

एन.के.एस.

पूरी बेंच

एस.एस. संधावालिया, सी.जे., बी.एस. ढिल्लों और एस.पी. गोयल, जे.जे. के समक्ष

सावन राम, याचिकाकर्ता

बनाम

गोबिंदा राम और अन्य, -प्रतिवादी

1978 का नागरिक संशोधन संख्या 1324

15 अक्टूबर 1979.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का 11) धारा 2(बी), (सी) और (एच), 13(1) और 15-एक किरायेदार को बेदखल करने के लिए सिविल कोर्ट-किराया में दायर किया गया मुकदमा। विवादग्रस्त परिसर पर लागू अधिनियम-अधिनियम में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार को रोकने वाला कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं है-धारा 13(1)-चाहे निहित रूप से ऐसे क्षेत्राधिकार पर रोक लगाता हो।

यह अधिकृत किया गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम 1973 उन मामलों के संबंध में किरायेदार-मकान मालिक संबंधों के बारे में एक पूर्ण संहिता है जिसके लिए यह विशेष रूप से प्रदान करता है। धारा 2 परिभाषित प्रावधान है और इसकी उप-धाराएं (सी) और (एच) कुछ सटीकता के साथ उन अर्थों को निर्दिष्ट करती हैं जो 'मकान मालिक' और 'किरायेदार' शब्दों से जुड़े होते हैं। गौरतलब है कि धारा 2(बी) नियंत्रक को भी परिभाषित करती है जिसे अधिनियम के तहत कार्य करने के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाना है। सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए, अधिनियम द्वारा कवर किए गए मामलों के संबंध में अधिकार क्षेत्र को सिविल

न्यायालयों के सामान्य संचालन से हटा दिया गया है और नियंत्रक में निहित किया गया है। इस संदर्भ में विशेष संदर्भ है किरायेदारों की बेदखली से संबंधित धारा 13 और धारा 15 जिसके तहत अपीलीय और पुनरीक्षण शक्ति का वर्णन किया गया है। अपीलीय प्राधिकरण, जिसे फिर से राज्य सरकार द्वारा गठित किया जाना है, पूरी तरह से इस क्षेत्राधिकार के साथ निहित है और विशेष रूप से धारा 15 की उपधारा (6) उच्च न्यायालय को पुनरीक्षण प्राधिकारी के रूप में गठित करती है। धारा 13 की उप-धारा (1) बिना किसी अनिश्चित शर्तों के बताती है कि किसी किरायेदार को इसी धारा के प्रावधानों के अनुसार बेदखल नहीं किया जाएगा। इसलिए, यह प्रावधान स्पष्ट है कि यह प्रावधान बहिष्करणीय प्रकृति का है और यह अन्य सभी कानूनों पर रोक लगाता है और कानून में वर्णित उपाय तक ही सीमित रखता है। इसके साथ युग्मित तथ्य यह है कि धारा 13 के अनुसार प्रश्नों पर निर्णय लेने की प्रक्रियात्मक क्षेत्राधिकार फिर से केवल नियंत्रक विषय में निहित है, निस्संदेह, अधिनियम के तहत गठित अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय के अधीन है और अंतिम पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार रहा है। उच्च न्यायालय को स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि लागू होने वाले मूल कानून और जिस मंच पर इसे लागू किया जाना है, दोनों के संबंध में, अधिनियम अन्य सभी कानूनों के पूर्ण बहिष्कार के क्षेत्र को कवर करता है। यह वास्तविक पहलू पर किरायेदार-मकान मालिक संबंध के सामान्य कानून को बाहर करता है और प्रक्रियात्मक पहलू पर सिविल न्यायालयों के सामान्य संचालन के मंच को रोकता है। (पैरा 5 और 6)।

देबी पार्षद बनाम मेसर्स चौधरी ब्रदर्स और अन्य ए.आई.आर. 1949 पूर्वी पंजाब 357.

साधु सिंह बनाम जिला बोर्ड और अन्य 1962 पी.एल.आर. 1.

सुरेश कुमार बनाम भीम सैन, 1978 पी.एल.आर. 751.

खारिज कर दिया गया।

16 मार्च, 1979 को माननीय श्री न्यायमूर्ति एस. पी. गोयल द्वारा कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर निर्णय के लिए मामले को बड़ी पीठ के पास भेजा गया। माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री एस.एस. संधावालिया, माननीय श्री न्यायमूर्ति बी.एस. दिल्ली और माननीय श्री न्यायमूर्ति एस.पी. गोयल की पूर्ण पीठ ने अंततः मामले का फैसला किया:

"क्या सिविल न्यायालयों का क्षेत्राधिकार हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों द्वारा विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से कवर किए गए क्षेत्र से वर्जित है।"

सी.पी.सी. की धारा 115 के तहत याचिका उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी फतेहाबाद की अदालत के 29 जुलाई, 1978 के आदेश में संशोधन के लिए, जिसमें याचिकाकर्ता के आवेदन को कोस्टा के साथ खारिज कर दिया गया था।

