

गलत बयानी, तो इसका आवश्यक परिणाम यह होगा कि ऐसे दस्तावेज़ को रद्द करना होगा। यदि बिक्री विलेख, जो एक पंजीकृत दस्तावेज़ है, मौजूद है और उसे रद्द करने और वितरित करने का निर्देश नहीं दिया गया है, तो वर्तमान मुकदमे को स्थापित करने में वादी का मूल उद्देश्य असंतुष्ट रहता है और न्यायालय वादी को पूर्ण और प्रभावी राहत देने की स्थिति में नहीं हो सकता है। पंजीकृत विक्रय विलेख 9 लाख रुपये के विचार को दर्शाता है। और वादी ने स्पष्ट शब्दों में दावा किया है कि उक्त दस्तावेज़ वाद में बताए गए कारणों से शून्य और अप्रभावी है। एक वादी को निर्दोष शब्दों में प्रार्थना खंड की आड़ में अपेक्षित और निर्धारित अदालती शुल्क के भुगतान से बचने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जबकि वास्तव में यह आत्मा और सार में होगा और कानून में अदालत के लिए ऐसी राहत देना अपरिहार्य हो जाता है जिसके लिए प्रार्थना खंड में स्पष्ट रूप से प्रार्थना नहीं की गई है। दूसरे शब्दों में, प्रार्थना खंड अनिवार्य रूप से एक और राहत को शामिल करता है।

(6) इस निष्कर्ष पर पहुंचने पर कि यहां वादी प्रतिवादी यथामूल्य न्यायालय शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, इसका आवश्यक प्रमाण यह है कि क्या वादी अपेक्षित न्यायालय शुल्क का भुगतान करने का हकदार होगा या वादपत्र खारिज होने योग्य है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि जब भी न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि वादी वादी द्वारा लगाए गए न्यायालय शुल्क से अधिक न्यायालय शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, तो उसे वादी को अपर्याप्त न्यायालय शुल्क के भुगतान की दहलीज पर ही वादपत्र को खारिज करने के बजाय न्यायालय शुल्क में कमी को पूरा करने के लिए समय देना चाहिए।

(7) परिणामस्वरूप, यह याचिका स्वीकार की जाती है। 5 अप्रैल 1997 का आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है। वादी को आज से एक माह की अवधि के भीतर यथामूल्य न्यायालय शुल्क का भुगतान करना होगा। कोर्ट शुल्क का भुगतान करने पर ट्रायल कोर्ट कानून के अनुसार मुकदमे की कार्यवाही करेगा।

जे.एस.टी

न्यायमूर्ति एनके अग्रवाल के समक्ष

सुरिंदर शर्मा, -याचिकाकर्ता

बनाम

श्रीमती. ज़ेनोबिया भनोट, प्रतिवादी

C. R. No. 3033 of 1997

24 सितंबर 1998

पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, 1985 के पंजाब अधिनियम संख्या 2 द्वारा संशोधित-एस.एस. 2 (एचएच) और 13-ए-बेदखली-बचाव के लिए छोड़ दें-निर्दिष्ट मकान मालिक द्वारा बनाए गए किरायेदारों को बेदखल करने का अधिकार संशोधन अधिनियम (1985 का 2) को यूटी चंडीगढ़ तक विस्तारित करने वाली अधिसूचना दिनांक 15 दिसंबर, 1986 - मकान मालिक की 5 जनवरी, 1985 को मृत्यु हो गई, विधवा 16 दिसंबर, 1987 को बेदखली याचिका लेकर आई, यानी अधिसूचना के एक वर्ष के भीतर आवासीय का तत्काल कब्जा वापस पाने के लिए इमारत - विधवा अपने अविवाहित बेटे के साथ किराए के मकान में रह रही है - विधवा हलफनामा दाखिल कर रही है कि उसके पास निवास के स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है - किराया नियंत्रक दोनों किरायेदारों द्वारा दायर हलफनामों के आधार पर चुनाव लड़ने की अनुमति नहीं दे रहा है आवासीय घर के हिस्से केवल मकान मालिक के दावे पर विवाद करना किरायेदारों को राहत देने में सक्षम बनाने के लिए पर्याप्त नहीं है - तथ्यों के अभाव में मकान मालिक को कब्जा वापस पाने का आदेश प्राप्त करने से वंचित नहीं किया जा सके, किराया नियंत्रक के बेदखली आदेश को बरकरार रखा गया क्योंकि किराया नियंत्रक के समक्ष कोई विचारणीय मुद्दा नहीं उठा।

यह निर्धारित किया गया है कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक को धारा 13-ए के तहत यह नहीं दिखाना होगा कि उसे वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के कारण पट्टे पर आवास की आवश्यकता है। एक निर्दिष्ट मकान मालिक को केवल यह दिखाना होगा कि उसके पास स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है जिसमें वह निवास करना चाहता है और वह अपने कब्जे के लिए घर का कब्जा चाहता है।

(पैरा 23)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि किरायेदार को स्पष्ट होना चाहिए और अस्पष्ट नहीं, सकारात्मक और नकारात्मक नहीं, विशिष्ट होना चाहिए और अंधेरे में नहीं होना चाहिए। किरायेदार को, जहां भी संभव हो, अपने हलफनामे के साथ

ऐसे दस्तावेज़ संलग्न करके पर्याप्त साक्ष्य के माध्यम से इसे साबित करना चाहिए जो मुद्दे के लिए प्रासंगिक हो सकते हैं। केवल मकान मालिक द्वारा किए गए दावे पर विवाद करना किरायेदार को राहत दिलाने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। इस तरह के कथनों को अस्पष्ट और निराधार आरोप माना जाएगा और इस प्रकार, उन्हें तथ्य के रूप में नहीं माना जा सकता है ताकि मकान मालिक को कब्ज़ा वापस पाने का आदेश प्राप्त करने से वंचित किया जा सके।

(पैरा 25)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि ऐसे मामलों में जहां मकान मालिक के पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है, अपने आवासीय भवन पर कब्ज़ा

वापस पाने का अधिकार मकान मालिक को दिया गया है। यदि इमारत को हिस्सों में किराए पर दिया जाता है, तो ऐसे किसी भी या सभी हिस्सों को भी वापस प्राप्त किया जा सकता है क्योंकि किराए पर दिया गया हिस्सा या हिस्से इमारत का हिस्सा बनते हैं।

(पैरा 28)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि किरायेदारों द्वारा उठाई गई इस दलील से कोई विचारणीय मुद्दा उत्पन्न नहीं हुआ कि मकान मालिक एक उपयुक्त और बड़े आवास पर कब्ज़ा कर रही थी और उसे अपने उपयोग और कब्जे के लिए घर के किराए के हिस्से की कोई आवश्यकता नहीं थी।

(पैरा 29)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु पर, उसकी विधवा या बच्चा, पोता या विधवा बहू, जो उसकी मृत्यु के समय ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक पर निर्भर थी, धारा 13-ए के तहत आवेदन दायर करने की हकदार होगी। यह और भी स्पष्ट है कि 1985 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, विधवा द्वारा ऐसे प्रारंभ के एक वर्ष के भीतर एक आवेदन दायर किया जा सकता है। जैसा कि पाया गया है, एस.एन भनोट की मृत्यु 5 जनवरी, 1985 को हुई थी। संशोधन अधिनियम (1985 का 2) को 15 दिसंबर, 1986 की अधिसूचना द्वारा केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया गया था। 16 दिसंबर, 1987 को मकान मालिक प्रतिवादी द्वारा धारा 13-ए के तहत आवेदन दायर किया गया था। इस प्रकार, एस.एन भनोट की विधवा, धारा 13-ए के पहले प्रावधान के तहत, किरायेदारों को बेदखल करने के लिए आवेदन दायर करने की हकदार थी। चूंकि उसने अपने परिवार के उपयोग और कब्जे के लिए बेदखली का दावा किया था, जिसमें उसका बेटा भी शामिल था, किरायेदारों द्वारा उठाई गई दलील में कोई दम नहीं था कि उसके बेटे को सह-मकान मालिक के रूप में शामिल नहीं किया गया था। जब कानून ने निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा को धारा 13-ए के तहत आवेदन दायर करने की अनुमति दी, तो निर्दिष्ट मकान मालिक के बेटे को भी इसमें शामिल करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। धारा 13-ए के पहले प्रावधान के तहत एक विधवा को आवेदन दायर करने का अधिकार दिया गया है। इसकी कोई आवश्यकता नहीं है कि निर्दिष्ट मकान मालिक के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों को संयुक्त रूप से एक आवेदन दाखिल करना चाहिए। मामले के इस दृष्टिकोण में, किरायेदारों द्वारा उठाई गई याचिका में कोई योग्यता नहीं थी और इसे किराया नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया था।

