

(6) देशभक्तों के विद्वान वकील को सुनने के बाद हमें इस अपील में कोई योग्यता नहीं मिली।

(7) वादपत्र के अनुसार, वादी के समक्ष वर्ष 1978 में कार्रवाई का कारण उत्पन्न हुआ था, जब उसे अपने सेवा रिकॉर्ड में दर्ज जन्मतिथि की गलतता का पता चला था। अब, नीचे की दोनों अदालतों द्वारा यह समवर्ती रूप से पाया गया है कि वादी को अपनी जन्मतिथि की गलतता के बारे में वर्ष 1950 में पता चला था। इस तथ्य की खोज को दूसरी अपील में चुनौती नहीं दी जा सकती है। एक बार जब यह पाया गया कि कार्रवाई का कारण वर्ष 1950 में उत्पन्न हुआ था, तो वर्ष 1980 में दायर मुकदमे को अनुच्छेद 58 के प्रावधानों के मद्देनजर स्पष्ट रूप से समय से रोक दिया गया था। अन्यथा भले ही अनुच्छेद 58 के प्रावधानों को लागू नहीं करता हो परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद 113, (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा), जो यह प्रावधान करता है कि ऐसे मुकदमे में जिसके लिए अनुसूची में कहीं और कोई परिसीमा अवधि प्रदान नहीं की गई है, परिसीमा की अवधि तीन वर्ष है जब अधिकार। मुकदमा करने के लिए जमा होता है। उक्त प्रावधान के मद्देनजर, यह सफलतापूर्वक तर्क नहीं दिया जा सका कि इस तरह के घोषणात्मक मुकदमे के लिए कोई सीमा प्रदान नहीं की गई थी। उक्त अनुच्छेद 113 एक अवशिष्ट अनुच्छेद है जो उन सभी मुकदमों पर लागू होता है जिनके लिए अधिनियम की अनुसूची में कहीं और कोई सीमा अवधि प्रदान नहीं की गई है। इन परिस्थितियों में, मुकदमा स्पष्ट रूप से समय से बाधित था। यद्यपि इस संबंध में नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा लिया गया दृष्टिकोण गलत था, फिर भी उक्त निष्कर्ष उपरोक्त तर्क पर अन्यथा कायम रखा गया है। इस निष्कर्ष को देखते हुए अन्य कोई प्रश्न ही नहीं उठता।

(8) नतीजतन, यह अपील विफल हो जाती है और जुर्माने के साथ खारिज कर दी जाती है।

पी.सी.जी

न्यायामूर्ति जी. आर.

मजीठिया, जे. के समक्ष

श्रीमती. सेवाती

देवी,-याचिकाकर्ता।

बनाम

तुलसी

राम, प्रतिवादी.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973-धारा 7, 15(4)(6)-किराया का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली का आवेदन-किराए की दर के संबंध में विवाद-किरायेदार द्वारा मकान मालिक द्वारा दावा किया गया किराया-आवेदन डिफॉल्ट रूप से खारिज – ऐसे आदेश के खिलाफ अपील – अपीलीय प्राधिकारी को रिमांड की शक्ति – अतिरिक्त किराया वापस करना – मामला किराया नियंत्रक को वापस भेज दिया गया।

