

अपेलिट सिविल

मेहर सिंह, सी.जे. और आर.एस. नरूला से पहले, जे.

मुनी लाल, अपीलकर्ता

बनाम

चंदू लाल, प्रतिवादी

आर.एस.ए. 1963 का क्रमांक 1561

जनवरी 3, 1968

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)—एस. 13—अस्वीकृत पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के अस्तित्व के तहत आवेदन-किराया नियंत्रण प्राधिकारी—क्या उस प्रश्न पर विचार किया जा सकता है—धारा 15(4)—किराया नियंत्रण प्राधिकारियों द्वारा पहले से ही तय किए गए प्रश्न—क्या फिर से निर्णय लिया जा सकता है सिविल न्यायालय - "आदेश" और "निर्णय" - चाहे समानार्थी शब्द हों।

निर्णय, कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, अधिनियम के तहत अधिकारियों को मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के सवाल को अंतिम रूप से निर्धारित करने के लिए अधिकृत नहीं करता है और अधिनियम इस धारणा पर आगे बढ़ता है कि ऐसा कोई रिश्ता है, लेकिन यदि रिश्ते को अस्वीकार कर दिया गया है, अधिनियम के तहत अधिकारियों को प्रश्न का निर्धारण भी करना होगा, क्योंकि रिश्ते का एक साधारण इनकार अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र को बाहर नहीं कर सकता है। यद्यपि किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण सीमित क्षेत्राधिकार के हैं, उनकी शक्ति और अधिकार का दायरा कानून के प्रावधानों द्वारा सीमित है, कथित मकान मालिक या कथित किरायेदार द्वारा रिश्ते से इनकार करने से उन्हें बेदखल करने का प्रभाव नहीं पड़ेगा। अधिनियम के तहत अधिकारियों का अधिकार क्षेत्र क्योंकि दुनिया में सबसे सरल बात यह होगी कि इच्छुक पक्ष के लिए मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को अस्वीकार करने के लिए अधिनियम के तहत कार्यवाही को अवरुद्ध करना होगा।

निर्णय, कि अधिनियम की धारा 15(4) एक सामान्य सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में किसी भी प्रश्न पर फिर से निर्णय लेने के लिए एक वैधानिक बाधा उत्पन्न करती है, जो कि किराया अधिनियम के तहत किराया नियंत्रण प्राधिकरणों द्वारा पहले ही तय किया जा चुका है, जिस प्रश्न पर किराया नियंत्रण प्राधिकरण निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है। पहले से तय किए गए प्रश्न को सिविल कोर्ट में नई कार्यवाही में केवल इसलिए दोबारा नहीं खोला जा सकता क्योंकि उप-धारा में "निर्णायक" शब्द का उपयोग नहीं किया गया है।

निर्णय, कि अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (4) के विशेष संदर्भ में, "निर्णय" और "आदेश" शब्द कमोबेश पर्यायवाची के रूप में उपयोग किए गए प्रतीत होते हैं। दो शब्दों की सामग्री और दायरा उस संदर्भ में है जिसमें उनका उपयोग उप-अनुभाग में किया गया है, वे भौतिक रूप से भिन्न नहीं हैं।

हिसार में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अंबाला की अदालत के 31 अगस्त, 1963 के फैसले की दूसरी अपील, वरिष्ठ उप-न्यायाधीश, हिसार के 25 अक्टूबर, 1962 के फैसले की पुष्टि करते हुए, वादी को एक घोषणापत्र प्रदान किया गया। लागत के साथ डिक्री कि वह विवाद में संपत्ति (हाथरी) का मालिक था और प्रतिवादी किरायेदार के रूप में उसके अधीन था।

अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता बी. एस. गुप्ता और जसवन्त जैन

प्रतिवादी की ओर से आर. सी. चौधरी, अधिवक्ता।

### निर्णय

नरूला, जे.- इस अपील को दायर करने के लिए प्रासंगिक तथ्यों का एक संक्षिप्त सर्वेक्षण पहले किया जा सकता है। मुनी लाल अपीलकर्ता विवादित परिसर का कथित किरायेदार है। चंदू लाल, प्रतिवादी कथित मकान मालिक और संबंधित संपत्ति का मालिक है। फरवरी 1959 में, चंदू लाल ने नियंत्रक, हिसार (वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश, हिसार) के समक्ष अपीलकर्ता मुनी लाल को परिसर से निर्विवाद रूप से बेदखल करने के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसमें शामिल थे कोठरी नंबर 104 कूचा लाला छबील दास, दिल्ली गेट, हिसार में स्थित है। बेदखली का आधार किराया न चुकाना और मकान मालिक की निजी जरूरत थी। किराया नियंत्रक के समक्ष मुनी लाल का बचाव

