न्यायमूर्ति आई. एस. तिवाना के समक्ष

तिरवेनी देवी और अन्य,-याचिकाकर्ता।

बनाम

बाबू लाल और अन्य, - प्रतिवादी।

1982 का सिविल संशोधन क्रमांक 3452

1 मार्च 1985.

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) - आदेश 22 नियम 4 - हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का XI) - धारा 2 और 15 (2) - जमीन पर वैधानिक किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया परिसर को उप-किराए पर देने की स्थिति - ऐसे आदेश पारित होने के बाद किरायेदार की मृत्यु - मृत किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधि <अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर कर रहे हैं - विरासत का अधिकार कानूनी प्रतिनिधियों के लिए उपलब्ध नहीं है - ऐसे कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा अपील - चाहे रखरखाव योग्य हो - मृत किरायेदार का उप-किरायेदार - क्या उसके पास अलग अपील करने का अधिकार है।

माना गया कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 22 के विभिन्न प्रावधानों के विश्लेषण से पता चलता है कि यह आदेश मुकदमों के लंबित रहने के दौरान हित के सृजन, समनुदेशन या हस्तांतरण से संबंधित है और ऐसा सृजन, समनुदेशन या हस्तांतरण किसके द्वारा किया जा सकता है? एक पार्टी की मृत्यु. यदि मुकदमे के लंबित रहने के दौरान किसी पक्ष की मृत्यु हो जाती है और मुकदमा करने का अधिकार नहीं बचता है, तो मृत्यु स्पष्ट रूप से मुकदमे को समाप्त कर देती है। दूसरी ओर, यदि यह एक ऐसा मुकदमा है जिसमें मुकदमा करने का अधिकार जीवित है, तो मृत्यु से मुकदमे का अंत नहीं होगा। बाद वाले प्रकार के मुकदमों में यह प्रश्न उठेगा - (i) ऐसे मुकदमों में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया क्या है और (ii) उस प्रक्रिया का पालन न करने के परिणाम क्या होंगे? इन सवालों के जवाब अनिवार्य रूप से इस पर निर्भर होंगे (i) मरने वाला पक्ष कौन है और (ii) मुकदमा करने का अधिकार या राहत मांगने का अधिकार किसके और किसके खिलाफ है? इस प्रकार यह स्पष्ट है कि किरायेदार की मृत्यु के बाद से उसके खिलाफ कोई कार्यवाही लंबित नहीं थी, उसके कानूनी प्रतिनिधियों को पक्षकार बनाने या रिकॉर्ड पर लाने का कोई सवाल ही नहीं था। कानूनी प्रतिनिधि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15(2) के तहत अपील तभी कायम रख सकते हैं, जब वे किराया नियंत्रक के आदेश से पीड़ित व्यक्तियों को खुद को दिखा सकें। व्यथित व्यक्ति केवल वे हैं जिनके कानूनी अधिकार का उल्लंघन किया गया है, उक्त कानूनी प्रतिनिधि अपील को बरकरार रख सकते हैं यदि यह दिखाया जा सकता है कि उनके पास प्रश्नगत किरायेदारी में कानूनी अधिकार था और किसी भी तरह से आदेश का उल्लंघन किया गया था। किराया नियंत्रक. माना कि कानूनी प्रतिनिधियों को धारा 2 के तहत किरायेदारी प्राप्त करने का ऐसा कोई अधिकार नहीं था और इस तरह उन्हें पीड़ित व्यक्तियों के रूप में नहीं देखा जा सकता था। इसलिए, उक्त कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा दायर अपील सुनवाई योग्य नहीं होगी।

(अनुच्छेद 6)

माना गया कि मृतक वैधानिक किरायेदार के अधीन उप-किरायेदार को किराया नियंत्रक द्वारा बेदखल करने का आदेश दिया गया था। इस निष्कर्ष के सामने किसी भी हद तक यह कल्पना नहीं की जा सकती कि उप-किरायेदार किराया नियंत्रक के आदेश से पीड़ित व्यक्ति नहीं है। इस प्रकार उक्त 'उप-किरायेदार के पास अधिनियम की धारा 15(2) के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ अपील दायर करने का अधिकार है।

