

सिविल मिसेलेनियस

एस. एस. संधवालिया और एम. आर. शर्मा के समक्ष न्यायमूर्ति।

जे जी कोहली,-याचिकाकर्ता।

बनाम

वित्तीय आयोग, हरियाणा, चंडीगढ़ और एक और,- उत्तरदाताओं।

1975 की सिविल रिट संख्या 4690।

25 अगस्त, 1975।

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम (1973 का 11)-धारा 13 (3) (ए) (आई) और 13 (4)-अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए एक मकान मालिक की आवश्यकता-क्या निष्कासन आवेदन की तारीख को तत्काल और मौजूदा होना चाहिए।

अभिनिर्धारित किया गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा 3 (2) (i) की भाषा यह दर्शाती है कि संविधि या तो व्यक्त शब्दों में या आवश्यक निहितार्थ द्वारा यह विहित नहीं करती है कि मकान मालिक की अपने व्यवसाय के लिए अपेक्षा आवेदन करने के दिन ही वर्तमान और विद्यमान होनी चाहिए। इसमें या अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में ऐसा कुछ भी नहीं है, जिससे ऐसा कोई निष्कर्ष निकल सके। दूसरी ओर, अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (4) से पता चलता है कि मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता को निर्धारित करने के लिए सामग्री और प्रासंगिक समय वह तिथि है जिसे नियंत्रक मकान मालिक को बाहर निकालने के लिए आवेदन की अनुमति देते समय निर्दिष्ट कर सकता है। इस प्रकार यह प्रावधान स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि महत्वपूर्ण तिथि निष्कासन के लिए आवेदन की तिथि नहीं है। वास्तव में, धारा 13 की उपधारा (4) यह कल्पना करती है कि सामग्री तिथि आदेश की तारीख भी नहीं होनी चाहिए, बल्कि वह तारीख होनी चाहिए जिसे किराया नियंत्रक उसके बाद तय कर सकता है क्योंकि इस खंड में शर्तों में यह प्रावधान है कि वह किरायेदार को उस तारीख को

मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने का निर्देश दे सकता है जो निर्दिष्ट किया जाए। यह स्पष्ट रूप से भविष्य की तारीख होगी और इसलिए, कानून की यह आवश्यकता नहीं है कि मकान मालिक द्वारा परिसर पर कब्जा करने की वास्तविक आवश्यकता आवेदन की तारीख को या नियंत्रक द्वारा पारित आदेश की तारीख को भी मौजूद होनी चाहिए। इसलिए यह कानून की आवश्यकता नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता तत्काल और बाहर निकालने के लिए आवेदन की तारीख पर मौजूद होनी चाहिए। वास्तव में वह उचित रूप से निकट भविष्य में अपनी आवश्यकता का पूर्वानुमान लगाने का हकदार है। इसके अलावा, नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण उस तारीख को मकान मालिक की आवश्यकता के संबंध में परिस्थितियों में किसी भी बदलाव को वैध रूप से विचार में ले सकते हैं जब निष्कासन का आदेश पारित या पुष्टि किया जाना हो सकता है।

(पैरा 6 और 15).

1956 का सी आर नंबर 145-अनंत राम और एक अन्य बनाम इशर दास और एक अन्य-17 अक्टूबर, 1958 को तय किया गया। खारिज कर दिया।

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन याचिका, जिसमें प्रार्थना की गई है-(क) अनुलग्नक पी-1 और पी-11 की प्रमाणित प्रति दाखिल करने से वह मुक्त हो सकता है; (ख) कि आक्षेपित आदेश, दिनांक 18 जून, 1975 (अनुलग्नक पी-2) को निरस्त करने वाला एक उपयुक्त रिट आदेश या निर्देश जारी किया जाए; (ग) कि कोई अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश जैसा कि यह माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उपयुक्त समझे, उसने जारी किया; (घ) कि मामले के सभी प्रासंगिक रिकॉर्ड तलब किए जा सकते हैं; (ङ) कि इस याचिका के खर्च की अनुमति याचिकाकर्ता को दी जाए, और आगे प्रार्थना की जाए कि विवादित सदन से याचिकाकर्ता को बेदखल करने पर वह इस माननीय न्यायालय में रिट याचिका के लंबित होने तक रोक लगा सके।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता एस. पी. गोयल

प्रतिवादियों की ओर से अधिवक्ता एम. एल. सरीन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सरीन।

निर्णय

न्यायमूर्ति संधवालिया, :-

(1) क्या आवासीय भवन के कब्जे के लिए मकान मालिक की आवश्यकता तत्काल और उसी तारीख को मौजूद होनी चाहिए जब वह हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (3) के तहत आवेदन करता है, यह प्राथमिक प्रश्न है जो इस मामले में निर्धारण के लिए आता है।

