

नागरिक समीक्षा

माननीय न्यायमूर्ति मेहर सिंह तथा बल राज तुली के समक्ष

अंबाला बस सिंडिकेट (पी) लिमिटेड - याचिकाकर्ता

बनाम

एम/एस इंद्रा मोटर्स - प्रतिवादी

सिविल रिवीज़न क्रमांक 335, 1966

10 जुलाई 1968

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का तृतीय)-धारा 13-किराया नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र के तहत-मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को नकारना-इस तरह का इनकार-क्या बेदखली के आवेदन पर निर्णय लेने के लिए किराया नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र को बाहर कर देता है-किराया नियंत्रक के आदेश को अंतिम रूप देना-किराया नियंत्रक के आदेश को कोर्ट में कब संलग्न किया जा सकता है?

अभिनिर्धतित किया गया कि हालांकि, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम कहीं भी यह नहीं कहता है कि जब किरायेदार मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार करता है, तो यह मामला किराया नियंत्रक द्वारा तय किया जाना है, फिर भी यह क़ानून में बहुत अधिक पढ़ा जाएगा यह कहने के लिए कि किरायेदार द्वारा बचाव में ऐसी याचिका दायर करने मात्र से बेदखली आवेदन में किराया नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र समाप्त हो जाता है और ऐसे आवेदन को खारिज कर दिया जाना चाहिए और हाथ से खारिज कर दिया जाना चाहिए। ऐसे मामले में विवाद उठता है कि हस्तांतरित परिसर के संबंध में पक्षों के बीच क्या संबंध है, मकान मालिक निश्चित रूप से यह आरोप लगाता है कि जिस विपरीत पक्ष को वह बेदखल करना चाहता है वह उसका किरायेदार है और वह ऐसे किसी भी रिश्ते से इनकार कर रहा है। इस तरह के इनकार से अधिकार क्षेत्र को हटाया नहीं जा सकता जब तक कि इसके बारे में क़ानून में विशेष रूप से प्रावधान न हो और अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, ऐसी आकस्मिक स्थिति में किराया नियंत्रक के पास क़ानून की शर्तों के अनुसार मकान मालिक के बेदखली आवेदन पर गुण-दोष के आधार पर प्रयास करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। यदि उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष मकान मालिक का किरायेदार नहीं है, तो जाहिर तौर पर उसे मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर देना चाहिए, लेकिन दूसरी ओर, यदि उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष की ऐसी दलील सच नहीं

है और विपरीत पक्ष है। मकान मालिक का एक किरायेदार, उस स्थिति में, यदि अधिनियम की धारा 13 के अनुसार बेदखली का आधार साबित हो जाता है, तो उसे किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने के लिए आगे बढ़ना होगा। ताकि मकान मालिक द्वारा बेदखली आवेदन के गुण-दोष के आधार पर निपटान के मामले में, जहां किरायेदारी के अस्तित्व को विपरीत पक्ष द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है, किराया नियंत्रक के पास इस मामले को तय करने के लिए क़ानून के प्रावधानों के तहत अधिकार क्षेत्र है, यदि उसने ऐसा किया है ऐसा नहीं करने पर वह क़ानून के तहत क्षेत्राधिकार का पालन करने में विफल होगा।

निर्णय लिया गया कि अधिनियम की धारा 13 में, सभी मामलों और प्रश्नों पर एक साधारण या सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को हटाने का स्पष्ट निहितार्थ है, जिसे किराया नियंत्रक को अपने आदेश द्वारा तय करना होता है, जो केवल अंतिम विषय है अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय, और बाद का निर्णय अंतिम विषय है कि उच्च न्यायालय धारा 15 की उप-धारा (5) के तहत क्या कर सकता है। इससे पता चलता है कि किराया के अधिकार क्षेत्र के भीतर उचित और मार्मिक रूप से क्या मामला है नियंत्रक और इस विशेष अधिनियम की शर्तों के तहत इसका निपटारा किया गया है, यह एक सामान्य नागरिक के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। अदालत। जब तक अधिनियम के तहत अधिकारी अधिकार क्षेत्र के भीतर और इस क़ानून के चारों कोनों के भीतर कार्य करते हैं, कोई भी नागरिक न्यायालय उनके आदेशों या निर्णयों में हस्तक्षेप नहीं कर सकता है। अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय और अधिनियम की धारा 15(5) के तहत उच्च न्यायालय के संभावित हस्तक्षेप के अधीन, किराया नियंत्रक के आदेश से जुड़ी अंतिम अंतिमता पर सिविल कोर्ट में एक अलग मुकदमे में सवाल नहीं उठाया जा सकता है। ऐसा कोई भी मुकदमा केवल किराया नियंत्रक के आदेश पर सवाल उठा सकता है यदि वह क्षेत्राधिकार के बिना या क़ानून के चारों कोनों से बाहर है, अन्यथा नहीं।