(अनुच्छेद 7)

श्री के आदेश में संशोधन के लिए हरियाणा शहरी किराया नियंत्रण और बेदखली अधिनियम की धारा 15(5) के तहत याचिका। आई. पी. वशिष्ठ, अपीलीय प्राधिकारी। नारनौल दिनांक 17 दिसंबर, 1982, श्री एम.एस. सैनी, एच.सी.एस., किराया नियंत्रक, नारनौल की दिनांक 23 दिसंबर, 1981 की पुष्टि करते हुए, उत्तरदाताओं को प्रश्नगत परिसर से बेदखल करने का आदेश दिया गया, लेकिन उन्हें इसे खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया गया।

याचिकाकर्ता के वकील आर.के. गर्ग के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक भान।

एन. सी. जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता एस. एस. जैन, प्रतिवादी संख्या 1 के लिए अधिवक्ता

निर्णय

1) ये दो सिविल पुनरीक्षण याचिकाएँ संख्या 3452/1982 और 189/1983 हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में, अधिनियम) के तहत अपीलीय प्राधिकरण के एक ही फैसले के खिलाफ निर्देशित हैं और हैं इस प्रकार इस सामान्य आदेश के माध्यम से निपटान किया जा रहा है। निम्नलिखित निर्विवाद तथ्य मामले की पृष्ठभूमि प्रस्तुत करते हैं।

2) दोनों याचिकाओं में प्रतिवादी बाबू लाल ने 26 दिसंबर, 1972 को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत बेदखली याचिका दायर की। चतुर्भुज, याचिकाकर्ताओं के पूर्ववर्ती-हित में सी.आर.पी. संख्या 3452 और अन्य याचिका में सिरी नारायण याचिकाकर्ता ने अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर कि चतुर भुज नया बाजार, नारनौल में स्थित दुकान में उनके अधीन एक वैधानिक किरायेदार था और किराए का भुगतान न करने और उक्त दुकान को सिरी को उपठेके पर देने का दोषी था। नारायण याचिकाकर्ता. इन उत्तरदाताओं ने सुनवाई की पहली तारीख को किराया नियंत्रक के समक्ष बकाया किराया जमा किया और उप-किराए पर देने के संबंध में, उनकी आम दलील यह थी कि वे केवल इस हस्तांतरित परिसर में भागीदार के रूप में काम कर रहे थे। किराया नियंत्रक ने मकान मालिक द्वारा दी गई उप-किरायेदारी की याचिका को स्वीकार कर लिया और 23 दिसंबर, 1981 को उत्तरदाताओं को बेदखल करने का आदेश दिया। जब तक किराया नियंत्रक द्वारा यह आदेश पारित किया गया, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम लागू हो गया था। 27 अप्रैल, 1973 से लागू हुए अधिनियम द्वारा निरस्त कर दिया गया। चतुर्भुज जिसके पक्ष में परिसर को किराए पर दिया गया है, - किराया नोट प्रदर्शनी आर.डब्ल्यू. 6/1, दिनांक 11 आषाढ़, 2006 बीके द्वारा। (24 जून, 1949) केवल ग्यारह महीने की अवधि के लिए, 27 अप्रैल, 1982 को उनकी मृत्यु हो गई, यानी, उनके ख़िलाफ़ निष्कासन का आदेश पारित होने के लगभग चार महीने बाद। सी.आर. संख्या 3452 में वर्तमान याचिकाकर्ताओं, जो उनके कानूनी उत्तराधिकारी थे, ने याचिकाकर्ता सिरी नारायण के साथ मिलकर 15 सितंबर, 1982 को अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष एक अपील दायर की।

