

समक्ष जेवी गुप्ता जे.

कृष्ण लाल- याचिकाकर्ता

बनाम

वीरेंद्र कुमार और अन्य- प्रतिवादी

1984 का सिविल संशोधन क्रमांक 3341.

17 मई 1985.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का 11) - धारा 15(6) - सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) - आदेश 5 नियम 28 और आदेश 9 नियम 13 - संयुक्त किरायेदारों के खिलाफ निष्कासन के लिए आवेदन - किसी एक पर प्रतिस्थापित सेवा किरायेदार - किरायेदारों के खिलाफ बेदखली का एक पक्षीय आदेश - प्रतिस्थापित सेवा द्वारा सेवा प्राप्त किरायेदार द्वारा एक पक्षीय आदेश को रद्द करने के लिए आवेदन - ऐसे किरायेदार का परिवार, स्वामित्व वाले परिसर में अन्य किरायेदारों के साथ रह रहा है - आवेदक किरायेदार - क्या उसे एक पक्षीय कार्यवाही का ज्ञान माना जा सकता है - एक पक्षीय आदेश को रद्द करने के लिए पर्याप्त कारण - क्या 'बनाया गया है।

आयोजित, कि जहां किरायेदारी संयुक्त थी और सभी भाई और उनकी मां संयुक्त किरायेदार थे और यह स्वीकार किया गया था कि उनके परिवार भी संयुक्त थे और उनका संयुक्त व्यवसाय था और ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह सुझाव दे कि भाइयों और उनकी मां का हित किसी एक के प्रतिकूल था जो किरायेदार दूर रह रहे थे, उनके लिए यह तर्क नहीं दिया जा सकता कि उस किरायेदार को बेदखली की कार्यवाही या उनके खिलाफ पारित एकपक्षीय बेदखली

आदेश के बारे में पता नहीं था। जहां दूर रह रहे किरायेदार को छोड़कर सभी किरायेदार नियमित रूप से अदालत में उपस्थित हो रहे हैं और बेदखली आदेश पारित होने पर अचानक अनुपस्थित हो गए, किराया नियंत्रक का यह मानना सही था कि एकपक्षीय बेदखली आदेश को रद्द करने के लिए कोई पर्याप्त आधार नहीं था और उसे अलग करने का आवेदन भी समय से बाधित हो गया था। उक्त आदेश में कोई अवैधता या अनौचित्य नहीं होगा जिससे पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप किया जा सके।

(पैरा 4)

धारा के तहत याचिका हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली) अधिनियम, 1973 की धारा 15(6) श्री वी.के कौशल, अपीलीय प्राधिकारी, रोहतक के न्यायालय के आदेश के संशोधन के लिए, दिनांक 14 दिसंबर, 1984, श्री के न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हुए एन.सी नाहटा, किराया नियंत्रक, रोहतक ने दिनांक 23 मई 1984 को 9 सितंबर 1980 के एकपक्षीय निष्कासन आदेश को रद्द करने के आवेदन को खारिज कर दिया।

दावा: निष्कासन के लिए आवेदन।

पुनरीक्षण में दावा: निचली अदालतों के आदेश को उलटने के लिए

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता डी.वी सहगल और अधिवक्ता पी.एस राणा।
प्रतिवादी की ओर से अशोक भान, अधिवक्ता राकेश गर्ग अधिवक्ता।

निर्णय

जेवी गुप्ता, जे

(1) यह याचिका 23 मई, 1984 के किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत 9 सितंबर, 1980 के एकपक्षीय निष्कासन आदेश को रद्द करने के आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