एससी मोहंता, अधिवक्ता, आशुतोष मोहंता, अधिवक्ता।

अरुण जैन के साथ वकील एन.सी. जैन, और वकील एस.एस. जैन

निर्णय

एस एस संधावलिया, सी जे

(1) क्या सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार को हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों द्वारा विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से कवर किए गए क्षेत्र से वर्जित किया गया है, यह महत्वपूर्ण और मुख्य कानूनी प्रश्न है जो पहले है एक संदर्भ पर यह पूर्ण पीठ।

2. उपरोक्त मुद्दे की प्राथमिक कानूनी प्रकृति को देखते हुए प्रासंगिक तथ्य सापेक्ष महत्वहीन हो जाएंगे। फिर भी, विवाद को जन्म देने वाले तथ्यों के मैट्रिक्स को पहली बार में अनिवार्य रूप से नोटिस किया जाना चाहिए। गोबिंद राम प्रतिवादी- मकान मालिक ने 31 मई, 1975 को एक दुकान के कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया था, जिसमें दावा किया गया था कि उसका निर्माण अगस्त, 1969 के महीने में पूरा हो गया था। मुकदमे की लंबित अवधि के दौरान, हरियाणा शहरी (किराए का नियंत्रण और बेदखली) अधिनियम, 1973 (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा) में संशोधन किया गया जिसके परिणामस्वरूप मार्च, 1962 के बाद निर्मित सभी गैर-आवासीय भवन भी अधिनियम के दायरे में आ जाएंगे। एक आवश्यक परिणाम के रूप में जिस आधार पर विवाद में दुकान से किरायेदार की बेदखली की मांग की गई थी वह गायब हो गया और याचिकाकर्ता-किरायेदार ने एक आवेदन दायर किया कि कम से कम बेदखली की राहत के लिए मुकदमा खारिज किया जा सकता है। हालाँकि, ट्रायल कोर्ट ने आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि सिविल कोर्ट के एक डिक्री द्वारा निष्कासन की राहत पर आभासी

रोक के बावजूद, मुकदमा फिर भी चलने योग्य था। याचिकाकर्ता-किरायेदार इस पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से सामने आए हैं,

3. मामला मेरे विद्वान भाई एस. पी. गोयल, जे. के सामने आया। अधिनियम की धारा 13(1) और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के बीच अंतर की पतली और शायद एक अस्थिर रेखा को देखते हुए, जो सुरेश में खींची गई थी। कुमार बनाम भीम सेन (1)¹, और न्यायालय की दो डिवीजन बेंच के फैसलों में कहा गया है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(1) सिविल के अधिकार क्षेत्र को प्रभावित नहीं करती है। अदालत ने निष्कासन का आदेश पारित करने के लिए, व्यक्त किए गए दृष्टिकोण की सत्यता की जांच करने के लिए मामले को एक बड़ी पीठ के पास भेज दिया।

4. चूंकि पंजाब और हरियाणा किराया कानून दोनों के तहत कानूनी स्थिति इसके बाद अनिवार्य रूप से विचार के लिए आएगी, इसलिए मामले को सही परिप्रेक्ष्य में रखने के लिए इस किराया कानून के इतिहास पर ध्यान देना आवश्यक हो जाता है। मूल कानून लगभग चार दशक पहले लागू किया गया था, जब विभाजन-पूर्व भारत में, द्वितीय विश्व युद्ध के मद्देनजर और लाहौर नगर पालिका और राज्य के अन्य शहरी क्षेत्रों की सीमा के भीतर इमारतों और भूमि पर कर लगाया गया था। पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1941 (1941 का अधिनियम X) को लागू करना आवश्यक हो गया। इसका प्राथमिक उद्देश्य कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि को प्रतिबंधित करना था, लेकिन इसके तहत उत्पन्न होने वाले सभी प्रश्नों का निर्णय अभी भी सामान्य सिविल न्यायालयों पर छोड़ दिया गया था। हालाँकि, जब छह साल बाद 14 अप्रैल, 1947 को पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1947 लागू किया गया, तो कानून में अधिक सार्थक बदलाव पेश किए गए और पहले के कानून को काफी हद तक नया रूप दिया गया। अधिनियम के तहत कार्यों को निष्पादित करने के लिए प्रांतीय सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले एक नियंत्रक की अवधारणा पेश की गई थी और अधिनियम के तहत निर्धारण के लिए उत्पन्न होने वाले भौतिक मुद्दों को जानबूझकर सिविल न्यायालयों के सामान्य संचालन से बाहर रखा गया था और इसमें निहित किया गया था। नियंत्रक इस प्रकार नियुक्त किया गया। यह अधिनियम अविभाजित पंजाब के सभी शहरी क्षेत्रों (अब हरियाणा के क्षेत्रों सहित) पर लागू हुआ और नियंत्रक द्वारा अधिनियम के तहत उचित किराया निर्धारित करने और अन्य कार्यों को करने के लिए एक नई मशीनरी स्थापित की गई और वहां से अपील करने के लिए निर्धारित किया गया। एक अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष। इस प्रक्रिया को अंतिम रूप दिया गया और 1947 के अधिनियम की उपधारा 15(4) में प्रावधान किया गया कि ये

¹ 1978 Pb. Law Reporter 751.