(2) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत यह रिट याचिका उपर्युक्त कानून के हालिया अधिनियमन के मद्देनजर उत्पन्न हुई है। इसके तहत हरियाणा राज्य के भीतर अधिनियम की धारा 2 (बी) के तहत किराया नियंत्रक की शक्तियां अब सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी को प्रदान की गई हैं, और धारा 15 के तहत, अपीलीय और पुनरीक्षण शक्तियां संबंधित उपायुक्तों और वित्तीय आयुक्त को प्रदान की गई हैं।

(3) प्रतिवादी नंबर 2 हरि मोहन गौरी को भौतिक समय में उप निदेशक प्रशासन, केंद्रीय हिंदी निदेशालय, शिक्षा मंत्रालय, नई दिल्ली के रूप में तैनात किया गया था। अपनी सेवानिवृत्ति की प्रत्याशा में (जो 13 अक्टूबर, 1973 से प्रभावी हुई) उन्होंने 10 जनवरी, 1972 को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत रिट याचिकाकर्ता को घर संख्या 119-ए, नई कॉलोनी, गुडगांव से बाहर निकालने के लिए एक आवेदन दायर किया। विभिन्न याचिकाओं पर रिट याचिकाकर्ता की ओर से आवेदन का विरोध किया गया था। ऐसा प्रतीत होता है कि कार्यवाहियों के दौरान हरियाणा शहरी (नियंत्रण और किराया और बेदखली) अधिनियम 27 अप्रैल, 1973 को प्रवृत्त हुआ और उसकी धारा 20-क के आधार पर लंबित कार्यवाहियों को सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी के न्यायालय को अंतरित कर दिया गया, जिसने किराया नियंत्रक की शक्तियों का प्रयोग किया। पक्षकारों की दलीलों पर, किराया नियंत्रक ने केवल दो मुद्दे तैयार किए, पहला यह था कि क्या जवाब देने वाले प्रतिवादी को अपने

स्वयं के व्यवसाय के लिए विवाद में इमारत की आवश्यकता थी और दूसरा यह था कि क्या मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पक्षों के बीच मौजूद था। मुकदमे के दौरान किसी अन्य मुद्दे का दावा नहीं किया गया था और मुद्दों को तैयार करने के बारे में कभी भी अपीलीय या प्रांतीय प्राधिकरण के समक्ष कोई शिकायत नहीं की गई थी।

(4) नियंत्रक के समक्ष, पक्षकारों ने अपने-अपने साक्ष्य का नेतृत्व किया और उसके मूल्यांकन पर उसने प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में दोनों मुद्दों का निर्णय लिया और परिणामस्वरूप 19 मार्च, 1974 के एक सुविचारित निर्णय द्वारा निष्कासन के लिए उसके आवेदन को अनुमति दी। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, प्रत्यर्थी संख्या 2 वास्तव में निष्कासन के इस आदेश की तारीख से बहुत पहले सेवा से सेवानिवृत्त हो गया था। रिट-याचिकाकर्ता द्वारा उपायुक्त, गुड़गांव के समक्ष एक अपील की गई थी, और जैसा कि आदेश (अनुलग्नक पी 1) से स्पष्ट है कि मकान मालिक की आवश्यकता के प्रामाणिक होने के संबंध में मुद्दा संख्या 1 पर निष्कर्ष के खिलाफ कोई चुनौती नहीं दी गई थी। वस्तुतः एकमात्र चुनौती इस बात पर थी कि क्या मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पक्षों के बीच मौजूद था। उपायुक्त ने रिट याचिकाकर्ता की ओर से उठाई गई दलीलों को खारिज कर दिया और 23 दिसंबर, 1974 के अपने आदेश के माध्यम से अपील को खारिज कर दिया। इससे व्यथित होकर, रिट-याचिकाकर्ता ने वितीय आयुक्त के समक्ष एक पुनरीक्षण प्रस्तुत किया, जिसका भी 18 जून, 1975 के आदेश (अनुलग्नक पी 2) के अनुसार वही परिणाम हुआ। वर्तमान रिट याचिका उपरोक्त आदेशों के खिलाफ निर्देशित है।

(5) श्री एस. पी. गोयल प्रस्तुत करते हैं कि 10 जनवरी, 1972 को जब निष्कासन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया था, तो प्रत्यर्थी अभी तक सेवा में था और सरकारी आवास के कब्जे में था और इसलिए, अपने स्वयं के उपयोग के लिए तुरंत परिसर की आवश्यकता नहीं थी। वकील का तर्क है कि प्रत्यर्थी केवल भविष्य में एक आवश्यकता का अनुमान लगा रहा था और जब तक वह वास्तव में सेवानिवृत्त नहीं हो जाता, तब तक उसे बाहर निकालने की मांग करने का कोई अधिकार नहीं था। वास्तव में तर्क का मूल यह था कि कानून द्वारा अभिनिर्धारित आवश्यकता आवेदन की तारीख पर एक

वर्तमान और तत्काल आवश्यकता होनी चाहिए और आगे यह कि इसका अस्तित्व न होना मकान मालिक के मामले के लिए घातक होगा।

(6) अनिवार्य रूप से पहले अधिनियम की धारा 13 के प्रासंगिक भागों के लिए एक संदर्भ बनाया जाना चाहिए। धारा 13 की उपधारा 3 (क) (i) और उपधारा (4) निम्नलिखित शब्दों में हैं: -

13 (3) एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश देने वाले आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है-(क) आवासीय भवन के मामले में यदि, (1) वह इसे अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए चाहता है, संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और उसने ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है।

(4) यदि नियंत्रक का यह समाधान हो जाता है कि मकान मालिक का दावा प्रामाणिक है तो वह किरायेदार को आदेश देगा कि वह मकान मालिक को भवन या किराए की भूमि के कब्जे में ऐसी तारीख को दे जो नियंत्रक द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए और यदि नियंत्रक इतना संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को अस्वीकार करने का आदेश देगा:

बशर्ते कि नियंत्रक मकान मालिक को भवन या किराए की भूमि के कब्जे में रखने के लिए किरायेदार को एक उचित समय दे सकता है और ऐसा समय बढ़ा सकता है ताकि कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक न हो।

अब उप-धारा 3 (ए) (आई) की भाषा के एक खाली संदर्भ से पता चलेगा कि कानून या तो व्यक्त शब्दों में या आवश्यक निहितार्थ से यह निर्धारित नहीं करता है कि मकान मालिक की अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए आवश्यकता आवेदन को स्थानांतरित करने के दिन ही एक वर्तमान और मौजूदा होनी चाहिए। इस प्रावधान में ऐसा कुछ भी नहीं है (और न ही कोई अन्य प्रावधान हमारे संज्ञान में लाया गया था जिससे ऐसा कोई निष्कर्ष निकल सके। दूसरी ओर ऊपर उद्धृत उपधारा (4) प्रत्यर्थी की ओर से उठाए गए विवाद को पर्याप्त समर्थन प्रदान करती है कि मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता को निर्धारित करने के लिए सामग्री और प्रासंगिक समय वह तिथि है जिसे

नियंत्रक निर्दिष्ट कर सकता है जब मकान मालिक को बाहर निकालने के लिए आवेदन की अनुमति दी जाती है। इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से इंगित करेगा कि महत्वपूर्ण तिथि निष्कासन के लिए आवेदन की तिथि नहीं है। वास्तव में यदि उपधारा (4) के शाब्दिक निर्माण की कल्पना की जानी है तो यह अभिधारणा करना भी संभव है कि सामग्री तिथि आदेश की तिथि भी नहीं होनी चाहिए, बल्कि वह तारीख होनी चाहिए जिसे किराया नियंत्रक उसके बाद निर्धारित कर सकता है क्योंकि इस खंड में शर्तों में यह प्रावधान है कि वह किरायेदार को उस तारीख को मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने का निर्देश दे सकता है जो निर्दिष्ट की जाए। यह निश्चित रूप से भविष्य की तारीख होगी। अतः यह इस प्रकार है कि कानून यह अपेक्षा नहीं करता है कि मकान मालिक द्वारा परिसर पर कब्जा करने की वास्तविक आवश्यकता आवेदन की तारीख को या उस मामले के लिए नियंत्रक द्वारा पारित आदेश की तारीख को भी मौजूद होनी चाहिए। इसलिए, मैं यह विचार लेने के लिए इच्छुक हूँ कि प्रासंगिक प्रावधान में ही आंतरिक साक्ष्य है जो ऐसे किसी भी तकनीकी या कठोर निर्माण के खिलाफ है, जिसके लिए आवश्यक है कि मकान मालिक की आवश्यकता आवेदन की तारीख पर ही एक उपहार और एक मौजूदा होनी चाहिए।

(7) सुसंगत उपबंध के संदर्भ में अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (6) का एक पारित निर्देश भी संभवतः निर्देशात्मक है। यह उन मामलों में एक वैधानिक सुरक्षा प्रदान करता है जहां एक मकान मालिक अपने या अपने परिवार के उपयोग और व्यवसाय के उद्देश्य से आवासीय परिसर का कब्जा हासिल करता है, लेकिन बाद में ऐसा नहीं करता है। उपधारा (6) ऐसी स्थिति में बेदखल किए गए किरायेदार को अधिकार देती है कि वह किराया नियंत्रक को कब्जा बहाल करने के लिए स्थानांतरित कर सकता है और इस प्रावधान की आवश्यकताओं के बारे में संतुष्ट होने पर किराया नियंत्रक तदनुसार आदेश देने के लिए बाध्य है।

(8) वैधानिक प्रावधानों के अलावा, रिट याचिकाकर्ता की ओर से उठाया गया तर्क सैद्धांतिक रूप से मेरे लिए स्वयं की सराहना नहीं करता है। मुकदमेबाजी की प्रक्रिया में देरी अनिवार्य रूप से कठोर हो गई है, यदि अनुचित नहीं है, तो यह मानना वास्तव में कठोर होगा कि एक मकान मालिक को निकट भविष्य में उचित समय के भीतर