(पैरा 31)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि पहले एक मकान मालिक जो केंद्र सरकार या राज्य सरकार की सेवा से सेवानिवृत्त हुआ था, उसे अपनी सेवानिवृत्ति के आधार पर किरायेदार परिसर पर कब्जे का दावा करने का कोई विशेष अधिकार नहीं था। यदि किसी विशिष्ट कानून के आधार पर उसे कोई निश्चित अधिकार प्राप्त होता है, तो वह उसका लाभ उठाने का हकदार है। यह भी ध्यान देने वाली बात है कि यह परिसर 1974 में किराये पर दिया गया था जब एस.एन भनोट हरियाणा सरकार की सेवा में थे और उन्हें अपने स्वामित्व वाले घर की अपने उपयोग और कब्जे के लिए आवश्यकता नहीं थी। जनवरी, 1985 में उनकी मृत्यु हो गई और उसके बाद एक निर्दिष्ट मकान मालिक के लिए लाभकारी प्रावधान कानून की किताब में आया और 15 दिसंबर, 1986 से केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू किया गया। केवल इसलिए कि परिसर को वर्ष 1974 में किराए पर दे दिया गया था, इससे निर्दिष्ट मकान मालिक को धारा 13-ए में निहित नए प्रावधान के लाभ का दावा करने में कोई बाधा नहीं आएगी। एक निर्दिष्ट मकान मालिक को जो आवश्यकताएं पूरी करनी थीं, वे अधिनियम की धारा 13-ए में उल्लिखित हैं।

(पैरा 35)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया है कि साझेदारी फर्म बनाने वाले किरायेदार की ओर से कोई भी एकतरफा कार्य भवन

के उपयोगकर्ता को परिवर्तित नहीं करेगा।

(पैरा 37)

याचिकाकर्ता की ओर से बचिन्द्र सिंह ज्ञानी, अधिवक्ता।
राजीव कटारिया, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

निर्णय

न्यायमूर्ति एन.के अग्रवाल,

(1) ये दो किरायेदारों द्वारा 13 जून, 1997 को किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित बेदखली आदेशों के खिलाफ दायर की गई दो नागरिक पुनरीक्षण याचिकाएं हैं। चूंकि इन दोनों याचिकाओं में विवाद समान हैं, इसलिए इन्हें इस सामान्य आदेश द्वारा तय किया जा रहा है।

(2) श्रीमती ज़ेनोबिया भनोट, प्रतिवादी-मकान मालकिन, द्वारा 16 दिसंबर, 1987 को दो याचिकाएँ दायर की गईं, एक सुरिंदर शर्मा के खिलाफ और दूसरी पीके वासुदेवा के खिलाफ। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में, अधिनियम) की धारा 13-ए के तहत मकान नंबर 2, सेक्टर 18-सी, चंडीगढ़ के उनके संबंधित किरायेदारी वाले हिस्सों से किरायेदारों को बेदखल करने की मांग कर रही है। प्रतिवादी-मकान मालकिन द्वारा प्रस्तुत मामला यह था कि दोनों किरायेदारों को उनके पति, स्वर्गीय एस.एन भनोट, जो घर के मालिक थे, द्वारा घर में शामिल किया गया था। उन्होंने अपनी याचिकाओं में कहा कि उनके पति भारतीय प्रशासनिक सेवा के सदस्य थे और हरियाणा राज्य सरकार में आयुक्त के पद पर तैनात थे। वह 31 अगस्त, 1975 को सेवा से सेवानिवृत्त हुए और उसके बाद 5 जनवरी, 1985 को उनकी मृत्यु हो गई। इस अधिनियम को वर्ष 1985 में पंजाब अधिनियम संख्या 2, 1985 द्वारा संशोधित किया गया था, जिसके तहत एक नई धारा 13-ए शामिल की गई थी, जो एक निर्दिष्ट मकान मालिक को अधिकार प्राप्त करने का अधिकार देती है। सेवा से सेवानिवृत्ति के आधार पर उसके किरायेदार को बेदखल करना। अधिनियम की धारा 2 में नए सम्मिलित खंड (एचएच) में एक 'निर्दिष्ट मकान मालिक' को परिभाषित किया गया था। एक व्यक्ति, जो किसी भवन का किराया प्राप्त करने का हकदार था और जो केंद्र सरकार या राज्य सरकार में सार्वजनिक सेवा या पद पर नियुक्ति रखता था, उसे एक निर्दिष्ट मकान मालिक माना जाता था। ऐसे मकान मालिक को अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष पहले या बाद में या 1985 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख के एक वर्ष के भीतर किराया नियंत्रक के समक्ष आवेदन दायर करने का हकदार बनाया गया था। उसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा एक जारी प्रमाण पत्र के माध्यम से उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख दिखाना होगा। उन्हें अपने हलफनामे में यह भी दिखाना था कि जिस स्थानीय क्षेत्र में वह रहना चाहते हैं, वहां उनके पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है।

(3) ज़ेनोबिया भनोट ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर अपनी याचिकाओं में दावा किया कि वह स्वर्गीय एस.एन भनोट की विधवा हैं। अधिनियम की धारा 13-ए के पहले प्रावधान के तहत किरायेदारों को बेदखल करने और घर के पट्टे वाले हिस्सों के कब्जे की तत्काल वसूली के लिए आवेदन दायर करने का हकदार है। दो किरायेदारों, सुरिंदर शर्मा और पीके वासुदेवा के खिलाफ उनकी याचिकाओं को उनके हलफनामों द्वारा समर्थित किया गया था, जिसमें उन्होंने कहा था कि उनके पास अपने परिवार के सदस्यों के उपयोग और कब्जे के लिए चंडीगढ़ में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं था। वह चंडीगढ़ के सेक्टर 2, मकान नंबर 53 के एक छोटे से हिस्से में किराए पर रह रही थी। उसने अपने हलफनामे में आगे कहा कि उसका एक अविवाहित बेटा है, जो उसके साथ रहता था और जल्द ही उसकी शादी होने वाली थी। जिस मकान में वह रह रही थी उसका किराए का हिस्सा अपर्याप्त और अनुपयुक्त बताया गया।

(4) प्रत्येक किरायेदार ने बेदखली याचिका का बचाव के लिए छोड़ें की मांग करते हुए आवेदन दायर किया। आवेदन हलफनामों द्वारा समर्थित थे। सुरिंदर शर्मा ने मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार किया था। उन्होंने आगे कहा कि स्टूडियो कौशल आर्ट्स एस.एन भनोट के अधीन किरायेदार था और उनकी मृत्यु के बाद, एस.एन भनोट के बेटे प्रदीप भनोट ने स्टूडियो कौशल आर्ट्स से किराया एकत्र किया। किरायेदार द्वारा एक दलील दी गई कि श्रीमती ज़ेनोबिया भनोट ने अपने बेटे, प्रदीप भनोट, जो सह-मकान मालिक थे, की अनुमति के बिना याचिका दायर की थी। आगे दलील दी गई कि इमारत आवासीय इमारत नहीं थी क्योंकि इसका इस्तेमाल व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था। शुरुआत में किराया रु. 280 था, लेकिन वर्ष 1978, 1982 और 1985 में इसमें वृद्धि की गई। किरायेदार ने आगे दलील दी कि एस.एन भनोट को व्यक्तिगत उपयोग और कब्जे के लिए किरायेदार को बेदखल करने की कोई आवश्यकता महसूस नहीं हुई। उन्हें 31 अगस्त, 1975 को सेवानिवृत्त होना था, लेकिन उन्होंने नवंबर, 1974 में परिसर को किराए पर देने का विकल्प चुना। इससे पता चला कि उन्हें अपने उपयोग और कब्जे के लिए घर की आवश्यकता नहीं थी।

