

(10) मुकदमा के इस पहलू पर, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि कार्यकारी निर्देशों और आंतरिक समिति के गठन को या तो नियम के पूरक के रूप में या केवल उसमें एक अंतराल को भरने के रूप में नहीं माना जा सकता है। नतीजतन, वर्तमान मुकदमा ऐसा है जिससे संत राम के *मुकदमा (उपरोक्त)* का अनुपात बिल्कुल भी आकर्षित नहीं है।

(11) पुष्टि के इस निर्णय में, मामले को विस्तार से बताना शायद व्यर्थ है क्योंकि हमें ऐसा लगता है कि माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा गुण-दोष के आधार पर लिया गया दृष्टिकोण त्रुटिहीन है और इसमें कम से कम हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। हालांकि, स्वतंत्र रूप से भी, हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि इस मुकदमा की विशिष्ट परिस्थितियों की समग्रता पर, यह माना जाना चाहिए कि कार्यकारी निर्देशों का प्रभाव आयुक्त में निहित नियुक्ति की शक्ति को ओवरराइड / नज़रअंदाज और प्रतिस्थापित करने का था। एक बार ऐसा हो जाने के बाद, यह पूरी तरह से तय हो जाता है कि केवल कार्यकारी निर्देश संभवतः वैधानिक नियमों के प्रावधानों के साथ टकराव या ओवरराइड / नज़रअंदाज नहीं कर सकते हैं। इसलिए, शुरुआत में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में दिया जाना चाहिए।

(12) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इस अपील में अब उत्पन्न होने वाले एकमात्र मुद्दे पर अपीलार्थियों के खिलाफ निर्णय लिया जाना है। अपील बिना योग्यता के है और खारिज कर दी जाती है। हालांकि, अपीलार्थियों के लिए माननीय अधिवक्ता द्वारा लिए गए अपेक्षाकृत उचित रुख को देखते हुए, हम राज्य पर लागत का बोझ नहीं डालना चाहते हैं।

न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता - मैं सहमत हूँ।

एस सी के।

न्यायमूर्ति डी. एस. तेवतिया के समक्ष

डायल चंद और अन्य,-याचिकाकर्ता।

बनाम

हरि चंद,- प्रतिवादी।

सिविल रविशन सं. 1219/1977

23 अप्रैल, 1980।

विस्थापित व्यक्ति (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) अधिनियम (1954 का XLIV) - धारा 24 - जारी किया गया बिक्री प्रमाण पत्र और हस्तांतरण विलेख - अपवाद - मुख्य निपटान आयुक्त - क्या कार्य-अधिकारी बन जाता है - ऐसा अधिकारी-क्या बाद में बिक्री प्रमाण पत्र और हस्तांतरण विलेख को रद्द कर सकता है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि एक बार बिक्री प्रमाण पत्र और हस्तांतरण विलेख तैयार हो जाने के बाद, मुख्य निपटान आयुक्त आधिकारिक नहीं बन जाता है क्योंकि उसकी शक्तियां पूर्ण होती हैं और उक्त अधिकारी के पास बिक्री को अलग करने और इसके परिणामस्वरूप बिक्री प्रमाण पत्र को वापस लेने और हस्तांतरण विलेख को रद्द करने का अधिकार क्षेत्र होता है।

(पैरा 12)।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की खंड 15 के तहत श्री वी. पी. अग्रवाल, जिला न्यायाधीश (अपीलीय प्राधिकरण) हिसार, के न्यायालय के आदेश दिनांक 16 मई, 1977 के संशोधन के लिए याचिका, जिसमें श्री वी. के. कौशल, किराया नियंत्रक, हिसार के आदेश दिनांक 31 मार्च, 1973 को रद्द कर दिया गया था और निष्कासन के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था और पक्षों को अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया गया था।

प्रेम चंद मेहता, अधिवक्ता और हरि खन्ना, अधिवक्ता याचिकाकर्ताओं की ओर से

जसवंत जैन अधिवक्ता प्रतिवादी की ओर से ।

निर्णय / फैसला (न्याय)