3) प्रतिवादी मकान मालिक बाबू लाल ने उक्त प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित होने पर प्रारंभिक आपत्ति के माध्यम से दलील दी कि ध्वस्त परिसर में वैधानिक किरायेदार चतुर भुज ने स्वीकार किया कि यह एक गैर-आवासीय इमारत है, उनकी मृत्यु दाखिल होने से पहले हो गई थी। अपील ने सी.आर. संख्या 3452 में याचिकाकर्ताओं के पक्ष में कोई वंशानुगत हित नहीं छोड़ा था और इस प्रकार वे उस अपील को कायम नहीं रख सके। इसी तरह सिरी नारायण पर भी उनकी आपत्ति थी उन्होंने खुद दिखाया कि वह चतुर भुज के साथ एक भागीदार के रूप में नष्ट हो चुके परिसर में काम कर रहे थे और चतुर भुज की मृत्यु के साथ, कथित साझेदारी भी स्वत: समाप्त हो गई और इस प्रकार वह भी किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ अपील बरकरार नहीं रख सके। बाबू लाई प्रतिवादी की इन दलीलों को अपीलीय प्राधिकारी ने निर्णय के माध्यम से स्वीकार कर लिया है, जो अब इन दो याचिकाओं का विषय है।

4) सी.आर. संख्या 3452 में, याचिकाकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अशोक भान की एकमात्र दलील यह है कि अपीलीय प्राधिकारी एक गैर में वैधानिक किरायेदार के हित की आनुवंशिकता के सवाल पर जाने में गलत हो गया है। -इस स्तर पर आवासीय संपत्ति और एकमात्र रास्ता जो संभवतः और कानूनी रूप से उक्त प्राधिकारी द्वारा अपनाया जा सकता है, वह याचिकाकर्ताओं को चतुर भुज मृतक के कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में मानना और उन्हें अपनी अपील बनाए रखने की अनुमति देना था। विद्वान वकील के अनुसार, इसके बाद ही अपीलीय प्राधिकारी याचिकाकर्ताओं के विरासत में मिले अधिकारों के सवाल पर जा सकते थे और अपील की स्थिरता के सवाल की जांच कर सकते थे। हालाँकि, उन्होंने स्वीकार किया कि अधिनियम की धारा 2 (एच) में 'किरायेदार' की परिभाषा और इस न्यायालय के निर्णयों, यानी, सरवन कुमार बनाम प्यारे लाल 1979 (1) रेंट कंट्रोल जर्नल 3 और दलजीत सिंह बनाम के मद्देनजर गुरुमुख दास ए.आई.आर. 1981 पंजाब और हरियाणा 394, याचिकाकर्ताओं को हस्तांतरित परिसर के लिए विरासत का कोई अधिकार उपलब्ध नहीं था।

5) अपने उपर्युक्त रुख के लिए, विद्वान वकील, जैसा कि अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष भी मामला था, इस न्यायालय के दो निर्णयों पर निर्भर करता है, यानी किशन कुमार बनाम बलदेव सिंह और अन्य (1974)76 पी.एल.आर. 468 एवं हरि चंद एवं अन्य बनाम बनवारी दल एवं अन्य 1982(1) आर.सी.जे.15 यह मानते हुए कि वैधानिक किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधियों को वैधानिक किरायेदारों के रूप में नहीं बल्कि मृत वैधानिक किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में रिकॉर्ड पर लाया जाता है क्योंकि मकान मालिक को मृतक से ध्वस्त परिसर का कब्जा प्राप्त करने की दृष्टि से अपील के साथ आगे बढ़ने का अधिकार है। वैधानिक किरायेदार सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 11 के साथ पठित आदेश 22, नियम 4 के तहत जीवित रहता है।