(5) पीके वासुदेवा ने भी अपने आवेदन में इसी तरह की दलीलें उठाईं और बेदखली याचिका लड़ने की अनुमति मांगी, जिसका समर्थन उनके हलफनामे ने किया। उन्होंने इस बात पर भी आपत्ति जताई कि एसएन भनोट ने अगस्त, 1974 में किराए के हिस्से को किराए पर दे दिया था, यह अच्छी तरह से जानते हुए कि उन्हें अगस्त, 1975 में सेवानिवृत्त होना था। दरअसल, एस.एन भनोट को कभी भी अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए घर की आवश्यकता नहीं थी। पी.के वासुदेवा ने यह भी दलील दी कि याचिकाकर्ता ज़ेनोबिया भनोट किरायेदार के कब्जे वाले आवास की तुलना में बड़े आवास में रह रही थी। उसके द्वारा बताया गया कि मकान मालकिन की दो बेटियां हैं, जिनकी शादी हो चुकी है और वे उसके साथ नहीं रहती हैं। मकान मालकिन का अविवाहित बेटा ही उसके साथ रहता था। इसलिए, उसे घर के किराए वाले हिस्से की आवश्यकता नहीं थी और मौजूदा आवास, जिसमें वह रह रही थी, उसकी आवश्यकता के लिए अनुपयुक्त नहीं था। यह भी बताया गया कि मकान मालकिन पिछले 12 साल से चंडीगढ़ के सेक्टर 2 स्थित मकान में रह रही थी और अब वह यह नहीं कह सकती कि जिस मकान में वह रह रही है वह अनुपयुक्त है। आरोप था कि वह किराया और बढ़ाना चाहती थीं, हालांकि पिछले समय-समय पर किराया बढ़ाया जाता रहा। दूसरी दलील यह दी गई कि किराया बढ़ने के बाद नई किरायेदारी अस्तित्व में आई है। पी.के वासुदेवा द्वारा दायर हलफनामे में यह भी कहा गया कि ज़ेनोबिया भनोट दिवंगत एस.एन भनोट की एकमात्र कानूनी उत्तराधिकारी नहीं हैं और इसलिए, उन्हें अपने बेटे प्रदीप भनोट की सहमति के बिना धारा 13-ए के तहत आवेदन दायर करने का कोई अधिकार नहीं है।

(6) रेंटकंट्रोलर ने दो किरायेदारों द्वारा उनके हलफनामों द्वारा समर्थित आवेदनों पर विचार करने के बाद, उन्हें अधिनियम की धारा 13-ए के तहत बेदखली याचिकाओं को लड़ने की अनुमति देने के लिए कोई प्रशंसनीय कारण नहीं पाया। उन्होंने दोनों किरायेदारों में से प्रत्येक को बेदखल करने का आदेश दिया।

(7) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील की दलीलों पर विचार करने से पहले मामले के इतिहास पर नजर डालना जरूरी होगा।

(8) दिवंगत एस.एन भनोट के मकान में चार किरायेदार थे। किरायेदारों के खिलाफ चार बेदखली याचिकाएं दायर की गईं। किराया नियंत्रक द्वारा दो किरायेदारों, अर्थात् डॉ. एसके गिल और भूपिंदर सिंह के खिलाफ अधिनियम की धारा 13-ए के तहत बेदखली के आदेश पारित किए गए थे। किरायेदारों द्वारा इस न्यायालय में दो नागरिक पुनरीक्षण याचिकाएँ (संख्या 1260 और 1386/1989) दायर की गईं। डॉ. एसके गिल द्वारा दायर याचिका में, किराया नियंत्रक के आदेश को 6 नवंबर, 1989 के आदेश द्वारा बरकरार रखा गया था। हालांकि, दूसरे किरायेदार, भूपिंदर सिंह द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को सम तारीख के आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी। इस न्यायालय ने यह विचार किया कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक केवल एक किरायेदार को बेदखल करने का हकदार था, न कि सभी किरायेदारों को। यदि एक किरायेदार को बेदखल करने पर पर्याप्त और उपयुक्त आवास उपलब्ध हो जाता है, तो निर्दिष्ट मकान मालिक अन्य सभी किरायेदारों को बेदखल करने का हकदार नहीं होगा।

(9) किराया नियंत्रक ने किरायेदार भूपिंदर सिंह के मामले में हाई कोर्ट के फैसले को ध्यान में रखते हुए सुरिंदर शर्मा और पीके वासुदेवा के खिलाफ दायर अन्य दो बेदखली याचिकाओं को खारिज कर दिया। किराया नियंत्रक ने यह विचार किया कि मकान मालकिन ने पहले ही आवास का विकल्प चुन लिया था जो डॉ. एसके गिल के कब्जे में था और इसलिए, वह अन्य किरायेदारों को बेदखल करने की हकदार नहीं थी।

(10) रेंट कंट्रोलर के आदेशों के खिलाफ ज़ेनोबिया भनोट द्वारा दो नागरिक पुनरीक्षण याचिकाएँ (संख्या 3025 और 3040/1990) दायर की गई थीं, जिसके तहत सुरिंदर शर्मा और पीके वासुदेवा के खिलाफ धारा 13-ए के तहत उनके द्वारा दायर बेदखली याचिका खारिज कर दी गई थी।

(11) उपरोक्त पुनरीक्षण याचिकाओं में, कई किरायेदारों में से एक को बेदखल करने के लिए निर्दिष्ट मकान मालिक के विकल्प से संबंधित विवाद को इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा एक बड़ी पीठ के पास भेजा गया था। इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा संदर्भ का उत्तर दिया गया ने दिनांक 20 जुलाई, 1992 के आदेश द्वारा यह विचार किया कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक एक से अधिक किरायेदारों को पट्टे पर दिए गए आवास के संबंध में विकल्प का प्रयोग करने के बाद किरायेदार को बेदखल करने का हकदार था।

(12) मकान मालकिन ने 1993 की विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 1289-90 द्वारा सर्वोच्च न्यायालय का रुख किया और छुट्टी प्राप्त करने के बाद, 20 जुलाई 1992 के इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के उपरोक्त फैसले के खिलाफ सिविल अपील संख्या 607 और 608, 1993 दायर की। जिसके द्वारा पटियाला के सोहन लाई बनाम कर्नल प्रेरणा सिंह ग्रेवाल (एल) और भूपिंदर सिंह बनाम श्रीमती जेनोबिया भनोती 2) में पहले दो निर्णयों (एकल न्यायाधीशों के) द्वारा अधिनियम की धारा 13-ए के दूसरे प्रावधान पर रखी गई व्याख्या को मंजूरी दी गई। हालांकि, सुप्रीम कोर्ट में अपीलों के लंबित रहने के दौरान, किराया नियंत्रक के आदेशों के खिलाफ मकान मालकिन द्वारा दायर की गई दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं को डिवीजन बेंच की तारीख 20 जुलाई, 1992 के फैसले के

मद्देनजर को इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा 10 मई, 1993 खारिज कर दिया गया था। है। किरायेदारों, पीके वासुदेवा और सुरिंदर शर्मा के खिलाफ मकान मालकिन द्वारा दायर सिविल अपील (संख्या 607 और 608, 1993) को 14 नवंबर, 1995 को सुप्रीम कोर्ट द्वारा अनुमति दी गई थी और डिवीजन ने इस न्यायालय की 20 जुलाई, 1992 की खंडपीठ के फैसले को रद्द कर दिया गया।

(13) सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपीलों में निर्णय के बाद, मकान मालकिन द्वारा दायर सिविल पुनरीक्षण याचिकाएँ (3025 और 3040/1990) पुनर्जीवित हो गईं। दोनों याचिकाओं में, इस न्यायालय ने 1 मई, 1997 के आदेश द्वारा यह विचार किया कि मामले को नए सिरे से निर्णय के लिए किराया नियंत्रक के पास भेजा जाना चाहिए क्योंकि किराया नियंत्रक ने पहले सुरिंदर शर्मा और पीके वासुदेवा के खिलाफ बेदखली याचिकाओं को केवल इस आधार पर खारिज कर दिया था। कि मकान मालकिन को सभी किरायेदारों के खिलाफ नहीं, बल्कि अकेले एक किरायेदार के खिलाफ विकल्प का प्रयोग करने के बाद बेदखली की मांग करने का अधिकार था। इसके बाद किराया नियंत्रक ने 13 जून, 1997 के आदेश द्वारा दोनों किरायेदारों के खिलाफ बेदखली याचिकाएँ स्वीकार कर लीं। वर्तमान पुनरीक्षण याचिकाएँ किरायेदारों द्वारा किराया नियंत्रक के उपरोक्त आदेशों के खिलाफ दायर की गई हैं।

(14) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि किरायेदारों ने अपने हलफनामे में बेदखली याचिका लड़ने की अनुमति मांगते हुए महत्वपूर्ण मुद्दे उठाए थे जिन्हें बिना सबूत के खारिज नहीं किया जा सकता है। इसलिए, किराया नियंत्रक के लिए यह आवश्यक था कि वह किरायेदारों के आवेदनों को अनुमति दे और उसके बाद मकान मालकिन और किरायेदारों दोनों को साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देने के बाद दलीलों की खूबियों की विस्तार से जांच करे। यह तर्क दिया गया है कि हलफनामों में दिए गए कथनों से कुछ विचारणीय मुद्दे सामने आए हैं और इसलिए, किरायेदारों को चुनाव लड़ने की अनुमति देना किराया नियंत्रक पर निर्भर है।

(1) 1989 (2) पी.एल.आर 139.

