

(जसगुरप्रीत सिंह पुरी, जे.)

जसगुरप्रीत सिंह पुरी से पहले जे.

रीता शर्मा-याचिकाकर्ता

बनाम

गुड्डी-प्रतिवादी

2021 का सी. आर. सं. 716

20 अप्रैल, 2021

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - नगरपालिका सीमा के बाहर की संपत्ति जब विलेख में उल्लिखित बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है-बाद में एक अधिसूचना के माध्यम से नगरपालिका सीमा के भीतर लाया जाता है-केवल बिक्री या किराया विलेख में किसी भी पक्ष द्वारा उल्लेख किया जाता है कि संपत्ति नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है, पक्षकारों पर लागू कानूनी प्रावधानों के प्रभाव को नहीं बदलेगा-कानून के खिलाफ कोई रोक-टोक नहीं है-बेदखली याचिका पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र याचिका दायर करने की तारीख के संदर्भ में गिना जाए न कि किराया समझौते/बिक्री विलेख की तारीख से क्योंकि यह हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधानों को विफल कर देगा।

माना कि श्रीमती रीता शर्मा इस तथ्य पर विवाद नहीं कर सकतीं कि संपत्ति उपरोक्त अधिसूचना के माध्यम से नगरपालिका सीमा में आ गई है। हालाँकि, यह याचिकाकर्ता का मामला है कि चूंकि यह विशेष रूप से बिक्री विलेख के साथ-साथ किराया विलेख में शामिल किया गया है कि संपत्ति नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है, इसलिए हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधान वर्तमान मामले में लागू नहीं होंगे। इस न्यायालय का विचार है कि बिक्री विलेख या किराया विलेख में किसी भी पक्ष द्वारा केवल यह उल्लेख करने से कि संपत्ति नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है, पक्षों पर लागू कानूनी प्रावधानों के प्रभाव को नहीं बदलेगा और कानून के खिलाफ कोई रोक नहीं होनी चाहिए। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने ठीक ही कहा है कि बेदखली याचिका का परीक्षण करने का अधिकार क्षेत्र बेदखली याचिका दायर करने की तारीख के संदर्भ में माना जाना

चाहिए न कि किराया समझौते की तारीख से अन्यथा यह हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधानों के उद्देश्य को विफल कर देगा। वर्तमान बेदखली याचिका वर्ष 2014 में दायर की गई थी और संपत्ति को नगर निगम, पानीपत की सीमा के भीतर अधिसूचना दिनांक 17.3.2010 के माध्यम से आ गयी जो वर्तमान बेदखली याचिका दायर करने से पहले थी।

लाजपत शर्मा, अधिवक्ता,
याचिकाकर्ता के लिए।

जसगुरप्रीत सिंह पुरी, जे.

(1) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका किराए के अधिनियम/अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, पानीपत के तहत विद्वान अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 16.1.2020 (अनुलग्नक पी-9) के आदेश को चुनौती देते हुए दायर की गई है, जिसमें प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया गया था और विद्वान किराए नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 2.8.2017 के आदेश को रद्द कर दिया गया था।

(2) वर्तमान मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी गुड्डी ने हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम 1973 की खंड 13 के तहत एक याचिका दायर की थी, जिसमें याचिकाकर्ता को विभिन्न आधारों पर संलग्नक पी 3 के माध्यम से बेदखल करने की मांग की गई थी। उक्त बेदखली याचिका में, वर्तमान याचिकाकर्ता रीता शर्मा ने याचिका को खारिज करने के लिए आदेश 7 नियम 11 सी. पी. सी. के साथ खंड 151 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर किया। उपरोक्त आवेदन में लिए गए मुख्य आधारों में से एक यह था कि विवादित संपत्ति पानीपत की नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है और इसलिए, हरियाणा किराया अधिनियम के तहत बेदखली याचिका बनाए रखने योग्य नहीं थी क्योंकि उक्त अधिनियम केवल शहरी क्षेत्र पर लागू होता है। उक्त आवेदन में इस आशय के कई अन्य आधार भी लिए गए थे कि विचाराधीन संपत्ति का स्वामित्व चुनौती के अधीन था और इसलिए, मकान मालिक और किरायेदार के संबंध विवादित थे। याचिकाकर्ता द्वारा आवेदन में दिए गए मूल कारणों में से एक यह था कि संपत्ति जो एक घर है, उसे एक बिक्री विलेख के माध्यम से 04.01.2010 को

(जसगुरप्रीत सिंह पुरी, जे.)