यह माना गया कि अपीलीय प्राधिकारी यह मानने में गलती कर रहा है कि उसके पास रेंट कंट्रोलर के आदेश को रद्द करने और मामले को दोबारा सुनवाई और पुनः निर्णय के लिए वापस भेजने की शक्ति थी। अधिनियम की धारा 15 अपीलीय प्राधिकारी को मामले को नए सिरे से निपटान के लिए भेजने का कोई अधिकार नहीं देती है। अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (4) अपीलीय प्राधिकारी को व्यक्तिगत रूप से या किराया नियंत्रक के माध्यम से आगे की जांच करने के बाद अपील पर निर्णय लेने का अधिकार देती है। यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि अपीलीय प्राधिकारी अपील का निर्णय करेगा। अपीलीय प्राधिकारी के पास जो एकमात्र शक्ति बची है वह यह है कि वह या तो व्यक्तिगत रूप से आगे की जांच कर सकता है या वह किराया नियंत्रक को ऐसी आगे की जांच करने के लिए बुला सकता है, लेकिन निर्णय केवल अपीलीय प्राधिकारी द्वारा ही दिया जा सकता है। इसका मतलब यह है कि जांच पूरी होने और किराया नियंत्रक द्वारा अपीलीय प्राधिकरण को रिपोर्ट भेजे जाने तक अपील अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित रह सकती है। आगे की पूछताछ और फिर गुण-दोष के आधार पर किराया नियंत्रक द्वारा निर्णय लेने का निर्देश देने वाला रिमांड आदेश कानून द्वारा समर्थित नहीं है। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को इस आधार पर बरकरार नहीं रखा जा सकता कि अपील सक्षम नहीं थी और उसे आगे की जांच और पुनः निर्णय लेने के लिए मामले को किराया नियंत्रक के पास भेजने का कोई अधिकार नहीं था।

(पैरा-

माना गया कि अधिनियम की धारा 7 के तहत, किरायेदार भुगतान की तारीख से छह महीने के भीतर मकान मालिक को उसके द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए का दावा करने का हकदार है। अधिनियम के प्रावधानों के तहत भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए की वसूली के लिए निर्धारित सारांश प्रक्रिया का लाभ भुगतान की तारीख से छह महीने के भीतर ही उठाया जा सकता है। यदि किराया नियंत्रक ने मामले में तय किए गए मुद्दे का फैसला किया था और निर्णय किरायेदार के पक्ष में गया था, तो किरायेदार उसके द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए की वापसी का हकदार होगा। किराया नियंत्रक ने गैर-अभियोजन के कारण बेदखली आवेदन को खारिज करके एक छोटा रास्ता अपनाया। उन्होंने किरायेदार की इस दलील की सराहना नहीं की कि किराये की दर रु. 40 रुपये नहीं जैसा कि मकान मालिक ने आरोप लगाया है, 90 रुपये प्रति माह लिखित बयान में लिया गया था और लिखित बयान को अधिनियम की धारा 7 के तहत एक आवेदन के रूप में माना जाना चाहिए था और इसे अधिनियम में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार निपटाया जाना चाहिए था।

(पैरा-6)

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15 (6) के तहत श्री आर. पी. बजाज अपीलीय प्राधिकरण, रोहतक के न्यायालय के 5 अगस्त, 1989 के आदेश के संशोधन के लिए याचिका, मामले को वापस न्यायालय में भेजना श्री गुरदयाल सिंह कोटला एचसीएस सब जज प्रथम श्रेणी झज्जर दिनांक 17 दिसंबर, 1983 और पक्षों को मामले में पहले से तय किए गए मुद्दों पर अपने साक्ष्य का नेतृत्व करने और कानून के अनुसार निर्णय लेने की अनुमति दी गई) और आदेश दिया गया कि पक्षों को निर्देशित किया जाए 16 अगस्त 1989 को किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित हों।

दावा:- निष्कासन के लिए आवेदन।

पुनरीक्षण में दावा:—निचली अदालत के आदेश को उलटने के लिए।

सिविल एमएलएससी. नहीं। 1989 का 6961-सीआईआई।

धारा 151 सी.पी.सी. के तहत आवेदन प्रार्थना करते हुए कि इस माननीय न्यायालय में उपर्युक्त पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान किराया नियंत्रक झज्जर के समक्ष समाप्त होने वाली आगे की कार्यवाही पर रोक लगाई जा सकती है।

याचिकाकर्ताओं की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सरिन, अधिवक्ता कुमारी जयश्री ठाकुर के साथ।

