

जवाहर लाल गुप्ता और के. एस. ग्रेवाल , जे. जे.
मेसर्स नरेश डिपार्टमेंट स्टोर, - याचिकाकर्ता
चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य, - उत्तरदाताओं
1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 16235
29 सितंबर, 2000

भारत का संविधान, 1950-अनुषेद .226-पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952-धारा.8-A-सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971-S. 4-मकान मालिक दो किरायेदारों को संपत्ति किराए पर दे रहा है- संपदा अधिकारी एक किरायेदार द्वारा उपयोगकर्ता के परिवर्तन के कारण परिसर को पुनर्ग्रहण करने का आदेश दे रहा है-इसके बाद इ.ओ. दूसरे किरायेदार को सुनवाई का अवसर दिए बिना किरायेदारों को बेदखल करने का आदेश दे रहा है-मकान मालिक भी दुरुपयोग करने वाले को रोकने और गलती करने वाले किरायेदार को बेदखल करने के लिए हर संभव प्रयास कर रहा है-क्या किरायेदार/रहने वाले को सूचना दिए बिना पुनर्ग्रहण करने का आदेश पारित किया जा सकता है-आयोजित, नहीं-बिना सूचना दिए बहाली का आदेश पारित कर दिया गया और किरायेदार को सुनवाई का अवसर नहीं देना अवैध है और यह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करता है- रिट की अनुमति दी गई, बहाली और बेदखली के विवादित आदेश रद्द कर दिए गए।

माना गया , कि 'फिर से शुरू करना' संपत्ति को वापस लेने का कार्य है। चीजों की प्रकृति में एक कठोर और चरम दंड है। इसे अंतिम उपाय के रूप में अपनाया जाना चाहिए। अंतिम हथियार के रूप में। इसके परिणामस्वरूप संपत्ति का नुकसान होता है। इससे परिसर में रहने वाले के अधिकार भी समाप्त हो जाते हैं। ऐसा नहीं है कि आबंटित व्यक्ति अपना स्वामित्व खो देता है बल्कि यहां तक कि किरायेदार का कब्जे में बने रहने का अधिकार भी खत्म हो गया है।

कानूनी रूप से अधिकृत किरायेदार एक अनधिकृत निवासी बन जाता है।

(पैरा 13)

आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि अवसर दिए बिना किसी के भी अधिकार प्रभावित नहीं हो सकते हैं। फिर से शुरू करने का आदेश, किरायेदार के अधिकारों को प्रभावित करता है। 'फिर से शुरू' होने पर उसे एक अनधिकृत निवासी के रूप में माना जाता है। चीजों की प्रकृति में, उसके पूर्वाग्रह के लिए कोई भी आदेश पारित होने से पहले उसकी बात सुनी जानी चाहिए। उसे किसी दूसरे के पापों के लिए बेदखल नहीं किया जा सकता है और वह भी बिना कोई अवसर दिए।

(पैरा 17)

इसके अलावा, यह निर्धारित किया गया कि अधिभोगकर्ता, अर्थात् किरायेदार को नोटिस दिए जाने के बाद ही पुनर्ग्रहण करने का आदेश पारित किया जा सकता है। याचिकाकर्ता-किरायेदार को कोई नोटिस नहीं दिया गया था। इस प्रकार, एक अवैधता थी। साथ ही प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का भी उल्लंघन भी है। याचिकाकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पुनर्ग्रहण करने के आदेश के आधार पर पारित किया गया था। मूल आदेश बिना किसी सूचना या अवसर के पारित किया गया था। सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत आदेश सिर्फ एक परिणाम था। नतीजतन, न तो पुनर्ग्रहण करने का आदेश और न ही बेदखली का आदेश कायम रखा जा सकता है। तदनुसार, इन्हें रद्द कर दिया जाता है।

(पैरा 19 & 20)

