

समक्ष जेवी गुप्ता जे.

वेद प्रकाश- याचिकाकर्ता

बनाम

चेला राम- प्रतिवादी

1985 का नागरिक संशोधन संख्या 163

7 मई 1985.

हरियाणा शहरी (किराए पर नियंत्रण; और बेदखली) अधिनियम (1973 का XX) - धारा 13, 14 और 15(2) - सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) - आदेश 23 नियम 1 - मकान मालिक इस आधार पर बेदखली की मांग कर रहा है कि किरायेदार ने संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचाया है। बेदखल परिसर - कार्रवाई के समान कारण पर एक नई याचिका दायर करने की अनुमति के साथ बेदखली याचिका वापस लेने के लिए मकान मालिक द्वारा आवेदन दिया गया - किराया नियंत्रक ने अनुमति दिए बिना बेदखली आवेदन को वापस लेने के रूप में खारिज कर दिया - उसी पर मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए बाद में याचिका आधार- किराया नियंत्रक ने पिछली याचिका में पारित आदेश के मद्देनजर याचिका को संक्षेप में खारिज कर दिया क्योंकि ऐसा आदेश वैध है- बर्खास्तगी का बाद का आदेश- क्या यह कहा जा सकता है कि धारा 13 के तहत पारित किया गया है और इसलिए, धारा के तहत अपील योग्य है 15(2)।

आयोजित, मकान मालिक ने पहले इस आधार पर बेदखली का आवेदन दायर किया था कि किरायेदार ने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान

पहुंचाया है। उक्त आवेदन में मकान मालिक ने कार्रवाई के समान कारण पर एक नया आवेदन दायर करने की अनुमति के साथ किराया नियंत्रक से इसे वापस लेने की अनुमति मांगी। हालाँकि, किराया नियंत्रक ने कार्रवाई के उसी कारण पर एक नया आवेदन दायर करने की अनुमति नहीं दी, लेकिन उसे वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया। प्रथम दृष्टया उक्त आदेश अमान्य था और इसका कोई परिणाम नहीं था। कम से कम, इसने मकान मालिक को कार्रवाई के समान कारण पर नया बेदखली आवेदन दायर करने से नहीं रोका। सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 के आदेश 23 नियम 1 के तहत, वादी को मुकदमा वापस लेने का पूर्ण अधिकार है और न्यायालय की अनुमति की आवश्यकता नहीं है और वादी को इसके संबंध में कोई भी नया मुकदमा दायर करने से नियम 1(3) के प्रावधानों के अनुसार रोका जाएगा। तथापि, यदि वादी नियम 1(2) के तहत आवेदन करता है तो न्यायालय के पास बिना किसी शर्त के नियम 1(1) के तहत आवेदन पर विचार करने और वापसी के लिए प्रार्थना स्वीकार करने और नया मुकदमा लाने की प्रार्थना को अस्वीकार करने का अधिकार नहीं है। नियम 1(2) के तहत आवेदन में प्रार्थना को एक ही माना जाना चाहिए और न्यायालय या तो पूरी प्रार्थना को अस्वीकार कर सकता है या पूरी प्रार्थना की अनुमति दे सकता है और वह आवेदन को विभाजित नहीं कर सकता है और इसका एक हिस्सा दे सकता है और दूसरे हिस्से को अस्वीकार नहीं कर सकता है। यदि वादी मुकदमा से पीछे हटने की इच्छा नहीं रखता है, जब तक कि नया मुकदमा दाखिल करने के अनुमति न दी जाए और न्यायालय मानता है कि ऐसी अनुमति नहीं दी जानी चाहिए तो उचित कदम केवल आवेदन को खारिज करना है और मुकदमा खारिज नहीं किया जा सकता है। मुकदमे को वापस ले लिया गया मानकर खारिज करने और उसी कार्रवाई के कारण पर नया मुकदमा दायर करने की अनुमति को खारिज करने का आदेश अमान्य है और कानून के तहत टिकाऊ नहीं है। उपरोक्त के अलावा, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XIII के प्रावधान, अधिनियम के तहत कार्यवाही पर लागू नहीं होते हैं, हालांकि धारा 14 के तहत, नियंत्रक उप-धारा (2) या (3) धारा 13 जो उन मुद्दों को महत्वपूर्ण रूप से उठाती है जैसा कि अधिनियम के तहत किसी