प्रतिवादियों की ओर से सी. बी. गोयल, अधिवक्ता, श्री आर. सी. चौहान और मदन जैसल, अधिवक्ता।

निर्णय

माननीय जी. आर. मजीठिया, जे.-

(1) यह पुनरीक्षण याचिका अपीलीय प्राधिकारी के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसने अपील पर, किराया नियंत्रक के 17 दिसंबर, 1988 के आदेश को रद्द कर दिया था, जिसमें बेदखली आवेदन को डिफॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया था और साक्ष्य दर्ज करने के बाद गुण-दोष के आधार पर निर्णय लेने के लिए मामले को उसके पास भेज दिया था।

(2) तथ्य :-

याचिकाकर्ता-मकान मालकिन ने 1 अगस्त, 1984 से 30 सितंबर, 1987 की अवधि के लिए किराए का भुगतान न करने के आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग की। उसने रुपये की दर से किराए के बकाया का दावा किया। 90 प्रति माह. किरायेदार ने, प्रेषक के बाद, अंत में उपस्थित होकर लिखित बयान दायर किया कि किराए की दर रुपये थी। 40 प्रति माह और गर्म रु. जैसा कि मकान मालकिन ने आरोप लगाया है, प्रति माह 90 रु. अत्यधिक सावधानी के तौर पर उन्होंने रुपये की दर से बकाया किराया अदा कर दिया। सुनवाई की पहली तारीख को 90 प्रति माह। याचिकाकर्ता ने बकाया किराया स्वीकार कर लिया और कहा कि वह बेदखली याचिका पर मुकदमा नहीं चलाना चाहती और इसे खारिज कर दिया जाना चाहिए। हालाँकि, किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया और निम्नलिखित मुद्दे तय किए: -

(1) किराये की दर क्या है? ओ पी पी

(2) राहत।

याचिकाकर्ता ने फिर से बयान दिया कि वह बेदखली आवेदन को आगे नहीं बढ़ाना चाहती थी। किराए की दर पर निर्णय लेने के किरायेदार के अनुरोध को किराया नियंत्रक ने स्वीकार नहीं किया और निष्कासन आवेदन को डिफॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया।

(3) किरायेदार ने किराया नियंत्रक के आदेश को अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष सफलतापूर्वक चुनौती दी, जिसने अपील स्वीकार कर ली और मामले को किराया नियंत्रक के पास भेज दिया, जैसा कि पहले बताया गया था।

(4) यह न्यायालय दया चंद हरदयाल बनाम बीर चंद, 1987 (1) आर.सी.आर. 306 में माना गया था कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में, अधिनियम) के तहत किराया नियंत्रक का प्रत्येक आदेश अपील योग्य नहीं है और धारा 4 के तहत पारित किराया नियंत्रक के आदेशों के खिलाफ अपील की जा सकती है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के 10, 12 और 13 और पंजाब सरकार द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 1562-सीआर-47/9228, दिनांक 14 अप्रैल, 1947, जिसमें उन मामलों की श्रेणियां निर्दिष्ट की गई हैं जिनमें अपील की जा सकती है, अभी भी लागू है। हरियाणा में और अधिसूचना संख्या एस.ओ. हरियाणा सरकार द्वारा जारी 71/एचए-11/73/ एस-15/78, दिनांक 8 मई, 1978 केवल अपील के लिए मंच तक ही सीमित है और किसी भी तरह से उन मामलों की श्रेणियों को प्रभावित नहीं करता है जिनके खिलाफ पहले अपील की जा सकती थी। 14 अप्रैल, 1947 को पंजाब सरकार की अधिसूचना। इस न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा इस आधिकारिक घोषणा के प्रकाश में, यह मानना मुश्किल है कि किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ अपील की जा सकती है, जिसमें बेदखली के आवेदन को खारिज कर दिया गया था अभियोग पक्ष।