6) इन निर्णयों में दिए गए कानूनी प्रस्ताव पर कोई विवाद नहीं है, जो उन मामलों से संबंधित हैं जहां वैधानिक किरायेदारों की मृत्यु जमींदारों द्वारा उनके खिलाफ अपील की लंबितता के दौरान हुई थी। मौजूदा मामले में तथ्यात्मक स्थिति बिल्कुल अलग है। यहां वैधानिक किरायेदार ने स्वीकार किया था कि किराया नियंत्रक द्वारा उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किए जाने के बाद और उसके कानूनी उत्तराधिकारियों, यानी, वर्तमान (याचिकाकर्ताओं) के समक्ष, अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष उस आदेश के खिलाफ अपील दायर करने के बाद मृत्यु हो गई थी। इस प्रकार उस समय तथ्यात्मक रूप से वैधानिक किरायेदार चतुर भुज की मृत्यु के बाद, उनके खिलाफ कोई कार्यवाही लंबित नहीं थी। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 22 के विभिन्न प्रावधानों के विश्लेषण से पता चलता है कि आदेश (सृजन, असाइनमेंट या ब्याज के हस्तांतरण) से संबंधित है मुकदमों के लंबित रहने के दौरान, और इस तरह के सृजन के दौरान, हस्तांतरण का कार्य निम्नलिखित द्वारा लाया जा सकता है: -
(i) किसी पक्ष की मृत्यु (नियम 1 से 6);
(ii) उसकी शादी (नियम 7);
(iii) उसका दिवालिया होना (नियम 8); या
(iv) अन्य परिस्थितियाँ, जैसे अंतर-जीवित स्थानांतरण, आदि (नियम 10)।

यदि मुकदमे के लंबित रहने के दौरान किसी पक्ष की मृत्यु हो गई है और मुकदमा करने का अधिकार नहीं बचा है, तो मृत्यु स्पष्ट रूप से मुकदमे को समाप्त कर देती है। दूसरी ओर, यदि यह एक ऐसा मुकदमा है जिसमें मुकदमा करने का अधिकार जीवित है, तो मृत्यु से मुकदमे का अंत नहीं होगा। यह बाद के प्रकार के मुकदमों में है जिसमें किसी पक्ष की मृत्यु से कार्यवाही समाप्त नहीं होती है, जिसमें प्रश्न उठते हैं - (i) ऐसे मुकदमों में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया क्या है और (ii) परिणाम क्या हैं उस प्रक्रिया का पालन न

करने का? इन सवालों के जवाब अनिवार्य रूप से इस पर निर्भर होंगे (i) वह पक्ष कौन है जो मर गया और (ii) मुकदमा करने का अधिकार या राहत मांगने का अधिकार किसके पास और किसके खिलाफ है? इस प्रकार इस आदेश के प्रावधानों की प्रयोज्यता किसी मुकदमे या सिविल कार्यवाही के लंबित होने का अनुमान लगाती है। मेरे इस दृष्टिकोण में मुझे रिसाल सिंह और अन्य बनाम चंदगी और अन्य ए.आई.आर. का समर्थन मिलता है। 1939 लाहौर 34, वेंकट नरसिम्हन रेड्डुव बनाम कोंडा रेड्डुव (मृत) और अन्य ए.आई.आर. 1961 हैदराबाद 55 और जोगिंदर सिना बनाम कृष्ण लाल ए.आई.आर. 1977 पंजाब और हरियाणा 180। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि चतुर भुज की मृत्यु के बाद से उनके खिलाफ कोई कार्यवाही लंबित नहीं थी। याचिकाकर्ताओं को पक्षकार बनाए जाने या उनके कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में रिकॉर्ड पर लाए जाने का कोई सवाल ही नहीं था। वे उस अपील को अधिनियम की धारा 15(2) के संदर्भ में तभी कायम रख सकते थे, जब वे खुद को रेंट के आदेश से पीड़ित व्यक्तियों के सामने पेश कर सकें। नियंत्रक। व्यथित व्यक्ति केवल वही है जिसके कानूनी अधिकार का उल्लंघन किया गया है, वे अपील जारी रख सकते हैं यदि वे दिखा सकें कि प्रश्नगत किरायेदारी में उनका कानूनी अधिकार था और किराया नियंत्रक के आदेश से किसी भी तरह से इसका उल्लंघन हुआ है। माना कि उनके पास विरासत पाने का ऐसा कोई अधिकार नहीं था और इस तरह उन्हें 'व्यथित व्यक्ति' नहीं कहा जा सकता। इसलिए, अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को उनकी चुनौती व्यर्थ है।

