दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: <u>20.01.2025</u>

आ.प्र.अ. (वाणि.) 20/2025
FAO(COMM) 20/2025

मेसर्स एम. एन. ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड ......अपीलार्थी

द्वारा: श्री सुदीप कुमार श्रोत्रिय, अधिवक्ता

बनाम

गुरिक्बाल सिंह व अन्य ....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: कोई नहीं

कोरमः
माननीय न्यायमूर्ति श्री नवीन चावला
माननीय न्यायमूर्ति सुश्री शालिंदर कौर

<u>न्या. नवीन चावला, (मौखिक)</u>

<u>सि.वि.आ. 3489/2025 (छूट)</u>

1. सभी तर्कसंगत अपवादों के अधीन स्वीकृत।

<u>आ.प्र.अ. (वाणि.) 20/2025 व सि.वि.आ. 3488/2025</u>

2. यह अपील अपीलकर्ता द्वारा दायर की गई है, जिसमें सि.वा. (वाणि) सं. 317/2022 में विद्वान जिला न्यायाधीश (वाणिज्यिक न्यायालय)-05 तीस हजारी न्यायालय, पश्चिम दिल्ली (इसके बाद विद्वान "विचारण न्यायालय" के रूप में संदर्भित) द्वारा पारित दिनांक 19.11.2024 के आदेश को चुनौती दी गई है। शीर्षक ***गुरिक्बाल सिंह व अन्य बनाम एम. एन. ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड व अन्य*** सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में, "सीपीसी") के आदेश XXXIX नियम 10 के तहत प्रत्यर्थीगण द्वारा दायर आवेदन को स्वीकार करने और अपीलकर्ता को उक्त आदेश की तिथि से चार सप्ताह की अवधि के भीतर किराए का सम्पूर्ण बकाया जमा करने का निर्देश देना।

3. एक संक्षिप्त पृष्ठभूमि के रूप में, यह अपीलकर्ता का एक स्वीकृत मामला है कि विषय परिसर, यानी, संपत्ति संख्या 88/2, ब्लॉक-बी, रेवाड़ी लाइन औद्योगिक क्षेत्र, मायापुरी फेज-I, नई दिल्ली-110064 जिसका क्षेत्रफल 394.8 वर्ग गज है को प्रत्यर्थीगण द्वारा दो कंपनियों, मेसर्स सिक्का कार्स ग्लोबल प्राइवेट लिमिटेड और मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड पक्ष में दिनांक 10.12.2014 के दो पट्टा विलेखों के माध्यम से पट्टे पर दिया गया था। मेसर्स सिक्का कार्स ग्लोबल प्राइवेट लिमिटेड और मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड एक ही प्रबंधन के तहत समूह कंपनियाँ थीं।

4. इसके बाद, मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड की शेयरधारिता और निदेशकों में बदलाव किया गया और कंपनी का नाम भी बदलकर वर्तमान अपीलकर्ता कर दिया गया।

5. मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड साथ पट्टा विलेख में एक प्रसंविदा थी कि दोनों पट्टा विलेख आपस में जुड़े हुए थे और किसी भी पट्टा विलेख को अकेले समाप्त नहीं किया जा सकता था, यानी यदि पट्टेदार पट्टे को समाप्त करना चाहता है, तो दोनों पट्टे को एक साथ समाप्त करना होगा। उक्त पट्टा विलेख का खंड 1 उपखंड (च) निम्नवत उद्धृत किया गया हैः

> *"(च) सिक्का कार्स ग्लोबल प्राइवेट लिमिटेड और सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड साथ अलग-अलग भागों के लिए दो अलग-अलग पट्टा विलेख किए जा रहे हैं और दोनों पट्टे आपस में जुड़े हुए हैं, यह पट्टेदार के लिए सिक्का कार्स ग्लोबल प्राइवेट लिमिटेड साथ पट्टा समाप्त किए बिना केवल सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड साथ पट्टा समाप्त करने के लिए खुला नहीं होगा।*

6. प्रत्यर्थियों ने उपरोक्त वाद दायर किया जिसमें दावा किया गया कि अपीलकर्ता ने अप्रैल, 2020 से विषय परिसर के किराए के भुगतान में चूक की थी और अपीलकर्ता रूपांतरण शुल्क और गृहकर बकाया का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी था। दूसरी ओर, अपीलकर्ता ने लिखित कथन दायर किया जिसमें दावा किया गया कि मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड प्रबंधन में बदलाव के बाद, मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड साथ