न्यायमूर्ति डी. एस. तेवतिया, (मौखिक)।

(1) यह पुनरीक्षण याचिका पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है, के तहत अपीलीय प्राधिकरण के आदेश 16 मई, 1977 के विरुद्ध निर्देशित है, जिसके तहत उसने किरायेदार-प्रतिवादी (जिसे इसके बाद 'किरायेदार' के रूप में संदर्भित किया गया है) की अपील को स्वीकार कर लिया और किराया नियंत्रक द्वारा पारित निष्कासन के आदेश को रद्द कर दिया।

(2) मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं (इसके बाद 'मकान मालिक' के रूप में संदर्भित) ने 17 जनवरी, 1956 को आयोजित नीलामी में 109 से 122 तक की संपत्तियों की खरीद की थी, जो निष्क्रांत संपत्तियाँ थीं और मुआवजा पूल का हिस्सा थीं, जो विस्थापित व्यक्ति (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 (इसके बाद 'पुनर्वास अधिनियम' और इसके तहत बनाए गए नियम, के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के अनुसार पुनर्वास विभाग द्वारा प्रशासित की जा रही थीं और 9 जनवरी, 1963 एक्सहिबिट पी. डब्ल्यू. 4/1 द्वारा उनके पक्ष में एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था। बाद में, उक्त विभाग द्वारा एक शुद्धिपत्र एक्सहिबिट पी. डब्ल्यू. 4/2, जारी किया गया जिसमें कहा गया कि उक्त नीलामी में मकान मालिकों को बेची गई संपत्ति में संपत्ति संख्या 108 भी शामिल है। इस बीच कहा जाता है कि किरायेदार ने पुनर्वास विभाग से संपत्ति संख्या 108 खरीदी थी और 31 दिसंबर, 1962 को उसके पक्ष में वाहन *हस्तांतरण* जारी किया गया था इसके बाद, मकान मालिकों ने एक अभ्यावेदन दिया कि संख्या 108 वाली संपत्ति, वास्तव में, 17 जनवरी, 1956 को नीलामी में उनके द्वारा खरीदी गई

संपत्ति का अंश थी।। इस अभ्यावेदन पर, मुख्य निपटान आयुक्त की प्रत्यायोजित शक्तियों के साथ निपटान आयुक्त, श्री पी. एन. भनोट ने अपने आदेश 4 फरवरी, 1963 एक्सहिबिट पीडब्लू 4/3 द्वारा आदेश दिया कि संख्या 108 वाली संपत्ति को 109 से 122 तक की संपत्तियों के क्षेत्र में शामिल है, जिसे प्रतिनिधियों (यानी मकान मालिकों) द्वारा सक्षम अधिकारी से नीलामी में खरीदा गया था। उन्होंने आदेश दिया कि संपत्ति संख्या 108 के क्षेत्र को उक्त प्रतिनिधियों (यानी मकान मालिकों) द्वारा खरीदी गई संपत्ति संख्या 109 से 122 के क्षेत्र में शामिल किया जाए, जो मुख्य निपटान आयुक्त की प्रत्यायोजित शक्तियों के साथ निपटान आयुक्त श्री ओ. एन. वोहरा ने अपने आदेश 5 जनवरी, 1965 एक्सहिबिट पीडब्लू 4/4 द्वारा पुनर्वास अधिनियम की धारा 24 के तहत कार्रवाई की और विभाग द्वारा दिए गए एक संदर्भ को स्वीकार किया और नोटिस जारी करने और सुनवाई के उचित अवसर की आवश्यक औपचारिकताओं का पालन करने के बाद संपत्ति संख्या 108 के संबंध में किरायेदार के पक्ष में जारी बिक्री के साथ-साथ हस्तांतरण विलेख को रद्द कर दिया।

(3) मकान मालिकों ने इस आधार पर *बेदखल* करने की मांग की है कि किरायेदार बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहा है।

(4) किरायेदार ने मोहल्ला डोगरान, ब्लॉक नंबर 18, हिसार में स्थित हाउस नंबर 108 में अपना स्वामित्व स्थापित करके मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों पर विवाद किया, जो विवाद में है।

(5) किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध उनकी संतुष्टि के लिए स्थापित किया गया था और यह भी अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार- प्रतिवादी सुनवाई की पहली तारीख को किराया देने

में विफल रहा था। उन्होंने अन्य सभी आधार भी मकान मालिकों के पक्ष में पाए, जो पुनरीक्षण याचिका के निपटारे के लिए प्रासंगिक नहीं हैं।

