आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

संदीप मौदगिल के सामने, **जे.**

दीपा और एक और-याचिकाकर्ता

बनाम

सनातन धर्म सभा (पंजीकृत) अम्बाला कैंट। और एक और-प्रतिवादी

2022 की सी. आर. संख्या 205

22 मार्च, 2022

ए. हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण**) अधिनियम, 1973-धारा 13 (3) (ए) (iii)-मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार करने वाला किरायेदार-मालिकों द्वारा किरायेदार के रूप में शामिल किया गया, पूर्ववर्ती-हित में-दस्तावेज विधिवत साबित हुआ-सबूत में कोई विपरीत दस्तावेज नहीं है-अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (iii) ने मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को इस हद तक स्पष्ट रूप से परिभाषित किया है कि "एक बार किरायेदार हमेशा एक किरायेदार होता है"-बेदखल करने का आदेश और किरायेदार को एक महीने की अवधि के भीतर ध्वस्त परिसर खाली करने का निर्देश।**

अभिनिर्धारित किया गया कि उपरोक्त प्रावधानोंके आलोक में, इस न्यायालय के समक्ष सामग्री, जैसा कि मुख्य रूप से प्रतिवादीद्वारा संदर्भित किया गया है, राकेश गुप्ता की प्रतिपरीक्षाहै जो यह दर्शाती है किप्रदर्शित दस्तावेज **पी0-1**से यह बहुत स्पष्ट है कि मदल लाल के पूर्ववर्ती को हरि कृष्ण दास, राधा कृष्ण दास और शाम सुंदर दास द्वारा किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। दस्तावेज़

प्रदर्शित दस्तावेज पी0-1विधिवत साबित हुआ है और इसके विपरीत कोई अन्य दस्तावेज़ सबूत में सामने नहीं आया है और इस तथ्य के साथ जोड़ा गया है कि पीडब्लू-2 राकेश गुप्ता ने अपनी जिरह में दोहराया कि वाई. पी. दास और विजेंदर दास मुरली मल के परिवार के सदस्य थे, इस तथ्य के साथ जोड़ा कि मदन लाल को सभा के किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था।

(पैरा 10) ने आगे कहा कि अधिनियम की खंड 13 (3) (ए) (iii) ने मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को इस हद तक स्पष्ट रूप से परिभाषित किया है कि "एक बार किरायेदार हमेशा एक किरायेदार होता है"।

(पैरा 11)

बी. हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973, खंड 13-स्वामित्व से इनकार करते हुए प्रतिकूलकब्जे की याचिका नहीं ली जा सकती है।

अभिनिर्धारित किया गया कि जहां तक प्रतिकूल अधिकार के प्रश्न का संबंध है, एक ओर याचिकाकर्ता डी. ई. पी. ए. और एक और बनाम सनातन धर्म सभा (पंजीकृत) अम्बाला कैन्ट के शीर्षक से इनकार कर रहे हैं। और एक और

(संदीप मौदगिल, जे.)

प्रत्यार्थियो और साथ ही प्रतिकूलअधिकार की याचिका को उठाना, जो तब तक अनुज्ञेय नहीं है जब तक कि याचिकाकर्ता प्रतिवादीके अधिकार को स्वीकार नहीं करते हैं और उसके बाद प्रमुख साक्ष्य द्वारा प्रतिकूलअधिकार स्थापित करने के लिए।

(पैरा 12)

ग. हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973, खंड 13-बेदखली का आदेश-याचिकाकर्ता सभा के मृत कर्मचारी के कानूनी उत्तराधिकारी-उनके पक्ष में किराया विलेख के बिना-केवल 01.01.2010 से 31.12.20212 तक तीन साल के किराए अवशिष्ट के रूप में <ID3,800/- जमा करना उनके लिए कोई मददगार नहीं है-इसलिए, बेदखली के आदेश को बरकरार रखा गया है।