उत्पन्न होने वाली एक निश्चित आवश्यकता का अनुमान लगाने की अनुमति भी नहीं दी जानी चाहिए। वास्तव में ऐसा करना, मकान मालिक को अपने आवासीय परिसर का कब्जा सुरक्षित करने का अधिकार देने वाले प्रासंगिक प्रावधान के उद्देश्य को काफी हद तक विफल कर सकता है।

(9) पूर्ववर्ती की ओर मुड़ते हुए, प्रत्यर्थी की ओर से प्रचार किए गए दृष्टिकोण के पक्ष में आम सहमति प्रतीत होती है। यद्यपि इस न्यायालय के भीतर सीधे बिंदु को कवर करने वाले उदाहरण की कमी है (जिसके लिए इसके बाद एक संदर्भ दिया जाएगा) विभिन्न न्यायालयों के समान कानूनों पर कई निर्णय हैं जो सभी का विचार है कि मकान मालिक की आवश्यकता किराए के मामलों में निष्कासन के लिए आवेदन की तारीख से तुरंत संबंधित होने की आवश्यकता नहीं है। सबसे पहले किराया और बंधक ब्याज (युद्ध प्रतिबंध) अधिनियम, 1915 की धारा 1 (3) के अर्थ के संदर्भ में हरकोर्ट बनाम लोव, (1919) 35, टाइम्स लॉ रिपोर्ट 255 में लश, जस्टिस की टिप्पणियों का संदर्भ दिया जा सकता है। विद्वान न्यायाधीश ने कहा:-"मेरी राय में, उपधारा के प्रावधानों को लागू करने के लिए केवल एक ही समय जिस पर विचार करना आवश्यक है, वह समय है जब न्यायालय को आदेश देने के लिए कहा जाता है। इस बात पर विचार करना बहुत महत्वपूर्ण नहीं है कि कब पद छोड़ने का नोटिस दिया गया था। भले ही मुकदमे के समय शर्तें मौजूद न हों, वादी निर्णय का हकदार है यदि वह कोई अन्य आधार साबित करता है जिसे न्यायालय के लिए संतोषजनक माना जा सकता है।

फिर से थोड़े अलग संदर्भ में, लॉर्ड जस्टिस सोमरवेल ने बर्मन बनाम वुड्स (1948) 1 के. बी. डी. 111 में एक किराए के मामले में निम्नलिखित रूप में टिप्पणी की:-"* न्यायालय को कार्यवाही की तारीख और उस समय की सुनवाई की तारीख पर अपना मन निर्देशित करना होगा, और स्पष्ट रूप से कि जिस तारीख को उसका आदेश तैयार किया गया है, लेकिन यह स्पष्ट है कि कठिनाई के संबंध में प्रासंगिक तथ्य किसी भी समय उस घर के अधिभोगकर्ता को बदल सकते हैं, जिसकी कठिनाई 1 जनवरी को प्रासंगिक विचार है, 2 जनवरी को मृत्यु हो सकती है, या, लंबी अवधि लेने के लिए, परिवार बढ़ सकते हैं, बीमारियां हो सकती हैं या घर अधिक प्रचुर हो सकते हैं।

(10) अब घर के करीब आते हुए, अंग्रेजी मामलों में निर्धारित उपर्युक्त सिद्धांत को भारत के न्यायालयों द्वारा भी स्वीकार कर लिया गया है। पेट्रोलियम श्रमिक संघ बनाम मेसर्स ए मोहम्मद एंड कंपनी ए आई आर 1967 मद्रास 33 वेंकटाद्री जस्टिस में मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10 के तहत मकान मालिक की उचित आवश्यकताओं को विस्तार से बताते हुए कहा गया है:-"ऐसे मामले में, यह किराया नियंत्रक का कर्तव्य है कि वह याचिका की सुनवाई की तारीख को मकान मालिक की तर्कसंगतता और सद्भावना का पता लगाए, न कि याचिका की स्थापना की तारीख को।

इस बिंदु पर कानून की ओर भी अधिक स्पष्ट व्याख्या न्यायमूर्ति वी. आर. कृष्ण अय्यर ने ए. पी. माधवन बनाम एम. पी. राम चंद्रन 1970 किराया नियंत्रण जर्नल 479 में की है। इस मामले में उनके स्वामी केरल भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1965 की धारा 11 (3) के तहत मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा की व्याख्या कर रहे थे। मकान मालिक, जो एक स्कूल शिक्षक था, का दावा इस आरोप पर आधारित था कि वह पेरिनाथलमन्ना से पथिरीपाल में स्थानांतरण की उम्मीद कर रहा था और उस स्थिति में उसे अपने उपयोग के लिए घर की आवश्यकता होगी। एक समान तर्क, जैसा कि रिट याचिकाकर्ता की ओर से यहां उठाया जा रहा है, को निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ खारिज कर दिया गया था: –

