माननीय न्यायाधीश जे. वी. गुप्ता के समक्ष

चंद्र मोहन मित्तल-याचिकाकर्ता

बनाम '

श्री बिहारी लाल गुप्ता-प्रतिवादी.

1984 का सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 2013।

1 मार्च 1985.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1940 का III) (जैसा कि चंडीगढ़ पर लागू है) - धारा 15(1) (बी) और (5) - किराया नियंत्रक द्वारा पारित किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही का निर्देश देने वाला आदेश, नियंत्रक द्वारा अलग रखा गया - मकान मालिक ऐसे आदेश के खिलाफ अपील दायर करना - ऐसी अपील - क्या सुनवाई योग्य है - ऐसे मामलों में मकान मालिक का उपाय - क्या यह उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण दाखिल करने में निहित है।

माना गया कि एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करना किराया नियंत्रक में अंतर्निहित है और यह उस शक्ति का प्रयोग था कि किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश को रद्द कर दिया गया था। ऐसा आदेश सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के तहत भी अपील योग्य नहीं था। इस प्रकार, किराया नियंत्रक अंतर्निहित शक्तियों का प्रयोग कर रहा था, न कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत शक्तियों का, तो यह नहीं माना जा सकता कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित कोई भी आदेश धारा 15(1) (बी) के तहत अपील योग्य हो जाता है।) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम। नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपील पर विचार किया जाता है। अधिनियम की धारा 2(बी) के तहत 'नियंत्रक' शब्द का अर्थ कोई भी व्यक्ति है जिसे राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के तहत नियंत्रक के कार्यों को करने के लिए नियुक्त किया गया है। किसी भी कल्पना से यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने का आदेश किराया नियंत्रक द्वारा अधिनियम के तहत पारित किया गया था। मामले के इस दृष्टिकोण में, आक्षेपित आदेश के खिलाफ कोई अपील सुनवाई योग्य नहीं है और ऐसे आदेश के खिलाफ एकमात्र उपाय अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत उच्च न्यायालय में एक पुनरीक्षण

दायर करना था, जो इस बात पर विचार करता है कि उच्च न्यायालय किसी भी समय अधिनियम के तहत पारित "किसी भी आदेश" या "की गई कार्यवाही" से संबंधित रिकॉर्ड को बुलाएं और जांचें।

(पैरा 4).

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15(5) और धारा 151 सी.पी.सी. के तहत याचिका। श्री बी.एस. नेहरा, जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ (पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 के तहत अपीलीय प्राधिकरण की शक्तियों का प्रयोग करते हुए) की अदालत के आदेश में संशोधन के लिए, दिनांक 11 जून, 1984, जो श्री ए.एस. नरूला के आदेश को उलट देता है। किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ ने दिनांक 27 अक्टूबर, 1983 को ट्रायल कोर्ट के आक्षेपित आदेश को रद्द कर दिया और बहाली के लिए किरायेदार के आवेदन को खारिज कर दिया और विवाद में परिसर को खाली करने और मकान मालिक को अपना कब्जा देने के लिए 3 महीने का समय दिया।

याचिकाकर्ता के वकील मोहन जैन।

प्रतिवादी की ओर से आर.के. महाजन, अधिवक्ता।

निर्णय

जे.वी. गुप्ता, जे.

(1) किराया नियंत्रक द्वारा पारित किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश को उनके द्वारा रद्द कर दिया गया था, - दिनांक 27 अक्टूबर, 1983 के आदेश के द्वारा। इससे असंतुष्ट होकर, मकान मालिक बिहारी लाई गुप्ता ने अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील दायर की। किरायेदार की ओर से एक आपत्ति उठाई गई थी कि किराया नियंत्रक के उक्त आदेश के खिलाफ अपील सुनवाई योग्य नहीं थी और मकान मालिक केवल किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश को उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण में चुनौती दे सकता था। विवाद के समर्थन में, बिक्रमजीत सिंह पॉल बनाम जसवंत सिंह पर भरोसा किया गया था, (i) जिसमें यह माना गया था कि एकपक्षीय डिक्री को रद्द करने से इनकार करने वाला आदेश पीड़ित पक्ष को पुनरीक्षण बनाए रखने का अधिकार देता है, न कि अपील करने का। मैसर्स दया चंद हरदयाल बनाम बीर चंद में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले पर भी भरोसा किया गया था,

(2) हालांकि, अपीलीय प्राधिकरण ने इस आधार पर इसे अलग कर दिया कि केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ प्रशासन

