

भुगतान किया जाना चाहिए यह माना जाना चाहिए कि सिद्धांत भूमि के संपूर्ण मूल्य के निर्धारण के लिए हैं और इसमें मालिक के किसी भी हित को नहीं छोड़ना है।

(15) विद्वान वकील को यह बताते हुए कष्ट हो रहा था कि खंड (i), (ii) और (iii) के तहत तय की गई अधिकतम राशि के कारण उचित किराया कभी भी रुपये से अधिक तय नहीं किया जा सकता है। 166 प्रति एकड़ और इसे उचित मुआवजे का भुगतान नहीं कहा जा सकता। ये सभी तर्क अनुच्छेद 14 पर आधारित उन्हीं तर्कों का एक और पहलू हैं, जो अनुच्छेद 31-ए, 31-बी और 31-सी के कारण इस मामले में स्वीकार्य नहीं है। अतः यह तर्क टिकाऊ नहीं है।

(16) पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1972, पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 और पंजाब भूमि हस्तांतरण अधिनियम, 1990 के प्रावधानों को तब विद्वान वकील द्वारा संदर्भित किया गया था। उनका तर्क था कि ये अधिनियम और कुछ अन्य अधिनियम पेड़ों और इमारतों के लिए मुआवजा देते हैं, लेकिन इस अधिनियम में पेड़ों और इमारतों के लिए अलग से प्रावधान नहीं किया गया है। फिर, यह तर्क अनुच्छेद 14 के दायरे में है जिसमें याचिकाकर्ता शामिल नहीं हो सकता। फिर वह यह तर्क देना चाहता था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 51 में निहित न्यायसंगत प्रावधानों के आधार पर, वह मुआवजे का दावा करने का हकदार होगा। हम इस तर्क से सहमत होने में असमर्थ हैं क्योंकि ये सभी तर्क मूल प्रश्न पर जाते हैं कि क्या धारा 10 के तहत प्रतिपादित सिद्धांतों पर निर्धारित राशि पर सवाल उठाया जा सकता है या नहीं। मुआवजे की पर्याप्तता पर सवाल उठाने का एकमात्र तरीका संविधान के अनुच्छेद 14 के प्रावधानों को इस आधार पर लागू करना है कि अधिनियम इतना अनुचित या मनमाना है कि उस प्रावधान का उल्लंघन करता है। चूंकि अनुच्छेद 14 उन्हें उपलब्ध नहीं है, इसलिए ये तर्क भी उन्हें उपलब्ध नहीं हैं।

(17) परिणामस्वरूप, हम मानते हैं कि धारा 10 याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए किसी भी आधार पर हमले से प्रतिरक्षित है, और इसलिए, रिट याचिका खारिज होने योग्य है।

(18) तदुसार रिट याचिका खारिज की जाती है। हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

एससीके

एसएस सोढ़ी से पहले जे.

चान प्रकाश, -याचिकाकर्ता।

बनाम

तारा सिंह और अन्य, - प्रतिवादी। 1987 का सिविल संशोधन संख्या 1570

19 मई 1988.

विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा एवं पुनर्वास) अधिनियम (1954 का एक्सएलआईवी)—धारा 29—हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण)

चान प्रकाश बनाम तारा सिंह और अन्य (एसएस सोढ़ी, जे.)

अधिनियम (1 और 13 का XI) - धारा 13 - किरायेदार - निष्क्रांत संपत्ति के आवंटन का अर्थ - ऐसे आवंटियों की बेदखली की स्थिति - किराया अधिनियम के तहत अधिकारियों का क्षेत्राधिकार।

आयोजित, विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 29 के आधार पर कस्टोडियन के तहत एक आवंटी या लाइसेंसधारी, विस्थापित P10 के क्रेता के तहत एक किरायेदार बन गया।^{®^} "ई को बेदखल या बेदखल नहीं किया जा सकता क्योंकि उक्त अधिनियम की धारा 29 और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत उसे सुरक्षा प्रदान की गई। उनकी स्थिति वैधानिक किरायेदार की है। इसलिए, उन्हें हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है। (पैरा 5 और 6)

धारा के अंतर्गत पुनरीक्षण हेतु याचिकाहरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15(6) श्री पीसी नरियाला, अपीलीय प्राधिकारी (अतिरिक्त जिला न्यायाधीश), अंबाला के न्यायालय के 19 मार्च, 1987 के आदेश के विरुद्ध, जिसमें श्री सुभाष गोयल, उप के आदेश को उलट दिया गया था। न्यायाधीश द्वितीय श्रेणी, अम्बाला ने दिनांक 20 मई, 1986 को अपील स्वीकार कर ली और विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित निष्कासन आदेश को रद्द कर दिया और साथ ही पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।

याचिकाकर्ता के वकील केजी चौधरी।

प्रतिवादी की ओर से एसकेएस बेदी, वकील।

प्रलय

एसएस सोढ़ी, जे.