पट्टा विलेख को अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 24.02.2022 से समाप्त कर दिया गया था (अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि यह वास्तव में दिनांक 24.02.2021 होना चाहिए)।

7. अपीलकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते है कि उपरोक्त अभिवचनों को देखते हुए, इसलिए, अपीलकर्ता को पट्टा विलेख की समाप्ति की अवधि से परे की अवधि के लिए कथित किराया जमा करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, क्योंकि यह सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 10 के दायरे और परिधि में नहीं आएगा। वह प्रस्तुत करते हैं कि सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 10 के संदर्भ में, यह केवल स्वीकृत किराए के लिए है जिसे जमा करने का निर्देश दिया जा सकता है। वे प्रस्तुत करते हैं कि अपीलकर्ता पहले ही दिनांक 23.02.2024 पर प्रत्यर्थीगण को रु. 1,97,064/- की राशि का भुगतान कर चुका है। वे प्रस्तुत करते हैं कि, इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 19.11.2024 के आक्षेपित आदेश के माध्यम से आक्षेपित निर्देश जारी करने में त्रुटि की है।

8. हमने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत की गई प्रस्तुतियों पर विचार किया है, हालांकि, इसमें कोई बल नहीं मिलता है।

9. आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी निम्नवत प्रस्तुत किया गया हैः

> *"10. न्यायालय में धन आदि जमा करना।–जहां किसी वाद का विषय धन या वितरण करने में सक्षम कोई अन्य चीज*

है और कोई भी पक्ष यह स्वीकार करता है कि उसके पास किसी अन्य पक्ष के लिए न्यासी के रूप में ऐसा धन या अन्य चीज है, या यह कि वह किसी अन्य पक्ष से संबंधित है या देय है, तो न्यायालय उसे न्यायालय में जमा करने का आदेश दे सकता है या ऐसे अंतिम नाम वाले पक्ष को, प्रतिभूति के साथ या उसके बिना, न्यायालय के आगे के निर्देश के अधीन वितरित कर सकता है।

10. यह न्यायालय अन्य ***नोकिया टेक्नोलॉजीज ओवाई बनाम ग्वांगडोंग ओप्पो मोबाइल दूरसंचार निगम लिमिटेड व अन्य*** 2023:DHC:4465-DB में, अभिनिर्धारित किया कि आदेश XII नियम 6 के तहत निर्णय पारित करने के लिए लागू परीक्षण को आदेश XXXIX नियम 10 में आयात नहीं किया जा सकता है। इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः

“65. ऐसा इसलिए है क्योंकि आदेश XII सीपीसी "स्वीकृतियों" से संबंधित है जबकि आदेश XXXIX सीपीसी "अस्थायी आदेश और अंतर्वर्ती आदेश" से संबंधित है। आदेश XII नियम 6 सीपीसी की भाषा में "तथ्य को स्वीकार करने" की आवश्यकता होती है, जबकि आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी केवल एक पक्ष को यह स्वीकार करने की आवश्यकता होती है कि पैसा दूसरे पक्ष को देय है। इसके अलावा, न्यायालय को आदेश XII नियम 6 सीपीसी के तहत प्रवेश पर निर्णय पारित करने का अधिकार है क्योंकि विधानमंडल ने स्वयं आदेश XII नियम 6 सीपीसी को "तथ्य की स्वीकृति" पर लागू करने की अवधारणा की है, जहां न्यायालय को अपना निर्णय पारित करने के लिए अतिरिक्त किसी परीक्षण की आवश्यकता नहीं है, जबकि न्यायालय आदेश XXXIX नियम 10

सीपीसी के तहत अंतरिम आदेश पारित करने का हकदार है।

66. उक्त स्वीकृति हालांकि आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी के तहत एक अंतरिम जमा आदेश के लिए पर्याप्त है, अतिरिक्त परीक्षण के परिणाम के अधीन है। इस प्रकार, जैसा कि आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी को केवल वाद के अंतिम परिणाम तक अंतरिम आदेश पारित करने के लिए अधिनियमित किया गया है, स्वीकृति के लिए सीमा अनिवार्य को आदेश XII नियम 6 सीपीसी के तहत उससे भिन्न होना चाहिए।

67. यदि दायरा संकीर्ण या समान होता, तो विधानमंडल ने अपने विवेक से दो अलग-अलग स्थितियों को पूरा करने के लिए विधि के दो अलग-अलग प्रावधानों को लागू नहीं किया होता।