यह था कि कोठरी उनकी थी, उन्होंने चंदू लाल से इसे कभी किराए पर नहीं लिया था और दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक या किरायेदार का कोई संबंध नहीं था। 24 फरवरी 1960 को अपने आदेश में, किराया नियंत्रक श्री जी.डी. जैन ने कहा कि यद्यपि चंदू लाल विवाद में दुकान के मालिक हो सकते हैं; लेकिन पक्षों द्वारा मामले के रिकॉर्ड पर पेश किए गए सबूत चंदू लाल के पक्ष में इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सके कि मुनी लाल ने परिसर को अपने अधीन किरायेदार के रूप में रखा था। बस्ट पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3, 1960 की सिविल अपील संख्या 40) के तहत चंदू लाल की अपील श्री मुरारी लाई पुरी, अपीलीय प्राधिकरण (जिला न्यायाधीश, हिसार) के आदेश, दिनांक 31 मई 1961 द्वारा खारिज कर दी गई थी। किराया नियंत्रक के इस आशय के आदेश और निर्णय को बरकरार रखा गया कि दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध साबित नहीं हुआ है।

31 अगस्त, 1961 को, जिस मुकदमे से वर्तमान अपील उत्पन्न हुई है, चंदू लाल द्वारा मुनी लाल के खिलाफ इस आशय की घोषणा के लिए दायर किया गया था कि वादी प्रश्न में दुकान का पूर्ण मालिक था। और यह कि प्रतिवादी वादी के अधीन किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा कर रहा था। मुनी लाल ने मुकदमा लड़ा, जिन्होंने दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार किया। और आगे कहा कि वादी की इस याचिका को किराया नियंत्रक और अपीलीय किराया नियंत्रण प्राधिकरण द्वारा पहले ही खारिज कर दिया गया था। और इस प्रश्न का निर्णय अब पूर्व न्यायिक सिद्धांतों के आधार पर वर्जित कर दिया गया है। पक्षों की दलीलों से ट्रायल कोर्ट ने निम्नलिखित मुद्दे तय किए: -

“(1) क्या मुकदमा वर्तमान स्वरूप में चलने योग्य है?

(2) क्या पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता कायम है?

(3) क्या मुकदमा समय के भीतर है?

(4) क्या प्रतिवादी ने वाद संपत्ति में प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व अधिकार प्राप्त कर लिया है?

(5) राहत।"

25 अक्टूबर, 1962 के फैसले में, ट्रायल कोर्ट ने माना कि तय किया गया मुकदमा चलने योग्य था, पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता था, मुकदमा समय के भीतर था, और प्रतिवादी ने यह साबित नहीं किया था कि उसने विवादग्रस्त संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व अधिकार प्राप्त किया। उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर, विद्वान वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश, हिसार ने चंदू लाल के पक्ष में इस आशय की घोषणा की कि वह विवाद में संपत्ति का मालिक था, और मुनि लाल किरायेदार के रूप में उसके अधीन था।

ट्रायल कोर्ट के फैसले के खिलाफ प्रतिवादी की अपील को 31 अगस्त, 1963 को हिसार में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अंबाला की अदालत ने खारिज कर दिया था। प्रथम अपीलीय अदालत के समक्ष केवल दो मुद्दों पर आग्रह किया गया था, अर्थात्, (i) क्या का प्रश्न किराया नियंत्रक द्वारा उस मुद्दे पर पहले ही निर्णय दिए जाने के बाद पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को सिविल कोर्ट में फिर से खोला जा सकता है; और (ii) क्या मुकदमे की संपत्ति के संबंध में पक्षों के बीच संबंध मकान मालिक और किरायेदार का था। इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश (दुलत, जे.), बुध राम और अन्य बनाम रघबर दयाल और अन्य (1) के एक असूचित फैसले में कुछ टिप्पणियों के बाद, विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने यह माना कि जैसे ही किराया नियंत्रक के समक्ष स्वामित्व का प्रश्न उठा था, तो उसे हाथ खड़े कर देना चाहिए था और किराया नियंत्रण मामले में तब तक आगे बढ़ने से इनकार कर देना चाहिए था जब तक कि इच्छुक पक्ष सिविल कोर्ट में नहीं गया और उस संबंध में निर्णय प्राप्त नहीं कर लिया। उस आधार पर यह माना गया कि किराया नियंत्रक का इस बिंदु पर निर्णय कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था, जबकि उनके बीच अंतिम निर्णय स्वामित्व के प्रश्न पर केंद्रित था, एक नागरिक के खिलाफ एक बाधा के रूप में काम नहीं कर सकता था। न्यायालय ने पक्षों के बीच संबंध के प्रश्न पर निर्णय लिया जो स्वामित्व के

---

<sup>1</sup> 1961 के सिविल संशोधन 514 का निर्णय 4 अक्टूबर 1962 को हुआ।

प्रश्न के लिए प्रासंगिक था। तथ्यों के आधार पर, ट्रायल कोर्ट के इस निष्कर्ष की पुष्टि की गई कि दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता मौजूद था।