हस्तांतरित किया गया था जिसमें कहा गया है कि संपत्ति नगरपालिका सीमा जिले पानीपत के बाहर स्थित थी और इसलिए, वर्तमान मामले में हरियाणा किराया अधिनियम लागू नहीं होता।

(3) आदेश 7 नियम 11 सी. पी. सी. के तहत उक्त आवेदन को विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा 2.8.2017 पर संलग्नक पी-7 के माध्यम से यह देखते हुए अनुमति दी गई थी कि दिनांकित 4.1.2010 के बिक्री विलेख के अवलोकन से पता चलता है कि विवादित संपत्ति नगर निगम, तहसील और जिला पानीपत की सीमाओं के बाहर स्थित है और इसी तरह, दिनांकित 4.1.2010 के किराया समझौते के अवलोकन से यह भी पता चलता है कि संपत्ति मखदूमजादगन, जिला पानीपत में स्थित है, जो नगर निगम, पानीपत की सीमाओं के बाहर है और चूंकि उपरोक्त अधिनियम केवल शहरी क्षेत्रों पर लागू होता है, इसलिए बेदखली याचिका खारिज की जा सकती है। जहाँ तक मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से संबंधित विवाद का संबंध है, यह देखा गया कि अभी इस पर निर्णय नहीं लिया जा सकता है। इसके बाद, प्रतिवादी गुड्डी ने विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित उपरोक्त आदेश पर विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष आपत्ति जताई।

(4) विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने कई अन्य तथ्यात्मक कारकों को देखते हुए दिनांकित 2.8.2017 आदेश को रद्द करते हुए अपील की अनुमति दी गई। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण द्वारा यह नोट किया गया कि विद्वत किराया नियंत्रक ने इस तथ्य की अनदेखी की थी कि विचाराधीन संपत्ति बाद में नगर निगम, पानीपत के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र में आ गई थी और संपत्ति कर के भुगतान के लिए मूल्यांकन किया गया था। यह निर्भरता अधिसूचना दिनांक 17.3.2010 पर रखी गई थी जब पट्टी मखदूम जडगा की राजस्व सीमाओं में शामिल भूमि, जहां संपत्ति स्थित है, को नगरपालिका सीमा में शामिल किया गया था और अब इस क्षेत्र को अधिसूचना दिनांक 11.10.2013 के माध्यम से संपत्ति कर के अधीन कर दिया गया है। विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने निम्नलिखित रूप में निर्धारण का एक बिंदु तैयार किया:-

“क्या किराया नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र बेदखली याचिका दायर करने की तारीख को निर्धारित किया जाना है या किराया समझौते की तारीख के संदर्भ में?”

(5) हरियाणा किराया अधिनियम की खंड 1 और 2 के साथ-साथ अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के बयानों का संदर्भ दिया गया था। अधिनियम की खंड 2 (i) "शहरी क्षेत्र" को "शहरी क्षेत्र" के रूप में परिभाषित करती है जिसका अर्थ है नगरपालिका समिति, अधिसूचित क्षेत्र समिति, फरीदाबाद परिसर प्रशासन या राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के उद्देश्य के लिए शहरी क्षेत्र घोषित किया गया।

(6) विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने कहा कि इन प्रावधानों के सामूहिक अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि यदि कोई क्षेत्र नगरपालिका सीमा में आता है, तो उसे "शहरी क्षेत्र" के रूप में माना जाना चाहिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि विचाराधीन संपत्ति नगरपालिका क्षेत्र का हिस्सा नहीं थी क्योंकि उस तारीख को जब प्रतिवादी गुड्डी ने कथित रूप से प्रत्यर्थी को संपत्ति खरीदी थी या कथित रूप से किराए पर दी थी, लेकिन यह बेदखली याचिका 9.9.2014 पर दायर की गई थी, जिस तारीख तक उक्त क्षेत्र दिनांकित 17.3.2010 की अधिसूचना के आधार पर नगर निगम, पानीपत की स्थानीय सीमा में आ गया है और रीता शर्मा के लिए विद्वान अधिवक्ता इस तथ्य पर विवाद नहीं कर सकते थे कि विचाराधीन संपत्ति उपरोक्त अधिसूचना के माध्यम से नगर निगम की सीमा में आई थी, लेकिन केवल यह प्रस्तुत किया था कि बाद में नगरपालिका सीमा में क्षेत्र का समावेश किराया नियंत्रक को अधिकार क्षेत्र प्रदान नहीं करेगा। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने आगे कहा कि विद्वत किराया नियंत्रक इस तथ्य से बह गया कि विचाराधीन संपत्ति नगर निगम, पानीपत की सीमा में समझौते की तारीख 4.1.2010 को नहीं थी और यह मानते हुए त्रुटि में पड़ गया कि उनके पास बेदखली याचिका पर मुकदमा चलाने का अधिकार क्षेत्र नहीं था। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने आगे कहा कि बेदखली याचिका का परीक्षण करने के अधिकार क्षेत्र को बेदखली याचिका दायर करने की तारीख के संदर्भ में माना जाना चाहिए न कि किराए के समझौते की तारीख से और यदि न्यायालय ऐसा मानता है, तो यह हरियाणा किराया अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर देगा जो शहरी क्षेत्रों में स्थित सभी संपत्तियों के किराए और बेदखली के निर्धारण को विनियमित करने का प्रयास करता है। नतीजतन, विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने अपील की अनुमति दी और विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेशों को रद्द कर दिया।

(जसगुरप्रीत सिंह पुरी, जे.)