(2) 1990 (2) पी.एल.आर 335।

बेदखली याचिकाएँ में यह भी बताया गया है कि किराया बढ़ाने के बाद नई किरायेदारी बनाई गई थी। इस आलोक में, मकान मालकिन को अपनी आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करने का कोई अधिकार नहीं था।

(15) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने यह भी तर्क दिया है कि किराया नियंत्रक को केवल किरायेदार के हलफनामे को देखने की आवश्यकता है ताकि यह निर्धारित किया जा सके कि कोई विचारणीय मुद्दा उत्पन्न हुआ है या नहीं और बचाव के लिए अनुमति दी जानी चाहिए या नहीं। किराया नियंत्रक को केवल किरायेदार द्वारा अपने आवेदन और उसके हलफनामे में दिए गए कथनों को देखना था। किराया नियंत्रक के पास किरायेदार के हलफनामे से आगे बढ़कर जवाबी हलफनामे या मकान मालकिन द्वारा दायर जवाब को देखने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। किराया नियंत्रक को खुद को किरायेदार के आवेदन और हलफनामे तक ही सीमित रखना था, न कि मकान मालकिन की याचिका और उसके हलफनामे में दिए गए कथनों तक। किराया नियंत्रक को इस बात पर विचार करना था कि क्या किरायेदार के हलफनामे में ऐसे तथ्यों का खुलासा किया गया है जो अधिनियम की धारा 13-ए के तहत मकान मालकिन को घर का कब्जा प्राप्त करने से वंचित कर देगा। आगे यह तर्क दिया गया है कि वर्तमान याचिकाएँ दायर करने के बाद मकान मालकिन द्वारा घर का एक हिस्सा (शीर्ष मंजिल) मेसर्स मिलाप एडवर्टाइजर्स को किराए पर दे दिया गया था। इससे पता चला कि उसे अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा, समय-समय पर किराया बढ़ाया गया और इससे फिर पता चला कि उसे किराए के परिसर की आवश्यकता नहीं थी और वह केवल किराया बढ़ाने में रुचि रखती थी।

(16) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने श्री धर्म पाल बनाम मल्लिक्यत सिंह गिल (3) में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा जताया है। इसमें यह माना गया है कि बचाव के लिए छोड़ें देने या देने से इनकार करने के चरण में, नियंत्रक को किरायेदार द्वारा अपने हलफनामे में बताए गए आधारों पर विचार करना होगा। यदि आधार प्रशंसनीय पाया जाता है, तो बचाव के लिए छोड़ें दी जानी चाहिए। तथ्य यह है कि मकान मालिक द्वारा अपने जवाब में इन आधारों का खंडन किया गया है, इसे किराया नियंत्रक के साथ महत्व नहीं देना चाहिए। मकान मालिक द्वारा दायर किए गए जवाब पर विचार करने के लिए, किराया नियंत्रक सबूत के क्षेत्र में प्रवेश करता है जो कि बचाव के लिए छोड़ें दिए जाने के बाद पहुंचने का एक चरण है।

(17) किरायेदारों के विद्वान वकील द्वारा जोगिंदर पॉल बनाम गुरदयाल सिंह (4) में इस न्यायालय के एक अन्य फैसले पर भी भरोसा जताया गया है। उस मामले में यह माना गया है कि किसी सबूत के अभाव में कि विवादित परिसर एक आवासीय इमारत थी, अधिनियम की धारा 13-ए के तहत कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। धारा 13-ए के तहत बेदखली आदेश पारित करने से पहले यह पता लगाना किराया नियंत्रक का कर्तव्य है कि हस्तांतरित परिसर एक आवासीय भवन है या नहीं, क्योंकि यह उसके अधिकार क्षेत्र से संबंधित है।

(3) 1987 (2) पी.एल.आर 383।

(4) 1989(1) पी.एल.आर 441।

(18) उपरोक्त अनुपात के आधार पर, किरायेदारों के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि पट्टे वाले हिस्से को स्वर्गीय एस.एन भनोट ने वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया था। एक मामले में, किराए के हिस्से का उपयोग स्टूडियो कौशल आर्ट्स द्वारा किया गया था और दूसरे मामले में, पी.के वासुदेवा एक चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में पट्टे के परिसर का उपयोग कर रहे थे और इस प्रकार, इमारत का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था।

(19) महाजन क्लॉथ हाउस के मालिक और साझेदार बनाम तारा सिंह (5) के मामले में इस न्यायालय के एक अन्य फैसले पर भी भरोसा किया गया है। यह भी एक ऐसा मामला था जहां किरायेदार ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत मकान मालिक द्वारा दायर कार्यवाही में बचाव के लिए छोड़ें की मांग करते हुए एक आवेदन दायर किया था। किरायेदार के हलफनामे में कहा गया था कि अधिग्रहित परिसर एक दुकान थी और कोई आवासीय या अनुसूचित इमारत नहीं बल्कि एक व्यावसायिक इमारत थी। इसलिए, धारा 13-ए के तहत आवेदन को कायम रखने योग्य नहीं होने का दावा किया गया था। पिछली याचिका को गैर-अभियोजन पक्ष के कारण खारिज कर दिए जाने के तथ्य को ध्यान में रखते हुए पुनर्निर्णय पर रोक की याचिका भी उठाई गई थी। कुछ अन्य दलीलें जैसे सद्भावना की कमी और गलत इरादे भी उठाए गए। यह माना गया कि किराया नियंत्रक के पास गुण-दोष के आधार पर मामले का निर्धारण करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। प्रथम दृष्टया किरायेदार के शपथ पत्र में लगाए गए आरोपों को ही देखा जा रहा है। किराया नियंत्रक के इस बात से संतुष्ट होने पर कि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे में ऐसे तथ्यों का खुलासा किया गया है, जो निर्दिष्ट मकान मालिक को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन, जैसा भी मामला हो, के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा, कि बचाव के लिए छोड़ें मंजूर होने के बाद ही किराया नियंत्रक सुनवाई शुरू करेगा।

(20) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने प्रीत पाल कौर बनाम बीएस आहूजा (6) पर भी भरोसा जताया है। उसमें यह माना गया है कि मकान मालिक अपनी ज़रूरत का एकमात्र मध्यस्थ है। यदि मकान मालिक इस आधार पर बेदखली चाहता है कि उसे अपने निवास के लिए अधिक आवास की आवश्यकता है और उसके कब्जे में आवास न तो पर्याप्त है और न ही उपयुक्त है और यदि किरायेदार उस दावे पर विवाद करता है, तो किराया नियंत्रक को विवाद के उस बिंदु पर निर्णय लेने की आवश्यकता होती है।

(21) प्रिसिजन स्टील एंड इंजीनियरिंग वर्क्स और अन्य बनाम प्रेम देवा निरंजन देवा तायल (7) मामले में सुप्रीम कोर्ट के पास एक विवाद की जांच करने का अवसर था, जो किरायेदार द्वारा दायर किए गए चुनाव लड़ने की अनुमति के आवेदन के संबंध में उत्पन्न हुआ था। यह माना गया कि यदि किरायेदार सम्मन के अनुसार उपस्थित होता है और एक हलफनामा दायर करता है जिसमें वह आधार बताया गया है जिस पर वह आवेदन का विरोध करना चाहता है, तो यह देखना होगा कि क्या यह मकान मालिक को आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा।

(5) 1990 (2) आर.एल.आर 284.

