

छोटे उउउ-याचिकाकर्ता

बनाम:

राजेंद्र कुमार-प्रतिवादी

करोड़। नहीं। 2010 का 7913

4 मार्च. 2011

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908—एस.एस. 144 और 151-हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973-एस.एस. 13(3)(सी) और 13(6)-किरायेदार और मकान मालिक के बीच समझौता-किरायेदार द्वारा स्वामित्वहीन परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंपना-बेदखली याचिका को मकान मालिक द्वारा वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया-क्या किरायेदार धारा 13(6) के तहत पुनः प्रवेश की मांग कर सकता है) 1973 अधिनियम के तहत ऐसे मृत परिसर को समझौते के आधार पर मकान मालिक द्वारा पुनर्निर्मित किया गया - निर्णय, हाँ - मृत परिसर के कब्जे की बहाली की मांग करने वाली याचिका की अनुमति दी गई और निचली अदालतों के आदेशों को रद्द कर दिया गया।

माना गया कि अधिनियम की धारा 13(3)(सी) के तहत कोई डिक्री पारित नहीं की गई है, बल्कि किरायेदार द्वारा उनके बीच हुए समझौते के तहत मकान मालिक को कब्जा सौंप दिया गया था, जिसे कार्यवाही का हिस्सा बनाया गया था। क्योंकि इसे एक्स अंकित कर टेंडर किया गया था। C1 और उसके संबंध में पार्टियों के बयान दर्ज किए गए। अंतिम प्रभाव यह हुआ कि मकान मालिक द्वारा बेदखली याचिका को आगे नहीं बढ़ाया गया और इसे वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया। अधिनियम की धारा 13(3)(सी) मकान मालिक को किराया नियंत्रक के पास आवेदन करने का अधिकार प्रदान करती है ताकि किरायेदार को निर्देश दिया जा सके कि यदि उसे मकान मालिक के कहने पर कोई भवन निर्माण कार्य करने की आवश्यकता हो तो वह मकान मालिक को अपने कब्जे में ले ले। राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी सुधार या विकास योजना के तहत कोई सुधार ट्रस्ट या यदि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है। बेदखली याचिका संख्या में मृतक परिसर से किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का कारण बताया गया है। 2002 का 29 यह था कि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित और अनुपयुक्त हो गया है और उन कार्यवाही में, मकान मालिक ने अपने किरायेदार को विश्वास में लिया और उसे आश्वासन दिया कि यदि वह उसे कब्जा सौंप देता है। वह जीर्ण-शीर्ण दुकान को गिरा देगा और उसका पुनर्निर्माण करने के बाद उसे एक विशेष किराये की दर पर उसे फिर से किराए पर दे देगा। इस आश्वासन/वचन पर, जिस पर मकान मालिक द्वारा कोई विवाद नहीं किया गया है और उस आदेश के आधार पर न्यायिक रिकॉर्ड का हिस्सा बन गया है, जिसे 28 नवंबर, 2002 को किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किया गया था और मकान मालिक को भी समर्थन में एक बयान देना पड़ा था। समझौते के बावजूद और अदालत से बेदखली का आदेश लेने के उद्देश्य से आगे नहीं बढ़े, मकान मालिक ने वस्तुतः किरायेदार को फंसा दिया है। नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा लिया गया विचार कि यदि न्यायालय द्वारा बेदखली का कोई आदेश नहीं था और याचिका केवल वापस ली गई के रूप में खारिज कर दी गई थी, तो यह अधिनियम की धारा 13 (6) के प्रावधानों को आकर्षित नहीं करेगा, मान्य नहीं होगा क्योंकि सभी इरादे और उद्देश्य जहां तक मकान मालिक का संबंध है, किरायेदार को स्वामित्व वाले परिसर से बेदखल किया गया है, एक समझौते के आधार पर हो सकता है जिसे मकान मालिक द्वारा एक जाल के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है।

(पैराग्राफ 12)