निर्णय किसी भी अदालत में, चाहे किसी मुकदमे में हों या अपील या पुनरीक्षण के माध्यम से अन्य कार्यवाही में, प्रश्नगत होने के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे। उपरोक्त अधिनियम के ये प्रावधान विभाजन के बाद पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के लागू होने तक प्रभावी रहे। उक्त कानून 1973 में हरियाणा शहरी तक पंजाब और हरियाणा दोनों राज्यों में संशोधन के साथ लागू होता रहा। (किराया एवं बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 अधिनियमित किया गया।

5. अब हमारे सामने यह विवादित नहीं रहा है कि हरियाणा अधिनियम उन मामलों के संबंध में किरायेदार-मकान मालिक संबंधों के बारे में एक पूर्ण संहिता है जिसके लिए यह विशेष रूप से प्रदान करता है। इसलिए, इस प्रश्न को अधिक विस्तार से बताना व्यर्थ होगा। फिर भी, अधिनियम के कुछ प्रावधानों पर एक विहंगम दृष्टि अनिवार्य रूप से आवश्यक है। धारा 2 परिभाषित प्रावधान है और इसकी उप-धारा (सी) और (बी) कुछ सटीकता के साथ उन अर्थों को निर्दिष्ट करती है जो 'मकान मालिक' और 'किरायेदार' शब्दों से जुड़े होते हैं, गौरतलब है कि धारा 2 (बी) भी नियंत्रक को परिभाषित करता है जिसे अधिनियम के तहत कार्य करने के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाना है। शायद इसी स्तर पर, इस बात पर प्रकाश डाला जा सकता है कि सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए, अधिनियम के अंतर्गत आने वाले मामलों के संबंध में अधिकार क्षेत्र को सिविल न्यायालयों के सामान्य संचालन से हटा दिया गया है और नियंत्रक में निहित कर दिया गया है। इस संदर्भ में, किरायेदारों की बेदखली से संबंधित धारा 13 और धारा 15 का विशेष संदर्भ मांगा गया है जो इसके तहत अपीलीय और पुनरीक्षण शक्ति का वर्णन करता है। शायद यह दोहराने योग्य है कि अपीलीय प्राधिकारी जिसे फिर से राज्य सरकार द्वारा गठित किया जाना है, इस क्षेत्राधिकार के साथ पूरी तरह से निहित है और विशेष रूप से धारा 15 की उपधारा (6) पुनरीक्षण प्राधिकारी के रूप में उच्च न्यायालय का गठन करती है।

6. अब विशिष्ट प्रावधानों पर आते हैं, उनके प्रासंगिक भागों को सबसे पहले पढ़ा जा सकता है:

"एस. 13. किरायेदारों की बेदखली.

(1) किसी भवन या किराए की जमीन पर कब्जा करने वाले किरायेदार को इस धारा के प्रावधानों के अनुसार छोड़कर वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा।

"एस. 15. अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारी।

(5) अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय और ऐसे निर्णय के अधीन, नियंत्रक का आदेश अंतिम होगा और इसकी उप-धारा (6) में दिए गए प्रावधानों को छोड़कर किसी भी अदालत में प्रश्न पूछे जाने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। अनुभाग"

अब धारा 13 की उपरोक्त उद्धृत उप-धारा (1) पर विशेष जोर देने की आवश्यकता है, जो बिना किसी अनिश्चित शर्तों के बताती है कि किसी किरायेदार को इस धारा के प्रावधानों के अनुसार ही बेदखल नहीं किया जाएगा। इसलिए, यह प्रावधान स्पष्ट है कि यह प्रावधान बहिष्करणीय प्रकृति का है और यह अन्य सभी कानूनों पर रोक लगाता है और कानून में वर्णित उपाय तक ही सीमित रखता है। इसके साथ युग्मित तथ्य यह है कि धारा 13 के अनुसार प्रश्नों पर निर्णय लेने की प्रक्रियात्मक क्षेत्राधिकार फिर से केवल नियंत्रक में निहित है, बेशक, अधिनियम के तहत गठित अपीलीय प्राधिकारी और अंतिम पुनरीक्षण न्यायशास्त्र के निर्णय के अधीन है। - 1956 के संशोधित अधिनियम द्वारा उच्च न्यायालय को स्पष्ट रूप से डिक्शन प्रदान किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि लागू होने वाले मूल कानून के संबंध में और उस मंच के संबंध में भी जिसमें इसे लागू किया जाना है, अधिनियम कुल क्षेत्र को कवर करता है अन्य सभी कानूनों का बहिष्कार। इसलिए, यह वास्तव में क्या बाहर रखता है? स्पष्ट रूप से यह वास्तविक पहलू पर किरायेदार-मकान मालिक के रिश्ते के सामान्य कानून को बाहर करता है और प्रक्रियात्मक पहलू पर सिविल न्यायालयों के सामान्य संचालन के मंच को रोकता है।

