एस.एस. निज्जर के समक्ष S

शिव शंकर लाल,-याचिकाकर्ता/मकान मालिक बनाम

किशन चंद,-प्रतिवादी/किरायेदार

सीआर नंबर 1985 ऑफ 1986

7 मई, 2003

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1974- धारा 13-किरायेदार को बेदखल करना-किराएदार द्वारा दिए गए किराए की बिना शर्त स्वीकृति-क्या यह किराए का भुगतान न करने के आधार को छोड़ने के समान है-धारित, हां-पर्याप्त साक्ष्य दिखाएँ कि याचिका दायर करने से पहले दुकानें चार महीने से अधिक समय तक बंद रहीं - मकान मालिक उस अवधि का उल्लेख करने में विफल रहा जिसके लिए दुकानें खाली और बिना किसी उचित कारण के बंद रहीं - विशिष्ट दलीलों का अभाव - किरायेदार पर कोई पूर्वाग्रह नहीं क्योंकि दोनों पक्ष मामले को जानते थे और साक्ष्य प्रस्तुत करके उस मुद्दे पर सुनवाई शुरू की गई - परिसर को खाली रखने के लिए उचित कारण साबित करने का दायित्व किरायेदार पर है - नीचे दिए गए न्यायालयों के निष्कर्षों ने विशिष्ट कथनों की गैर-याचना के आधार पर साक्ष्य को खारिज कर दिया, अनुचित, अवैध और अलग रखा जा सकता है .

निर्णय दिया गया कि यदि प्रस्तुत किया गया किराया बिना शर्त स्वीकार कर लिया जाता है, तो किराए का भुगतान न करने का आधार मकान मालिक को उपलब्ध नहीं होगा। मुद्दा संख्या 1 और 2 पर नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों की पुष्टि की जाती है।

इसके अलावा, यह माना गया कि विद्वान किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि फ़ाइल पर दिखाई देने वाली सभी परिस्थितियों का संचयी प्रभाव यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि आवेदन शुरू होने से पहले दुकान चार महीने से अधिक समय तक बंद रही। उपरोक्त निष्कर्ष के बावजूद, याचिकाकर्ता के खिलाफ मुद्दा संख्या 3 का निर्णय लिया गया है। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने इस आधार पर किसी भी साक्ष्य पर चर्चा नहीं की है कि इसमें शामिल मुद्दे पर कोई दलील नहीं है। मेरी राय है कि नीचे दिए

गए दोनों विद्वान न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए मुद्दे संख्या 3 पर दर्ज किए गए निष्कर्ष गलत हैं और उन्हें अलग रखा जाना चाहिए।

-संजय बंसल, याचिकाकर्ता के वकील।

(सर्वोत्तम 27 एवं 28)

8. प्रतिवादी की ओर से डी. बंसल, अधिवक्ता।

एस.एस. निज्जर, जे.

(1) मकान मालिक ने विद्वान अपीलीय प्राधिकारी के फैसले के खिलाफ, हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1974 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 15 (6) के तहत यह किराया संशोधन दायर किया है। 1983 की किराया अपील संख्या 16 में किराया आवेदन 201-आर 1980 में विद्वान किराया नियंत्रक, चरखी दादरी के 12 सितंबर 1983 के फैसले की पुष्टि करते हुए 3 अप्रैल 1986 को भिवानी में फैसला सुनाया गया।

(2) मकान मालिक (बाद में "याचिकाकर्ता" के रूप में संदर्भित) ने किरायेदार (इसके बाद "प्रतिवादी" के रूप में संदर्भित) को बेदखल करने के लिए अधिनियम की धारा 13 के तहत विद्वान किराया नियंत्रक, चरखी दादरी के समक्ष एक आवेदन दायर किया। दो दुकानों के संबंध में जिनका विवरण आवेदन के मुख्य नोट में दिया गया है। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी 1 फरवरी, 1975 से आवेदन की स्थापना की तारीख तक किराया का भुगतान करने में विफल रहा था। दूसरा आधार यह था कि आवेदन दाखिल करने की तारीख से पहले चार महीने से अधिक समय तक परिसर प्रतिवादी द्वारा खाली रहा था। अधिनियम की धारा 8 के तहत प्रतिवादी को 9 जनवरी 1979 को नोटिस भेजा गया था। इसलिए, प्रतिवादी रुपये की मासिक किराए की दर के अलावा, वर्ष 1975 में नगरपालिका समिति द्वारा बढ़ाए गए गृह कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। 30.