(6) 1996 (1) आर.सी.आर 630।

(7) ए.आई.आर 1982 एस.सी 1518।

कब्जा वापस पाने के लिए नियंत्रक को स्वयं को केवल हलफनामे में दिए गए कथनों और उत्तर, यदि कोई हो, तक ही सीमित रखना होगा। इसे चुनौती देने या अस्वीकार करने का अधिकार क्षेत्र किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे के आधार पर किया जाना है। उस स्तर पर केवल यही प्रासंगिक दस्तावेज है और किसी को हलफनामे में दिए गए कथनों तक ही सीमित रहना चाहिए।

(22) याचिकाकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने प्रिसिजन स्टील एंड इंजीनियरिंग वर्क्स (सुप्रा) के मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित अनुपात के आधार पर तर्क दिया कि रेंट कंट्रोलर ने दायर आवेदनों को खारिज करते समय अधिकार क्षेत्र के बिना काम किया है। किरायेदार बचाव के लिए छोड़ें मांग रहे हैं। किराया नियंत्रक ने मकान मालिकन द्वारा दायर जवाब और जवाबी हलफनामे को देखा और उसके बाद निष्कर्ष पर पहुंचे, जो कानून में स्वीकार्य नहीं है।

(23) दूसरी ओर, प्रतिवादी-मकान मालिकन के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि न तो प्रथम दृष्टया विचारणीय मुद्दा बचाव की अनुमति के लिए आवेदनों में निहित कथनों से उत्पन्न हुआ है और न ही आवेदनों के समर्थन में किरायेदारों द्वारा दायर हलफनामे से। जो भी दलीलें उठाई गईं, वे पूरी तरह से तुच्छ और अस्पष्ट थीं। यदि अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आवेदन को उस धारा में निर्धारित शर्तों को पूरा करने पर अनुमति दी जा सकती है, तो किरायेदारों द्वारा दायर हलफनामों में उल्लिखित अप्रासंगिक तथ्यों को देखने की कोई आवश्यकता नहीं है। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि मकान मालिकन किराए के मकान में रह रही थी और इसलिए, यह सवाल कि उसके पास उपयुक्त आवास था, पूरी तरह से अप्रासंगिक है। इसी प्रकार, किरायेदारों द्वारा उठाई गईं दलीलें कि मकान मालिकन के कब्जे में मौजूदा आवास बड़ा था और उपयुक्त भी था, अधिनियम की धारा 13-ए में निर्धारित आवश्यकताओं के मद्देनजर

प्रासंगिक नहीं है। एक निर्दिष्ट मकान मालिक को धारा 13-ए के तहत यह नहीं दिखाना होगा कि उसे वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के कारण पट्टे पर आवास की आवश्यकता है। एक निर्दिष्ट मकान मालिक को केवल यह दिखाना होगा कि उसके पास स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है जिसमें वह निवास करना चाहता है और वह अपने कब्जे के लिए घर का कब्जा चाहता है।

(24) प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान वकील ने अपने तर्क के समर्थन में डॉ. दीना नाथ बनाम श्रीमती मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया है। संतोष कौर आदि (8). इसमें यह माना गया है कि, निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु पर, उसका उत्तराधिकारी अपनी आवश्यकताओं का अनुपालन करते हुए धारा 13-ए में निर्दिष्ट स्वामित्व वाले परिसर पर तत्काल कब्जा पाने के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकता है। एक सेवानिवृत्त व्यक्ति या उसकी विधवा बच्चों और पोते-पोतियों सहित परिवार के अन्य सदस्यों के साथ रहने का हकदार है। उसे अपना त्याग कर एकांत में नहीं रहना चाहिए

(8) 1987(1) पी.एल.आर 171.

या उसके निकट और प्रियजनों को अधिनियम की धारा 13-ए के तहत परिसर का कब्जा वापस दिलाकर।

(25) प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान वकील द्वारा सुरजीत सिंह बनाम हरबंस सिंह (9) में इस न्यायालय के एक अन्य फैसले पर भी भरोसा किया गया है। यह एक ऐसा मामला था जहां किरायेदार ने दो आधारों पर मकान मालिक के आवेदन को चुनौती देने की अनुमति मांगी थी, अर्थात्, (i) स्वामित्व वाला परिसर एक वाणिज्यिक परिसर है और धारा 13-ए के तहत बेदखली की मांग नहीं की जा सकती है, और (ii) आवास मकान मालिक का कब्जा उसके उपयोग और व्यवसाय के लिए पर्याप्त है। यह माना गया कि किरायेदार को अपने हलफनामे में विस्तृत तथ्यों का खुलासा करना चाहिए जो मकान मालिक को कब्जा वापस पाने का आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा। किरायेदार का प्रयास उन तथ्यों को रिकॉर्ड पर रखना होगा जो यह दिखाएंगे कि बेदखली आवेदन दाखिल करने वाला मकान मालिक या तो मकान मालिक नहीं है या वह मालिक नहीं है या स्वामित्व वाले परिसर को केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर नहीं दिया गया है और वे हैं अपने या अपने परिवार के सदस्यों के लिए प्रामाणिकता की आवश्यकता नहीं है या मकान मालिक के पास उसके निवास के लिए उचित उपयुक्त आवास है। किरायेदार को स्पष्ट होना चाहिए और अस्पष्ट नहीं, सकारात्मक और नकारात्मक नहीं, विशिष्ट होना चाहिए और अंधेरे में नहीं होना चाहिए। किरायेदार को, जहां भी संभव हो, अपने हलफनामे के साथ ऐसे दस्तावेज़ संलग्न करके पर्याप्त साक्ष्य के माध्यम से इसे साबित करना चाहिए जो मुद्दे के लिए प्रासंगिक हो सकते हैं। केवल मकान मालिक द्वारा किए गए दावे पर विवाद करना किरायेदार को राहत दिलाने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। इस तरह के कथनों को अस्पष्ट और निराधार आरोप माना जाएगा और इस प्रकार, उन्हें तथ्य के रूप में नहीं माना जा सकता है ताकि मकान मालिक को कब्जा वापस पाने का आदेश प्राप्त करने से वंचित किया जा सके।

(26) प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान वकील द्वारा डॉ. एस.एम नेहरा बनाम श्री डी.डी.मलिक (10) में इस न्यायालय के एक निर्णय पर भी भरोसा किया गया है। वह भी अधिनियम की धारा 13-ए के तहत मामला था। भूतल पर एक 'निर्दिष्ट मकान मालिक' रहता था और पहली मंजिल पर किरायेदार रहता था। मकान मालिक वर्ष 1979 में हरियाणा सरकार की सेवा से सेवानिवृत्त हो गया। किरायेदार परिसर का किराया भी 1979 में बढ़ाया गया था। यह माना गया कि मकान मालिक को धारा 13-ए के लाभ का दावा करने से वंचित करने के लिए 1979 में नई किरायेदारी नहीं बनाई गई थी। यह तर्क कि किराया बढ़ाए जाने पर नई किरायेदारी बनाई गई, तर्कसंगत नहीं मानी गई। मकान की पहली मंजिल से किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश दिया गया।

(27) पन्ना लाई बनाम श्रीमती में। कमला देवी और अन्य (11), एक निर्दिष्ट जमींदार के रूप में एक विधवा के अधिकार के संबंध में एक प्रश्न की जांच की गई। वह था

(9) 1989 (1) पी.एल.आर 6.

(10) 1990 (1)आर.सी.आर 350।

(11) 1990(1) पी.एल.आर 178.

यह माना गया कि विधवा को मामले के रिकॉर्ड में लाने का अधिकार है, बशर्ते वह निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के समय उस पर निर्भर थी।

(28) प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि किरायेदारों द्वारा अपने आवेदनों के साथ-साथ हलफनामों में जो भी दलीलें उठाई गई थीं, वे मामले के लिए पूरी तरह से अप्रासंगिक थीं, जिस पर अधिनियम की धारा 13-ए के दायरे में निर्णय लिया जाना आवश्यक था। मकान मालिक को केवल यह दिखाना था कि वह अधिनियम की धारा 2 (एचएच) के अर्थ के तहत एक निर्दिष्ट मकान मालिक थी और याचिका धारा 13-ए में उल्लिखित अवधि के भीतर दायर की गई थी। उसे यह भी दिखाना था कि उस स्थानीय क्षेत्र में उसके पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं था। उसे वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता साबित करने या