द्वारा जारी अधिसूचना के तहत, -नंबर 4612-एलडी-72/6843, दिनांक 25 नवंबर, 1972 के तहत, जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा) के तहत अपीलीय प्राधिकरण की शक्तियां प्रदान की गई थीं। . अपीलीय प्राधिकारी के अनुसार अधिनियम की धारा 15(1)(बी) में अन्य बातों के साथ-साथ प्रावधान है कि नियंत्रक द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति, ऐसे आदेश की तारीख से 15 दिनों के भीतर, लिखित रूप में अपील कर सकता है। अपीलीय प्राधिकारी, जिसका अधिकार क्षेत्र है। इस प्रकार, इसके अनुसार, धारा 15 के प्रावधानों और केंद्र शासित प्रदेश प्रशासन, चंडीगढ़ द्वारा जारी अधिसूचना, दिनांक 25 नवंबर 1972 का संचयी प्रभाव यह था कि अधिनियम के तहत किराया नियंत्रक द्वारा पारित सभी आदेश अपील योग्य थे। , इसलिए यह माना गया कि अपील आक्षेपित आदेश के विरुद्ध विचारणीय थी। आख़िरकार, किरायेदार के ख़िलाफ़ एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश को रद्द करने वाली अपील को रद्द कर दिया गया। इसी से असंतुष्ट होकर किरायेदार ने इस न्यायालय में यह पुनरीक्षण याचिका दायर की है।

2. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि मेसर्स दया चंद हरदयाल के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के मद्देनजर, किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने के किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ कोई अपील नहीं की जा सकती। रखरखाव योग्य था. विद्वान वकील के अनुसार, यहां तक कि सिविल प्रक्रिया संहिता (इसके बाद इसे संहिता कहा जाएगा) के तहत भी, ऐसा आदेश आदेश XLII नियम 1 के तहत अपील योग्य नहीं था। दूसरी ओर, मकान मालिक-प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त -कहा गया कि इस न्यायालय की पूर्ण पीठ का फैसला अलग था, क्योंकि केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के संबंध में कोई अधिसूचना नहीं थी जो अपीलीय प्राधिकरण को केवल किराया नियंत्रकों द्वारा धारा 4, 10, 12 और 13 के तहत पारित आदेशों के खिलाफ अपील सुनने के लिए अधिकृत करती हो। अधिनियम, जैसा कि प्रदान किया गया था, - पंजाब सरकार की अधिसूचना, दिनांक 14 अप्रैल, 1947 द्वारा। इस प्रकार विद्वान वकील ने तर्क दिया, ऐसी किसी भी अधिसूचना के अभाव में, किराया नियंत्रक द्वारा पारित कोई भी आदेश अधिनियम की धारा 15 के तहत अपील योग्य था। विद्वान वकील ने विशेष रूप से बताया कि अधिनियम की धारा 15(1)(बी) के तहत, किराया नियंत्रक द्वारा पारित "आदेश" से व्यथित कोई भी व्यक्ति अधिकार क्षेत्र वाले अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील कर सकता है। चूंकि 27 अक्टूबर, 1983 को किराया नियंत्रक द्वारा अधिनियम के तहत एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने का आदेश

पारित किया गया था, इसलिए यह धारा 15(1) (बी) के तहत अपील योग्य था। विद्वान वकील के अनुसार, पंजाब सरकार द्वारा जारी की गई प्रकृति की किसी भी अधिसूचना के अभाव में, दिनांक 14 अगस्त, 1947 की अधिसूचना के अनुसार, अपीलीय प्राधिकरण पारित किसी भी आदेश के खिलाफ केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में अपील सुनने के लिए सक्षम था। किराया नियंत्रक द्वारा.

3. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद मुझे याचिकाकर्ता की ओर से उठाए गए तर्क में दम नजर आया।

4. यह सच है कि मेसर्स दया चंद हरदयाल के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के पैराग्राफ 16 में यह देखा गया है: -

"विधायी पृष्ठभूमि, अधिनियम की भाषा और विशेष रूप से प्रासंगिक अधिसूचनाओं के वास्तविक परिप्रेक्ष्य में, मैं अधिसूचना संख्या S.O./71/ HA-II/73/S-15/78, दिनांक 8 मई को मानता हूं। 1978, केवल अपीलीय क्षेत्राधिकार के लिए मंच तक ही सीमित है और किसी भी तरह से उन मामलों की श्रेणियों को प्रभावित नहीं करता है जिन्हें पहले अधिसूचना संख्या 1562-सीआर 47/9228, दिनांक 14 अप्रैल, 1947 द्वारा अपील योग्य बनाया गया था, जो अभी भी कायम है। मैदान। इसके तहत, किराया नियंत्रक द्वारा अधिनियम की धारा 4, 10, 12 और 13 के तहत दिए गए आदेश ही अपील योग्य हैं। इस प्रकार शुरुआत में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में प्रस्तुत किया जाना है।

