

पूरा बेंच

रिवीजनल सिविल

आर.एस. नरूला, सी.जे., चिन्नाप्पा रेड्डी, प्रेम चंद जैन, एम. आर. शर्मा और सुरिंदर सिंह, जे.जे. के समक्ष

श्री बट्टी पार्षद के पुत्र विनोद कुमार नाबालिग, याचिकाकर्ता
बनाम
हरबंस सिंह आज्ञाद, ज्ञानी सुजान सिंह के पुत्र, प्रतिवादी

1971 का नागरिक संशोधन संख्या 393

18 नवंबर 1976.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (III of 1949)- धारा 13 (2) (i)-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV)-धारा 106-मकान मालिक किराया अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर रहा है-धारा 106 के तहत नोटिस-क्या आवश्यक है-या निष्कासन का दूसरा एकतरफा पारित किया गया-ऐसा आदेश अलग कर दिया गया और मामले को आगे की कार्यवाही के लिए स्थगित कर दिया गया।- किरायेदार द्वारा स्थगित तिथि पर किराया बकाया जमा करना-ऐसी जमा राशि-चाहे वह "सुनवाई की पहली तारीख" पर की गई हो।

माना गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में मकान मालिक और किरायेदार के बीच उनके संबंधों के संबंध में उत्पन्न होने वाले विभिन्न विवादास्पद बिंदुओं पर न्यायनिर्णयन को सक्षम करने के लिए सभी आवश्यक प्रावधान शामिल हैं। किराया अधिनियम अपने आप में एक पूर्ण संहिता है और इसके प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 के प्रावधानों का स्थान लेते हैं। इसलिए, किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा आवेदन करने से पहले संपत्ति अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस जारी करना आवश्यक नहीं है।

यह वह तारीख है जो

"सुनवाई की पहली तारीख" है। इस प्रावधान के तहत एक किरायेदार के लिए उपलब्ध वैधानिक लाभ की एक सीमित गुंजाइश है क्योंकि यह मुकदमेबाजी की कठोरता से अंतिम समय में एक सुविधाजनक बचाव प्रदान करता है और "सुनवाई की पहली तारीख" को केवल तर्क की प्रक्रिया द्वारा नहीं बढ़ाया जा सकता है।

(पैरा 12 और 17)

भैया राम बनाम महावीर पार्षद, आई.एल.आर. (1969) 1 पी.बी. एवं एच. 132 (एफ.बी.) को खारिज कर दिया गया।

माना जाता है कि उस समय जब कोई किरायेदार एकतरफा आदेश को दरकिनार करने के लिए एक आवेदन के साथ किराया नियंत्रक से संपर्क करता है, तो वह स्पष्ट रूप से उसके खिलाफ निष्कासन आवेदन दायर करने और पहले की तारीख पर इसके निपटान के बारे में जानता है, हालांकि एकतरफा। यदि वह किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परन्तुक के अधीन उपलब्ध लाभ लेने का इच्छुक है, तो उसे उसी दिन किराया आदि का बकाया देना चाहिए जब कार्यवाही बहाल की जाए। यह वह तारीख है जो "सुनवाई की पहली तारीख" है। इस प्रावधान के तहत एक किरायेदार के लिए उपलब्ध वैधानिक लाभ की एक सीमित गुंजाइश है क्योंकि यह मुकदमेबाजी की कठोरता से अंतिम समय में एक सुविधाजनक बचाव प्रदान करता है और "सुनवाई की पहली तारीख" को केवल तर्क की प्रक्रिया द्वारा नहीं बढ़ाया जा सकता है।

(पैरा 9)

माननीय न्यायमूर्ति श्री बाल राज तुली द्वारा मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न के निर्णय के लिए 11 मई, 1972 को एक बड़ी पीठ को भेजा गया मामला। माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री आर. एस. नरूला, माननीय न्यायमूर्ति श्री ओ. चिन्नाप्पा रेड्डी, माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रेम चंद जैन, माननीय न्यायमूर्ति श्री एम. आर. शर्मा और माननीय न्यायमूर्ति श्री सुरिंदर सिंह की पूर्ण पीठ ने अंततः 18 नवंबर, 1976 को मामले का निर्णय लिया।

पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15 (v) के तहत श्री ए. एन. अग्रवाल अपीलीय प्राधिकरण, हिसार के आदेश के पुनरीक्षण के लिए, किराया प्रतिबंध अधिनियम, दिनांक 22 मार्च, 1971 के तहत, श्री ए. एस. गर्ग, किराया नियंत्रक (उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी) सिरसा, दिनांक 15 अक्टूबर, 1970 के आदेश को उलटते हुए और अपीलार्थी को बाहर निकालने के लिए मकान मालिक (प्रतिवादी) के आवेदन को खारिज करते हुए और पक्षकारों को तर्क की कुछ मुद्दों की प्रक्रिया पर प्रतिवादी की आंशिक सफलता के कारण अपने स्वयं के खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया।

अपीलकर्ता की ओर से हीरा लाल सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता और एस. सी. सिब्बल, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से लक्ष्मी ग्रोवर, वकील।