7. इस संदर्भ में फिर से निर्देशात्मक रूप से हरियाणा अधिनियम की धारा 15 (6) का संदर्भ दिया जा सकता है। जैसा कि पूर्ववर्ती अधिनियमों में कानून के इतिहास से स्पष्ट हो गया है, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15(4) के संबंधित प्रावधान वास्तव में नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण के आदेशों को अंतिम रूप देते हैं। मामला उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के बहिष्कार तक भी हो सकता है। मैसर्स में पूर्ण पीठ के फैसले में ऐसा कहा गया था। पिटमैन शॉर्टहैंड अकादमी बनाम मैसर्स। बी. लीला राम एंड संस (2²)। इस प्रकार यह स्पष्ट होगा कि 1956 से पहले किराया क्षेत्राधिकार में, इस विशेष क्षेत्र में सिविल न्यायालयों को पूरी तरह से बाहर रखा गया था, यहां तक कि उच्च न्यायालय द्वारा किसी भी हस्तक्षेप पर भी रोक लगा दी गई थी। 1956 के पंजाब अधिनियम संख्या 29 द्वारा ही उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार को स्पष्ट रूप से शामिल किया गया था। इसलिए, हरियाणा अधिनियम की धारा 15(5) के प्रावधान और पंजाब अधिनियम के संबंधित प्रावधान इस तथ्य के मजबूत संकेतक हैं कि किरायेदार-मकान मालिक संबंध और अन्य सभी मामलों में जिनके लिए किराया कानूनी है। बशर्ते कि अंतिम निर्णय नियंत्रक पर छोड़ दिया गया हो और अधिनियम के तहत नियुक्त अपीलीय प्राधिकारी और पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार स्पष्ट रूप से अन्य सिविल न्यायालयों के पूर्ण बहिष्कार के लिए उच्च न्यायालय में निहित है।

8. उपरोक्त चर्चा से यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि कानून का इतिहास, अधिनियम की बड़ी योजना और विशिष्ट वैधानिक प्रावधानों का निर्माण सभी एकमात्र निष्कर्ष की ओर संकेत करते हैं कि विधायिका का इरादा बड़ा है प्रावधान सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार और मकान मालिक और किरायेदार के सामान्य कानून के आवेदन दोनों को बाहर करने के लिए थे।

9. इस प्रकार जो सिद्धांत और वैधानिक प्रावधानों पर स्पष्ट प्रतीत होता है वह राज्य सचिव बनाम मास्क एंड कंपनी (3)³ में उच्च प्राधिकारी द्वारा समान रूप से समर्थित है। उनके आधिपत्य समुद्री सीमा शुल्क अधिनियम (1878) की धारा 188 में अधिकारियों के निर्णय और आदेशों को अंतिम रूप देते हुए एक समान बहिष्करणीय प्रावधान का अर्थ लगा रहे थे। इसे इस प्रकार आयोजित किया गया:-

"एस.एस. 188 और 191 द्वारा उन दायित्वों के संबंध में अपील का एक सटीक और स्व-निहित कोड प्रदान किया गया है जो कानून द्वारा ही बनाए गए हैं, और यह अपील को कार्यकारी सरकार के सर्वोच्च प्रमुख तक ले जाने में सक्षम बनाता है। यह मुश्किल है कल्पना करें कि सिविल न्यायालयों में चुनौती के अलावा आदेश की और किस चुनौती को बाहर रखा जाना था...

धुलाभाई आदि बनाम मध्य प्रदेश राज्य और अन्य (4)⁴ में सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार के बहिष्कार के संबंध में उनके आधिपत्य के मूल निर्णय में निम्नलिखित टिप्पणियाँ समान हैं: -

इस न्यायालय में व्यक्त किए गए विविध विचारों की इस जाँच के परिणाम को इस प्रकार कहा जा सकता है:

(1) जहां कानून विशेष न्यायाधिकरणों के आदेशों को अंतिम रूप देता है, वहां सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार अवश्य बाहर रखा जाना चाहिए यदि पर्याप्त उपाय हो। हालाँकि, ऐसा प्रावधान उन मामलों को बाहर नहीं करता है जहाँ विशेष अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है या वैधानिक न्यायाधिकरण ने न्यायिक प्रक्रिया के मौलिक सिद्धांतों के अनुरूप कार्य नहीं किया है।"

³ A.T.R. 1940 Privy Council 105.

⁴ A.I.R 1969 S.C. 78.

