

न्यायमूर्ति जी.एस. सन्धावालिया के समक्ष

आर.के. सरिन - याचिकाकर्ता

बनाम

बलजीत कुलरिया - प्रतिवादी

2011 की सीआर संख्या 4881

जून 1, 2012

A. पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 - धारा 13 A, 18A(3)(a), 18A(3)(b) और 18 A(4) - सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - आदेश V - सम्यक सेवा - किराया अधिनियम की धारा 13A के तहत याचिका दायर - पंजीकृत कवर के तहत जारी नोटिस - दस्ती समन का विकल्प भी दिया गया - इनकार की रिपोर्ट मिली और मना करने पर समन भी वापस मिला - अखबारों में प्रकाशन के माध्यम से बुलाए गए किरायेदार - किरायेदार उपस्थित हुए और लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला स्थगित - मकान मालिक ने आवेदन दायर किया कि किरायेदार 20.11.2010 को उपस्थित हुआ था लेकिन वैधानिक अवधि के भीतर बचाव के लिए अनुमति दाखिल करने में विफल रहा - किरायेदार ने जवाब दायर किया जिसमें उसने दलील दी कि उसे किराया अधिनियम की धारा 18 (ए) के तहत परिकल्पित कभी भी सेवा नहीं दी गई थी - उसके द्वारा प्राप्त समन अधिनियम की अनुसूची 11 में दिए गए प्रोफार्मा के अनुसार नहीं थे - रेंट कंट्रोलर ने किरायेदार को याचिकालड़ने के लिए अनुमति देने से इनकार कर दिया और बेदखली का आदेश दिया - किरायेदार ने इस आधार को बेदखल करने को चुनौती दी कि किराया अधिनियम की धारा 18 (ए) (2) और (3) (ए) के प्रावधानों के तहत कोई वैध सेवा नहीं थी - आयोजित समन ठीक से तामील नहीं किया गया - रेंट कंट्रोलर पंजीकृत डाक द्वारा समन की प्रति भेजने और देय पावती और भवन के विशिष्ट हिस्से पर चिपकाए जाने वाले सम्मन की एक और प्रति भेजने के लिए ड्यूटी के तहत था - यह केवल वहीं होता है जहां सेवा वैध रूप से प्रभावित होती है कि किरायेदार को शपथ पत्र दाखिल करके और किराया नियंत्रक से अनुमति प्राप्त करके बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का अवसर मिलता है - किराया नियंत्रक द्वारा दिया गया तर्क कि सेवा वैध रूप से प्रभावित हुई है, वैधानिक आवश्यकताओं के विरुद्ध है - इसलिए बेदखली आदेश को रद्द कर दिया गया - याचिका की अनुमति दी गई।

अभिनिर्धारित किया कि धारा 18-ए (3) (ए) का एक नंगे पढ़ने से पता चलता है कि समन आवश्यक रूप से धारा 18-ए (3) (ए) के तहत जारी किया जाना है और अनुसूची II में निर्दिष्ट रूप में जारी किया जाना है और सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की पहली अनुसूची के आदेश 5 के प्रावधानों के अनुसार किरायेदार को तामील किया जाना है, इसके अलावा, किराया नियंत्रक पंजीकृत डाक पावती द्वारा सम्मन की एक प्रति भेजने के लिए एक कर्तव्य के तहत था और समन की एक और प्रति भवन के विशिष्ट पेल पर हिस्से पर चिपकाई जानी थी। किराया अधिनियम की धारा 18- ए के उप-खंड (3) (बी) के तहत, जहां डिलीवरी लेने से इनकार किया जाता है और प्रोसेस सर्वर द्वारा इस आशय का समर्थन किया जाना है कि समन चिपका दिया गया था, किराया नियंत्रक को अनुमोदन की शुद्धता के बारे में जांच करनी होगी और घोषणा करनी होगी कि किरायेदार पर एक वैध सेवा थी। यह केवल उस मामले में है जहां सेवा वैध रूप से प्रभावित हुई है, किरायेदार को शपथ पत्र दायर करके और किराया नियंत्रक से निवेदन प्राप्त करके बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का अधिकार है। वर्तमान मामले में किराया नियंत्रक द्वारा इस प्रक्रिया को प्रभावी ढंग से नहीं किया गया है। दिनांक 04.09.2010 को दिनांक 24.09.2010 के लिए जारी किए गए समन का पहला सेट दिनांक 09.09.2010 की रिपोर्ट के साथ वापस लौटा दिया गया था कि किरायेदार उक्त समन को स्वीकार करने में विफल रहा था। दिनांक 24.09.2010 के आदेश में यह नहीं दिखाया गया है कि क्या कोई पंजीकृत कवर वापस प्राप्त किया गया था और क्या प्रक्रिया सर्वर द्वारा उस भवन पर कोई प्रलेखन किया गया था जिसके संबंध में अधिनियम की धारा 18-ए के उप-खंड (3) (ए) के तहत निर्धारित बेदखली की मांग की गई थी। दिनांक 09-09-2010 की अस्वीकृति रिपोर्ट को भी किसी स्वतंत्र गवाह द्वारा नहीं देखा गया था और यह केवल प्रक्रिया सर्वर का समर्थन है जिसे स्वीकार किया गया था। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 5 नियम 17 में प्रावधान है कि जहां किरायेदार पावती स्वीकार करने से इनकार करता है, सेवारत अधिकारी को प्रतिवादी के बाहरी दरवाजे या भवन के किसी अन्य विशिष्ट पेल पर सम्मन चिपकाकर सेवा को प्रभावित करना है और व्यक्ति का नाम और पता, यदि कोई हो, किसके द्वारा घर की पहचान की गई थी, इसका उल्लेख किया जाना चाहिए। ऐसा प्रतीत होता है कि दिनांक 09-09-2010 को कथित रूप से प्रभावित सेवा के लिए प्रोसेस सर्वर द्वारा ऐसी किसी प्रक्रिया का अनुसरण नहीं किया गया है। इस प्रकार किराया नियंत्रक के इस निष्कर्ष को सही नहीं ठहराया जा सकता कि सेवा 09.09.2010 को वैध रूप से लागू की गई थी।

इसके अलावा, दावा की गई सेवा की अगली तारीख दिनांक 06.10.2010 के प्रतिस्थापित सेवा के आदेश के अनुसरण में 16.11.2010 कथित रूप से ऊपर पुनः प्रस्तुत की गई है। 20.11.2010 के लिए प्रभावी सेवा के लिए भेजे गए सम्मन के अवलोकन से पता चलता है कि

याचिका को समन की एक प्रति के साथ संलग्न नहीं किया गया था जो अनिवार्य था और अधिनियम की धारा 18-ए के उप-निर्धारण (2) के अनुसार अनुसूची II के तहत निर्धारित निर्धारित प्रोफार्मा में नहीं था।

(पैरा 14)

आगे कहा गया कि किरायेदार ने सम्मन प्राप्त होने पर विशेष रूप से उल्लेख किया है कि उसे नोटिस की केवल एक प्रति प्राप्त हुई है और एक बार ऐसा होने के बाद, धारा 18-ए उप-खंड (2) और (3) (ए) के प्रावधानों के तहत प्रदान की गई कोई प्रभावी सेवा नहीं थी और इसलिए, किराया नियंत्रक द्वारा दिया गया तर्क कि 20.11.2010 को किरायेदार के उपस्थित होने पर सेवा वैध रूप से प्रभावित हुई थी, प्रावधान की वैधानिक आवश्यकताओं के विरुद्ध है। वास्तव में, दिनांक 20.11.2010 के आदेश के अवलोकन में उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी को प्रतियां आदि दाखिल करने पर 12.03.2011 के लिए बुलाया जाए और बाद में, किरायेदार की उपस्थिति पर, लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला तय किया गया था, जबकि किरायेदार जो व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हुआ था, उसे उसके अधिकार के बारे में सूचित नहीं किया गया था कि आवेदन एक निर्दिष्ट मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर किया गया था और इसलिए, उन्हें 15 दिनों के भीतर लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन करना था। रिकॉर्ड से यह भी पता चलता है कि जैसा कि ऊपर देखा गया है, दिनांक 05.01.2011 और 16.02.2011 को 2 और आवेदन दायर किए गए थे, जिसमें यह प्रार्थना की गई थी कि बेदखली आदेश पारित किया जाए क्योंकि किरायेदार ने वैधानिक अवधि के भीतर आवेदन दायर नहीं किया था, हालांकि उसे तामील कर दिया गया था। दिनांक 16-02-2011 को उत्तर दाखिल करने के लिए किरायेदार को एक आवेदन का नोटिस जारी किया गया था और दिनांक 05-03-2011 को उत्तर दायर किया गया था। जवाब में, किरायेदार ने बहुत स्पष्ट रूप से उल्लेख किया था कि उसे अधिनियम की धारा 18-ए के प्रावधानों के अनुसार कभी भी सेवा नहीं दी गई थी और किरायेदार द्वारा प्राप्त समन अनुसूची II में दिए गए प्रोफार्मा में नहीं था और तदनुसार, यह उल्लेख किया गया था कि ओम प्रकाश (सुप्रा) और सुरेश कुमार (सुप्रा) में भरोसा किया गया निर्णय लागू नहीं था और उसे योग्यता के आधार पर याचिका का विरोध करने की अनुमति दी जाए। किराया नियंत्रक, हालांकि, इस उत्तर पर विचार करने में विफल रहा और धारा 18-ए में निर्धारित विशिष्ट प्रक्रिया को भी ध्यान में रखने में विफल रहा, जिसमें उसे यह घोषित करना था कि किरायेदार पर सम्मन की वैध तामील की गई थी और प्रोसेस सर्वर द्वारा किया गया पृष्ठांकन सही था और वह सम्मन की शुद्धता के बारे में संतुष्ट था। यह अभ्यास नहीं किया गया है जो आक्षेपित आदेश से स्पष्ट होगा।

(पैरा 15)

आगे कहा गया कि वर्तमान मामले में, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि 09.09.2010 और 16.11.2010 को प्रभावी सेवा धारा 18-ए के प्रावधानों के मद्देनजर वैध सेवा नहीं थी।  
(पैरा 19)

B. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - धारा 144 - कब्जे की बहाली - उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान बेदखल किरायेदार - उच्च न्यायालय ने 20.8.2011 को 20.9.2011 के लिए प्रस्ताव की सूचना जारी की थी, नोटिस पुनः नियत तारीख के लिए स्थगन और एक निर्देश कि बेदखली से पहले किरायेदार को नोटिस दिया जा सकता है, जबकि नीचे न्यायालयों के रिकॉर्ड को तलब किया जा सकता है - उच्च न्यायालय के समक्ष निर्धारित तारीख के बाद, निष्पादन न्यायालय ने 7.10.2011 को ताला तोड़ने के लिए प्राधिकरण के अलावा पुलिस सहायता और मदद प्रदान करने के लिए आगे बढ़ाया। - कब्जे के वारंट निष्पादित - किरायेदार को बेदखल कर दिया गया - उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित किरायेदार को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था - निष्पादन न्यायालय अच्छी तरह से जानता था कि मामले के रिकॉर्ड उच्च न्यायालय द्वारा तलब किए गए थे - 19.10.2011 को उच्च न्यायालय ने यह भी आदेश दिया था कि कोई भी पक्ष अगले आदेशों तक विवादित संपत्ति को नुकसान नहीं पहुंचाएगा - उन आदेशों के बावजूद, मकान मालिक ने लकड़ी के दरवाजे और खिड़कियां हटा दीं, इसके अलावा आरसीसी छत को तोड़ दिया, घर को निर्जन बनाने के लिए प्रत्येक कमरे पर स्टील गार्ड्स को रोक दिया - यहां तक कि पानी के टैंक भी तोड़ दिए गए थे ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि किरायेदार संपत्ति को रहने योग्य नहीं बना सके - उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश का उल्लंघन करने वाले मकान मालिक की ओर से यह कुछ भी नहीं है - ऐसी परिस्थितियों में, किराया नियंत्रक से स्पष्टीकरण दो बार बुलाया गया था - बहाली के लिए आवेदन की अनुमति दी जानी है - किरायेदार घर का कब्जा लेने और घर को रहने योग्य बनाने के लिए आवश्यक मरम्मत करने का हकदार है - घर को रहने योग्य बनाने में किए गए खर्च मकान मालिक से वसूल किए जाएंगे - 1,00,000 रुपये की विशेष लागत के साथ पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाएगी - मकान मालिक से वसूल की जाएगी।

अभिनिर्धारित किया कि दूसरा मुद्दा जो अब विचार के लिए उठता है, वह इस तथ्य के कारण परिसर की बहाली के लिए आवेदन है कि कार्यवाही इस न्यायालय के समक्ष लंबित थी और प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय, 20.08.2011 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था:

"20.09.2011 के लिए प्रस्ताव की सूचना।

नोटिस पुनः : तय की गई तारीख के लिए भी रहें।

बेदखली से पहले याचिकाकर्ता को नोटिस दिया जा सकता है।  
निर्धारित तिथि के लिए नीचे की अदालतों के रिकॉर्ड को बुलाया जाए।

(पैरा 20)

आगे कहा गया, कि उपरोक्त आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि किराया नियंत्रक को बेदखली करने से पहले याचिकाकर्ता को नोटिस जारी करना था और जैसा कि ऊपर विस्तार से देखा गया था, वह अच्छी तरह से जानता था कि मामले के रिकॉर्ड इस न्यायालय द्वारा तलब किए गए थे, लेकिन निष्पादन के साथ आगे बढ़ते समय, किरायेदार को नोटिस जारी किए बिना मकान मालिक के आवेदनों पर पुलिस सहायता और सहायता प्रदान करने का विकल्प चुना। निष्पादन कार्यवाही में दिनांक 07.10.2011 और 10.10.2011 के आदेश नीचे दिए गए हैं:

" उपस्थित: डिक्री धारक व्यक्तिगत रूप से सुश्री प्रोमिला नैन, अधिवक्ता के साथ  
बेलीफ अवतार सिंह व्यक्तिगत रूप से

बेलीफ के बयान दर्ज किए गए, जिसके अनुसार जजमेंट देनदार को कब्जे के वारंट का पूरा ज्ञान/नोटिस है, लेकिन पुलिस की मदद के बिना कब्जा नहीं दिया जा सकता है और जजमेंट देनदार ने परिसर में ताला लगाने की धमकी भी दी है। उन्होंने आगे कहा कि पुलिस की मदद से ताले तोड़ने की अनुमति आवश्यक है। सुना। बेलीफ द्वारा दिए गए बयान के मद्देनजर, हस्तांतरित परिसर के संबंध में 09.11.2011 के लिए फिर से कब्जे का वारंट जारी किया जाए। बेलीफ ताला तोड़ने के लिए अधिकृत है, अगर यह कब्जा सौंपने के लिए आवश्यक है। बेलीफ को पुलिस सहायता प्रदान करने/आदेश देने के लिए विद्वान जिला एवं सत्र न्यायाधीश, यूटी, चंडीगढ़ को अनुरोध पत्र भेजा जाए।

एसडी/-

एस.के.शर्मा, सिविल जज(जेडी)/07.10.2011

" उपस्थित: डिक्री धारक व्यक्तिगत रूप से सुश्री प्रोमिला नैन, अधिवक्ता के साथ

पुलिस सहायता प्रदान करने के लिए विद्वान सिविल जज, सीनियर डिवीजन,  
यूटी, चंडीगढ़ को सूचना/पत्र के लिए प्रार्थना करने वाले आवेदन पर फाइल  
प्रस्तुत की गई। सुना। पुलिस उपलब्ध कराने के लिए अनुरोध पत्र दें

दिनांक 07.10.2011 के आदेश के तहत आदेश दिए गए कब्जे के वारंट के निष्पादन में बेलीफ को मदद भेजी जाए। अब 09.11.2011 को आने के लिए, बेलीफ की प्रतीक्षा रिपोर्ट के लिए पहले से ही तारीख तय की गई है।

एसडी/-

एस.के.शर्मा, सिविल जज(जेडी)10.10.2011

(पैरा 21)

आगे कहा गया कि जैसा कि ऊपर देखा गया है, ऐसी परिस्थितियों में, किराया नियंत्रक से स्पष्टीकरण मांगा गया था और यह दिखाने के लिए कि कब्जा ले लिया गया था और यह सुनिश्चित करने के लिए कि किरायेदार को वापस कब्जे में नहीं रखा गया था, यह सुनिश्चित करने के लिए कि किरायेदार को वापस कब्जे में नहीं रखा गया था, मकान मालिक ने दरवाजों और खिड़कियों के लकड़ी के फ्रेम हटा दिए थे ताकि घर का उपयोग न किया जा सके हालांकि एक कमजोर बहाना दिया गया है कि वह विचाराधीन परिसर का नवीनीकरण करना चाहता था। इस न्यायालय ने दिनांक 19.10.2011 को आदेश पारित किया था जिसमें यह आदेश दिया गया था कि कोई भी पक्ष अगले आदेशों तक विवादित संपत्ति को नुकसान नहीं पहुंचाएगा। 2012 के सीएम नंबर 8191-सीआईआई में दिनांक 23.03.2012 के हलफनामे के साथ रिकॉर्ड पर रखी गई बाद की तस्वीरों के अवलोकन से पता चलता है कि आरसीसी की छत को तोड़ दिया गया था, जिससे घर को निर्जन बनाने के लिए प्रत्येक कमरे पर स्टील गिडर लगे और यहां तक कि पानी की टंकियों को भी तोड़ दिया गया था ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि किरायेदार संपत्ति को रहने योग्य नहीं बना सके। यह और कुछ नहीं बल्कि मकान मालिक की ओर से 19.10.2011 को पारित इस न्यायालय के अंतरिम आदेश का उल्लंघन करने वाला एक स्पष्ट कार्य है। ऐसी परिस्थितियों में, बहाली के लिए आवेदन को धारा 144 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत अनुमति दी जानी है, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **संत राम बनाम राजेंद्र लाल एआईआर 1978** (एससी) 1601 में निर्धारित किया गया था, जिसके बाद इस न्यायालय ने **मैसर्स उत्तम चंद्र रणजीत सिंह बनाम राम गोपाल कालिया 1982** पीएलआर (86) में फैसला किया था।

(पैरा 22)

*आगे यह भी कहा गया कि किरायेदार विचाराधीन घर का कब्जा लेने और घर को रहने योग्य बनाने के लिए आवश्यक मरम्मत करने का हकदार होगा और घर को रहने योग्य बनाने में किए गए खर्च को मकान मालिक से उचित सबूत दिखाने के बाद वसूल किया जाएगा घर को रहने योग्य बनाने में शामिल खर्च।* (पैरा 23)

*इसके अलावा, पुनरीक्षण याचिका को तदनुसार मकान मालिक से वसूल किए जाने वाले 1,00,000 रुपये की विशेष लागत के अधीन अनुमति दी जाती है, जिसे किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के पास जमा करना होता है और 2 महीने की अवधि के भीतर किरायेदार को भुगतान किया जाना होता है।*

(पैरा 25)

दीपक जैन, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता के लिए,

प्रोमिला नैन प्रतिवादी के लिए वकील /

### **न्यायमूर्ति जी.एस. सन्धावालिया**

(1)वर्तमान पुनरीक्षण याचिका जो किरायेदार द्वारा पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद 'किराया अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 15 (5) के तहत दायर की गई है, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत किराया अधिनियम की धारा 18-ए (4) के तहत याचिका लड़ने की अनुमति 06.06.2011 को समय वर्जित होने के कारण खारिज कर दी गई थी और उक्त आदेश के अनुसरण में, बेदखली आवेदन को दिनांक 15-06-2011 को अनुमति दी गई थी और किरायेदार को उक्त तारीख से 2 माह की अवधि के भीतर प्रश्रुत परिसर का कब्जा सौंपने का निदेश दिया गया था, ऐसा न करने पर उसे हस्तांतरित परिसर से बेदखल किया जा सकता था।

(2)प्रतिवादी-मकान मालिक ने 03.09.2010 को किराया अधिनियम की धारा 13-ए के तहत 1 लाउज नंबर 3057, सेक्टर 19-डी, चंडीगढ़ से किरायेदार को बेदखल करने के लिए याचिका दायर की थी, इस आधार पर कि वह विचाराधीन घर का पूर्ण मालिक और मकान मालिक था और सेवानिवृत्ति की आयु प्राप्त करने पर 28.02.2011 को हरियाणा सरकार की सेवा से सेवानिवृत्त होना था और, इसलिए, वह एक निर्दिष्ट मकान मालिक था। मकान मालिक ने दलील दी कि वह खाद्य एवं आपूर्ति विभाग, हरियाणा के संयुक्त निदेशक के रूप में कार्यरत था जो सरकारी आवास में मकान नंबर 1, सेक्टर 23-ए, चंडीगढ़ में रह रहा था और 28.02.2011 को सेवानिवृत्त होने वाला था और उसके पास चंडीगढ़ में सेवानिवृत्ति के बाद रहने के लिए कोई आवासीय आवास नहीं था और वह कानून स्नातक था और पंजाब और हरियाणा उच्च, चंडीगढ़ में एक वकील के रूप में अभ्यास शुरू करना चाहता था। तदनुसार, यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक और उसके परिवार ने परिस्थितियों को देखते हुए एक समझौता किया था कि प्रतिवादी 28.02.2011 को सेवानिवृत्त होने वाला था और चंडीगढ़ में एक वकील के रूप में अपना अभ्यास शुरू करना चाहता था और उसे पारिवारिक हस्तांतरण/निपटान के माध्यम से विवादित घर दिया गया था ताकि वह रह सके और सेवानिवृत्ति के बाद अपना अभ्यास शुरू कर सके क्योंकि वह सेवानिवृत्ति के बाद सरकारी आवास को बनाए नहीं रख सकता था।



उप-रजिस्ट्रार, चंडीगढ़ के पास दिनांक 27.04.2010 को पंजीकृत गिफ्ट डीड की एक फोटोकॉपी पर भरोसा किया गया था और यह दलील दी गई थी कि किरायेदार को स्वर्गीय श्रीमती सरला द्वारा 15.02.2006 को 18000/- रुपये प्रति माह के मासिक किराए पर घर में शामिल किया गया था, जिसमें बिजली, पानी के शुल्क और संपत्ति कर शामिल नहीं थे, जिसका भुगतान किरायेदार द्वारा किया जा रहा था और किरायेदारी को किरायेदार के अनुरोध पर 30.11.2007 तक बढ़ा दिया गया था कि वह अपना निर्माण कर रहा था मकान और किराया बढ़ाकर 20,000/- रुपये प्रति माह कर दिया गया और किरायेदारी को 6 महीने के लिए और बढ़ा दिया गया। किरायेदार ने फरवरी, 2008 से किराया देना बंद कर दिया था और मकान मालिक, श्रीमती सरला, उनके पति, सुरजीत और बेटे, धीरज ने किराए के भुगतान के लिए कई अनुरोध किए थे लेकिन व्यर्थ और श्रीमती सरला की मृत्यु 22.08.2009 को हो गई थी और उनके पति, सुरजीत और बेटे, धीरज ने किराए के भुगतान के लिए किरायेदार से कई अनुरोध किए थे लेकिन उसने कोई जवाब नहीं दिया था और प्रश्रगत परिसर के लिए किराए का भुगतान फरवरी, 2008 से नहीं किया था। तदनुसार, विचाराधीन घर पारिवारिक निपटान के माध्यम से प्रतिवादी को उपहार में दिया गया था, जिसे चंडीगढ़ में आवास की सख्त जरूरत थी और किरायेदार ने किराया देने और इस आधार पर परिसर खाली करने से इनकार कर दिया था कि श्रीमती सरला की मृत्यु हो गई थी और मकान मालिक किराया लेने और उसे घर खाली करने के लिए कहने वाला कोई नहीं था। तदनुसार, याचिका इस आधार पर दायर की गई थी कि मकान मालिक की सेवानिवृत्ति के बाद व्यक्तिगत उपयोग और कब्जे के लिए यह आवश्यक है क्योंकि मकान मालिक किसी अन्य इमारत के कब्जे में नहीं था और न ही उसने ऐसी कोई इमारत खाली की थी और उसे घर की सख्त जरूरत थी और आवश्यक मरम्मत के बाद, उसे विचाराधीन घर में शिफ्ट करना था क्योंकि वह बीआईएस सेवानिवृत्ति के बाद सरकारी आवास को बनाए नहीं रख सकता था चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय में अधिवक्ता के रूप में अभ्यास करने के लिए। यह भी दलील दी गई कि फरवरी, 2008 से किराए का भुगतान नहीं किया गया था और श्रीमती सरला के कानूनी प्रतिनिधियों ने मकान मालिक को फरवरी से किराया वसूलने के लिए अधिकृत किया था। (ख) यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और यह कि किरायेदार के पास अपना घर था लेकिन वह परिसर खाली नहीं करना चाहता था। उक्त याचिका को मकान मालिक के दिनांक 03.09.2010 के शपथ पत्र द्वारा समर्थित किया गया था।

(3)इजक्शन याचिका पर सबसे पहले 04-09-2010 को सुनवाई हुई और पंजीकृत लिफाफे के तहत प्रक्रिया शुल्क दाखिल करने पर नोटिस जारी किया गया और किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा दस्ती समन का विकल्प भी दिया गया

