माननीय न्यायालय आई. एस. तिवाना, जे.

डी. डी. मलिक-याचिकाकर्ता

बनाम

एस. एम. नेहरा,-प्रतिवादी।

1990 का सिविल संशोधन सं. 2720

14 फरवरी, 1991

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) अधिनियम 2 1985 के द्वारा संशोधित -धारा 13-ए और 18-ए-अतिरिक्त आवास-चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए किरायेदार का आवेदन खारिज कर दिया गया-सुप्रीम कोर्ट किरायेदार को विशेष अनुमति देना और किराया नियंत्रक को यह अभिनिर्धारित करते हुए कि अतिरिक्त समायोजन के मामले में संक्षिप्त प्रक्रिया लेने की कोई आवश्यकता नहीं है-किराया नियंत्रक उच्चतम न्यायालय के आदेश की व्याख्या करते हुए इसका अर्थ है कि धारा 13-ए याचिका पर धारा 13 के तहत एक सामान्य याचिका के रूप में मुकदमा चलाया जाना चाहिए-ऐसी व्याख्या आवश्यक नहीं है-किराया नियंत्रक को धारा 18-ए (6) में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने की आवश्यकता थी और जिसे सर्वोच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था वह उप-धारा (4) ओ. एस. 18-ए द्वारा निर्धारित प्रक्रिया थी।

अभिनिर्धारित किया जाता है कि 1985 के अधिनियम द्वारा संशोधित पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की *धारा* 18-ए अपने आप में एक पूर्ण संहिता है और अधिनियम की धारा 13-ए के तहत एक आवेदन से निपटने की प्रक्रिया निर्धारित करती है। इसलिए, अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आवेदन पर धारा 13 के तहत आवेदन के रूप में मुकदमा चलाने का कोई सवाल ही नहीं है।उच्चतम न्यायालय ने अपने आदेश द्वारा प्रभावी रूप से उप-धारा (4) द्वारा निर्धारित प्रक्रिया को एक संक्षिप्त प्रक्रिया बताया है।उच्चतम न्यायालय द्वारा किरायेदार को अनुमति देने के साथ, किराया नियंत्रक को अनिवार्य रूप से धारा 18-ए की उप-धारा (6) द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना था।

(पैरास 3 &4)

धारा 115 सी. पी. सी. के साथ पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम संख्या 2, 1985 की धारा 18-ए (8) के तहत दिनांक 18 सितंबर, 1990 को श्रीमती रेखा मित्तल किराया

नियंत्रक चंडीगढ़ द्वारा प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा आवेदन को अनुमति दिए गए आदेश के संशोधन के लिए याचिका। ।दावा; - मकान नंबर 2009, सेक्टर 15-सी की पहली मंजिल से प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक विस्तारित पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 के विस्तार की धारा 13-ए के तहत याचिका। याचिकाकर्ता को एक निर्दिष्ट मकान मालिक होने के नाते व्यक्तिगत आवश्यकता आदि के आधार पर उपलब्ध है।सी. पी. सी. की धारा 151 के तहत आवेदन।

संशोधन में दावा; निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए.

सिविल मिसे. 1991 की संख्या 674-सीएच:

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 151 के तहत आवेदन, प्रार्थना करते हुए कि किरायेदार की ओर से संलग्न उत्तर जिसमें उसके पक्ष की कहानी और तर्क शामिल हैं, फाइल पर रखने का आदेश दिया जा सकता है।

याचिकाकर्ता की ओर से जय श्री ठाकुर अधिवक्ता के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरीन।

प्रतिवादी की ओर से के. एस. सिद्धू अधिवक्ता के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता हरभगवान सिंह।

निर्णय

न्यायमूर्ति आई. एस. तिवाना,

(1) किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ का दिनांक 18 सितंबर, 1990 का विवादित आदेश, जिसमें यहाँ आक्षेप किया गया है, न केवल असामान्य बल्कि अवैध भी प्रतीत होता है। हालाँकि, इसका तात्पर्य एस.एल.पी. (सी) 1990 की संख्या 236 से उत्पन्न 1990 की सिविल अपील संख्या 120 में सर्वोच्च न्यायालय के 11 जनवरी, 1990 के आदेश के आलोक में पारित किया गया है। । निम्नलिखित निर्विवाद तथ्य मामले की आवश्यक पृष्ठभूमि प्रस्तुत करते हैं।