इसके अलावा, यह माना गया कि पुनर्ग्रहण करने का आदेश एक चरम दंड है। यह आम तौर पर दुर्लभतम मामलों में दिया जाना चाहिए। ऐसे मामले में जहां मकान मालिक दोषी नहीं है, उसके खिलाफ अत्यधिक जुर्माना लगाना अनुचित होगा। यह और भी अधिक होगा जहां मकान मालिक की ओर से सभी संभावित प्रयासों के बावजूद गलती करने वाला किरायेदार चूक में बना रहता है। वर्तमान मामले में, मकान मालिकों के साथ-साथ याचिकाकर्ता-किरायेदार को केवल एक अन्य किरायेदार द्वारा दुरुपयोगकर्ता के कारण टालने योग्य उत्पीड़न के लिए रखा गया है। इसके अलावा, उनके दुख को कानून की प्रक्रिया द्वारा बढ़ाया गया था, जिसके कारण मामले को अंततः तय होने में दो दशक से अधिक का समय लगा। ऐसी परिस्थितियों में, हम यह नहीं सोचते कि यह न्याय के हित में होगा या यहां तक कि कानून के इरादे से मकान मालिकों को उनके द्वारा सही ढंग से अर्जित संपत्ति से वंचित करना होगा।

(पैरा 22)

याचिकाकर्ताओं की ओर से अजय मित्तल, अधिवक्ता, (अक्षय भान, उनके साथ अधिवक्ता)।
सुश्री लिसा गिल, अधिवक्ता-प्रतिवादी संख्या 1 से 4 के लिए
एम. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता (सुश्री जयश्री ठाकुर, उनके साथ अधिवक्ता), के लिए-
प्रतिवादी। सं. 5 से 8।

न्याय

जवाहर लाल गुप्ता, जे. (मौखिक)

(i) क्या कोई प्राधिकारी किरायेदार, जो परिसर पर कब्जा कर रहा है, को बिना किसी सूचना के दुरुपयोगकर्ता के लिए संपत्ति को पुनर्ग्रहण करने का आदेश दे सकता है?

(11) क्या इस तथ्य के बावजूद कि कथित दुरुपयोगकर्ता मौजूद नहीं है, पुनर्ग्रहण करने का आदेश बनाए रखा जाना चाहिए?

ये वे दो प्रश्न हैं जो इन दोनों याचिकाओं में विचार के लिए उठते हैं। इस मामले के निर्णय के लिए प्रासंगिक कुछ तथ्यों पर संक्षेप में ध्यान दिया जा सकता है।

(2) विवादग्रस्त संपत्ति एक दुकान-सह-कार्यालय संख्या, 1027, धारा 22-बी, चंडीगढ़ है। इसे शुरू में श्रीमती राम प्यारी को बिक्री द्वारा आवंटित किया गया था। वह वर्ष 1970 में या उसके आसपास था। 1993 के सी. डब्ल्यू. पी. सं. 15796 में याचिकाकर्ता बिशंबर दास, भूतल के एक हिस्से में किरायेदार थे। दूसरा भाग मैसर्स नरेश डिपार्टमेंटल स्टोर को दिया गया था, अर्थात् 1993 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 16235 में याचिकाकर्ता। सहायक संपदा अधिकारी ने आरोप लगाया कि

बिंशंबर दास परिसर में एक रेस्तरां चलाकर उसका दुरुपयोग कर रहे थे। यह स्थल "सामान्य व्यापार" के लिए था।" इसे पुनर्ग्रहण करने की प्रक्रिया शुरू की गई। 27 जुलाई, 1976 को सहायक संपदा अधिकारी ने परिवहन की शर्तों के उल्लंघन के कारण स्थल को पुनर्ग्रहण करने के लिए पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के तहत एक आदेश पारित किया। उन्होंने भूखंड की कीमत का 10 प्रतिशत जब्त करने का भी आदेश दिया।

