्य यह कि उन्होंने दावे की अस्वीकृति के बावजूद जेनमम अधिकारों की खरीद के लिए दावा किया था, यह दर्शाता है कि किसी भी दर पर वह पट्टेदार होने के लिए सद्भावनापूर्वक विश्वास कर रहे थे। खंड (iii) ऐसे व्यक्ति को शामिल करता है जो किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर कब्जा कर लेता है और इस विश्वास के साथ उसमें सुधार करता है कि वह ऐसे सुधार करने का हकदार है। अपीलकर्ता खुद को दिवंगत नारायणन नायर के भतीजे के रूप में कब्जे में रखने का दावा कर रहा था, और इस तरह के कब्जे में एक व्यक्ति के रूप में- कुछ सुधार करने का दावा करता है। निर्विवाद रूप से वह कब्जे में था। हालाँकि, नीचे के न्यायालयों के निर्णयों के मद्देनजर उसके स्वामित्व का दावा खारिज कर दिया गया है और उसका कब्जा एक वैध कब्जा नहीं हो सकता है जिससे वास्तविक मालिक को कब्जा वापस पाने के अधिकार से वंचित किया जा सके या वैध मालिक के खिलाफ कोई प्रतिकूल दावा किया जा सके। संपत्ति पर किसी भी लंबे समय तक कब्जा करने के लिए- उसके प्रारंभिक प्रेरण या कब्जे में प्रवेश को अतिक्रमण नहीं कहा जा सकता। क्या

ऐसा कोई व्यक्ति यह दावा नहीं कर सकता है कि उसने इस बात पर विश्वास किया है कि वह ऐसे सुधार करने का हकदार है, यह उस समय के संदर्भ में तथ्यात्मक रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए जब उसने वास्तव में ऐसे सुधार किए थे। यदि कथित सुधार पक्षकारों के बीच विवाद शुरू होने के बाद किए गए पाए जाते हैं तो यह वास्तविक विश्वास में नहीं हो सकता है। उसके बाद भी किए गए सुधार, यदि कोई हों, खंड (iii) के अंतर्गत नहीं आ सकते। मामले से निपटने वाली अदालत को दावे की जांच करने और यह पता लगाने की आवश्यकता है कि क्या अलग-अलग खंडों में व्यक्तिगत या संचयी रूप से की गई उपधारणाएं कथित सुधारों के लिए अपीलकर्ता के दावे पर लागू होती हैं, यदि ऐसा वास्तव में किया गया है। नीचे की अदालतों ने नोट किया है कि अपीलकर्ता ने दावा किया कि वह एक पट्टेदार था और उसके बाद सुधार किया। ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि नीचे दी गई अदालतों ने कथित सुधारों के दावे के संबंध में किसी भी दर से उत्पन्न होने वाले मुद्दों पर उपरोक्त कोण से विचार किया है। जैसा कि तथ्यात्मक निर्णय आवश्यक है कि क्या अपीलकर्ता ने सद्भावनापूर्वक में या bona fide belief के अनुसार कार्य

किया है; इस संबंध में अदालत के समक्ष रखी गई materials को ध्यान में रखते हुए इसका निर्णय लिया जाना चाहिए। इसलिए, यह उचित है कि विचारण न्यायालय को पहले स्वयं या अपीलीय अदालतों द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित हुए बिना इस पहलू पर नए सिरे से विचार करना चाहिए। हम इस तरह के विचार के लिए प्रासंगिक मापदंडों को इंगित करने के अलावा दावे की योग्यता पर कोई निर्णायक राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं। उस सीमित उद्देश्य के लिए, मामला विचारण न्यायालय को भेजा जाता है, जो पक्षों को अपने-अपने रुख के समर्थन में materials रखने की अनुमति देने के बाद, फैसले की तारीख से छह महीने के भीतर मामले पर फैसला सुनाने का प्रयास करेगा।"

20. उपरोक्त निर्धारित कानूनी स्थिति के मद्देनजर, हमें इस पर विचार करना आवश्यक है कि क्या प्रत्यर्थी कथित तौर पर उसके द्वारा किए गए सुधारों के लिए बढ़े हुए मुआवजे के लिए दावा कर सकता है।

21. प्रारंभ में, जब मुकदमा दायर किया गया था, उस चरण में भी मुकदमे में मांगी गई राहत कब्जे की वसूली की डिक्री के साथ-साथ अंतःकालीन लाभ के भुगतान के लिए भी थी। उक्त मुकदमे में, प्रत्यर्थी ने