(3) प्रतिवादी ने आवेदन का विरोध किया। उन्होंने बढ़े हुए गृह कर का भुगतान करने की देनदारी से इनकार किया। उन्होंने इस बात से भी इनकार किया कि किराए का परिसर चार महीने से अधिक समय से बंद पड़ा है। 19 अप्रैल, 1980 के अपने आदेश द्वारा, विद्वान किराया नियंत्रक ने कार्यवाही की लागत रुपये का आकलन किया। 40 और ब्याज रुपये

की राशि में. 136.80 पी. आवेदन की प्रस्तुति की तारीख (2 मार्च, 1980) से ठीक पहले तीन वर्षों के लिए याचिकाकर्ता द्वारा दावा किए गए किराए के बकाया का मूल्यांकन रुपये की राशि में किया गया था। 1080. किराए का बकाया, लागत और ब्याज सहित कुल मिलाकर रु. 1256.80 पी. उपरोक्त राशि 3 मई 1980 को विद्वान किराया नियंत्रक के समक्ष प्रस्तुत की गई थी। इस राशि को याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने बिना किसी विरोध के स्वीकार कर लिया था।

(4) पार्टियों की दलील पर, 16 जुलाई, 1980 को विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तय किए गए: -

(1) क्या याचिकाकर्ता हाउस टैक्स का हकदार है? यदि हां, तो किस दर से, कब से और कितना? ऑप

(2) गृह कर का भुगतान न करने पर क्या प्रभाव पड़ता है? ऑप

(3) क्या विवादित परिसर चार महीने से अधिक समय से बंद पड़ा है जैसा कि याचिकाकर्ता के पैरा संख्या 6 में बताया गया है? यदि हाँ तो किस प्रभाव से? ऑप

(4) क्या उत्तर के पैरा क्रमांक 6 में उठाई गई आपत्तियों के कारण आवेदन खारिज किया जा सकता है? ओपीआर

(5) राहत.

(5) शुरुआत में, यह देखा जा सकता है कि मुद्दा संख्या 4 को हटा दिया गया था क्योंकि यह 5 मई, 1983 के आदेश द्वारा न्यायालय के निर्णय के लिए उत्पन्न नहीं हुआ था।

(6) सबूतों की सराहना के बाद, मुद्दा नंबर 1 याचिकाकर्ता के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ तय किया गया था। अंक संख्या 2 का निर्णय भी याचिकाकर्ता के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध दिया गया। मुद्दे संख्या 3 पर फिर से, यह माना जाता है कि फ़ाइल पर दिखाई देने वाली सभी परिस्थितियों का संचयी प्रभाव यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि आवेदन शुरू होने से पहले दुकान चार महीने से अधिक समय तक बंद रही। भारी सबूतों के बावजूद, विद्वान किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता के खिलाफ मुद्दा संख्या 3 का फैसला इस आधार पर किया कि जिस अवधि के लिए परिसर बंद रहा, उसके संबंध में कोई दलील नहीं थी और इस आशय का कोई दावा नहीं था कि परिसर बंद रहा। बिना किसी उचित कारण के बंद कर दिया गया। उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर, बेदखली याचिका विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा खारिज कर दी गई थी।

(7) अपील पर, यह माना गया है कि विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज करना उचित था।

(8) श्री संजय बंसल ने प्रस्तुत किया कि नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने कोई दलील न होने के कारण साक्ष्यों की अनदेखी करके कानून में गलती की है। हाउस टैक्स के संबंध में भले ही दलीलों में हाउस टैक्स में बढ़ोतरी का जिक्र नहीं किया गया था, लेकिन ऐसा हुआ था

निश्चित रूप से उस नोटिस में उल्लेख किया गया था जिसे प्रतिवादी को तामील करने की मांग की गई थी, जिसे उसने तामील करने से परहेज किया। लिखित बयान में इस बात पर कोई आपत्ति नहीं थी कि बढ़ोतरी का जिक्र नहीं किया गया है. चूंकि, पार्टियों ने सबूत पेश किए थे, इसलिए प्रतिवादी के मामले पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ा। श्री बंसल ने तब तर्क दिया कि नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने गलत माना है कि किराए की बिना शर्त स्वीकृति किराए का भुगतान न करने पर बेदखली के आधार के संबंध में याचिकाकर्ता के खिलाफ छूट या रोक को जन्म देती है। श्री बंसल के अनुसार, जो किराया प्रस्तुत किया गया था उसे स्वीकार कर लेने मात्र से किराया न चुकाने के आधार पर जमीन की रोक या माफी नहीं मानी जाएगी। यह प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान किराया नियंत्रक ने 1 जनवरी, 1975 से परिसर के वार्षिक किराये मूल्य पर 6.25% की दर से गृह कर में वार्षिक किराये मूल्य के 10% तक की वृद्धि को स्वीकार कर लिया था। इसे भी स्वीकार कर लिया गया था विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा कि प्रतिवादी को अपेक्षित नोटिस दिया गया था। किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता के पक्ष में मुद्दा संख्या 1 और 2 का फैसला किया। ऐसा होने पर, याचिकाकर्ता निष्कासन के आदेश का हकदार था। हालाँकि, नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने छूट या रोक के आधार पर राहत को गलत तरीके से अस्वीकार कर दिया है।