(3) श्रीमती. राम प्यारी ने साइट को बिक्री द्वारा स्थानांतरित कर दिया और यह अब 1993 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 16235 (इसके बाद 'जमींदार' के रूप में संदर्भित) में प्रतिवादी संख्या 5 से 8 के स्वामित्व में है। पुनर्ग्रहण करने के आदेश को मकान मालिकों द्वारा चुनौती दी गई थी। 26 जुलाई, 1978 को मुख्य प्रशासक ने अपील स्वीकार कर ली। दो शर्तें लगाई गई थीं। दुरुपयोगकर्ता को 31 दिसंबर, 1978 तक रोकने का आदेश दिया गया था। ज़ब्त की राशि 31 अगस्त, 1978 तक जमा करनी थी। जमींदारों ने ज़ब्त की राशि के खिलाफ शिकायत करने के लिए एक पुनरीक्षण याचिका दायर की। 17 अगस्त, 1979 के आदेश के अनुसार, मुख्य आयुक्त ने राशि को घटाकर रु 5400 जमा 31 अक्टूबर, 1979 तक किया जा सकता था। दुरुपयोगकर्ता को 31 अगस्त, 1980 तक खाली करना था।

(4) जमींदारों को बिंशंबर दास द्वारा दुरुपयोग करने से रोकने में कठिनाई हुई। संभवतः, समय प्राप्त करने के लिए, उन्होंने आदेश की समीक्षा की मांग की। मुख्य आयुक्त ने 7 फरवरी, 1983 के आदेश के माध्यम से निर्देश दिया कि दुरुपयोगकर्ता को छह महीने के भीतर रोक दिया जाए। हालाँकि, दुरुपयोगकर्ता नहीं रुका। 21 अप्रैल, 1979 को संपदा अधिकारी ने सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 (इसके बाद '1971 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 4 के तहत एक नोटिस जारी किया। बेदखली का आदेश 6 दिसंबर, 1988 को पारित किया गया था। जिला न्यायाधीश ने 2 दिसंबर, 1993 के अपने आदेश में इसे बरकरार रखा था।

(5) घटनाओं के उपरोक्त क्रम से पता चलता है कि बिंशंबर दास दुरुपयोगकर्ता, को रोकने में विफल रहने के बाद, 'पुनः ग्रहण' का आदेश पारित किया गया था। दुरुपयोगकर्ता ने दुरुपयोग जारी रखा, एस्टेट अधिकारी और जिला न्यायाधीश ने दो किरायेदारों, बिंशंबर दास और मैसर्स नरेश डिपार्टमेंटल को बेदखल करने का आदेश दिया। इन आदेशों से व्यथित होकर दोनों किरायेदारों ने दोनों याचिकाएं दायर की थीं।

(6) इस बीच, मकान मालिकों ने बेदखल करने के लिए बिंशंबर दास के खिलाफ कार्यवाही शुरू कर दी थी। 2 सितंबर, 1978 को किरायेदार ने किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के समक्ष एक शपथ पत्र दिया था कि वह 31 दिसंबर, 1978 तक दुरुपयोग को बंद कर देगा। तदनुसार, याचिका का निपटारा कर दिया गया। लेकिन, वह अपने वादे को पूरा करने में विफल रहे। उपयोगकर्ता परिवर्तन के लिए बेदखली की नई कार्यवाही 22 जनवरी, 1979 को शुरू की गई थी। लगभग दो वर्षों के बाद किराया नियंत्रक ने 19 जनवरी, 1981 के अपने आदेश के अनुसार याचिका को स्वीकार कर लिया और बिंशंबर दास को बेदखल करने का आदेश दिया। उन्होंने अपील की। इसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अपने 14 फरवरी, 1982 के आदेश के अनुसार स्वीकार कर लिया गया था। मकान मालिकों ने 1982 के सिविल संशोधन संख्या 644 के माध्यम से आदेश को चुनौती दी। दयापूर्वक, 17 साल के अंतराल के बाद, 1 अक्टूबर, 1999 के एक आदेश द्वारा इसकी अनुमति दी गई। 1999 की विशेष अनुमति (सिविल) संख्या 17565 के लिए किरायेदार की याचिका को 7 फरवरी, 2000 को सर्वोच्च न्यायालय के लॉर्डशिप्स द्वारा खारिज कर दिया गया था।