जब प्रथम अपीलीय न्यायालय की पुष्टि के उपर्युक्त फैसले के खिलाफ यह नियमित दूसरी अपील 11 मार्च, 1964 को इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश (महाजन, जे.) के समक्ष प्रवेश के लिए आई, तो इसे निम्नानुसार आदेश दिया गया: -

"श्री। बी.एस., गुप्ता ने सी.एम. का हवाला दिया। 1956 के 987 पर 6 अगस्त, 1957 को चोपड़ा, जे द्वारा निर्णय लिया गया। जो निर्णय 1961 के सीजेआर.514 में दुलत जे के निर्णय के विपरीत है, जिसका निर्णय 4 अक्टूबर, 1952 को हुआ। इसलिए, यह वांछनीय है कि इस अपील पर सुनवाई की जाए और निर्णय लिया जाए। एक डिवीजन बेंच द्वारा. माननीय मुख्य न्यायाधीश से आवश्यक आदेश प्राप्त किये जायें। स्वीकार किया गया। बहुत शुरुआती तारीख।"

इस तरह अपील सुनवाई के लिए हमारे सामने आई है।

इस अपील की सुनवाई में प्रतिवादी-अपीलार्थी के विद्वान वकील श्री बी.एस. गुप्ता ने प्रस्तुत किया है:-

(i) कि किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली की कार्रवाई में यदि प्रतिवादी मकान मालिक के रिश्ते से इनकार करता है और, पार्टियों के बीच किरायेदार, किराया नियंत्रक के पास उस विशेष प्रश्न पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है और ऐसा करना वास्तव में उसका कर्तव्य है;

(ii) यदि उचित कार्यवाही में किराया नियंत्रक ने दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के अस्तित्व या गैर-मौजूदगी के सवाल पर एक या दूसरे तरीके से निर्णय लिया है, तो उसी प्रश्न को फिर से खोलना सामान्य सिविल न्यायालय को बाद की कार्यवाही में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3) (बाद में संशोधित) (इसके बाद किराया अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 15 की उप-धारा (4) द्वारा वर्जित किया गया है; और

(iii) भले ही किराया अधिनियम की धारा 15 (4) ऐसे संबंध के अस्तित्व पर किराया नियंत्रक के निर्णय को फिर से खोलने पर रोक नहीं लगाती है, फिर भी सिविल न्यायालय द्वारा मामले को फिर से खोलने पर रोक है। पुनर्निर्णय के सिद्धांत, और वादी को दोहरी परेशानी से बचने के व्यापक सिद्धांत पर।

बुध राम और अन्य बनाम रघबर दयाल और अन्य के मामले में (1); दुलत, जे. द्वारा तय किया गया, एकमात्र विवाद यह था कि क्या विचाराधीन दुकानें रघबर दयाल और अन्य लोगों की थीं, जिन्होंने बेदखली के लिए कार्रवाई दायर की थी। किराया नियंत्रक ने उस बिंदु पर साक्ष्य की जांच की और पाया कि रघबर दयाल और अन्य तीन दुकानों के मालिक साबित नहीं हुए। उन्होंने निष्कर्ष निकाला कि बंध राम और प्रभु दयाल, रघबर दयाल और अन्य के किरायेदार नहीं थे। अपीलीय किराया नियंत्रण प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को उलट दिया और माना कि दुकानें रघबर दयाल और अन्य की संपत्ति थीं, और बुध राम और प्रभु दयाल किरायेदार थे, और हालांकि किराए का भुगतान नहीं किया गया था। उन्हें बेदखल करने का आदेश दिया। उस फैसले के खिलाफ बुधराम और प्रभु दयाल इस कोर्ट में आये। विद्वान न्यायाधीश ने अपने आदेश में कहा कि किराया अधिनियम के ढांचे से यह स्पष्ट था कि उस अधिनियम के तहत स्थापित न्यायाधिकरण सारांश क्षेत्राधिकार के न्यायाधिकरण थे, केवल उन मामलों से निपटने के लिए उन्हें अधिकार दिया गया था जो "मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच संबंध" थे और अधिनियम में स्वामित्व के किसी भी प्रश्न पर ऐसे न्यायाधिकरणों द्वारा अंतिम रूप से निर्णय लेने पर विचार नहीं किया गया है। यह माना गया कि उस मामले में उठे स्वामित्व के ऐसे जटिल प्रश्न का किराया अधिनियम के तहत किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकारी द्वारा संतोषजनक ढंग से निर्णय नहीं लिया जा सकता था, और किराया नियंत्रक के लिए उचित कदम उसका हाथ थामना था। तब तक आगे बढ़ने से इनकार करें जब तक कि इच्छुक पक्ष सिविल कोर्ट में नहीं गया और अपना स्वामित्व स्थापित करने वाला निर्णय प्राप्त नहीं कर लिया। दुलत, जे. ने उस स्थिति को इस प्रकार रखा: -

"पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत न्यायाधिकरणों के संविधान में यह अंतर्निहित है कि वे स्वामित्व के किसी भी प्रश्न को संतोषजनक