भी पूर्व कार्यवाही में अंतिम रूप से तय किया गया है। माना जाता है कि, पहले के बेदखली आवेदन में, मकान मालिक की यह दलील कि किरायेदार ने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुँचाया है, पर अंतिम निर्णय नहीं लिया गया था। वस्तुतः, आवेदन को वापस लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया। इस मामले में अधिनियम की धारा 14, बिल्कुल भी आकर्षित नहीं थी। इसके अलावा, अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जहां किसी निष्कासन आवेदन को इस तरह सरसरी तौर पर खारिज किया जा सके। इन परिस्थितियों में, मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ दायर आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा सरसरी तौर पर खारिज नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 4)

आयोजित, यह स्वीकार किया गया कि निष्कासन आवेदन अधिनियम की धारा 13 के तहत दायर किया गया था। जैसा कि अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के तहत प्रदान किया गया है, एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि उक्त आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा योग्यता के आधार पर या इस आधार पर खारिज कर दिया जाता है कि यह रखरखाव योग्य नहीं है, तो आदेश को अधिनियम की धारा 13 के तहत दायर आवेदन पर पारित किया गया माना जाएगा। वर्तमान मामले में, किराया नियंत्रक ने अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन का निपटारा कर दिया है। इस आधार पर कि यह रखरखाव योग्य नहीं था। इस प्रकार उक्त आदेश निश्चित रूप से अपील योग्य था क्योंकि यह अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन को खारिज करने जैसा था। भले ही यह मान लिया जाए कि अधिनियम की धारा 14 के प्रावधानों के तहत आवेदन खारिज माना जाएगा। फिर भी, आदेश अपील योग्य होगा क्योंकि यह अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन था जिसे किराया नियंत्रक ने अंततः खारिज कर दिया था। इसे खारिज करने के कारण कुछ भी हो सकता है, लेकिन चूंकि दोनों पक्षों को सुनने के बाद अंततः इसका निपटारा किया गया था, इसलिए ऐसा आदेश अधिनियम की

धारा 15(2) के दायरे में आता है और इसलिए अपील योग्य है।

(पैरा 51)

आदेश में संशोधन के लिए हरियाणा किराया-अधिनियम की धारा 15(5) के तहत याचिका हरियाणा शहरी (नियंत्रण) के तहत अपीलीय प्राधिकरण की शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्री के.सी. दाना, अतिरिक्त जिला-न्यायाधीश करनाल की किराया और बेदखली अधिनियम 1973) दिनांक 5 अक्टूबर, 1984 ने श्री शिव शर्मा किराया नियंत्रक, करनाल, दिनांक 23 मार्च 1984 के आदेश को उलट दिया और आदेश दिया कि विद्वान, निचली अदालत योग्यता के अनुसार आसानी के मुकदमे के साथ आगे बढ़ेगी। कानून और पार्टियों को 15 अक्टूबर, 1984 को श्री शिव शर्मा रेंट कंट्रोलर, करनाल की अदालत में पेश होने का निर्देश दिया।

वी. के. बाली, याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता।

एस. एस. राठौर, प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता।

निर्णय

जेवी गुप्ता, जे. -

1. मकान मालिक चेला राम ने हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 13 के तहत किरायेदार वेद प्रकाश के खिलाफ बेदखली आवेदन दायर किया, इस आधार पर कि उसने निष्कासित परिसर के मूल्य और उपयोगिता को 'नुकसान पहुंचाया था'। किरायेदार की ओर से दायर जवाब में, एक प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई थी कि मकान मालिक द्वारा दायर पहले बेदखली आवेदन में किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश दिनांक 24 मार्च, 1982 के मद्देनजर

