

लक्ष्मण दास और एक अन्य बनाम मदन लाल (डी. एस. तेवतिया, जे.)

आधे ने पुलिस अधीक्षक द्वारा क्या किया गया है, इसके बारे में स्पष्ट मंजूरी दी, लेकिन किसी भी दुर्भावनापूर्ण आरोप की अनुपस्थिति में, यह मानने की संभावना है कि दिया गया स्पष्टीकरण पूरी तरह से अनुचित नहीं है जो हमारी अस्वीकृति को पूरी तरह से पूरा कर सकता है; इससे भी अधिक, जब नियम न्यायिक मार्गों से स्पष्टता की मांग कर रहा है। इस प्रकार हम इसे ऐसा मामला नहीं पाते हैं जिसमें संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत न्यायाधीशालय की अधिकार क्षेत्र का उपयोग याचिकाकर्ता के पक्ष में, सामने लाए गए तथ्यों और परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता को किसी भी महत्वपूर्ण नुकसान या न्यायाधीश की विफलता के बारे में बुद्धिमान बनाए बिना किया जाना चाहिए।

(26) उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में, इस याचिका को विफल होना पड़ता है और खर्च के रूप में बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया जाता है।

एस. एस. संधवालिया, /सी. जे.-में सहमत हूँ।

एन के एस।

डी. एस. तेवतिया से पहले, जे.

लक्ष्मण दास और एक अन्य, -याचिकाकर्ता।

बनाम

मदन लाल, -प्रतिवादी।

1974 का सिविल संशोधन सं. 1491

18 जुलाई, 1980।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 13 (2) (ए) (iii) और 13 (4)-एक विकास योजना के तहत सुधार न्यास द्वारा कब्जा किए गए किरायेदार के साथ खरीदारी करें-योजना के क्षेत्र के भीतर आने वाली दुकानों को ध्वस्त कर दिया जाए और नई दुकानों का निर्माण किया जाए-मकान मालिक को एक नई दुकान आवंटित की जाए-जिसमें से किरायेदार को बेदखल कर दिया गया था-किरायेदार धारा 13 (4) के तहत कब्जे की बहाली के लिए आवेदन कर रहा है-ऐसा आवेदन-चाहे वह बनाए रखने योग्य हो-धारा 13 (4) के प्रावधान-चाहे वे आकर्षित हों।

अभिनिर्धारित किया गया कि जहां किसी किरायेदार को विकास योजना के तहत सुधार न्यास द्वारा भवन से बेदखल किया गया है, उसे किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के निष्पादन में बेदखल नहीं कहा जा सकता है और इसलिए, सुधार न्यास को उसके कब्जे के समर्पण को उसकी बेदखली नहीं माना जा सकता है।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के अधीन (3) (ए) के धारा (iii) के तहत। इसके अलावा, धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत, किरायेदार उसी इमारत के जीर्णोद्धार का हकदार है जिससे उसे बेदखल किया गया है जो तथ्य 'भवन' शब्द से पहले उपयोग की गई अभिव्यक्ति 'वह' के उपयोग से स्पष्ट किया गया है। इस प्रकार, एक इमारत के फिर से बनाए जाने के बाद इस खोला नहीं जाता है। • कानून के तहत नियंत्रक को किरायेदार को रखने के लिए कब्जा में वापस आ गया और कब्जा बहाल करने की उसकी शक्ति केवल तभी उत्पन्न होती है जब इमारत का फिर से निर्माण नहीं किया गया था। (पैरा 5 और 6)।

हरियाणा शहरी किराया बेदखली अधिनियम, 1973 की धारा 20-ए के तहत, जैसा कि 1974 के अधिनियम 4 द्वारा संशोधित किया गया है, किराया प्रतिबंध अधिनियम, हिसार, दिनांक 4 नवंबर, 1974 के तहत अपील प्रार्थना, श्री सालिग राम सेठ की अदालत के आदेश में संशोधन के लिए याचिका, जिसमें किराएदार-प्रतिवादी मदन लाल के पक्ष में ध्वस्त परिसर के कब्जे को बहाल करने का आदेश खर्च सहित देते हुए 5 जून, 1973 को श्री आई. पी. वशिष्ठ, किराया नियंत्रक, भिवानी की पुष्टि की गई है।

याचिकाकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता आर. एल. सरीन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सरीन।

C. प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता सी. एल. घई।

न्याय

D. एस. तेवतिया, जे. (मौखिक);

(1) प्रतिवादी मदन लाल (इसके बाद किरायेदार के रूप में उल्लिखित) याचिकाकर्ता लक्ष्मण दास (इसके बाद मकान मालिक के रूप में संदर्भित) के तहत भिवानी में स्थित दुकान संख्या 664 का किरायेदार था। सुधार न्यास भिवानी द्वारा अधिसूचित एक सुधार योजना के तहत, जिसे बापोरा गेट विकास योजना के रूप में जाना जाता है, उक्त दुकान को किराएदार से उक्त सुधार न्यास द्वारा कब्जा कर लिया गया था। उक्त योजना के क्षेत्र में आने वाली अन्य इमारतों के साथ इस दुकान को ध्वस्त कर दिया गया था। सुधार न्यास द्वारा नई दुकानों का निर्माण किया गया। मकान मालिक ने सुधार न्यास को एक दुकान के आवंटन के लिए आवेदन किया। उन्हें सुधार न्यास द्वारा एक दुकान आवंटित की गई थी जिसे मकान मालिक ने अपने बेटे रमेश चंदर याचिकाकर्ता नंबर 2 को हस्तांतरित कर दिया था। किरायेदार ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 13 (4) के तहत उस दुकान को बहाल करने के लिए आवेदन किया जिसे सुधार न्यास दुकान संख्या 664 के बदले में मकान मालिक को आवंटित किया गया था जिससे सुधार न्यास ने उसे बेदखल कर दिया था। किराया नियंत्रक ने याचिका को स्वीकार कर लिया। उसके खिलाफ एक अपील मकान मालिक और उसके बेटे के असफल होने के आग्रह पर, वे नीचे दिए गए न्यायालयों के आदेश को चुनौती देते हुए पुनरीक्षण में इस न्यायालय में आए हैं।

लक्ष्मण दास एक और बनाम मदन लाई (डी. एस. तेवतिया, जे.)

(2) श्री आर. एल सरीन, याचिकाकर्ताओं के वकील ने आप्रह किया है कि नीचे दिए गए न्यायालयों के आदेश स्पष्ट रूप से अवैध हैं क्योंकि उनके पास बहाली के लिए याचिका पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है क्योंकि अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (4) के प्रावधान मामले में पूरी तरह से आकर्षित नहीं हैं और किरायेदार द्वारा इसका लाभ नहीं उठाया जा सकता है। उनका तर्क है कि अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (4) के प्रावधानों का सहारा किरायेदार द्वारा केवल उन मामलों में लिया जा सकता है जहां मकान मालिक ने धारा 13 की उप-धारा (4) में उल्लिखित प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक के आदेश के अनुसरण में भवन और भूमि के किरायेदार से कब्जा प्राप्त कर लिया है और अन्यथा नहीं और वह भी जब उक्त भवन को मकान मालिक या मकान मालिक द्वारा किसी भी उपयोग के लिए रखने की मांग की जाती है तो वह इसे उक्त भवन से बेदखल किए गए किरायेदार के अलावा किसी अन्य किरायेदार को दे देता है। जिस भवन से किसी किरायेदार को बेदखल किया जाता है, उसके पुनर्निर्माण की स्थिति में, किरायेदार, धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत, पुनर्निर्मित भवन के कब्जे का दावा नहीं कर सकता है।

(3) मेरी राय में, याचिकाकर्ताओं की ओर से याचिका में पेश किये गए तथ्य/तर्क में दम है। अधिनियम की खंड 13 की उप-खंड (4) निम्नलिखित शब्दों में है:—