(9) श्री एस.डी. दूसरी ओर, बंसल ने प्रस्तुत किया है कि विद्वान किराया नियंत्रक ने 19 अप्रैल, 1980 को किराए का आकलन किया था। इसका ब्याज सहित 3 मई, 1980 को विधिवत भुगतान किया गया था। इसे जमींदार ने स्वीकार कर लिया। टेंडर कम होने के आधार पर खारिज नहीं किया गया। यहां तक कि जुलाई, 1980 में दायर की गई प्रतिकृति में भी छोटी निविदा की दलील नहीं उठाई गई थी। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि ये तथ्य स्पष्ट रूप से रोक/छूट की दलील को स्थापित करते हैं। इस दलील के समर्थन

में, विद्वान वकील ने **श्री बाल कृष्ण बनाम श्री सीता राम,** [1](1) **श्री देस राज सिंह बनाम श्रीमती कौशल्या देवी,** [2](2) में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है।

(10) मैंने पार्टियों के विद्वान वकील की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार किया है।

(11) मेरी सुविचारित राय है कि विद्वान निचली अपीलीय अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को या तो मनमाना या गैर जरूरी नहीं कहा जा सकता है। उपरोक्त मामलों में, यह स्पष्ट रूप से रहा है (एस.एस. निज्जर, जे.) यह माना गया कि यदि प्रस्तुत किया गया किराया बिना शर्त स्वीकार कर लिया जाता है, तो किराए का भुगतान न करने का आधार मकान मालिक को उपलब्ध नहीं होगा। देस राज सिंह के मामले में (सुप्रा) ओ. चिन्नप्पा रेड्डी (जे.) ने एक समान स्थिति पर विचार किया और निम्नानुसार देखा: -

"विद्वान वकील संतोख सिंह बनाम हरनाम सिंह, 1976 रेंट कंट्रोल रिपोर्टर, 543 में मेरे भाई ए.एस. बैंस, जे. के फैसले पर भरोसा करते हैं। यह एक ऐसा मामला था जिसमें मकान मालिक के वकील ने किराया स्वीकार किया और एक समर्थन किया जो था निम्नलिखित नुसार:-

"मैं निविदा स्वीकार करता हूं और किराया न चुकाने का आधार छोड़ता हूं।"

यह सच है, जैसा कि प्रतिवादी के विद्वान वकील ने बताया कि वर्तमान मामले में ऐसा कोई समर्थन नहीं किया गया था, लेकिन इससे कोई फर्क नहीं पड़ता। मकान मालकिन के वकील द्वारा निविदा की स्वीकृति ही किराया न चुकाने के आधार को त्यागने के समान है।"

(12) उपरोक्त के मद्देनजर, मुद्दा संख्या 1 और 2 पर नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों के निष्कर्षों की पुष्टि की जाती है।

---

[1] 1977 आरएलआर 935

[2] 1977 आरएलआर 548

(13) मुद्दे संख्या 3 पर, नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने माना है कि मकान मालिक ने उस अवधि के बारे में विशेष रूप से दलील नहीं दी है जिसके दौरान दुकानें बंद रहीं और यह बिना किसी उचित कारण के बंद रही, इन तथ्यों के संबंध में साक्ष्य ध्यान न दिया जाए. श्री संजय बंसल का कहना है कि नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा लिया गया उपरोक्त दृष्टिकोण अति-तकनीकी है और किसी पक्ष के उचित कारण को पराजित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है यदि ऐसे तथ्यों की गैर-अभिवेदन के कारण कोई पूर्वाग्रह नहीं होता है। वर्तमान मामले में, विद्वान किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि यह दिखाने के लिए पर्याप्त सबूत हैं कि बेदखली याचिका दायर करने से पहले दुकानें चार महीने से अधिक समय तक बंद रही थीं। तथ्य की ऐसी खोज को दर्ज करने के बाद, विद्वान किराया नियंत्रक ने इन कारणों से साक्ष्य को गलत तरीके से नजरअंदाज कर दिया है कि आवेदक "याचिकाकर्ता" की दलीलों ने केवल क़ानून के शब्दों को पुन: प्रस्तुत किया है: याचिकाकर्ता ने विशेष रूप से उस अवधि का उल्लेख नहीं किया है जिसके लिए प्रतिवादी द्वारा बिना कब्जे के दुकानें बंद रहीं: इस आशय की कोई दलील नहीं है कि प्रतिवादी "बिना किसी उचित कारण के" विवाद में परिसर पर कब्जा करने में विफल रहा।