अपीलीय प्राधिकारी यह मानने में गलती कर रहा है कि उसके पास किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द करने और मामले को दोबारा सुनवाई और पुनर्निर्णय के लिए उसे भेजने की शक्ति थी। अधिनियम की धारा 15 अपीलीय प्राधिकारी को मामले को नए सिरे से निपटान के लिए भेजने का कोई अधिकार नहीं देती है। अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा 14) अपीलीय प्राधिकारी को व्यक्तिगत रूप से या किराया नियंत्रक के माध्यम से आगे की जांच करने के बाद अपील पर निर्णय लेने का अधिकार देती है। यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि अपीलीय प्राधिकारी अपील का निर्णय करेगा। अपीलीय प्राधिकारी के पास एकमात्र शक्ति यह है कि वह या तो व्यक्तिगत रूप से आगे की जांच कर सकता है या वह किराया नियंत्रक को ऐसी आगे की जांच करने के लिए बुला सकता है, लेकिन निर्णय केवल अपीलीय प्राधिकारी द्वारा ही दिया जा सकता है। इसका मतलब यह है कि जांच पूरी होने और किराया नियंत्रक द्वारा अपीलीय प्राधिकरण को रिपोर्ट भेजे जाने तक अपील अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित रह सकती है। आगे की पूछताछ और फिर गुण-दोष के आधार पर किराया नियंत्रक द्वारा निर्णय लेने का निर्देश देने वाला रिमांड आदेश कानून द्वारा समर्थित नहीं है। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को इस आधार पर बरकरार नहीं रखा जा सकता है कि अपील सक्षम नहीं थी और उसे मामले को आगे की जांच और पुनर्निर्णय के लिए किराया नियंत्रक के पास भेजने का कोई अधिकार नहीं था।

(5) इस मामले में एक अजीब स्थिति पैदा हो गई है. याचिकाकर्ता ने बकाया किराया न चुकाने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की। किरायेदार ने पट्टे पर दिए गए परिसर से अपनी बेदखली से बचने के लिए सुनवाई की पहली तारीख को याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई दर पर बकाया किराया जमा कर दिया, हालांकि वह किराए की दर पर उसके साथ मुद्दे में शामिल हो गया। याचिकाकर्ता ने निविदा से संतुष्ट होने के कारण बेदखली आवेदन पर मुकदमा नहीं चलाया और अंततः उसे गैर-अभियोजन के लिए किराया नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया। किराये की दर को लेकर किरायेदार की दलील नहीं थी। किराया नियंत्रक द्वारा निर्णय लिया गया।

(6) अधिनियम की धारा 7 के तहत, किरायेदार भुगतान की तारीख से छह महीने के भीतर मकान मालिक को उसके द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए का दावा करने का हकदार है। अधिनियम के प्रावधानों के तहत भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए की वसूली के लिए निर्धारित सारांश प्रक्रिया का लाभ भुगतान की तारीख से छह महीने के भीतर ही उठाया जा सकता है। अतिरिक्त किराए की वापसी का दावा करने के लिए किरायेदार के पास उपलब्ध अन्य उपाय अप्रभावित रहेंगे। वह अपने द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए को अतिरिक्त किराए के भुगतान की तारीख से छह महीने के भीतर मकान मालिक को देय भविष्य के किराए में से कटौती करने का हकदार है। तत्काल मामले में; किरायेदार ने लिखित बयान में सकारात्मक बयान देकर अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान किए गए उपाय का लाभ उठाया कि किराए की दर रुपये थी। 40 रुपये नहीं. जैसा कि मकान मालकिन ने आरोप लगाया था, किराया 90 प्रति माह था और किराया भुगतान न करने के आधार पर उसकी बेदखली से बचने के लिए मकान मालकिन द्वारा दावा की गई दर पर ही किराया दिया गया चूंकि बेदखली का आवेदन मकान मालकिन द्वारा दायर किया गया था, इसलिए उसने इस पर मुकदमा नहीं चलाने का फैसला किया और इस तरह किरायेदार को प्रति माह किराए की दर पर निर्णय लेने के लिए उपलब्ध उपाय को रोक दिया। यदि किराया नियंत्रक ने मामले में तय किए गए मुद्दे का फैसला किया था और निर्णय किरायेदार के पक्ष में गया था, तो किरायेदार उसके द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त किराए की वापसी का हकदार होगा। किराया नियंत्रक ने गैर-अभियोजन के कारण बेदखली आवेदन को खारिज करके एक छोटा रास्ता अपनाया। उन्होंने किरायेदार की इस दलील की सराहना नहीं की कि किराये की दर रु. 40 रुपये नहीं. जैसा कि मकान मालकिन ने आरोप लगाया है, 90 रुपये प्रति माह लिखित बयान में लिया गया था और लिखित बयान को अधिनियम की धारा 7 के तहत एक आवेदन के रूप में माना जाना चाहिए था और इसे अधिनियम में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार निपटाया जाना चाहिए था। किराया नियंत्रक ने कानूनी स्थिति को सही परिप्रेक्ष्य में नहीं समझा। यदि उन्होंने