ढंग से निपटाने में सक्षम नहीं हैं। किराया नियंत्रक के समक्ष याचिकाकर्ता, इस न्यायालय में प्रतिवादी होने के नाते, यानी रघबर दयाल और अन्य ने विवादित दुकानों के मालिक होने का दावा किया। वर्तमान याचिकाकर्ता बुध राम और प्रभु दयाल का भी यही मानना है। मुझे इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह ऐसा मामला नहीं है जिसे अंततः किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकारी द्वारा सुलझाया जा सके, और इसलिए, मैं उस प्रश्न पर विचार करना बेकार समझता हूँ। इस मामले में उचित आदेश, और श्री गुप्ता इससे सहमत हैं और श्री सरीन भी यही चाहते हैं कि वर्तमान याचिकाकर्ताओं के खिलाफ बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया जाए और रघबर दयाल और अन्य की याचिका को रेंट के समक्ष लंबित रहने का आदेश दिया जाए। नियंत्रक जब तक वे, यानी रघबर दयाल और अन्य, एक सक्षम न्यायालय में स्वामित्व के प्रश्न को उठाते हैं और निर्णय प्राप्त करते हैं। मैं तदनुसार ऑर्डर करूँगा।”

1956 के सिविल विविध 987 में चोपड़ा, जे. के दिनांक 6 अगस्त 1957 के फैसले में, सटीक सवाल यह है कि क्या किराया नियंत्रण अधिकारियों के पास मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के सवाल को तय करने का अधिकार क्षेत्र था या नहीं (किराए के तहत) पार्टियों के बीच नियंत्रण अध्यादेश जिसमें प्रासंगिक प्रावधान वर्तमान किराया अधिनियम के समान थे) उत्पन्न हुआ था। इसे विद्वान न्यायाधीश ने निम्नानुसार माना: -

“इसमें कोई संदेह नहीं है कि विवाद सरल है, लेकिन मुझे ऐसा लगता है कि पूरा तर्क एक गलत परिकल्पना पर आधारित है। यह सही है कि अध्यादेश इतने शब्दों में यह नहीं कहता है कि नियंत्रक पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के अस्तित्व या अन्यथा पर निर्णय लेने के लिए सक्षम होगा। लेकिन अध्यादेश में किए गए प्रावधानों और पूरी योजना में कोई संदेह नहीं है कि मामले पर विचार किया जाएगा और न्यायाधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाएगा, भले ही उसके समक्ष किसी भी पक्ष ने संबंध से इनकार कर दिया हो। अधिकार क्षेत्र केवल उन मामलों में प्रदान नहीं किया जाता है जहां रिश्ते को स्वीकार किया जाता है, यदि इसे अस्वीकार कर दिया जाता है तो ट्रिब्यूनल को अपने हाथ रोकने की आवश्यकता नहीं है।

\*\*\*\*\*

अब, मामले में आगे बढ़ने से पहले नियंत्रक को खुद को संतुष्ट करना होगा कि उसके सामने आवेदक एक मकान मालिक है और वह व्यक्ति एक किरायेदार के खिलाफ आगे बढ़ा है, जैसा कि अध्यादेश की धारा 2 (सी) और (आई) द्वारा परिभाषित किया गया है। यदि दोनों पक्ष इस मुद्दे पर सहमत हैं तो मामले में कोई कठिनाई नहीं है। लेकिन यदि वे नहीं हैं, तो यह आवेदक को दिखाना होगा और नियंत्रक को यह तय करना होगा कि क्या आवेदक को मकान मालिक का दर्जा प्राप्त है और गैर-आवेदक को अपने 'किरायेदार' का दर्जा प्राप्त है, जैसा कि अध्यादेश में परिभाषित किया गया है। नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र केवल पार्टियों के बीच समझौते पर निर्भर नहीं है। यह एक वैधानिक क्षेत्राधिकार है जो अध्यादेश की शर्तों के अनुसार नियंत्रक में निहित है। यह निर्धारित करना नियंत्रक का काम है कि क्या मामला ऐसा है जो उसके अधिकार क्षेत्र में आता है और इसे निर्धारित करने में उसे यह तय करना होगा कि क्या पक्ष मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते में हैं। जहां सीमित क्षेत्राधिकार वाले किसी न्यायालय या न्यायाधिकरण को किसी विशेष मामले पर निर्णय लेने के लिए कानून के तहत अधिकार दिया गया है, लेकिन उस विशेष मामले का निर्णय तथ्य के कुछ प्रारंभिक निष्कर्षों पर निर्भर करता है, उस न्यायाधिकरण के पास तथ्य के वे प्रारंभिक बिंदु पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र होना चाहिए (बैजनाथ बनाम राम प्रसाद <sup>(2)</sup>)।”

