

जे. वी. गुप्ता, जे. के पहले

हरि किशन दास,--याचिकाकर्ता

बनाम

श्रीमती. दलजीत कौर और अन्य,-प्रतिवादी

1985 का नागरिक संशोधन क्रमांक 1527,

10 अक्टूबर 1985.

हरियाणा शहरी नियंत्रण (किराया और बेदखली) अधिनियम (1973 का XI) धारा 13(2)(v)-साक्ष्य अधिनियम (1872 का 1)-धारा 20-इस आधार पर बेदखली की मांग की गई कि किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया है पर्याप्त कारण के बिना चार महीने की लगातार अवधि - किरायेदार ने आरोपों से इनकार किया - पार्टियों के वकील मुद्दे के निर्धारण के लिए एक रेफरी की नियुक्ति के लिए सहमत हुए - रेफरी ने पाया कि परिसर पर लंबे समय से कब्जा नहीं किया गया था - किरायेदार ने रेफरी की रिपोर्ट के खिलाफ आपत्तियां दर्ज कीं — आपत्तियाँ दाखिल करना—क्या आवश्यक है?—किराया नियंत्रक—क्या रेफरी की रिपोर्ट प्राप्त होने पर तुरंत निष्कासन आदेश पारित करना चाहिए था।

निर्णय, कि पक्षों के वकील के बयान को बेदखली आवेदन में लगाए गए आरोपों और किरायेदारों द्वारा दायर लिखित बयान के साथ पढ़ा जाना चाहिए। मकान मालिक ने निष्कासन आवेदन में अनुरोध किया कि किरायेदारों ने बिना किसी पर्याप्त कारण के लगातार चार महीने की अवधि के लिए परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया है। किरायेदारों ने लिखित बयान में आरोपों से इनकार किया है। इन दलीलों के मद्देनजर दोनों पक्षों के वकील ने यह रिपोर्ट करने के लिए रेफरी की नियुक्ति के लिए एक बयान दिया कि क्या किरायेदार विवादित घर में रह रहे थे। रेफरी की रिपोर्ट काफी विशिष्ट है और यह पाया गया कि विचाराधीन घर का उपयोग लंबे समय से निवास के लिए नहीं किया जा रहा था। रेफरी की रिपोर्ट के मद्देनजर रेंट कंट्रोलर के पास तत्काल निष्कासन आदेश पारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। रेफरी की उक्त रिपोर्ट पर पार्टियों को आपत्तियां, यदि कोई हो, दर्ज करने की अनुमति देना अनुचित था। रेफरी को भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 20 के तहत नियुक्त किया गया था और इसलिए, उक्त रिपोर्ट पर कोई आपत्ति दर्ज करने का सवाल ही नहीं उठता था और यदि दायर किया गया था, तो इसकी कोई आवश्यकता नहीं थी। पार्टियों की दलीलों और उनके वकील द्वारा दिए गए बयान और रेफरी की रिपोर्ट के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि हरियाणा शहरी नियंत्रण (किराया और बेदखली) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (2) (v) में उल्लिखित बेदखली का आधार विधिवत सिद्ध किया गया था और निष्कासन आदेश सीधे किराया नियंत्रक द्वारा पारित किया जाना चाहिए था।

(पैरा 5).

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1976 की धारा 15(6) के साथ पठित भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका, प्रार्थना करते हुए कि नागरिक पुनरीक्षण की अनुमति दी जाए, विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश, पार्टियों को निर्देश मामले में सबूत पेश करने के आदेश को खारिज कर दिया जाए और प्रतिवादियों के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित किया जाए।

याचिकाकर्ता के वकील सी. बी. गोयल और एल. एन. जिंदल।

प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के लिए श्री ई.एस. चीमा और श्री उमेश वधावा, अधिवक्ता।

निर्णय

जे. वी. गुप्ता, जे.