(14) श्री बंसल ने आगे कहा है कि विद्वान किराया नियंत्रक का उपरोक्त तर्क, जिसे विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है, कई मामलों में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के विपरीत है। उन्होंने कहा कि एक विशिष्ट मुद्दा तैयार किया गया है। पक्षों को इस मुद्दे पर साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी गई। इसलिए, पक्ष मामले के प्रति सचेत थे जिसका उत्तर दिया जाना था। नतीजतन, प्रतिवादी को आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती थी कि सबूतों को इस आधार पर बाहर रखा जाना चाहिए कि आवश्यक दलीलों की कमी है। उपरोक्त दलील के समर्थन में, विद्वान वकील ने **सरदूल सिंह बनाम प्रीतम सिंह और अन्य**[3] (3) के मामले में एक फैसले पर भरोसा किया है। विद्वान वकील के अनुसार, दलीलों की कमी के कारण उत्तरदाताओं पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ा है। अभिवचनों या उसमें प्रस्तुत साक्ष्यों के विश्लेषण के मामले में पांडित्यपूर्ण या हठधर्मी दृष्टिकोण नहीं हो सकता। जब तक पार्टियों ने मामले को समझ लिया है कि उन्हें जवाब देना है, तब तक यह नहीं कहा जा सकता कि वे अस्पष्टता या कार्यवाही की कमी से पूर्वाग्रहग्रस्त हैं। ऐसी परिस्थितियों में साक्ष्यों को खारिज नहीं किया जाना चाहिए। उपरोक्त प्रस्तुतीकरण के समर्थन में, विद्वान वकील ने **एल.आर. द्वारा राम सरूप गुप्ता (मृत) बनाम बिशुन नारायण इंटर कॉलेज और अन्य** [4](4) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर

[3] (1999) 3 SCC 522
[4] AIR 1987 SC 1242

भरोसा किया है। **श्रीमती राजबीर कौर और अन्य बनाम मै. एस चोकोसिरी एंड कंपनी**[5] (5) **राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी** [6](6) **बैंक ऑफ इंडिया बनाम लेखिमोनी दास** [7]**(7)।**

(15) मैंने विद्वान वकील द्वारा दी गई दलीलों पर उत्सुकता से विचार किया है। मेरी राय है कि श्री संजय बंसल द्वारा उठाए गए कानूनी मुद्दे को माननीय सर्वोच्च न्यायालय के साथ-साथ इस न्यायालय द्वारा भी दृढ़ता से अनुमोदित किया गया है। सरदूल सिंह के मामले (सुप्रा) में, सुप्रीम कोर्ट ने पैराग्राफ 12 में निम्नानुसार कहा: -

"12. ...यह अच्छी तरह से स्थापित है कि अदालत या प्राधिकारी के समक्ष दलीलों की अनुपस्थिति के बावजूद, यदि कोई मुद्दा तय किया गया है और पार्टियां इसके प्रति सचेत थीं और उस मुद्दे पर सुनवाई के लिए गईं और सबूत पेश किए और पेश करने का अवसर दिया उक्त मुद्दे के संबंध में साक्ष्य या गवाहों से जिरह, किसी विशिष्ट दलील के अभाव में कोई आपत्ति बाद में उठाए जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती.................. ..

(16) राम सरूप गुप्ता के मामले (सुप्रा) में, सुप्रीम कोर्ट ने सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) के आदेश 6 नियम 1 की व्याख्या करते हुए कहा कि दलीलों के सार का पता लगाना अदालत का कर्तव्य है। फॉर्म पर अनावश्यक जोर देना वांछनीय नहीं है, इसके बजाय, दलीलों के सार पर विचार किया जाना चाहिए। एक बार जब यह पाया जाता है कि दलीलों में कमी के बावजूद पक्षकारों को मामले की जानकारी थी और वे सबूत पेश करके उन मुद्दों पर सुनवाई के लिए आगे बढ़े, तो अपील में दलीलों की अनुपस्थिति का सवाल उठाना किसी पार्टी के लिए खुला नहीं होगा। फैसले के पैराग्राफ 6 में, सुप्रीम कोर्ट ने इस प्रकार कहा: -

"6. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या उत्तरदाताओं ने अपने लिखित बयान में आवश्यक दलील दी है कि लाइसेंस अपरिवर्तनीय था जैसा कि अधिनियम की धारा 60 (बी) में विचार किया गया है और यदि हां, तो क्या रिकॉर्ड पर कोई सबूत है उस दलील का समर्थन करने के लिए। यह अच्छी तरह से तय है कि दलील के अभाव में, पार्टियों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य, यदि कोई हो, पर विचार नहीं किया जा सकता है। यह भी