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पंजाब और हरियाणा अधिनियम दोनों के वैधानिक प्रावधान जो निर्माण के लिए आते हैं, उपरोक्त परीक्षण को काफी हद तक पूरा करते हैं। अधिकारियों को गुणा करना अनावश्यक है और यह उल्लेख करना पर्याप्त होगा कि धूलाभाई आदि मामले (सुप्रा) में दृश्य की पुनरावृत्ति पश्चिम बंगाल राज्य बनाम द इंडियन आयरन एंड स्टील कंपनी लिमिटेड⁵ में अनारक्षित रूप से की गई है। (5), और प्रीमियर ऑटो-मोबाइल्स लिमिटेड बनाम कमलकर शांताराम वाडके और अन्य⁶(6)। ताज़ा शब्दों में नवीनतम व्याख्या इस प्रकार है, गुजरात राज्य सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड, बनाम पी.आर. मांकड़ और अन्य⁷(7) में।-

वस्तुतः यह एक औद्योगिक विवाद था। यह अनुबंध या रोजगार समझौते के तहत दावे तक सीमित नहीं था। सिविल कोर्ट दूसरे प्रतिवादी द्वारा दावा की गई राहत नहीं दे सकता। जैसा कि श्री राम रेड्डी ने ठीक ही प्रस्तुत किया है, यदि कोई अदालत दावा की गई राहत देने में असमर्थ है, तो आम तौर पर उचित अर्थ यह होगा कि वह मामले से निपटने में अक्षम है।"

10. प्रतिवादी की ओर से, इस आधार पर कुछ तर्क उठाए जाने की मांग की गई थी कि किराया कानून के ड्राफ्ट्समैन ने सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र को वर्जित घोषित करने वाले सामान्य या स्पष्ट प्रावधान का सहारा नहीं लिया था। इसका उत्तर स्पष्ट प्रतीत होता है। किराया कानून के लागू होने के बावजूद, निस्संदेह कुछ ऐसे क्षेत्र हैं जो भूमि के सामान्य कानून की प्रयोज्यता और सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र के लिए अभी भी खुले हैं और साथ ही किराए में कुछ विशिष्ट छूट भी दी गई हैं। स्वयं कानून। इन क्षेत्रों में, अनिवार्य रूप से न तो सामान्य कानून के अनुप्रयोग को बाहर रखा गया है और न ही इसके मंच को न्यायालयों का सामान्य कामकाज वर्जित है। यह मामला अपने आप में इस प्रकृति का एक विशिष्ट उदाहरण है। इसमें, जब मुकदमा मूल रूप से 1975 में दायर किया गया था, तो विवादित इमारत हरियाणा अधिनियम के दायरे में नहीं थी, क्योंकि इसका निर्माण अगस्त, 1969 के महीनों में पूरा हो गया था। इसलिए, सामान्य कानून था लागू था और कब्जे के लिए मुकदमा सम्मोहक था। हालाँकि, एक संशोधन अधिनियम द्वारा, इन इमारतों को भी हरियाणा अधिनियम के दायरे में लाया गया। इसलिए, यह मामला एक विशिष्ट उदाहरण है जो दिखाएगा कि कानून में सिविल न्यायालयों का कोई भी पूर्ण बहिष्कार न तो संभव था और न ही शायद व्यावहारिक या वांछनीय था।

⁵ A.I.R. 1970 S.C. 1298.

⁶ A.I.R. 1975 S.C. 2238.

⁷ (1979) 3 S.C. Cases 123.