(पैरा 3)

मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न के निर्णय के लिए 17 मार्च, 1967 को माननीय श्री न्यायमूर्ति ए.एन. ग्रोवर द्वारा मामले को एक डिवीजन बेंच को भेजा गया। मामले का निर्णय अंततः 10 जुलाई, 1968 को माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री मेहर सिंह और माननीय श्री न्यायमूर्ति बी.आर. तुली की खंडपीठ द्वारा किया गया।

श्री राधा कृष्ण बत्तास, उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, रोपड़, के आदेश, दिनांक 1 अप्रैल, 1966, के संशोधन के लिए 1919 के अधिनियम IX की धारा 44 के तहत याचिका यह मानते हुए कि पुनः के प्रश्न के संबंध

में किराया नियंत्रक नियंत्रक का निर्णय। मकान मालिक और किरायेदार का पार्टियों के बीच संबंध न्यायिक नहीं है।

याचिकाकर्ता की ओर से वकील एन.के. सोढ़ी।

प्रतिवादियों की ओर से डी. एस. कीर, वकील।

निर्णय

मेहर सिंह, मुख्य न्यायमूर्ति---

याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी को मासिक किराये पर प्रश्नगत भवन दिया है और प्रतिवादी बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहा, याचिकाकर्ता ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (1949 का पूर्वी पंजाब अधिनियम 3) की धारा 13 के तहत उसे बेदखल करने की मांग की। प्रतिवादी द्वारा बचाव में दलील यह थी कि पार्टियों के बीच मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था। किराया नियंत्रक ने प्रतिवादी के खिलाफ अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अपील पर पुष्टि किए गए निष्कर्ष को पाया और उसे बेदखल करने का आदेश दिया।

(2) इसके बाद याचिकाकर्ता ने किराए की बकाया राशि की वसूली के लिए प्रतिवादी पर मुकदमा दायर किया और उस मुकदमे में प्रतिवादी ने बचाव में दलील दी कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था। याचिकाकर्ता द्वारा इसका फिर से विरोध किया गया। मामले को विवाद में डालने के बाद, विद्वान ट्रायल जज ने 1 अप्रैल, 1966 के अपने आदेश से याचिकाकर्ता के खिलाफ फैसला सुनाया, जिसने उस आदेश के खिलाफ एक पुनरीक्षण आवेदन दायर किया, जो मार्च में ग़ोवर जे के समक्ष सुनवाई के लिए आया। 17, 1967, विद्वान न्यायाधीश का विचार था कि विद्वान परीक्षण न्यायाधीश द्वारा पहुँचा गया निष्कर्ष सही नहीं था, फिर भी उन्होंने मामले को एक डिवीजन बेंच को भेज दिया। इस तरह ये मामला हमारे सामने आता है।

(3) पूर्वी पंजाब अधिनियम, 1949 के प्रावधान उन सभी पहलुओं पर विस्तृत हैं जो अधिनियम में शामिल हैं। यह कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि और वहां से किरायेदारों की बेदखली को प्रतिबंधित करने वाला एक अधिनियम है। धारा 2(सी) और (1) में दी गई शर्तों 'मकान मालिक' और 'किरायेदार' की परिभाषा का दायरा और अर्थ सामान्य कानून में उन शब्दों के अर्थ और दायरे से कहीं अधिक व्यापक है, क्योंकि मकान मालिक शब्द इसके अंतर्गत आता है। अर्थ और दायरा यहां तक कि एक व्यक्ति भी है जो किसी अन्य व्यक्ति की ओर से किराया प्राप्त करने का हकदार है और 'किरायेदार' शब्द के अर्थ और दायरे में वह व्यक्ति भी शामिल है जिसकी किरायेदारी समाप्त हो गई है लेकिन जो कब्जे में बना हुआ है। यहां