लिखित कथन में अभिवचन किया कि उसने मुकदमे के परिसर में सुधार किए हैं और इसलिए, वह अपने द्वारा किए गए सुधारों के मूल्य का दावा करने का हकदार है, जिसका उन्होंने स्वयं मूल्यांकन किया और 7 लाख रुपये निर्धारित किया और उसकी वसूली के लिए प्रार्थना की। दावा कब्जे की वसूली की डिक्री और अंतःकालीन लाभ के भुगतान दोनों के लिए तय किया गया था। विचारण न्यायालय ने माना कि प्रत्यर्थी सुधार के मूल्य के रूप में 1,35,500 रुपये का हकदार होगा, जो एक विशेषज्ञ की सहायता से कोर्ट कमिश्नर की रिपोर्ट पर आधारित था। विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए सभी उपरोक्त निष्कर्ष प्रथम अपीलीय अदालत के साथ-साथ उच्च न्यायालय के समक्ष भी चुनौती के अधीन थे। दोनों अदालतों ने न केवल डिक्री को बरकरार रखा और पुष्टि की, बल्कि यह भी माना कि अपीलकर्ता बेदखली की डिक्री के हकदार हैं, जबकि प्रत्यर्थी सुधार के लिए 1,35,500 रुपये के मुआवजे के हकदार होंगे।

22. हम इस तथ्य से भी अवगत हैं कि प्रत्यर्थीयों द्वारा 12 जुलाई, 1999 को केरल उच्च न्यायालय के समक्ष एक हलफनामा दायर किया गया था जिसमें उन्होंने अपीलकर्ता द्वारा उनके खिलाफ शुरू की गई बेदखली की कार्यवाही की रूपरेखा दी थी। उन्होंने कहा था कि दूसरी अपील उप न्यायालय, इरिंजलाकुडा के 1987 के ओएस नंबर 294 में एक डिक्री और निर्णय से उत्पन्न हुई है। उसमें यह भी उल्लेख किया गया था कि मुकदमा घोषणा, स्वामित्व और कब्जे की वसूली के लिए था। दूसरी अपील

में अपीलकर्ता ने 1999 का सीएमपी 1133 दायर किया, जिसमें प्रत्यर्थियों को वादी अनुसूची संपत्ति में किसी भी निर्माण गतिविधि को करने और उसमें किसी भी तरह की बर्बादी करने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा के आदेश की मांग की गई थी और उक्त सीएमपी इस आरोप पर दायर की गयी थी कि यहां जो प्रत्यर्थी है, वे वाद अनुसूची संपत्ति में स्थित मौजूदा आवासीय भवन में पहली मंजिल का निर्माण करने का प्रयास कर रहे हैं। उक्त आवेदन में, यह भी आरोप लगाया गया था कि उक्त निर्माण कार्य अपील में पारित हो सकने वाली डिक्री के लाभ में देरी करने के लिए किया गया था और मौजूदा आवासीय भवन का निर्माण अपीलकर्ता (यहाँ प्रत्यर्थियों) के पूर्वजों द्वारा किया गया था। कहा गया कि उक्त आरोप गलत हैं। उक्त कथन के बावजूद, उच्च न्यायालय ने निषेधाज्ञा का एक अंतरिम आदेश पारित किया, जिसमें प्रत्यर्थियों, विशेष रूप से प्रत्यर्थी नंबर 1 को संपत्ति में कोई भी आगे निर्माण करने से रोक दिया गया। इस प्रकार कहने के बाद, प्रत्यर्थियों ने प्रत्यर्थी नंबर 1 के माध्यम से उक्त हलफनामे में विशेष रूप से पैराग्राफ संख्या 3 और 4 में निम्नलिखित तरीके से एक वचन दिया: -

“3. हम मौजूदा आवासीय भवन में पहली मंजिल का निर्माण नहीं कर रहे हैं। शौचालय के साथ एक छोटा कमरा निषेधाज्ञा के आदेश पारित होने की तारीख से दो से तीन सप्ताह पहले बनाया गया था। जहां तक उक्त कमरे का संबंध

है, फर्श की पेंटिंग और छत का प्लास्टर अभी तक पूरा नहीं हुआ है। एक बार जब हमें निषेधाज्ञा के आदेश पारित होने की सूचना मिली तो हमने ऊपर बताए गए कार्यों सहित आगे के कार्यों को रोक दिया था। मैं उक्त कार्य को पूरा करने के लिए इस माननीय न्यायालय से अनुमति लेना उचित समझता हूँ। तदनुसार, मौजूदा आवासीय भवन की पहली मंजिल पर पहले से निर्मित उक्त छोटे कमरे और शौचालय के फर्श, पेंटिंग और प्लास्टरिंग कार्यों को पूरा करने की अनुमति के लिए संलग्न सीएमपी दायर किया गया है।