24-09-2010 के लिए। इनकार की रिपोर्ट प्राप्त हुई और इनकार करने पर समन वापस प्राप्त किया गया और मकान मालिक के वकील ने प्रतिस्थापित सेवा के लिए एक आवेदन स्थानांतरित करने का अनुरोध किया। प्रतिस्थापित सेवा के लिए फाइल आवेदन 06.10.2010 को दायर किया गया था और प्रतिवादी को समाचार पत्र, द ट्रिब्यून में प्रकाशन के माध्यम से और साथ ही 20.11.2010 के लिए प्रत्यय द्वारा बुलाया गया था। दिनांक 20-11-2010 को किरायेदार को जारी न्यायालय का नोटिस वापस तामील हो गया था और मामले को प्रति आदि दायर करने पर दिनांक 12-03-2011 के लिए स्थगित कर दिया गया था। हालांकि, उसी तारीख को, फाइल को फिर से लिया गया क्योंकि प्रतिवादी बाद में उपस्थित हुआ था और लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामले को 08.02.2011 तक स्थगित कर दिया गया था। मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन पर मामले को पुनः उसी तारीख को उठाया गया था कि मामले को दिसंबर, 2010 के महीने में शीघ्र तारीख के लिए स्थगित कर दिया जाए क्योंकि वह 28-02-2011 को सेवानिवृत्त होने वाला था क्योंकि यह मामला 08-02-2011 के लिए नियत किया गया था। रेंट कंट्रोलर ने कॉपी दाखिल करने पर 26.11.2010 के लिए आवेदन की सूचना जारी की और 26.11.2010 को, मामले को समय से पहले करने के लिए आवेदन का समन इनकार की रिपोर्ट के साथ वापस प्राप्त हुआ और यह देखा गया कि किरायेदार की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ था और मामले को बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने के लिए फिर से स्थगित कर दिया गया था। यदि कोई हो, साथ ही 08.02.2011 के लिए आवेदन पर विचार के लिए। मकान मालिक ने दिनांक 08.02.2011 से पहले एक और आवेदन दायर किया जिसे निर्धारित तारीख पर प्रस्तुत करने का आदेश दिया गया था जिसमें यह दलील दी गई थी कि चूंकि किरायेदार 20.11.2010 को उपस्थित हुआ था और सम्मन प्राप्त होने के बाद वैधानिक अवधि के भीतर आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति दायर करने में विफल रहा था, इसलिए किराया अधिनियम की धारा 13-ए के प्रावधानों के अनुसार यह अनिवार्य था और इसलिए, बेदखली आदेश पारित किया जा सकता है। दिनांक 08-02-2011 को जब मामला लिया गया तो किरायेदार और किराया नियंत्रक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ, उसने देखा कि चुनौती की अनुमति के लिए कोई आवेदन नहीं किया गया था और मामले को विचारार्थ 11-02-2011 के लिए स्थगित कर दिया। दिनांक 11-02-2011 को किरायेदार के वकील उपस्थित हुए और किरायेदार के शपथपत्र के माध्यम से वाद लड़ने की अनुमति मांगने के लिए एक आवेदन दायर किया और मामला 16-02-2011 के लिए निर्धारित किया गया। दिनांक 16.02.2011 को धारा 18-क (4) के तहत याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन का उत्तर दायर किया गया था और यह दलील दी गई थी कि मकान मालिक की सेवानिवृत्ति 28.02.2011 को होनी थी और संलग्न प्रमाण पत्र भी सक्षम

प्राधिकारी का था और किरायेदार पर किराए का भारी बकाया था और वह 15 दिनों की वैधानिक अवधि के भीतर याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन करने में विफल रहा था। बेदखल करने के लिए धोया जा सकता है और मकान मालिक बेदखली आदेश पारित करने के लिए उसी आधार पर एक और आवेदन कर रहा था। उक्त तिथि पर, मकान मालिक ने इस आधार पर बेदखली आदेश पारित करने के लिए एक और आवेदन दायर किया कि किरायेदार

ने दिनांक 09-09-2010 को सम्मन स्वीकार करने से इंकार कर दिया था और उन्हें किराया याचिका की जानकारी थी और उन्होंने सांविधिक अवधि के भीतर बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर नहीं किया था। उक्त आवेदन में यह दलील दी गई थी कि किरायेदार को 16.11.2010 को फिर से सेवा दी गई थी, लेकिन उसने याचिकालड़ने के लिए अनुमति के लिए आवेदन नहीं किया और उसने 20.11.2010 को उपस्थिति दर्ज कराई और याचिकालड़ने के लिए अनुमति के लिए आवेदन नहीं किया और वह 08.02.2011 को उपस्थित नहीं हुआ और किराया अधिनियम की अनुसूची II के साथ पठित धारा 18-ए के प्रावधानों के अनुसार, याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन समन प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर दायर किया जाना था और याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन वैधानिक अवधि के बाद दायर किया गया था और समय वर्जित था और *ओम प्रकाश बनाम अश्विनी कुमार बस्सी (1) और सुरेश कुमार बनाम रविंदर सिंह जसवाल (2) में निर्धारित कानून के मद्देनजर*, किरायेदार को बेदखल किया जा सकता था।

(4) हलफनामे के माध्यम से केस लड़ने की अनुमति में, किरायेदार ने तर्क दिया कि मकान मालिक चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र के भीतर कई अन्य संपत्तियों के कब्जे में था, जिसे मकान मालिक द्वारा छुपाया गया था और वह स्कैक्टर-38, चंडीगढ़ में एक 10 मरला 3 मंजिला निर्मित घर और स्कैक्टर-51 चंडीगढ़ में एक फ्लैट का मालिक था और जानबूझकर अपने हलफनामे में इन संपत्तियों का उल्लेख नहीं किया था। तदनुसार, यह दलील दी गई थी कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का कोई संबंध नहीं था और विवादित परिसर एक सरला से किराए पर लिया गया था और स्वामित्व के परिवर्तन या सरला की मृत्यु के बारे में कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था और याचिका सुनवाई योग्य नहीं थी और सेवानिवृत्ति का प्रमाण पत्र विधिवत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी नहीं किया गया था क्योंकि उस पर कुछ उप निदेशक द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। प्रशासन, फूड सप्लाय डिपार्टमेंट, हरियाणा जो याचिकाकर्ता को सेवा से हटाने के लिए सक्षम प्राधिकारी नहीं था क्योंकि मकान मालिक स्वयं उसी विभाग में संयुक्त निदेशक के रूप में काम कर रहा था और निष्कासन आदेश केवल संबंधित विभाग के सचिव द्वारा हस्ताक्षरित किया जा सकता था, न कि उप निदेशक द्वारा और इसलिए, याचिका उक्त प्रमाण पत्र के आधार पर बनाए

रखने योग्य नहीं थी और किरायेदार याचिका का विरोध करने का हकदार था। यह कहा गया कि किरायेदार श्रीमती पुष्पा को किराया दे रहा था, जिसके साथ उसने दिनांक 15.02.2006 को किराया विलेख किया था और चूंकि किरायेदार के श्रीमती पुष्पा के साथ सौहार्दपूर्ण संबंध थे, इसलिए उनके द्वारा कोई किराया रसीद जारी नहीं की गई थी और किराया भी नहीं दिया गया था श्रीमती पुष्पा को @ 18000/- रुपये प्रति माह का भुगतान किया गया था और कभी-कभी सितंबर, 2009 से सितंबर, 2010 तक चेक के माध्यम से किराए का भुगतान भी किया गया था, जिसे विधिवत भुनाया गया था। किराए का भुगतान न करने का आधार साक्ष्य का विषय था और इसे प्रमुख साक्ष्य द्वारा साबित किया जाना था और किराया कभी भी 20,000 रुपये प्रति माह तक नहीं बढ़ाया गया था और इसलिए, योग्यता के आधार पर याचिका का विरोध करने की अनुमति मांगी गई थी। उपहार विलेख के आधार पर स्वामित्व से इनकार कर दिया गया था और कथित पारिवारिक निपटान का पूरा लेनदेन किराया अधिनियम की धारा 13-ए के मापदंडों के भीतर आने के एकमात्र इरादे से किया गया था और मकान मालिक का परिसर पर कब्जा करने का कोई इरादा नहीं था क्योंकि मकान मालिक पहले से ही चंडीगढ़ में कई अन्य संपत्तियों के कब्जे में था और उसकी जरूरत न तो सद्भावी थी और न ही वास्तविक। नोटिस की तामील के मुद्दे पर, यह दलील दी गई थी कि यह किराया अधिनियम की अनुसूची II के अनुसार नहीं था और किरायेदार को दिया गया नोटिस अधूरा था क्योंकि उसे याचिका की प्रति प्राप्त नहीं हुई थी और किरायेदार को फिर से 12.03.2011 के लिए बुलाया गया था। किरायेदार एक आम आदमी था और व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हुआ था और न्यायालय ने उसे लिखित बयान दाखिल करने का निर्देश दिया था लेकिन याचिका की प्रति उसे 20.1.2010 को उपलब्ध नहीं कराई गई थी और उसके बाद, किरायेदार ने 09.02.2011 को वकील नियुक्त किया था और उसके बाद उसे सूचित किया गया था कि याचिका लड़ने के लिए आवेदन दायर किया जाना था और तदनुसार, उक्त आवेदन इस प्रार्थना के साथ दायर किया गया था कि इसे स्वीकार किया जाए क्योंकि कई विचारणीय मुद्दे थे जिन पर निर्णय की आवश्यकता थी। किरायेदार ने दिनांक 16.02.2011 के आवेदन का जवाब भी दायर किया जिसमें उसने दलील दी कि उसे किराया अधिनियम की धारा 18-ए के तहत परिकल्पित के रूप में कभी भी सेवा नहीं दी गई थी और वह योग्यता के आधार पर याचिका का विरोध करने का हकदार था। उनके द्वारा प्राप्त समन अधिनियम की अनुसूची II में दिए गए प्रोफार्मा के अनुसार नहीं थे और विरोध करने की अनुमति वैधानिक अवधि के भीतर दायर की गई थी। तदनुसार, मकान मालिक द्वारा संदर्भित निर्णय लागू नहीं थे क्योंकि उन्हें 09.09.2010 को और न ही 16.11.2010 को कभी भी तामील नहीं किया गया था जैसा कि आरोप लगाया गया था और इसलिए, उन्होंने प्रार्थना की कि निष्कासन आदेश पारित करने

के लिए आवेदन खारिज कर दिया जाए।

(5) किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ किराया अधिनियम की धारा 13-ए और धारा 18-ए के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि किराया याचिका 03.09.2010 को दायर की गई थी और याचिका का नोटिस 04.09.2010 को जारी किया गया था और इनकार की रिपोर्ट के साथ प्राप्त किया गया था और आदेश 5 नियम 20 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत प्रतिस्थापित सेवा के लिए आवेदन दायर करने के लिए मामले को 06.10.2010 तक स्थगित कर दिया गया था

और उक्त तिथि को, किरायेदार को प्रकाशन के साथ-साथ 20.11.2010 के लिए प्रत्यय द्वारा बुलाने का आदेश दिया गया था और मामला स्थगित कर दिया गया था, लेकिन उसी तारीख को, किरायेदार उपस्थित हुआ था और लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला 08.02.2011 तक स्थगित कर दिया गया था और मकान मालिक द्वारा एक और आवेदन दायर किया गया था और मामला 08.02.2011 से 26.11.2010 तक पूर्व-निर्धारित किया गया था और पूर्व-प्रत्यायोजन के लिए आवेदन पर, किरायेदार की ओर से कोई पेश नहीं हुआ और मामला 08.02.2011 तक स्थगित कर दिया गया। दिनांक 11-02-2011 को ही किरायेदार ने न्यायालय में उपस्थित होने के बाद याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन किया और इसलिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के **ओम प्रकाश बस्सी** (सुप्रा) के निर्णय को ध्यान में रखते हुए, किराया नियंत्रक केवल संविधि द्वारा उसे प्रदत्त शक्तियों के संदर्भ में कार्य कर सकता था और परिसीमा अधिनियम 1963 की धारा 5 के तहत आवेदन पर विचार नहीं कर सकता था। विलंब के लिए क्षमा याचिका दायर की गई और तदनुसार, याचिका लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया। **मैसर्स एस्टर पब्लिशिंग बनाम श्री निवास अग्रवाल (3)** पर भी भरोसा किया गया था कि एक दिन की भी देरी को माफ नहीं किया जा सकता है। आगे यह देखा गया कि इनकार की रिपोर्ट के साथ समन वापस प्राप्त किए गए थे और समन निर्धारित प्रारूप में भेजे गए थे। सेवा के रूप के संबंध में, तथ्य विवादित नहीं था और किरायेदार 20.11.2010 को अदालत के समक्ष पहली बार उपस्थित नहीं हुआ था। केवल ओवर-साइट या टंकण त्रुटि के कारण, लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला स्थगित कर दिया गया था और यह स्वीकार नहीं किया जा सकता था कि याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। यह नोट किया गया कि सुनवाई की अगली तारीख अर्थात् 08.02.2011 को भी, कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था और न ही उनका वकील उपस्थित हुआ था और केवल 11.02.2011 को, याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन को रोक दिया गया था और इसलिए, 15 दिनों के भीतर दायर नहीं किया गया था, न्यायालय के पास आवेदन दायर करने में देरी को माफ करने की शक्ति नहीं थी और 06.06.2011

को याचिका लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन खारिज कर दिया और अगली 11.08.2011 को सुनवाई की तारीख तय किया।

(6) तत्पश्चात्, मकान मालिक ने दिनांक 13-06-2011 को यह आरोप लगाते हुए एक आवेदन दायर किया कि वाद लड़ने की अनुमति रद्द कर दी गई है और मामले की तारीख अनजाने में 11-08-2011 निर्धारित कर दी गई है और आगे किसी कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है तथा निष्कासन आदेश पारित किया जाना था और मकान मालिक को अनुचित कठिनाई हो रही थी क्योंकि वह 28-02-2011 को सेवानिवृत्त हो गया था और वह 4 महीने की अवधि से अधिक समय तक अपनी सेवानिवृत्ति के बाद सरकारी आवास को बनाए नहीं रख सके और तदनुसार, प्रार्थना की कि आवेदन की अनुमति दी जाए और मामले को सुनवाई के लिए लिया जाए और बेदखली आदेश तुरंत पारित किए जाएं। उक्त आवेदन किराया नियंत्रक और किराया नियंत्रक के समक्ष 15.06.2011 को रखा गया था, **कमलेश कुमार बनाम योगिंदर पाल और अन्य (4) के फैसले को ध्यान में रखते हुए, यह माना गया कि चूंकि याचिका लड़ने की अनुमति 06.06.2011 को खारिज कर दी गई थी, इसलिए अदालत के पास बेदखली आदेश पारित करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा था।** तदनुसार, किरायेदार को आवेदन की सूचना जारी किए बिना निष्कासन आवेदन की अनुमति दी गई थी और किरायेदार को 2 महीने की अवधि के भीतर प्रश्रगत परिसर का कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था, ऐसा न करने पर उसे प्रश्रगत परिसर से बेदखल किया जा सकता था। यह आगे शामिल किया गया था कि मकान मालिक किरायेदार को आदेश के बारे में तुरंत सूचित करेगा।