(7) ये तथ्य पक्षों के वकील द्वारा दिए गए हैं। यह भी स्वीकार किया जाता है कि बेदखली के आदेश के निष्पादन में, बिंशंबर दास को पहले ही परिसर से बेदखल कर दिया गया है। यह आश्चर्य की बात नहीं है कि श्री आर. सी. डोगरा, वरिष्ठ अधिवक्ता, जो सुनवाई की पिछली तारीखों पर पेश हुए थे, आज भी उपस्थित हैं। लेकिन उनका कहना है कि उसके पास पेश होने या बहस करने का कोई निर्देश नहीं है। याचिकाकर्ता बिंशंबर दास की ओर से 1993 की सिविल रिट याचिका संख्या 15796

में आज कोई और पेश नहीं हुआ है। मेसर्स नरेश डिपार्टमेंटल स्टोर द्वारा दायर एक अन्य मामले में, पक्षकारों के वकील द्वारा दलीलों को संबोधित किया गया है।

(8) याचिकाकर्ता के वकील श्री अजय मित्तल और श्री अक्षय भान ने तर्क दिया है कि पुनर्ग्रहण करने के आदेश और बेदखली के लिए की कार्यवाही व्यर्थ हो गई है क्योंकि कोई नोटिस नहीं दिया गया था: यह आगे तर्क दिया गया है कि दुरुपयोगकर्ता का अस्तित्व समाप्त हो जाने के बाद, न तो मकान मालिक और न ही किरायेदार दोषी हैं और पुनर्ग्रहण करने के आदेश को कायम नहीं रहने दिया जाना चाहिए।

(9) याचिकाकर्ता की ओर से किए गए दावे का "प्रतिवादी-मकान मालिकों द्वारा बहुत जोरदार समर्थन किया गया है। मकान मालिकों की ओर से श्री एम. एल. सरीन ने तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाई गई दलीलों को स्वीकार किया जाना चाहिए।

(10) प्रतिवादी प्रशासन की ओर से पेश सुश्री लिसा गिल ने हालांकि तर्क दिया है कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद संदर्भित) की धारा 8-ए का प्रावधान '1952 अधिनियम' के रूप में किरायेदार को कोई नोटिस जारी करने की आवश्यकता नहीं है। कानून केवल हस्तांतरणकर्ता को ही अवसर देने पर विचार करता है। इस प्रावधान का विधिवत पालन किया गया था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता की ओर से की गई शिकायत कि उसे सुनवाई का अधिकार है, को कायम नहीं रखा जाना चाहिए। उन्होंने आगे तर्क दिया है कि मेसर्स नरेश डिपार्टमेंटल स्टोर, वास्तव में, उस समय परिसर के कब्जे में नहीं था जब कार्यवाही शुरू की गई थी। इस प्रकार, याचिकाकर्ता को कोई नोटिस नहीं दिया जा सकता था। इसके अलावा, यह तर्क दिया गया है कि चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 11-डी के तहत मकान मालिकों के पास एक प्रभावी उपाय है। मकान मालिक आवश्यक राशि का भुगतान करके बहाली की मांग कर सकते हैं। इन परिसरों में, वकील ने तर्क दिया है कि विवादित आदेश को बनाए रखा जाना चाहिए।

(11) इन विवादों की पृष्ठभूमि में ही दोनों मुद्दे, जैसा कि शुरुआत में देखा गया है, विचार के लिए उत्पन्न होते हैं।