(7) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि किराया विलेख 04.01.2010 पर निष्पादित किया गया था और जिस स्थान पर नष्ट की गई संपत्ति स्थित है, उसे अधिसूचना दिनांक 17.3.2010 के माध्यम से नगरपालिका सीमा में लाया गया था और इसलिए, हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधान वर्तमान मामले में लागू नहीं होंगे और विद्वान किराया नियंत्रक ने आदेश 7 नियम 11 सी. पी. सी. के तहत आवेदन को सही मंजूरी दी है, जबकि विद्वान अपीलीय आदेश ने गलती से अपील की अनुमति दी है और इसलिए, वर्तमान संशोधन याचिका दायर की गई है।

(8) मैंने याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है।

(9) याचिकाकर्ता कथित तौर पर प्रतिवादी का किरायेदार है। नष्ट की गई संपत्ति को कथित रूप से प्रतिवादी के नाम पर दिनांकित बिक्री विलेख के माध्यम से हस्तांतरित किया गया था और उसी दिन यानी 4.1.2010 किराया समझौते पर भी कथित रूप से निष्पादित किया गया था जिसमें याचिकाकर्ता को किरायेदार दिखाया गया है। ध्वस्त संपत्ति पट्टी मखदूम जड़गा, जिला पानीपत में स्थित है। दोनों दस्तावेजों को कथित तौर पर 4.1.2010 पर क्रमशः अनुलग्नक पी-1 और पी-2 के माध्यम से निष्पादित किया गया है। दोनों दस्तावेजों में यह उल्लेख किया गया है कि यह संपत्ति नगरपालिका समिति, पानीपत की सीमा के बाहर स्थित है। हालाँकि, जिस स्थान पर नष्ट की गई संपत्ति स्थित है, वह नगर निगम, पानीपत के दायरे में अधिसूचना दिनांक 17.3.2010 के माध्यम से आई थी, जिसे विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के आदेश में नोट किया गया है और इसके अलावा आदेश में यह देखा गया है कि याचिकाकर्ता रीता शर्मा शर्मा के वकील इस तथ्य पर विवाद नहीं कर सकते हैं कि संपत्ति उपरोक्त अधिसूचना के माध्यम से नगरपालिका सीमा में आई है। हालाँकि, यह याचिकाकर्ता का मामला है कि चूंकि यह विशेष रूप से बिक्री विलेख के साथ-साथ किराया विलेख में शामिल किया गया है कि संपत्ति नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है, इसलिए हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधान, वर्तमान मामले में लागू नहीं होंगे। इस न्यायालय का विचार है कि बिक्री विलेख या किराया विलेख में किसी भी पक्ष द्वारा केवल यह उल्लेख करने से कि संपत्ति नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है, पक्षों पर लागू कानूनी प्रावधानों के प्रभाव को नहीं बदलेगा और कानून के खिलाफ कोई रोक नहीं होनी चाहिए। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने ठीक ही कहा

है कि बेदखली याचिका का परीक्षण करने का अधिकार क्षेत्र बेदखली याचिका दायर करने की तारीख के संदर्भ में माना जाना चाहिए न कि किराया समझौते की तारीख से अन्यथा यह हरियाणा किराया अधिनियम के प्रावधानों के उद्देश्य को विफल कर देगा। यह माना की वर्तमान बेदखली याचिका वर्ष 2014 में दायर की गई थी और संपत्ति को नगर निगम, पानीपत की सीमा के भीतर अधिसूचना दिनांक 17.3.2010 के माध्यम से लाया गया था, जो वर्तमान बेदखली याचिका दायर करने से पहले थी। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि यह किराया समझौते की तारीख है जो हरियाणा किराया अधिनियम के आवेदन को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगी, न केवल काल्पनिक है, बल्कि कानून के खिलाफ भी है। इसलिए, इस न्यायालय को संलग्नक पी-9 के माध्यम से विद्वत अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में कोई अवैधता या विकृति नहीं मिलती है। वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में हस्तक्षेप के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया है। नतीजतन, इसे खारिज कर दिया जाता है।

(10) लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

पायल मेहता

विकास कुंडू

अनुवादक

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।