बेदखली आवेदन विचारणीय नहीं था। किरायेदार के खिलाफ भी इसी आधार पर कार्रवाई की जाएगी। नतीजतन, एक प्रारंभिक मुद्दा तैयार किया गया था कि क्या तत्काल निष्कासन आवेदन को रेंट ज्यूडिकाटा के सिद्धांतों द्वारा वर्जित किया गया था। विद्वान रेंट कंट्रोलर ने पाया कि, किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक द्वारा दायर पहले बेदखली आवेदन में रेंट कंट्रोलर द्वारा दिनांक 24 मार्च, 1982 को पारित पहले के आदेश के मद्देनजर आवेदन कायम रखने योग्य नहीं था। नतीजतन, निष्कासन आवेदन खारिज कर दिया गया। 'इससे असंतुष्ट होकर, मकान मालिक ने अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील दायर की। उसमें, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह देखा गया, -

'मेरी राय है कि वर्तमान याचिका को केवल इसलिए वर्जित नहीं कहा जा सकता क्योंकि यह उन्हीं आधारों और कार्रवाई के उसी कारण पर दायर की गई है जिस पर उनके द्वारा दायर की गई पिछली याचिका खारिज कर दी गई थी क्योंकि उस पर कोई अंतिम निर्णय नहीं हुआ है। गुण-दोष के आधार पर यह विवाद का विषय है और याचिकाकर्ता द्वारा इस उद्देश्य के लिए कोई प्रार्थना किए बिना ही पिछली याचिका को सरसरी तौर पर खारिज कर दिया गया था।"

इस निष्कर्ष के मद्देनजर, किराया, नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया गया और मामले को गुण-दोष के आधार पर सुनवाई के लिए भेजा गया। इसी से असंतुष्ट होकर किरायेदार ने इस न्यायालय में यह पुनरीक्षण याचिका दायर की है।

2. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रथम दृष्टया तर्क दिया कि किराया नियंत्रक का आदेश - दिनांक 23 मार्च, 1984, इस प्रकार अपील योग्य नहीं था क्योंकि विद्वान वकील के अनुसार, उक्त आदेश को अधिनियम की धारा 13 के तहत पारित नहीं कहा जा सकता है क्योंकि केवल धारा 13 के तहत

पारित आदेश अपील योग्य हैं - जैसा कि अधिनियम की धारा 15 (2) के तहत प्रदान किया गया है। विद्वान वकील के अनुसार, चूंकि आदेश मामले के गुण-दोष के आधार पर पारित नहीं किया गया था, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि यह अधिनियम की धारा 13 के तहत एक आदेश था। अधिक से अधिक, विद्वान वकील के अनुसार यह होगा अधिनियम की धारा 14 के तहत पारित आदेश, इसलिए, अपील योग्य नहीं है। विवाद के समर्थन में, विद्वान वकील ने *दया नंद* बनाम *बीर चंद*¹ पर भरोसा किया। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि इसी आधार पर, किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक द्वारा दायर पहले बेदखली आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा 24 मार्च 1982 के आदेश के तहत वापस ले लिया गया था और भीतर 12 उसके कुछ दिन बाद, बेदखली का आवेदन जिसमें से पुनरीक्षण याचिका उठी है, उसी कार्रवाई के कारण पर दायर किया गया था। इस प्रकार, विद्वान वकील ने तर्क दिया, किराया नियंत्रक ने सही पाया कि 24 मार्च 1982 के पहले के आदेश के मद्देनजर तत्काल बेदखली आवेदन पर रोक लगा दी गई थी। विद्वान वकील के अनुसार, इस संबंध में अपीलीय प्राधिकारी द्वारा लिया गया दृष्टिकोण पूरी तरह से अवैध और गलत धारणा थी। दूसरी ओर, मकान मालिक के वकील ने कहा कि किराया नियंत्रक द्वारा बेदखली आवेदन को खारिज करने का आदेश अधिनियम की धारा 13 के तहत एक आदेश था, इसलिए विद्वान वकील के अनुसार यह अपील योग्य था, आवेदन को खारिज करने के लिए दिए गए कारण कोई भी हो सकते हैं, लेकिन किया गया आवेदन बेदखली के लिए एक आवेदन था। अधिनियम की धारा 13 के तहत किरायेदार, जिसे किराया नियंत्रक ने इस आधार पर खारिज कर दिया है कि यह 24 मार्च, 1982 के पहले के आदेश के मद्देनजर, रखरखाव योग्य नहीं था। इस प्रकार, विद्वान वकील के अनुसार,

¹ 1983 पी एल आर 775।

निष्कासन आवेदन को खारिज करना अधिनियम की धारा 13 के तहत था, और इसलिए, अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की गई थी। विद्वान वकील ने आगे कहा कि किराया नियंत्रक द्वारा किरायेदार के खिलाफ वापस लिए गए मकान मालिक के पिछले (बेदखली आवेदन) को खारिज करने वाला आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था। मकान मालिक ने आवेदन वापस लेने की अनुमति मांगी थी। उस आवेदन को या तो खारिज किया जा सकता है या समग्र रूप से स्वीकार किया जा सकता है। यदि नया आवेदन दाखिल करने की अनुमति नहीं दी गई है कार्रवाई का वही कारण, उसे वापस ले लिया गया मानकर खारिज नहीं किया जा सकता क्योंकि यह कभी भी मकान मालिक की प्रार्थना नहीं थी। इस तर्क के समर्थन में, विद्वान वकील ने *कृष्ण कुमार बनाम पंजाब राज्य*² पर भरोसा किया।

3. मैंने पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है और संबंधित आदेशों का भी अध्ययन किया है।

4. ऐसा हो सकता है कि मकान मालिक ने पहले इस आधार पर बेदखली का आवेदन दायर किया हो कि किरायेदार ने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचाया है। उक्त बेदखली आवेदन में, मकान मालिक ने कार्रवाई के समान कारण पर एक नया आवेदन दायर करने की अनुमति के साथ किराया नियंत्रक से इसे वापस लेने की अनुमति मांगी। हालाँकि, किराया नियंत्रक ने कार्रवाई के उसी कारण पर एक नया आवेदन दाखिल करने की अनुमति नहीं दी, लेकिन उसे वापस ले लिया गया मानकर 24 मार्च, 1982 के आदेश के तहत खारिज कर दिया। प्रथम दृष्टया उक्त आदेश अमान्य था और इसका कोई परिणाम नहीं था। कम से कम, इसने मकान मालिक को कार्रवाई के

² 1976 आर एल आर 70।

समान कारण पर नया बेदखली आवेदन दायर करने से नहीं रोका। इस संबंध में कृष्ण कुमार के मामले (सुप्रा) का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें यह माना गया था कि आदेश XXIII नियम 1, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत, वादी को मुकदमा वापस लेने का पूर्ण अधिकार मिला है और अदालत की अनुमति आवश्यक नहीं है और वादी को नियम 1(3) के प्रावधानों के मद्देनजर उसी विषय-वस्तु के संबंध में कोई नया मुकदमा दायर करने से रोका जाएगा। हालाँकि, यदि वादी सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 1(2), आदेश XXIII के तहत आवेदन करता है, तो अदालत के पास बिना किसी शर्त के नियम 1(1) के तहत आवेदन पर विचार करने और वापसी के लिए प्रार्थना स्वीकार करने और नया सूट लाने का अधिकार नहीं है। नियम 1(2) के तहत आवेदन में प्रार्थना को एक माना जाना चाहिए और न्यायालय या तो पूरी प्रार्थना को अस्वीकार कर सकता है या पूरी प्रार्थना की अनुमति दे सकता है और वह आवेदन को विभाजित नहीं कर सकता है और इसका एक हिस्सा दे सकता है और शेष को अस्वीकार नहीं कर सकता है। यदि वादी मुकदमा से हटने की इच्छा नहीं रखता है, जब तक कि नया मुकदमा लाने की अनुमति नहीं दी जाती है और न्यायालय मानता है कि ऐसी अनुमति नहीं दी जानी चाहिए तो उचित कदम केवल आवेदन को खारिज करना है और मुकदमा खारिज नहीं किया जा सकता है। मुकदमे को वापस ले लिया गया मानकर खारिज करने और उसी कार्रवाई के कारण पर नया मुकदमा दायर करने की अनुमति को खारिज करने का आदेश अमान्य है और कानून के तहत टिकाऊ नहीं है। उपरोक्त के अलावा, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXIII के प्रावधान, अधिनियम के तहत कार्यवाही पर लागू नहीं होते हैं, हालाँकि धारा 14 के तहत, नियंत्रक उप-धारा (2) या (3) धारा 13 जो अधिनियम के तहत किसी भी पूर्व कार्यवाही में अंतिम रूप से तय किए गए 8 मुद्दों को उठाती है। माना जाता

