

न्यायामूर्ति जवाहर लाल गुप्ता और एन. सी. खिची के समक्ष

फ़क़ुइरा और अन्य,-अपीलकर्ता

बनाम

खेम चंद और अन्य,-उत्तरदाता ।

1996 का एल. पी. ए. 314

14 जनवरी, 1999

लेटर्स पेटेंट अपील, 1909-खंड X-पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953-धारा 14-ए-किराए का भुगतान न करने पर किरायेदार की बेदखली की मांग की गई -पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम के बजाय पंजाब किरायेदारी अधिनियम की धारा 77 के तहत बेदखली की कार्यवाही शुरू की गई - बेदखली का आदेश दिया गया - क्या बेदखली का आदेश केवल इसलिए कानून के उलट माना क्योंकि विभिन्न अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की गई - प्रतिवादी को कोई पूर्वाग्रह नहीं झेलना पड़ा -हस्तक्षेप के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया । अभिनिर्धारित किया गया कि किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए धारा 77 के तहत एक आवेदन को मुकदमे की तरह चलाया जाना चाहिए । धारा 88 (2) के प्रावधानों के आधार पर, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए । इसके विपरीत, धारा 14-ए के तहत आवेदनों की प्रक्रिया धारा 10 में निर्धारित की गई है । मामले का फैसला संक्षेप में किया जाना चाहिए । वर्तमान मामले में, एक मुकदमे की सुनवाई की विस्तृत प्रक्रिया का पालन किया । पक्षकारों द्वारा अपनी दलीलें पूरी करने के बाद, मुद्दों को तैयार किया गया । साक्ष्य दर्ज किए गए । साक्ष्य पर विचार करने पर, विस्तृत आदेश पारित किए गए । इसके बाद, प्रतिवादी ने दो अपीलों और एक पुनरीक्षण याचिका के उपायों का लाभ उठाया था । सभी न्यायालयों ने लगातार यह अभिनिर्धारित किया था कि प्रत्यर्थी-किरायेदार बिना पर्याप्त कारण के किराए का भुगतान करने में विफल रहा था । इस स्थिति में, यह स्पष्ट है कि इस परिकल्पना पर एक विस्तृत सुनवाई हुई थी कि न्यायालय एक मुकदमे का निर्णय ले रहा था । प्रत्यर्थी को कोई पूर्वाग्रह नहीं झेलना पड़ा था । इसके विपरीत, उन्हें अपना मामला साबित करने के लिए हर संभव अवसर दिया गया । यह स्पष्ट है कि कोई पूर्वाग्रह नहीं हुआ था । इस प्रकार, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप का कोई आधार मौजूद नहीं था ।

(पैरा 9)

एम. एल. सरिन, वरिष्ठ अधिवक्ता, स्वीना पन्नु अधिवक्ता के साथ - अपीलार्थियों की ओर से
आर. एस. मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता और महेश गरोवर,

अधिवक्ता- प्रत्यर्थी-किरायेदार के लिए ।

निर्णय

न्यायामूर्ति, जवाहर लाल गुप्ता

1. क्या प्रत्यर्थी-किरायेदार के खिलाफ बेदखल करने का आदेश केवल इसलिए कानून से उलट है क्योंकि अपीलकर्ता-मकान मालिक ने पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के तहत कार्यवाही शुरू की थी, न कि पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम, 1953 के प्रावधानों के तहत । यह संक्षिप्त प्रश्न है जो इस लेटर्स पेटेंट अपील में विचार के लिए आया है । कुछ तथ्यों पर ध्यान दिया जा सकता है ।

2. अपीलकर्ताओं ने खेम चंद और उनके भाई शाम चरण के खिलाफ 84 कनाल 1 मरिया की भूमि के संबंध में बेदखली का मुकदमा दायर किया । शिकायत दो थी । सबसे पहले, यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी-खेम चंद छह साल की अवधि के लिए किराया देने में विफल रहे थे । दूसरा, यह दावा किया गया था कि 63 कनाल 5 मरला की भूमि खेमचंद ने अपने भाई शाम चरण को किराए पर दी थी । चूंकि आरोपों का खंडन किया गया था, इसलिए सहायक कलेक्टर गुड़गांव ने लंबित मुद्दों को तैयार किया था:—

(1) क्या प्रतिवादीगण याचिका में लगाए गए आरोपों के अनुसार निष्कासन के लिए

उत्तरदायी हैं?