अपना ध्यान अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों की ओर आकर्षित किया होता, तो उन्होंने उस तरीके से कार्य नहीं किया होता जैसा कि उन्होंने इस मामले में अपनाया था।

- (7) परिणामस्वरूप, मैंने पुनरीक्षण याचिका, अपीलीय प्राधिकारी के 5 अगस्त 1989 के आदेश और किराया नियंत्रक के 17 दिसंबर के आदेश को स्वीकार कर लिया; 1988 और मामले को कानून के अनुसार पुनः निर्णय के लिए किराया नियंत्रक को भेज दिया। वह किरायेदार द्वारा दायर लिखित बयान को अधिनियम की धारा 7 के तहत एक आवेदन के रूप में मानेगा और किराए की दर के संबंध में उचित मुद्दा तय करेगा और ऐसा करने के बाद, पार्टियों को सबूत पेश करने की अनुमति देगा और उसके बाद निर्णय देगा। यदि उसे पता चलता है कि किराये की दर रु. 40 रुपये नहीं है, जैसा कि किरायेदार द्वारा अनुरोध किया गया है, 90 प्रति माह, वह मकान मालकिन को किरायेदार द्वारा अतिरिक्त किराए के भुगतान की तारीख से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ अतिरिक्त किराया वापस करने का आदेश देगा। पार्टियों को अपने वकील के माध्यम से 10 जनवरी 1990 को किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है। वे अपनी लागत स्वयं वहन करेंगे।

पी.सी.जी

न्यायामूर्ति एम. एम. पुंछी

और ए. एल. बहरी, जे.जे.

ग्राम पंचायत बिरधाना, तहसील

झज्जर, जिला रोहतक और अन्य-याचिकाकर्ता।

बनाम

हरियाणा राज्य और

अन्य-प्रतिवादी।

1989 की सिविल रिट

याचिका संख्या 11471

8 सितंबर,

1989.

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-पंजाब ग्राम पंचायत अधिनियम (1953 का चतुर्थ)-धारा 102-शिकायतकर्ता को समंच के निलंबन को रद्द करने वाले आदेश के खिलाफ अपील दायर करने का कोई अधिकार नहीं है-अपीलीय प्राधिकारी को अपील पर विचार करने से इनकार कर देना चाहिए-शिकायतकर्ता को अपील करने का कोई अधिकार नहीं है रिट क्षेत्राधिकार।

माना गया कि यदि शिकायतकर्ता को सकटू राम बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, 1988(2) आई.एल.आर. के मामले में पूर्ण पीठ द्वारा सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाना चाहिए। पंजाब और हरियाणा 149 और निरस्तीकरण आदेश उनकी अनुपस्थिति में पारित किया जा सकता 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।

मनजोत कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

गुरुग्राम, हरियाणा