मेहर सिंह, जे. (मेरे भगवान के रूप में, उस समय मुख्य न्यायाधीश थे) ने बट्टी पार्षद बनाम भूरू मल और अन्य <sup>(3)</sup> में इस प्रकार फैसला सुनाया: -

“याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने पहले तर्क दिया कि याचिकाकर्ता ने अपने लिखित बयान में कहा है कि वह प्रतिवादियों का किरायेदार नहीं है और दुकान पर उसका कब्जा नहीं है, किराया नियंत्रक के समक्ष ऐसा कुछ भी नहीं था। मुकदमे के लिए उत्तरदाताओं का आवेदन, दूसरे शब्दों में, तर्क इस पर आता है, कि याचिकाकर्ता की उस दलील पर, का आवेदन उत्तरदाता सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए निष्फल हो गए। विद्वान वकील का कहना है कि

---

<sup>2</sup> एआईआर 1951 पटना 529

<sup>3</sup> 1958 के नागरिक संशोधन संख्या 607 का निर्णय 11 सितंबर, 1959 को हुआ।



किरायेदारी से इनकार करने वाले याचिकाकर्ता की दलील को छोड़कर, उसका केवल इस बात से इनकार करना कि दुकान पर उसका कब्जा था, उत्तरदाताओं के आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा विचारणीय नहीं बनाने के लिए पर्याप्त था। मामले में इस दृष्टिकोण का कारण यह है कि याचिकाकर्ता के पास दुकान का कब्जा नहीं होने के कारण, संभवतः उस दुकान से उसे बेदखल करने का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता है। याचिकाकर्ता के लिखित बयान में दलीलों से स्थिति इतनी सरल और आसान नहीं हो जाती है। ऐसी याचिकाओं के मामले में किराया नियंत्रक के पास एकमात्र रास्ता खुला है, और वर्तमान मामले में अपनाया गया रास्ता दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के अस्तित्व के सवाल पर (ए) मुद्दों का निपटान करना है, और (बी) परिसर के कब्जे के सवाल पर। वास्तव में इन कार्यवाहियों में दूसरा प्रश्न वास्तव में नहीं उठता है क्योंकि एक बार मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध स्थापित हो जाता है और मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए कोई भी आधार बनाया जाता है, तो वह उक्त अधिनियम की धारा 13 के तहत अपने किरायेदार के खिलाफ बेदखली के आदेश का हकदार है। याचिकाकर्ता ने परिसर में उत्तरदाताओं के स्वामित्व से इनकार किया और इस प्रश्न पर अपीलीय प्राधिकारी द्वारा कुछ महत्वपूर्ण चर्चा की गई है। इस तरह के मामले में कार्यवाही में प्रश्न अप्रासंगिक है क्योंकि एक बार जब मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों के बीच स्थापित हो जाता है, तो किरायेदार के लिए मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार करने का अधिकार नहीं होता है, और यदि ऐसा संबंध स्थापित नहीं होता है, तो वह आधार केवल मकान मालिक के आवेदन को खारिज करने के लिए पर्याप्त है। इस प्रकार किराया नियंत्रक ने जिस प्रकार के मुद्दों का निपटारा किया वह सही था और ये वे मुद्दे थे जो पार्टियों की दलीलों से उत्पन्न हुए थे। याचिकाकर्ता द्वारा अपने लिखित बयान में कही गई बातों पर केवल यह विश्वास करके वह प्रतिवादियों के आवेदन को खारिज नहीं कर सकता था क्योंकि उसमें जो कहा गया था उसे उत्तरदाताओं ने सच नहीं माना था। याचिकाकर्ता द्वारा किरायेदारी और दुकान के कब्जे से इनकार करने के बावजूद, उत्तरदाताओं के लिए यह साबित करना अभी भी

खुला था कि वे मकान मालिक हैं और याचिकाकर्ता प्रश्नगत दुकान के संबंध में उनके अधीन किरायेदार है और वह वर्तमान मामले में वास्तव में यही किया गया है। इसलिए, उत्तरदाताओं के आवेदन में किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई का मामला था और सुनवाई का मामला पार्टियों के बीच संबंध था कि क्या उत्तरदाता याचिकाकर्ता के मकान मालिक हैं। ताकि याचिकाकर्ता की ओर से दिए गए इस पहले तर्क में कोई दम न रह जाए।"