(1) यहां पुनरीक्षण में मुद्दा यह है कि क्या पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है ताकि प्रतिवादी तारा सिंह को हरियाणा शहरी के प्रावधानों के तहत याचिकाकर्ता चैन प्रकाश के उदाहरण पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी बनाया जा सके। किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद इसे 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया जाएगा)।

(2) वह संपत्ति, जिसके संबंध में दोनों पक्ष मुकदमा कर रहे हैं, वह मोहल्ला पल्लेदारन, सदर बाजार, अंबाला कैंट में मकान-4940 है। यह एक निष्क्रांत संपत्ति थी जिसे कस्टोडियन ने रुपये के भुगतान पर तारा सिंह को आवंटित किया था। 4 प्रति माह. रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री से यह स्थापित होता है कि, सनद प्रदर्शनी पी/एल के अनुसार, यह संपत्ति अक्टूबर, 1983 से याचिकाकर्ता चान प्रकाश के पक्ष में विधिवत हस्तांतरित की गई है। चान प्रकाश इस प्रकार मालिक हैं, जबकि तारा सिंह ने तब से कब्जा जारी रखा है। .

(3) किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी दोनों ने इस आशय के समवर्ती निष्कर्ष लौटाए हैं कि याचिकाकर्ता चैन प्रकाश को अपने स्वयं के उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता थी। संशोधन में इस निष्कर्ष की सत्यता पर सवाल नहीं उठाया गया है। जबकि किराया नियंत्रक ने इस आधार पर, व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए, तारा सिंह को बेदखल करने का आदेश दिया, अपीलीय प्राधिकारी ने यह कहते हुए इनकार कर दिया कि तारा सिंह कस्टोडियन के तहत एक आवंटी है, मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों के बीच नहीं था और इसलिए, तारा सिंह को अधिनियम के प्रावधानों के तहत बेदखल नहीं किया जा सकता था। इस संबंध में गुरचरण सिंह बनाम देविकी नंदन और अन्य (1) में डीके महाजन, जे के फैसले पर भरोसा किया गया, जहां यह देखा गया था, "इसमें कोई विवाद नहीं है कि एक आवंटी का कब्जा केवल एक लाइसेंसधारी का है और उसे उन अधिकारों के अलावा किसी भी अधिकार का आनंद नहीं मिलता है जिनका आनंद केवल एक लाइसेंसधारी को मिलता है।" इसके बाद बाद में दो अन्य प्राधिकारियों ने भी इस पर ध्यान दिया, अर्थात्: हरनाम सिंह और अन्य बनाम श्रीमती। कौशल्या देवी और एक अन्य (2), और श्रीमती। जगाधरी की शकुंतला बनाम बीडी बंसल (3)।

(4) गोबिंद राम बनाम तखत माई कनीमगो और अन्य (4) में इस न्यायालय की खंडपीठ के फैसले के मद्देनजर यह विचार अब टिक नहीं सकता है कि एक आवंटी केवल लाइसेंसधारी था और किरायेदार नहीं था, जहां यह तर्क दिया गया था कि धारा 29 विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 ने उसमें उल्लिखित व्यक्तियों के लिए एक विशेष क्षेत्राधिकार बनाया, अर्थात्: निष्क्रांत संपत्ति के आवंटियों को कानूनी रूप से किरायेदार मानकर, उस पर कब्जा कर लिया गया था, इस टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया गया था, "केवल तथ्य यह है कि विस्थापित व्यक्तियों (मुआवजा और पुनर्वास) की धारा 29 द्वारा कुछ किरायेदारों के संबंध में बेदखली के खिलाफ कुछ विशेष सुरक्षा प्रदान की गई थी।) अधिनियम, 1954, किसी भी मायने में यह नहीं कहता कि ऐसे किरायेदार पहले से मौजूद न्यायाधिकरणों के अधिकार क्षेत्र में नहीं थे। आगे यह देखा गया, "जब संसद ने जोरदार ढंग से कहा, हस्तांतरित संपत्ति पर वैध कब्जे वाले ऐसे व्यक्तियों को किरायेदार माना जाएगा; इरादा यह था कि वे शहरी क्षेत्रों में परिसर में रहने वाले अन्य किरायेदारों के समान अधिकार क्षेत्र के अधीन होंगे।

- (1) 1970 पीएलआर 651।
- (2) 1980(2) आरएलआर 189।
- (3) 1984 एचआरआर 14.
- (4) 1962 पीएलआर 969।

चान प्रकाश बनाम तारा सिंह और अन्य (एसएस सोढ़ी, जे.)