(2) याचिकाकर्ता ने, एक निर्दिष्ट मकान मालिक के रूप में, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (और इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है), की धारा 13-ए के तहत एक आवेदन दायर किया, जैसा कि चंडीगढ़ पर लागू होता है, ताकि प्रतिवादी को इस आधार पर बेदखल किया जा सके कि स्थानीय क्षेत्र में उसके कब्जे में आवास उपयुक्त नहीं था।उन्होंने अपने शपथ पत्र के साथ इसका विधिवत समर्थन किया।अपने इस रुख का विरोध करने के लिए, प्रत्यर्थी-किरायेदार ने अधिनियम की धारा 18-ए की उप-धारा (4) के संदर्भ में एक शपथ पत्र दायर किया, जिसमें उक्त आवेदन को चुनौती देने के लिए न्यायालय की अनुमति का अनुरोध किया गया।हालाँकि, अदालत ने 26 अगस्त, 1988 के अपने आदेश के माध्यम से इसे अस्वीकार कर दिया था।इस आदेश के खिलाफ प्रतिवादी की पुनरीक्षण याचिका को इस न्यायालय द्वारा 20

दिसंबर, 1989 को फिर से खारिज कर दिया गया था। प्रतिवादी ने एक विशेष अनुमति याचिका को प्राथमिकता दी, जिसका उल्लेख ऊपर किया गया था, जिसे सर्वोच्च न्यायालय के माननीय अधिपतियों द्वारा निम्नलिखित शर्तों में अनुमति दी गई थीः—

"विशेष अनुमति अनुदत्त गई।दोनों पक्षों के वकीलों को सुनने और अभिलेख का अध्ययन करने के बाद, हमारी राय है कि यह एक ऐसा मामला है जिसमें निचली अदालत को बचाव की अनुमति देने से इनकार नहीं करना चाहिए था।पूरी दूसरी मंजिल के अलावा भूतल पर मकान मालिक का कब्जा है।किरायेदार पहली मंजिल पर है।सवाल यह है कि क्या मकान मालिक को पहली मंजिल की भी आवश्यकता है।हमारी राय में, इस प्रश्न का उचित निर्धारण केवल किरायेदार को बचाव की अनुमति देकर ही किया जा सकता है।संक्षिप्त प्रक्रिया लेने की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह अतिरिक्त आवास का मामला है।

फलस्वरूप, हम अपील की अनुमति देते हैं और विवादित आदेशों को रद्द कर देते हैं और किरायेदार को कार्यवाही लड़ने की अनुमति देते हैं।नियंत्रक अब कानून के अनुसार आगे बढ़ेगा।पक्ष आगे का निर्देश प्राप्त करने के लिए 12 फरवरी, 1990 को नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होंगे।यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि अन्य सभी बिंदुओं को खुला छोड़ दिया गया है।

अब इस आदेश के आलोक में किराया नियंत्रक ने यह राय व्यक्त की है कि चूंकि अधिनियम की धारा 18-ए के संदर्भ में प्रतिवादी को चुनाव लड़ने की अनुमति दी गई है, इसलिए इस याचिका में धारा 13-ए के तहत कार्यवाही नहीं की जानी है क्योंकि यह किराया अधिनियम की धारा 13 के तहत एक सामान्य याचिका है और न्यायालय को किराया अधिनियम की धारा 18-ए के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं करना है।"

यह किराया नियंत्रक का आदेश है जो इस याचिका में आक्षेपित है।यह आदेश, इसके बावजूद, धारा 18-ए के प्रारंभिक शब्दों के अधिदेश के खिलाफ है जो यह बताता है कि "धारा 13-ए के तहत प्रत्येक आवेदन को इस धारा में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार निपटाया जाएगा"।इस अधिदेश को अगली निम्नलिखित धारा यानी 18-बी द्वारा और मजबूत किया गया है जिसमें कहा गया हैः

"धारा 18-ए या उसके उद्देश्य के लिए बनाया गया कोई भी नियम इस अधिनियम में या उस समय लागू किसी अन्य कानून में कहीं भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होगा"।

इसलिए, केवल इसी आधार पर आदेश को सरसरी तौर पर रद्द किया जाना चाहिए।

(3) हालाँकि, जिस बात ने किराया नियंत्रक को प्रभावित किया, वह सर्वोच्च न्यायालय के आदेश में आने वाले निम्नलिखित वाक्य हैः "संक्षिप्त प्रक्रिया लेने की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह अतिरिक्त आवास का मामला है।"