निर्णय

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था -

सुरिंदर सिंह, न्यायमूर्ति

(1) जिस बिंदु को "पांच का ज्ञान" कहा गया है वह कोई पहली नहीं है जिसे केवल ओडिपस ही हल कर सकता था। यद्यपि पुनरीक्षण याचिका को संपूर्ण रूप से निर्णय के लिए हमारे पास भेजा गया है, लेकिन संक्षेप में जिस प्रश्न पर विचार की आवश्यकता है वह यह है कि क्या मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने से पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी करना आवश्यक है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (बाद में किराया अधिनियम के रूप में संदर्भित) के प्रावधान।

(2) तथ्यों को अनुभव से पहले होना चाहिए और निर्णय बिना किसी बाधा के होगा। विनोद कुमार नाबालिग ने अपने पिता के माध्यम से अपने अगले मित्र के रूप में कार्य करते हुए (जिसे मकान मालिक के रूप में संक्षिप्तता के लिए संदर्भित किया जाना है) दो आधारों पर सिरसा, जिला हिसार में स्थित एक दुकान से बेदखल करने के लिए प्रत्यर्थी (अब से किरायेदार के रूप में संदर्भित) हरबंस सिंह आजाद के खिलाफ रेंट एक्ट की धारा 13 के तहत एक याचिका शुरू की, अर्थात्, (i) किरायेदार 2 दिसंबर, 1965 से प्रभावी परिसर के लिए किराए का भुगतान करने में विफल रहा था, यानी, तेरह महीने से अधिक की अवधि के लिए और (ii) उसने दुकान को बंद रखा था और याचिका दायर करने से पहले लगभग 17/18 महीने तक अपने व्यवसाय के लिए उसी पर कब्जा नहीं किया था। एक अतिरिक्त आधार भी लिया गया था कि किरायेदार ने संपत्ति को नुकसान पहुंचाया था और इसके मूल्य और उपयोगिता को बाधित किया था। हालाँकि, यह मैदान किसी भी स्तर पर उत्तेजित नहीं था। किराया नियंत्रक ने 10 फरवरी, 1967 के लिए किरायेदार को याचिका का आवश्यक नोटिस जारी किया। हालाँकि, यह बताया गया था कि किरायेदार ने नोटिस की सेवा को स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। इसलिए, ऊपर उल्लिखित तिथि पर उनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही का आदेश दिया गया और मकान मालिक का एकतरफा साक्ष्य दर्ज करने के लिए मामले को 20 फरवरी, 1967 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। बाद की तारीख में मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को दर्ज करने के बाद, किरायेदार को बेदखल करने का आदेश किराया नियंत्रक द्वारा पारित किया गया था। कुछ समय बाद, सटीक रूप से 11 अप्रैल, 1967 को, किरायेदार ने निष्कासन के एकतरफा आदेश को दरकिनार करने के लिए एक प्रार्थना के साथ नियंत्रक को स्थानांतरित किया और इन कार्यवाहियों का समापन 18 दिसंबर, 1967 के आदेश के साथ हुआ, जिसके द्वारा किराया नियंत्रक ने 20 फरवरी, 1967 के अपने पहले के आदेश को दरकिनार कर दिया। उन्होंने यह भी निर्देश दिया कि निष्कासन आवेदन को आगे की कार्यवाही के लिए 30 जनवरी, 1968 को रखा जाए। उस तारीख को, किरायेदार ने मकान मालिक को किराया और लागत आदि (कुल

581 रुपये) के बकाये की पेशकश की, लेकिन मकान मालिक ने यह दावा करते हुए निविदा स्वीकार करने से इनकार कर दिया कि यह "सुनवाई की पहली तारीख" पर नहीं की गई थी।

(3) पक्षकारों को निम्नलिखित मुद्दों पर एक प्रतिस्पर्धा का सामना करना पड़ा: (1) क्या प्रत्यर्थी ने सुनवाई की पहली तारीख को किराया आदि के बकाया को ठीक से प्रस्तुत किया है?

(2) क्या याचिकाकर्ता के लिए यह आवेदन दायर करने से पहले नोटिस देना आवश्यक था? यदि ऐसा है, तो इसका प्रभाव है।

(2-क) क्या प्रत्यर्थी आवेदन में उल्लिखित आधारों पर निष्कासन के लिए उत्तरदायी है?

(4) किराया नियंत्रक ने किरायेदार के खिलाफ उपरोक्त सभी मुद्दों को पाया और उसे बेदखल करने का आदेश दिया, हालांकि उसने किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए पंद्रह दिनों का समय दिया।

(5) किरायेदार ने किराया अधिनियम की धारा 15 (बी) के तहत अपील के अधिकार का उपयोग किया और उसे अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष सफलता से पुरस्कृत किया गया, जिसने किराया नियंत्रक के आदेश को दरकिनार कर दिया और मकान मालिक के निष्कासन के आवेदन को खारिज कर दिया। ऐसा करते समय, अपीलीय प्राधिकरण ने मुद्दा संख्या में शामिल बिंदु पर विचार किया। 1 और यह विचार था कि 30 जनवरी, 1968 को किरायेदार द्वारा किराया, आदि के बकाया की निविदा एक वैध निविदा थी क्योंकि उस तारीख को जब एकतरफा कार्यवाही को अलग कर दिया गया था, i.e., 18 दिसंबर, 1967, निष्कासन आवेदन किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं था और इसलिए उस तारीख को उक्त आवेदन में कोई कार्यवाही नहीं हुई थी। अपीलीय प्राधिकरण ने इस आधार पर अपने निष्कर्ष को पुष्ट किया कि 18 दिसंबर, 1967 को एकतरफा आदेश को निरस्त किए जाने के बाद, किरायेदार की कोई उचित सेवा नहीं थी और उसे निष्कासन आवेदन की एक प्रति नहीं दी गई थी, जिसके आधार पर वह किराया आदि की बकाया राशि दे सकता था। उस तारीख को। मुद्दे के संबंध में सं. 2, अपीलीय प्राधिकरण ने यह निष्कर्ष निकालने के पश्चात् कि पक्षकारों के बीच किरायेदारी समय के प्रवाह से समाप्त नहीं हुई थी, और न ही इसे छोड़ने के लिए एक नोटिस द्वारा निर्धारित किया गया था, यह अभिनिर्धारित करने के लिए प्रेरित किया कि ऐसी संविदात्मक किरायेदारी को धारा 106, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक नोटिस जारी करने की आवश्यकता है, इससे पहले कि किरायेदार को बाहर निकालने के लिए कोई कार्रवाई की जा सके। ऐसा कोई नोटिस जारी नहीं किए जाने के कारण, अपीलीय प्राधिकरण ने इस आधार पर भी मकान मालिक के लिए उपयुक्त नहीं माना। अंतिम अंक पर निष्कर्ष नं. 2-क, जैसा कि किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित किया गया है, कि किरायेदार ने निष्कासन के लिए आवेदन दाखिल करने से पहले चार महीने से अधिक समय तक उचित कारण के बिना परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, तथापि, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि की गई थी। अन्य मुद्दों पर निष्कर्षों के परिणामस्वरूप, मकान मालिक द्वारा दायर निष्कासन आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

(6) बाउट के तीसरे दौर में, मकान मालिक ने संशोधन में इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसकी सुनवाई एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने की, जिन्होंने इसमें शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न को देखते हुए एक बड़ी पीठ द्वारा मामले पर विचार करने के लिए वर्तमान संदर्भ दिया। जैसा कि संदर्भ आदेश से देखा जाएगा, कक्षों में विद्वान न्यायाधीश के समक्ष केवल दो बिंदुओं का आग्रह किया गया था। पहला आक्षेप यह था कि अपीलीय प्राधिकरण ने गलत तरीके से 30 जनवरी, 1968 को स्वीकार कर लिया था, क्योंकि सुनवाई की पहली तारीख 18 दिसंबर, 1967 के बजाय थी, जिस तारीख को पहले पारित एकतरफा आदेश को रद्द कर दिया गया था। विद्वान न्यायाधीश ने इस बिंदु को अनिश्चित छोड़ दिया, क्योंकि वह दूसरे तर्क पर विचार करने के लिए याचिका को एक बड़ी पीठ को भेजने के लिए इच्छुक था कि मकान मालिक द्वारा अपने किरायेदार को बाहर निकालने के लिए किराया अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने से पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस जारी करना आवश्यक नहीं था। भैयाराम बनाम महावीर प्रसाद (1) मामले में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय को नोटिस करने के बाद विद्वान एकल न्यायाधीश का विचार था कि उसी पर पुनर्विचार की आवश्यकता है और इस तरह से मामला हमारे सामने आया है।

(7) आइए पहले हम प्रतिष्ठित गंतव्य तक यात्रा को सुविधाजनक बनाने के लिए जर्जर सड़क-अवरोधों को दूर करें। जहां तक किरायेदार का संबंध है, उसके विद्वत वकील ने किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण के समवर्ती निष्कर्ष पर पुनर्विचार करने का अनुरोध किया कि किरायेदार ने चार महीने से अधिक की अवधि के लिए विवादित परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था। संभवतः एकल न्यायाधीश के समक्ष इस बिंदु का आग्रह नहीं किया गया था, और न ही हम मकान मालिक की ओर से वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में तथ्य के इस शुद्ध निष्कर्ष को बाधित करने के लिए इच्छुक हैं, उनके विद्वान वकील, श्री हीरा लाई सिब्वल ने, पहली बार में, मुद्दा संख्या के विषय पर अपना ध्यान केंद्रित किया है। 1, जिस पर भूमि स्वामी के प्रतिकूल निष्कर्ष अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अभिलिखित किया गया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि 30 जनवरी, 1968 को किराया नियंत्रक के समक्ष की गई निविदा एक वैध निविदा थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलीय प्राधिकरण ने वर्तमान मामले के तथ्यों को इस न्यायालय द्वारा पूर्ववर्ती प्राधिकरणों में भी तय किए गए कानून के दायरे से अलग करने में गलती की थी। इस संबंध में ज्ञान हरि सिंह जचेक बनाम श्रीमती वीरन देवी और अन्य का उल्लेख किया गया है। (2). इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश को अब विचाराधीन बिंदु से अवगत कराया गया था, क्योंकि यह एक ऐसा मामला भी था जहां एक एकतरफा आदेश को दरकिनार कर दिया गया था। महाजन, जे. आर. (Jr) ने संक्षिप्त निर्णय देते हुए इस तर्क को खारिज कर दिया कि सुनवाई की पहली तारीख मामले के पुनः पंजीकरण के बाद सुनवाई की तारीख होगी। विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि पुनः पंजीकरण पर कानून के तहत किसी नए नोटिस की आवश्यकता नहीं है, जब किसी मामले को डिफॉल्ट रूप से खारिज किए जाने के बाद बहाल कर दिया गया हो। ऐसी स्थिति में, कोई दूसरी याचिका दायर नहीं की गई थी और यह केवल मूल याचिका थी जिसे पुनर्जीवित किया गया था। न्यायमूर्ति महाजन ने मनोहर लाई चोपड़ा बनाम बाल प्लाज अरोड़ा (3) मामले में इस न्यायालय के पहले के एक निर्णय पर भरोसा व्यक्त किया जिसमें यही विचार व्यक्त किया गया था कि सुनवाई की पहली तारीख वह तारीख होगी जिस पर एकतरफा आदेश को दरकिनार कर दिया गया था। उक्त मामले में न्यायमूर्ति सोनी की टिप्पणियाँ, जो विचाराधीन बिंदु के लिए प्रासंगिक हैं, शब्दशः ध्यान देने योग्य हैं:

पीठ ने कहा, "जैसा कि मैंने पहले भी कहा है, जहां तक सुनवाई के पहले दिन किराए के बकाया भुगतान का संबंध है, यह मामला आदेश 9 के नियम 7 के प्रावधानों से समाप्त होता है। यदि न्यायालय एकतरफा कार्यवाही को दरकिनार कर देता है, तो इसका मतलब है कि न्यायालय सुनवाई में उपस्थित नहीं होने के लिए प्रतिवादी के बहाने को स्वीकार करता है। अदालत की स्वीकृति का परिणाम यह है कि प्रतिवादी को उसी स्थिति में रखा जाता है जैसे कि वह वास्तव में सुनवाई के पहले दिन पेश हुआ था और सुनवाई के पहले दिन वह पैसा लाया था। लेकिन अगर उसने ऐसा नहीं किया, अगर उसका बहाना स्वीकार कर लिया जाता है कि वह वादी द्वारा गुमराह किया गया था और उसके बाद, आने में सक्षम नहीं था, तो अदालत को उसका धन तुरंत सुनवाई के पहले दिन एक उचित निविदा है।"

(8) हरबंस सिंह, जे. (जैसा कि वह तब था) ने द्वारका देवी और अन्य बनाम हंस राज (4) में अभिनिर्धारित करते हुए उपरोक्त टिप्पणियों से सहायता प्राप्त की कि जिस तारीख को एकतरफा आदेश अलग रखा गया था, उस तारीख को की गई जमा राशि को ऐसा माना जाएगा जैसे कि वह सुनवाई की पहली तारीख को उपस्थिति के लिए निर्धारित की गई थी। ऊपर देखे गए निर्णयों में निहित दृष्टिकोण की शुद्धता पर संदेह नहीं किया जा सकता है।

(9) अपीलीय प्राधिकरण ने, वर्तमान मामले में, इस तथ्य पर बल दिया है कि मूल निष्कासन आवेदन 18 दिसंबर, 1967 को किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं था और यह किरायेदार को किराया आदि के बकाया को कम करने का विकल्प प्रदान करेगा। मामले में अगली तारीख तय की गई। इस मामले में यह सही दृष्टिकोण नहीं है। उस समय जब किरायेदार ने एकतरफा आदेश को रद्द करने के लिए एक आवेदन के साथ किराया नियंत्रक से संपर्क किया, तो वह स्पष्ट रूप से उसके खिलाफ निष्कासन आवेदन दायर करने और पहले की तारीख पर इसके निपटान के बारे में जानता था, हालांकि एकतरफा। यदि वह किराया अधिनियम के तहत किसी किरायेदार को उपलब्ध लाभ लेने का इच्छुक था, तो उसे उसी दिन बकाया आदि का भुगतान करना चाहिए था, जब कार्यवाही बहाल की गई थी। रिकॉर्ड में यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि उन्होंने 18 दिसंबर, 1967 को ऐसा कोई प्रयास किया था। वास्तव में, किरायेदार को इस ओर से अभिवचन करते हुए सुना गया होगा यदि उस तारीख को उसने किराया

नियंत्रक के समक्ष किराया और अन्य प्रभारों को देने का अपना कर्तव्य निभाया था, लेकिन अनुरोध के बावजूद नियंत्रक द्वारा आवश्यक कार्य नहीं किया गया था। न्यायाधीश मेहर सिंह को गुलशन राय और एक अन्य बनाम देवी दयाल (5) में कुछ इसी तरह की स्थिति का सामना करना पड़ा और उन्होंने यह निष्कर्ष निकाला कि जहां किराया नियंत्रक सुनवाई की पहली तारीख को लागत का आकलन करने में चूक करता है, लेकिन किरायेदार उसे ऐसा करने के लिए आमंत्रित नहीं करता है, कानून के अनुपालन को सुविधाजनक बनाने के लिए, किरायेदार को नियंत्रक को अपना कर्तव्य निभाने के लिए आमंत्रित करने में विफलता का लाभ नहीं मिल सकता है। यह मामले का सही दृष्टिकोण है। धारा 13 (2) (i) के परंतुक के तहत किरायेदार को उपलब्ध वैधानिक लाभ की एक सीमित गुंजाइश है क्योंकि यह मुकदमेबाजी की कठोरता से अंतिम समय में एक सुविधाजनक बचाव प्रदान करता है। "सुनवाई की पहली तारीख" को केवल तर्क की प्रक्रिया द्वारा नहीं बढ़ाया जा सकता है जैसा कि अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अपनाया गया है, जिसके बिंदु पर निष्कर्ष, इसलिए, उलट है।