प्रश्न में दो तथ्य हो सकते हैं, अर्थात्, (i) स्वामित्व के प्रश्न से संबंधित; और (ii) किराया अधिनियम के अर्थ के अंतर्गत किरायेदारी के अस्तित्व या गैर-अस्तित्व के प्रश्न से संबंधित। स्वामित्व का वह प्रश्न, जिसे लेकर दुलत, जे., बुध राम और अन्य बनाम रघबर दयाल और अन्य (1) के मामले में चिंतित थे, वर्तमान मामले में हमें चिंतित नहीं करता है, क्योंकि किराया नियंत्रण अधिकारियों ने उस प्रश्न को खुला छोड़ दिया है। दुलत, जे. द्वारा तय किए गए मामले में पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते की गैर-मौजूदगी का निर्णय एक अलग प्रश्न था और विद्वान न्यायाधीश ने यह नहीं देखा कि किराया नियंत्रक को अपने फैसले पर रोक लगानी चाहिए थी। यदि उसके सामने स्वामित्व का प्रश्न नहीं उठा होता, तो उस प्रश्न पर निर्णय उसके हाथ में होता। वर्तमान मामले में, शीर्षक या स्वामित्व का प्रश्न किराया नियंत्रक द्वारा तय नहीं किया गया था। हालाँकि उनका मानना था कि चंदू लाल विवादित परिसर के मालिक थे, उन्होंने वास्तव में प्रश्न खुला छोड़ दिया क्योंकि उनके लिए इस पर निर्णय देना आवश्यक नहीं था। अपीलीय किराया नियंत्रण प्राधिकरण ने कोई अलग रास्ता नहीं अपनाया।

श्री बी.एस. गुप्ता न केवल उनके द्वारा उठाए गए पहले प्रश्न पर चोपड़ा, जे. और माई लॉर्ड मुख्य न्यायाधीश के फैसले से समर्थित हैं, बल्कि उक्त विवादास्पद बिंदु वास्तव में अब तक आधिकारिक तौर पर निर्णय ओम प्रकाश गुप्ता बनाम डॉ. रतन सिंह और अन्य (4) में सुप्रीम कोर्ट द्वारा तय किया जा चुका है। उनके आधिपत्य ने माना कि यह सच है कि किराया अधिनियम अधिनियम के तहत अधिकारियों को मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के सवाल को अंतिम रूप से निर्धारित करने के लिए अधिकृत नहीं करता है और अधिनियम इस धारणा पर आगे बढ़ता है कि, ऐसा कोई रिश्ता है, लेकिन

---

<sup>4</sup> 1963 पी.एल.आर. 543.

यदि रिश्ते से इनकार किया जाता है, अधिनियम के तहत अधिकारियों को उस 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। यद्यपि किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण सीमित क्षेत्राधिकार के हैं, उनकी शक्ति और अधिकार का दायरा क़ानून के प्रावधानों द्वारा सीमित है, उनके आधिपत्य का मानना है कि, कथित मकान मालिक या कथित किरायेदार द्वारा रिश्ते का एक साधारण इनकार नहीं होगा अधिनियम के तहत अधिकारियों के अधिकार क्षेत्र को बेदखल करने का प्रभाव है, क्योंकि दुनिया में सबसे सरल बात यह होगी कि इच्छुक पक्ष के लिए मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को अस्वीकार करने के लिए अधिनियम के तहत कार्यवाही को अवरुद्ध करना होगा। यह देखा गया कि अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण, क़ानून के प्राणी होने के कारण, सीमित क्षेत्राधिकार रखते हैं और उन्हें क़ानून के चार हिस्सों के भीतर काम करना पड़ता है। साथ ही, सर्वोच्च न्यायालय ने कहा, वे अधिनियम के प्रावधानों के तहत विशेष क्षेत्राधिकार वाले न्यायाधिकरण हैं और उनके आदेश अंतिम हैं और निष्पादन कार्यवाही में एक अलग मुकदमे या आवेदन जैसी संपार्श्विक कार्यवाही में सवाल उठाए जाने योग्य नहीं हैं।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने कुंटा हरि राव और अन्य बनाम येलुकुर सुभा लक्ष्मम्मा <sup>(5)</sup> में कहा कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के न्यायिक संबंध के अस्तित्व का सवाल प्रासंगिक किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत कार्यवाही से उठता है। इसके अलावा, सुप्रीम कोर्ट की आधिकारिक घोषणा ने अंततः विवादित प्रश्न पर किराया नियंत्रक के निर्णय को उसके अधिकार क्षेत्र में होने के विवाद को सुलझा लिया है।

कानून की इस स्थिति में, हम मानते हैं कि किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपीलीय किराया नियंत्रण प्राधिकरण के पास यह तय करने का अधिकार क्षेत्र था कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों या एनपीटी के बीच मौजूद था या नहीं। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, उक्त अधिकारियों ने अंततः निर्णय लिया कि इस मुकदमे

---

<sup>5</sup> (1966) 1 आंध्र वीकली रिपोर्टर 122

के पक्षों के बीच ऐसा कोई संबंध मौजूद नहीं है। उक्त निर्णय सक्षम न्यायाधिकरणों द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र में दिया गया था।

यह श्री गुप्ता द्वारा उठाए गए दूसरे प्रश्न की ओर ले जाता है। किराया अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (4) निम्नलिखित शर्तों में है

“अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय और केवल ऐसे निर्णय के अधीन, नियंत्रक का आदेश अंतिम होगा और इस धारा की उप-धारा (5) में दिए गए प्रावधानों को छोड़कर किसी भी न्यायालय में प्रश्न पूछे जाने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।”