7) हालाँकि, श्री अशोक भान यह कहने में सही प्रतीत होते हैं कि सी.आर. संख्या 189 में याचिकाकर्ता सिरी नारायण को दहलीज पर सफलतापूर्वक गैर-अनुकूलित नहीं किया जा सकता है। जैसा कि पहले ही बताया गया है, उसे मृतक वैधानिक किरायेदार चतुर भुज के तहत उप-किरायेदार माना गया था और किराया नियंत्रक द्वारा उसे बेदखल करने का आदेश दिया गया था। इस निष्कर्ष के सामने वह किसी भी तरह से यह नहीं मान सकता था कि वह ऐसा व्यक्ति है जो किराया नियंत्रक के आदेश से व्यथित नहीं है। अपील दायर करने का उनका अधिकार अधिनियम की धारा 15(2) के प्रावधानों द्वारा अच्छी तरह से गारंटीकृत था। केवल यह तथ्य कि मुख्य पक्ष (चतुर भुज) जिसके खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित किया गया था, ने अपील दायर करने का विकल्प नहीं चुना था - उसकी मृत्यु हो गई - उस आदेश को सहायक पक्ष (सिरी नारायण) और बाद वाले पर बाध्यकारी नहीं बनाया जा सका। संभवतः आदेश के खिलाफ अपील दायर करने के अपने अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता (देखें करम सिंह सोबती और अन्य बनाम श्री प्रताप चंद और अन्य ए.आई.आर. 1964 एस.सी. 1305)। इस प्रकार, श्री नारायण द्वारा की गई अपील की विचारणीयता का निर्णय करने के लिए, अपीलीय प्राधिकारी संभवतः उनके या मृतक चतुर भुज द्वारा उठाई गई याचिका पर गौर नहीं कर सका। उस स्तर पर उक्त प्राधिकारी द्वारा जो कुछ देखा जाना था वह दर्ज किया गया निष्कर्ष और उसके खिलाफ दी गई राहत थी। मामले में अपीलीय प्राधिकारी का दृष्टिकोण और निष्कर्ष कि सिरी नारायण और चतुर भुज के बीच साझेदारी थी और वे पट्टे पर दिए गए परिसर में केवल भागीदार के रूप में अपना व्यवसाय कर रहे थे, किरायेदार या उप-किरायेदार के रूप में नहीं, जैसा कि मकान मालिक बाबू ने अनुरोध किया था। लाल, तो फिर किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकारी के पास अधिनियम के प्रावधानों के तहत बेदखली का आदेश पारित करने का अधिकार क्षेत्र कहां था। इस प्रकार मुझे श्री नारायण की जमानत को गैर-रखरखाव योग्य बताते हुए खारिज करने के अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को कायम रखना मुश्किल लगता है।

8) उपरोक्त चर्चा के आलोक में, जबकि सीआर संख्या 3452 खारिज करने योग्य है, सिरी नारायण द्वारा पसंद किए गए दूसरे नंबर, यानी संख्या 189 को अनुमति दी जानी चाहिए। मैं तदनुसार ऑर्डर करता हूं लेकिन लागत के बारे में कोई ऑर्डर नहीं देता। सिरी नारायण का मामला गुण-दोष के आधार पर नए सिरे से निर्णय के लिए अपीलीय प्राधिकरण, नारनौल को वापस भेजा जाता है। पक्षों को अपने वकील के माध्यम से 8 अप्रैल 1985 को उक्त प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

एच.एस.बी.

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वहअपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए 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।

अरुणिमा चौहान

प्रशिक्षु न्यशियक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पंचकुला, हरियाणा