अभिनिर्धारित किया गया कि यह अभिनिर्धारित करना अनुचित नहीं होगा कि याचिकाकर्ताओं को ध्वस्त परिसर में रहने का कोई अधिस्थिति नहीं है क्योंकि वे सभा के मृत कर्मचारी के कानूनी उत्तराधिकारी हैं जिन्हें मदन लाल की मृत्यु के बाद परिसर खाली करने की आवश्यकता थी, जो उन्होंने नहीं किया। इस प्रकार , वे अनधिकृत किरायेदार बन गए हैं।वास्तव में, याचिकाकर्ता, किसी भी किराया विलेख की अनुपस्थिति में, ध्वस्त परिसर का मासिक किराया साबित करने में विफल रहे हैं, क्योंकि 01.01.2010 से 31.12.20212 तक तीन साल के किराए अवशिष्ट के रूप में Rs.10,800/- की जमा राशि उनके लिए कोई मददगार नहीं है।

(पैरा 13)

याचिकाकर्ताओं की ओर से एस. एस. अंतल, अधिवक्ता

प्रतिवादीकी ओर से अधिवक्ता संजय जैन ने कहा।

संदीप मौदगिल, जे।

(1) अपीलीय प्राधिकरण, अंबाला द्वारा 16 दिसंबर, 2021 को पारित आदेश के खिलाफ दीपा और सुश्रीरिधम (जो अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष प्रतिवादीहैं) द्वारा तत्काल याचिका दायर की गई है, जिसके

तहत उन्हें निर्णय पारित होने की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर ध्वस्त परिसर को खाली करने और 1 जनवरी, 2010 से 31 दिसंबर, 2012 तक के किराए अवशिष्ट और ध्वस्त परिसर के अवकाश तक के कब्जे के शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, जिसमें विफल रहने पर अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता उसी राशि को खाली कराने और अदालत की प्रक्रिया द्वारा से किराए की राशि की वसूली करने के हकदार होंगे।

(2) वर्तमान याचिका दायर करने के लिए वास्तविक प्रबंधयह है कि स्वर्गीय लाला मुरली मल विचाराधीन संपत्ति के मालिक थे, जिन्होंने सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए उक्त भवन का निर्माण किया था।उक्त इमारत का उपयोग स्वर्गीय लाला मुरली की इच्छा और इच्छा के अनुसार किया गया है।

माल और उनकी मृत्यु के बाद उनके बेटे राधा कृष्ण, हरि कृष्ण दास और शाम सुंदर दास इसके मालिक बन गए।18 मार्च, 1966 के निपटान विलेख के अनुसार, स्वर्गीय लाला मुरली मल के उपरोक्त पुत्रोंद्वारा महिलाओं के लिए एम. एम. एस. डी. औद्योगिक विद्यालय चलाने के लिए विवादित संपत्ति सनातन धर्म सभा, अंबाला कैंट को दी गई थी। एक मदन सरूप, जो सनातन धर्म सभा (नियमित) के कर्मचारी थे। अंबाला कैंट।, जो एम. एम. एस. डी. इंडस्ट्रियल स्कूल ऑफ विमेन चलाता है और उसे अपने आवासीय उद्देश्यों के लिए स्कूल परिसर में एक कमरे में रहने की अनुमति दी गई थी।मदन सरूप की मृत्यु के बाद, उनके बेटे राम नारायण सरूप (याचिकाकर्ता के पति) को अनुकंपा के आधार पर संस्थान के मृत

कर्मचारी के बेटे के रूप में उक्त कमरे में रहने की अनुमति दी गई थी।तब से याचिकाकर्ता लाइसेंसधारी के रूप में स्कूल परिसर में उक्त एक कमरे पर कब्जा कर रहे हैं।

(3) प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने के लिए हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की खंड 13 के तहत बेदखली याचिका दायर की क्योंकि वह व्यक्ति जो सभा का कर्मचारी था, अब नहीं रहा।लेकिन कोई फायदा नहीं हुआ। किराया नियंत्रक, अंबाला ने 18 मई, 2017 के फैसले के माध्यम से बेदखली याचिका को खारिज कर दिया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर, याचिकाकर्ताओं ने निचली अदालत के समक्ष एक अपील दायर की, जिसे विद्वान अपीलीय प्राधिकरण, अंबाला द्वारा 16 दिसंबर, 2021 के फैसले के माध्यम से स्वीकार किया गया था। नतीजतन, याचिकाकर्ताओं द्वारा इस याचिका को प्राथमिकता दी गई है।