(7) किरायेदार ने 1-1-08-2011 को वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की जो 12.08.2011 को सुनवाई के लिए आई और इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा 20.09.2011 के लिए प्रस्ताव का नोटिस जारी किया गया। यह भी आदेश दिया गया था कि निर्धारित तिथि के लिए स्थगन के संबंध में नोटिस भी जारी किया जाए और निर्धारित तिथि के लिए नीचे के न्यायालयों के रिकॉर्ड को तलब किया जाए। इस बीच, मकान मालिक ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष बेदखली आदेश के निष्पादन के लिए एक आवेदन दायर किया जिसका समर्थन दिनांक 26.08.2011 के एक हलफनामे द्वारा किया गया था। उक्त आवेदन 17.09.2011 को सिविल जज (जूनियर डिवीजन)/किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई के लिए आया और यह आदेश दिया गया कि निष्पादन की जांच की जाए और इसे पंजीकृत किया जाए और मामले को 21.09.2011 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। दिनांक 20.09.2011 को, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में, किरायेदार की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ था और मकान मालिक के वकील ने उपस्थिति दर्ज कराई थी और मामले को 07.12.2011 तक स्थगित कर दिया गया था। दिनांक 21.09.2011 को, निष्पादन न्यायालय

ने देखा था कि डिक्री धारक ने कब्जे के वारंट के लिए एक आवेदन दायर किया था और इसे दिनांक 21.09.2011 के एक हलफनामे द्वारा समर्थित किया गया था कि किराया नियंत्रक द्वारा 15.06.2011 को पारित आदेशों के खिलाफ उच्च न्यायालय द्वारा कोई रोक नहीं लगाई गई थी और तदनुसार, 09.11.2011 के लिए कब्जे के वारंट जारी किए गए थे और मामले को बेलीफ की रिपोर्ट की प्रतीक्षा के लिए स्थगित कर दिया गया था। तत्पश्चात्, दिनांक 07-10-2011 को ताले तोड़कर पुलिस सहायता प्रदान करने के लिए निष्पादन न्यायालय के समक्ष एक आवेदन दायर किया गया था। उक्त तिथि पर, बेलीफ का बयान दर्ज किया गया था और ताले को तोड़ने की अनुमति दी गई थी और इसे 09.11.2011 के लिए फाइल पर रखने का आदेश दिया गया था। दिनांक 04-10-2011 को एक अन्य आवेदन दायर किया गया था कि किरायेदार झगड़ा कर रहा था और कब्जा सौंपने से मना कर दिया गया है और इसलिए पुलिस सहायता प्रदान की जाए। 'इली ने कहा कि आवेदन तदनुसार, किराया नियंत्रक के समक्ष 10.10.2011 को रखा गया था और 07.10.2011 के पहले आदेश के मद्देनजर अनुमति दी गई थी और मामला 09.11.2011 के लिए तय किया गया था ताकि बेलीफ की रिपोर्ट का इंतजार किया जा सके। तदनुसार, उक्त आदेशों के अनुसरण में मकान मालिक को पुलिस की सहायता से 17-10-2011 को कब्जा दिया गया था।

(8)2011 की सीएम संख्या 25268-सीआईआई को वर्तमान बेदखली याचिका में कब्जे की बहाली के साथ-साथ आगे के निर्माण के लिए स्थगन के लिए इस आधार पर रोक दिया गया था कि मामला 20.09.2011 के लिए निर्धारित किया गया था और बाद में कब्जा 17.10.2011 को लिया गया था। आवेदन में न्यायालय में उपस्थित मकान मालिक के वकील को नोटिस जारी किया गया था और नोटिस स्वीकार किया गया था और बेदखली के आदेश पर 19-10-2011 को रोक लगा दी गई थी और पक्षकारों को हस्तांतरित परिसर के कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था और यह कि कोई भी पक्ष अगले आदेशों तक विवादित संपत्ति को नुकसान नहीं पहुंचाएगा। उक्त आदेश के तहत अभिलेखों के साथ किराया नियंत्रक/कार्यकारी न्यायालय की टिप्पणियां भी मांगी गई थीं और मामले की सुनवाई समन्वय पीठ द्वारा 21-10-2011 को की जानी थी। दिनांक 21-10-2011 को मकान मालिक के वकील से एक वचन पत्र लिया गया था कि कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखी जाएगी और तदनुसार किराया नियंत्रक ने दिनांक 19-10-2011 के आदेशों के अनुसरण में अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की और उसे पुनः इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए और टिप्पणी देने के लिए कहा गया कि दिनांक 15-06-2011 का आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए और किरायेदार को बिना बुलाए उसके पीछे पारित किया गया था। किराया नियंत्रक की टिप्पणियां दिनांक 3-1-10-2011 को प्राप्त हुई थीं और उन्होंने उत्तर दिया था कि उन्होंने परिसर को सौंपने के लिए 2 महीने का समय दिया था और मकान मालिक को बेदखली आदेश के संबंध में तत्काल फार्म तैयार करना था और कोई समीक्षा

याचिका दायर नहीं की गई थी और उन्होंने कानून के प्रावधानों के अनुरूप और न्याय के नियमों को बनाए रखते हुए न्यायिक कार्यों का निर्वहन किया था। वर्ष 2011 के सी.एम. 26586-सीआईएल के साथ एक अतिरिक्त शपथ-पत्र दायर किया गया था जिसे दिनांक 09-11-2011 को अभिलिखित किया गया था जिसमें किरायेदार ने यह गवाही दी थी कि मकान मालिक ने दरवाजों और खिड़कियों के पूरे लकड़ी के फ्रेम को उपयोग से हटा दिया था और छत को क्षतिग्रस्त कर दिया था ताकि कब्जा बहाल न किया जा सके और किरायेदार यह दिखाने के लिए उसी और संलग्न तस्वीरों का उपयोग नहीं कर सके कि विचाराधीन घर के लकड़ी के फ्रेम को बाहर निकाला गया था। इसलिए इसे किसी भी तरह से लॉक नहीं किया जा सकता था। आवेदन में यह भी दलील दी गई थी कि मकान मालिक की मंशा *दुर्भावनापूर्ण है और*

उसने शुरू से ही दस्तावेजों में हेराफेरी की और पारिवारिक समझौते की आड़ में सेवानिवृत्ति से छह महीने पहले एक उपहार विलेख प्राप्त किया था।

(9) मामले को बहस के लिए लिया गया था और पक्षों के वकीलों की मदद से रिकॉर्ड का अच्छी तरह से अवलोकन किया गया था। 2012 के सीएम नंबर 8191-सीआईएल में किरायेदार के हलफनामे के साथ अतिरिक्त तस्वीरें रिकॉर्ड पर रखी गई थीं, जिसमें कहा गया था कि बेडरूम और लिविंग रूम के ऊपर की छत (लिटेल) के अलावा सामने की बालकनी को तोड़ दिया गया है और भूतल पर, संपत्ति को हुए भारी नुकसान के कारण बहुत सारा मलबा पड़ा हुआ था। उक्त आवेदन का उत्तर उसी तारीख को 2012 के सीएम नंबर 8397- सीआईआई दाखिल करके दिया गया था, जिसे रिकॉर्ड पर लिया गया था और दलीलें सुनी गई थीं।

(10) याचिकाकर्ता के वकील ने तर्क दिया है कि दिनांक 06.06.2011 का आदेश, जिसके तहत याचिकालड़ने की अनुमति को खारिज कर दिया गया था, समय वर्जित था और बाद का आदेश दिनांक 15.06.2011 टिकाऊ नहीं था क्योंकि किरायेदार की निंदा की गई थी, केवल इस आधार पर कि याचिकालड़ने के लिए आवेदन समय वर्जित था। उन्होंने तर्क दिया है कि किराया नियंत्रक द्वारा अपनाया गया तर्क सही नहीं है, जिसमें यह माना गया है कि किरायेदार 20.11.2010 को उपस्थित हुआ था, और इसलिए, यदि मामले को 20.11.2010 को ओवर-साइट या टंकण त्रुटि के कारण गलत तरीके से स्थगित कर दिया गया था, तो इसका मतलब यह नहीं होगा कि आवेदन दाखिल न करने के कारण किरायेदार का याचिकालड़ने का अधिकार समय वर्जित था। यह तर्क दिया गया था कि वह दिनांक 06.10.2010 के आदेश के अनुसरण में 16.11.2010 को प्रत्यय के आधार पर उपस्थित हुए थे और यह उचित सेवा नहीं थी क्योंकि उन्हें दिए गए समन की कोई प्रति नहीं थी जो किराया अधिनियम की धारा 18-ए (3) (ए) के प्रावधानों के तहत अनिवार्य थी और समन अनुसूची II के अनुसार होना चाहिए, इसके अलावा समन की एक प्रति जो द्वारा



भेजी जानी होती है पंजीकृत पोस्ट-एडी और प्रत्यय। उन्होंने यह भी बताया कि इस वजह से, रेंट कंट्रोलर द्वारा 12.03.2011 के लिए नए समन जारी किए गए थे और उसी दिन, यानी 20.11.2010 को किरायेदार द्वारा उपस्थित होने पर, लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला स्थगित कर दिया गया था। इसी तरह, यह प्रस्तुत किया गया है कि 09.09.2010 को पहले का इनकार प्रोसेस सर्वर द्वारा गलत तरीके से प्राप्त किया गया था क्योंकि सेवा का कोई गवाह नहीं था, कोई प्रयोजन नहीं था और पंजीकृत कवर नहीं भेजे गए थे। जगत राम हमीर चंद बनाम शांति सरूप (5) मामले में इस अदालत की खंडपीठ के फैसले पर भरोसा किया गया था कि पहली सुनवाई क्या थी

उचित सेवा के बाद। इसी तरह, सुशील कुमार सभरवाल बनाम गुरप्रीत सिंह (6) और हरविंदर पाल कौर और एक अन्य बनाम कुलदीप सिंह गुर्म @ कुलदीप सिंह और अन्य (7) पर भरोसा किया गया था।

(11) यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक के पक्ष में उपहार विलेख एक स्थापित दस्तावेज था और मकान मालिक को कोई अधिकार हस्तांतरित नहीं किया गया था और न ही उसे राज्य के अधिकारी द्वारा मालिक घोषित किया गया था और मकान मालिक और प्राप्तकर्ता का पता समान था। किरायेदार के वकील ने तर्क दिया कि सेवानिवृत्ति का प्रमाण पत्र भी उचित नहीं था क्योंकि उल्लिखित कार्यालय का कोई पता नहीं था और प्रमाण पत्र बिना किसी ज्ञापन और मुहर के कागज के एक सादे टुकड़े पर था और यह विधिवत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी नहीं किया गया था क्योंकि उस पर कुछ उप निदेशक (प्रशासन) द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। खाद्य एवं आपूर्ति विभाग, हरियाणा जबकि मकान मालिक स्वयं उसी विभाग में संयुक्त निदेशक के रूप में कार्य कर रहा था। दिनांक 14.02.2011 का दूसरा प्रमाण पत्र याचिका दायर करने के बाद था और उस पर विचार नहीं किया जा सका। आगे यह तर्क दिया गया था कि याचिकालड़ने की अनुमति दी जानी चाहिए क्योंकि निर्दिष्ट मकान मालिक चंडीगढ़ में अन्य संपत्तियों के मालिक थे, और इसलिए, विचारणीय मुद्दे उठाए गए थे और आवेदन को छोड़ने के लिए दायर किया गया जवाब अस्पष्ट था और बेदखली का आदेश केवल इस आधार पर दिया गया था कि यह समय वर्जित था, जिस तरह से किराया नियंत्रक ने कार्यवाही का संचालन किया था, उसे यह दिखाने के लिए भी उजागर किया गया था कि सबसे पहले, उचित समन जारी नहीं किए गए थे और उसके बाद, पूर्व-निर्णय के लिए विभिन्न आवेदन दायर किए गए थे जिन्हें किरायेदार के पीछे स्वीकार कर लिया गया था और अब, इस तथ्य के बावजूद कब्जा दिया गया था कि बेलीफ को पता था कि प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय इस न्यायालय द्वारा रिकॉर्ड मांगे गए थे और इस निर्देश के साथ यथास्थिति आदेश पारित किए जाने के बावजूद कि संपत्ति को

नुकसान नहीं पहुंचाया जाएगा, इस न्यायालय के आदेशों की धज्जियां उड़ाई जा रही थीं और तर्क दिया गया था कि पुनरीक्षण याचिका और बाद की घटनाओं के लंबित रहने के दौरान बहाली का आदेश दिया जाना चाहिए ध्यान में रखा जा सकता है।

(12) दूसरी ओर, मकान मालिक के वकील ने इस बात पर प्रकाश डाला कि शुरू में सेवा 09.09.2010 को प्रभावी थी और सीमा की अवधि उस तारीख से गिनी जाएगी और इसके बजाय प्रत्यय की कोई आवश्यकता नहीं थी क्योंकि किरायेदार को नोटिस मिला था और प्रतियों की आपूर्ति के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था और उसने 20.11.2010 को उपस्थिति दर्ज कराई थी