4. हम वचन देते हैं कि हम भवन की पहली मंजिल पर बने उक्त कमरे और शौचालय के मूल्य का दावा नहीं करेंगे और न ही हम उक्त कमरे और शौचालय के निर्माण के कारण किसी विशेष इक्विटी का दावा करेंगे। हमें अपने जोखिम और लागत पर उक्त कार्यों को पूरा करने की अनुमति दी जा सकती है।”

23. यह भी बताया गया है कि अब प्रत्यर्थी उपरोक्त सुधारों के लिए मुआवजे के भुगतान की मांग कर रहे हैं, जबकि उनके द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष यह वादा किया गया था कि वे इमारत की पहली

मंजिल के उक्त कमरे के किसी भी मूल्य और उसमें किए गए सुधारों का दावा नहीं करेंगे। चूंकि पूर्वोक्त वचन प्रत्यर्थियों द्वारा रिकॉर्ड पर रखा गया था, इसलिए प्रत्यर्थियों द्वारा दिए गए पूर्वोक्त वचन के बाद किए गए किसी भी निर्माण को bona fide belief में किए गए सुधार नहीं कहा जा सकता है कि वे कुछ सुधार करने के हकदार हैं।

24. यहां तक कि तर्क के प्रयोजन के लिए यह भी मान लिया जाए कि विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री पारित होने के बाद भी प्रत्यर्थी कुछ सुधार कर सकते थे, लेकिन वे पहली मंजिल का निर्माण कर वाद संपत्ति में कोई सुधार नहीं कर सकते थे और मुआवजे का दावा भी नहीं कर सकते थे। क्योंकि इसके लिए उन्होंने स्पष्ट वचन दिया था कि वे इमारत की पहली मंजिल पर किए गए उक्त निर्माण के मूल्य के लिए किसी मुआवजे का दावा नहीं करेंगे। उन्होंने यह भी वादा किया कि वे पहली मंजिल में कमरे और शौचालय के निर्माण के संबंध में कुछ भी दावा नहीं करेंगे। वे इस न्यायालय को दिए गए उपरोक्त वचन से बंधे हैं और वे बाद में उससे मुकरने और किसी मुआवजे का दावा करने के हकदार नहीं हैं। जब उन्होंने एक वचन पत्र दायर किया तो उन्हें निश्चित रूप से पता था कि निषेधाज्ञा के आदेश की वैधता के मद्देनजर वे उसमें कोई सुधार करने के हकदार नहीं हैं और इसलिए वे ऐसा वचन देने के लिए आगे बढ़े जो उन्हें ऐसे किसी भी सुधार के लिए किसी भी मुआवजे का दावा करने का अधिकार नहीं देता है।

25. विचारण न्यायालय या निष्पादन न्यायालय ने उक्त तथ्य पर ध्यान दिया और इसलिए एक विशेषज्ञ की सहायता प्राप्त कोर्ट कमिश्नर की सहायता से उचित मूल्यांकन के बाद केवल भूतल के संबंध में किए गए सुधारों के संबंध में मुआवजे का आकलन 3,12,000 रुपये किया जो 1,35,500 रुपये से अधिक व अतिरिक्त है।

26. विचारण न्यायालय द्वारा निकाले गए उक्त निष्कर्ष वैध और उचित पाए गए हैं। उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उपरोक्त आदेश में हस्तक्षेप करते हुए क्षेत्राधिकार के बिना कार्य किया।

27. मामले को वापस उच्च न्यायालय में भेजकर हमें इस मामले पर और अधिक देर करने का कोई कारण नहीं दिखता क्योंकि हम पाते हैं कि निष्पादन न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कानूनी और वैध हैं। हमारी सुविचारित राय में, उक्त निष्कर्षों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और उच्च न्यायालय ने कानून की एक स्पष्ट त्रुटि की है और उक्त निष्कर्षों में हस्तक्षेप करके अपने अधिकार क्षेत्र को भी पार कर लिया है। इसलिए, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द करते हैं और विचारण न्यायालय के आदेश को बहाल करते हैं। विचारण न्यायालय अब कानून के अनुसार डिक्री के निष्पादन के लिए कदम उठाएगा।

28. अपील खर्च सहित स्वीकार की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवाद न्यायिक अधिकारी श्री राजीव चौधरी-द्वितीय (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

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