[5] AIR 1988 SC 1845
[6] (1999) 1 SCC 141
[7] (2000) 3 SCC 640

समान रूप से तय है कि किसी भी पक्ष को अपनी दलील से आगे बढ़ने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए और सभी आवश्यक और पक्ष द्वारा स्थापित मामले के समर्थन में भौतिक तथ्यों की पैरवी की जानी चाहिए। पैरवी का उद्देश्य और उद्देश्य प्रतिद्वंद्वी पक्ष को यह जानने में सक्षम बनाना है कि उसे किस मामले का सामना करना है। निष्पक्ष सुनवाई के लिए यह जरूरी है कि पक्ष को आवश्यक भौतिक तथ्यों को बताना चाहिए ताकि अन्य पक्ष को आश्चर्य न हो। हालाँकि, दलीलों को एक उदार निर्माण प्राप्त होना चाहिए, बाल विभाजन तकनीकीताओं पर न्याय को पराजित करने के लिए कोई पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण नहीं अपनाया जाना चाहिए। कभी-कभी, दलीलों को व्यक्त किया जाता है ऐसे शब्द जो स्पष्ट रूप से कानून की सख्त व्याख्या के अनुसार मामला नहीं बना सकते हैं, ऐसे मामले में, प्रश्न का निर्धारण करने के लिए दलीलों के सार को सुनिश्चित करना अदालत का कर्तव्य है। फॉर्म पर अनावश्यक जोर देना वांछनीय नहीं है, इसके बजाय दलीलों के सार पर विचार किया जाना चाहिए। जब भी पैरवी की कमी का सवाल उठे तो जांच नहीं होनी चाहिए

दलीलों के स्वरूप के बारे में इतना ही कहें, इसके बजाय न्यायालय को यह पता लगाना चाहिए कि क्या पक्षों को वास्तव में मामले और उन मुद्दों की जानकारी थी जिन पर वे सुनवाई के लिए गए थे। एक बार जब यह पाया जाता है कि दलीलों में कमी के बावजूद पार्टियों को मामले की जानकारी थी और उन्होंने सबूत पेश करके उन मुद्दों पर सुनवाई शुरू की, तो उस स्थिति में किसी पार्टी के लिए अपील में दलीलों की अनुपस्थिति का सवाल उठाना खुला नहीं होगा। भगवती प्रसाद बनाम श्री चंद्रमौल, (1966) 2 एससीआर 286 (एआईआर 1966 एससी 735) में इस न्यायालय की एक संविधान पीठ ने इस प्रश्न पर विचार करते हुए कहा (एआईआर के 738 पर):

"यदि कोई दलील विशेष रूप से नहीं की गई है और फिर भी यह निहितार्थ द्वारा एक मुद्दे से ढका हुआ है, और पार्टियों को पता था कि उक्त याचिका मुकदमे में शामिल थी, तो केवल तथ्य यह है कि दलील को स्पष्ट रूप से दलीलों में नहीं लिया गया था। यदि कोई पक्ष साक्ष्यों द्वारा संतोषजनक ढंग से सिद्ध हो जाता है तो उस पर भरोसा करने से उसे वंचित कर दिया जाता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सामान्य नियम यह है कि राहत पार्टियों द्वारा की गई दलीलों पर आधारित होनी चाहिए। लेकिन जहां मुकदमे के दोनों पक्षों के स्वामित्व से संबंधित महत्वपूर्ण मामलों को छुआ जाता है हालाँकि, मुद्दों में परोक्ष रूप से या यहां तक कि अस्पष्ट रूप से, और उनके बारे में सबूत दिए गए हैं, तो यह तर्क कि किसी विशेष मामले को अभिवचनों में स्पष्ट रूप से नहीं लिया गया था, पूरी तरह से औपचारिक और तकनीकी होगा और हर मामले में सफल नहीं हो सकता है। न्यायालय को क्या करना है इस तरह की आपत्ति से निपटने में विचार

करें: क्या पार्टियों को पता था कि विचाराधीन मामला मुकदमे में शामिल था, और क्या उन्होंने इसके बारे में सबूत पेश किए? यदि ऐसा प्रतीत होता है कि पार्टियों को पता नहीं था कि मामला मुकदमे में था और उनमें से किसी को भी इसके संबंध में साक्ष्य पेश करने का कोई अवसर नहीं मिला है, यह निस्संदेह एक अलग मामला होगा। एक पक्ष को ऐसे मामले पर भरोसा करने की अनुमति देना जिसके संबंध में दूसरे पक्ष ने साक्ष्य नहीं दिया और उसके पास साक्ष्य प्रस्तुत करने का कोई अवसर नहीं है, पूर्वाग्रह के विचारों को प्रस्तुत करेगा, और एक पक्ष के साथ न्याय करने में, न्यायालय दूसरे पक्ष के साथ अन्याय नहीं कर सकता है। ।"

(17) कानून के उपरोक्त अनुपात की पुष्टि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा श्रीमती में की गई है। राजबीर कौर का मामला (सुप्रा)। निर्णय के पैराग्राफ 22 में यह निम्नानुसार देखा गया है:-

"22. डॉ. चितले ने तब आग्रह किया कि अपीलकर्ता द्वारा धन के मुद्दे पर भी कोई दलील नहीं दी गई थी - कब्जा बांटने के लिए विचार किया गया था और जिस बिंदु पर दलील नहीं दी गई थी, उस पर पेश किए गए किसी भी सबूत पर बिल्कुल भी गौर नहीं किया जा सकता था। जैसा कि एक सामान्य प्रस्ताव में प्रस्तुतीकरण अपरिहार्य है: लेकिन वर्तमान मामले में, हमारी राय में, बिंदु को अच्छी तरह से नहीं लिया गया है। अपीलकर्ताओं ने विशेष रूप से "सबलेटिंग" का अनुरोध किया। प्रतिवादी ने समझा कि "सबलेटिंग" के तत्व सहित सबलेटिंग की सभी घटनाओं का तात्पर्य है। किराया" और विशेष रूप से प्रतिफल के अस्तित्व को नकारते हुए उस दलील को पार किया। पक्ष एक-दूसरे के मामले के दायरे की पूरी जानकारी के साथ मुकदमे में गए। इन परिस्थितियों में दलीलों को उदारतापूर्वक समझने की आवश्यकता होगी।