“जहां कोई मकान मालिक जिसने उप-धारा (3) के अनुच्छेद (ए) के उप-अनुच्छेद (i) या उप- अनुच्छेद (ii) के तहत किसी आदेश के अनुसरण में किसी इमारत या किराए की भूमि का कब्जा प्राप्त किया है, वह स्वयं उस पर कब्जा नहीं करता है या यदि उप-धारा (3) के अनुच्छेद (ए) के उप-अनुच्छेद (i-ए) के तहत किसी आदेश के अनुसरण में उसके द्वारा अपने परिवार के लिए कब्जा प्राप्त किया गया था, तो उसका परिवार आवासीय भवन पर कब्जा नहीं करता है, या, यदि कब्जा उसके द्वारा अपने बेटे की ओर से उप-धारा (3) के अनुच्छेद (ए) के उप-अनुच्छेद (IV) के तहत किसी आदेश के अनुसरण में प्राप्त किया गया था, तो उसका बेटा इस उद्देश्य के लिए उस पर कब्जा नहीं करता है! जिसके लिए कब्जा प्राप्त किया गया था, कब्जा प्राप्त करने की तारीख से बारह महीने की निरंतर अवधि के लिए जहां एक मकान मालिक जिसने उपरोक्त अनुच्छेद (ए) के उप-अनुच्छेद (iii) के तहत किसी इमारत का कब्जा प्राप्त कर लिया है, उस इमारत को किसी भी उपयोग के लिए रखता है या उसमें से बेदखल किए गए किरायेदार के अलावा किसी अन्य किरायेदार को किराए पर देता है, तो जिस किरायेदार को बेदखल कर दिया गया है, वह नियंत्रक के पास एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें निर्देश दिया गया है कि उसे ऐसी इमारत या किराए की भूमि के कब्जे में बहाल कर दिया जाएगा और जिलाधीश तदनुसार एक आदेश देगा।”

(4) उप-धारा (4) के अवलोकन से निस्संदेह पता चलता है कि "भवन" शब्द और उप-अनुच्छेद (iii) के तहत "शब्दों" के बीच "आदेश के अनुसरण में" अभिव्यक्ति का उपयोग नहीं किया गया है जैसा कि खंड 13 के अन्य प्रावधानों के तहत कब्जा प्राप्त करने के संबंध में खंड के पहले भाग में उपयोग किया गया है, लेकिन भवन के संबंध में "बेदखल" शब्द का उपयोग करके 'किरायेदार' की बाद की योग्यता को देखते हुए इसका कोई परिणाम नहीं होगा। अधिनियम में की "बेदखली" का उपयोग अधिनियमी तरीके से किया जाता है, यानी किराया नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश के निष्पादन।

(5) वर्तमान मामले में, किरायेदार को (किराया नियंत्रक द्वारा पारित किसी भी आदेश के निष्पादन में बेदखल नहीं किया गया है और इसलिए, सुधार न्यास को उसके कब्जे के समर्पण को खंड 13 की उप-धारा (3) (ए) के धारा (iii) के तहत उसकी बेदखली के रूप में नहीं माना जा सकता है, जो निम्नलिखित शर्तों में है:

“किसी भवन या किराए पर ली गई भूमि के मामले में, यदि वह किसी सुधार या विकास योजना के तहत सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी सुधार न्यास के कहने पर किसी भी निर्माण कार्य को करने के लिए उसकी आवश्यकता महसूस करता है या यदि वह मानव निवास के लिए असुरक्षित या अयोग्य हो गया है।”

(6) इसके अलावा, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, उप-धारा (4) के तहत किरायेदार उसी इमारत के जीर्णोद्धार का हकदार है, जिससे उसे बेदखल किया गया है, जिसे 'भवन' शब्द से पहले उपयोग की गई अभिव्यक्ति 'वह' के उपयोग से स्पष्ट किया गया है। मामला समाकलन का नहीं है। इस न्यायालय को धारा 13 (4) (नाथू राम बनाम पंडित राम प्रताप (1) में, जहां किरायेदार को उस इमारत से बेदखल कर दिया गया था, जिसका कब्जा मकान मालिक द्वारा इस आधार पर मांगा गया था और प्राप्त किया गया था कि उक्त इमारत असुरक्षित हो गई थी और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गई थी, की व्याख्या करने का अवसर मिला था। इमारत का कब्जा हासिल करने के बाद, मकान मालिक ने इमारत को ध्वस्त कर दिया और उस पर नई इमारत खड़ी कर दी। किरायेदार ने अधिनियम की खंड 13 की उप-धारा (4) के तहत नए भवन पर कब्जा करने की मांग की। कपूर, जे., (जैसा कि वे तब थे) का मानना था कि एक इमारत के पुनर्निर्माण के बाद, कानून के तहत, किरायेदार को वापस कब्जे में रखने के लिए नियंत्रक के लिए खुला नहीं था, और कब्जा बहाल करने की उनकी शक्ति केवल तभी उत्पन्न होती है जब इमारत का पुनर्निर्माण नहीं किया गया था। इस न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण सर्वोच्च न्यायालय से नेता राम एवं अन्य बनाम जीवन लाल एवं अन्य मामले में मंजूरी प्राप्त करता प्रतीत होता है और

फिट

भारत संघ इंडिया बनाम हरबंस सिंह तुली और उनके बेटे (डी. एस. तेवतिया, जे.)

नेता राम एवं अन्य बनाम जीवन लाल और एक अन्य (2), जैसा कि रिपोर्ट के पैरा 8 में दिखाई देने वाली निम्नलिखित टिप्पणियों से स्पष्ट होगा:—

“इन प्रावधानों को समग्र रूप से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि यदि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है, और वह नियंत्रक को संतुष्ट करता है, तो वह इमारत या भूमि का कब्जा प्राप्त कर सकता है, जैसा भी मामला हो। हालाँकि, यदि वह इमारत को फिर से नहीं बनाता है और इसे किसी अन्य को देता है; इसका उपयोग करे या इसे किसी अन्य किरायेदार को दे दे, तो पूर्व किरायेदार वापस कब्जे में रखने के लिए आवेदन कर सकता है।”

(7) उपरोक्त कारणों से, मैं पुनरीक्षण याचिका की अनुमति देता हूँ और नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के आदेश को दरकिनार कर देता हूँ और आवेदन को खारिज कर देता हूँ। हालाँकि, इस मामले की परिस्थितियों में, मैं लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देता।

अस्वीकरण :- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सिमित उपयोग के लिए हैं 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 कार्यन्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

एन. के. £

*nar singh translator*

डी. एस. तेवतिया और एस. एस. कांग, जे. जे. से पहले।

भारत संघ, -अपीलार्थी।

बनाम

हरबंस सिंह तुली और पुत्र, -उत्तरदाता।

1980 के आदेश सं. 77 से पहली अपील।

19 जुलाई, 1980।

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 की वी)-आदेश 21, नियम 8-बी (ए)-पंजाब पुनर्गठन अधिनियम (1966 की एक्सएक्सएक्सआई)-धारा 32 और 88-मध्यस्थता अधिनियम (1940 की एक्स)-धारा 15, 16, 30, 33 और 39-आदेश 21 के उद्देश्यों के लिए सरकारी वकीलों की नियुक्ति करने वाले पूर्ववर्ती पंजाब राज्य द्वारा जारी अधिसूचना-चाहे वह विधायी हो और धारा 32 और 88 के अर्थ के भीतर एक कानून हो-केन्द्र शासित प्रदेश प्रशासन द्वारा इस तरह से नियुक्त सरकारी वकील-चाहे वह भारत संघ की ओर से अपील पेश करने के लिए सक्षम हो-एक पुरस्कार को चुनौती देने वाली आपत्ति याचिका-क्या शपथ पत्र के साथ होना चाहिए-मध्यस्थता खंड जिसमें कहा गया है कि पुरस्कार अंतिम और निर्णायक होगा-ऐसा खंड-क्या पुरस्कार को एकसमान बनाता है।

(2) ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 499।