2002 (3) RCR (Civil) 431

(6) 201 1 (3) PLR 34

और पुन दिनांक 08.02.2011 को उपस्थित हुआ और दिनांक 11.02.2011 को ही बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर किया गया था और उक्त आवेदन किस आधार पर दायर किया गया था जब याचिका की प्रति उसे कथित रूप से वितरित नहीं की गई थी और उद्धृत निर्णय लागू नहीं थे क्योंकि किरायेदार अच्छी तरह से सेवा कर चुका था और उसके पास 2 महीने का समय था लेकिन उसने बचाव के लिए अनुमति के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया था। आदेश 5 नियम 10 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के प्रावधानों का उल्लेख किया गया था और यह प्रस्तुत किया गया था कि अनुसूची II के तहत सम्मन आंशिक रूप से अधूरे थे, लेकिन यह किरायेदार को किसी भी तरह से पूर्वाग्रह नहीं करता था। किरायेदार ने एक बार 08.02.2011 को उपस्थिति दर्ज कराई थी और कभी भी रिकॉर्ड का निरीक्षण नहीं किया था और इस न्यायालय के समक्ष संशोधन के आधार पर, यह आरोप लगाया गया था कि रीडर द्वारा 08.02.2011 को कोर्ट फाइल से कॉपी की आपूर्ति की गई थी, जबकि वह 08.02.2011 को कोर्ट में कभी पेश नहीं हुआ था और इस प्रकार, बचाव की अनुमति के लिए आवेदन का पैरा नंबर 10 वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के पैरा नंबर 8 के विपरीत है। यह तर्क दिया गया था कि देरी को माफ करने के लिए कोई आवेदन नहीं था और प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया था जो उप निदेशक हैं और 14.02.2011 और 16.02.2011 के प्रमाण पत्र भी रिकॉर्ड पर थे और तदनुसार, यह तर्क दिया गया था कि कोई भी विचारणीय मुद्दा उत्पन्न नहीं हुआ और बचन लाल *बनाम योगेश वार लाल मेहता* (8) में पारित निर्णय पर भरोसा किया गया। तदनुसार यह प्रस्तुत किया गया था कि किरायेदार अपने दृष्टिकोण में बहुत लापरवाह था और बल्कि लापरवाह था और भले ही निष्कासन का आदेश 15.06.2011 को पारित किया गया था और उसे खाली करने के लिए 2 महीने का समय दिया गया था, उसने केवल 11.08.2011 को पुनरीक्षण

याचिका दायर की थी। इंदु भूषण बनाम मुन्ना लाल और अन्य (9) का भी संदर्भ दिया गया है, यह तर्क देने के लिए कि प्रक्रिया सर्वर और उसका समर्थन पर्याप्त था और किरायेदार उपस्थित होने के बाद, न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रारूप में समन जारी करना अनावश्यक था और इसलिए, अवकाश आदेश उचित था। हरदेव सिंह सोखी बनाम वर्षा सहगल (10) और परमजीत सिंह बनाम अमरजीत सिंह वालिया और अन्य (11) एजी का तर्क था कि एक बार सेवा प्रभावित होने के बाद, निष्कासन का आदेश उचित था।

2006 (2) Local Acts Reporter 123

(7) 2007 AIR SC 1114

(8) 2010 (2) RCR (Rent) 356

(9) 2006 (4) Law Herald 3033

(10) 2011 (3) RCR (Civil) 748

हरियाणा राज्य बनाम जसमोहिंदर सिंह (12), ओम प्रकाश (सुप्रा) और विजय कुमार बनाम सुरिंदर तमन्ना (13), बलदेव कृष्ण और अन्य बनाम शिवकुमार सगगर (14) पर भी भरोसा किया गया था। मामले के गुण-दोष के आधार पर यह दलील दी गई कि मकान मालिक के पक्ष में एक धारणा है कि उसकी आवश्यकता वास्तविक और वास्तविक थी और गुरदियाल बनाम काबुल सिंह नगला (15), रंजीत कौर मदान बनाम सुरिंदर सिंह फेलिया (16) पर भरोसा किया गया था। इसी तरह, यह तर्क दिया गया था कि गिर्ट डीड पंजीकृत होने और यहां तक कि मकान मालिक ने अपनी सेवानिवृत्ति से एक दिन पहले ही परिसर खरीदा है, बस्त पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-ए के तहत बेदखली का हकदार है और दीपक सूरी बनाम कमोडोर केएस संधू (17) 8 सी चंद्र भूषण आनंद बनाम देवेन्द्र कुमार सिंगला (18) पर भरोसा किया गया था, प्रीतिभा झांगी बनाम देविंदर कुमार सिंगला (19), 8 सी बैजनाथ प्रसाद सैन बनाम दया शंकर सैन (20)। तदनुसार, यह तर्क दिया जाता है कि सेवानिवृत्ति के प्रमाण पत्र पर विचार नहीं किया जा सका और सुरिंदर गुप्ता बनाम इहिकम चंद (21) का संदर्भ दिया गया। तदनुसार यह प्रस्तुत किया गया था कि एक बार बचाव की अनुमति खारिज कर दिए जाने के बाद, दिनांक 15.06.2011 का आदेश एक स्वाभाविक अनुक्रम था और नोटिस जारी करने की कोई आवश्यकता नहीं थी और अनवर अली बनाम ज्ञान कौर (22) पर भरोसा किया गया था और तदनुसार, पारित आदेशों को उचित माना गया था।

(13) इस प्रकार, पूरा मुद्दा इस बात पर उबलता है कि क्या किराया अधिनियम की धारा 18-ए (3) (ए) के तहत निर्धारित किरायेदार पर सेवा विधिवत रूप से प्रभावित हुई थी और क्या किराया नियंत्रक ने उक्त धारा के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया था क्योंकि आवेदन को चुनौती देने की अनुमति पूरी तरह से इस आधार पर खारिज कर दी गई थी

कि किरायेदार की तामील हो गई थी और उसने वर्तमान आवेदन केवल 11.02.201 को दायर किया था। इससे पहले 20, 11.2010 को उपस्थित हुआ था

- (13) 2007 (2) Law Herald (P & H) 145 8
- (14) 2007 (1) Law Herald (P & H) 501
- (15) 2010 (4) Law Herald (P & H) 2841
- (16) 2010(2) Law Herald (P & H) 1185
- (17) 2003 (1) RCR (Rent) 698
- (18) 2011 (3) PLR 30
- (19) 2010 (2) RCR 124
- (20) AIR 1991 (M.P.) 132
- (21) 2009(1) RCR (Rent) 541
- (22) 2012(1)RCR(Civil)290

और उन्होंने 26-11-2010 के लिए निर्धारित तारीख को समय से पहले करने के लिए आवेदन की सूचना को स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। रेंट कंट्रोलर ने अपने आदेश में स्वयं इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि जब 20-11-2010 को मामले को स्थगित किया गया था जब लिखित बयान दाखिल करने के लिए नियत किया गया था तो एक चूक और टंकण त्रुटि हुई थी। यदि किराया नियंत्रक ने अधिनियम की धारा 18-ए के तहत निर्धारित विशेष प्रक्रिया का पालन नहीं किया था, तो अनिवार्य रूप से किरायेदार को सफल होना है और यह इस संदर्भ में है, रिकॉर्ड की जांच की जानी है। किराया अधिनियम के प्रावधान धारा 18ए को निम्नानुसार पढ़ा जाए:

"18-क. धारा 13-क या धारा 13ख के अधीन आवेदनों के निपटान के लिए विशेष प्रक्रिया - (1) धारा 13-क या धारा 13ख के अधीन दायित्व आवेदन पर इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

(2) धारा 13-ए या 13-बी के तहत आवेदन प्राप्त होने के बाद, नियंत्रक अनुसूची II में निर्दिष्ट फॉर्म में किरायेदार पर सेवा के लिए समन जारी करेगा।

(3) उपधारा (2) के अधीन जारी किए गए सम्मन किरायेदार को सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की प्रथम अनुसूची के आदेश V के उपबंधों के अनुसार तामील किए जाएंगे। नियंत्रक इसके अतिरिक्त यह निर्देश देगा कि सम्मन की एक प्रति भी एक साथ पंजीकृत डाक पावती द्वारा किरायेदार या उसके एजेंट को उस स्थान पर सेवा स्वीकार करने के लिए सशक्त किया जाए जहां किरायेदार या उसका एजेंट वास्तव में और स्वेच्छा से रहता है या व्यवसाय करता है या व्यक्तिगत रूप से लाभ के लिए काम करता है और सम्मन की एक और प्रति भवन के कुछ विशिष्ट हिस्से पर चिपका दी जाए जिसके संबंध में धारा 13-ए या धारा 13-बी के तहत आवेदन किया गया है।

(b) जब किरायेदार या उसके एजेंट द्वारा हस्ताक्षरित होने के लिए एक पावती नियंत्रक द्वारा प्राप्त की जाती है या समन युक्त पंजीकृत लेख को एक डाक कर्मचारी द्वारा इस आशय के समर्थन के साथ वापस प्राप्त किया जाता है कि किरायेदार या उसके एजेंट ने पंजीकृत लेख की डिलीवरी लेने से इनकार कर दिया है और एक प्रक्रिया सर्वर द्वारा इस आशय का समर्थन किया जाता है कि इसकी एक प्रति भवन के एक विशिष्ट हिस्से पर नियंत्रक द्वारा निर्देशित के अनुसार सम्मन चिपका दिया गया है और नियंत्रक इस तरह की जांच के बाद, जैसा कि वह उचित समझता है, पृष्ठांकन की शुद्धता के बारे में संतुष्ट है, वह घोषणा कर सकता है कि किरायेदार पर सम्मन की वैधता तामील हुई है।

(4) किरायेदार, जिस पर सम्मन की तामील उप-धारा (3) के तहत वैध रूप से की गई घोषित की गई है, को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर आवासीय 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 जिस पर वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और नियंत्रक से अनुमति प्राप्त करता है, जैसा कि इसके बाद प्रदान किया गया है, और सम्मन या उसकी ऐसी अनुमति प्राप्त करने के अनुसरण में उसकी उपस्थिति के डिफॉल्ट में, निर्दिष्ट मकान मालिक द्वारा दिया गया बयान या, जैसा भी मामला हो, विधवा, विधुर, बच्चे, पोते या विधवा बहू ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक या मालिक, जो बेदखली के लिए आवेदन में एक अनिवासी भारतीय है, किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और किरायेदार आवेदक बेदखली के आदेश का हकदार होगा।

(5) नियंत्रक किरायेदार को आवेदन का विरोध करने के लिए अनुमति दे सकता है यदि किरायेदार द्वारा दायर शपथ पत्र ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो निर्दिष्ट मकान मालिक को हकदार नहीं बनाएगा या, जैसा भी मामला हो, विधवा, विधुर, बच्चे, पोते या विधवा बहू ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक या मालिक, जो एक अनिवासी भारतीय है, आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से, जैसा भी मामला हो, धारा 13-ए या धारा 13-बी के तहत।

(6) जहां किरायेदार को आवेदन का विरोध करने के लिए अनुमति दी जाती है, नियंत्रक उस तारीख से एक महीने के बाद की तारीख पर सुनवाई शुरू नहीं करेगा, जिस दिन किरायेदार को याचिकालड़ने के लिए अनुमति दी गई थी और सुनवाई समाप्त होने तक दिन-प्रतिदिन आवेदन की सुनवाई करेगा और आवेदन का फैसला किया जाएगा।

(7) इस अधिनियम में किसी बात के होते हुए भी, नियंत्रक ऐसी कार्यवाही, जिस पर यह धारा लागू होती है, जिसमें साक्ष्य के अभिलेखन भी शामिल है, में जांच करते समय, छोटे कारणों के न्यायालय की प्रथा और प्रक्रिया का पालन करेगा।

(8) इस धारा में विनिदष्ट प्रक्रिया के अनुसार नियंत्रक द्वारा किए गए किसी आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन के कब्जे की वसूली के आदेश के विरुद्ध कोई अपील या द्वितीय अपील नहीं होगी, जैसा भी मामला हो:

परन्तु उच्च न्यायालय, स्वयं को संतुष्ट करने के प्रयोजन के लिए कि इस धारा के अधीन नियंत्रक द्वारा किया गया आदेश विधि के अनुसार है, मामले के अभिलेख मंगाए और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जो वह ठीक समझे।

(9) इस धारा में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, धारा 13-क या धारा 13-ख के अधीन बेदखली के लिए आवेदन के निपटान की प्रक्रिया वही होगी जो नियंत्रक द्वारा आवेदनों के निपटान की प्रक्रिया है।

वर्तमान मामले में पारित ज़िम्मेनी आदेश नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

“उपस्थित: सुश्री सोफिया राणा, याचिकाकर्ता की वकील।

सौंपे द्वारा प्राप्त याचिका। इसकी जांच कर पंजीकरण कराया जाए। पीएफ/आरसी प्रति आदि दाखिल करने पर प्रतिवादी को याचिका की सूचना 24-09-2010 को दी जाए। यदि वांछित हो तो दस्ती सम्मन दिया जाए।

एसडी/-

आरसी/04.09.2010

उपस्थित: याचिकाकर्ता के वकील.