(5) इसी तरह का विचार केसर दास और अन्य बनाम जैसा राम और अन्य (5) में गतीरदेव सिंह, जे द्वारा बाद के फैसले में व्यक्त किया गया था, जहां यह आयोजित किया गया था, "- धारा 29 के आधार पर कस्टोडियन के तहत एक आवंटी या लाइसेंसधारी विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम के तहत निष्क्रांत संपत्ति के क्रेता के अधीन किरायेदार बन गया। उक्त अधिनियम की धारा 29 और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत उन्हें दी गई सुरक्षा के कारण उन्हें बेदखल या बेदखल नहीं किया जा सकता था। उनकी स्थिति वैधानिक किरायेदार की है। यह ध्यान रखना उचित है कि न तो गोबिंद राम के मामले (सुप्रा) में डिवीजन बेंच के फैसले, न ही केसर दास के मामले (सुप्रा) में गुरदेव सिंह, जे के फैसले को माननीय न्यायाधीशों के ध्यान में लाया गया, जिन्होंने फैसला सुनाया था। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा तीन मामलों पर भरोसा किया गया और उनका पालन किया गया, अर्थात्; गुरुचरण सिंह बनाम देवकी नंदन और अन्य (6); हरनाम सिंह और अन्य बनाम श्रीमती। कौशलया देवी और एक अन्य (7) और श्रीमती। जगाधरी की शकौतला बनाम बीडी बंसल (8)।

(6) यहां फकीर सिंह बनाम कस्तूरी लाल (9) में एसएस कांग, जे के फैसले का भी संदर्भ दिया जाना चाहिए, जहां, यहां पहले उल्लेखित सभी अधिकारियों को नोटिस करने के बाद यह माना गया था कि निष्क्रांत संपत्ति के आवंटन को रद्द करने पर, कानून के तहत ऐसी निष्क्रांत संपत्ति के हस्तांतरणकर्ताओं के किरायेदार बन गए और इसलिए, पूर्वी पंजाब, शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत उन्हें बेदखल किया जा सकता है।

(7) इस स्थिति का सामना करते हुए, प्रतिवादी के वकील ने तर्क देने की मांग की कि तारा सिंह को एक अनधिकृत रहने वाला माना जाना चाहिए क्योंकि वह चैन प्रकाश को परिसर का किराया नहीं दे रहा था और न ही उसने 60 दिनों की अवधि के भीतर किराए का बकाया भुगतान किया था। जैसा कि विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 29 में उल्लिखित है और इस प्रकार वह चान प्रकाश के तहत किरायेदार नहीं था। यह देखा जाएगा कि यहां संशोधन में यह पहली बार है कि इस तरह की याचिका उठाई गई है और इसलिए, इस देर के चरण में, केवल ऐसे किसी भी आधार पर याचिकाकर्ता को राहत देने से इनकार नहीं किया जा सकता है।

(8) इस प्रकार इस निष्कर्ष से बचा नहीं जा सकता कि तारा सिंह याचिकाकर्ता चैन प्रकाश के अधीन किरायेदार और उत्तरदायी था

- (5) 1967 पीएलआर 499.
- (6) 1970 पीएलआर 651.
- (7) 1980(2) आर.सी.आर. 159.
- (8) 1984 एचआरआर 14.
- (9) 1981 आरसीआर 537

1 .एलआर पंजाब और हरियाणा

(1988)2

अधिनियम के तहत बेदखल करने के लिए। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को तदनुसार रद्द कर दिया गया है और तारा सिंह को संबंधित परिसर से तुरंत बाहर निकालने का आदेश दिया गया है। इस प्रकार यह संशोधन लागत सहित स्वीकार किया जाता है। परामर्श शुल्क रु. 300.

एससीके

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

जितेश कुमार शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

झज्जर, हरियाणा