

न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता के समक्ष

जवाहर लाल,-अपीलकर्ता

बनाम

मंगू राम, प्रतिवादी

1979 का नागरिक संशोधन संख्या 1410। 5 जून, 1987

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5)-आदेश 26, नियम 8 और 10(2)-स्थानीय जांच के लिए जारी आयोग-आयोग की रिपोर्ट-रिपोर्ट के खिलाफ आपत्तियां-ऐसी आपत्तियों की रखरखाव-स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट का मूल्य।

यह अभिनिर्णीत किया गया है कि स्थानीय जांच के बाद स्थानीय आयुक्तों द्वारा दी गई रिपोर्ट पर आपत्तियां दर्ज करने का कोई प्रावधान नहीं है। अन्यथा भी, यदि स्थानीय आयुक्तों द्वारा की गई ऐसी रिपोर्टों पर आपत्तियां दर्ज करने की अनुमति दी जाती है, तो विवाद में साइट की सटीक स्थिति का पता लगाने का कोई अन्य तरीका नहीं होगा। स्थानीय आयुक्त द्वारा निरीक्षण पार्टियों की उपस्थिति में किया जाता है। इसलिए, उक्त रिपोर्ट को आमतौर पर स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति करने वाले न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए, जब तक कि उसमें कोई अंतर्निहित दोष न बताया गया हो।

(पैरा 5)

श्री बलबीर सिंह लाठर, आई.ए.एस. के आदेश में संशोधन के लिए हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15(6) के तहत याचिका। किराया नियंत्रण अधिनियम, हरियाणा, गुडगांव के तहत अपीलीय प्राधिकारी, दिनांक 6 अक्टूबर, 1976, श्री दीप किशोर सिंह, एच.सी.एस. की पुष्टि करते हुए। किराया नियंत्रक, बल्लबगढ़ ने दिनांक 5 मई, 1976 को आवेदन खारिज कर दिया।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता आदिश गुप्ता के साथ एम. एस. जैन

प्रतिवादियों की ओर से एल.के. मेहता के साथ वकील अंजलि सहगल

निर्णय

न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता

(1) यह पुनरीक्षण याचिका नीचे दिए गए अधिकारियों के आदेशों के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत मकान मालिक की ओर से दायर बेदखली आवेदन को खारिज कर दिया गया है।

(2) मकान मालिक ने अपने किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने की मांग की कि इमारत असुरक्षित हो गई है और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गई है। उक्त आवेदन वर्ष 1973 में यानी करीब 14 साल पहले दाखिल किया गया था। चूंकि नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों ने पाया कि इमारत असुरक्षित नहीं थी और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त थी, इसलिए मकान मालिक ने इमारत की वर्तमान स्थिति का पता लगाने के लिए एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त करने के लिए इस न्यायालय में एक आवेदन दायर किया। परिणामस्वरूप, 23 अप्रैल 1987 के इस न्यायालय के आदेश के तहत, इस न्यायालय के एक वकील श्री डी. खन्ना को विवादग्रस्त परिसर का दौरा करने के लिए एक स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त किया गया था। उन्हें इमारत का दौरा करने से पहले पक्षों के वकील को सूचित करने और उसकी वर्तमान स्थिति के साथ-साथ इस याचिका के लंबित रहने के दौरान या अन्यथा मकान मालिक की अनुमति के बिना किरायेदार द्वारा की गई मरम्मत, यदि कोई हो, का पता लगाने का निर्देश दिया गया था। स्थानीय आयुक्त ने 8 मई, 1987 को एक विस्तृत रिपोर्ट प्रस्तुत की है। उक्त रिपोर्ट के साथ, उन्होंने घटनास्थल पर उनके द्वारा ली गई कुछ तस्वीरें भी दाखिल की हैं, जिनका संदर्भ रिपोर्ट में दिया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि स्थानीय आयुक्त ने परिसर की सटीक स्थिति का पता लगाने के लिए कड़ी मेहनत की है क्योंकि यह घटनास्थल पर मौजूद है।

(3) विवादित दुकान में चार खान शामिल हैं। स्थानीय आयुक्त ने सभी खानों की स्थिति पर अलग-अलग विस्तार से चर्चा की है। उन्होंने कच्चा साइट प्लान, अनुलग्नक आर.एल. भी तैयार किया है,

जिसमें उपस्थित व्यक्तियों के हस्ताक्षर भी शामिल हैं। हालांकि किरायेदार की ओर से 29 मई 1987 की आपत्तियां दाखिल की गई हैं। उक्त आपत्तियों के साथ, उन्होंने ध्वस्त परिसर की कुछ तस्वीरें और साथ ही सिविल ड्राफ्ट्समैन रतन लाई यादव द्वारा तैयार की गई साइट योजना भी दाखिल की है।