(1) इस पुनरीक्षण याचिका को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता, हरिकिशन दास, मकान मालिक, ने 11 अगस्त, 1982 को उत्तरदाताओं के खिलाफ उनके स्वामित्व वाले परिसर से निष्कासन के लिए ईएनटी नियंत्रक के समक्ष एक निष्कासन आवेदन दायर किया था। उन्हें वहां से निकालने की मांग अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर की गई थी कि किरायेदार गांव में स्थानांतरित हो गए थे और इमारत, लगभग एक साल से बंद पड़ी थी। इस प्रकार, उन्होंने बिना पर्याप्त कारण के चार महीने से अधिक की लगातार अवधि के लिए उस पर कब्जा करना बंद कर दिया था। हैरानी की बात यह है कि किरायेदारों को लंबे समय तक नोटिस नहीं दिया जा सका। लिखित बयान दिसंबर, 1983 में दायर किया गया था। उक्त आरोप के जवाब में, पैराग्राफ 2 (बी) में, दलील दी गई थी कि मकान मालिक का आरोप था कि किरायेदार गांव में स्थानांतरित हो गए थे और यह घर, प्रश्न में था। लगभग एक वर्ष तक बंद पड़ा रहना, और इस प्रकार बिना पर्याप्त कारण के लगातार चार महीने की अवधि के लिए उनका कब्जा बंद कर देना गलत और निराधार था। विचाराधीन घर का उपयोग उनके द्वारा आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था और वे उस दिन तक उक्त घर में रह रहे थे। यह कहने का कोई अवसर नहीं था कि उन्होंने उस पर कब्जा करना बंद कर दिया है। मकान मालिक की ओर से दिनांक 28 जनवरी 1984 को आवेदन दायर किया गया था और निष्कासन आवेदन के पैराग्राफ 2(बी) में लगाए गए आरोपों को दोहराया गया था। 23 मार्च 1984 को दोनों पक्षों के वकीलों ने निम्नलिखित बयान दिया:

“दोनों पक्षों के वकील कहते हैं कि कुछ वकील को यह रिपोर्ट करने के लिए रेफरी के रूप में नियुक्त किया जाना चाहिए कि वर्तमान में विवाद वाले घर में कोई रह रहा है या नहीं। यदि वह रिपोर्ट करेगा कि विवाद में घर में कोई भी नहीं रहता है, तो प्रतिवादी के खिलाफ निष्कासन आदेश पारित किया जाना चाहिए और यदि कोई घर में रह रहा है, तो याचिका को खारिज कर दिया जाना चाहिए। याचिकाकर्ता और मंजीत सिंह, प्रतिवादी, दोनों रेफरी के साथ आज घटनास्थल का दौरा करेंगे।

आर.ओ. & एसी।

एसडी/- मंजीत सिंह;

एसडी/- मोहिंदरजीत सिंह, वकील;

एसडी/- आर. आर. गुप्ता, अधिवक्ता,

एसडी/- किराया नियंत्रक.

23 मार्च, 1984।"

उक्त कथन के मद्देनजर, किराया नियंत्रक ने 23 मार्च, 1984 को निम्नलिखित आदेश पारित किए, -

“एक AW मौजूद है लेकिन उसे स्थगित कर दिया गया है। दोनों पक्षों के वकीलों ने बयान दिया कि किसी रेफरी को नियुक्त किया जाना चाहिए ताकि यह पता चल सके कि विवादित घर में वर्तमान में कोई रह रहा है या नहीं। श्री आर, आर. शर्मा, अधिवक्ता, जो न्यायालय में उपस्थित हैं, को इस मामले में रेफरी के रूप में नियुक्त किया गया है और दोनों पक्षों के वकील इस बात पर सहमत हुए कि श्री आर. आर. शर्मा, अधिवक्ता को रेफरी के रूप में नियुक्त किया जाना चाहिए। रेफरी आज मौके पर जाकर रिपोर्ट देंगे कि विवादित मकान में फिलहाल कोई रह रहा है या नहीं। वह अपनी राय के लिए विस्तार से कारण बताएंगे। उनकी फीस 150 रुपये आंकी गई है। याचिकाकर्ता रेफरी का शुल्क देगा। कोर्ट में मौजूद याचिकाकर्ता और प्रतिवादी मंजीत सिंह आज रेफरी के साथ मौके पर जाएंगे। अब 27 मार्च 1984 को रिपोर्ट आएगी।”