वर्तमान आवास की अपर्याप्तता दिखाने की आवश्यकता नहीं थी। एक निर्दिष्ट मकान मालिक अतिरिक्त या अधिक आवास की मांग भी कर सकता है। 1993 की सिविल अपील संख्या 607 और 608 पर निर्णय लेते समय वर्तमान किरायेदारों के मामलों में की गई सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणियों पर भरोसा किया गया है। अधिनियम की धारा 13-ए के दूसरे प्रावधान की जांच करते समय, उनके आधिपत्य द्वारा यह देखा गया था सुप्रीम कोर्ट ने कहा है कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक को आवासीय या अनुसूचित भवन का तत्काल कब्जा वापस पाने का अधिकार दिया गया है। यदि ऐसी आवासीय इमारत को भागों में किराए पर दिया जाता है, तो मकान मालिक को ऐसी इमारत या ऐसी इमारत के किसी भी हिस्से या भागों पर तुरंत कब्जा पाने का विकल्प दिया जाता है, जहां इसे आंशिक या भागों में किराए पर दिया जाता है। ऐसे मामलों में जहां इमारत को हिस्सों में किराए पर दिया जाता है, किराए पर दिए गए हिस्से इमारत का ही हिस्सा बन जाएंगे। ऐसे मामलों में जहां मकान मालिक के पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है, अपने आवासीय भवन पर कब्जा वापस पाने का अधिकार मकान मालिक को दिया गया है। यदि इमारत को हिस्सों में किराए पर दिया जाता है, तो ऐसे किसी भी या सभी हिस्सों को भी वापस प्राप्त किया जा सकता है क्योंकि किराए पर दिया गया हिस्सा या हिस्से इमारत का हिस्सा बनते हैं।

(29) सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित अनुपात से यह स्पष्ट है कि किरायेदारों द्वारा अपने आवेदनों और हलफनामों में उठाई गई दलीलों की कोई प्रासंगिकता नहीं है क्योंकि मकान मालिक अपने बेटे के साथ किराए के मकान में रह रही थी। इसलिए, यह प्रश्न कि उसके पास अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए पर्याप्त और उपयुक्त आवास था, पूरी तरह से अप्रासंगिक हो गया। उच्चतम न्यायालय द्वारा यह माना गया है कि वह आवासीय भवन के किसी भी या सभी हिस्सों को पुनः प्राप्त करने की हकदार है। इस प्रकाश में, किरायेदारों द्वारा उठाई गई इस दलील से कोई विचारणीय मुद्दा उत्पन्न नहीं हुआ कि मकान मालिक एक उपयुक्त और बड़े आवास पर कब्जा कर रही थी और उसे अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए घर के किराए के हिस्से की कोई आवश्यकता नहीं थी।

(30) अधिनियम की धारा 2(एचएच) एक 'निर्दिष्ट मकान मालिक' को निम्नानुसार परिभाषित करती है: -

"'निर्दिष्ट मकान मालिक' का अर्थ एक ऐसा व्यक्ति है जो अपने खाते पर किसी भवन के संबंध में किराया प्राप्त करने का हकदार है और जो संघ या राज्य के मामलों के संबंध में किसी सार्वजनिक सेवा या पद पर नियुक्ति रखता है या रखता है।"

अधिनियम की धारा 13-ए का पहला प्रावधान आगे कहता है: -

"बशर्ते कि निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा या विधुर और ऐसी विधवा या विधुर की मृत्यु के मामले में, एक बच्चा या पोता या एक विधवा बहू जो ऐसे पर निर्भर थी निर्दिष्ट मकान मालिक अपनी मृत्यु के समय नियंत्रक को इस धारा के तहत एक आवेदन करने का हकदार होगा, -

- ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 के प्रारंभ होने से पहले, ऐसे प्रारंभ के एक वर्ष के भीतर;
- ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसे प्रारंभ के बाद, लेकिन उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख से पहले, उसकी मृत्यु की तारीख से एक वर्ष के भीतर।
- ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसे प्रारंभ और उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख के बाद, उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष के भीतर;

और ऐसे आवेदन की तारीख पर, जैसा भी मामला हो, आवासीय भवन या अनुसूचित भवन का कब्जा वापस पाने का अधिकार, जो उसकी मृत्यु के समय ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक का था, आवेदक को प्राप्त होगा।

(31) इस प्रकार, यह स्पष्ट होगा कि निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु पर, उसकी विधवा या बच्चा, पोता या विधवा बहू, जो उसकी मृत्यु के समय ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक पर निर्भर थी, एक आवेदन दायर करने की हकदार होगी। धारा 13-ए के तहत यह और भी स्पष्ट है कि 1985 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, विधवा द्वारा ऐसे प्रारंभ के एक वर्ष के भीतर एक आवेदन दायर किया जा सकता है। जैसा कि पाया गया, एस.एन. भनोट की मृत्यु 5 जनवरी 1985 को हुई थी। संशोधन अधिनियम (1985 का 2) को 15 दिसंबर, 1986 की अधिसूचना द्वारा केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया गया था। धारा 13-ए के तहत आवेदन प्रतिवादी मकान मालिक द्वारा 16 दिसंबर 1987 को दायर किया गया था। इस प्रकार एस.एन. भनोट की विधवा, धारा 13-ए के पहले प्रावधान के तहत, किरायेदारों को बेदखल करने के लिए आवेदन दायर करने का हकदार था। चूंकि उसने अपने परिवार के उपयोग और कब्जे के लिए बेदखली का दावा किया था, जिसमें उसका बेटा भी शामिल था, किरायेदारों द्वारा उठाई गई दलील में कोई दम नहीं था कि उसके बेटे को सह-मकान मालिक के रूप में शामिल नहीं किया गया

था। जब कानून ने निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा को धारा 13-ए के तहत आवेदन दायर करने की अनुमति दी, तो निर्दिष्ट मकान मालिक के बेटे को भी इसमें शामिल करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। धारा 13-ए के पहले प्रावधान के तहत एक विधवा को आवेदन दायर करने का अधिकार दिया गया है। ऐसी कोई आवश्यकता नहीं है कि निर्दिष्ट मकान मालिक के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों को संयुक्त रूप से एक आवेदन दाखिल करना चाहिए। इस मामले में, किरायेदारों द्वारा उठाई गई याचिका में कोई योग्यता नहीं थी और इसे किराया नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया था।

(32) अधिनियम की धारा 13-ए के प्रासंगिक भाग को पढ़ना आवश्यक होगा:-

“13-ए. कुछ व्यक्तियों को आवासीय या अनुसूचित भवन का तत्काल कब्जा प्राप्त करने का अधिकार। - जहां एक निर्दिष्ट मकान मालिक, किसी भी समय, उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष पहले या एक वर्ष के भीतर या उसकी सेवानिवृत्ति के बाद लेकिन एक वर्ष के भीतर पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 के प्रारंभ होने की तारीख, जो भी बाद में हो, उसे सेवा से हटाने के लिए सक्षम प्राधिकारी से एक प्रमाण पत्र के साथ नियंत्रक पर लागू होता है जिसमें उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख और इस आशय का उसका हलफनामा दर्शाया गया है। कि उसके पास उस स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है, जिसमें वह अपने आवासीय भवन या अनुसूचित भवन पर, जैसा भी मामला हो, अपने स्वयं के कब्जे के लिए कब्जा प्राप्त करने के लिए निवास करना चाहता है, वहां पर और से अर्जित किया जाएगा। ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक को इस तरह के आवेदन की तारीख, इस अधिनियम में या किसी अन्य समय के लिए लागू कानून में या किसी भी अनुबंध (चाहे व्यक्त या निहित) में, इसके विपरीत प्रथा या उपयोग में कुछ भी शामिल होने के बावजूद, पुनर्प्राप्त करने का अधिकार ऐसी आवासीय इमारत या अनुसूचित भवन इमारत या ऐसी इमारत के किसी भी हिस्से या हिस्सों पर तुरंत कब्जा, अगर इसे आंशिक या हिस्सों में किराए पर दिया जाता है।

(33) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक को तीन शर्तों को पूरा करना आवश्यक है: -

- (i) उसे अपनी सेवानिवृत्ति से पहले या बाद में एक वर्ष के भीतर या 1985 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर आवेदन दाखिल करना चाहिए;
- (ii) उसे अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख दर्शाते हुए सेवा से हटाने के लिए सक्षम प्राधिकारी से एक प्रमाण पत्र दाखिल करना चाहिए;
- (iii) उसे इस आशय का अपना स्वयं का हलफनामा भी दाखिल करना होगा कि जिस स्थानीय क्षेत्र में वह निवास करना चाहता है, वहां उसके पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है और वह अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए घर का कब्जा चाहता है।