1.) इस मामले में निर्णय के लिए प्रश्न यह है कि "क्या एक किरायेदार अधिनियम की धारा 13(6) के तहत मकान मालिक द्वारा पुनर्निर्मित इमारत में पुनः प्रवेश की मांग कर सकता है, जिसे पहले एक याचिका में उससे खाली कराया गया था" अधिनियम की धारा 13(3)(सी) के तहत एक समझौते के आधार पर दायर किया गया है जिसमें एक बयान भी दर्ज किया गया है, भले ही उक्त बेदखली याचिका को वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया हो।"

2.) यह पुनरीक्षण याचिका किरायेदार के अनुरोध पर निचली अदालतों द्वारा पारित आदेशों के खिलाफ है, जिसके द्वारा उसके द्वारा हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम की धारा 13(6) के तहत एक याचिका दायर की गई थी। 1973 [संक्षेप में "अधिनियम"] सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 144 और 151 के साथ पढ़ें। 1908 [संक्षेप में "सीपीसी" के लिए] दुकान (मृत परिसर) के कब्जे की बहाली के लिए, खारिज कर दिया गया है।

3. एक बेदखली याचिका संख्या. 29 सितम्बर 7. 2002 अधिनियम की धारा 13 के तहत शीर्षक 'राजेंद्र कुमार बनाम छोटे लाल') मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी (मकान मालिक) ने इस आधार पर याचिकाकर्ता (किरायेदार) को बेदखल करने की मांग की थी कि ध्वस्त परिसर असुरक्षित हो गया है और मानव निवास के लिए अयोग्य. बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान, 28 नवंबर, 2002 को पक्षों के बीच एक लिखित समझौता हुआ, जिसके अनुसार किरायेदार ने मृतक परिसर का खाली कब्जा मकान मालिक को इस शर्त पर सौंप दिया कि वह इसे किराए पर दे देगा। पुनः। विध्वंस और पुनर्निर्माण के बाद, रुपये के मासिक किराए पर। हाउस टैक्स सहित 1.250 रु. उक्त अनुबंध को उसी दिन उक्त बेदखली याचिका में किराया नियंत्रक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। C1 और पार्टियों के बयान भी किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए थे। उस तिथि को की गई कार्यवाही निम्नानुसार दर्ज की गई थी

"उपस्थित/याचिकाकर्ता वकील श्री पी.के. अग्रवाल के साथ।

श्री आर. ए. गुप्ता के साथ प्रतिवादी। वकील:

दोनों पक्षों द्वारा समझौते के लिए दिए गए आवेदन पर आज मामले की सुनवाई हुई। पक्षों का बयान दर्ज किया गया. समझौता पूर्व. सीएल को रिकॉर्ड पर रखा गया है, पार्टियों के बयान को ध्यान में रखते हुए, इस याचिका को वापस लिया हुआ मानकर खारिज किया जाता है। डेर को रिकार्ड रूम में भेजा जाए। "

4.) समझौते की शर्तों के अनुसार किरायेदार द्वारा कब्जा सौंपने के बाद। सी.एल. मकान मालिक ने दुकान का पुनर्निर्माण किया, लेकिन पहले बेदखली याचिका में केंट नियंत्रक के समक्ष हुए समझौते और बयान के बावजूद याचिकाकर्ता/किरायेदार को अपना कब्जा दोबारा देने से इनकार कर दिया, जिसके परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता/किरायेदार ने धारा 13 के तहत एक याचिका दायर की। (6) सीपीसी की धारा 144 और 151 के साथ पठित अधिनियम। आवेदन का मकान मालिक द्वारा विभिन्न आधारों पर विरोध किया गया था, जिसके आधार पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा 8 मुद्दे तय किए गए थे, जिन्हें नीचे दिया गया है। -

5. क्या याचिकाकर्ता दुकान का कब्जा वापस पाने का हकदार है? ओपीपी:

2. क्या पार्टियों के बीच समझौता लागू करने योग्य है

कानून के अनुसार? ओपीपी:

3. क्या वर्तमान याचिका वर्तमान स्वरूप में सुनवाई योग्य नहीं है? ओ.पी.आर

4. क्या याचिका सीपीसी के आदेश 2 नियम 2 के प्रावधानों द्वारा वर्जित है? ओपीआर:

5. क्या याचिकाकर्ता कोर्ट में बेदाग होकर नहीं आया है

हाथ? ओपीआर:

6. क्या याचिकाकर्ता के पास वर्तमान याचिका दायर करने का कोई अधिकार क्षेत्र और कार्रवाई का कारण नहीं है? ओपीआर:

7. क्या याचिकाकर्ता को उसके अपने कृत्यों और आचरण से वर्तमान याचिका दायर करने से रोका गया है? ओपीआर:

8. राहत"

(5) दोनों पक्षों ने अपने-अपने साक्ष्य पेश किए, लेकिन विद्वान किराया नियंत्रक ने अपने आदेश दिनांक 19 दिसंबर, 2008 द्वारा किरायेदार की याचिका को खारिज कर दिया, जिसके कारण अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की गई, जिसने पैरा संख्या में दर्ज किया। इसके आदेश के 10 कि पार्टियों के बीच किरायेदारी के संबंध में कोई विवाद नहीं है, कि बेदखली याचिका दायर करने के समय मृतक परिसर असुरक्षित और अयोग्य था और जीर्ण-शीर्ण स्थिति में था और पार्टियों के बीच समझौता हुआ था जिसे किराया नियंत्रक के समक्ष दायर किया गया था, लेकिन अपील मुख्य रूप से इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि कब्जे की बहाली के लिए सीपीसी की धारा 144 और 151 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 (6) के तहत दायर आवेदन कायम रखने योग्य नहीं है और इस राय को बनाने के लिए, उन्होंने इस न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया था। लछमन दास और अन्य बनाम मदन लाल का मामला (1)। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह भी माना गया कि सीपीसी की धारा 144 लागू नहीं होगी क्योंकि ऐसा कोई डिक्री नहीं थी जिसे उलट दिया गया हो। इस प्रकार किरायेदार को सिविल कोर्ट या किसी अन्य उचित मंच के समक्ष अपना अन्य उपाय खोजने के लिए छोड़ दिया गया था।

(6) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने नाथू राम बनाम पंडित राम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के आधार पर लछमन दास और एक अन्य (सुप्रा) के मामले में दिए गए निर्णय पर भरोसा करके गलती की है। पार्टियाँ, (2) जिसे एमएसटी के मामले में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच ने खारिज कर दिया है। पारबती बनाम जगमंदर दास और अन्य, (3)। उन्होंने श्री के मामले में दिए गए निर्णयों पर भी भरोसा किया। देस राज बनाम श्री. मोहन बहादुर, (4) सालकिया बिजनेसमैन एसोसिएशन और अन्य बनाम हावड़ा नगर निगम और अन्य, (5) पार्वती बाई सुभानराव नलवाडक (श्रीमती) बनाम अनवराली हसनअली मकानी और अन्य, (6) अमीर चंद बनाम चुन्नी लाल और अन्य, (7) बसंत राम एवं अन्य बनाम श्रीमती। देवी और अन्य, (8) और माया राम बनाम फर्म मैसर्स राम सरन दास लैस चंद और अन्य, (9)। दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि पार्टियों के बीच समझौते के अनुसरण में, पहले की बेदखली याचिका संख्या। 2002 का 29 डिक्री नहीं किया गया था, लेकिन मकान मालिक द्वारा वापस ले लिया गया कहकर खारिज कर दिया गया था और दोहराया गया है कि लछमन दास और अन्य (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को नीचे के विद्वान न्यायालयों द्वारा सही ढंग से लागू किया गया है। उन्होंने वज़ीर चंद बनाम स्वर्णकार सभा के मामले में सुप्रीम कोर्ट के एक फैसले पर भी भरोसा किया। (10) संघर्ष करना