(12) पंजाब की नई राजधानी के विकास को नियमित करने के लिए 1952 का अधिनियम लागू किया गया था। इसका उद्देश्य सरकार को स्थलों की बिक्री को विनियमित करने और भवनों का उचित निर्माण सुनिश्चित करने का अधिकार देना था। 1952 के अधिनियम की धारा 8-ए, जो अधिकारियों को साइटों को पुनर्ग्रहण करने का अधिकार देती है, 1973 के केंद्रीय अधिनियम संख्या 17 द्वारा पेश की गई थी। यह सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरणकर्ता की स्थानांतरित व्यक्ति द्वारा प्रतिफल राशि या उसकी कोई किस्त भरणे कि विफलता पर साइट को पुनर्ग्रहण करने का आदेश देने की शक्ति देता है "जब भी यह पाया जाता है कि हस्तांतरणकर्ता ने बिक्री की शर्तों का उल्लंघन किया है तो वह कार्रवाई कर सकता है और पुनर्ग्रहण करने का आदेश दे सकता है।....."

(13) "पुनर्ग्रहण" संपत्ति को वापस लेने का एक कार्य है। चीजों की प्रकृति में एक कठोर और चरम दंड है। इसे अंतिम उपाय के रूप में अपनाया जाना चाहिए। अंतिम हथियार के रूप में। इसके परिणामस्वरूप संपत्ति का नुकसान होता है। इससे परिसर में रहने वाले के अधिकार भी समाप्त हो जाते हैं। ऐसा नहीं है कि आर्बिट्रट व्यक्ति अपना स्वामित्व खो देता है, बल्कि किरायेदार के कब्जे में रहने का अधिकार भी पराजित हो जाता है। कानूनी रूप से अधिकृत किरायेदार एक अनधिकृत निवासी बन जाता है।

(14) सुश्री लिसा गिल का कहना है कि प्रावधान स्पष्ट और श्रेणीबद्ध है। इसके लिए केवल हस्तांतरणकर्ता को नोटिस जारी करने की आवश्यकता होती है न कि रहने वाले को। इस प्रकार, वकील का कहना है कि प्रशासन याचिकाकर्ता को कोई नोटिस देने के लिए बाध्य नहीं था।

(15) क्या ऐसा ही है?

(16) यदि प्रावधान को कड़ाई से शाब्दिक रूप दिया जाता है, तो कार्रवाई केवल तभी की जा

सकती है जब हस्तांतरणकर्ता उल्लंघन करता है। अन्यथा नहीं। हालाँकि, चीजों की प्रकृति में इस तरह की शाब्दिक संरचना प्रावधान के उद्देश्य को विफल कर देगी। कानून की व्याख्या की प्रक्रिया कानून के मूल उद्देश्य को विफल कर देगी। हम इस तरह के सीमित अर्थ देने के लिए इच्छुक नहीं हैं। हमारे विचार में, 'हस्तांतरणकर्ता' उस व्यक्ति को भी अपने दायरे में लेगा जिसे उसके द्वारा कब्जे में लिया गया है।

(17) यह कानून का एक तय प्रस्ताव है कि अवसर दिए बिना किसी के भी अधिकार प्रभावित नहीं हो सकते हैं। पुनर्ग्रहण करने का आदेश, निश्चित रूप से, किरायेदार के अधिकारों को प्रभावित करता है। 'पुनर्ग्रहण' होने पर उसे एक अनाधिकृत रहने वाले के रूप में माना जाता है। चीजों की प्रकृति में, उसके पूर्वाग्रह के लिए कोई भी आदेश पारित होने से पहले उसकी बात सुनी जानी चाहिए। उसे दूसरे के पापों के लिए बेदखल नहीं किया जा सकता है और वह भी बिना कोई अवसर दिए।

(18) यह दृष्टिकोण कई निर्णयों में लिया गया है। श्री सरीन ने बृज मोहन बनाम मुख्य प्रशासक और अन्य (1) मामले में पूर्ण पीठ के फैसले का उल्लेख किया है। पैरा 19 में उनके अधिपतियों को निम्नलिखित रूप में पालन करने के लिए प्रसन्न किया गया था:—