धारा 15 की उपधारा (5) में प्रावधान है कि उच्च न्यायालय, किसी पीड़ित पक्ष के आवेदन पर या अपने स्वयं के प्रस्ताव पर, इस उद्देश्य के लिए किराया अधिनियम के तहत पारित किसी भी आदेश या की गई कार्यवाही से संबंधित रिकॉर्ड मांग सकता है और उनकी जांच कर सकता है। ऐसे आदेश या कार्यवाही की वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने के लिए और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जैसा वह उचित समझे।

पटना उच्च न्यायालय (बी. पी. सिन्हा और सी. पी. सिन्हा, जे.जे.) की खंडपीठ ने बैजनाथ साव बनाम राम प्रसाद (2) में कहा कि जहां हाउस कंट्रोलर और कमिश्नर (बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) के तहत) नियंत्रण अधिनियम (1947 का 3), अधिनियम के तहत बेदखली के प्रश्न पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र था, उनका निर्णय, कानून पर या तथ्य पर, सही या गलत, उस अधिनियम के तहत अंतिम होता है और भले ही निर्णय कानून के विपरीत हो, सिविल कोर्ट के पास उस निर्णय पर संपार्श्विक कार्यवाही में जाने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं हो सकता है। हम उपरोक्त आशय के लिए पटना उच्च न्यायालय के विद्वान न्यायाधीशों की टिप्पणियों से सम्मानजनक सहमत हैं।

वादी-प्रतिवादी के विद्वान वकील, चौधरी रूप चंद, इस संबंध में केवल यही आग्रह कर सकते थे कि यह केवल किराया नियंत्रक का "आदेश" है, जिसके द्वारा वकील निष्कासन के लिए अंतिम निर्देश या देने से इनकार करने वाले अंतिम आदेश का तात्पर्य करता है। ऐसा निर्देश, जिसे धारा 15 की उप-धारा (4) द्वारा अप्राप्य बनाया गया है और

प्रारंभिक मामले पर किराया नियंत्रक का निर्णय जैसे कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के न्यायिक संबंध के अस्तित्व को अंतिम नहीं बनाया गया है उक्त प्रावधान द्वारा. वकील ने एक ओर "एक आदेश" और दूसरी ओर "एक निर्णय" के बीच अंतर बताने का प्रयास किया। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि किराया अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा (4) के विशेष संदर्भ में, "निर्णय" और "आदेश" शब्द समानार्थक शब्द के रूप में उपयोग किए गए प्रतीत होते हैं। जबकि अपीलीय प्राधिकारी की अंतिम घोषणा को एक निर्णय के रूप में जाना जाता है, किराया नियंत्रक के पुरस्कार को एक आदेश के रूप में जाना जाता है। यह मानना असंभव प्रतीत होता है कि दो शब्दों ("आदेश" और "निर्णय") की सामग्री और दायरा, जिस संदर्भ में किराया अधिनियम की धारा 15 (4) में उपयोग किया गया है, भौतिक रूप से भिन्न हैं। इसलिए, हम चौधरी रूप चंद के इस तर्क में कोई दम नहीं ढूंढ पा रहे हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि मौजूदा मामले में अंतिम आदेश अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय में निहित था और यदि प्रतिवादी के विद्वान वकील ने इस संबंध में आग्रह करने की मांग की थी तो उसमें कुछ भी था। प्रासंगिक प्रावधान स्पष्ट रूप से अपीलीय प्राधिकरण के "निर्णय" को फिर से खोलने पर रोक लगाता है, जो वर्तमान मामले में इस आशय का था कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था।

तब वकील द्वारा यह आग्रह किया गया कि अधिनियम की धारा 15(4) केवल किराया नियंत्रण अधिकारियों के निर्णय को अंतिम रूप देती है, लेकिन इसे निर्णायक नहीं बनाती है। यह तर्क पूर्णतः गलत प्रतीत होता है। उप-धारा विशेष रूप से अपीलीय किराया नियंत्रण प्राधिकरण के किसी भी निर्णय, या किराया नियंत्रक के किसी भी आदेश पर सवाल उठाने के लिए सिविल न्यायालयों (उप-धारा 5 के तहत उच्च न्यायालय को छोड़कर) के अधिकार क्षेत्र पर रोक लगाती है। किराया नियंत्रण प्राधिकारियों के आदेश या निर्णय को अंतिम और न्यायालय में प्रश्न के लिए उत्तरदायी नहीं मानने का कोई अर्थ नहीं होगा यदि यह अभी भी तर्क दिया जा सकता है कि प्रश्न को नई कार्यवाही में फिर से खोला जा सकता है। सिविल न्यायालय केवल इसलिए कि उपधारा (4) में "निर्णायक" शब्द का प्रयोग नहीं किया गया है।