(टी) 1981 पी.एल.आर. 40:00

(2) (1951) पी.एल.आर. 90:

(3) खंड. XIV (2) 1एलआर 846

(4) 1975 आरसीआर 113

(5) (200)6 एस.सी.सी. 688:

(6) (1992) 1 एस.सी.सी. 414:

(7) एआईआर 1990 पंजाब एवं हरियाणा 345

(8) एआईआर 2000 पंजाब एवं हरियाणा 134

(9) 1978(1) आर.एल.आर. 778:

(10) 1990 (1) रेंट कंट्रोल रिपोर्टर 483

ऐसे मामले में जहां अधिनियम की धारा 13 (3) (सी) के तहत बेदखली की मांग की गई है और इमारत को किरायेदार से इस आधार पर खाली कराया गया है कि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित और अनुपयुक्त हो गई है, मकान

मालिक इसके लिए बाध्य नहीं है। अधिनियम की धारा 13 (6) के तहत दायर एक आवेदन पर भवन के पुनर्निर्माण के बाद उसी किरायेदार को शामिल करें।

(7) मैंने दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और उनकी सक्षम सहायता से उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

(8) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 (4) [संक्षेप में "1949 का अधिनियम"] और अधिनियम की धारा 13 (6) समान मटेरिया हैं। इस न्यायालय के पहले के दो निर्णयों का उल्लेख किया गया है, अर्थात्, नाथू राम (सुप्रा) और श्रीमती ननकी देवी बनाम राम किशन दास, (11) दोनों कपूर द्वारा तय किए गए थे। 1. जिसमें यह विचार लिया गया था कि यदि किसी किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जाता है विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा इस आधार पर कि मृतक परिसर मानव निवास के लिए असुरक्षित और अप्रकाशित हो गया है और उसके बाद, मकान मालिक ने विध्वंस के बाद उक्त इमारत का पुनर्निर्माण किया, वह किसी मामले को छोड़कर, कब्जे की बहाली के लिए किराया नियंत्रक को कोई आवेदन नहीं कर सकता है। जहां इमारत का पुनर्निर्माण नहीं किया गया है और मकान मालिक द्वारा किसी अन्य किरायेदार को किराए पर दिया गया है। पुनर्निर्माण के लिए आवश्यक था जिसे किरायेदार द्वारा पार्टियों के बीच समझौते के आधार पर खाली कर दिया गया था और समझौते के आधार पर एक डिक्री तैयार की गई थी, लेकिन पुनर्निर्माण और समझौते के बावजूद, किरायेदार को कपूर जे द्वारा दिए गए दो निर्णयों के आधार पर मकान मालिक द्वारा पुनः प्रवेश की अनुमति नहीं दी गई और मामला दुलत द्वारा डिवीजन बेंच को भेज दिया गया।

जे., जिस पर डिवीजन बेंच ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

"कपूर जे के दो निर्णयों में, जिनका मैंने उल्लेख किया है, संबंधित संपत्तियां दुकानें थीं और दोनों ही मामलों में किरायेदार ने इस शर्त पर बेदखली के लिए एक डिक्री प्रस्तुत की थी कि पुनर्निर्मित दुकान उसे पट्टे पर दी जानी चाहिए। विद्वान न्यायाधीश यह राय थी कि यद्यपि इस प्रकार का समझौता अन्यथा लागू करने योग्य हो सकता है, लेकिन इमारत के पुनर्निर्माण के बाद किरायेदार द्वारा उसे कब्जा बहाल करने के लिए किए गए आवेदन पर यह नियंत्रक के लिए खुला नहीं था। इस विचार का कारण यह है कि उप-धारा (4) के प्रावधान केवल तभी लागू होते थे यदि:

(11) 1952 खंड. एलआईवी पीएलआर 500

i7 no A^muDApox/p x/q oj AAOIU OJ Apoui mu Al/ i/AtqM IUOAJ AJUD (mb XHJDJX Aqi nJ JUDUAI nip AAOJXAA oj AAnpAAOaq /pi) Jo Apop Al/J J) pp puD ppi XUO/JAA^ -^pun A/qDipojipnui Aq ppioM uopnm/ddo Aqi '(Atipup S>piUIS 17 de/ p,7/71.7,7/7 XAXDA O.WI A Al/ADA AL/J UI XD j/AM SO ,7X17.7 X IJDqADJ qxf^ ui uopnupx Al/J ox//7 mu qAiq.w} जोड़ें/ juAXAjD AL// J) AXDA n AAAOA dpA/AJX /OU XAO p £/ UOpOAp j) (p) UOpA,7X~qilX जो AXD /आईयूडी/ अल/जे जे डीटीपी पी/एक्यू 7)1/ पी/एचओए पी जे यू,7एपी ',7एक्स17.7 n duipAdu/OA uoix/AOAd dAopijn/x D xi ,7.1,7tp XX77/U11 'd/ADd टिप्पणद्धो 7)lp UO JljAUaq 77LUOX XAAjUOA Lp/L/M AAlpO ,7Lp /O mo ^uiqAnq dq AxiuioAduon D जो हिंद दो जो ^n/uuApn अनपुन A^DJ 01 pAO/puo/ o Mopn p/noM dpnbA JO AW/ JO JAIIO) o\ JuduAJ Aqj JOJ dn.u n do/ 01 m/ p/HOM AXIMAAI/IO p/oq 0/ AW/ JAAAAOA Al/J uMop xdn/ p pup MAIA ,7qi Jo d/uiAij IUD / jnq ',7X17.7 x puqADj 'JX^ UI q.7Udtf UOIS1AIQ,7i/i जो liiAiu^pnJ Aqj

". इस मामले में, पुनर्निर्माण के बाद नए शामिल किरायेदार के अधिकार की रक्षा नहीं की गई थी। अमीर चंद (सुप्रा) के मामले में, किरायेदार को निष्पादन में बेदखल कर दिया गया था, छुटकारे और कब्जे का एक डिक्री मकान मालिक को सौंप दिया गया। जे किरायेदार ने सीपीसी के आदेश 21 नियम 100 के तहत बहाली के लिए एक आवेदन दायर किया जिसे स्वीकार कर लिया गया और मकान मालिक को किरायेदार का कब्जा बहाल करने का निर्देश दिया गया। मामले की सुनवाई के दौरान म्यूनिसिपल कमेटी ने जमीन पर बनी इमारत को गिरा दिया और मकान मालिक ने इस पर आपत्ति जताई, इमारत को ध्वस्त कर दिया गया है, किरायेदार को इसका हकदार नहीं ठहराया जा सकता। रिक्त

भूमि पर कब्जा बहाल करना। इन परिस्थितियों में, यह माना गया कि किरायेदार न केवल खाली भूमि पर बल्कि मकान मालिक द्वारा उस पर बनाए गए सुपर-स्ट्रक्चर पर भी कब्जा बहाल करने का हकदार है, जैसा कि अस्तित्व में था। इसके विध्वंस से पहले, बसंत राम और अन्य (सुप्रा) के मामले में, एक पक्षीय निष्कासन आदेश में, किरायेदार को बेदखल कर दिया गया था। पूर्व पार्ले आदेश को अपील में रद्द कर दिया गया था और मामले को गुण-दोष के आधार पर बेदखली आवेदन पर निर्णय लेने के लिए भेज दिया गया था, लेकिन अपील के लंबित रहने के दौरान, मकान मालिक ने बेच दी थी संपत्ति यह माना गया कि बेदखली के एकपक्षीय आदेश को रद्द करने पर, किरायेदार नए मकान मालिक (हस्तांतरिती) से कब्जा वापस पाने का हकदार है क्योंकि उसे मूल मकान मालिक से बेहतर स्थिति में नहीं रखा जा सकता है और वह किसी की फसल नहीं काट सकता है। गलत किया गया है। माया राम (सुप्रा) के मामले में, सीपीसी की धारा 144 को किराया नियंत्रक द्वारा कब्जे की बहाली के उद्देश्य से भी लागू किया गया था क्योंकि इसे सिविल कोर्ट के दायरे में रखा गया था। यह देखा गया कि "यदि (निष्पादन करने वाला न्यायालय भी किराया अधिनियम के तहत एक प्राधिकारी होता है, तो यह उसके अधिकार क्षेत्र को प्रभावित नहीं करता है, और वह नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 144 या यहां तक कि एक्स डेहिटो के तहत वैध रूप से पुनर्स्थापन का आदेश पारित कर सकता है। जुस्टिसिया"।