(10) श्री सिब्ल ने रुपये की निविदा की अपर्याप्तता के संबंध में एक और आलोचना का उल्लेख करने का प्रयास किया। 30 जनवरी, 1968 को भी नियंत्रक के समक्ष किरायेदार द्वारा 581 बनाया गया। तर्क यह है कि उक्त राशि में 2 दिसंबर, 1965 से निविदा की तारीख तक का किराया और ब्याज शामिल नहीं था। नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष ऐसा कोई आधार आग्रह नहीं किया गया है, सिविल विविध आवेदन सं। वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में याचिकाकर्ता की ओर से हमले के इस नए आधार की अनुमति देने के अनुरोध के साथ 1971 का 6269 दायर किया गया था। 17 सितंबर, 1971 को मुख्य न्यायाधीश लारहंस सिंह (जैसा कि वे उस समय कर रहे थे) द्वारा एक एकतरफा आदेश दर्ज किया गया था, जिसमें उक्त विविध आवेदन में की गई प्रार्थना की अनुमति दी गई थी, हालांकि यह केवल अपवादों के अधीन था। यह आपत्ति अब ली गई है। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किराया अधिनियम के तहत दोनों प्राधिकरणों में से किसी के समक्ष इस मुद्दे को कभी नहीं उठाया गया था, हम वर्तमान संशोधन याचिका में गणना के मामले में जाने के लिए इच्छुक नहीं हैं, जो केवल कानून के प्रश्न पर है।

(11) परिदृश्य अब धुंध से घिरा नहीं है। आइए अब हम उस भौतिक बिंदु को देखें, जिसने वर्तमान संदर्भ को आवश्यक बना दिया है, i.e., क्या धारा 106, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक नोटिस जारी करना एक अनिवार्य पूर्व-आवश्यकता है, इससे पहले कि एक मकान मालिक अपने किरायेदार को बाहर निकालने के लिए किराया अधिनियम की सहायता ले सके। हमारे सामने कानून का प्रासंगिक प्रावधान होना चाहिए जिसके लिए व्याख्या की आवश्यकता होती है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 निम्नानुसार है:

13 (1) किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में पारित डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा और किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में, इस धारा के प्रावधानों के अनुसार या पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1947 की धारा 13 के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में, जैसा कि बाद में संशोधित किया गया है, को छोड़कर वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा।

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, वह इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है: -

(i) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के करार में नियत समय की समाप्ति के पन्द्रह दिनों के भीतर या ऐसे किसी करार के अभाव में, अगले महीने के अंतिम दिन तक, जिसके लिए किराया देय है, भवन या किराए पर ली गई भूमि के संबंध में अपने द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं की है:

बशर्ते कि यदि किरायेदार देय सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत प्रतिवर्ष के किराए और ब्याज के बकाया का भुगतान करता है या निविदा करता है, तो किरायेदार ने उपर्युक्त समय के भीतर किराए का विधिवत भुगतान किया है या निविदा दी है।

X X X X
X X X X

इस मामले ने एक चौथाई सदी पहले राय वृज राज कृष्णा और एक अन्य बनाम एस. के. शॉ एंड ब्रदर्स में सर्वोच्च न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया था। (6). वह मामला बिहार किराया अधिनियम के तहत सामने आया और न्यायाधीश फजल अली ने पीठ की ओर से बोलते हुए निम्नलिखित सामग्री अवलोकन किए:

"धारा 11 एक स्व-निहित धारा है, और यह निर्धारित करने के लिए कि क्या एक किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है या नहीं, और किन शर्तों के तहत उसे बेदखल किया जा सकता है, अधिनियम से बाहर जाना पूरी तरह से आवश्यक है। यह स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि एक किरायेदार कुछ शर्तों को छोड़कर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं है, और एक महीने से महीने के किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित शर्तों में से एक किराए का भुगतान नहीं करना है।"

X X X X
X X X X

"इस प्रकार अधिनियम उन मामलों के निवेश के लिए एक पूर्ण तंत्र स्थापित करता है जिन पर एक किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने के लिए नियंत्रक की अधिकारिता निर्भर करती है, और यह स्पष्ट रूप से उसके आदेश को अंतिम और केवल आयुक्त के निर्णय के अधीन बनाता है। अधिनियम अकेले नियंत्रक को यह तय करने का अधिकार देता है कि किराया का भुगतान नहीं किया गया है या नहीं, और उस प्रश्न पर उसका निर्णय धारा 11 के तहत उसके द्वारा आदेश पारित करने से पहले आवश्यक है। अधिनियम के ऐसे प्रावधान होने के कारण, हमें यह देखना होगा कि क्या किसी ऐसे मामले पर नियंत्रक के निर्णय पर सवाल उठाना संभव है जो अधिनियम स्पष्ट रूप से उसे निर्णय लेने का अधिकार देता है।"

(12) वर्तमान किराया अधिनियम के एक खाली पढ़ने से पता चलता है कि बिहार अधिनियम के मामले में, इसमें विभिन्न विवादास्पद बिंदुओं पर न्यायनिर्णयन को सक्षम करने के लिए सभी आवश्यक प्रावधान भी शामिल हैं जो मकान मालिक और किरायेदार के बीच उनके संबंध के संबंध में विवाद में उत्पन्न हो सकते हैं। इस न्यायालय की दो खंड पीठों ने बिहार अधिनियम के संबंध में लिए गए दृष्टिकोण का अनुसरण किया। बावा सिंह और एक अन्य बनाम कुंदन लाई, (7) में, जो वर्तमान किराया अधिनियम के तहत एक मामला था, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अधिनियम अपने आप में एक पूर्ण संहिता थी और इसके प्रावधान संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों को हटा देते हैं। इसलिए संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी करना अनावश्यक पाया गया। दूसरे मामले में, हेम चंद बनाम श्रीमती शामा देवी, (8) राज वृज राय कृष्ण में उच्चतम न्यायालय की टिप्पणियों पर भरोसा करते हुए, पीठ ने एक बार फिर दिल्ली और अजमेर मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत एक मामले में उपरोक्त विचार की पुष्टि की। मुख्य निर्णय के अंत में, जो खोसला, जे., कपूर, जे. द्वारा अभिलिखित किया गया था, विशेष रूप से गुरुपद हैदर जीवन दास बनाम अर्जुनदास गोयनका में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विपरीत दृष्टिकोण से असहमत था। (9). यह मामला एक बार फिर उच्चतम न्यायालय में भैया पुंजलाल भगवानदीन बनाम दवे भागवत-प्रसाद: प्रभुप्रसाद और अन्य, (10) के मामले में उत्तेजित हो गया था, लेकिन निर्णय में, उनके प्रभुओं ने हर्न चंद के मामले में निर्धारित कानून की शुद्धता या अन्यथा के संबंध में कोई राय व्यक्त करने से परहेज किया।

(13) ऐसा प्रतीत होता है कि भैया पुंजलाल के मामले के बाद हवा में कुछ मोड़ आया है। (supra). वीरा अब्बासभाई अलीमहमद बनाम हाजी गुलाम नबी हाजी सफीभाई, (11) में बंबई किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 के खंड (1) के संबंध में यह मत व्यक्त किया गया था कि उक्त खंड एक ऐसे किरायेदार पर लागू होता है जो संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित होने के बाद भी कब्जे में बना रहता है और यह संविदात्मक किरायेदारी के

निर्धारण के बिना संविदात्मक किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार प्रदान नहीं करता है। इस मामले के बाद उसी आधार से एक और प्राधिकरण आया जैसा कि मंगीलाल बनाम सुगन चंद राठी में बताया गया था, (12). मामला मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में उत्पन्न हुआ और यह विशेष रूप से अभिनिर्धारित किया गया था कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 की अपेक्षाओं के लिए, महीने-दर-महीने पट्टे को समाप्त करने के लिए, मकान मालिक या किरायेदार में से किसी एक से पंद्रह दिनों का नोटिस जारी करना आवश्यक था और यह कि मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को समाप्त करने से पहले ऐसी सूचना आवश्यक थी। एक परिणाम के रूप में, यह आगे कहा गया कि इस संबंध को वैध रूप से समाप्त किए बिना, मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करके परिसर का कब्जा प्राप्त नहीं कर सकता था। एक अन्य मामले में मनुजेंद्र दत्त बनाम पूर्णेंद्र प्रसाद राय चौधरी और अन्य, ऊपर उल्लिखित दो मामलों में व्यक्त किए गए विचार की पुष्टि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा की गई थी।

(14) अशांत मौसम के मद्देनजर, यह मुद्दा कि क्या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी करने की आवश्यकता को निरस्त कर दिया था, इस न्यायालय की एक खंडपीठ के समक्ष सयराज पाल बनाम जनक राज मामले में, (14). पीठ ने उच्चतम न्यायालय के विभिन्न निर्णयों पर विचार करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला कि इन निर्णयों के अनुपात के अनुसार, जब तक कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत नोटिस की सेवा की आवश्यकता को निरस्त करने वाला एक स्पष्ट वैधानिक प्रावधान नहीं था, केवल यह तथ्य कि बेदखल करने के लिए एक मकान मालिक के अधिकार किराए अधिनियम के कारण प्रतिबंधित थे, एक मकान मालिक को अपेक्षित नोटिस देने से मुक्त नहीं करता है। स्वराज पाल के मामले (उपर्युक्त) में निर्णय के बाद मुश्किल से दो महीने बीत चुके थे कि मामला एक बार फिर पी. सी. पंडित, जे. के सामने आया, जिन्होंने महसूस किया कि इस न्यायालय की खंड पीठों, अर्थात् बावा सिंह के मामले और स्वराज पाल के मामले में मतभेद है। जैसा कि भैयाराम बनाम महावीर प्रसाद में बताया गया है, (15). पी. सी. पंडित, जे. ने निम्नलिखित तीन बिंदुओं को निर्णय के लिए पूर्ण पीठ को भेजा: -