(34) इसमें कोई विवाद नहीं है कि अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आवेदन समय के भीतर दायर किया गया था। उस आवेदन के साथ हरियाणा सरकार के मुख्य सचिव से प्राप्त एक प्रमाण पत्र भी संलग्न किया गया था जिसमें एस.एन भनोट की सेवानिवृत्ति की तारीख दर्शाई गई थी। आवेदन के साथ एक हलफनामा भी संलग्न किया गया था जिसमें उल्लेख किया गया था कि मकान मालिक के पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं था और इसलिए, वह अपने उपयोग और कब्जे के लिए पट्टे पर दिए गए परिसर पर कब्जा चाहती थी। किरायेदारों ने अन्य तथ्यों के संबंध में आपत्तियां उठाईं जो धारा 13-ए में निर्धारित आवश्यकताओं से बिल्कुल भी प्रासंगिक नहीं थीं, जैसा कि ऊपर बताया गया है। मकान मालिक को यह नहीं दिखाना था कि वर्तमान आवास, जिसमें वह रह रही थी, अपर्याप्त या अनुपयुक्त था। वह किराए के मकान में रह रही थी और इसलिए, वह अपने पति के स्वामित्व वाले और उनकी मृत्यु के बाद छोड़े गए घर पर कब्जे की तत्काल वसूली का दावा करने की हकदार थी।

(35) याचिकाकर्ता-किरायेदारों द्वारा एक दलील दी गई है कि एस.एन भनोट ने अगस्त, 1974 में घर किराए पर दिया था, जबकि वह अगस्त, 1975 में सेवानिवृत्त होने वाले थे और इसलिए, यदि वह अपनी सेवानिवृत्ति से पहले परिसर को किराए पर नहीं देते। वह इसे अपने उपयोग के लिए चाहता था। इस याचिका में कोई दम नहीं है क्योंकि सेवानिवृत्त सरकारी कर्मचारी को उपलब्ध कराया गया उपाय 15 दिसंबर, 1986 से प्रभावी हो गया है। इससे पहले, एक मकान मालिक, जो केंद्र सरकार या राज्य सरकार की सेवा से सेवानिवृत्त हुआ था, को अपनी सेवानिवृत्ति के आधार पर किरायेदार परिसर पर कब्जे का दावा करने का कोई विशेष अधिकार नहीं था। यदि किसी विशिष्ट कानून के आधार पर उसे कोई निश्चित

अधिकार प्राप्त होता है, तो वह उसका लाभ उठाने का हकदार है। यह भी ध्यान देने वाली बात है कि यह परिसर 1974 में किराये पर दिया गया था जब एस.एन भनोट हरियाणा सरकार की सेवा में थे और उन्हें अपने स्वामित्व वाले घर की अपने उपयोग और कब्जे के लिए आवश्यकता नहीं थी। जनवरी, 1985 में उनकी मृत्यु हो गई और उसके बाद एक निर्दिष्ट मकान मालिक के लिए लाभकारी प्रावधान कानून की किताब में आया और 15 दिसंबर 1986 से केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू किया गया। सिर्फ इसलिए कि परिसर को वर्ष 1974 में किराए पर दे दिया गया था, वह होगा धारा 13-ए में निहित नए प्रावधान के लाभ का दावा करने के लिए

निर्दिष्ट मकान मालिक पर रोक न लगाएं। एक निर्दिष्ट मकान मालिक को जो आवश्यकताएं पूरी करनी थीं, वे अधिनियम की धारा 13-ए में उल्लिखित हैं।

इस आलोक में, किरायेदारों की यह दलील कि घर को स्वर्गीय एस.एन. भनोट ने अपनी सेवानिवृत्ति से ठीक पहले किराए पर दिया था क्योंकि उन्हें घर की कोई आवश्यकता नहीं थी, बिल्कुल भी दम नहीं है।

(36) विवाद पर विचार करने पर यह पाया गया कि किरायेदारों द्वारा अपने आवेदनों और शपथपत्रों में जो भी दलीलें उठाई गईं, उन दलीलों से कोई विचारणीय मुद्दा पैदा नहीं हुआ। इस दलील में कोई दम नहीं था कि किराया बढ़ने के बाद नई किरायेदारी अस्तित्व में आई। यह दलील कि प्रतिवादी-मकान मालिकिन किराया बढ़ाना चाहती थी, अधिनियम की धारा 13-ए में निर्धारित आवश्यकताओं के आलोक में कोई प्रासंगिकता नहीं थी। इसके अलावा, अगर धारा 13-ए के तहत बेदखली याचिका दायर करने के बाद मकान मालिकिन ने घर का एक हिस्सा (ऊपरी मंजिल-बरसाती) किराए पर दे दिया था, तो यह भी उसे कब्जे का दावा करने से वंचित नहीं करेगा, क्योंकि उसे मजबूर नहीं किया जा सकता है। घर की सबसे ऊपरी मंजिल (बरसाती) में निवास करना। उसे केवल यह दिखाना था कि उसके पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं था। इसलिए, किरायेदारों द्वारा उठाई गई सभी दलीलें मकान मालिकिन को आवासीय भवन के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित करने के लिए पर्याप्त नहीं पाई गईं। निर्दिष्ट मकान मालिक के बेटे की सहमति की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि वह अपनी मां के साथ रहता था। बेदखली की याचिका उसकी मां ने इस आधार पर दायर की थी कि वह, निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा होने के नाते, अपने परिवार के उपयोग और कब्जे के लिए पट्टे पर दिए गए परिसर पर कब्जा पाने की हकदार थी।

(37) किरायेदारों की इस दलील में भी कोई दम नहीं है कि पट्टे पर दिया गया परिसर आवासीय भवन की प्रकृति का नहीं था, क्योंकि इसे व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था। सुरिंदर शर्मा के मामले में, घर का पट्टे वाला हिस्सा एस.एन. भनोट ने स्टूडियो कौशल आर्ट्स को नहीं बल्कि सुरिंदर शर्मा को दिया था, जैसा कि लीज समझौते से स्पष्ट है। सुरिंदर शर्मा ने 'फोटोग्राफी का एक क्लब चलाने के लिए' लीज ली थी। यह नहीं कहा जा सकता कि फोटोग्राफी क्लब चलाने की गतिविधि व्यावसायिक गतिविधि की प्रकृति में थी। सुरिंदर शर्मा ने घर के ग्राउंड फ्लोर के दाहिने आधे हिस्से में दो कमरे, आम बरामदा और शौचालय किराए पर लिया था। इस प्रकार, आवासीय घर का एक हिस्सा उन्होंने अपनी व्यक्तिगत क्षमता से लिया था, हालांकि फोटोग्राफी का एक क्लब चलाने के लिए। इस प्रकार, पट्टा स्टूडियो कौशल आर्ट्स के पक्ष में नहीं बल्कि सुरिंदर शर्मा के पक्ष में था। यदि सुरिंदर शर्मा ने बाद में एक साझेदारी फर्म का गठन किया, तो जहां तक पट्टे की प्रकृति का सवाल है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा। यह सुरिंदर शर्मा को दिया गया एक आवासीय घर के एक हिस्से का पट्टा था। इसलिए, इस दलील में कोई दम नहीं है कि घर व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए लिया गया था। साझेदारी फर्म बनाने वाले किरायेदार की ओर से कोई भी एकतरफा कार्य भवन के उपयोगकर्ता को परिवर्तित नहीं करेगा।

(38) पी.के. वासुदेवा के मामले में यह देखा गया है कि उन्होंने घर की पहली मंजिल के बाईं ओर का हिस्सा एस.एन. भनोट से लीज पर लिया था। पट्टे के हिस्से में दो कमरे, रसोईघर, बरामदा, शौचालय, स्नानघर आदि शामिल थे उन्होंने बचाव की अनुमति मांगने वाले अपने आवेदन के समर्थन में 23 जनवरी, 1988 को हलफनामा दायर किया। उन्होंने उसमें यह दलील नहीं दी कि यह एक व्यावसायिक इमारत थी, आवासीय घर नहीं। उन्होंने इसी तरह का आधार लेते हुए 6 मई, 1989 को दूसरा हलफनामा दायर किया। यहां भी उन्होंने कभी यह दलील नहीं दी कि 'पट्टा किसी व्यावसायिक भवन से संबंधित है या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए है।' इसलिए, उन्हें अपने हलफनामों से आगे यात्रा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। किराया नियंत्रक को अपने हलफनामे में उनके द्वारा उठाए गए दावों पर गौर करना था और चूंकि पी.के. वासुदेवा ने अपने हलफनामे में इमारत के व्यावसायिक उपयोग के बारे में कोई दलील नहीं दी थी, इसलिए उस संबंध में बाद में कोई तर्क नहीं उठाया जा सका। कोई भी पार्टी उनकी दलीलों से आगे नहीं बढ़ सकती।