(2) क्या याचिकाकर्ता किराए की वसूली के हकदार हैं? यदि हाँ, तो कितना?

(3) क्या प्रत्यर्थी के पास विचाराधीन भूमि में मारुसी अधिकार हैं?

(4) निष्कासन के मामले में क्या प्रतिवादीगण सुधार के लिए कुछ रखने के हकदार हैं?

(5) राहत

(3) साक्ष्य पर विचार करने के बाद, ऐसा माना जाता था कि चंद किराए का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासित किए जाने के लिए उत्तरदायी थे। आवेदन की अनुमति दी गई। आदेश से व्यथित होकर, प्रत्यर्थी ने एक अपील दायर की जिसे कलेक्टर द्वारा खारिज कर दिया गया-21 अगस्त, 1987 के आदेश के माध्यम से। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि प्रत्यर्थी को न केवल किराए का भुगतान न करने के आधार पर, बल्कि उप-किराएदारी पर देने के आधार पर भी बेदखल किया जा सकता है। 20 नवंबर, 1981 के आदेश के माध्यम से आयुक्त द्वारा चुनौती दिए आदेशों को खारिज कर दिया गया था। वित्तीय आयुक्त के समक्ष पुनरीक्षण याचिका का भी यही हाल हुआ था। इसे 28 जनवरी, 1982 को खारिज कर दिया गया था। आदेशों की प्रतियां अनुलग्नक पी-1 से पी-4 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं। इन आदेशों से व्यथित होकर, प्रतिवादी-किरायेदार खेमचंद ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका दायर की।

(4) विद्वान एकल न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया है कि मकान मालिक ने पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 की धारा 77 के तहत कार्यवाही शुरू की है और पंजाब प्रतिभूति भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 की धारा 14-ए के प्रावधानों के तहत नहीं, राजस्व अदालतों द्वारा पारित आदेश असमर्थनीय थे। यह देखा गया है कि पंजाब किरायेदारी अधिनियम के तहत राजस्व अदालत के पास पंजाब भूमि कार्यकाल सुरक्षा अधिनियम की धारा 9 में बेदखल करने का आदेश देने की कोई शक्ति नहीं है क्योंकि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 14-ए के साथ पठित धारा 9 के तहत किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने के लिए एक अलग प्रक्रिया और अलग प्राधिकरण निर्धारित किया गया है। इसलिए, यह अपील दायर की गई।

(5). उभय पक्षों के वकील को सुना गया।

(6) यह स्वीकृत स्थिति है कि प्रत्यर्थी-किरायेदार को बाहर निकालने की कार्यवाही सहायक कलेक्टर, ग्रेड-I के समक्ष शुरू की जानी थी। वर्तमान मामले में ऐसा ही किया गया था। यह भी विवादित नहीं है कि जहां तक किराए के भुगतान का संबंध है, प्रतिवादी चूक में था। ऐसा होने पर, प्राथमिक प्रश्न जिसके निर्धारण की आवश्यकता होती है, वह यह है कि - क्या प्रत्यर्थी को पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 के प्रावधानों के तहत कार्यवाही शुरू करने के कृत्य से कोई पूर्वाग्रह झेलना पड़ा

(7) प्रत्यर्थी-किरायेदार के वकील श्री मित्तल ने तर्क दिया कि पंजाब प्रतिभूति भूमि कार्यकाल अधिनियम, 1953 की धारा 14-ए के तहत कार्यवाही शुरू की जानी चाहिए। चूंकि अपीलकर्ताओं ने धारा 77 के तहत कार्यवाही शुरू की थी, इसलिए विभिन्न राजस्व अदालतों द्वारा पारित सभी आदेश गलत हैं।