"* * * हालाँकि, प्रत्यर्थी के वकील ने तर्क दिया है कि चूंकि याचिका की स्थापना की तारीख पर मकान मालिक पेरिंथलमन्ना में एक शिक्षक था और पथिरिप्पला में नहीं था, इसलिए उसने अपनी बेदखली याचिका में केवल एक भविष्य की स्थापना की थी और वर्तमान की आवश्यकता नहीं थी और यह घातक था। मुझे यह बताना चाहिए कि आवश्यकता की अवधारणा को संकीर्ण रूप से नहीं समझा जा सकता है या पांडित्यपूर्ण रूप से व्याख्या नहीं की जा सकती है, लेकिन इसे व्यावहारिक तरीके से लागू किया जाता है।

याचिकाकर्ता को वास्तव में पथिरीपाला स्थानांतरित कर दिया गया है, जैसा कि उसने अपनी याचिका में आरोप लगाया था। उन्होंने उचित रूप से एक स्थानांतरण की उम्मीद

की होगी और यह अच्छी तरह से कहा जा सकता है कि तब एक आवश्यकता उत्पन्न हुई थी। यह आवश्यक नहीं है कि कोई वर्तमान, तत्काल आवश्यकता हो। यदि निकट भविष्य में इसके उत्पन्न होने की उचित संभावना है तो यह पर्याप्त है। यह जानते हुए कि 'याचिका की स्थापना और शीर्ष अदालत के अंतिम आदेश के वर्षों बीतने के बीच, यह वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के प्रावधान को निरस्त करने जितना ही अच्छा होगा, यदि अदालतें मकान मालिकों को संभावित लेकिन निश्चित आवश्यकता के खिलाफ वर्तमान आवश्यकता साबित करने पर जोर देती हैं। अन्यथा, जब जरूरत उसके सामने आएगी, तो इमारत उससे कई साल दूर होगी। अदालत में कार्यवाही प्रलोभन देने वाली चाल नहीं बननी चाहिए।

(II) इस न्यायालय के भीतर, जिस मामले में प्रत्यर्थी के पक्ष में सभी चार मुद्दों को शामिल किया गया है, वह न्यायमूर्ति मेहर सिंह (जैसा कि जब वे न्यायमूर्ति थे) का एस प्रीतम सिंह बनाम एल किशन चंद) सी. आर. 39/62 का निर्णय 27 फरवरी, 1962 को किया गया था) में अप्रकाशित निर्णय है। उसमें, मकान मालिक, जो एक शिक्षक के रूप में कार्यरत था, ने अपनी सेवानिवृत्ति की नियत तिथि से लगभग एक वर्ष पहले व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए आवेदन दायर किया। निचली अदालतों ने उनकी आवश्यकता को ईमानदारी से स्वीकार किया और उनके पक्ष में आदेश या निष्कासन किया। उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण में, किरायेदार-याचिकाकर्ता की ओर से यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक एक साल पहले की परिस्थितियों का अनुमान नहीं लगा सकता था और आसन्न सेवानिवृत्ति के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता था। इस विवाद को खारिज करते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने स्पष्ट भाषा में कहा:-

"जैसा कि मैंने पढ़ा है, इसके लिए निर्दिष्ट प्रावधान का मतलब यह नहीं है कि मकान मालिक को आवेदन करते ही परिसर पर कब्जा करना होगा, क्योंकि यदि वर्तमान जैसे मामले में इसका अर्थ था, तो मकान मालिक पहले सड़क पर होगा और फिर बेदखली के लिए आवेदन करेगा, जिसे संशोधन के चरण में ले जाने पर 3 से 4 साल तक का समय लग सकता है। तब परिणाम यह होगा कि मकान मालिक, किरायेदार की बेदखली प्राप्त करने के स्थान पर, जब उसे तत्काल अपने

व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता होती है उसे किरायेदार की बेदखली प्राप्त करने से कई वर्षों के लिए स्थगित कर दिया जाएगा। जब कोई व्यक्ति सेवा से सेवानिवृत्त हो रहा होता है, तो उसकी सामान्य और सामान्य प्रत्याशा यह होती है कि उसकी सेवा के अंत में वह वापस जाएगा और अपने घर पर कब्जा कर लेगा और उस उद्देश्य के लिए उसके पास घर का खाली कब्जा होना चाहिए और किरायेदार को बेदखल करना चाहिए। चूँकि सेवानिवृत्ति की तारीख निश्चित है और बेदखली के लिए आवेदन उस तारीख के उचित समय के भीतर किया जाता है, मेरी राय में अधिनियम की धारा 13 में उपयोग की गई 'इसे अपने व्यवसाय के लिए आवश्यक' अभिव्यक्ति के भीतर है।“

उपर्युक्त दृष्टिकोण उन अन्य निर्णयों के अनुरूप है जिनका ऊपर व्यापक संदर्भ दिया गया है। सम्मान के साथ, हम कानून के उपरोक्त कथन से पूरी तरह सहमत हैं।