प्रतिवादी को भेजे गए समन को इनकार की रिपोर्ट के साथ वापस प्राप्त हुआ। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने कहा है कि वह आदेश 5 नियम 20 के तहत प्रतिस्थापित सेवा के लिए एक आवेदन प्रस्तुत करना चाहती है। उन्होंने इसे दाखिल करने के लिए स्थगन का अनुरोध किया। अब 06.10.2010 को आने के लिए।

एसडी/-

आरसी/24.09.2010

उपस्थित: याचिकाकर्ता के वकील।

आदेश 5 नियम 20 के तहत प्रतिस्थापित सेवा के लिए आवेदन दायर नहीं किया गया। इसे 20-11-2010 को दायर किया जाए।

एसडी/-  
आरसी/06.10.2010

इस स्तर पर, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने सीपीसी के आदेश 5 नियम 20 के तहत एक आवेदन दायर किया है। प्रतिवादी को 20.11.2010 के लिए बुलाया जाए, जो समाचार पत्र "द ट्रिब्यून" में प्रकाशन के साथ-साथ प्रलेखन पर पहले से ही तय की गई तारीख है।

एसडी/-  
आरसी/06.10.2010

उपस्थित: पार्टियों के लिए कोई नहीं।

प्रतिवादी को जारी न्यायालय का नोटिस वापस तामील किया गया। प्रतिवादी को प्रति आदि दाखिल करने पर 12.03.2011 के लिए बुलाया जाए।

एसडी/-  
आरसी/20.11.2010

इस स्तर पर प्रतिवादी के रूप में फिर से फाइल ली गई है। अब मामला लिखित बयान दाखिल करने के लिए 08.02.2011 तक स्थगित किया जाता है।

एसडी/-  
आरसी/20.11.2010

उपस्थित: याचिकाकर्ता के वकील।

दिनांक 08-02-2011 से दिसम्बर, 2010 में किसी तारीख तक के लिए आवेदन पत्र पर फाइल ली गई। इस आवेदन की सूचना प्रतिवादी को 26.11.2010 को कॉपी आदि दाखिल करने पर दी जाए।

एसडी/-  
आरसी/20.11.2010

उपस्थित: पार्टियों के लिए वकील।

प्रतिवादी के लिए कोई नहीं।

मामले को पहले करने के लिए आवेदन की सूचना इनकार की रिपोर्ट के साथ वापस प्राप्त हुई। मामले को कई बार बुलाया गया लेकिन प्रतिवादी की ओर से कोई भी पेश नहीं हुआ। अब बचाव के लिए अनुमति दाखिल करने के लिए 08.02.2011 को आने के साथ-साथ आवेदन पर विचार करने के लिए।

एसडी/-  
आरसी/26.11.2010

उपस्थित: याचिकाकर्ता व्यक्तिगत रूप से, सुश्री प्रोमिला नैन, एडवोकेट के साथ  
प्रतिवादी के लिए कोई नहीं।

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने कहा है कि प्रतिवादी द्वारा याचिका लड़ने की अनुमति के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया है और इसलिए याचिकाकर्ता निर्दिष्ट मकान मालिक होने के नाते बेदखली का हकदार है और प्रतिवादी हस्तांतरित परिसर से है। सुना। फ़ाइल का अवलोकन किया गया। इसलिए फाइल पर याचिका लड़ने की अनुमति के लिए कोई आवेदन नहीं है। अब 11-02-2011 को विचारार्थ आऊंगा।

एसडी/-  
आरसी/08.02.2011

उपस्थित: वकील के साथ व्यक्तिगत रूप से याचिकाकर्ता

सुश्री प्रोमिला नैन, अधिवक्ता,

श्री राजेश सूद, एडवोकेट, प्रतिवादी के वकील।

प्रतिवादी के विद्वान वकील ने याचिकालड़ने की अनुमति के लिए एक आवेदन दायर किया है। प्रति की आपूर्ति की। अब मैं अपना उत्तर और दलीलें 16-02-2011 को दायर करने के लिए प्रस्तुत करूंगा।

एसडी/-  
आरसी/11.02.2011

उपस्थित: याचिकाकर्ता व्यक्तिगत रूप से, सुश्री प्रोमिला नैन, एडवोकेट के साथ  
श्री राजेश सूद, एडवोकेट, प्रतिवादी के वकील।



याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रतिवादी किरायेदार के निष्कासन आदेश को पारित करने के लिए एक आवेदन दायर किया है। सुना। अब अपना उत्तर दाखिल करने और उस पर विचार करने के लिए दिनांक 05-03-2011 को चर्चा की जाएगी।

एसडी।/-

आरसी/16.02.2011

उपस्थित: याचिकाकर्ता व्यक्तिगत रूप से प्रतिवादी के लिए प्रॉक्सी वकील सुश्री प्रोमिला नैन, एडवोकेट, श्री भूपेंदर राणा, एडवोकेट के साथ

बेदखली आदेश पारित करने के लिए आवेदन का जवाब दायर किया गया। प्रति की आपूर्ति की। प्रतिवादी के विद्वान प्रॉक्सी वकील ने कहा है कि प्रतिवादी के लिए मुख्य वकील स्टेशन से बाहर है और बेदखली आदेश पारित करने के लिए आवेदन पर बहस के लिए स्थगन का अनुरोध किया है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने कहा है कि प्रतिवादी किसी न किसी बहाने मामले को लंबा खींच रहा है। अब मैं 14.03.2011 को बेदखली आदेश पारित करने के लिए आवेदन पर बहस के लिए तैयार हूं।

एसडी।/-

आरसी/05.03.2011"

धारा 18-ए (3) (ए) को पढ़ने से पता चलता है कि समन आवश्यक रूप से धारा 18-ए (3) (ए) के तहत जारी किए जाने हैं और अनुसूची II में निर्दिष्ट रूप में जारी किए जाने हैं और सिविल प्रक्रिया संहिता 1908की पहली अनुसूची के आदेश 5 के प्रावधानों के अनुसार किरायेदार को तामील किया जाना है, इसके अलावा, किराया नियंत्रक पंजीकृत डाक पावती द्वारा सम्मन की एक प्रति भेजने के लिए एक कर्तव्य के तहत था और समन की एक और प्रति इमारत के विशिष्ट हिस्से में तय की जानी थी। किराया अधिनियम की धारा 18-ए के उप-खंड (3) (बी) के तहत, जहां डिलीवरी लेने से इनकार किया जाता है और प्रोसेस सर्वर द्वारा इस आशय का समर्थन किया जाना है कि समन चिपका दिया गया था, रेंट कंट्रोलर को बेचान की शुद्धता के बारे में जांच करनी होगी और घोषणा करनी होगी कि किरायेदार पर एक वैध सेवा थी। यह केवल उस मामले में है जहां सेवा वैध रूप से प्रभावित हुई है, किरायेदार को शपथ पत्र दायर करके और किराया नियंत्रक से अनुमति प्राप्त करके बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का अधिकार है। वर्तमान मामले में किराया नियंत्रक द्वारा इस प्रक्रिया को प्रभावी ढंग से नहीं किया गया है। दिनांक 04.09.2010 को दिनांक 24.09.2010 के लिए जारी किए गए समन का पहला सेट दिनांक 09.09.2010 की रिपोर्ट के साथ वापस लौटा दिया गया था कि किरायेदार उक्त समन को स्वीकार करने में विफल रहा था। दिनांक 24.09.2010 के आदेश में यह नहीं दिखाया गया है कि क्या कोई पंजीकृत कवर वापस प्राप्त किया गया था और क्या प्रक्रिया सर्वर द्वारा उस भवन पर कोई प्रलेखन किया गया था जिसके संबंध में अधिनियम की धारा 18-ए के उप-खंड (3) (ए) के

तहत निर्धारित बेदखली की मांग की गई थी। दिनांक 09-09-2010 की अस्वीकृति रिपोर्ट को भी किसी स्वतंत्र गवाह द्वारा नहीं देखा गया था और यह केवल प्रक्रिया सर्वर का समर्थन है जिसे स्वीकार किया गया था। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 5 नियम 17 में यह प्रावधान है कि जहां किरायेदार पावती स्वीकार करने से इनकार करता है, सेवारत अधिकारी को प्रतिवादी के बाहरी दरवाजे या भवन के किसी अन्य विशिष्ट हिस्से पर सम्मन चिपकाकर सेवा को प्रभावित करना है और व्यक्ति का नाम और पता, यदि कोई हो, किसके द्वारा घर की पहचान की गई थी, इसका उल्लेख किया जाना चाहिए। ऐसा प्रतीत होता है कि दिनांक 09-09-2010 को कथित रूप से प्रभावित सेवा के लिए प्रोसेस सर्वर द्वारा ऐसी किसी प्रक्रिया का अनुसरण नहीं किया गया है। इस प्रकार, रेंट कंट्रोलर के इस निष्कर्ष को सही नहीं ठहराया जा सकता कि सेवा 09.09.2010 को वैध रूप से प्रभावित हुई थी।

(14) दावा की गई सेवा की अगली तारीख दिनांक 06-10-2010 के प्रतिस्थापित सेवा के आदेश के अनुसरण में 16-11-2010 कथित है, जिसे ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है। 20.11.2010 के लिए प्रभावी सेवा के लिए भेजे गए समन के अवलोकन से पता चलता है कि याचिका की प्रति समन की एक प्रति के साथ संलग्न नहीं की गई थी जो अनिवार्य थी और अधिनियम की धारा 18-ए की उप-धारा (2) के अनुसार अनुसूची II के तहत निर्धारित निर्धारित प्रोफार्मा में नहीं थी। अनुसूची II निम्नानुसार पढ़ी जाती है:

#### अनुसूची II

[धारा 18-क की उपधारा (2) देखें]

ऐसे मामले में समन का रूप जहां पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-ए के तहत आवासीय भवन या अनुसूचित भवन के कब्जे की वसूली के लिए प्रार्थना की जाती है।

(किरायेदार का नाम, विवरण और निवास स्थान) जबकि श्री ने आपके निष्कासन के लिए एक आवेदन (जिसकी एक प्रति संलग्न है) दायर की है \_\_\_\_\_ (यहां विवरण डालें)

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-ए के तहत आवासीय भवन या अनुसूचित भवन; अब, इसलिए, आपको एतद्वारा उसकी सेवा के पंद्रह दिनों के भीतर नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने के लिए बुलाया जाएगा और उक्त अधिनियम की धारा 13-ए के तहत बेदखली के लिए आवेदन

का विरोध करने के लिए नियंत्रक की अनुमति प्राप्त करने के लिए, डिफॉल्ट रूप से, आवेदक पंद्रह दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद किसी भी समय उक्त आवासीय भवन या अनुसूचित से आपके निष्कासन के आदेश प्राप्त करने का हकदार होगा बिल्डिंग। आवेदन में उपस्थित होने और विरोध करने की अनुमति नियंत्रक को एक आवेदन पर प्राप्त की जा सकती है, जो एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित है जैसा कि उक्त अधिनियम की धारा 18-ए की उप-धारा (5) में संदर्भित है। 19 के इस दिन मेरे हाथ और मुहर के नीचे दिया गया.....

.....  
नियंत्रक"

(15) किरायेदार ने समन प्राप्त होने पर विशेष रूप से उल्लेख किया है कि उसे नोटिस की केवल एक प्रति मिली है और एक बार ऐसा हुआ था। तब धारा 18-ए उप-खंड (2) और (3) (ए) के प्रावधानों के तहत प्रदान की गई कोई प्रभावी सेवा नहीं थी और इसलिए, किराया नियंत्रक द्वारा दिया गया तर्क कि किरायेदार 20.11.2010 को उपस्थित होने पर सेवा को वैध रूप से प्रभावित किया गया था, प्रावधानों की वैधानिक आवश्यकताओं के खिलाफ है।

वास्तव में, दिनांक 20.11.2010 के आदेश के अवलोकन में उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी को प्रतियां आदि दाखिल करने पर 12.03.2011 के लिए बुलाया जाए और बाद में, किरायेदार की उपस्थिति पर, लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामला तय किया गया था, जबकि किरायेदार जो व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हुआ था, उसे उसके अधिकार के बारे में सूचित नहीं किया गया था कि आवेदन एक निर्दिष्ट मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर किया गया था और इसलिए, उन्हें 15 दिनों के भीतर याचिका लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन करना था। रिकॉर्ड से यह भी पता चलता है कि जैसा कि ऊपर देखा गया है, दिनांक 05.01.2011 और 16.02.2011 को 2 और आवेदन दायर किए गए थे, जिसमें यह प्रार्थना की गई थी कि बेदखली आदेश पारित किया जाए क्योंकि किरायेदार ने वैधानिक अवधि के भीतर आवेदन दायर नहीं किया था, हालांकि उसे तामील कर दिया गया था। दिनांक 16-02-2011 को उत्तर दाखिल करने के लिए किरायेदार को एक आवेदन का नोटिस जारी किया गया था और दिनांक 05-03-2011 को उत्तर दायर किया गया था। जवाब में, किरायेदार ने बहुत स्पष्ट रूप से उल्लेख किया था

कि उसे अधिनियम की धारा 18-ए के प्रावधानों के अनुसार कभी भी सेवा नहीं दी गई थी और किरायेदार द्वारा प्राप्त समन अनुसूची II में दिए गए प्रोफार्मा में नहीं था और तदनुसार, यह उल्लेख किया गया था कि **ओम प्रकाश (सुप्रा)** और **सुरेश कुमार (सुप्रा)** में भरोसा किया गया निर्णय लागू नहीं था और उसे योग्यता के आधार पर याचिका का विरोध करने की अनुमति दी जाए। किराया नियंत्रक, हालांकि, इस उत्तर पर विचार करने में विफल रहा और धारा 18-ए में निर्धारित विशिष्ट प्रक्रिया को भी ध्यान में रखने में विफल रहा, जिसमें उसे यह घोषित करना था कि किरायेदार पर सम्मन की वैध तामील की गई थी और प्रोसेस

सर्वर द्वारा किया गया पृष्ठांकन सही था और वह सम्मन की शुद्धता के बारे में संतुष्ट था। यह अभ्यास नहीं किया गया है जो आक्षेपित आदेश से स्पष्ट होगा।

(16) गुरशरण सिंह बनाम सतपाल (23) मामले में इस अदालत ने उचित सेवा के संबंध में इसी तरह की स्थिति से निपटने के दौरान देखा कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक के लिए धारा 18-ए के प्रावधान एक विशेष प्रक्रिया थी और इसका पालन किया जाना आवश्यक था क्योंकि निष्कासन की प्रकृति में गंभीर परिणाम होते हैं। उक्त मामले में भी, याचिकालड़ने की अनुमति के लिए आवेदन को बिना रिकॉर्ड किए समय वर्जित के रूप में खारिज कर दिया गया था कि समन वैध रूप से तामील किया गया था। फैसले के प्रासंगिक पैराग्राफ इस प्रकार हैं:

“8.