(4) याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील का तर्क है कि प्रतिवादी पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को साबित करने में विफल रहे हैं, जो हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की खंड 13 के तहत बेदखली याचिका की मुख्य आवश्यकता है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि पक्षों के बीच कभी भी कोई किराया विलेख/पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।न तो किराए की कोई राशि तय की गई थी और न ही उसकी कोई रसीद, प्रतिवादी द्वारा रिकॉर्ड पर रखी गई थी। उन्होंने आगे तर्क दिया कि निपटान विलेख (अनुलग्नक पी-4) को विचाराधीन भवन के मालिक और सनातन धर्म सभा (पंजीकृत) के बीच पूराकिया गया था।

(5) यह भी कहा गया है कि याचिकाकर्ता प्रतिकूलकब्जे के माध्यम से संपत्ति के मालिक बन गए हैं, क्योंकि उनका लंबा कब्जा निरंतर

है और कभी भी परेशान नहीं किया गया है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि प्रतिवादीने दो आधारों पर निष्कासन की मांग की है; यह कि विचाराधीन भवन की स्थिति जीर्ण-शीर्ण है और मानव निवास के लिए असुरक्षित है और याचिकाकर्ताओं ने पिछले 3 वर्षों से अधिक समय से किराए का भुगतान नहीं किया है और अपनी ईमानदारी दिखाने के लिए, याचिकाकर्ता संख्या 1 ने डी. ई. पी. ए. और अन्य बनाम सनातन धर्म सभा (पंजीकृत) अम्बाला कैंट में Rs.10,800/- डब्ल्यू. ई. एफ. 01.01.2010 की राशि जमा की है। और एक और

(संदीप मौदगिल, जे.)

31.12.2012 तीन साल के किराए अवशिष्ट के रूप में। (6) दूसरी ओर, प्रतिवादी विद्वान अधिवक्ता श्रीसंजय जैन का तर्क है कि विवादित संपत्ति सनातन धर्म सभा को सार्वजनिक और धार्मिक उद्देश्यों के लिए दी गई थी और मुरली मल द्वारा महिलाओं के लिए एम. एम. एस. डी. औद्योगिक विद्यालय चलाने के लिए भी दी गई थी, जो उस संपत्ति के वास्तविक मालिक थे। ध्वस्त परिसर मदन लाल के कब्जे में किरायेदार के रूप में था, जो अपने बेटे राम नारायण को छोड़कर मर गया, जो भी याचिकाकर्ताओं को अपने कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में छोड़कर मर गया। श्रीजैन ने आगे कहा कि वे प्रतिमाह अपने निवास के लिए इसका उपयोग कर रहे हैं, हालांकि, उन्होंने पिछले तीन वर्षों से कोई किराया नहीं दिया है और इमारत मानव निवास के लिए असुरक्षित है।अंत में, श्रीजैन ने तर्कों को समाप्त करते हुए कहा कि नए भवन के निर्माण के लिए ध्वस्त परिसर को आधार स्तर से ध्वस्त करना होगा। राम

नारायण के खिलाफ मुकदमा मुकदमे को चूक में खारिज कर दिया गया क्योंकि निपटान विलेख की पंजीकृत प्रतिउपलब्ध नहीं थी।

(7) मैंने पार्टियों के वकील द्वारा की गई दलीलों पर विचार किया है और मामले की फाइल के रिकॉर्ड को देखा है।

(8) यह न्यायालय प्रतिकूलअधिकार के संबंध में याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्क में कोई योग्यता नहीं पाता है। प्रतिकूलअधिकार साबित करने के लिए ठोस और विशिष्ट साक्ष्य का नेतृत्व करना पड़ता है।चूँकि याचिकाकर्ता अपने और प्रत्यार्थी-सभा के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों से इनकार करते हैं, इसलिए उनके लिए प्रतिकूलकब्जे की याचिका उपलब्ध नहीं है।

(9) याचिकाकर्ताओं द्वारा मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार करने के प्रश्नपर, हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद 'अधिनियम'के रूप में संदर्भित) की खंड 13 (3) (ए) (iii) के तहत परिकल्पित परिभाषा पर एक नज़र डाली जा सकती है, जो निम्नानुसार हैः-

“13. किरायेदारों को बेदखल करना -

(3) एक मकान मालिक नियंत्रकको एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश दिया जाए -

(क) आवासीय भवन के मामले में।यदि--

((ग) यह किरायेदार को मकान मालिक की सेवा या रोजगार में होने के कारण निवास के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर

दिया गया था, और किरायेदार इस अधिनियम के प्रारंभसे पहले या बाद में ऐसी सेवा में होना बंद कर दिया है या

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

रोजगारः

बशर्ते कि जहां किरायेदार एक कर्मचारी है जिसे औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 के प्रावधानोंका उल्लंघन करते हुए मकान मालिक द्वारा उसकी सेवा या रोजगार से बर्खास्त कर दिया गया है, वह तब तक बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा जब तक कि उस अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी मकान मालिक द्वारा उसके खिलाफ किए गए निर्वहन या बर्खास्तगी के आदेश की पुष्टि नहीं करता है।

(10) उपर्युक्त प्रावधानोंके प्रकाश मेइस न्यायालय के समक्ष सामग्री, जैसा कि मुख्य रूप से प्रतिवादी द्वारा संदर्भित किया गया है, राकेश गुप्ता की प्रतिपरीक्षाहै जो यह दर्शाती है कि Ex.P-1 से यह स्पष्ट है कि मदल लाल के पूर्ववर्ती को हरि कृष्ण दास, राधा कृष्ण दास और शाम सुंदर दास द्वारा किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था।दस्तावेज़ (अनुलग्नक पी-1) विधिवत साबित हुआ है और इसके विपरीत कोई अन्य दस्तावेज़ सबूत में सामने नहीं आया है और इस तथ्य के साथ जोड़ा गया है कि पीडब्लू-2 राकेश गुप्ता ने अपनी जिरह में दोहराया कि वाई. पी. दास और विजेंदर दास मुरली मल के परिवार के सदस्य थे, इस तथ्य के साथ जोड़ा कि मदन लाल को सभा के किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था।

(11) अधिनियम की खंड 13 (3) (ए) (iii) ने मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों को बहुत स्पष्ट रूप से परिभाषित किया है।

इस हद तक कि "एक बार किरायेदार हमेशा एक किरायेदार होता है"।

(12) जहाँ तक प्रतिकूलअधिकार के प्रश्न का संबंध है, एक ओर याचिकाकर्ता प्रतिवादी के अधिकार से इनकार कर रहे हैं और साथ ही प्रतिकूलअधिकार की याचिका भी उठा रहे हैं, जो तब तक अनुज्ञेय नहीं है जब तक कि याचिकाकर्ता प्रतिवादी के अधिकार को स्वीकार नहीं करते हैं और उसके बाद प्रमुख साक्ष्यद्वारा प्रतिकूल अधिकार स्थापित करने के लिए।

(13) यह अभिनिर्धारित करना अनुचित नहीं होगा कि याचिकाकर्ताओं को ध्वस्त परिसर में रहने का कोई अधिस्थिति नहीं है क्योंकि वे सभा के मृत कर्मचारी के कानूनी उत्तराधिकारी हैं, जिन्हें मदन लाल की मृत्यु के बाद परिसर खाली करने की आवश्यकता थी, जो उन्होंने नहीं किया। इस प्रकार, वे अनधिकृत किरायेदार बन गए हैं। वास्तव में, याचिकाकर्ता, किसी भी किराया विलेख की अनुपस्थिति में, ध्वस्त परिसर का मासिक किराया साबित करने में विफल रहे हैं, क्योंकि 01.01.2010 से 31.12.20212 तक तीन साल के किराए अवशिष्ट के रूप में Rs.10,800/- की जमा राशि उनके लिए कोई मददगार नहीं है।

(14) उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, मुझे विवादित निर्णय में कोई दुर्बलता, अवैधता या विकृति नहीं मिलती है।इसलिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के लिए कोई आधार नहीं मांगा गया है।

(संदीप मौदगिल, जे.)

(15) बर्खास्त कर दिया।

(16) लंबित आवेदन (ओं) यदि कोई हों, तो उनका भी निपटारा कर दिया जाएगा।

ऋतंभ्र ऋषि

अस्वीकरण– स्थानीय भाषा मे अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है। ताकि वह अपनी भाषा मे इसे समझ सके और किसी अन्य उददेश्य के लिए इसका उपयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उददेश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्यवन के उददे्श्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

विनती वशिष्ठ, अनुवादक, जिला न्यायालय, सोनीपत।