(12) श्री गोयल के लिए निष्पक्षता में, मुझे हालांकि श्री अनंत राम और एक अन्य बनाम इशर दास और एक अन्य(सीआर 145/56 का फैसला 17 अक्टूबर, 1958 को हुआ था।) मामले में मुख्य न्यायमूर्ति भंडारी की टिप्पणियों पर ध्यान देना चाहिए, जो इस बिंदु पर एकमात्र विसंगत टिप्पणी पर प्रहार करते हैं। विद्वान वकील ने स्वीकार किया था कि इस निर्णय के अलावा, कोई अन्य निर्णय नहीं था जिसे वह उस प्रस्ताव के पक्ष में उद्धृत कर सकते थे जिसे उन्होंने प्रचार करने के लिए चाहा था। अनंत राम (ऊपर) के मामले में तथ्य थोड़े अलग थे। उस मामले में दो मकान मालिकों में से एक ने इस आरोप पर व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली का दावा किया था कि वह आवेदन प्रस्तुत करते समय एलएलबी छात्र था और जैसे ही उसने एक डिग्री प्राप्त की, एक वकील के रूप में अपनी प्रैक्टिस स्थापित करने के लिए अपने स्वयं के उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता थी। नियंत्रक और अपीलीय न्यायालय ने मकान मालिकों के दावे को स्पष्ट रूप से इस आधार पर खारिज कर दिया कि यह प्रामाणिक नहीं था और शायद इस तथ्य से भी प्रेरित था कि जिस तारीख को आवेदन लाया गया था, उस तारीख को मकान मालिक अभी तक अपनी प्रैक्टिस स्थापित करने के लिए योग्य नहीं था। पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक ने तब से कानून की डिग्री प्राप्त कर ली थी और इस प्रकार वह विचाराधीन परिसर में

अपनी प्रैक्टिस स्थापित करने के लिए योग्य था। मकान मालिक के दावे को खारिज और खारिज करते हुए, मुख्य न्यायमूर्ति भंडारी ने देखा कि 17 अक्टूबर, 1958 को (5) सीआर 145/56 पर दिए गए साक्ष्य से यह बहुत स्पष्ट था। यह अभिलेख कि मकान मालिक का दावा प्रामाणिक नहीं था और इसके अलावा कि वे दोनों पहले से ही एक संयुक्त परिवार के सदस्यों के कब्जे वाले घर में रह रहे थे। यद्यपि यह निष्कर्ष अपने आप में मकान मालिक पर मुकदमा न करने के लिए पर्याप्त था, फिर भी विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने निम्नलिखित पारित टिप्पणियां कीं जिन पर रिट-याचिकाकर्ता की ओर से विशेष निर्भरता रखी गई है: -

"1949 के अधिनियम की धारा 13 की भाषा यह स्पष्ट करती है कि एक मकान मालिक अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए नियंत्रक को केवल तभी आवेदन कर सकता है जब मकान मालिक को अपने उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता हो, यानी, यदि उसे आवेदन करने की तारीख को अपने उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता हो। यही वह बिंदु था जिस पर दोनों पक्ष मुद्दे में थे और इस बिंदु का निर्णय किरायेदार के पक्ष में और मकान मालिकों के खिलाफ किया गया था। किराया नियंत्रक और जिला न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि दीवान चंद को अपने उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी। ए. आई. आर. 1945 पी. सी. 62 में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि वाद में दावा की गई राहत उस तारीख को विद्यमान मामलों तक ही सीमित होनी चाहिए जब वाद स्थापित किया गया था। यदि दीवान चंद को उस तारीख को अपनी प्रैक्टिस स्थापित करने के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी जिस दिन आवेदन लाया गया था, तो यह स्पष्ट है कि विद्वान जिला न्यायाधीश ने मकान मालिकों द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज कर दिया था।"

निर्णय के संदर्भ से पता चलता है कि इस मुद्दे पर विद्वान मुख्य न्यायाधीश के समक्ष विस्तार से प्रचार नहीं किया गया था और दी गई राय कमोबेश पहली छाप पर थी। इस मुद्दे पर कोई पर्याप्त चर्चा नहीं हुई है और इस विचार के लिए कोई सिद्धांत उद्धृत नहीं किया गया है कि धारा 13 की अपेक्षा उस तारीख को मौजूद होनी चाहिए जिस दिन 'आवेदन' किया गया है। इस संबंध में, यदि मैं ऐसा कह सकता हूं, तो यह