निर्दिष्ट मकान मालिकों के लिए अधिनियम में एक विशेष प्रावधान किया गया है, इसलिए उनकी सेवानिवृत्ति पर परिसर के तत्काल कब्जे की मांग करें और ऐसे आवेदनों को अधिनियम में विस्तृत तरीके से निपटाया जाना आवश्यक है। धारा 18-क की उपधारा (2) में विशेष रूप से यह प्रावधान है कि धारा 13-क के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर नियंत्रक अधिनियम में संलग्न अनुसूची II में विनिदष्ट प्रपत्र में किरायेदार की तामील के लिए सम्मन जारी करेगा जिसमें आगे स्पष्ट रूप से यह उपबंध है कि किरायेदार को उपस्थित होना चाहिए और ऐसी सूचना तामील की तारीख से 15 दिनों की अवधि के भीतर आवेदन का विरोध करने के लिए अनुमति लेनी चाहिए। नोटिस की तामील के किसी अन्य रूप में ऐसा प्रावधान नहीं है। उप-धारा (3) में यह भी प्रावधान है कि नियंत्रक इसके अतिरिक्त यह निर्देश देगा कि सम्मन की एक प्रति भी एक साथ पंजीकृत डाक पावती द्वारा किरायेदार को संबोधित की जाए। बाद की प्रक्रिया का बिल्कुल भी पालन नहीं किया गया था, हालांकि प्रारंभिक चरण में किराया नियंत्रक द्वारा आदेश दिया गया था। उप-धारा (4) में यह प्रावधान है कि एक बार यह घोषित हो जाने के बाद कि किरायेदार को विधिवत सेवा दी गई है, उसे आवासीय या अनुसूचित भवन से बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, जैसा भी मामला हो, जब तक कि वह उस आधार को बताते हुए एक हलफनामा दायर नहीं करता है जिस पर वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और उस संबंध में नियंत्रक से अनुमति प्राप्त करता है, याचिकालड़ने की अनुमति तब दी जाती है जब इस तरह की अनुमति मांगने वाला आवेदन ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो निर्दिष्ट मकान मालिक को भवन के तत्काल कब्जे को पुनर्प्राप्त करने के लिए अयोग्य घोषित करेगा। पूर्वोक्त प्रावधान। मेरे विचार में, स्पष्ट रूप से इस निष्कर्ष पर पहुंचा जा सकता है कि निर्दिष्ट मकान मालिकों द्वारा किरायेदार, परिसर के तत्काल कब्जे की मांग के लिए निर्धारित विशेष प्रक्रिया प्रकृति में अनिवार्य है। वर्तमान मामले में, ऐसी प्रक्रिया नहीं अपनाई गई थी और इस प्रकार यह धारण करना और घोषित करना मुश्किल है कि किरायेदार को अधिनियम की धारा 18-ए की उपधारा (3) के तहत वैध और विधिवत सेवा दी गई थी। अधिनियम द्वारा विचारित प्रक्रिया का पालन किया जाना अपेक्षित है। विशेष रूप से जब किरायेदार के उपस्थित नहीं होने की स्थिति में निष्कासन के आदेश की प्रकृति में गंभीर परिणाम होते हैं और नोटिस की तामील के 15 दिनों के भीतर याचिकालड़ने के लिए अनुमति मांगते हैं। इस प्रकार किरायेदार को कुछ मामलों में किराए से पहले उपस्थित होना आवश्यक है नियंत्रक ने निर्धारित तिथि से पहले ही उसे सूचित किया अदालत में उपस्थिति जब की तारीख के बीच का अंतर उपस्थिति और सेवा 15 दिनों से अधिक है।

12. उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में देखा जाए, तो रेंट कंट्रोलर के आदेश को बनाए रखना मुश्किल है। चुनाव लड़ने की अनुमति मांगने वाले आवेदन को समय से वर्जित के रूप में तभी खारिज किया जा सकता था जब यह दर्ज किया गया था कि समन वैध रूप से तामील किया गया था।"

(17) इस प्रावधान की हाल ही में हरविंदर कौर पाल बनाम कुलदीप सिंह गुर्म (24) में भी जांच की गई है, जिसमें यह माना गया है कि सेवाओं के सभी 3 तरीकों को प्रभावित किया जाना है क्योंकि विधायिका ने विशेष रूप से किरायेदार को ज्ञान का अधिकार प्रदान किया है कि उसे धारा 13-ए या 13-बी के तहत याचिका का सामना करना है। इस फैसले का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:

11. अधिनियम की धारा 13-बी, कानून में एक विशेष प्रावधान है जो एक अनिवासी भारतीय को हस्तांतरित परिसर के तत्काल कब्जे का अधिकार प्रदान करता है, जो उसके स्वामित्व में पांच साल से अधिक की अवधि के लिए है और वह एक परिसर के व्यक्तिगत कब्जे के लिए उसके द्वारा किराए पर दिए गए हस्तांतरित परिसर का दावा करने के लिए वापस आ गया है या लौटने का इरादा रखता है, जो अधिकार उसके द्वारा पहले प्रयोग नहीं किया गया है; और जहां कोई मालिक इस धारा के तहत किसी भवन का कब्जा वापस लेता है, वह इसे बिक्री या किसी अन्य माध्यम से हस्तांतरित नहीं करेगा या कब्जा लेने की तारीख से पांच साल की समाप्ति से पहले इसे बाहर नहीं करेगा अन्यथा बेदखल किरायेदार को विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा फिर से शामिल किया जा सकता है। चूंकि अनिवासी भारतीय को तुरंत कब्जा लेने का असाधारण अधिकार दिया गया है, इसलिए हस्तांतरित परिसर के ऐसे मालिक के किरायेदार को यह दिखाकर 'बचाव करने के लिए अनुमति' का मौका दिया जाता है कि अधिनियम की धारा 13-बी के तहत दायर याचिका सुनवाई योग्य नहीं है क्योंकि बेदखली याचिका अधिनियम की धारा 13-बी के तहत निहित आवश्यकता को पूरा नहीं करती है क्योंकि किरायेदार को बहुत सीमित अधिकार दिया जाता है। कानून निर्माताओं द्वारा अधिनियम की धारा 13 ए और 13-बी के तहत दायर ऐसी याचिकाओं में किरायेदार पर सेवा सुनिश्चित करने के लिए पूरा प्रयास किया गया था, ताकि वह जान सके कि वह धारा 13-बी के तहत याचिका का सामना कर रहा है और सेवा के बाद अधिनियम की धारा 18-ए (3) (ए) (बी) के प्रावधानों के संदर्भ में पूर्ण पाया जाता है, विद्वान किराया नियंत्रक से किरायेदारों पर सम्मन की वैध तामील की घोषणा करने की अपेक्षा की जाती है और इस प्रकार किरायेदार को कारण बताने के लिए बहुत सीमित समय दिया जाता है ताकि वह 'बचाव के लिए अनुमति के लिए आवेदन दाखिल करने के नाम पर अनावश्यक स्थगन लेकर मामले में अनावश्यक विलंब न कर सके।

इस प्रकार, इन कार्यवाहियों में अनिवार्य शर्त किरायेदार पर सेवा है, ताकि बेईमान मकान मालिक को प्रक्रिया सेवा एजेंसी के साथ मिलीभगत से दिए गए आदेश को दिखाकर किरायेदार पर टहलने का मौका न मिले। विधायिका ने अधिनियम की धारा 18-ए (2) में विशेष रूप से समन का रूप प्रदान किया है जिसमें यह स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया है कि वह किरायेदार को चुनाव लड़ने के लिए अनुमति प्राप्त करने के लिए सेवा के 15 दिनों के भीतर किराया नियंत्रक के सामने उपस्थित होने के लिए सूचित करेगी, अन्यथा 15 दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद, मकान मालिक वह किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त करने का हकदार होगा। फॉर्म में यह भी प्रावधान है कि बचाव की अनुमति के लिए एक आवेदन एक हलफनामे के रूप में होना चाहिए। धारा 18-ए (3) (ए) में प्रावधान है कि अधिनियम की धारा 18-ए (2) के तहत निर्धारित सम्मन सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में, 'सीपीसी') की पहली अनुसूची के आदेश 5 के प्रावधानों के अनुसार तामील किए जाएंगे, इसके अलावा, नियंत्रक यह भी निर्देश देगा कि समन की एक प्रति भी एक साथ किरायेदार या उसके एजेंट को संबोधित पंजीकृत डाक पावती द्वारा भेजी जाए और समन की एक और प्रति भवन के कुछ विशिष्ट हिस्से पर चिपकाए जाने की आवश्यकता है जिसके संबंध में अधिनियम की धारा 13-ए या 13-बी के तहत एक आवेदन दायर किया गया है। धारा 18-ए (3) (बी) आगे प्रदान करता है कि किरायेदार या उसके एजेंट द्वारा हस्ताक्षरित एक पावती नियंत्रक द्वारा प्राप्त की जाती है या उसी वाले पंजीकृत लेख एक डाक कर्मचारी द्वारा किए गए पृष्ठांकन के साथ वापस प्राप्त होते हैं कि किरायेदार या उसके एजेंट ने पंजीकृत लेख की डिलीवरी लेने से इनकार कर दिया है और एक प्रक्रिया सर्वर द्वारा एक समर्थन किया जाता है इस आशय के लिए कि सम्मन की प्रति चिपका दी गई है, जैसा कि नियंत्रक द्वारा भवन के एक विशिष्ट भाग पर निर्देशित किया गया है और नियंत्रक समन के रूप में इस तरह की जांच के बाद और पृष्ठांकन की शुद्धता के बारे में संतुष्ट होने पर, घोषणा करेगा कि किरायेदार पर सम्मन की वैध सेवा है। इस प्रकार, मेरे विचार से, विधायिका ने किरायेदार को सम्मन की तामील सुनिश्चित करने के लिए सभी संभव तरीके और साधन प्रदान किए हैं ताकि वह अपने अधिकार के बारे में जान सके जो सेवा की तारीख से 15 दिनों के भीतर बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर नहीं करने के कारण खतरे में पड़ सकता है। अधिनियम की धारा 18-ए (बी) में प्रावधान है कि समन सीपीसी के आदेश 5 के संदर्भ में और इसके अलावा, पंजीकृत डाक द्वारा और विवादित भवन के विशिष्ट पेल पर समन की एक और प्रति चिपकाकर जारी किया जाना है। तदनुसार, नियंत्रक को सभी तीन तरीकों का पालन करना होगा। वह सेवा के बारे में संतुष्ट होगा यदि वह रसीद की पावती प्राप्त करता है और समन के इनकार के मामले में जो प्रक्रिया सर्वर के माध्यम से दिया जाता है यदि इस आशय का समर्थन है कि सम्मन की प्रति भवन के विशिष्ट हिस्से पर चिपका दी गई है। यह प्रावधान सीपीसी के आदेश 5 नियम 17 के अनुरूप है, जबकि सीपीसी के आदेश 5 नियम 19 में इनकार की रिपोर्ट के बारे में प्रक्रिया सर्वर की सत्यता का न्याय करने की प्रक्रिया प्रदान की गई है।

12. दिलचस्प बात यह है कि वर्तमान मामले में, धारा 18-ए (3) (ए) और (बी) के तहत निर्देशित ऐसी कोई प्रक्रिया नहीं है, जिसका पालन विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा किया गया

है, जिसने पंजीकृत डाक के माध्यम से या इनकार करने के मामले में प्रक्रिया सर्वर द्वारा प्रत्यय के माध्यम से किरायेदार पर सेवा के रूप में कुछ भी रिकॉर्ड किए बिना इनकार करने की रिपोर्ट पर भरोसा किया है, न ही किरायेदार की ओर से इनकार के सवाल को सत्यापित करने का कोई मौका दिया गया है और केवल इस आधार पर आवेदन को खारिज कर दिया है कि डिंपल पुत्र सुरिंदर सिंह (याचिकाकर्ता नंबर 1/किरायेदार) ने सेवा से इनकार करने की बात स्वीकार की है। मेरे विचार से, इस संबंध में विद्वान किराया नियंत्रक का निष्कर्ष स्पष्ट रूप से गलत है और यह धारण नहीं किया जा सकता है कि किरायेदार पर सेवा 17.7.2009 को वैध रूप से प्रभावी थी। तदनुसार, किरायेदार द्वारा 'बचाव के लिए छुट्टी' के लिए दायर आवेदन सीमा के भीतर था।