(4) किरायेदार के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से, ऐसा कोई मामला नहीं बनता है कि इमारत - "असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त है। इसके अलावा, विद्वान वकील के अनुसार, कोई तस्वीर नहीं ली गई है खान नंबर 1 के संबंध में स्थानीय आयुक्त द्वारा दायर किया गया। विवाद में दुकान के अन्य खानों के संबंध में भी निष्कर्ष सही नहीं हैं।

(5) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट को पढ़ने के बाद, मैं संतुष्ट हूं कि इमारत मानव निवास के लिए अनुपयुक्त और असुरक्षित है और इस आधार पर किरायेदार को वहां से बेदखल किया जा सकता है। यद्यपि किरायेदार के विद्वान वकील की ओर से उक्त रिपोर्ट पर आपत्तियां दायर की गई हैं, फिर भी वह कानून के किसी भी प्रावधान को इंगित करने में असमर्थ थे जिसके तहत इसे कायम रखा जा सकता था। आदेश XXVI नियम 8, सिविल प्रक्रिया संहिता, स्थानीय जांच करने के लिए आयुक्तों से संबंधित है। इसके नियम 10 के उप-नियम (2) में प्रावधान है कि आयुक्त की रिपोर्ट और उसके द्वारा लिए गए साक्ष्य (लेकिन रिपोर्ट के बिना साक्ष्य नहीं) मुकदमे में साक्ष्य होंगे और रिकॉर्ड का हिस्सा बनेंगे, लेकिन न्यायालय या न्यायालय की अनुमति से, मुकदमे का कोई भी पक्ष खुली अदालत में आयुक्त से व्यक्तिगत रूप से पूछताछ कर सकता है, जिसमें उसे संदर्भित या उसकी रिपोर्ट में उल्लिखित किसी भी मामले, या उसकी रिपोर्ट के संबंध में, या जिस तरीके से उन्होंने जांच कर ली है। इस प्रकार, स्थानीय आयुक्तों द्वारा की गई ऐसी रिपोर्टों पर आपत्तियां दर्ज करने का कोई प्रावधान नहीं है। अन्यथा भी, यदि स्थानीय आयुक्तों द्वारा की गई ऐसी रिपोर्टों पर आपत्तियां दर्ज करने की अनुमति दी जाती है, तो विवाद में साइट की

सटीक स्थिति का पता लगाने का कोई अन्य तरीका नहीं होगा। स्थानीय आयुक्त द्वारा निरीक्षण पार्टियों की उपस्थिति में किया जाता है। इसलिए, उक्त रिपोर्ट को आमतौर पर स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति करने वाले न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए, जब तक कि उसमें कोई अंतर्निहित दोष न बताया गया हो। इस मामले में, किरायेदार की ओर से इस न्यायालय में स्थानीय आयुक्त से उनके संदर्भित या उनकी रिपोर्ट में उल्लिखित किसी भी मामले से संबंधित जांच करने का कोई अनुरोध नहीं किया गया था, न ही मुझे इसके लिए कोई अवसर मिला है।

(6) माना जाता है कि बेदखली के लिए आवेदन 14 साल से भी पहले दायर किया गया था। इमारत पुरानी है। मकान मालिक ने स्वयं इसे मूल मालिक से वर्ष 1921 में खरीदा था। स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से, यह स्पष्ट है कि इमारत पुरानी है और यह केवल खान नंबर 1 है, जो स्थानीय आयुक्त के अनुसार है वास्तव में किरायेदार द्वारा इसका उपयोग किया जा रहा था एक कपड़े की दुकान। इस प्रकार, स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से सामने आए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि इमारत असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गई है।

(7) परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण याचिका सफल होती है और अनुमति दी जाती है। विवादित आदेशों को रद्द किया जाता है और किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाता है। हालाँकि, किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है; बशर्ते कि किराए की सभी बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान कर दिया जाए और किराए से पहले एक लिखित वचन दिया जाए कि वह तीन महीने की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद परिसर को खाली कर देगा और उनका खाली कब्जा मकान मालिक को सौंप देगा। नियंत्रक, आज से एक महीने के भीतर और भविष्य का किराया नियमित रूप से हर महीने की दसवीं तारीख तक मासिक रूप से अग्रिम भुगतान किया जाता 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 अँग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

Checked By:

Ravleen Kaur

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy,

Chandigarh