“पुनर्ग्रहण करने के प्रस्तावित आदेश के दोहरे परिणाम हैं: (i) उस स्थल या भवन में स्वामित्व के अधिकार से वंचित करना जो केवल स्थल या भवन के मालिक से संबंधित है; और (ii) पट्टेदार को उसके वैध कब्जे से वंचित करना। पुनर्वितरण के आदेश के ऐसे परिणाम होने पर पट्टादाता और उसका पट्टेदार दोनों आदेश से प्रभावित होंगे और इस प्रकार इस तरह का आदेश पारित होने से पहले वह सुनवाई के हकदार होंगे।”

कानून के इस कथन को विभिन्न निर्णयों में दोहराया गया है; मेसर्स इंटरनेशनल पब्लिशर्स बनाम केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य (2) मामले में इस न्यायालय का डिवीजन बेंच का निर्णय नवीनतम है। पैरा 14 में उनके अधिपति यह मानते हुए प्रसन्न थे कि:

“यह अभिनिर्धारित करने में कोई कठिनाई नहीं है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा पुनः आरंभ करने का आदेश पारित किए जाने से पहले, आवंटनकर्ता/हस्तांतरणकर्ता के साथ-साथ उसके किरायेदार को भी सुनवाई का अधिकार है और उनमें से किसी को भी नोटिस और सुनवाई का अवसर दिए बिना किया गया आदेश रद्द होने के लिए उत्तरदायी होगा।..”

(19) विभिन्न मामलों में आधिकारिक उच्चारणों को देखते हुए, हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि निवासी अर्थात् किराएदार को नोटिस दिए जाने के बाद ही पुनर्ग्रहण करने का आदेश पारित किया जा सकता है।

(20) वर्तमान मामले में यह स्वीकृत स्थिति है कि मेसर्स नरेश डिपार्टमेंटल स्टोर को कोई नोटिस नहीं दिया गया था। इस प्रकार यह एक अवैधता थी। यह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का भी उल्लंघन है। याचिकाकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पुनर्ग्रहण करने के आदेश के आधार पर पारित किया गया था। मूल आदेश बिना किसी सूचना या अवसर के पारित किया गया था। सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत आदेश सिर्फ एक परिणाम था। नतीजतन, न तो बहाली के आदेश और न ही बेदखली के आदेश को कायम रखा जा सकता है। तदनुसार, इन्हें रद्द कर दिया जाता है।

(21) घटनाओं का क्रम ऊपर देखा गया है। मान लीजिए, बेदखली की कार्यवाही वर्ष 1977 में शुरू की गई थी। बिशंबर दास ने एक शपथ पत्र दिया था। वह उस शपथ पत्र पर कायम नहीं रहता। इसके बाद नए सिरे से कार्यवाही शुरू की गई। किराया नियंत्रक ने 19 जनवरी 1981 के आदेशनुसार बेदखल करने का आदेश दिया था। अपीलीय प्राधिकरण ने निर्णय को उलट दिया था। जमींदार फरवरी, 1983 में उच्च न्यायालय में आए थे। दुर्भाग्य से, कार्यवाही में लंबा समय लगा और

केवल 1 अक्टूबर, 1999 को ही पुनरीक्षण याचिका पर निर्णय लिया गया। इस आदेश की पुष्टि फरवरी, 2000 में सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप्स द्वारा की गई थी। इसके बाद बेदखली के आदेश को लागू किया गया। इस पूरे समय के दौरान मकान मालिक दुरुपयोगकर्ता को रोकने और गलती करने वाले किरायेदार को बेदखल करने के लिए प्रयास कर रहे थे। उन्हें किसी भी तरह से दोषी नहीं ठहराया जा सकता था। समान रूप से, याचिकाकर्ता भी दोषी नहीं था। इसके खिलाफ कोई सबूत भी नहीं था। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि पुनर्ग्रहण करने का आदेश याचिकाकर्ता और प्रतिवादी-मकान मालिकों को उनकी ओर से बिना किसी गलती के प्रतिकूल रूप से प्रभावित करता है।