उक्त रेफरी ने 23 मार्च 1984 को अपनी विस्तृत रिपोर्ट बनाई। जिसमें यह निष्कर्ष निकाला गया,-

"मेरी राय में, वर्तमान में विवादित घर में प्रचलित परिस्थितियों और स्थितियों को ध्यान में रखते हुए, प्रश्न में घर का उपयोग लंबी अवधि के लिए रहने के उद्देश्य से नहीं किया जा रहा है।"

27 मार्च, 1984 को रेफरी की उक्त रिपोर्ट पर आपत्तियां, यदि कोई हों, दर्ज करने के लिए मामले को 31 मार्च, 1984 तक के लिए स्थगित कर दिया गया था। इस पर किरायेदार द्वारा आपत्तियां दाखिल की गई थीं। 31 मार्च, 1984 को मामले को उत्तर, यदि कोई हो, और विचार के लिए 12 अप्रैल, 1984 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। इसके बाद मामला समय-समय पर टलता रहा। 16 अगस्त 1984 को, किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित मुद्दा तैयार किया:

“क्या स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट को रद्द किया जा सकता है? ओपीए आपत्तिकर्ता।”

उक्त मुद्दे पर किरायेदारों द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। समय-समय पर समझौते पर पहुंचने के लिए मामले को फिर से स्थगित कर दिया गया। अंततः, 31 मई, 1985 के आदेश के तहत, किराया नियंत्रक ने 60 रुपये की लागत के

भुगतान पर याचिकाकर्ता के साक्ष्य के लिए मामले को 31 अगस्त, 1985 तक के लिए स्थगित कर दिया। किराया नियंत्रक द्वारा समय-समय पर पारित अंतरिम आदेशों से. समय के साथ, यह नहीं बताया जा सका कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित 31 मई 1985 का आदेश कैसे उचित था। इस बीच, मकान मालिक ने 29 अप्रैल, 1985 को संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत वर्तमान याचिका दायर की, जिसमें 16 अगस्त, 1985 के किराया नियंत्रक के आदेश को चुनौती दी गई, जिसमें आपत्तिकर्ता को उसके द्वारा तय किए गए मुद्दे पर सबूत पेश करने का निर्देश दिया गया था।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि 23 मार्च, 1984 को किराया नियंत्रक के समक्ष पार्टियों के वकील द्वारा दिए गए बयान के मद्देनजर, रेफरी की रिपोर्ट के खिलाफ कोई आपत्ति, यदि कोई हो, कायम रखने योग्य नहीं थी। विद्वान वकील के अनुसार, रेफरी द्वारा उक्त रिपोर्ट दिए जाने के बाद कि विवाद में घर में कोई भी नहीं रह रहा था, उक्त रिपोर्ट और पार्टियों के वकील के उक्त बयान के आधार पर किराया नियंत्रक द्वारा किरायेदारों के खिलाफ निष्कासन आदेश पारित किया जाना चाहिए था।