राम सरूप गुप्ता बनाम बिशुन नारायण इंटर कॉलेज, एआईआर 1987 एससी 1242 में, इस न्यायालय ने दलीलों को उदारतापूर्वक समझने की आवश्यकता के बारे में कहा:

...कभी-कभी, दलीलें ऐसे शब्दों में व्यक्त की जाती हैं जो कानून की सख्त व्याख्या के अनुसार स्पष्ट रूप से मामला नहीं बना सकती हैं। ऐसे मामले में यह अदालत का कर्तव्य है कि वह प्रश्न का निर्धारण करने के लिए दलीलों के सार का पता लगाए। फॉर्म पर अनावश्यक जोर देना वांछनीय नहीं है, इसके बजाय दलीलों के सार पर विचार किया जाना चाहिए। जब भी दलील की कमी के बारे में सवाल उठाया जाता है

तो जांच दलील के स्वरूप के बारे में नहीं होनी चाहिए, बल्कि अदालत को यह पता लगाना चाहिए कि क्या पक्षों को वास्तव में मामले और उन मुद्दों की जानकारी थी जिन पर वे सुनवाई के लिए गए थे। एक बार जब यह पाया जाता है कि दलीलों में कमी के बावजूद पक्षकारों को मामले की जानकारी थी और वे सबूत पेश करके उन मुद्दों पर सुनवाई के लिए आगे बढ़े, तो उस स्थिति में अपील में दलीलों की अनुपस्थिति का सवाल उठाना किसी पार्टी के लिए खुला नहीं होगा। . (जोर दिया गया).

आख़िरकार, "पार्टियों के पास भविष्यवक्ताओं की दूरदर्शिता नहीं है और उनके वकीलों के पास चाल्मर्स की मसौदा कौशल नहीं है"। डॉ. चितले के इस तर्क में भी कोई दम नहीं है"।

(18) फिर से राम नारायण अरोड़ा के मामले (सुप्रा) में, सुप्रीम कोर्ट ने कानून के उपरोक्त प्रस्ताव को दोहराया। निर्णय के पैराग्राफ 11 में, यह निम्नानुसार देखा गया है: -

"11. दलीलों के विश्लेषण या उसमें दिए गए सबूतों के मामले में कोई पांडित्यपूर्ण या हठधर्मी दृष्टिकोण नहीं हो सकता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि अगर दलीलें स्पष्ट रूप से निर्धारित की गई हैं, तो अदालत के लिए निर्णय लेना आसान होगा मामला। लेकिन अगर दलीलों में कमी है या अस्पष्ट है और अगर दोनों पक्षों ने समझ लिया है कि मामला क्या था और कानून की आवश्यकता के संदर्भ में क्या दलील दी गई है और ऐसी सामग्री अदालत के सामने रखी गई है, तो कोई भी पक्ष पूर्वाग्रहग्रस्त नहीं है। अगर हम इस कोण से विश्लेषण करते हैं, हमें नहीं लगता कि किराया नियंत्रक द्वारा दिए गए आदेश में हस्तक्षेप करना उच्च न्यायालय के लिए उचित नहीं था।"

(19) बैंक ऑफ इंडिया के मामले (सुप्रा) में, सुप्रीम कोर्ट पैराग्राफ 6 में एक आधार पर विचार कर रहा था, जिसका आग्रह इस प्रकार किया गया था: -

"6. आग्रह किया गया दूसरा आधार यह है कि यदि मुकदमे में वादी का दावा अतिचार के लिए कार्रवाई के कारण पर आधारित है, क्योंकि प्रतिवादियों को अदालत के डिक्री के साथ तैयार किया गया था, तो वादी को दलील देनी होगी और द्वेष साबित करना होगा और जब तक यह स्थापित हो गया है कि वह राहत नहीं पा सका.. कोई भी प्राप्त करें

(20) पैराग्राफ 11 में उपरोक्त प्रश्न पर विचार करते हुए सुप्रीम कोर्ट ने इस प्रकार टिप्पणी की है

"11. ..किसी मुकदमे में पैरवी करने या कोई मुद्दा उठाने की इच्छा तब उत्पन्न होती है जब किसी पक्ष को पूर्वाग्रह से ग्रसित किया जाता है। ऐसे मामले में जहां तथ्य बड़े होते हैं और पक्ष दूसरे पक्ष के दावे के आधार पर सुनवाई के लिए जाते हैं यह उन्हें स्पष्ट रूप से ज्ञात है, हम यह समझने में असफल हैं कि दलीलों की कमी उन पर कैसे प्रतिकूल प्रभाव डालेगी"।