"1. क्या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी किए बिना निष्कासन आवेदन दायर किया जा सकता है;

2. क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी न करने के संबंध में आपत्ति, किरायेदार द्वारा माफ की जा सकती है;

3. क्या नोटिस की वैधता के बारे में आपत्ति एक किरायेदार द्वारा उस मामले में माफ की जा सकती है जिसमें एक दोषपूर्ण नोटिस जारी किया गया है।"

इस मामले को पूर्ण पीठ के समक्ष रखा गया और सर्वोच्च न्यायालय सहित कई प्राधिकरणों का एक विस्तृत विवरण, जिसका समापन भैयाराम बनाम महावीर प्रसाद मामले में फैसले के साथ हुआ। (16). पूर्ण पीठ के भौतिक निष्कर्षों को वर्तमान निर्देश आदेश में तुली, जे. द्वारा पुनः प्रस्तुत किया गया है। इन सब बातों को दोहराने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन यह कहने के लिए पर्याप्त है कि निष्कर्षों में से एक यह था कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की तामील का अभाव प्रत्येक मामले में किराया अधिनियम के प्रवर्तन के बावजूद एक अच्छा बचाव बना हुआ है, जिसमें ऐसा बचाव वैध होता और राज्य के सामान्य कानून के तहत उपलब्ध होता, अगर किराया अधिनियम लागू नहीं किया गया होता। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि पंजाब किराया अधिनियम ने उक्त उपबंध के सिद्धांतों की संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 को अप्रत्यक्ष रूप से निरसित या निरसित नहीं किया था, जहां तक वे पंजाब में समता न्याय और सद्भावना के सिद्धांतों के रूप में लागू होते हैं।

(15) हमारे न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय से कुछ समय पहले, वही मुद्दा मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के समक्ष दक्षिण में विचार के लिए आया था। उस न्यायालय ने मेसर्स रावलंद कंपनी बनाम के. जी. रामचंद्रन और अन्य में इस न्यायालय की दो खंड पीठों के पूर्व दृष्टिकोण का अनुसरण करना पसंद किया कि किराया विधान के

कारण किरायेदार की किरायेदारी को समाप्त करने के लिए मकान मालिक द्वारा कोई नोटिस जारी करने की आवश्यकता नहीं थी।

(16) उसी वर्ष (1967) में सुप्रीम कोर्ट का फैसला आया, यानी मनुजेंद्र दत्त बनाम पूर्णेंद्र प्रसाद राय चौधरी और अन्य, जिसमें निम्नलिखित टिप्पणियां की गईं:

"किराया अधिनियम आम तौर पर संविदात्मक पट्टों में हस्तक्षेप करने के लिए नहीं हैं और किरायेदारों की सुरक्षा के लिए अधिनियम हैं और परिणामस्वरूप प्रतिबंधात्मक और सक्षम नहीं हैं, कार्रवाई का कोई नया अधिकार नहीं है, लेकिन अनुबंध के तहत या सामान्य कानून के तहत मौजूदा अधिकारों को प्रतिबंधित करते हैं।"

(17) जब मद्रास पूर्ण पीठ के निष्कर्षों की तन्यता उसी मामले में उच्चतम न्यायालय के समक्ष परीक्षण के लिए आई, तो इसने पूर्ण पीठ द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि की। इस मामले में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय मेसर्स रावल एंड कंपनी बनाम के. जी. रामचंद्रन और अन्य में बताया गया है। यह ध्यान देने योग्य है कि न्यायमूर्ति अलगिरिस्वामी ने मनुजेंद्र दत्त के मामले में की गई टिप्पणियों का विशिष्ट संदर्भ दिया, जो ऊपर पुनः प्रस्तुत की गई हैं, और व्यक्त किया कि उक्त टिप्पणियों को उन अधिनियमों की योजना और उनके प्रावधानों से संबंधित सभी किराया अधिनियमों पर लागू नहीं माना जाना चाहिए। उच्चतम न्यायालय के बाद के निर्णय में, i.e., पुवाडा वेंकटेश्वर राव बनाम चित्यामना वेंकट रमना, आंध्र प्रदेश भवन नियंत्रण अधिनियम, 1960 के तहत एक मामले पर विचार करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उक्त अधिनियम एक पूर्ण संहिता है, जो बेदखली के लिए प्रक्रिया प्रदान करता है और पट्टा समाप्त करने वाले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक पूर्व सूचना, आंध्र अधिनियम के तहत बेदखली के लिए याचिका दायर करने से पहले आवश्यक नहीं है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि मंगीलाल के मामले (12) (उपर्युक्त) में उच्चतम न्यायालय के निर्णय को आंध्र उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से अलग किया गया था। हमारा ध्यान उच्चतम न्यायालय के रतन लाई बनाम वातर्देश चंदर और अन्य (21) में रिपोर्ट किए गए एक अन्य हालिया निर्णय की ओर भी आकर्षित किया गया था, जिसमें न्यायमूर्ति कृष्ण अय्यर ने कहा था, "यह इस प्रकार है कि जहां भी, एक विशेष किराया नियंत्रण कानून के तहत, मकान मालिक बेदखली के लिए आधार बनाता है, वह इस संबंध में कार्यवाही तभी शुरू कर सकता है जब उक्त आधार पर उसके पास संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत कार्रवाई का कारण हो। हालांकि, अब विचाराधीन बिंदु पर चर्चा करते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने स्पष्ट रूप से घोषणा की कि "यदि किराया नियंत्रण विधान विशेष रूप से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में निहित बातों के पूरक में नहीं, बल्कि अधिक्रमण में बेदखली के लिए आधार प्रदान करता है, तो स्थिति संभवतः अलग हो सकती है।" इसलिए यह स्पष्ट है कि उच्चतम न्यायालय ने इस मामले में अंतिम मुहर लगा दी है और यह प्रस्ताव कि हस्त पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधानों के तहत किरायेदार को बेदखल करने के लिए भूमि स्वामी के समक्ष संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस जारी करना आवश्यक नहीं है, संदेह या बहस से परे है।