Idq punoq / tun d /uo jou^ छोटा सा भूत ppq qauafli 0|q.uo||: यहाँ -pjuffoj समर्थन यू।: uaqojiuoQ)uo^j aqi Aq passud AAAP luasua aqi ui piuopaagaapun iiiauioa^Baqijo a a UPnsand ui doqs PopunsuoD IUUUOI यहाँ 'Xpuanbasuoj luaiuaaaSpjo पोपेक एक्यू टी यूओ आइक इंक 'यूओआईपीएनआईसुओ^ एसजी एएसपी आईटीआईईयूएआई एक्यूआई 0111 आओइसा 01 पाआसु पुए

doqs jo uorssassod oqi >|ooi pao[puu[aqi 'aaap asimoadiuoa P jo sisEq aqi uo'(B-idns) [IQI SOQ uqg uo osea aqi uj paaoisaa SEA\ osiiuoidmoo . n uodn posnq jopojiuo^ juay oqj jo aaaaop aqi 'snqj (\$)

|: X3UJOJ amp Aq/ uaqM p:

(10) इसके विपरीत, लछमन दास और एक अन्य (सुप्रा) के मामले में प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा दिए गए फैसले में, इस न्यायालय ने माना था कि अधिनियम की धारा 13(4) में "बेदखली" शब्द का इस्तेमाल किया गया है। 1949 के आदेश का मतलब किराया नियंत्रक का आदेश होगा और केवल कब्जे के आत्मसमर्पण को किरायेदार को पुनः कब्जे के लिए हकदार बनाने वाली बेदखली नहीं माना जा सकता है। उक्त मामले में दुकान इंप्रूवमेंट ट्रस्ट ने एक योजना के तहत ली थी। इसे अन्य इमारतों के साथ ध्वस्त कर दिया गया और नई दुकानों का निर्माण किया गया। ऐसी एक दुकान किरायेदार से ली गई एक दुकान के बदले में मकान मालिक को आवंटित की गई थी, जिसने 1949 के अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत अपने कब्जे की बहाली के लिए आवेदन किया था। यह माना गया कि किरायेदार द्वारा कब्जे का आत्मसमर्पण किया गया था इंप्रूवमेंट ट्रस्ट को अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(iii) के तहत उसकी बेदखली नहीं माना जा सकता है और किरायेदार को 1950 के अधिनियम की धारा 13(4) के तहत कब्जे की बहाली का हकदार नहीं माना गया है। वज़ीर चंद (सुप्रा) के अनुसार, इमारत असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त होने के आधार पर न्यायालय के आदेश द्वारा किरायेदार से खाली करवा ली गई थी। अपील में आरोप लगाया गया था कि यदि मकान तोड़ने के बाद मकान मालिक नई इमारत का पुनर्निर्माण करता है, तो किरायेदार को फिर से प्रवेश का अधिकार होगा। इस प्रकार, सवाल यह था कि क्या किरायेदार अधिनियम की धारा 13(6) के अनुसार नवनिर्मित भवन में पुनः प्रवेश के अपने अधिकार का दावा कर सकता है। इस मामले में सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि यदि किरायेदार को इमारत के असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त होने के आधार पर बेदखल करने के बाद मकान मालिक उसे किरायेदार के अलावा किसी अन्य किरायेदार को दे देता है, तो उसे पुनः प्रवेश का अधिकार होगा। इससे बेदखल कर दिया गया है, लेकिन इसे ध्वस्त कर दोबारा बनाए जाने के बाद उक्त अधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है। हालाँकि, यह ऐसा मामला नहीं है जहाँ समझौते के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की गई हो।