(22) पुनर्ग्रहण करने का क्रम एक अत्यधिक दंड है। यह आम तौर पर दुर्लभतम मामलों में दिया जाना चाहिए। ऐसे मामले में जहां मकान मालिक दोषी नहीं है, उनके खिलाफ अत्यधिक जुर्माना लगाना अनुचित होगा। यह तो ओर भी गलत होगा जहां मकान मालिक की ओर से सभी संभावित प्रयासों के बावजूद गलती करने वाला किरायेदार चूक में बना रहता है। वर्तमान मामले में जमींदारों के साथ-साथ याचिकाकर्ता किरायेदार को केवल बिशंबर दास दुरुपयोगकर्ता के कारण अपरिहार्य उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है। इसके अलावा, उनके दुख को कानून की प्रक्रिया द्वारा बढ़ाया गया, जिसके कारण मामले को अंततः तय होने में दो दशक से अधिक का समय लगा। ऐसी परिस्थितियों में, हमें नहीं लगता कि यह न्याय के हित में होगा और ना ही यह कानून के इरादा होगा कि मकान मालिकों को उनके द्वारा सही ढंग से अर्जित संपत्ति से वंचित रखा जाए।

(23) सुश्री गिल का तर्क है कि मकान मालिक उपरोक्त नियमों के नियम 11-डी के तहत बहाली की मांग कर सकते हैं। यह प्रावधान इस प्रकार है:—

“(1) जहाँ अधिनियम सं. की धारा 8 ए के तहत किसी साइट को पुनर्ग्रहण किया गया है।
1952 का XXVII किसी भी कारण से, संपदा अधिकारी एक

आवेदन करने पर, ऐसी संपत्ति के लिए मूल रूप से देय प्रीमियम के 12 प्रतिशत के बराबर राशि या हस्तांतरण के लिए आवेदन करने के समय मूल रूप से भुगतान की गई कीमत और उसके मूल्य के बीच के अंतर का एक तिहाई, जो भी अधिक हो, के भुगतान पर, निवर्तमान हस्तांतरणकर्ता को साइट को फिर से हस्तांतरित करें।

XX XX XX XX XX

XX XX XX XX XX

(24) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलेगा कि यह केवल तभी है जब किसी संपत्ति को पुनर्ग्रहण किया गया है कि मकान मालिक को इस प्रावधान के अनुसार पुनः हस्तांतरण की मांग करनी है। वर्तमान मामले में हम पहले ही पा चुके हैं कि पुनर्ग्रहण करने का आदेश मान्य नहीं था। इस प्रकार, मकान मालिकों के लिए पुनः हस्तांतरण की मांग करने का कोई अवसर नहीं है। नियम 11-डी के प्रावधान वर्तमान मामले की ओर आकर्षित नहीं होंगे।

(25) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

(26) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम रिट याचिका की अनुमति देते हैं और प्रत्यर्थी-मकान मालिकों के साथ-साथ किरायेदार मेसर्स नरेश डिपार्टमेंटल स्टोर के खिलाफ पुनर्ग्रहण करने और बेदखल करने के विवादित आदेशों को दरकिनार कर देते हैं। जहाँ तक बिशंबर दास द्वारा दायर याचिका का संबंध है, हम इसे डिफ्रॉल्ट रूप से खारिज करने के लिए विवश हैं क्योंकि कोई भी मामले में बहस करने के लिए उपस्थित नहीं हुआ है। मामले की परिस्थितियों में, हम लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देते हैं।

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 ।

जसप्रीत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
हिसार, हरियाणा