लेकिन प्रतिवादी की ओर से यह सफलतापूर्वक तर्क नहीं दिया जा सका कि ऐसी किसी अधिसूचना के अभाव में, किराया नियंत्रक द्वारा पारित प्रत्येक आदेश अपील योग्य था। अधिनियम की धारा 15(1)(बी) में प्रावधान है कि नियंत्रक द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति अपील कर सकता है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि इसमें किसी भी प्रकृति का कोई भी आदेश शामिल है जिसे किराया नियंत्रक निर्णय लेते समय पारित कर सकता है। अधिनियम के तहत निष्कासन आवेदन। एकपक्षीय कार्यवाही को रद्द करना किराया नियंत्रक में अंतर्निहित है और यह उस शक्ति का प्रयोग था कि किरायेदार के खिलाफ ईए:पक्षीय कार्यवाही के आदेश को रद्द कर दिया गया था। यह पार्टियों का सामान्य मामला है कि ऐसा आदेश संहिता के तहत अपील योग्य नहीं था। इस प्रकार, जबकि किराया नियंत्रक अंतर्निहित शक्ति का प्रयोग करता है न कि अधिनियम के तहत शक्तियों का, तब, यह नहीं माना जा सकता है कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित कोई भी आदेश अधिनियम की धारा 15(1)(बी) के तहत अपील योग्य हो जाता है। नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपील पर विचार किया जाता है। अधिनियम की धारा 2 (बी) के तहत

"नियंत्रक" शब्द का अर्थ है, कोई भी व्यक्ति जो राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के तहत नियंत्रक के कार्यों को करने के लिए नियुक्त किया गया है। बिना किसी कल्पना के, यह कहा जा सकता है कि किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने का आदेश किराया नियंत्रक द्वारा अधिनियम के तहत पारित किया गया था। जैसा कि पहले देखा गया था, ऐसा आदेश उनके द्वारा अपनी अंतर्निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित किया गया था और इसलिए, ऐसे आदेश के खिलाफ कोई अपील नहीं की जा सकती थी। इस तरह के आदेश के खिलाफ एकमात्र उपाय अधिनियम की धारा 15(5) के तहत इस न्यायालय में एक पुनरीक्षण दायर करना था, जो इस बात पर विचार करता है कि उच्च न्यायालय किसी भी समय पारित किए गए "किसी भी आदेश" या "की गई कार्यवाही" से संबंधित रिकॉर्ड की जांच कर सकता है। ", अधिनियम के तहत। इस प्रकार, अधिनियम की धारा 15(1)(बी) और 15(5) के तहत ही अंतर किया गया है। धारा 15(1)(बी) किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश पर विचार करती है जबकि धारा 15(5) इस पर विचार करती है कि उच्च न्यायालय किसी भी समय किसी पीड़ित पक्ष के आवेदन पर या अपने स्वयं के प्रस्ताव पर कॉल कर सकता है और संबंधित रिकॉर्ड की जांच कर सकता है। अधिनियम के तहत "कोई भी आदेश" पारित या "कार्यवाही"। इस संबंध में, बिक्रमजीत सिंह पॉल के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले का अनुपात प्रासंगिक है, जहां किराया नियंत्रक के आदेश में किरायेदार को बेदखल करने के एकपक्षीय आदेश को रद्द करने से इनकार कर दिया गया था, जिसे इस न्यायालय में संशोधन में चुनौती दी गई थी। . उसमें, यह माना गया कि इसलिए, कानूनी स्थिति यह है कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित एक आदेश के खिलाफ एक पक्षीय निष्कासन आदेश को रद्द करने से इनकार करने पर अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष कोई अपील नहीं की जा सकती है और ऐसे आदेश के खिलाफ केवल एक संशोधन उच्च न्यायालय में किया जा सकता है। न्यायालय ने अधिनियम की धारा 15(5) के तहत उस आदेश के विरुद्ध। यह बताया जा सकता है कि संहिता के तहत, एक पक्षीय डिक्री को रद्द करने से इनकार करने वाला आदेश संहिता के आदेश XLII नियम 1 के तहत अपील योग्य है, लेकिन फिर भी, किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने का आदेश नहीं दिया गया है। नियंत्रक द्वारा इस तरह पारित किया गया अधिनियम के तहत अपील योग्य नहीं था। किसी भी कोण से देखने पर, यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि अधिनियम के तहत कार्यवाही करते समय किराया नियंत्रक द्वारा पारित "कोई भी आदेश" अधिनियम की धारा 15 (1) (बी) के तहत अपील योग्य है, भले ही यह मान लिया जाए कि कोई आदेश नहीं था। केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़

पर लागू होने वाली विशिष्ट अधिसूचना में विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया है कि अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा 4, 10, 12 और 13 के तहत किराया नियंत्रकों के आदेशों के खिलाफ अपील की जाएगी।

5. इस दृष्टि से यह याचिका सफल होती है और स्वीकार की जाती है। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को रद्द कर दिया गया है और किराया नियंत्रक के 27 अक्टूबर 1983 को किरायेदार के खिलाफ एक पक्षीय कार्यवाही को रद्द करने के आदेश को लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के बहाल कर दिया गया है। हालाँकि, पार्टियों को 15 मार्च 1985 को किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया है। चूंकि किरायेदार की बेदखली का दावा व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किया जा रहा है, इसलिए यह निर्देशित किया जाता है कि आवेदन की बेदखली की सुनवाई में तेजी लाई जाए।

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 ।

आयुष गर्ग

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पलवल, हरियाणा