इस प्रकार, विद्वान वकील ने तर्क दिया, आपत्तियों को आमंत्रित करना, और पक्षों को अपने साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति देना अनावश्यक था और देरी की रणनीति का उपयोग करके किरायेदारों द्वारा निष्कासन आवेदन के निपटान में अनावश्यक रूप से देरी की गई है। तर्कों के समर्थन में, विद्वान वकील ने तुलसी दास बनाम सोनू राम ⁽¹⁾ पर भरोसा किया; फ्लेराबेल स्किनर बनाम जे, बी.के. राम लीला मंडल हिसार ⁽²⁾; बिशंबर दयाल बनाम किशन चंद ⁽³⁾ और जोगिंदर सिंह बनाम बहादुर सिंह ⁽⁴⁾। विद्वान वकील के अनुसार, रेफरी के निष्कर्ष के बाद से कि घर, प्रश्न में, लंबे समय तक निवास के लिए उपयोग नहीं किया जा रहा था, वहां के किरायेदारों को बेदखल करने का आदेश देने का एक आधार था जैसा कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का उल्लंघन) अधिनियम, 1973, (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा), की धारा 13 के तहत प्रदान किया गया है। रेफरी की रिपोर्ट के आधार पर ही किराया नियंत्रक द्वारा उनके खिलाफ निष्कासन आदेश पारित किया जाना चाहिए था। तर्क के समर्थन में, विद्वान वकील ने शिव दयाल बनाम केवलवर्मा ⁽⁵⁾ पर भरोसा किया। दूसरी ओर, किरायेदारों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि भले ही रेफरी की रिपोर्ट को उसके अंकित मूल्य पर स्वीकार कर लिया जाए, लेकिन इसके आधार पर कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता है जब तक कि अधिनियम की धारा 13 के तहत मामला नहीं बनता है। विद्वान वकील के अनुसार, रेफरी ने अपनी रिपोर्ट में ऐसा कोई निष्कर्ष नहीं निकाला कि किरायेदारों ने बिना किसी पर्याप्त कारण के चार महीने से अधिक की लगातार अवधि के लिए, विवाद में, इमारत पर कब्जा करना बंद कर दिया। इस प्रकार, विद्वान वकील ने तर्क दिया,

¹ 1985 हरियाणा रेंट रिपोर्टर 407.

² ए.आई.आर.1980 पंजाब और हरियाणा 284.

³ ए.आई.आर.1983 पंजाब और हरियाणा 445.

⁴ 1978(2) आर.एल.आर. 708.

⁵ 1982(1) रेंट लॉ रिपोर्टर 402

रेफरी द्वारा ऐसे किसी भी निष्कर्ष के अभाव में, किरायेदारों के खिलाफ कोई निष्कासन आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। इसलिए, किराया नियंत्रक ने पार्टियों को तय किए गए मुद्दे पर अपने साक्ष्य पेश करने का सही निर्देश दिया। विवाद के समर्थन में, विद्वान वकील ने जय गोपाल बनाम ओर्न प्रकाश, (6) पर भरोसा किया। विद्वान वकील ने यह भी तर्क दिया कि संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका सुनवाई योग्य नहीं थी और किसी भी मामले में, इसमें देरी और विलंब हुआ क्योंकि 16 अगस्त, 1984 को पारित आदेश को इस न्यायालय में दायर करके चुनौती दी गई थी। 29 अप्रैल, 1985 को याचिका। इस विवाद के समर्थन में किशन स्वरूप बनाम किशन देई, (7) पर विद्वान वकील द्वारा भरोसा रखा गया था।

(4) मैंने पार्टियों के विद्वान वकील को सुना है और बार में उद्धृत मामले के कानून का भी अध्ययन किया है।