धारा 13 के प्रावधानों पर एक विवरण है, जिसे इसकी भाषा शायद ही उचित ठहराती है। इस निर्णय में जिस मुद्दे का उल्लेख किया गया है, उस पर पहले का मामला कानून स्पष्ट रूप से विद्वान मुख्य न्यायाधीश के ध्यान में नहीं लाया गया था। यह ध्यान देने योग्य है कि उन्होंने अनुच्छेद 227 के तहत नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया था और स्पष्ट रूप से कहा था कि इसके तहत शक्ति का प्रयोग संयम से किया जाना चाहिए। उस मामले के विशेष तथ्यों और जांचे गए साक्ष्य दोनों पर, यह निष्कर्ष निकाला गया था कि मकान मालिकों की आवश्यकता प्रामाणिक नहीं थी और परिणामस्वरूप कई शर्तें, जो अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (3) के तहत अपेक्षित थीं, पूरी नहीं पाई गईं। इसलिए, यह मामला शायद ही उस प्रस्ताव के लिए एक प्राधिकरण हो सकता है जिसकी श्री गोयल ने वकालत की थी, लेकिन यदि ऐसा माना जाता है तो मैं इस मामले में व्यक्त किए गए विचार को स्वीकार करने में पूरी तरह से असमर्थ हूँ और बहुत सम्मान के साथ, यह मानना आवश्यक समझता हूँ कि यह कानून को सही ढंग से निर्धारित नहीं करता है।

(13)दूसरे कोण से भी देखने पर अनिवार्य रूप से प्रत्यर्थी के पक्ष में किसी निष्कर्ष पर पहुंचना पड़ता है। यह विवाद में नहीं है कि 19 मार्च, 1974 को जब नियंत्रक ने बेदखली का आदेश दिया था, तो प्रत्यर्थी मकान मालिक सेवा से सेवानिवृत्त हो गया था और अब अधिकार के रूप में सरकारी आवास का हकदार नहीं था। वास्तव में, उनकी ओर से यह कहा गया है कि उन्हें उक्त आवास को खाली करने में विफल रहने के कारण अत्यधिक आर्थिक किराया देने के लिए कहा जा रहा था। इसलिए, भले ही आवेदन की तारीख को, मकान मालिक की आवश्यकता तत्काल नहीं थी, फिर भी नियंत्रक के आदेश की तारीख तक परिस्थिति का एक पेटेंट परिवर्तन हुआ था, जिसे न तो वह और न ही अपीलीय न्यायालय संभवतः नोटिस करने में विफल हो सकता है। यह स्थापित कानून है कि भारत में अपील भी पुनः सुनवाई की प्रकृति की है और अपील न्यायालय उन तथ्यों और घटनाओं को ध्यान में रखने का हकदार है जो डिफ्री के खिलाफ अपील के बाद अस्तित्व में आते हैं। इस संदर्भ में निर्देशात्मक रूप से लक्ष्मेश्वर प्रसाद शुकुल और अन्य बनाम केशवर लाल चौधरी और अन्य (ए आई आर

1941 फेडरल कोर्ट 5) में निर्धारित कानून का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसे बाद में सुरिंदर कुमार और अन्य बनाम ज्ञान चंद और अन्य ए आई आर 1957 एस सी 875 में उनके लॉर्डशिप द्वारा पुष्टि की गई है। सामान्य कानून के अलावा, किराया अधिकार क्षेत्र के विशेष संदर्भ में, न्यायमूर्ति वी. बाल कृष्ण एराडी द्वारा कथरिंग बनाम लोनप्पन और अन्य 1969 के. एल. टी. 334 में इस प्रस्ताव का एक ताज़ा प्रतिपादन है।

सवाल यह है कि क्या यह कानूनी रूप से किराया नियंत्रक के लिए खुला था कि वह बाद की घटना पर ध्यान दे और उस आधार पर बेदखली का आदेश पारित करे या क्या याचिका को अस्वीकार करना और मकान मालिक को नई कार्यवाही दायर करने के लिए प्रेरित करना उसका दायित्व था। पहले ही उद्धृत किए गए विनिश्चय में (1967 के. एल. टी. 122) न्यायालय में यह विवेकाधिकार निहित है कि वह सामान्य नियम से हट जाए कि पक्षकारों के अधिकारों का होना आवश्यक है! न्यायोचित परिस्थितियों में कार्रवाई की स्थापना की तारीख के रूप में निर्धारित किया जाएगा, बशर्ते कि इस तरह के प्रस्थान का किसी भी पक्ष को कोई स्पष्ट लाभ या नुकसान प्रदान करने का प्रभाव नहीं होगा। इस प्रकार, ऐसा नहीं है कि कोई पूर्ण, कठोर या कठोर नियम है कि किसी भी परिस्थिति में न्यायालय को पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण करने में बाद की घटनाओं को ध्यान में नहीं रखना चाहिए। यदि इसके परिणामस्वरूप कोई प्रकट अन्याय नहीं होता है, लेकिन दूसरी ओर इस तरह का मार्ग न्याय के उद्देश्य को आगे बढ़ाएगा और अनावश्यक अंतर्निहित कार्रवाई को रोकेगा, तो मामले का निर्णय लेने और दिए जाने वाले राहत को ढालने में प्रासंगिक बाद की घटनाओं पर ध्यान देने के लिए अदालत में पर्याप्त अधिकार क्षेत्र निहित है।“

न्यायमूर्ति वी. आर. कृष्ण अय्यर ने ए. पी. माधवन के मामले में कानून की उपरोक्त व्याख्या का अनुमोदन किया है।