11. जाहिर तौर पर सुरेश कुमार बनाम भीम सेन (1 सुप्रा) में आर.एन.मित्तल, जे. की टिप्पणियों से संकेत लेते हुए, यह तर्क दिया गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(1) एक संदर्भ बनाती है उस अधिनियम के लागू होने से पहले और बाद में पारित सिविल न्यायालयों के डिक्री के लिए और यह इस तथ्य का संकेत था कि कानून ने इस किराया अधिनियम के लागू होने के बावजूद सिविल मुकदमों और उसमें डिक्री पारित करने की कल्पना की थी। यद्यपि यह तर्क सरल है, गहराई से विश्लेषण करने पर यह तर्क ग़लत साबित होता है। यह स्पष्ट रूप से दो मजबूत आधारों पर खरा उतरता है। जब पहली बार अधिनियमित किया गया था, तो पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13(1) में स्पष्ट रूप से निष्कासन आदेशों के खिलाफ प्रावधान करना था जो इसके अधिनियमन से पहले पारित किया जा सकता था और जो बाध्यकारी हो सकता था या उसके बाद निष्पादन संभव हो सकता था। अनिवार्य रूप से, इसलिए, यह प्रदान किया गया था कि अधिनियम के तहत किरायेदारों को दी गई सुरक्षा के कारण, पहले के डिक्री को निष्पादन योग्य बना दिया जाएगा और किरायेदारों को उसके तहत बेदखल नहीं किया जाना चाहिए। दूसरा पहलू जो किराया कानून बनाते समय ध्यान में रखा गया था और स्पष्ट रूप से विधायिका के ध्यान में था, वह तथ्य यह था कि यह केवल इसके दायरे में आने वाले निर्दिष्ट शहरी क्षेत्रों पर लागू होता था, न कि पूरे भौगोलिक क्षेत्र पर समान रूप से लागू होता था। राज्य का अधिकार क्षेत्र अब 'शहरी क्षेत्र' क्या है, जिस पर अधिनियम लागू होगा, इसमें उतार-चढ़ाव हो सकता है और किराया प्रतिबंध अधिनियम को जानबूझकर उन क्षेत्रों तक बढ़ाया जा सकता है जो पहले इसकी पहुंच से बाहर थे और जहां परिणामस्वरूप बेदखली के लिए सिविल सूट और अनिवार्य रूप से डिक्री दोनों संभव थे। इसलिए, एक स्थिति की कल्पना करने के लिए, कानून को यह प्रावधान करना था कि इस तरह के आदेश हालांकि अनुदान-अधिनियम के प्रख्यापित होने के बाद इसे फिर से प्रस्तुत किया जाएगा-एक नए क्षेत्र में अधिनियम के विस्तार से अफलदायी होगा। उदाहरण के लिए, यदि हम मान सकते हैं कि मोरिंडा जैसी छोटी बस्ती जो पहले शहरी क्षेत्र नहीं रही होगी, बाद में अधिनियम के दायरे में लाई गई, तो सिविल न्यायालयों द्वारा सामान्य कानून के तहत दी गई बेदखली की डिक्री होगी धारा 13(1) द्वारा निष्पाद्य कर दिया गया और किरायेदारों को सुरक्षा देने का उद्देश्य पूरा हो गया। इसलिए, पंजाब अधिनियम की धारा 13(1) में उन सभी घटनाओं को ध्यान में रखना था जिनमें से कुछ की कल्पना ऊपर की गई है। नतीजतन, इन स्थितियों को पूरा करने के लिए डिज़ाइन किए गए प्रावधान की भाषा हमें उस प्रस्ताव के लिए कोई वारंट नहीं लगती है जिस पर विधायिका ने स्वयं उत्सुकता से विचार किया था या तो सिविल न्यायालयों में बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया था या वहां दिए जाने वाले आदेशों पर विचार किया था, यहां तक कि क्षेत्रों में भी और किराया कानून द्वारा विशेष रूप से कवर किए गए क्षेत्र।

12. मामले को सैद्धांतिक रूप से निपटाने के बाद, किसी को अनिवार्य रूप से मिसाल की ओर मुड़ना चाहिए। अब कालानुक्रमिक और तार्किक रूप से प्रतिवादी के आधे पक्ष की आधारशिला देबी पार्शद बनाम मेसर्स चौधरी ब्रदर्स लिमिटेड, नरवाना और अन्य ⁸(8) मामले में हरनाम सिंह, जे. की टिप्पणियों पर आधारित है, जिसमें, उन्होंने गुप्त रूप से इस प्रकार अवलोकन किया था:-

"अब, धारा 13(1) स्पष्ट रूप से 15 अप्रैल, 1947, जब अधिनियम लागू हुआ था, के बाद किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे में किरायेदारों की बेदखली के लिए डिक्री पर विचार करती है। अब, यदि कोई डिक्री पारित की जा सकती है 1947 के अधिनियम VI(6) के प्रारंभ होने के बाद किसी भवन या किराए की भूमि पर कब्जे वाले किरायेदार को बेदखल करने का मुकदमा, ऐसे किसी भी किरायेदार को बेदखल करने का मुकदमा अधिनियम द्वारा निषिद्ध नहीं है।

फिर से, मैं पिछले पैराग्राफ में बताए गए अपने विचार से दृढ़ हूँ, क्योंकि मैंने पाया है कि जहाँ कहीं भी विधायिका किसी मुकदमे की स्थापना पर रोक लगाने का इरादा रखती है, उसने स्पष्ट शब्दों में इस तरह के निषेध के लिए प्रावधान किया है..."

और, इसके बाद यह निष्कर्ष निकला कि अधिनियम की धारा 13 (1) में सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार पर कोई निहित निषेध नहीं था।

13. उपरोक्त निर्णय पर एक नज़र डालने से यह स्पष्ट हो जाएगा कि मामले को विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष पर्याप्त रूप से प्रचारित नहीं किया गया था। न तो किराया कानून के इतिहास और न ही अधिनियम के भौतिक प्रावधानों को बड़े परिप्रेक्ष्य में विज्ञापित किया गया। विशेष रूप से, ऊपर उल्लिखित प्रावधानों से बहने वाले सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र के निहित बहिष्कार पर फैसले में बिल्कुल भी ध्यान नहीं दिया गया, विशेष रूप से धारा 15(4) के प्रावधान और अन्य जिन पर पहले भाग में चर्चा की गई है नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी आदि के आदेशों को अंतिम रूप देने वाले इस निर्णय के साथ-साथ अधिनियम की पूरी योजना को व्यापक परिप्रेक्ष्य में ध्यान में नहीं रखा गया था। जैसा कि धारा 13(1) को संकीर्ण रूप से देखने और उस पर अत्यधिक निर्भरता को अलग करने से पहले ही देखा जा चुका है, हरनाम सिंह, जे द्वारा निष्कर्ष निकाला गया था। मुझे बहुत सम्मान के साथ यह प्रतीत होता है कि पहले दर्ज किए गए कारणों से उक्त दृष्टिकोण अस्थिर है। ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त निर्णय को पलटने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।

⁸ A.I.R. (36) 1949 East Pb. 357.