(6) अपीलीय प्राधिकारी केवल याचिकाकर्ताओं (मकान मालिकों) और प्रतिवादी (किरायेदार) के बीच संबंधों के सवाल के संबंध में किराया नियंत्रक से अलग था। इस प्रश्न का निर्णय इस तथ्य के निर्धारण पर निर्भर करता है कि क्या किरायेदार हरि चंद द्वारा विवादित संपत्ति की खरीद, जो कि स्वीकार्य रूप से एक निकासी संपत्ति थी और क्षतिपूर्ति पूल का हिस्सा थी, उस तारीख को वैध थी जिस दिन मकान मालिकों द्वारा उसके खिलाफ निष्कासन की याचिका प्रस्तुत की गई थी।

(7) किरायेदार ने पुनर्वास विभाग से 31 दिसंबर, 1962 के हस्तांतरण विलेख को रिकॉर्ड पर रखा है, जबकि मकान मालिकों ने मुख्य निपटान आयुक्त के आदेश 5 जनवरी, 1965 एक्सहिबिट पी. डब्ल्यू 4/4 को रिकॉर्ड पर रखा है, जिसमें किरायेदार के पक्ष में विवादित घर की बिक्री को रद्द करने के साथ-साथ 31 दिसंबर, 1962 के हस्तांतरण विलेख को भी शामिल किया गया है। अपीलीय प्राधिकारी ने लीला कृष्ण और अन्य बनाम भारत संघ, 1970 पी. एल. आर. 719 मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ के निर्णय के बल पर यह विचार व्यक्त किया कि हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के बाद, पुनर्वास विभाग, यानी मुख्य निपटान आयुक्त कार्यात्मक अधिकारी बन गया, क्योंकि उसके बाद संपत्ति मुआवजे के पूल से बाहर हो गई और अब किसी भी तरह से पुनर्वास विभाग द्वारा निपटाई जाने वाली निकासी संपत्ति नहीं रही और यह अभिनिर्धारित किया कि मुख्य निपटान आयुक्त, एक्सहिबिट पी. डब्ल्यू. 4/4, दिनांक 5 जनवरी, 1965 का आदेश, जो उनकी क्षमता और अधिकार क्षेत्र में नहीं था, अमान्य और कोई प्रभाव का नहीं था। उक्त निष्कर्ष के रौशनी में, अपीलीय प्राधिकरण ने

अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी विवादग्रस्त संपत्ति का मालिक बना रहेगा, जिसका परिणाम यह था कि याचिकाकर्ता विवादग्रस्त संपत्ति के मालिक नहीं होंगे, क्योंकि एक ही संपत्ति के एक ही समय में दो मालिक नहीं हो सकते थे।

(8) मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश श्री पी. सी. मेहता ने आग्रह किया है कि अपीलीय प्राधिकरण ने कानून के बारे में आत्यन्तिक रूप से गलत दृष्टिकोण अपनाया था और लीला कृष्ण और अन्य मामलों (उपरोक्त) में इस *अदालत के खण्ड पीठ के फैसले के अनुपात की गलत व्याख्या की थी।*

(9) श्री मेहता जो प्रस्तुत करते हैं, उसमें योग्यता है। यह निर्णय एक ऐसे मामले में दिया गया था जिसमें तथ्य यह थे कि निकासी की गई संपत्ति को बेच दिया गया था और बिक्री-प्रमाण पत्र दिया गया था। इसके बाद, पुनर्वास अधिकारियों ने पुनर्वास अधिनियम की खंड 19, जिसे विस्थापित व्यक्ति (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) नियम, 1955 के नियम 102 के साथ पढ़ा गया, जिसे इसके बाद पुनर्वास नियम के रूप में संदर्भित किया गया, के तहत कदम उठाए ताकि उस व्यक्ति को बेदखल किया जा सके जो एक अनधिकृत अधिभोगकर्ता था, जिसे पुनर्वास विभाग ने संपत्ति बेच दी थी, जो अब उक्त विभाग के स्वामित्व में नहीं थी और इसलिए, उसका कब्जा वास्तविक मालिक को छोड़कर सभी के खिलाफ अच्छा था - उस मुकदमा में वास्तविक मालिक वह व्यक्ति था जिसने पुनर्वास विभाग से संपत्ति खरीदी थी। उस मुकदमा में, संबंधित पक्ष के पक्ष में बिक्री बरकरार रही और जब तक वह स्थिति बनी रही, अनाधिकृत कब्जाधारी के कब्जे वाली संपत्ति पर केवल उस पक्ष का ही अधिकार बना रहा, न कि पुनर्वास प्राधिकारियों का। स्थिति तब अन्यथा होगी जब पार्टी के पक्ष में बिक्री का आदेश

पुनर्वास अधिनियम की धारा 24 के तहत एक सक्षम प्राधिकारी द्वारा खारिज कर दिया जाता है।

(10) बारा सिंह बनाम जोगिंदर सिंह और अन्य (1) मामले में तथ्य यह थे कि मुख्य निपटान आयुक्त ने पुनर्वास अधिनियम की खंड 24 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिक्री के आदेश को रद्द कर दिया, साथ ही बिक्री प्रमाण पत्र को भी रद्द कर दिया। इस आदेश पर इस आधार पर हमला किया गया कि एक बार बिक्री प्रमाण पत्र दिए जाने के बाद, खरीदार संपत्ति का पूर्ण मालिक बन गया और उक्त संपत्ति अब मुआवजे के पूल का हिस्सा नहीं रही, जिसके परिणामस्वरूप पुनर्वास अधिकारियों के पास उक्त संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं रह गया और इसके परिणामस्वरूप, मुख्य निपटान आयुक्त बिक्री प्रमाण पत्र को रद्द करने के लिए सक्षम नहीं था।

(11) इस प्रस्ताव को पीठ का समर्थन नहीं मिला और इसे खारिज कर दिया गया और यह अभिनिर्धारित किया गया कि मुख्य निपटान आयुक्त बिक्री प्रमाण पत्र या हस्तांतरण विलेख को खारिज करने और रद्द करने के लिए सक्षम था, क्योंकि बिक्री प्रमाण पत्र या हस्तांतरण विलेख का कोई स्वतंत्र अस्तित्व नहीं था। एक बार बिक्री को रद्द कर दिए जाने के बाद, बिक्री प्रमाण पत्र या हस्तांतरण विलेख स्वचालित रूप से अमान्य हो जाता है।

(12) जिस दृष्टिकोण को वर्तमान मुकदमा में अपीलीय प्राधिकरण का पक्ष मिला और जिसे बारा सिंह के मुकदमा (उपरोक्त) में इस न्यायालय का पक्ष नहीं मिला, जिसे राजस्थान उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने पार्थुमल और एक अन्य बनाम प्रबंध अधिकारी, जयपुर और अन्य (2) में रिपोर्ट किया था। इसने श्रीमती बलवंत कौर बनाम मुख्य निपटान आयुक्त (भूमि), जालंदर, (3) के मुकदमा को बड़ी पीठ के पास भेजा भेजे जाने का काम किया था, जिसने बहुमत से यह अभिनिर्धारित किया

कि पुनर्वास अधिनियम की धारा 24 के तहत शक्तियां पूर्ण रूप से थीं और उक्त धारा के तहत मुख्य निपटान आयुक्त के पास बिक्री को रद्द करने और परिणामस्वरूप बिक्री प्रमाण पत्र को वापस लेने का अधिकार क्षेत्र था। इस दृष्टिकोण को मिथु शाहनी और अन्य बनाम *भारत संघ और अन्य (4) मामले* में सर्वोच्च न्यायालय के न्यायमूर्ति द्वारा बरकरार रखा गया था और पार्टूमल और अन्य के मामले में राजस्थान उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा लिए गए विचार को स्पष्ट रूप से खारिज कर दिया गया था।

(13) उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि अपीलीय प्राधिकरण ने गलत तरीके से अभिनिर्धारित किया कि 5 जनवरी, 1965 का मुख्य निपटान आयुक्त का आदेश अधिकार क्षेत्र से बाहर था और अमान्य था।

(14) एक बार जब यह माना जाता है कि मकान मालिक-याचिकाकर्ता विवादग्रस्त संपत्ति के मालिक थे, तो अगला सवाल जो विचार के लिए उठता है वह यह है कि क्या प्रतिवादी संपत्ति पर किरायेदार था। यह दिखाने का प्रयास किया गया कि वह किरायेदार नहीं था, क्योंकि वास्तव में, वह पुनर्वास विभाग से एक आवंटनकर्ता था और इसलिए, एक लाइसेंसधारी था। उस तर्क को नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा सही ढंग से नकार दिया गया था। यह एक तथ्य के रूप में पाया गया कि प्रतिवादी अपने दम पर पुनर्वास विभाग को किराया दे रहा था। वह एक आबंटित व्यक्ति नहीं हो सकता था, क्योंकि वह एक विस्थापित व्यक्ति नहीं था।

(15) जिस क्षण यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि पुनर्वास विभाग और प्रतिवादी के बीच संबंध मकान मालिक और किरायेदार का था, फिर मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं

द्वारा विचाराधीन संपत्ति की खरीद के बाद वे अपने हित में अपने पूर्ववर्ती के स्थान पर आ गए, अर्थात्, प्रतिवादी के स्थान पर पुनर्वास विभाग और प्रतिवादी याचिकाकर्ता (मकान मालिक) के अधीन किरायेदार बन गए।

(16) तथापि, प्रतिवादी की ओर से श्री जसवंत जैन ने यह तर्क दिया कि प्रतिवादी ने एक स्तर पर पुनर्वास विभाग से विवादग्रस्त संपत्ति खरीद ली थी, पुनर्वास विभाग के किरायेदार के रूप में उसकी स्थिति समाप्त हो गई थी और भले ही उसके पक्ष में विचाराधीन संपत्ति की बिक्री को बाद में मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा रद्द कर दिया गया था, एक किरायेदार के रूप में उसकी पूर्व स्थिति पुनर्वास विभाग को वापस नहीं करेगी और परिणामस्वरूप मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं को भी वापस नहीं करेगी।

(17) इस तर्क में भी कोई दम नहीं है। जिस क्षण मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा घर के किरायेदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र को रद्द कर दिया गया, वह अपनी मूल स्थिति में वापस आ गया जो भी वह था। यह स्थिति किरायेदार की पाई गई है। इसलिए, उन्होंने पुनर्वास विभाग के लिए एक किरायेदार का दर्जा वापस ले लिया और परिणामस्वरूप मकान मालिक याचिकाकर्ताओं को वापस कर दिया।

(18) अब एकमात्र मुद्दा जो बचा है वह यह है कि क्या मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं ने उन आधारों में से किसी को स्थापित किया था जिनके आधार पर उन्होंने प्रतिवादी को बाहर निकालने की मांग की थी। याचिकाकर्ताओं ने कई आधारों पर निष्कासन की मांग की थी, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, लेकिन एक आधार जो समवर्ती रूप से स्थापित है, बकाया किराए का भुगतान न करने से संबंधित है। दोनों न्यायालयों द्वारा यह

अभिनिर्धारित किया गया है कि किराए का अवशिष्ट देय था और इसे सुनवाई की पहली तारीख को नहीं दिया गया था।

(19) श्री मेहता अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए अपने दूसरे आधार पर उचित रूप से जोर डालने में नाकाम हैं क्योंकि अधिनियम की खंड 13 की उप-खंड (3) के खंड (i) के उप-खंड (बी) और (सी) के आवश्यक अवयवों का विशेष रूप से अनुरोध नहीं किया गया था। वह बाहर निकालने के शेष आधारों पर भी जोर डालने में नाकाम रहे हैं। इस दृष्टिकोण में मुकदमा में अन्य मुद्दों * पर नीचे दिए गए न्यायालय के निष्कर्ष कायम हैं।

(20) हालाँकि, इस निष्कर्ष को देखते हुए कि याचिकाकर्ता मकान मालिक हैं और प्रतिवादी उनके अधीन किरायेदार हैं और प्रतिवादी-किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख को बकाया किराए को देने में विफल रहा है, इस याचिका को अनुमति दी जानी चाहिए और इसके परिणामस्वरूप निष्कासन आवेदन को भी अनुमति दी जानी चाहिए। मैं उसी के अनुसार आदेश देता हूँ। हालाँकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

राजीव शर्मा
31161G
ट्रांसलेटर