*68. बॉम्बे उच्च न्यायालय की खण्ड न्यायपीठ ने **राजुल मनोज शाह बनाम नवीन उमर्शी शाह** (पूर्वोक्त) के मामले में उचित ही अभिनिर्धारित किया है कि दोनों प्रावधानों को लागू करने के लिए आवश्यक स्वीकृति की सीमा भिन्न है और आदेश XII नियम 6 सीपीसी के सख्त मानक को लागू करने से आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी का अस्तित्व समाप्त हो जाएगा। यह न्यायालय **राजुल मनोज शाह बनाम नवीन उमर्शी शाह** (पूर्वोक्त) मामले में बंबई उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण से भी इस हद तक सहमत है कि वह **हरीश रामचंदानी बनाम मनु रामचंदानी** (पूर्वोक्त) मामले में इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय के विनिश्चय से असहमत है और यह अभिनिर्धारित करता है कि आदेश XII नियम 6 के तहत स्वीकृति पर निर्णय पारित करने के लिए लागू परीक्षा को आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी में आयात नहीं किया जा सकता है जो न्यायालय को अंतरिम आदेश पारित करने का*

अधिकार देता है। राजुल मनोज शाह (पूर्वोक्त) में निर्णय का प्रासंगिक अंश निम्नवत उद्धृत किया गया हैः-

22. ......आदेश XXXIX के नियम 10 के तहत शक्ति एक अंतरिम आदेश पारित करने की शक्ति है जो वाद लंबित है। लेकिन आदेश XII के नियम 6 के तहत शक्ति परीक्षण आयोजित किए बिना स्वीकृति पर डिक्री पारित करने की एक कठोर शक्ति है। स्वीकृति पर डिक्री पारित करने की शक्ति प्रदान करने वाले प्रावधान पर लागू मानकों को आदेश XXXIX के नियम 10 पर लागू नहीं किया जा सकता है जो न्यायालय को अंतरिम आदेश पारित करने का अधिकार देता है। इसलिए, हमारे विचार में, उक्त संहिता के आदेश XII के नियम 6 के तहत स्वीकृति पर निर्णय पारित करने के लिए लागू परीक्षा को आदेश XXXIX के नियम 10 में आयात नहीं किया जा सकता है।

11. इस न्यायालय ने यह भी समझाया कि इस तरह का आदेश पारित करने की शक्ति का पता सीपीसी की धारा 151 से भी लगाया जा सकता है। यह अभिनिर्धारित किया गया था किः

"76. इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने ***संजय गुप्ता बनाम कॉटेज इंडस्ट्रीज एक्सपोसिशन लिमिटेड, 2008 एससीसी ऑनलाइन डेल 37*** *में अनुमोदन के साथ* ***सुरजित बनाम एच. एन. पहलाज, 1996 एससीसी ऑनलाइन डेल 754*** *में निर्णय को उद्धृत किया गया। जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि प्रत्येक न्यायालय का गठन विधि के अनुसार न्याय करने के उद्देश्य से किया गया है और उसे सीपीसी की धारा 151 के आधार पर एक आवश्यक परिणाम के रूप में और इसके संविधान में निहित सभी शक्तियों के रूप में प्राप्त माना*

जाना चाहिए, जो न्याय प्रशासन के दौरान हुयी त्रुटि को सुधारने और त्रुटि को पूर्ववत करने के लिए आवश्यक हो। उक्त मामले में, यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि उपयुक्त मामलों में, न्यायालय धारा 151 सीपीसी के तहत शक्तियों का प्रयोग कर सकता है जहां आदेश XII नियम 6 या आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी न्याय करने या न्यायालय की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के उद्देश्य से लागू नहीं हो सकता है। 77. चंद्रकांत शंकरराव देशमुख बनाम हरिभाऊ तुकारामजी कथाने व अन्य, 1982 एससीसी ऑनलाइन बम 152 के मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय (नागपुर) की एक खण्ड न्यायपीठ ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि सीपीसी में स्पष्ट रूप से बनाए गए प्रावधानों की सहायता एवं उन्हें अग्रसर करने के लिए धारा 151 सीपीसी के सिद्धांत और प्रावधानों का उपयोग किया जा सकता है, लेकिन उन्हें उक्त प्रावधानों के विरुद्ध नियोजित नहीं किया जा सकता है। 78. नतीजतन, धारा 151, आदेश XII नियम 6, आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी का एक संयुक्त परिणाम यह है कि न्यायालयों के पास एक वाद में निर्णय लंबित रहने तक धन जमा करने के आदेश पारित करने की शक्ति है, यदि तथ्यों की आवश्यकता है। धारा 151 सीपीसी को उन मामलों को शामिल करने के लिए सहायता हेतु लागू किया जा सकता है जो इन सिद्धांतों के अनुरूप हैं लेकिन संहिता में व्यक्त शब्दों द्वारा सीधे कवर नहीं किए जा सकते हैं।"