चौधरी रूप चंद ने अंततः पटेश्वरी प्रसाद सिंह बनाम ए.एस. गिलानी (6) में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच के फैसले पर भरोसा किया और तर्क दिया कि किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण मकान मालिक के रिश्ते के अस्तित्व के विवादित प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए विशेष क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय नहीं हैं। किरायेदार, ऐसे विवादित प्रश्न पर ऐसे निर्णय के लिए मुकदमा सिविल न्यायालय में दायर किया जाता है। उसी तरह, जिसमें 500 रुपये की पेंशन राशि के दावे से संबंधित लघु वाद न्यायालय का निर्णय डिवीजन बेंच द्वारा आयोजित पेंशन के रूप में 18,000 रुपये का भुगतान करने के दायित्व के प्रश्न को फिर से खोलने पर रोक नहीं लगाता है। तर्क गलत है। डिवीजन बेंच ने बस इतना कहा कि छोटे मामलों की अदालत विशेष क्षेत्राधिकार वाली अदालत नहीं है, और इसलिए, ऐसे न्यायालय के फैसले के संबंध में सामान्य सिद्धांतों पर न्यायिक निर्णय की दलील को सफलतापूर्वक नहीं लिया जा सकता है। प्रांतीय लघु वाद न्यायालय अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो किराया अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (4) से मेल खाता हो। लघु वाद न्यायालय के पास 18,000 रुपये के बाद के मुकदमे में दावे की सुनवाई करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। वह मामला नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 11 की व्याख्या और दायरे से संबंधित था, न कि किसी वैधानिक रोक से.. यदि यह माना जा सकता है कि किराया नियंत्रक के पास मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते की घोषणा के दावे पर निर्णय लेने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था जो कि सिविल मुकदमे का विषय था, 'पटेश्वरी प्रसाद सिंह बनाम ए.एस. गिलानी (7)' में डिवीजन बेंच के फैसले का अनुपात संभवतः प्रतिवादी के लिए कुछ फायदेमंद हो सकता है। सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 9 सिविल न्यायालयों को नागरिक प्रकृति के सभी मुकदमों की सुनवाई करने का अधिकार क्षेत्र (संहिता में निहित प्रावधानों के अधीन) प्रदान करती है, "उन मुकदमों को छोड़कर जिनमें उनका संज्ञान या तो स्पष्ट रूप से या निहित रूप से वर्जित है"।

दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा की गई दलीलों पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, यह माना गया कि किराया अधिनियम की धारा 15(4) एक सामान्य सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में किसी भी प्रश्न पर दोबारा निर्णय लेने के लिए वैधानिक बाधा उत्पन्न करती है, जिसका निर्णय पहले ही किया जा चुका है किराया अधिनियम के

अंतर्गत किराया नियंत्रण प्राधिकारियों के पास उस प्रश्न पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है, जिस पर निर्णय लेना किराया नियंत्रण प्राधिकारियों का अधिकार क्षेत्र है।

अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह निष्पक्ष और स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है कि विवाद में परिसर के मालिक होने के बारे में प्रतिवादी के पक्ष में दी गई दूसरी घोषणा से उनका कोई झगड़ा नहीं है, जो कि इस न्यायालय के तथ्य के शुद्ध निष्कर्ष पर आधारित है। संभवतः द्वितीय अपील में नहीं जा सकते।

हमने अपीलकर्ता के विद्वान वकील की पहली और दूसरी दलीलों को ध्यान में रखते हुए, वर्जित किए जा रहे पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों के बारे में घोषणा के दावे से संबंधित तीसरे प्रश्न से निपटना पूरी तरह से न्यायिक निर्णय या दोहरी नाराजगी के सामान्य सिद्धांतों पर अनावश्यक प्रतीत होता है। इसलिए, हमें पार्टियों के वकील द्वारा उस बिंदु पर हमारे सामने उद्धृत मामलों से निपटने की आवश्यकता नहीं है।

उपरोक्त कारणों से यह अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। मकान मालिक और किरायेदार के बीच के संबंध पर पार्टियों के लिए बाध्यकारी नहीं होने के संबंध में किराया नियंत्रण अधिकारियों के निर्णय के बारे में निचली अपीलीय अदालत के निष्कर्ष को खारिज कर दिया गया है और उलट दिया गया है। नतीजतन, वादी-प्रतिवादी का इस आशय की घोषणा के लिए मुकदमा खारिज कर दिया जाता है कि प्रतिवादी-अपीलकर्ता उसके अधीन किरायेदार के रूप में परिसर पर कब्जा कर रहा है। हालाँकि, वादी-प्रतिवादी के विवाद में परिसर के मालिक होने के बारे में निचली अपीलीय अदालत की घोषणात्मक डिक्री को बरकरार रखा गया है। मामले की परिस्थितियों में हम इस न्यायालय में पक्षों द्वारा किए गए खर्च के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

मेहर सिंह, सी.जे.-मैं सहमत हूँ।

**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 व्यवहारिक और

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

भावना गेरा  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
कुरूक्षेत्र, हरियाणा