(8) यह स्वीकृत स्थिति है कि यदि 1953 के अधिनियम की धारा 9 में उल्लिखित किसी भी आधार को पूरा किया जाता है तो किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। यह भी विवादित नहीं है कि "पर्याप्त कारण के बिना नियमित रूप से किराए का भुगतान करने में विफलता किरायेदार की बेदखली का एक आधार है। वर्तमान मामले में, राजस्व अधिकारियों ने एक स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया है कि प्रतिवादी पर्याप्त कारण के बिना किराया देने में विफल रहा है। इस प्रकार, धारा 9 के तहत बेदखली का आधार स्पष्ट रूप से बनता है। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं बताया गया है कि निष्कर्ष अस्थिर है।

(9) क्या हम, इस तथ्यात्मक स्थिति के बावजूद, यह मान सकते हैं कि विवादित आदेश कानून की दृष्टि से गलत है। जैसा कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है? हम डरते हैं, ऐसा कहना संभव नहीं है। सबसे पहले, यह स्वीकृत स्थिति है कि किरायेदार को बेदखल करने के लिए धारा 77 के तहत एक आवेदन को एक मुकदमे की तरह निपटाया जाना चाहिए। धारा 88 (2) के प्रावधानों के आधार पर, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन

करना होगा। इसके विपरीत, धारा 14-ए के तहत आवेदनों की प्रक्रिया धारा 10 में निर्धारित की गई है। मामले का फैसला संक्षेप में किया जाना चाहिए। वर्तमान मामले में, एक मुकदमे की सुनवाई की विस्तृत प्रक्रिया का पालन किया गया। पक्षों द्वारा अपनी दलीलें पूरी करने के बाद, मुद्दे तैयार किए गए। साक्ष्य दर्ज किए गए। साक्ष्य पर विचार करने पर, विस्तृत आदेश पारित किए गए। इसके बाद, प्रतिवादी ने दो अपीलों और एक पुनरीक्षण याचिका के उपायों का लाभ उठाया था। सभी अदालतों ने लगातार यह अभिनिर्धारित किया था कि प्रत्यार्थी-किरायेदार बिना पर्याप्त कारण के किराया देने में विफल रहा था। इस स्थिति में, यह स्पष्ट है कि इस परिकल्पना पर एक विस्तृत सुनवाई हुई थी कि अदालत एक मुकदमे का फैसला कर रही थी। प्रत्यार्थी को कोई पूर्वाग्रह नहीं झेलना पड़ा था। इसके विपरीत, उन्हें अपना मामला साबित करने का हर संभव अवसर दिया गया। यह स्पष्ट है कि कोई पूर्वाग्रह नहीं हुआ था। इस प्रकार, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप का कोई आधार मौजूद नहीं था।

(10) श्री मित्तल ने प्रस्तुत किया कि धारा 14-ए (ii) के तहत आवश्यक नोटिस प्रतिवादी को नहीं दिया गया था। हालाँकि, विद्वान वकील द्वारा यह स्वीकार किया गया कि राजस्व अदालतों के समक्ष किसी भी स्तर पर ऐसी दलील नहीं उठाई गई थी। प्रत्यर्थी को सहायक कलेक्टर के समक्ष ऐसा करने का अवसर मिला था। उन्होंने नहीं किया। वह कलेक्टर के सामने दलील उठा सकते थे। वह ऐसा करने में विफल रहे। इसके बाद, आयुक्त के समक्ष भी ऐसी दलील नहीं उठाई गई। अंत में, जब मामला वित्तीय आयुक्त के समक्ष रखा गया, तब भी ऐसी कोई दलील नहीं उठाई गई। नोटिस देना या ऐसा करने में विफलता अनिवार्य रूप से तथ्य का सवाल है। इसे पहली बार उच्च न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया जा सकता है।

(11) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया।

(12) परिणामस्वरूप, हम पाते हैं कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए दृष्टिकोण को कायम नहीं रखा जा सकता है। अपील की अनुमति है। विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है। राजस्व अदालतों द्वारा पारित बेदखली के आदेश को बहाल कर दिया जाता है।

(13) मामला छोड़ने से पहले, हम केवल यह देखेंगे कि प्रतिवादी 35 वर्षों से अधिक समय से भूमि पर कब्जा कर रहा है। जीवन में कभी न कभी मालिक को भी अपनी संपत्ति का आनंद लेने का मौका मिलना चाहिए।

(14) इन परिस्थितियों में, हम लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देते हैं।

जे एस टी।

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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मनजोत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
गुरुग्राम, हरियाणा