(18) सुशील कुमार सभरवाल बनाम गुरप्रीत सिंह (25) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने आदेश 5 नियम 17 और 18 के तहत प्रक्रिया से निपटने और यह पाते हुए कि प्रक्रिया सर्वर की ओर से कई खामियां थीं, किरायेदार के खिलाफ एकतरफा डिक्ली को रद्द कर दिया और पक्षों को इस बात पर विचार करने के बाद मुकदमे में वापस भेज दिया कि न्यायालय की ओर से आकस्मिक दृष्टिकोण के परिणामस्वरूप सुनवाई में भाग लेने के लिए किरायेदार के अधिकार। इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने उस तरीके पर भी ध्यान दिया है जिसमें किराया नियंत्रक ने किरायेदार के खिलाफ कार्यवाही की थी और दो बार टिप्पणी भी मांगी थी जिससे यह तथ्य सामने आया था कि किरायेदार को नोटिस जारी किए बिना 15.06.2011 को अंतिम निष्कासन आदेश पारित किया गया था, हालांकि मामला 11.08.2003 के लिए तय किया गया था।

दिनांक 15.06.2003 के आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि निष्कासन आदेश पारित करने और इस तथ्य को दर्ज करने के बाद कि लागत ज्ञापन का आदेश दिया जाना है और उचित अनुपालन के बाद फाइल को सौंपा जाना है, किराया नियंत्रक ने आगे शब्दों को शामिल किया है "याचिकाकर्ता इस आदेश के बारे में प्रतिवादी को तुरंत सूचित करेगा। यह निगमन जो हाथ में है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए स्पष्ट प्रतीत होता है कि इस न्यायालय ने प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय, निर्देश दिया था कि याचिकाकर्ता को बेदखली से पहले नोटिस दिया जा सकता है और एक बार अधिकारी की रिपोर्ट मांगी गई थी, ऐसा लगता है कि उक्त निगमन किया गया था।

(19) भजन लाल (सुप्रा) के मामले में मकान मालिक द्वारा रखी गई निर्भरता लागू नहीं होगी क्योंकि यह सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र के विवाद के सवाल पर थी। वर्तमान मामले में, इस समय, यह न्यायालय गुण-दोष के आधार पर इस मुद्दे की जांच नहीं कर रहा है कि क्या याचिका लड़ने की अनुमति दी जानी चाहिए या नहीं और केवल इस मुद्दे पर

निर्णय ले रही है कि क्या किरायेदार को अधिनियम की धारा 18-ए के तहत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार विधिवत सेवा दी गई थी और समय होने के कारण अनुमति के लिए आवेदन को खारिज करने में किराया नियंत्रक की कार्रवाई यदि सेवा को उचित तरीके से प्रभावित नहीं किया गया तो वर्जित नहीं होगा। इंदु भूषण (सुप्रा) के मामले में भरोसा किया गया निर्णय भी लागू नहीं होता है क्योंकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि ट्रायल कोर्ट या हाईकोर्ट के समक्ष कोई सामग्री नहीं रखी गई थी, जिससे यह पता चले कि कोर्ट के समक्ष किया गया समर्थन गलत या गलत था। वर्तमान मामले में, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि 09.09.2010 और 16.11.2010 को प्रभावी सेवा धारा 18-ए के प्रावधानों के मद्देनजर वैध सेवा नहीं थी। **हरदेव सिंह शेखों** (सुप्रा) मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय इस तथ्य पर विचार कर रहा था कि याचिका लड़ने की अनुमति बिल्कुल भी दायर नहीं की गई थी और उपस्थिति के लिए तय की गई तारीख के बारे में गलत व्याख्या की गई थी। इसी तरह, **परमजीत सिंह** (सुप्रा) में, निष्कर्ष यह था कि किरायेदार को वैध रूप से सेवा दी गई थी और ऐसे तथ्यों और परिस्थितियों में, निष्कासन आदेश को बरकरार रखा गया था और **महाराष्ट्र राज्य** (सुप्रा) में, न्यायालय के समक्ष मुद्दा यह था कि राज्य की सेवा कहां की गई थी और उस पर *एकतरफा* कार्यवाही की गई थी और उक्त आदेश को रद्द करने के लिए 3407 दिनों की देरी को माफ नहीं किया गया था। **विजय कुमार** (सुप्रा) में, अधिनियम की धारा 18-ए के तहत कार्यवाही के लिए परिसीमा अधिनियम की धारा 5 की प्रयोज्यता को खारिज कर दिया गया था और बलदेव कृष्ण (सुप्रा) मामले में भी यही स्थिति थी जिसमें किरायेदार आवेदन दाखिल करना भूल गया था और स्टेशन से बाहर चला गया था। **गुरदियाल** (सुप्रा) पर निर्भरता भी लागू नहीं है क्योंकि यह अधिनियम की धारा 13-बी के प्रावधानों से संबंधित है जिसमें यह माना गया था कि मकान मालिक के पक्ष में अनुमान था कि उसकी आवश्यकता सही और वास्तविक थी। **दीपक सूरी** (सुप्रा), **चंदर भूषण आनंद** (सुप्रा), **प्रदीप झांगी** (सुप्रा) और **बैजनाथ प्रसाद सिंह** (सुप्रा) केवल मकान मालिक के प्रकाश के बारे में बात करते हैं और यहां तक कि सेवानिवृत्ति से एक दिन पहले ठीक से खरीद भी मकान मालिक को एक निर्दिष्ट मकान मालिक होने का दावा करने का हकदार बनाने के लिए अच्छा माना जाता था। **सुरिंदर गुप्ता का** मामला (सुप्रा) फिर से सेवानिवृत्ति के प्रमाण पत्र के मामले से संबंधित है और क्या सही प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया था या नहीं और चूंकि यह न्यायालय उस मामले के गुणों में नहीं जा रहा है जिसका निर्णय अभी तक किराया नियंत्रक द्वारा नहीं किया गया है, उक्त निर्णय की कोई प्रयोज्यता नहीं है। अनवर अली के मामले (सुप्रा) में निर्धारित प्रस्ताव इस तथ्य से भी संबंधित है कि आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति को अस्वीकार कर दिए जाने के बाद एक निष्कासन आदेश सीधे पारित किया जाना चाहिए और वास्तव में, यह दर्शाता है कि किराया नियंत्रक शुरू में आवेदन को खारिज करते समय निष्कासन के आदेश को पारित करने में विफल



रहा था और उसके बाद, किरायेदार को नोटिस दिए बिना निष्कासन के आदेश को पारित करने की तारीख को पूर्वनिर्धारित किया था।

(20) दूसरा मुद्दा जो अब विचार के लिए उठता है, वह इस तथ्य के कारण परिसर की बहाली के लिए आवेदन है कि कार्यवाही इस न्यायालय के समक्ष लंबित थी और प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय, 20.08.2011 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था:

"20.09.2011 के लिए प्रस्ताव की सूचना।

नोटिस पुनः : तय की गई तारीख के लिए भी रहें।

बेदखली से पहले याचिकाकर्ता को नोटिस दिया जा सकता है।

निर्धारित तिथि के लिए नीचे की अदालतों के रिकॉर्ड को बुलाया जाए।

(21) उपरोक्त आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि किराया नियंत्रक को बेदखली करने से पहले याचिकाकर्ता को नोटिस जारी करना था और जैसा कि ऊपर विस्तार से देखा गया था, वह अच्छी तरह से जानता था कि मामले के रिकॉर्ड इस न्यायालय द्वारा तलब किए गए थे, लेकिन निष्पादन के साथ आगे बढ़ते समय, किरायेदार को नोटिस जारी किए बिना मकान मालिक के आवेदनों पर पुलिस सहायता और सहायता प्रदान करने का विकल्प चुना। निष्पादन कार्यवाही में दिनांक 07.10.2011 और 10.10.2011 के आदेश नीचे दिए गए हैं:

“उपस्थित: डिक्री धारक व्यक्तिगत रूप से, वकील सुश्री प्रोमिला नैन के साथ

बेलीफ अवतार सिंह व्यक्तिगत रूप से

दर्ज किए गए जमानतदार का बयान, जिसके अनुसार जेडी को कब्जे के वारंट का पूरा ज्ञान/नोटिस है, लेकिन पुलिस की मदद के बिना कब्जा नहीं दिया जा सका और जेडी ने परिसर में ताला लगाने की धमकी भी दी है। उन्होंने आगे कहा कि पुलिस की मदद से ताले तोड़ने की अनुमति आवश्यक है। सुना। बेलीफ द्वारा दिए गए बयान के मद्देनजर, हस्तांतरित परिसर के संबंध में 09.11.2011 के लिए फिर से कब्जे का वारंट जारी किया जाए। बेलीफ ताला तोड़ने के लिए अधिकृत है, अगर एक ही कब्जा सौंपने के लिए आवश्यक है। बेलीफ को पुलिस सहायता प्रदान करने/आदेश देने के लिए विद्वान जिला एवं सत्र न्यायाधीश, यूटी, चंडीगढ़ को अनुरोध पत्र भेजा जाए।

एसडी/-

एस.के. शर्मा, सिविल जज (जेडी)/07.10.2011

उपस्थित: डिक्री धारक व्यक्तिगत रूप से, वकील सुश्री प्रोमिला नैन, के साथ

पुलिस सहायता प्रदान करने के लिए विद्वान सिविल जज, सीनियर डिवीजन, यूटी, चंडीगढ़ को सूचना/पत्र के लिए प्रार्थना करने वाले आवेदन पर फाइल डाली गई। सुना। दिनांक 07.10.2011 के आदेश के तहत आदेश दिए गए कब्जे के वारंट के निष्पादन में बेलीफ को पुलिस सहायता प्रदान करने के लिए अनुरोध पत्र भेजा जाए। अब 09.11.2011 को आने के लिए, बेलीफ की प्रतीक्षा रिपोर्ट के लिए पहले से ही तारीख तय की गई है।

एसडी/-

एस.के. शर्मा, , सिविल जज (जेडी)10.10.2011 "

(22)जैसा कि ऊपर देखा गया है, ऐसी परिस्थितियों में, किराया नियंत्रक से स्पष्टीकरण दो बार बुलाया गया था और यह दिखाने के लिए कि कब्जा ले लिया गया था, फोटो भी आवेदन के साथ रिकॉर्ड पर रखे गए थे और यह सुनिश्चित करने के लिए कि किरायेदार को उक्त आवेदन के अनुसरण में वापस कब्जे में नहीं रखा गया था, मकान मालिक ने दरवाजों और खिड़कियों के लकड़ी के फ्रेम को हटा दिया था ताकि घर का उपयोग होने के बावजूद नहीं किया जा सके बहाना दिया गया है कि वह विचाराधीन परिसर का नवीनीकरण करना चाहता था। इस न्यायालय ने दिनांक 19.10.2011 को आदेश पारित किया था जिसमें यह आदेश दिया गया था कि कोई भी पक्ष अगले आदेशों तक विवादित संपत्ति को नुकसान नहीं पहुंचाएगा। 2012 के सीएम नंबर 8191-सीआईआई में दिनांक 23.03.2012 के हलफनामे के साथ रिकॉर्ड पर रखी गई बाद की तस्वीरों का अवलोकन किया जाता है

यह दिखाने के लिए कि आरसीसी की छत को तोड़ दिया गया था, घर को निर्जन बनाने के लिए प्रत्येक कमरे पर स्टील के गिडर्स को रोक दिया गया था और यहां तक कि पानी की टंकियों को भी तोड़ दिया गया था ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि किरायेदार संपत्ति को रहने योग्य नहीं बना सके। यह और कुछ नहीं बल्कि मकान मालिक की ओर से 19.10.2011 को पारित इस न्यायालय के अंतरिम आदेश का उल्लंघन करने वाला एक स्पष्ट कार्य है। ऐसी परिस्थितियों में, बहाली के लिए आवेदन को संत रानी बनाम राजिंदर लाल (26) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 144 के तहत अनुमति दी जानी है, *जिसके बाद इस न्यायालय द्वारा मेसर्स उत्तम चंद्र रणजीत सिंह बनाम राम गोपाल कालिया (27) में निर्धारित किया गया था।*

(23)किरायेदार विचाराधीन घर का कब्जा लेने और घर को रहने योग्य बनाने के लिए आवश्यक मरम्मत करने का हकदार होगा और घर को रहने योग्य बनाने में किए गए खर्च को मकान मालिक से उचित सबूत दिखाने के बाद वसूल किया जाएगा घर को रहने योग्य बनाने में शामिल खर्च।

(24) किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से 4 महीने की अवधि के भीतर योग्यता के आधार पर चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन पर निर्णय लेगा क्योंकि यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि धारा 18-ए और उप-खंड (2) और (3) (ए) के प्रावधानों के अनुसार सेवा कभी भी वैध रूप से प्रभावित नहीं हुई थी, और इसलिए, सीमा के आधार पर आवेदन को खारिज करने वाले रेंट कंट्रोलर का आदेश उचित नहीं था।

(25) "पुनरीक्षण याचिका को तदनुसार मकान मालिक से वसूल किए जाने वाले 1,00,000 रुपये की विशेष लागत के अधीन अनुमति दी जाती है, जिसे किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के पास जमा करना होता है और किरायेदार को 2 महीने की अवधि के भीतर भुगतान करना होता है।

(26) तदनुसार, उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उपरोक्त शर्तों में वर्तमान पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाती है। इस आदेश की एक प्रति आवश्यक अनुपालन के लिए जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के माध्यम से किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ को भेजी जाए।

(26) AIR 1978 (SC) 1601

(27) 1982 P.L.R. (86)

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।

जोगिंद्र जांगड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हथीन, हरियाणा