(18) मेरे स्वामी, मुख्य न्यायाधीश, सिविल संशोधन सं। 1976 का 355 3 नवंबर, 1976 को और आर. एन. मित्तल, जे., सिविल रिवीजन नं. 1976 की धारा 267 का आज ही निर्णय लिया गया है, उपर्युक्त निष्कर्ष के अनुसार विवाद में बिंदु का निपटारा किया है। कानूनी उथल-पुथल ने लंबे समय तक न्यायिक दिमाग को हिला दिया है। तराजू अब आराम में है। हम उन्हें फिर से परेशान नहीं करना चाहते हैं।

पुनरीक्षण याचिका स्वीकार कर ली जाती है और किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के आदेश को बहाल कर दिया जाता है। हम, फिर भी, किरायेदार को, आज से दो महीने का समय, परिसर खाली करने की अनुमति देते हैं। कोई खर्च नहीं।

आर एस नरूला, सी.जे.

(20) मुझे अपने विद्वान भाई सुरिंदर सिंह, जे. द्वारा तैयार किए गए विद्वतापूर्ण निर्णय को पढ़ने का लाभ मिला है और मैं इसके प्रत्येक शब्द से सहमत हूं। तथापि, चूंकि मैं भैयाराम बनाम महावीर प्रसाद, उपर्युक्त मामले में पूर्ण पीठ के निर्णय का लेखक था, इसलिए मैं यह अवलोकन करना कर्तव्य समझता हूं कि पूर्ण पीठ का उक्त निर्णय

निम्नलिखित मामलों में उच्चतम न्यायालय के उनके प्रभुओं के निर्णयों के आलोक में दिया गया था:-ऊपर, मैं यह अवलोकन करना कर्तव्य समझता हूं कि पूर्ण पीठ का उक्त निर्णय निम्नलिखित मामलों में सर्वोच्च न्यायालय के उनके प्रभुओं के निर्णयों के आलोक में दिया गया था: -

- (i) वोरा आभासभाई अलीमहमद बनाम हाजी गुलमनादी हाजी सफीभाई, उपर्युक्त।
- (ii) मंगीलाल बनाम सुगन चंद राठी, उपर्युक्त।
- (iii) मनुजेंद्र दत्त बनाम पूर्णेंद्र प्रसाद राँय चौधरी और अन्य, उपर्युक्त।

(21) तथापि, मेसर्स रावल एंड कंपनी बनाम के. जी. रामचंद्रन और अन्य, सुप्रा और पुवाडा वेंकटेश्वर राव बनाम चिदामाना वेंकट रमण, सुप्रा में उनके प्रभुत्वों की बाद की घोषणा को ध्यान में रखते हुए; अब ऐसा प्रतीत होता है कि भैयाराम के मामले में इस न्यायालय के पूर्ण न्यायपीठ के निर्णय को पलटने से कोई बचा नहीं है। यह ठीक इसी स्थिति में है कि निर्णय लेते समय एकल पीठ में बैठने पर भी-मूल राज जैन बनाम मेसर्स। जयुआ इंजीनियरिंग वर्क्स, मैंने इस न्यायालय की पूर्ण पीठ का अनुसरण नहीं किया, जिसे उच्चतम न्यायालय ने आंशिक रूप से पुवाडा वेंकटेश्वर राव बनाम चिदमन वेंकट रमना (ऊपर) और आंशिक रूप से रतन लाई बनाम वर्देश चंदर और अन्य में निहित रूप से खारिज कर दिया है; (उपर्युक्त)। इन टिप्पणियों के साथ ही मैं सहमत हूं कि इस पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार किया जाना चाहिए और किराया नियंत्रक के आदेश को बहाल किया जाना चाहिए, जिसमें किरायेदार-प्रत्यर्थी को बेदखल करने का निर्देश दिया गया है, उसे खाली करने के लिए दो महीने का समय दिया जाना चाहिए, लेकिन पक्षों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाना चाहिए।

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।

रजत कुमार कनौजिया

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी,

फ़रीदाबाद, हरियाणा