(14) तथापि, उच्चतम न्यायालय का निर्णय जो इस संदर्भ में मामले को समाप्त करता है, महाराज जगत बहादुर सिंह बनाम बट्टी प्रसाद सेठ 1963 पी एल आर 452 के रूप में रिपोर्ट किया गया है। यह पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की

धारा 13 के तहत भी एक मामला था (जिसके प्रावधान यहां व्याख्या की मांग करने वालों के अनुरूप हैं और न्यायमूर्ति दास ने पीठ की ओर से बोलते हुए कहा:-

"विद्वान अटॉर्नी जनरल ने तर्क दिया है कि विद्वान जिला न्यायाधीश ने गलत तरीके से उन तथ्यों को ध्यान में रखा जो अधिनियम की धारा 13 के तहत आवेदन दायर करने के बाद अस्तित्व में आए थे। यहाँ फिर से हम सोचते हैं कि विधान की योजना और उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए विद्वान जिला न्यायाधीश के लिए ऐसे तथ्यों को ध्यान में रखना खुला था जो उस समय मौजूद थे जब छुट्टी का आदेश लागू होना था। धारा 13 (3) (ख) में कहा गया है कि यदि नियंत्रक का यह समाधान हो जाता है कि मकान मालिक का दावा प्रामाणिक है तो वह किरायेदार को आदेश देगा कि वह मकान मालिक को उस तारीख को इमारत के कब्जे में दे जो नियंत्रक द्वारा निर्दिष्ट किया जाए।"

(15) इसलिए, मैं यह निष्कर्ष निकालता हूँ कि यह कानून की आवश्यकता नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता तत्काल और निष्कासन के लिए आवेदन की तारीख पर मौजूद होनी चाहिए। वास्तव में वह उचित रूप से निकट भविष्य में अपनी आवश्यकता का पूर्वानुमान लगाने का हकदार है। इसके अलावा, नियंत्रक और उसके लिए अपीलीय प्राधिकारी उस तारीख को मकान मालिक की आवश्यकता के संबंध में परिस्थितियों में किसी भी परिवर्तन को वैध रूप से विचार में ले सकते हैं जब निष्कासन का आदेश पारित या पुष्टि किया जाना हो सकता है।

(16) तब याचिकाकर्ता की ओर से यह कहा गया था कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध वास्तव में पक्षों और नीचे के अधिकारियों के बीच मौजूद नहीं था, इसलिए, मामले को तय करने के लिए कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। इस प्रश्न को विशेष रूप से नियंत्रक के समक्ष रखा गया था और रिट याचिकाकर्ता के खिलाफ निर्णय लिया गया था। यह तय कानून है कि ऐसी स्थिति में, नियंत्रक और उसके ऊपर के अधिकारियों के पास मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के मुद्दे को तय करने का पूरा अधिकार क्षेत्र है। इस संबंध में ओम प्रकाश गुप्ता बनाम डॉ. रतन सिंह और अन्य 1963 पी एल आर 543 के रूप में रिपोर्ट किए गए सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का संदर्भ दिया जा

सकता है। उपर्युक्त मामले पर इस न्यायालय में और भी अधिक अभिनिर्धारित करने के लिए भरोसा किया गया है कि जहां नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकारी ने एक बार उनके समक्ष उत्पन्न होने वाले मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के प्रश्न का विनिश्चय किया था, तो प्रश्न पर पुनः निर्णय लेने के लिए एक साधारण सिविल न्यायालय की अधिकारिता के लिए एक वैधानिक बार बनाया जाता है। इस संबंध में मुनि लाई बनाम चंदू लाई 1968 पी एल आर 473 और अंबाला बस सिंडिकेट (पी) लिमिटेड बनाम मेसर्स इंद्र मोटर्स कुराली 1968 पी. एल. आर. 960 मामले में खंड पीठ के फैसले की ओर ध्यान आकर्षित किया जा सकता है।

(17) बल्कि कुशलता से श्री गोयल ने तब तथ्य और मिश्रित कानून और तथ्य के नए मुद्दों को उठाने का प्रयास किया था। मैं इस बात पर जोर देना चाहता हूँ कि वर्तमान मामले में पक्षकारों ने विशेष रूप से दो मुद्दों पर मुकदमा चलाया जो नियंत्रक द्वारा तैयार किए गए थे और रिट याचिकाकर्ता के खिलाफ निर्णय लिया गया था और अपील और संशोधन में इसकी पुष्टि की गई थी। वर्तमान प्रकार के मामले में, जो तीन न्यायिक न्यायाधिकरणों के माध्यम से हुआ है, मैं याचिकाकर्ता को रिट अधिकारिता के भीतर पूरी तरह से नए मुद्दे उठाने की अनुमति देना पूरी तरह से अनुचित समझता हूँ।

(18) उपर्युक्त कारणों से मैं रिट याचिका को खारिज करता हूँ लेकिन लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देता।

एम आर शर्मा, न्यायमूर्ति-मैं सहमत हूँ।

बी एस जी

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 ।

सचिन सिंघल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हिसार , हरियाणा