(5) 23 मार्च 1984 को पक्षों के वकील के बयान को बेदखली आवेदन में लगाए गए आरोपों और किरायेदारों द्वारा दायर लिखित बयान के साथ पढ़ा जाना चाहिए। बेशक, बेदखली आवेदन में, मकान मालिक ने पैराग्राफ 2 (बी) में दलील दी थी कि किरायेदार गांव में स्थानांतरित हो गए थे और घर, विचाराधीन, लगभग एक साल से बंद पड़ा था। और यह कि किरायेदारों ने बिना पर्याप्त कारण के लगातार चार महीने की अवधि के लिए उस पर कब्जा करना बंद कर दिया था। इस संबंध में लिखित बयान में किरायेदारों द्वारा ली गई स्थिति यह थी कि उक्त आरोप गलत थे और घर का उपयोग उनके द्वारा आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था क्योंकि वे तब तक वहां रह रहे थे। इन दलीलों के मद्देनजर, दोनों पक्षों के वकीलों ने 23 मार्च 1984 को जो बयान दिया, उसे इस फैसले के पहले भाग में दोबारा पेश किया गया। रेफरी की रिपोर्ट काफी विशिष्ट है और उसमें यह पाया गया है कि वर्तमान में, विचाराधीन घर का उपयोग लंबे समय तक निवास के लिए नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार, मकान मालिक द्वारा कथित बेदखली का आधार अधिनियम की धारा 13 के दायरे में था। बेदखली आवेदन में लगाए गए आरोपों और 23 मार्च, 1984 को किराया नियंत्रक के समक्ष दिए गए पक्षों के वकील के लिखित बयान और बयान के साथ पढ़ने पर रेफरी की रिपोर्ट भी उसी प्रभाव में थी। इन परिस्थितियों में, रेफरी की उक्त रिपोर्ट को देखते हुए, रेंट कंट्रोलर के पास तत्काल निष्कासन आदेश पारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। रेफरी की उक्त रिपोर्ट पर पार्टियों को आपत्तियां, यदि कोई हो, दर्ज करने की अनुमति देना अनुचित था। रिपोर्ट 23 मार्च 1984 को बनाई गई थी और किरायेदारों द्वारा अपनाई गई देरी की रणनीति के कारण कार्यवाही में इतने लंबे समय तक देरी हुई है। यह विवादित नहीं है कि श्री आर.आर. शर्मा, अधिवक्ता को भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 20 के तहत रेफरी के रूप में नियुक्त किया गया था। ऐसा होने पर, रेफरी की उक्त रिपोर्ट पर कोई आपत्ति दर्ज करने का सवाल ही नहीं उठता और यदि दायर किया भी गया, तो इसकी कोई आवश्यकता नहीं थी। अधिनियम की धारा 13 के तहत, यह निष्कासन के आधारों में से एक है कि यदि किरायेदार ने बिना किसी पर्याप्त कारण के लगातार चार महीने की अवधि

⁶ 1979 करंट लॉ जर्नल 559।

⁷ 1972 रेंट कंट्रोल रिपोर्टर 417.

के लिए परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया है तो उसे बेदखल किया जा सकता है। जैसा कि पहले कहा गया है, पार्टियों की दलीलों और 23 मार्च, 1984 को किराया नियंत्रक के समक्ष पार्टियों के वकील द्वारा दिए गए बयान और रेफरी की रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि बेदखली का उक्त आधार विधिवत साबित हुआ था और निष्कासन आदेश किराया नियंत्रक द्वारा तुरंत पारित किया जाना चाहिए था।

(6) प्रस्ताव की सुनवाई के समय याचिका की ओर से कथित लापरवाही के संबंध में, उन्हें आदेश पारित होने के बाद किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही की प्रगति के बारे में एक हलफनामा दायर करने का निर्देश दिया गया था। इस संबंध में याचिकाकर्ता द्वारा 1 अगस्त, 1985 को शपथ पत्र दायर किया गया था, जिसमें कहा गया था कि 16 अगस्त, 1984 को विवादित आदेश पारित होने के बाद, मामले को किसी न किसी कारण से स्थगित कर दिया गया है और अगली तारीख दी गई है। किराया नियंत्रक द्वारा उसमें तय की गई तारीख 31 अगस्त, 1985 थी। हलफनामे में यह संस्करण इस न्यायालय द्वारा किराया नियंत्रक से तलब किए गए रिकॉर्ड द्वारा समर्थित है। ऐसी स्थिति में इस मामले में लापरवाही का सवाल ही नहीं उठता। उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने जिन अधिकारियों पर भरोसा किया, उनकी वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई प्रयोज्यता नहीं है।

(7) नतीजतन, यह पुनरीक्षण याचिका सफल होती है और लागत के साथ अनुमति दी जाती है। किराया नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 16 अगस्त 1984 का आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है। उन्हें 23 मार्च, 1984 की रेफरी की रिपोर्ट के मद्देनजर आवश्यक आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया है। पार्टियों को 4 नवंबर, 1985 को किराया नियंत्रक के सामने पेश होने का निर्देश दिया गया है। मामले के रिकॉर्ड तुरंत वापस भेजे जाएं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

भावना गेरा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कुरूक्षेत्र, हरियाणा