(11) माना जाता है कि वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 13(3)(सी) के तहत कोई डिक्री पारित नहीं की गई है, बल्कि कब्जा सौंप दिया गया है

किरायेदार द्वारा मकान मालिक को उनके बीच किए गए समझौते के संदर्भ में जो कार्यवाही का हिस्सा बना दिया गया है क्योंकि इसे Kx.C 1 के रूप में चिह्नित करके प्रस्तुत किया गया था और पार्टियों के बयान उसके संबंध में दर्ज किए गए थे। अंतिम प्रभाव था अंतिम प्रभाव यह हुआ कि मकान मालिक द्वारा बेदखली याचिका को आगे नहीं बढ़ाया गया और इसे वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया। अधिनियम की धारा 13(3)(सी) मकान मालिक को किराया नियंत्रक के पास आवेदन करने का अधिकार प्रदान करती है ताकि किरायेदार को निर्देश दिया जा सके कि यदि उसे मकान मालिक के कहने पर कोई भवन निर्माण कार्य करने की आवश्यकता हो तो वह मकान मालिक को अपने कब्जे में ले ले। स्लेट सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी सुधार या विकास योजना के तहत कोई सुधार ट्रस्ट या यदि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है। वर्तमान मामले में, 2002 की बेदखली याचिका संख्या 29 में ध्वस्त परिसर के सामने से किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का कारण यह बताया गया था कि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित और अप्रकाशित हो गया है और उन कार्यवाहियों में, मकान मालिक अपने किरायेदार को विश्वास में लेता है और उसे आश्वासन दिया कि यदि वह उसे कब्जा सौंप देता है, तो वह जीर्ण-शीर्ण दुकान को गिरा देगा और उसका पुनर्निर्माण करने के बाद उसे एक निश्चित किराये की दर पर फिर से दे देगा। इस आश्वासन/वचनपत्र पर, जिस पर मकान मालिक द्वारा पूरी तरह से विवाद नहीं किया गया है और उस आदेश के आधार पर न्यायिक रिकॉर्ड का हिस्सा बन गया है, जिसे 28 नवंबर, 2002 को किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किया गया था और मकान मालिक को भी एक बयान देना पड़ा था। समझौते का समर्थन करते हुए और न्यायालय से बेदखली का आदेश प्राप्त करने के उद्देश्य से आगे नहीं बढ़ने पर, मकान मालिक ने वस्तुतः किरायेदार को फँसा दिया है। नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा लिया गया विचार कि यदि न्यायालय द्वारा बेदखली का कोई आदेश नहीं था और याचिका को केवल वापस ले लिया गया मानकर खारिज कर दिया गया था, तो यह अधिनियम की धारा 13 (6) के प्रावधानों को आकर्षित नहीं करेगा, यह मान्य नहीं होगा क्योंकि सभी के लिए इरादे और उद्देश्य जहां तक मकान मालिक का सवाल है, किरायेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर से बेदखल किया गया है, यह एक समझौते के आधार पर हो सकता है जिसे मकान मालिक द्वारा एक जाल के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है। इस प्रकार, मैं लछमन दास और दूसरे (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचार से सहमत नहीं हूँ, जो अन्यथा नाथू राम (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर आधारित है, जिसे सुप्रीम कोर्ट ने खारिज कर दिया था। एमएसटी के मामले में इस न्यायालय की डिवीजन कोर्ट ने खारिज कर दिया था।

(12) उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार किया जाता है और आक्षेपित आदेश को लागत सहित रद्द किया जाता है।

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

रेणू बाला

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

कुरुक्षेत्र