है कि, पहले के बेदखली आवेदन में, मकान मालिक की यह दलील कि किरायेदार ने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुँचाया है, पर अंतिम निर्णय नहीं लिया गया था। वस्तुतः, आवेदन को वापस लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया। इस मामले को देखते हुए, अधिनियम की धारा 14, बिल्कुल भी आकर्षित नहीं थी। इसके अलावा, अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जहां किसी निष्कासन आवेदन को इस तरह सरसरी तौर पर खारिज किया जा सके। यदि कोई मकान मालिक किरायेदार को परेशान करने के लिए तुच्छ या कष्टप्रद आवेदन दायर करता है, तो अधिनियम की धारा 13 (7) के तहत उपाय प्रदान किया जाता है, जो इस बात पर विचार करता है कि जहां नियंत्रक संतुष्ट है कि किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा किया गया कोई भी आवेदन तुच्छ या कष्टप्रद है, तो नियंत्रक यह निर्देश दे सकता है कि ऐसे मकान मालिक द्वारा किरायेदार को पांच सौ रुपये से अधिक का मुआवजा नहीं दिया जाएगा। इन परिस्थितियों में, मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ दायर आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा सरसरी तौर पर 23 मार्च 1984 के आदेश के तहत खारिज नहीं किया जा सकता है और पुनरीक्षण के तहत फैसले में अपीलीय प्राधिकारी द्वारा लिया गया दृष्टिकोण बरकरार रखा गया है।

5. इस तर्क के संबंध में कि 23 मार्च 1984 के किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ अपील सुनवाई योग्य नहीं थी क्योंकि किराया नियंत्रक के आदेश को अधिनियम की धारा 13 के तहत पारित नहीं कहा जा सकता है, मुझे इसमें कोई योग्यता नहीं मिलती है। उसमें बेशक, निष्कासन आवेदन अधिनियम की धारा 13 के तहत दायर किया गया था। जैसा कि अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत प्रदान किया गया है, एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए

नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि उक्त आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा योग्यता के आधार पर या इस आधार पर खारिज कर दिया जाता है कि यह रखरखाव योग्य नहीं है, तो आदेश को अधिनियम की धारा 13 के तहत दायर आवेदन पर पारित किया गया माना जाएगा। वर्तमान मामले में, किराया नियंत्रक ने अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन का निपटान इस आधार पर कर दिया है कि यह रखरखाव योग्य नहीं है। इस प्रकार, उक्त आदेश निश्चित रूप से अपील योग्य था क्योंकि यह अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन को खारिज करने जैसा था। भले ही यह मान लिया जाए कि अधिनियम की धारा 14 के प्रावधानों के तहत आवेदन को खारिज कर दिया गया माना जाएगा, तब भी आदेश अपील योग्य होगा क्योंकि यह अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन था जिसे अदालत ने खारिज कर दिया था। किराया नियंत्रक ने आखिरकार, 23 मार्च 1984 के आदेश के तहत इसे खारिज करने के कारण कोई भी हो सकते हैं, लेकिन चूंकि दोनों पक्षों को सुनने के बाद अंततः इसका निपटारा कर दिया गया था, इसलिए ऐसा आदेश अधिनियम की धारा 15(2) के दायरे में आता है और इसलिए, अपील योग्य थी। यह नियंत्रक द्वारा अधिनियम के तहत पारित एक आदेश है जिसे अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (2) द्वारा अपील योग्य बनाया गया है।

6. उपरोक्त चर्चा के परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण याचिका विफल हो जाती है और लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के खारिज कर दी जाती है।

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

ललल इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अवंतिका
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
करनाल, हरियाणा