तक कि व्यक्तियों के कुछ वर्ग, जिनमें से कुछ 'किरायेदार' शब्द के अर्थ और दायरे में आ सकते हैं, को भी विशेष रूप से बाहर रखा गया है। किराया नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र में बेदखली का आदेश देने की शक्ति शामिल है, लेकिन केवल धारा 13, उपधारा (1) में दी गई शर्तों और प्रतिबंधों के अधीन है, जिसमें कहा गया है कि पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे वाले किरायेदार को बेदखल नहीं किया जाएगा। इस विशेष धारा के प्रावधानों के अनुसार, और फिर उप-धारा (2) में बेदखली के आधार दिए गए हैं जिनके आधार पर एक मकान मालिक किरायेदार की बेदखली की मांग कर सकता है। धारा 15 की उप-धारा (4) किराया नियंत्रक के आदेश को अंतिम रूप से अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय के अधीन बनाती है, और बाद के निर्णय को अंतिम विषय के रूप में उच्च न्यायालय अपनी पुनरीक्षण की शक्तियों का प्रयोग करते हुए क्या आदेश दे सकता है, के अधीन बनाता है। इसी धारा की उपधारा (5)। इसमें उन सभी मामलों और प्रश्नों पर एक सामान्य सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के निष्कासन का स्पष्ट निहितार्थ है किराया नियंत्रक को अपने आदेश से निर्णय लेना होता है, जो अंतिम रूप से केवल अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय के अधीन होता है, और बाद का निर्णय अंतिम होता है, जो धारा 15 की उप-धारा (5) के तहत उच्च न्यायालय क्या कर सकता है, के अधीन होता है। यह निम्नानुसार है यह कि जो मामला किराया नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र में उचित और प्रासंगिक है और इस विशेष अधिनियम की शर्तों के तहत निपटाया गया है, वह एक सामान्य सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। जब तक 1949 के पूर्वी पंजाब अधिनियम 3 के तहत अधिकारी अधिकार क्षेत्र के भीतर और इस क़ानून के चारों कोनों के भीतर कार्य करते हैं, कोई भी सिविल न्यायालय उनके आदेशों या निर्णयों में हस्तक्षेप नहीं कर सकता है। निस्संदेह, अधिनियम कहीं भी यह नहीं कहता है कि जब किरायेदार मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार करता है, तो इस मामले का फैसला किराया नियंत्रक द्वारा किया जाना है, लेकिन केवल उठाने पर ऐसा कहना क़ानून में बहुत कुछ होगा। किरायेदार द्वारा बचाव में ऐसी याचिका से बेदखली आवेदन में किराया नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र समाप्त हो जाता है और ऐसे आवेदन को खारिज कर दिया जाना चाहिए और हाथ से खारिज कर दिया जाना चाहिए। ऐसे मामले में विवाद उठता है कि हस्तांतरित परिसर के संबंध में पार्टियों के बीच क्या संबंध है, मकान मालिक निश्चित रूप से आरोप लगाता है कि विपरीत पक्ष, जिसे वह बेदखल करना चाहता है, वह उसका किरायेदार है और बाद वाला ऐसे किसी भी रिश्ते से इनकार कर रहा है। केवल इस तरह का इनकार अधिकार क्षेत्र को बेदखल नहीं कर सकता जब तक कि यह क़ानून में विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो, और 1949 के पूर्वी पंजाब अधिनियम 3 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है। ऐसी आकस्मिक स्थिति में किराया नियंत्रक के पास क़ानून की शर्तों के अनुसार प्रयास करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। गुण-दोष के आधार पर मकान मालिक का बेदखली आवेदन। यदि उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष मकान मालिक का किरायेदार नहीं है,