(2) मकान मालिक वीरेंद्र कुमार ने अन्य बातों के अलावा, इस आधार पर 31 जनवरी, 1977 को बेदखली का आवेदन दायर किया कि किरायेदार पर किराया बकाया था और उन्होंने इसके मूल्य को काफी हद तक नुकसान पहुँचाया था और परिसर की उपयोगिता और मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर थी। बेदखली आवेदन में, पांच व्यक्तियों को किरायेदारों के रूप में सूचीबद्ध किया गया था, जिनके नाम कृष्ण लाई, जगमोहन, कुलदीप सिंह और राजिंदर सिंह, रघु नाथ राय बखशी के बेटे और उनकी मां हरबंस कौर, श्री रघु नाथ राय की विधवा हैं। यह कहा जा सकता है कि मूल रूप से रघु नाथ राय किरायेदार थे लेकिन उनकी मृत्यु के बाद, चार बेटों और विधवा को किरायेदारी विरासत में मिली। कृष्ण लाई (याचिकाकर्ता) को छोड़कर सभी उत्तरदाताओं-किरायेदारों को निष्कासन आवेदन में व्यक्तिगत रूप से सेवा दी गई थी। कृष्ण लाई को बदले हुए तरीकों से सेवा दी गई क्योंकि वह सेना में कार्यरत थे और स्वयं किराए के परिसर में नहीं रह रहे थे। किरायेदारों ने सुनवाई की पहली तारीख को बकाया किराया जमा कराया। आवेदन लंबित रहा और किरायेदारों ने इसका विरोध किया। 5 सितंबर 1980 को ही वे अनुपस्थित हुए और परिणामस्वरूप, 9 सितंबर 1980 को निष्कासन का एक पक्षीय आदेश पारित किया गया। 9 जनवरी 1981 को, कृष्ण लाई ने एक याचिका दायर की। एक पक्षीय बेदखली आदेश को रद्द करने के लिए आवेदन में आरोप लगाया गया है कि उसके खिलाफ दायर बेदखली आवेदन में उसे कभी तामील नहीं किया गया। अन्य उत्तरदाताओं ने भी इस आधार पर एकपक्षीय आदेश को रद्द करने के लिए एक अलग आवेदन दायर किया कि मामला समझौते के लिए स्थगित किया गया था और इसलिए, वे इस धारणा के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित नहीं हुए कि मामला समझौते के लिए तय किया गया था, न कि नियमित सुनवाई के लिए। इन आवेदनों का मकान मालिक की ओर से विरोध किया गया था जिन्होंने इन

आवेदनों में दिए गए कथनों को अस्वीकार कर दिया था। एक और दलील दी गई कि आवेदन समय से बाधित थे। विद्वान किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित दो मुद्दे तय किए: -

- (1) जैसा कि आरोप लगाया गया है, क्या 9 सितंबर 1980 की एकपक्षीय डिक्री को रद्द करने के लिए पर्याप्त आधार हैं? ओपीए.
- (2) क्या आवेदन समय के भीतर है? ओपीए.

विद्वान किराया नियंत्रक ने पाया कि जगमोहन और अन्य की ओर से दायर आवेदन के संबंध में, किसी भी कथित समझौते का कोई सबूत नहीं दिया गया था और इस प्रकार, वे एक पक्षीय कार्रवाई के साथ सही तरीके से आगे बढ़े थे और पूर्व- को रद्द करने के लिए कोई पर्याप्त आधार नहीं था। कृष्ण लाई द्वारा दायर आवेदन के संबंध में विद्वान किराया नियंत्रक ने निम्नानुसार टिप्पणी की: -

“वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता कृष्ण लाई के तीन भाई और मां अदालत में पेश हुए थे और इसलिए, वे विवादित घर के संबंध में अपने हितों का अच्छी तरह से बचाव कर सकते थे जो उनके संयुक्त किरायेदारी में था। उन्होंने इस मामले में कृष्ण लाई सहित सभी किरायेदारों की ओर से बकाया किराया भी जमा कर दिया था और इसलिए, यह बहुत स्पष्ट है कि वे संयुक्त रूप से कृष्ण लाई के हितों की भी रक्षा कर रहे थे। इसलिए, यह तथ्य कि इस मामले में याचिकाकर्ता कृष्ण लाई की सेवा सैन्य कर्मियों के माध्यम से प्रभावित नहीं हुई थी, कोई मायने नहीं रखता। इसलिए, मुझे 9 सितंबर, 1980 के एकपक्षीय निष्कासन आदेश को रद्द करने के लिए कोई पर्याप्त आधार नहीं मिला।”

अंक संख्या 2 के तहत विद्वान किराया नियंत्रक ने पाया कि दोनों आवेदन समय से बाधित थे क्योंकि इन्हें आदेश या इसकी जानकारी के 30 दिनों से अधिक के बाद दायर किया गया था। इन निष्कर्षों के मद्देनजर, दोनों आवेदन खारिज कर दिए गए। इसी से असंतुष्ट होकर कृष्ण लाई ने यह याचिका दायर की है।

(3) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का मुख्य तर्क यह था कि कृष्ण लाल पर कोई उचित सेवा नहीं थी जैसा कि आदेश 5, नियम 28, सिविल प्रक्रिया संहिता के अनुसार आवश्यक था क्योंकि वह सेना में सेवारत था और, इसलिए, तामील के लिए समन साथ ही प्रतिवादी द्वारा रखी जाने वाली एक प्रति के साथ, उसके कमांडिंग ऑफिसर के माध्यम से भेजा जाना था और चूंकि ऐसा कभी नहीं किया गया था, इसलिए उस पर कोई उचित तामील नहीं हुई और इस प्रकार कोई भी एकपक्षीय रद्द किया जा सकता था। यह भी तर्क दिया गया कि प्रत्येक किरायेदार का अलग-अलग हित था और इसलिए, यह उस पर अनिवार्य था। मकान मालिक की ओर से किरायेदार कृष्ण लाल पर भी व्यक्तिगत कार्रवाई की जाएगी। इस विवाद के समर्थन में *त्रिलोकचंद कपूरचंद बनाम बसुबाई वस्तीमल ओसवाल*¹, *ईश्वरलाल प्राणजीवनदास बनाम लाभंकर हरगोविंदस भलैउ*² और *विद्यावंती बनाम टेकन दास*³ का संदर्भ दिया गया।

(4) सुनवाई के बाद दोनों पक्षों की ओर से दी गई सलाह और रिकॉर्ड पर मौजूद प्रासंगिक सबूतों को देखने के बाद मुझे इस याचिका में कोई योग्यता नहीं मिली। ए.डब्ल्यू-1 के रूप में कृष्ण लाल द्वारा यह स्वीकार किया गया

¹ 1983 (1) र सी आर 139।

² 1982 (2) र सी आर 380।

³ 1974 र सी आर 47।

था कि किरायेदारी संयुक्त थी, अर्थात्, सभी भाई और उनकी माँ संयुक्त किरायेदार थे। उन्होंने अपने बयान में यह भी स्वीकार किया कि उनका परिवार भी संयुक्त था और उनका संयुक्त व्यवसाय था। उन्होंने यह भी कहा है कि किराया नियंत्रक के समक्ष बेदखली आवेदन के लंबित रहने के दौरान उन्हें अपनी पत्नी से पत्र मिलते रहे हैं। इसके अलावा, कहीं भी यह सुझाव नहीं दिया गया है कि उनके भाइयों और उनकी मां का हित किसी भी तरह से कृष्ण लाल के प्रतिकूल था। माना जाता है कि कृष्ण लाल का स्वयं परिसर पर कब्जा नहीं था। उसकी पत्नी और बच्चे उसके अन्य भाइयों के साथ वहीं रहते थे। इन स्वीकृत तथ्यों पर, यह तर्क सफल नहीं हो सका कि कृष्ण लाल को बेदखली की कार्यवाही या उनके खिलाफ पारित एकपक्षीय बेदखली आदेश के बारे में पता नहीं था। कृष्ण लाल को छोड़कर अन्य सभी प्रतिवादी नियमित रूप से अदालत में उपस्थित हो रहे हैं। जिन कारणों के बारे में वे सबसे अच्छी तरह से जानते हैं, उन्होंने 5 सितंबर, 1980 को खुद को अनुपस्थित कर लिया, जब बाद में 9 सितंबर, 1980 को उनके खिलाफ एकपक्षीय बेदखली का आदेश पारित किया गया। इन तथ्यों पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा यह सही माना गया है कि एकपक्षीय निष्कासन आदेश को रद्द करने के लिए कोई पर्याप्त आधार नहीं था और इसे रद्द करने के लिए आवेदन भी समय से बाधित था। उक्त आदेश में पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप करने लायक कोई अवैधता या अनौचित्य नहीं है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने जिन अधिकारियों पर भरोसा किया, उनकी वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई प्रयोज्यता नहीं है। बेदखली का आवेदन जनवरी, 1977 में दायर किया गया था, जबकि बेदखली का आदेश 9 सितंबर, 1980 को पारित किया गया था। इस पूरी अवधि के लिए, किरायेदारों ने भूमिहीन परिसर से अपनी बेदखली को सफलतापूर्वक विलंबित कर दिया था, जब मकान मालिक ने प्रामाणिकता के आधार पर उनकी बेदखली की मांग की थी। व्यक्तिगत आवश्यकता के साथ-

साथ इस आधार पर कि किरायेदारों ने इमारत के मूल्य और उपयोगिता को खराब कर दिया है। इन परिस्थितियों में, याचिका विफल हो जाती है और जुर्माने के साथ खारिज कर दी जाती है। हालाँकि, किरायेदारों को परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते कि किराए की सभी बकाया राशि, यदि कोई हो, और तीन महीने के लिए अग्रिम किराया एक महीने के भीतर किराया नियंत्रक के पास लिखित में शपथ पत्र के साथ जमा किया जाए। उक्त अवधि की समाप्ति के बाद खाली कब्जा मकान मालिक को सौंप दिया जाएगा।

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।

अवंतिका
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
करनाल, हरियाणा