(21) नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने **पूरन सिंह टेलर मास्टर बनाम राम मूर्ति** [8]के मामले में इस न्यायालय की एकल पीठ के फैसले पर भरोसा किया है, जिसमें इसे पैराग्राफ 8 में निम्नानुसार देखा गया है: -

"8.............. इस प्रकार, आवेदन में लगाए गए आरोप काफी अस्पष्ट थे, क्योंकि इसमें किसी भी अवधि का उल्लेख नहीं किया गया था जिसके दौरान किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था। केवल इसका पुनरुत्पादन क़ानून की शब्दावली निष्कासन के आदेश की गारंटी देने के लिए पर्याप्त नहीं थी"।

(22) उपरोक्त निर्णय के बाद, **हरनाम सिंह बनाम सतीसा कुमार** [9](9) के मामले में इस न्यायालय ने माना है कि अधिनियम की धारा 13 (2) (5) के तहत अवधि की सटीक अवधि का केवल गैर-विनिर्देशन नहीं होना चाहिए। याचिका को अस्वीकार करने के लिए पर्याप्त आधार होना चाहिए। इसके बाद, इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने **राम निवास और अन्य बनाम राकेश कुमार और अन्य के मामले में,** [10](10) पैराग्राफ 5 में निम्नानुसार व्यवस्था दी है: -

"5. निर्णय के लिए मुख्य प्रश्न यह उठता है कि यदि किरायेदारी के आधार पर बेदखली के मुकदमे में, वादी मालिकाना हक़ की दलील देता है और पक्ष उस संबंध में साक्ष्य पेश करते हैं, तो क्या मालिकाना हक के आधार पर कब्जे के लिए डिक्री पारित की जा सकती है अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील के अनुसार, ऐसा नहीं किया जा सकता है। यह अच्छी तरह से तय है कि यदि पक्षों को पता था कि किसी मामले में कोई मुद्दा उठता है और वे उस पर सबूत पेश करते हैं, हालांकि इसे दलीलों में जगह नहीं मिलती है और

---

[8] 1981 (2) RLR 448
[9] 1981 (1) RLR 125
[10] AIR 1981 Pb & Haryana 397

कोई विशिष्ट नहीं है इस पर मुद्दा तय हो चुका है, अदालत अभी भी उस पर फैसला दे सकती है। किसी भी पक्ष को यह कहने की इजाजत नहीं दी जा सकती कि अदालत इस मामले पर फैसला नहीं कर सकती क्योंकि यह दलीलों में नहीं उठाया गया था।"

(23) नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों ने भी इस आधार पर साक्ष्य को खारिज कर दिया है कि मकान मालिक यह दलील देने में विफल रहा कि परिसर बिना किसी उचित कारण के खाली था। यह मुद्दा भी अब इस न्यायालय में एकीकृत नहीं है। **राजा राम (मृत्यु) बनाम सुरजन सिंह एवं अन्य**[11], (11) के मामले में इसे अनुच्छेद 6 में रखा गया है जो इस प्रकार है:-

"6................यदि, एक बार मकान मालिकों द्वारा यह साबित कर दिया जाए कि विवाद में दुकान बंद रही और इस प्रकार किरायेदारों द्वारा उस पर कब्जा नहीं किया गया, तो, आधिकारिक के मद्देनजर मोहन लाल के मामले (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य की घोषणा के बाद, किरायेदारों पर यह साबित करने का बोझ होगा कि बिना उचित कारण के ऐसा नहीं था।

(24) **मोहन लाल बनाम कस्तूरी लाल** [12](12) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य द्वारा यह निम्नानुसार देखा गया है: -

"5.................किसी भी उचित कारण को स्थापित करने के लिए आवश्यक तथ्य केवल किरायेदार के ज्ञान में हो सकते हैं, और यदि उसने उन तथ्यों को स्थापित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया है, तो यह दुकान पर कब्ज़ा न करने के उचित कारण के बारे में विस्तृत और विशिष्ट निष्कर्ष देना किराया नियंत्रक का वैधानिक कर्तव्य नहीं था।

(25) इसी तरह का विचार वी.के. झांजी, जे. ने **हरि देव सूद बनाम मंदिर भगवान द्वारका नाथ जी**[13], (13) के मामले में व्यक्त किया है। उस स्थिति में, यह इस प्रकार देखा गया है:-

---

[11] 1981 (1)RLR 174
[12] 1966-68 PLR (Supplement) 35
[13] Air 1981 Pb. & Haryana 397

"पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और रिकॉर्ड देखने के बाद, मेरा विचार है कि पुनरीक्षण याचिका बिना किसी योग्यता के है। प्रारंभ में, यह मकान मालिक को साबित करना है कि परिसर अपेक्षित के लिए किरायेदार द्वारा खाली रखा गया है अवधि, यानी बेदखली आवेदन की प्रस्तुति से चार महीने पहले। इसके बाद ही, सबूत का बोझ किरायेदार पर यह स्थापित करने के लिए स्थानांतरित हो जाता है कि बिना किसी उचित कारण के ऐसा नहीं था। किरायेदार को यह बताना है कि किन परिस्थितियों में उन्होंने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया क्योंकि स्थापित करने के लिए आवश्यक तथ्य थे

कोई भी उचित कारण केवल किरायेदार की जानकारी में ही हो सकता है। परिसर को खाली रखने के लिए उचित कारण साबित करने के लिए सबूत पेश करना उसका काम है..................

(26) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह माना जाता है कि मुद्दे संख्या 3 पर नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष अनुचित, अवैध और रद्द किए जाने योग्य हैं।

(27) निर्णय से अलग होने से पहले, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि विद्वान किराया नियंत्रक ने मुद्दे संख्या 3 पर साक्ष्य पर चर्चा करते हुए बताया है कि 16 सितंबर, 1979 से 17 मार्च, 1980 की अवधि के लिए बिजली की खपत कम रही। स्थैतिक. इतना ही नहीं, प्रतिवादी बिजली बिल का भुगतान करने में भी विफल रहा। परिसर में बिक्री या खरीद का कोई लेन-देन नहीं हुआ और प्रतिवादी द्वारा एक भी पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया जो किरायेदार को डाक के माध्यम से प्राप्त हुआ हो। दरअसल, किरायेदार ने स्वीकार किया था कि उसने स्वामित्वाधीन परिसर से सामान की खरीद-बिक्री का काम बंद कर दिया है। किरायेदार संबंधित अवधि के लिए दुकान की कोई भी खाता बही प्रस्तुत करने में विफल रहा। अन्यथा भी, ऐसा प्रतीत होता है कि व्यवसाय के सामान्य क्रम में खाता-बहियाँ नियमित रूप से नहीं रखी जाती हैं। विद्वान किराया नियंत्रक ने हिसाब-किताबों में माह, वर्ष तथा कई तिथियों के विवरण में महत्वपूर्ण काट-छाँट तथा परिवर्तन पाया। हरियाणा राज्य विद्युत बोर्ड के कर्मचारियों द्वारा समय-समय पर किए गए दौरे में परिसर में ताला लगा हुआ दिखाया गया है। इसलिए, विद्वान किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि फ़ाइल पर दिखाई देने वाली सभी परिस्थितियों का संचयी प्रभाव यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि आवेदन शुरू होने से पहले दुकान चार महीने से अधिक समय तक बंद रही। उपरोक्त निष्कर्ष के बावजूद, याचिकाकर्ता के खिलाफ मुद्दा संख्या 3 का निर्णय लिया गया है। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने इस आधार पर किसी भी साक्ष्य पर चर्चा नहीं की है कि इसमें शामिल मुद्दे पर कोई दलील नहीं है।

(28) उपरोक्त चर्चा और सर्वोच्च न्यायालय के साथ-साथ इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर, मेरी राय है कि नीचे दिए गए दोनों विद्वान न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए मुद्दे संख्या 3 पर निष्कर्ष गलत हैं और गलत हैं अलग रखा जाए.कोई भी उचित कारण केवल किरायेदार की जानकारी में ही हो सकता है। परिसर को खाली रखने के लिए उचित कारण साबित करने के लिए सबूत पेश करना

न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष अनुचित, अवैध और रद्द किए जाने योग्य हैं।

(29) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान याचिका स्वीकार की जाती है। मुद्दे संख्या 3 पर नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को उलट दिया गया है। प्रतिवादी को निर्देश दिया जाता है कि वह ध्वस्त परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा याचिकाकर्ता को सौंप दे। कोई लागत नहीं.

(30) इस स्तर पर, श्री एस. डी. बंसल ने प्रार्थना की है कि चूंकि हस्तांतरित परिसर दुकानें हैं, इसलिए किरायेदार को वैकल्पिक व्यवस्था करने में कुछ समय लगेगा। इसलिए, वह प्रार्थना करते हैं कि मकान मालिक-याचिकाकर्ता को कब्ज़ा सौंपने के लिए कुछ समय दिया जाए।

(31) उपरोक्त के मद्देनजर, प्रतिवादी-किरायेदार को ध्वस्त दुकानों के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने के लिए दो महीने का समय दिया जाता है, अर्थात परिसर 9 जुलाई, 2003 को या उससे पहले मकान मालिक-याचिकाकर्ता को सौंप दिया जाना चाहिए। समय में विस्तार प्रतिवादी-किरायेदार को आज से दो सप्ताह की अवधि के भीतर विद्वान किराया नियंत्रक, चरखी दादरी के समक्ष कानून द्वारा आवश्यक सामान्य उपक्रम प्रस्तुत करने पर दिया जाता है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

श्रेया बंसल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अंबाला, हरियाणा