(39) अधिनियम की धारा 18-ए3 के तहत, धारा 13-ए के तहत आवेदन से निपटने की प्रक्रिया निर्धारित की गई है। उसके उपधारा (4) और (5) इस प्रकार पढ़ें:-

“(4) एक किरायेदार जिस पर उप-धारा (3) के तहत सम्मन की सेवा वैध रूप से की गई घोषित की गई है, उसे आवासीय भवन या अनुसूचित भवन से बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, जैसा भी मामला हो जब तक कि वह उन आधारों को बताते हुए एक हलफनामा दायर नहीं करता है जिन पर वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और इसके बाद दिए गए अनुसार नियंत्रक से छुट्टी प्राप्त करता है, और समन के अनुसरण में अपनी उपस्थिति या ऐसी छुट्टी प्राप्त करने में चूक होने पर, बयान दिया जाता है। निर्दिष्ट मकान मालिक द्वारा या, जैसा भी मामला हो, बेदखली के लिए आवेदन में ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा, विधुर, बच्चे, पोते या विधवा बहू को किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और आवेदक हकदार होगा किरायेदार को बेदखल करने का आदेश।

(5) यदि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामा ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो निर्दिष्ट मकान मालिक या, जैसा भी

मामला हो, विधवा, विधुर, बाल पोते या विधवा बहू को अधिकार से वंचित कर देगा, तो नियंत्रक किरायेदार को आवेदन का विरोध करने की अनुमति दे सकता है। ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक को धारा 13-ए के तहत, जैसा भी मामला हो, आवासीय भवन या अनुसूचित भवन के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से रोक दिया जाएगा।"

इस प्रकार, यह स्पष्ट होगा कि एक किरायेदार को बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा जब तक कि वह उन आधारों को बताते हुए एक हलफनामा दायर नहीं करता है जिन पर उसने आवेदन का विरोध करने और छुट्टी प्राप्त करने की किराया नियंत्रक से मांग की थी। यदि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे में ऐसे तथ्यों का खुलासा किया गया है जो मकान मालिक को कब्जे का आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा, तो नियंत्रक किरायेदार को चुनाव लड़ने की अनुमति दे सकता है।

(40) उपरोक्त प्रावधान के आलोक में, यह स्पष्ट है कि पी.के.वासुदेवा द्वारा व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए घर के उपयोग के बारे में किसी भी दावे के अभाव में, किराया नियंत्रक को विद्वान वकील द्वारा उठाई गई ऐसी याचिका पर गौर करने की आवश्यकता नहीं थी। बहस के दौरान यह किरायेदार पर निर्भर करता है कि वह अपने आवेदन और उसके साथ संलग्न हलफनामे में दलील दे या नहीं।

(41) याचिकाकर्ता-किरायेदारों ने यह भी दलील दी है कि 15 दिसंबर, 1986 की अधिसूचना, जिसमें 1985 के संशोधन अधिनियम को केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक विस्तारित किया गया था, कानून की दृष्टि से खराब थी। उन्होंने अधिसूचना को चुनौती देते हुए पहले ही इस न्यायालय में रिट याचिकाएँ (सीडब्ल्यूपी संख्या 794, 1378 और 1804/1988) दायर कर दी थीं, लेकिन उनकी याचिकाएँ इस न्यायालय ने 30 मई, 1988 के आदेश द्वारा खारिज कर दी थीं। इसलिए, वे वही याचिका दोबारा नहीं उठा सकते। .

(42) सुप्रीम कोर्ट के पास एस.एल.पी (सी) 1996 की संख्या 19000 से उत्पन्न कश्मीर सिंह भुल्लर बनाम पंजाब एंड सिंध बैंक और अन्य (सिविल अपील नंबर 347/1997) के मामले में बचाव के लिए किरायेदार की बचाव के अधिकार से संबंधित मामले की जांच करने का भी अवसर था। पर 24 जनवरी 1997 को निर्णय लिया गया। उस मामले में, किरायेदार ने चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए एक आवेदन दायर किया। किराया नियंत्रक ने आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि आवेदन में किरायेदार द्वारा कोई विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया था। किरायेदार ने चुनाव लड़ने की अनुमति के आवेदन को खारिज करने के आदेश के खिलाफ उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण याचिका स्वीकार कर ली। सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य ने माना कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने में उच्च न्यायालय ने गलती की थी। तथ्यों पर कोई विवाद नहीं था और एकमात्र सवाल यह था कि क्या मकान मालिक के पास आवास उसके परिवार की जरूरतों के लिए पर्याप्त था। किराया नियंत्रक ने मकान मालिक के पास उपलब्ध आवास के साथ-साथ किरायेदार के पास उपलब्ध आवास को भी ध्यान में रखा था। यह माना गया कि उच्च न्यायालय, अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए, किराया नियंत्रक के उक्त दृष्टिकोण में हस्तक्षेप करने में गलती कर रहा था। उच्च न्यायालय ने इस तथ्य का भी उल्लेख किया था कि मकान मालिक पंजाब सुपीरियर न्यायिक सेवा का सदस्य था, राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया गया था और सेवा से सेवानिवृत्त हुआ था और उच्च न्यायालय के रजिस्ट्रार द्वारा जारी प्रमाण पत्र प्रासंगिक नहीं था। इस तथ्य को साबित करने के लिए कि वह एक निर्दिष्ट जमींदार है। यह माना गया कि किरायेदार द्वारा चुनाव लड़ने/बचाव की अनुमति के लिए अपने आवेदन में ऐसी कोई याचिका नहीं उठाई गई थी और इसलिए, बचाव की अनुमति देते समय उच्च न्यायालय द्वारा इसे ध्यान में नहीं रखा जा सकता था।

(43) कश्मीर सिंह भुल्लर (सुप्रा) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य द्वारा निर्धारित अनुपात के आलोक में, पी.के.वासुदेवा को व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए घर के उपयोग के संबंध में एक नई याचिका उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती, क्योंकि ऐसी कोई याचिका नहीं है। किराया नियंत्रक के समक्ष दायर अपने हलफनामे में उन्होंने यह मुद्दा उठाया था।

(44) किरायेदारों द्वारा अपने आवेदनों और शपथपत्रों में दी गई सभी दलीलों की जांच करने पर, यह पाया गया कि उन दलीलों ने किराया नियंत्रक के समक्ष किसी भी विचारणीय मुद्दे को जन्म नहीं दिया।

(45) परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता-किरायेदारों के खिलाफ किराया नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली के आदेश दिनांक 13 जून, 1997 में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। इसलिए पुनरीक्षण याचिकाएं खारिज की जाती हैं। मूल्य के हिसाब से कोई आर्डर नहीं।

आर. एन. आर

न्यायमूर्ति वीएस अग्रवाल के समक्ष
नरेश कुमार और अन्य।-याचिकाकर्ता
बनाम

कैलाश देवी एवं अन्य, प्रतिवादी
C.R. No 2013 of 1998
10 नवंबर 1998

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-0.20 RI. 18—विभाजन के लिए प्रारंभिक डिक्री पारित—पारित प्रारंभिक डिक्री के खिलाफ अपील दायर की गई—इसके बाद अंतिम डिक्री पारित करने और विभाजन के तरीके का सुझाव देने के लिए स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति के लिए आवेदन दायर किया गया—उसे इस आधार पर चुनौती दी गई कि अंतिम डिक्री पारित करने के लिए आवेदन परिसीमा द्वारा वर्जित है। -माना गया, न्यायालय न केवल पार्टियों के अधिकारों की घोषणा करता है, बल्कि अंतिम डिक्री पारित करने के लिए बाध्य है - अंतिम डिक्री का मसौदा तैयार करना उक्त कार्यवाही की निरंतरता है - परिसीमन लागू नहीं होता है।

यह निर्धारित किया गया है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 20 नियम 18 के तहत, जब विभाजन के लिए प्रारंभिक डिक्री पारित की जाती है, तो न्यायालय न केवल पार्टियों के अधिकारों की घोषणा करता है, बल्कि आगे की कार्रवाई के बाद, अंतिम डिक्री पारित करने के लिए बाध्य होता है, यदि अनुमति योग्य यदि आवश्यक हो तो उन्हें आगे का निर्देश देना होगा। विभाजन के लिए पारित प्रारंभिक डिक्री के मामले में, इस संबंध में आवश्यक रूप से कोई और अधिकार अर्जित नहीं होता है। यह उसी कार्यवाही की अगली कड़ी होगी।

(पैरा 10)