14. साधु सिंह बनाम जिला बोर्ड, गुरदासपुर और अन्य⁹ (9) में डिवीजन बेंच ने केवल देबी पार्शद के मामले (सुप्रा) में टिप्पणियों का पालन किया था। रिपोर्ट के पैरा संख्या 21 के संदर्भ से यह स्पष्ट है कि न तो पहले के दृष्टिकोण की सत्यता को चुनौती दी गई थी और न ही सैद्धांतिक या अन्यथा कोई चर्चा की गई थी। इसलिए, पहले दिए गए समान कारणों से इस संदर्भ में डिवीजन बेंच की टिप्पणियों को भी खारिज कर दिया गया है।

15. यह मिसाल की स्पष्टता के लिए अनुकूल होगा यदि हम देखते हैं कि शाम सुंदर बनाम राम दास ¹⁰(10) में पूर्ण पीठ के फैसले पर कुछ भ्रामक निर्भरता प्रतिवादी की ओर से रखने की मांग की गई थी। हालाँकि, यह निर्णय पूरी तरह से और पूरी तरह से अलग करने योग्य है। यहां जो तथ्य उजागर करने योग्य है वह यह है कि पूर्ण पीठ के समक्ष प्रश्न पूरी तरह से दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 के प्रावधानों के संबंध में था और निम्नलिखित शर्तों में तैयार किया गया था: -

"क्या एस. 9(1), दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947, अधिनियम लागू होने से पहले पारित डिक्री पर लागू होता है?"

अब दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 और विशेष रूप से उसकी धारा 14 का संदर्भ यह स्पष्ट कर देगा कि इस प्रकार उक्त अधिनियम के तहत क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालयों में निहित रहा और परिणामस्वरूप किसी प्रश्न का संकेत भी नहीं दिया गया। उनके अधिकार क्षेत्र के बहिष्कार के संबंध में संभवतः उक्त कानून के तहत उत्पन्न हो सकता है। वास्तव में दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 के संदर्भ से पता चलता है कि अभी तक, किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण की अवधारणा कानून से पूरी तरह से अलग थी। उक्त कानून के तहत अधिकरण अस्तित्वहीन होने के कारण, सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र के बहिष्कार का मुद्दा संभवतः नहीं उठ सकता है। इसलिए, दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 के संदर्भ में पूर्ण पीठ में की गई टिप्पणियों का पंजाब और हरियाणा कानून के तहत अब हमारे सामने बहुत कम या कोई प्रासंगिकता नहीं है। फिर भी, प्रचुर सावधानी के मामले में यह देखा जा सकता है कि हरनाम सिंह, जे., जिन्होंने पूर्ण पीठ का निर्णय तैयार किया, ने तर्क की प्रवृत्ति को दोहराया जो उन्होंने पहले देबी पार्शद बनाम मेसर्स चौधरी में अपनाया था। ब्रदर्स लिमिटेड, नरवाना (8 सुप्रा) और अन्य। यह निष्कर्ष निकालने के लिए किसी बड़े तर्क की आवश्यकता नहीं है कि दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 के संदर्भ में, पंजाब किराया प्रतिबंध

⁹ 1962 P.L.R. 1.

¹⁰ A.I.R. (38) 1951 Pb. 52.

अधिनियम की धारा 13 (1) के संबंध में कोई भी संदर्भ और टिप्पणियां पूरी तरह से आपत्तिजनक थीं, दूर-दूर तक नहीं। मुद्दा। यह दोहराना महत्वपूर्ण है कि न तो पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम और न ही उसका कोई प्रावधान शाम सुंदर के मामले (सुप्रा) में पूर्ण पीठ के समक्ष निर्माण के लिए गिरा था और परिणामस्वरूप उसमें की गई कोई भी टिप्पणी स्पष्ट रूप से मान्य थी और संभवतः रखी नहीं जा सकती थी किसी भी बाध्यकारी सिद्धांत को नीचे लाना।

16. ऊपर जो कहा गया है, उसे ध्यान में रखते हुए, यह जरूरी है कि सुरेश कुमार बनाम भीम सेन (1 सुप्रा) में विद्वान एकल न्यायाधीश की टिप्पणियां इस आशय की हों कि सिविल न्यायालयों के खिलाफ बेदखली की डिक्री पारित करने का क्षेत्राधिकार पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(1) द्वारा किसी किरायेदार को नहीं हटाया गया है, जो समान रूप से असमर्थनीय है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने केवल साधु सिंह बनाम जिला बोर्ड, गुरदासपुर, (9 सुप्रा) का पालन किया था, और शाम सुंदर के मामले से समर्थन मांगा था। इस विशिष्ट बिंदु पर दर्ज विस्तृत कारणों के लिए, सुरेश कुमार बनाम भीम सैन, (1 सुप्रा) में विद्वान एकल न्यायाधीश के दृष्टिकोण को खारिज कर दिया गया है।