मुझे ऐसा लगता है कि नियंत्रक ने उच्चतम न्यायालय के आदेश की पूरी तरह से गलत व्याख्या की है और उपरोक्त वाक्य को संदर्भ से बाहर पढ़ा है।यह विवाद से परे है कि उच्चतम न्यायालय के समक्ष मामला केवल अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिकाकर्ता द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को चुनौती देने के लिए प्रतिवादी को अनुमति देने के संबंध में था। यदि सर्वोच्च न्यायालय के माननीय अधिपतियों का विचार था कि इस मामले में धारा 18-ए के तहत प्रक्रिया का पालन नहीं किया जाना चाहिए, तो प्रतिवादी को अनुमति देने के बजाय मकान मालिक का आवेदन ही खारिज कर दिया जाता, क्योंकि मकान मालिक के कब्जे में आवास की उपयुक्तता अधिनियम की धारा 13 के अनुसार बेदखली के आधारों में से एक नहीं है। किरायेदार को बेदखल करने के लिए आधार, जैसा कि इन दोनों धारा ओं में निर्दिष्ट किया गया है, एक दूसरे से पारस्परिक रूप से अलग हैं।कल्पना के किसी भी विस्तार से, शब्द "वह स्थानीय क्षेत्र में किसी अन्य उपयुक्त आवास का मालिक नहीं है और उसके पास नहीं है" और "अधिनियम की धारा 13 (ए) (आई) में उल्लिखित "अधिनियम की धारा 13-ए में आने वाले निवास का इरादा इन शब्दों के साथ किया जाना चाहिए कि" वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है "और" वह इसे अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए चाहता है "। मेरे विचार से धारा 18-ए अपने आप में एक पूर्ण संहिता है और अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आवेदन से निपटने की प्रक्रिया निर्धारित करती है। इसलिए, अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आवेदन पर उसी की धारा 13 के तहत आवेदन के रूप में मुकदमा चलाने का कोई सवाल ही नहीं है।

(4) उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त आदेश में 'सारांश प्रक्रिया' शब्द का उपयोग, जिस पर प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने किराया नियंत्रक की राय को बनाए रखने के लिए बहुत अधिक भरोसा किया है, मेरे विचार से, केवल उस प्रक्रिया को इंगित करता है या संदर्भित करता है जिसका पालन तब किया जाता है जब अधिनियम की धारा 18-ए की उप-धारा (4) के तहत किसी किरायेदार को चुनाव लड़ने की अनुमति नहीं दी जाती है। मेरा विचार है कि यह धारा दो स्थितियों को नियंत्रित करने के लिए दो पूरी तरह से स्वतंत्र प्रक्रियाओं को निर्धारित करता है:((i) जब किसी किरायेदार को चुनाव लड़ने की अनुमति देने से इनकार कर दिया जाता है और (ii) जब ऐसी अनुमति दी जाती है।उप-धारा (4) में विहित प्रक्रिया पहली स्थिति को नियंत्रित करती है और उप-धारा (6) में निर्दिष्ट प्रक्रिया बाद वाली स्थिति पर लागू होती है।इन दोनों उपधारा को बारीकी से पढ़ने से यह बहुत स्पष्ट होता है।इसलिए, उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त आदेश ने इस धारा की उप-धारा (4) में निर्धारित प्रक्रिया को खारिज कर दिया, जो स्पष्ट रूप से उप-धारा (6) में निर्धारित प्रक्रिया की तुलना में एक संक्षिप्त प्रक्रिया है।उच्चतम न्यायालय ने अपने आदेश द्वारा प्रभावी रूप से उप-धारा (4) द्वारा निर्धारित प्रक्रिया को एक संक्षिप्त प्रक्रिया बताया है।उच्चतम न्यायालय द्वारा किरायेदार को अनुमति देने के साथ, किराया नियंत्रक को अनिवार्य रूप से धारा 18-ए की उप-धारा (6) द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना था।वास्तव में, इस न्यायालय के दो निर्णयों ने, अब तक, सर्वोच्च

न्यायालय के निरस्त आदेश को एक ही अर्थ प्रदान की है और निर्णय हैं; *रविंदर नाथ बनाम टी. आर. लखनपाल 1990 (2) आर. सी. आर. 73 और के. जी. पी. पिल्लई बनाम सुभाष चंदर पठानिया 1990 (2) आर. सी. आर. 386*।

(5) इसलिए, मैं इस याचिका को स्वीकार करता हूं और किराया नियंत्रक के विवादित आदेश को रद्द करते हुए, उसे अधिनियम की धारा 18-ए में दिए गए तरीके से इस याचिका का निपटारा करने का निर्देश देता हूं। हालाँकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं 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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

प्रियंका वर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

फ़रीदाबाद, हरियाणा