12. मामले के तथ्यों पर, इस न्यायालय ने आगे कहाः

"70. इस न्यायालय का विचार है कि स्थापित विधि को देखते हुए वर्तमान मामले में आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी के तहत आवश्यक स्वीकृति नोकिया द्वारा दावा किए गए धन की मात्रा का नहीं है; इसके बजाय, केवल ओप्पो द्वारा अनुज्ञप्ति धारक के संबंध को स्वीकार करना

> *या कुछ अनुज्ञप्ति शुल्क का भुगतान करने के लिए उसके परिणामी दायित्व की आवश्यकता है।*
>
> *71. इसके अतिरिक्त, जहां देयता की मात्रा के बारे में कोई विवाद है, तो न्यूनतम जमा जिसे सामान्य रूप से आदेश दिया जाना चाहिए, वह अंतिम भुगतान-शुल्क है।"*

13. ***प्रदीप गंडोत्रा व अन्य बनाम पीयूष लोहिया व अन्य***, 2017:DHC:3635, इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

> *"... आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी के तहत पहले विधि यह थी कि आदेश XXXIX नियम 10 सीपीसी के तहत आदेश केवल आदेश XII नियम 6 सीपीसी के प्रावधान के अनुसार विधि के कारण पारित किया जा सकता है, लेकिन यह विधिक स्थिति अब किरायेदारों के विरुद्ध मकान मालिकों के वादों के संबंध में दिल्ली में आदेश XVA सीपीसी को जोड़ने की दृष्टि से नहीं है, और जिसके अनुसार तथ्य के उनके विद्यमान विवादित प्रश्नों के बावजूद, मामले को प्रथम दृष्टया देखने पर, किरायेदार परिसर के किरायेदारों द्वारा कब्जे की अवधि के लिए किराया/उपयोगकर्ता और व्यवसाय शुल्क के भुगतान के लिए आदेश पारित कर सकता है। .."*

14. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 10 के आवेदन के लिए, स्वीकृति की सीमा सीपीसी के आदेश XII नियम 6 के तहत प्रवेश की सीमा से काफी भिन्न है। केवल अंतर्निहित पट्टाकर्ता-पट्टेदार संबंध की स्वीकृति और भुगतान दायित्व की स्वीकृति की आवश्यकता होती है, न कि आवश्यक रूप से इस तरह के दायित्व की सटीक मात्रा। वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता ने मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड (इसका पूर्व नाम)

और प्रत्यर्थियों के बीच पट्टे की व्यवस्था या किराए का भुगतान करने के मूल दायित्व को विवादित नहीं किया है। अपीलकर्ता द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि केवल कंपनी मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड की शेयरधारिता और प्रबंधन में बदलाव किया गया था। इसलिए, अपीलकर्ता पट्टा विलेख की उन शर्तों से बाध्य रहा जिन्हें प्रत्यर्थियों द्वारा मेसर्स सिक्का ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में निष्पादित किया गया था। उक्त पट्टा विलेख की महत्वपूर्ण शर्तों में से एक यह थी कि एक ही दिन में एक साथ दो पट्टा विलेख निष्पादित किए गए हैं, जो आपस में जुड़े हुए हैं और जिन्हें व्यक्तिगत रूप से समाप्त नहीं किया जा सकता है। मान लीजिए, मेसर्स सिक्का कार्स ग्लोबल प्राइवेट लिमिटेड के नाम पर पट्टा विलेख की कोई समाप्ति नहीं है, जो पहले अपीलकर्ता की सहयोगी संस्था थी, और अब यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह अब अपीलकर्ता की सहयोगी संस्था नहीं है। केवल शेयरधारिता में परिवर्तन या कंपनी का प्रबंधन न तो पट्टे को समाप्त करता है और न ही कंपनी को उसकी शर्तों का पालन करने का बहाना देता है। इसलिए, अपीलकर्ता उक्त पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार किराए के भुगतान से बच नहीं सकता है।

15. इसलिए, दिनांक 19.11.2024 के आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं पाई गई है।

16. तदनुसार, अपील खारिज की जाती है। हालांकि, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की प्रार्थना पर, किराए के बकाया जमा करने का समय आज से छह सप्ताह की अवधि के लिए विस्तारित किया जाता है।

न्या. नवीन चावला,

न्या. शालिंदर कौर,

20 जनवरी, 2025/आर्य/एसजे

(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।*