17. जहां तक इस मुद्दे पर पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(1) और हरियाणा शहरी (किराया और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के दोहरे संदर्भ में चर्चा की गई है। थोड़ी सी पुनरावृत्ति की लागत पर दोनों प्रावधानों को इस प्रकार तुलना किया जा सकता है: -

पंजाब अधिनियम

"13. किरायेदारों की बेदखली

(1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले या बाद में या अन्यथा और चाहे किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में पारित डिक्री के निष्पादन में किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा। सिवाय इस धारा के प्रावधानों के अनुसार, (या बाद में संशोधित पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1947 की धारा 13 के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में)।

हरियाणा अधिनियम

"13. किरायेदारों की बेदखली

(1) किसी भवन या किराए की जमीन पर कब्जा करने वाले किरायेदार को इस धारा के प्रावधान के अनुसार छोड़कर वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा।

उपरोक्त तुलना से यह स्पष्ट है कि हरियाणा अधिनियम की धारा 13(1) की भाषा के संदर्भ में पहले लिया गया दृष्टिकोण दोगुना मजबूत है। इसमें, कानून के लागू होने से पहले या बाद में सिविल कोर्ट के किसी भी आदेश या उनकी निष्पाद्यता का कोई संदर्भ नहीं है। यह याद किया जाएगा कि देबी पार्षद के मामले में हरनाम सिंह, जे. के समक्ष पूरी बहस पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1947 की धारा 13(1) की विशिष्ट भाषा पर आधारित थी। हरियाणा अधिनियम में जिसे अब हमें कहा जाता है सच तो यह है कि पंजाब अधिनियम के पहले और बाद के हुक्मनामे से दूर-दूर तक कोई समानता नहीं है। इस प्रकार, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील यह तर्क देने में और भी अधिक ठोस आधार पर हैं कि यहां कम से कम ऐसा कुछ भी नहीं है जो किसी भी गलत धारणा के लिए कम से कम संकेत दे सके कि विधायिका ने अधिनियम के लागू होने के बाद भी निष्कासन के लिए मुकदमा दायर करने की कल्पना की थी। किराया कानून या उसके बाद पारित होने वाले डिक्री द्वारा कवर की गई कार्रवाई का समान कारण जो स्पष्ट रूप से अक्षम्य होगा यदि अधिनियम के प्रावधानों को देखें। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि कानून अदालतों के मंच पर केवल अकादमिक अभ्यासों पर आपत्ति जताता है। इसलिए, यह संभवतः निरर्थकता की कवायद में शामिल नहीं हो सकता है और इसलिए, ऐसे मुकदमों पर मुकदमा चलाने के लिए न तो अदालतों को बुलाया जाना चाहिए और न ही वादियों को परेशान किया जाना चाहिए, जिनमें डिक्री को संभवतः निष्पादित नहीं किया जा सकता है। संक्षेप में, निरर्थक मुकदमों का मुकदमा नहीं चलाया जाना चाहिए और निष्फल डिक्री प्राप्त नहीं की जानी चाहिए।

18. प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री एन.सी. जैन को उस अतार्किक स्थिति को देखते हुए, जिस ओर उन्हें अनिवार्य रूप से धकेला गया था, वास्तव में इस बिंदु पर कोई भी कड़ा रुख अपनाने में कठिनाई हो रही थी। किसी भी दृढ़ विश्वास की भावना से अधिक निराशा के तर्क के रूप में, उन्होंने तर्क दिया कि भले ही सिविल कोर्ट द्वारा दी गई डिक्री पूरी तरह से अक्षम्य हो सकती है, फिर भी उसे प्रदान करने के लिए एक समानांतर क्षेत्राधिकार को बने रहने की अनुमति दी जानी चाहिए। विद्वान वकील को इस हद तक तर्क करना पड़ा कि उसी समय, अधिनियम के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष बेदखली के लिए एक आवेदन पर अदालत के समक्ष सामान्य कानून के तहत बेदखली के मुकदमे के साथ मुकदमा चलाया जा सकता है। नागरिक क्षेत्राधिकार.

आधे-अधूरे मन से यह निवेदन किया गया कि केवल निष्पादन के चरण में ही किराया कानून पर रोक लगेगी, उससे पहले नहीं। यह कहना पर्याप्त है कि कोई संभवतः इतने असंगत प्रस्ताव को मंजूरी नहीं दे सकता है।

19. इसलिए, प्रारंभ में दिए गए प्रश्न का उत्तर सकारात्मक है।

20. सिविल पुनरीक्षण सफल होता है और बेदखली की राहत के संबंध में मुकदमे को खारिज करने की मांग करने वाले याचिकाकर्ता के आवेदन को लागत के साथ अनुमति दी जाती है।

भोपिंदर सिंह ढिल्लों, जे.- मैं सहमत हूं।

एस. पी. गोयल, जे.-मैं सहमत हूं।

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 ।

श्रेया बंसल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अंबाला, हरियाणा