तो जाहिर है, उसे मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर देना चाहिए, लेकिन दूसरी ओर, अगर उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष की ऐसी दलील सच नहीं है और विपरीत पक्ष मकान मालिक का किरायेदार है, उस स्थिति में, यदि धारा 13 के अनुसार बेदखली का आधार साबित हो जाता है, तो उसे किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने के लिए आगे बढ़ना होगा। ताकि मकान मालिक द्वारा बेदखली आवेदन की योग्यता के आधार पर निपटान के मामले में, जहां किरायेदारी के अस्तित्व को विपरीत पक्ष द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है, किराया नियंत्रक के पास इस मामले को तय करने के लिए कानून के प्रावधानों के तहत अधिकार क्षेत्र है, यदि उसने ऐसा किया है ऐसा नहीं करने पर, वह कानून के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में विफल होगा। इसलिए, यह उसके अधिकार क्षेत्र का मामला है और इस पर उसका आदेश, अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय के अधीन, कानून द्वारा अंतिम बना दिया जाता है, सिवाय इसके कि धारा की उप-धारा (5) के तहत उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप हो सकता है 15. इस प्रकार किराया नियंत्रक के आदेश से जुड़ी अंतिम अंतिमता पर सिविल न्यायालय में एक अलग मुकदमे में सवाल नहीं उठाया जा सकता है। ऐसा कोई भी मुकदमा केवल किराया नियंत्रक के आदेश पर सवाल उठा सकता है यदि वह न्यायक्षेत्र के बिना हो- डिक्शन या कानून के चारों कोनों से बाहर, अन्यथा नहीं। यह एक ऐसा मामला है जो, जैसा कि समझाया गया है, किराया नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र में है और इस मामले में पार्टियों के बीच उनका आदेश है कि उनके बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था, यह अंतिम है और आंदोलन के लिए खुला नहीं है। याचिकाकर्ता के मुकदमे में उसके बचाव में प्रतिवादी ने उससे बकाया किराया वसूलने की मांग की। मुनी लाल बनाम चंद्र लाल (एल.एल.आर. (1968) 2 पृ. और ही.) में नरूला, जे. और मेरे सामने भी यही प्रश्न उठा और हमने उसी तरीके से प्रश्न का उत्तर दिया। उस मामले में निर्णय हमारे लिए बाध्यकारी है। यह ओम प्रकाश गुप्ता बनाम डॉ. रतन सिंह (1963 पी.एल.आर. 543) के रूप में रिपोर्ट किए गए सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य के निर्णय के आधार पर आगे बढ़ता है, जो कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 के तहत एक मामला है, तथ्यों पर, प्रासंगिक है वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए. वहां उनके आधिपत्य द्वारा यह माना गया है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, इसके तहत अधिकारियों को मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के सवाल को अंतिम रूप से निर्धारित करने के लिए अधिकृत नहीं करता है, क्योंकि अधिनियम स्वयं ऐसे रिश्ते की धारणा पर आगे बढ़ता है। यदि रिश्ते को अस्वीकार कर दिया जाता है, तो अधिनियम के तहत अधिकारियों को प्रश्न का भी निर्धारण करना होगा, क्योंकि रिश्ते का एक साधारण इनकार अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र को बाहर नहीं कर सकता है। यदि कोई व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति को बेदखल करने के लिए किराया नियंत्रक के पास इस आधार पर आवेदन करता है कि वह उसका किरायेदार है, जिसने अपने कृत्यों या चूक से खुद को बेदखली के किसी भी आधार पर बेदखल करने के

लिए उत्तरदायी बना दिया है, और यदि किरायेदार इससे इनकार करता है वादी उसका मकान मालिक है, नियंत्रक को इस सवाल का फैसला करना होगा कि क्या पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई रिश्ता था। इसलिए इस तरह के प्रश्न पर निर्णय लेना किराया नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र है और जहां वह ऐसे प्रश्न पर आदेश देता है, उस आदेश को क़ानून द्वारा अंतिम बना दिया जाता है, जिसका स्पष्ट परिणाम यह होता है कि ऐसा अंतिम आदेश खुला नहीं होता है सामान्य सिविल न्यायालय सहित क़ानून के बाहर किसी भी अन्य मंच पर किसी भी कार्यवाही में प्रश्न।

(4) इस दृष्टिकोण में, याचिकाकर्ता के पुनरीक्षण आवेदन को स्वीकार कर लिया जाता है और ट्रायल कोर्ट के आदेश को उलट दिया जाता है, इस निर्देश के साथ कि वह अब याचिकाकर्ता के मुकदमे को गुण-दोष के आधार पर और शीघ्रता से निपटाने के लिए आगे बढ़ेगा। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं है। बाल राज तुली, जे.-मैं सहमत हूं।

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 अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मीनू वर्मा,
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा