

एच. एस. बरार से पहले, के. एस. कुमारन और जीवतंतर कुमार, जे. जे.

LT COL डॉ. पी. सी. वर्मान (आर. ई. टी. ओ.)-याचिकाकर्ता

बनाम

मोहिंदर सिंह और अन्य-उत्तरदाता

सी. आर. नहीं। 79 में से 2470

11 सितंबर, 1997

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949—एस. 13- मकान मालिक की अनुमति से उप-किरायेदार को शामिल किया गया-बेदखली का दावा-भुगतान न करना सी; किराया और उपकिरायेदार को बेदखली के आधार के रूप में लिया गया - बिब-किरायेदार को पार्टी के रूप में शामिल किया गया - उप-किरायेदार के खिलाफ किराए के लिए कोई दावा नहीं किया गया - किरायेदार को किराए के बकाया में पाया गया - क्या एक उप-किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जा सकता है - अधिनिर्धारित-नहीं

अधिनिर्धारित, "जब धारा 13(2)(1) के तहत किराए की कोई मांग उप-किरायेदार के खिलाफ नहीं की जाती है और धारा 13 के तहत किराए की मांग के लिए कोई आवेदन नियंत्रक के समक्ष विशेष रूप से उप-किरायेदार के खिलाफ नहीं किया जाता है, तो उप-किरायेदार किराए का भुगतान न करने पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। जाहिर है, जब उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) से किराए की कोई मांग नहीं की गई है, तो किराए का भुगतान न करने पर उसे बेदखल करना निश्चित रूप से एक गंभीर पूर्वाग्रह का कारण बना है। : 'उसे नियंत्रक के रूप में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है जैसा कि अधिनियम की धारा 13 के तहत विशेष रूप से प्रदान किया गया है और विशेष रूप से तब जब मकान मालिक उप-किरायेदार से किराए का दावा करने और मांगने में विफल रहे हैं जिसने खुद को होने का अनुरोध किया था जमींदारों के अधीन एक किरायेदार।

(पैरा 29)

एम. सूरी, वरिष्ठ अधिवक्ता

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता दीपक सूरी ने कहा,

एल. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता अरुण बख्शी।

## न्याय

हरफीतल सिंह बरार, जे.

•1) यह पुनरीक्षण याचिका गुण-दोष पर अंतिम निर्णय के लिए हमारे समक्ष रखी गई है।

(2) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे इसके बाद 'अधिनियम' कहा जाता है) की खंड 13 के तहत एक याचिका दायर की गई थी।

एस. सी. ओ. नं. 17, सेक्टर 17-ई, चंडीगढ़ की पहली मंजिल के 3/8वें हिस्से से उप-किरायेदार लेफ्टिनेंट कर्नल पी. सी. वर्मन और सांता सिंह किरायेदार को बाहर निकालने के लिए मकान मालिक मोहलंदर सिंह और कुलवंत सिंह। याचिका में आरोप लगाया गया है कि उक्त परिसर को मकान मालिकों ने सांता सिंह को 300 रुपये के मासिक किराए पर दिया था। मूल रूप से किरायेदारी 11 महीने के लिए थी। सांता सिंह ने उक्त हिस्से का निर्माण करने के बाद उक्त हिस्से को लेफ्टिनेंट कर्नल पी. सी. वर्मन को सौंप दिया था, जो किरायेदारी के नियमों और शर्तों के खिलाफ था। सांता सिंह ने उक्त परिसर में कमरों का निर्माण करके परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित कर दिया था। सांता सिंह 1 अप्रैल, 1974 से 31 मई, 1976 तक की अवधि के लिए किराए अवशिष्ट में थे, यानी 26 महीनों के लिए जो रु 7, 800 किरायेदारी को समाप्त करने का नोटिस दिया गया था। निष्कासन का दावा निम्नलिखित आधारों पर किया गया था।

(3) सबसे पहले, कि किरायेदार सांता सिंह ने पट्टे के नियमों और शर्तों के खिलाफ मकान मालिकों की सहमति के बिना पी. सी. वर्मन को विवाद में इमारत के हिस्से को सौंप दिया था;

(4) दूसरा, कमरों का निर्माण करके सांता सिंह ने उक्त परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित कर दिया था; और

(5) तीसरा, किरायेदार सांता सिंह ने किराए के रूप में एक लाख रुपये का भुगतान नहीं किया था। 26 महीनों के लिए 7,800 यानी 1 अप्रैल, 1974 से 31 मई, 1976 तक।

(6) किरायेदार सांता सिंह ने याचिका का विरोध किया। उन्होंने मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को स्वीकार किया और खुद को मकान मालिक का वैधानिक किरायेदार होने का दावा किया। उन्होंने आगे स्वीकार किया कि उन्होंने परिसर को पी. सी. वर्मन को सौंपा था, लेकिन साथ ही कहा कि यह मकान मालिकों की सहमति से पी. सी. वर्मन को सौंपा गया था और इस प्रकार, यह आधार मकान मालिकों के लिए उन्हें बाहर निकालने के लिए उपलब्ध नहीं था। इसके बाद उन्होंने इस लिखित बयान में कहा कि उन्होंने मकान मालिकों को किराया दिया था और उनका बकाया नहीं था। उन्होंने दूसरे आधार से इनकार किया कि उन्होंने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया था।

(7) उप-किरायेदार पी. सी. वर्मन ने एक अलग लिखित बयान दायर किया। उन्होंने इसमें दलील दी कि मकान मालिकों ने किरायेदार सांता सिंह, जो उनके घरेलू नौकर थे, के साथ मिलीभगत में बाहर निकालने के लिए आवेदन दायर किया था। वास्तव में, मकान मालिक ने सांता सिंह द्वारा उसे विचाराधीन परिसर किराए पर दे दिया था, लेकिन जब इस पर आपत्ति जताई गई, तो उसे बताया गया कि कुछ कर दायित्व के कारण ऐसा किया गया था। इसके बावजूद उन्होंने सांता सिंह को अधिकृत करने वाले मालिकों के हस्ताक्षर और अनुमति प्राप्त की।

(8) संता सिंह द्वारा उसे परिसर किराये पर देने के मामले में, फिर उसने दलील दी कि वह किरायेदार संता सिंह को नियमित रूप से किराया दे रहा है, जिसने दो साल पहले

किराया लेने से इनकार कर दिया था। उन्होंने अपने लिखित बयान में दोहराया कि संता सिंह ने व्यावहारिक रूप से जमींदारों के दावे को स्वीकार कर लिया और जानबूझकर सुनवाई की पहली तारीख को बकाया किराए का कोई टेंडर नहीं दिया। इसके बाद उन्होंने दलील दी कि पहली मंजिल का किराया मूल्य 2000 रुपये बताया गया था। अपराह्न लेकिन इसे 200 रुपये के लिए छोड़ दिया गया था। केवल और यह कानून को दरकिनार करने के लिए किया गया था और इस आधार पर याचिका खारिज की जा सकती थी। मकान मालिक का असली इरादा किराया बढ़ाना था। उन्होंने दलील दी कि परिसर को किराए पर देते समय यह दर्शाया गया था कि कुलवंत कौर इमारत की मालिक थीं और विवाद में इमारत की पहली मंजिल का 3/8 वां हिस्सा संता सिंह को दिया गया था। उन्होंने आगे दलील दी कि पार्टियों के बीच सहमति के अनुसार संता सिंह को बकाया किराया पहले ही चुका दिया गया था। जवाब देने वाले प्रतिवादी ने कभी भी किराया देने से इनकार नहीं किया और अनुबंध के तहत वह अब भी संता सिंह को भुगतान करने के लिए तैयार था लिखित बयानों की प्रतिकृति मकान मालिकों द्वारा दायर की गई थी जिसमें लगाए गए आरोपों का खंडन किया गया था।

(9) किराया नियंत्रक द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:—

- “1. क्या प्रतिवादी संख्या 1 ने बेदखल किए गए परिसर के हिस्से को, प्रतिवादी संख्या 2 के साथ, आवेदक की लिखित अनुमति के बिना, जैसा कि बेदखली के लिए आवेदन में अनुरोध किया गया है, खाली कर दिया है?
2. क्या प्रतिवादी ध्वस्त परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित किया है?
3. क्या किरायेदारी को एक वैध सूचना द्वारा समाप्त कर दिया गया था? यदि नहीं, तो इसका प्रभाव क्या होगा?
4. क्या प्रतिवादी ने किराए अवशिष्ट का भुगतान किया है जैसा कि दायर किए गए जवाबों में दावा किया गया है?
- 4-उ. क्या याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 के साथ मिलीभगत से याचिका दायर की है, यदि ऐसा है, तो इसका प्रभाव क्या है?
5. राहत "।

(10) मुद्दा संख्या 1 के तहत, किराया नियंत्रक द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किरायेदार सांता सिंह ने जमींदारों की लिखित अनुमति से ध्वस्त परिसर का हिस्सा पी. सी. वर्मन को सौंप दिया था, जिसकी अधिनियम के तहत अनुमति दी गई थी। यह आगे माना गया कि सब-लेटिंग ने किया इसलिए, आवेदन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है।

(11) मुद्दा संख्या 2, किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं दबाया गया था और इस प्रकार, यह मानते हुए मकान मालिकों के खिलाफ निर्णय लिया गया था कि सांता सिंह ने ध्वस्त परिसर के मूल्य और उपयोगिता को प्रभावित नहीं किया था।

(12) फिर से मुद्दा संख्या 3 को किराया नियंत्रक के समक्ष अप्रकाशित था, जिसने यह मानते हुए मकान मालिकों के पक्ष में निर्णय लिया कि किरायेदारी को एक वैध नोटिस देकर

समाप्त कर दिया गया था।

(13) मुद्दा संख्या 4 के तहत, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के कारण प्रतिवादी परिसर से बाहर निकलने के लिए उत्तरदायी थे।

(14) मुद्दा संख्या 4-ए के तहत, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि हालांकि मिलीभगत का कोई प्रत्यक्ष प्रमाण नहीं था, भले ही यह माना गया हो कि किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के आधार पर बाहर निकालने का आदेश दिया जाना था। नतीजन, किराया नियंत्रक ने मकान मालिक की याचिका स्वीकार करने के बाद प्रतिवादी संख्या 2 को ध्वस्त परिसर से बाहर निकालने का आदेश दिया।

(15) किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ अपील की गई थी। अपीलीय न्यायालय ने मुद्दा संख्या 1 पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की पुष्टि करते हुए कहा कि सांता सिंह जमींदारों के किरायेदार थे और उन्होंने जमींदारों की लिखित अनुमति से ध्वस्त परिसर का हिस्सा पी. सी. वर्मन को सौंप दिया था।

(16) अपीलीय न्यायालय द्वारा मुद्दा संख्या 4 पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की भी पुष्टि की गई थी।

(17) अपीलीय न्यायालय द्वारा मुद्दा संख्या 4-ए पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की भी पुष्टि की गई थी। नतीजन, अपील खारिज कर दी गई। किराया नियंत्रक द्वारा पारित निष्कासन के आदेश को इस हद तक संशोधित किया गया था कि किरायेदार सांता सिंह को परिसर खाली करने और उसे मकान मालिकों को देने का निर्देश दिया गया था। पी. सी. वर्मन, जो वास्तव में सांता सिंह के उप-किरायेदार के रूप में इसके कब्जे में थे, को आदेश के निष्पादन में बाहर निकालने का आदेश दिया गया था, और उन्हें परिसर खाली करने के लिए दो महीने का समय दिया गया था।

(18) किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी के इन आदेशों के खिलाफ उच्च न्यायालय के समक्ष एक संशोधन को प्राथमिकता दी गई थी।

(19) इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने पार्टियों के वकील सुना और अधिकारियों अर्थात् मेसर्स को सूचना करने के बाद।

*ट्रोजन एंड कंपनी वी. आर. एम. एन. एन. नागप्पा चेदियार, (1), साधु सिंह एस. जीवन सिंह बनाम शमशेर सिंह जोश और अन्य (2), किरपाल सिंह बनाम किशन सिंह (3) और आत्मा राम बनाम श्याम सुंदर और एक अन्य (4), याचिकाकर्ता और अधिकारियों के वकील द्वारा संदर्भित चिरंजी लाई और अन्य बनाम हीरा लाई (5), पंजाब राजस्थान माल वाहक और अन्य बनाम ओंकारमल और एक अन्य (6) और जोगिंदर सिंह बनाम सरूप सिंह प्रतिवादी के वकील द्वारा संदर्भित एक अन्य (7) ने देखा कि तब एक सवाल उठता है कि क्या मकान मालिक केवल किरायेदार-इन-चीफ या किरायेदार से किराए का दावा कर सकता है। दोनों पक्षों द्वारा उद्धृत अधिकारियों की सामग्री पर ध्यान देने के बाद, विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि पार्टियों के वकील द्वारा निर्दिष्ट मामलों में विचारों में कुछ भिन्नता दिखाई देती है और इस प्रकार, यह उचित होगा यदि इस पुनरीक्षण याचिका का निर्णय एक खण्ड पीठ द्वारा किया जाए। बाद के चरण में, मामले*

को माननीय के आदेश से भेजा गया था। मुख्य न्यायाधीश, निर्णय के लिए एक पूर्ण पीठ के समक्ष।

(20) इस तरह पुनरीक्षण याचिका निर्णय के लिए हमारे सामने आई है।

(21) वर्तमान मामले में जिस प्रश्न का निर्धारण करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या एक उप-किरायेदार को किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के लिए निष्कासित करने का आदेश दिया जा सकता है, जब वह खुद को मकान मालिक के तहत एक प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा करता है। (यद्यपि न्यायालय द्वारा उप-किरायेदार के रूप में अभिनिर्धारित किया गया है जो मकान मालिक की अनुमति से किरायेदार से एक उप-वादी है) जब मकान मालिक ने उस आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग नहीं की है; और इस बारे में कि क्या उप-किरायेदार मकान मालिकों द्वारा किराए का भुगतान न करने के एक निश्चित आरोप की अनुपस्थिति में अधिनियम की खंड 13 (2) (i) के संदर्भ में किराए का भुगतान करने या निविदा देने के लिए बाध्य है।

(22) अधिनियम की खंड 13 (2) किरायेदार के कब्जे वाली इमारत के मकान मालिक को किराए के नियंत्रक को उस संबंध में निर्देश देने के लिए आवेदन करने पर उसे बेदखल करने की मांग करने में सक्षम बनाती है। यदि नियंत्रक संतुष्ट है कि किरायेदार ने उल्लंघन किया है और निष्कासन याचिका में लिए गए किसी भी आधार को पूरा नहीं किया है, तो वह आदेश दे सकता है कि -

1. आकाशवाणी 1953 एस. सी. 235
2. आकाशवाणी 1965 पी. बी. 457
3. 1980(1) आरएलआर 20
4. 1980(1) आरएलआर 230
5. 1964 आरएलआर 292
6. 1977(1) पीएलआर 195
7. 1977(2) आर. सी. आर. 305

मकान मालिक को इमारत के कब्जे में रखने के लिए किरायेदार।

(23) अधिनियम की खंड 13 को निम्नानुसार संशोधित किया गया है:—

13. किरायेदारों की बेदखली-(1) किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में या अन्यथा और किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में पारित डिक्री के निष्पादन में, इस खंड के प्रावधानों के अनुसार या पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1947 की खंड 13 के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में, जैसा कि बाद में संशोधित किया गया है, वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा।

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस ओर से निर्देश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट हो जाता है -

(1) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के

समझौते में निर्धारित समय की समाप्ति के पंद्रह दिनों के बाद या ऐसे किसी समझौते की अनुपस्थिति में, अगले महीने के अंतिम दिन तक, जिसके लिए किराया देय है, भवन या किराए पर ली गई भूमि के संबंध में अपने द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है; बशर्ते कि यदि किरायेदार उचित सेवा के बाद बाहर निकालने के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ अवशिष्ट का भुगतान या निविदा करता है, तो यह समझा जाएगा कि किरायेदार ने उपरोक्त समय के भीतर विधिवत भुगतान या किराया दिया है।

(II) कि इस अधिनियम के प्रारंभ के बाद किरायेदार के पास मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना है:—

- (a) पट्टा के तहत अपने अधिकार का हस्तांतरण या पूरे भवन या किराए की भूमि या उसके किसी भी हिस्से को उप-पट्टा देना; या
- (b) भवन या किराए की भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था; या

(III) कि किरायेदार ने ऐसे कार्य किए हैं जिनसे भवन या किराए की भूमि के मूल्य या उपयोगिता में भौतिक रूप से हानि होने की संभावना है, या

((iv)

एम.

नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को भवन या किराए की भूमि के कब्जे में रखने का निर्देश देते हुए आदेश दे सकता है और यदि नियंत्रक इतना संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा:

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

**(24)** याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता को विचाराधीन परिसर से बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी नहीं है क्योंकि मकान मालिक-प्रत्यर्थियों ने किराया नियंत्रक के समक्ष अपने निष्कासन आवेदन में उसे अपने किरायेदार के रूप में मान्यता नहीं दी थी। याचिका में निष्कासन के लिए आधार यह था कि सांता सिंह प्रतिवादी ने ध्वस्त परिसर के हिस्से को याचिकाकर्ता को उनकी लिखित अनुमति के बिना उप-पट्टा दिया था; प्रतिवादी सांता सिंह ने ध्वस्त परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया था और सांता सिंह प्रतिवादी ने 26 महीने के लिए किराए अवशिष्ट का भुगतान नहीं किया था। 7, 800 और याचिकाकर्ता ने खुद को मकान मालिक के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा किया और मकान मालिकों ने न तो उस आधार पर और न ही किसी अन्य आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग की। याचिकाकर्ता विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता को इस आधार पर बाहर नहीं निकाला जा सकता है कि उसने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया था कि याचिकाकर्ता को जमींदारों की अनुमति से ध्वस्त परिसर में किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। अपनी दलीलों को साबित आदेश के लिए विद्वान अधिवक्ता ने सुखदेव राज बनाम रुक्मिणी देवी और अन्य (8), ओम प्रकाश और अन्य बनाम राम कुमार और अन्य (9), मेसर्स टूजन् एंड कंपनी बनाम पर भरोसा किया है। R.M.N.N. नागप्पा चेट्टियार (10), और शिवधारी पाई

---

8. 1988 (1) PLR 679

9. AIR 1991 SC 409

10. AIR 1953 SC 235

और अन्य बनाम सुरा) प्रसाद सिंह और अन्य (11)।

(25) दूसरी ओर, मकान मालिकों-प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि जब सांता सिंह किरायेदार को मकान मालिकों को किराए का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासित कर दिया गया है, तो याचिकाकर्ता को निचली अदालतों द्वारा मकान मालिकों के उप-किरायेदार के रूप में भी रखा जाना चाहिए। उन्होंने तब तर्क दिया कि याचिकाकर्ता को भी बाहर निकाला जा सकता है क्योंकि उन्होंने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया है कि प्रतिवादी सांता सिंह किरायेदार ने उन्हें मकान मालिकों की सहमति से उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया था। उन्होंने जोगिंदर सिंह बनाम सरूप सिंह और एक अन्य (12) और फर्म श्रीनिवास राम कुमार बनाम महाबीर प्रसाद और अन्य (13) का हवाला दिया है।

(26) पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद, हमारा विचार है कि किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण ने याचिकाकर्ता को ध्वस्त परिसर से बाहर निकालने का आदेश देने में गलती की है।

(27) अधिनियम के अधिनियमन का उद्देश्य और उद्देश्य शहरी क्षेत्रों के भीतर स्थित कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि को प्रतिबंधित करने और किरायेदारों को उनके मकान मालिकों द्वारा उन्हें बेदखल करने के दुर्भावनापूर्ण प्रयासों से बचाने की आवश्यकता है। यह सामाजिक कानून का एक हिस्सा है जिसे किरायेदार को तुच्छ, अपर्याप्त और विशुद्ध रूप से तकनीकी आधारों पर मकान मालिकों द्वारा बेदखल किए जाने से बचाने के लिए बनाया गया है। लाभकारी प्रावधानों वाले अधिनियम का सख्त निर्माण किया जाना चाहिए ताकि अधिनियम द्वारा प्रदान किया जाने वाला लाभ उन व्यक्तियों के लिए पूरी तरह से उपलब्ध हो जिनके लाभ के लिए अधिनियम बनाया गया है।

(28) अधिनियम की खंड 13 में प्रावधान है कि एक किरायेदार को अधिनियम की खंड 13 की उप-खंड 2 के उप-खंड (i) से (v) में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर बेदखल किया जा सकता है। खंड 13 की खंड 2 के तहत यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, वह उस ओर से निर्देश के लिए किराया नियंत्रक को आवेदन करेगा और नियंत्रक किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के लिए बाध्य है। किरायेदार द्वारा कारण बताए जाने के बाद यदि नियंत्रक इस बात से संतुष्ट है कि किरायेदार ने अधिनियम की खंड 13 की खंड 2 के खंड (i) से (v) के प्रावधानों में से किसी एक (किसी भी शर्त में बंधे) का उल्लंघन किया है, तो वह किरायेदार को मकान मालिक को नियुक्त करने का निर्देश देने वाला आदेश दे सकता है।

---

11. AIR 1954 SC 758  
12. 1377(2) RCR 306  
13. AIR 1951 SC 177



भवन का कब्जा और यदि नियंत्रक इतना संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को अस्वीकार करने का आदेश देगा। इस प्रकार, खंड 13 के तहत विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया है कि किसी किरायेदार को बेदखल करने से पहले मकान मालिक उस ओर से निर्देश के लिए किराया नियंत्रक के पास आवेदन करेगा और नियंत्रक किरायेदार को आवेदक यानी मकान मालिक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देगा। अधिनियम की खंड 2 (i) की परिभाषा के अनुसार किरायेदार में एक उप-किरायेदार शामिल है। इस प्रकार, एक उप-किरायेदार को अधिनियम के तहत वही सुरक्षा मिलती है जो किरायेदार को प्रदान की गई है और इसी तरह एक मकान मालिक जो एक उप-किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे भी उस ओर से निर्देश के लिए खंड 13 के तहत किराया नियंत्रक को आवेदन करना होगा और उसे उप-किरायेदार के खिलाफ अधिनियम के तहत प्रदान किए गए किसी भी आधार को लेना होगा और उप-किरायेदार भी आवेदक-मकान मालिक के खिलाफ नियंत्रक को कारण दिखाने के उचित अवसर का हकदार है।

(29) इस मामले के अभिलेख और निष्कासन आवेदन से ही यह स्पष्ट रूप से पता चलता है कि मकान मालिक-प्रत्यर्थियों ने उप-किरायेदार, जो हमारे समक्ष याचिकाकर्ता है, के खिलाफ खंड 13 (2) (i) के तहत प्रदान किए गए किराए का भुगतान न करने के आधार से बहुत कम, निष्कासन के लिए किसी भी आधार को नहीं लिया है। जब उप-किरायेदार के खिलाफ खंड 13 (2) (i) के तहत किराए की कोई मांग नहीं की जाती है और खंड 13 (2) (i) के तहत किराए की मांग के लिए नियंत्रक के समक्ष विशेष रूप से उप-किरायेदार के खिलाफ कोई आवेदन नहीं किया जाता है, तो उप-किरायेदार किराए का भुगतान न करने के लिए बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी नहीं है। जाहिर है, जब उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) से किराए की कोई मांग नहीं की गई है, तो किराए का भुगतान न करने के लिए उसे बाहर निकालना निश्चित रूप से उसके लिए एक गंभीर पूर्वाग्रह पैदा करता है क्योंकि उसे नियंत्रक द्वारा सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है जैसा कि अधिनियम की खंड 13 के तहत विशेष रूप से प्रदान किया गया है और विशेष रूप से जब मकान मालिक उप-किरायेदार से किराए का दावा करने और मांग करने में विफल रहे हैं, जिसने खुद को मकान मालिकों के तहत एक प्रत्यक्ष किरायेदार होने का अनुरोध किया था।

(30) आइए हम मामले को एक अन्य कोण से देखें, जैसा कि ऊपर कहा गया है, अधिनियम की खंड 2 (i) के अनुसार, एक किरायेदार में एक उप-किरायेदार शामिल है। इसका मतलब है कि खंड 13 के तहत एक उप-किरायेदार को बाहर निकालने के लिए वही तरीका अपनाया जाएगा जो एक किरायेदार के मामले में किया जाता है। उस स्थिति में भी, इस मामले में उप-किरायेदार याचिकाकर्ता को तब तक निष्कासित नहीं किया जा सकता था जब तक कि उसके खिलाफ निष्कासन के लिए किसी भी उपलब्ध आधार को जोड़ते हुए निष्कासन आवेदन नहीं किया जा सकता था और उप-किरायेदार को उसके खिलाफ किए गए निष्कासन के दावे का जवाब देने और किराया नियंत्रक के समक्ष अपना मामला बताने का अवसर देने का अधिकार था।

जोगिंदर सिंह के मामले (ऊपर) में विद्वान न्यायाधीश ने मामले के इस पहलू को बिल्कुल नहीं छुआ है।

(31) जोगिंदर सिंह के मामले (उपरोक्त) के तथ्य यह हैं कि सरूप सिंह परिसर का मालिक था। उन्होंने परिसर को गुरदित सिंह को सौंप दिया था और गुरदित सिंह ने उन्हें जोगिंदर सिंह को सौंप दिया था।

(32) सरूप सिंह ने गुरदित सिंह और जोगिंदर सिंह को बेदखल करने के लिए एक याचिका इस आधार पर दायर की कि गुरदित सिंह ने मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना जोगिंदर सिंह को परिसर सौंप दिया था और किरायेदार गुरदित सिंह किराए अवशिष्ट का भुगतान करने अन्य बातों के साथ साथ विफल रहे थे। गुरदित सिंह ने किराया नियंत्रक के समक्ष इस आशय का बयान दिया कि किराए का अवशिष्ट उनका अवशिष्ट है, लेकिन वह भुगतान करने की स्थिति में नहीं हैं। जोगिंदर सिंह ने मकान मालिक की लिखित सहमति से उप-किरायेदारी के आधार पर सरूप सिंह का किरायेदार होने का दावा किया, लेकिन कहा कि वह सरूप सिंह को कुछ भी देने के लिए उत्तरदायी नहीं था क्योंकि बाद वाले ने जोगिंदर सिंह को अपने किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं किया था। किराया नियंत्रक ने किरायेदार के साथ-साथ उप-किरायेदार को अनधिकृत उप-किराए के साथ-साथ किराए का भुगतान न करने के आधार पर बाहर निकालने का आदेश दिया। जोगिंदर सिंह की अपील में, पूर्वी पंजाब शहरी प्रतिबंध अधिनियम के तहत अपीलीय प्राधिकरण ने अनधिकृत उप-पट्टा देने के निष्कर्ष को दरकिनार कर दिया और कहा कि परिसर गुरदित सिंह द्वारा सरूप सिंह की लिखित सहमति से जोगिंदर सिंह को सौंप दिया गया था। हालाँकि, उन्होंने किराए का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासन के आदेश को बनाए रखा।

(33) उस मामले में विद्वान न्यायाधीश ने गुरदित सिंह को बेदखल करने के आदेश में कोई गलती नहीं पाई, लेकिन साथ ही यह भी माना कि जोगिंदर सिंह को अधिनियम की खंड 2 (i) में निहित विशेष परिभाषा के आधार पर किरायेदार की श्रेणी में आने के बावजूद अपने मकान मालिक के साथ जाना चाहिए। विद्वान न्यायाधीश के अनुसार, जोगिंदर सिंह गुरदित सिंह से स्वतंत्र रूप से परिसर में रहने का दावा नहीं कर सकता था, जिसद्वारा से उसने सरूप सिंह को किराया दिए बिना उसमें रहने का अधिकार प्राप्त किया था।

(34) जोगिंदर सिंह के मामले (ऊपर) में विद्वान न्यायाधीश ने अधिनियम की खंड 13 (2) के तहत कानून की सबसे महत्वपूर्ण आवश्यकता को नहीं छुआ है। अधिनियम की खंड 13 (2) के तहत यह विशेष रूप से प्रावधान किया गया है कि मकान मालिक जो अपने किरायेदार से छूट चाहता है, उसे उस ओर से सुधार के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करना होगा और नियंत्रक किरायेदार को आवेदक/मकान मालिक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के लिए बाध्य है और

किरायेदार में एक उप-किरायेदार भी शामिल है और जिसे जोगिंदर सिंह के मामले में विद्वान न्यायाधीश ने भी देखा है कि किरायेदार में एक उप-किरायेदार भी शामिल है।

(35) जाहिर है, हाथ में मामले में, उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) को बाहर निकालने के लिए नियंत्रक के समक्ष अधिनियम के तहत बाहर निकालने के लिए उपलब्ध किसी भी आधार पर कोई अनुरोध नहीं किया गया था, किराए का भुगतान न करने के लिए उसे बाहर निकालने का आधार बहुत कम था। इस मामले में उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) ने कभी यह दावा नहीं किया कि वह सांता सिंह का उप-किरायेदार था। उन्होंने अपने लिखित बयान में दावा किया कि वह सीधे मकान मालिकों के अधीन एक किरायेदार हैं, हालांकि मकान मालिकों ने कभी भी उन्हें किरायेदार के रूप में दावा नहीं किया। यदि यह साबित हो जाता है कि वह मकान मालिक का उप-किरायेदार था और जब खंड 2 (i) के तहत किरायेदार में एक उप-किरायेदार शामिल होता है, तो मकान मालिक के लिए कम से कम उप-किरायेदार के खिलाफ किराया नियंत्रक के समक्ष खंड 13 के तहत प्रदान की गई किसी भी शर्त के उल्लंघन के लिए शिकायत करना आवश्यक था, जो इस मामले में नहीं किया गया है और उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) के निष्कासन ने उप-किरायेदार के लिए एक बड़ा पूर्वाग्रह पैदा किया है, जब उसे किराया नियंत्रक द्वारा बेदखल करने का आदेश दिया गया है और इस प्रकार, उसे इस संबंध में अनसुना कर दिया गया है। उप-किरायेदार भी किरायेदार को प्रदान किए गए समान संरक्षण का हकदार होगा और विशेष अधिनियम के तहत निर्धारित कानून की सम्यक प्रक्रिया को अपनाकर ही उसे बेदखल किया जा सकता है। चूक की स्थिति में डिक्री पारित करने की आवश्यकता होती है और चूक उस व्यक्ति की होनी चाहिए जिसे डिक्री का सामना करना पड़ता है जब तक कि कानून अन्यथा विशेष रूप से प्रदान नहीं करता है।

(36) जोगिंदर सिंह के मामले में उप-किरायेदार को बाहर निकालने के लिए लिया गया दूसरा आधार यह था कि उस मामले में याचिकाकर्ता के रूप में गुरदित सिंह द्वारा स्वीकार किया गया था कि वह अधिनियम की खंड 2 (i) में निहित विशेष परिभाषा के आधार पर 'किरायेदार' की श्रेणी में आने के बावजूद अपने मकान मालिक के साथ जाना चाहिए। इस प्रकार, वह सरूप सिंह को किराया दिए बिना गुरदित सिंह (जिनके माध्यम से उन्होंने यहां रहने का अधिकार प्राप्त किया) से स्वतंत्र रूप से परिसर में रहने का दावा नहीं कर सकते थे। उप-किरायेदार को बाहर निकालने में विद्वान न्यायाधीश द्वारा दिए गए इस तर्क को भी सही नहीं माना जा सकता है।

(37) सबसे पहले, हाथ में मामले में, उप-किरायेदार द्वारा यह स्वीकार नहीं किया गया है कि उसे किरायेदार सांता सिंह द्वारा उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) का रुख यह है कि वह मकान मालिकों के अधीन एक प्रत्यक्ष किरायेदार था। इस प्रकार, उप-किरायेदार द्वारा जमींदारों के किरायेदार सांता सिंह से अपनी उपाधि प्राप्त करने का कोई सवाल ही नहीं है। दूसरी ओर, यदि उप-किरायेदार एक है

अधिनियम की खंड 2 (i) में निहित विशेष परिभाषा के आधार पर, जैसा कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, तब स्पष्ट रूप से उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) के मामले में खंड 13 (2) के अनिवार्य प्रावधानों का पालन किया जाना चाहिए था। इस मामले में भी और जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, ऐसा नहीं किया गया है।

(38) ऊपर की गई हमारी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम एतद्वारा जोगिंदर सिंह के मामले में निर्णय को रद्द कर देते हैं जो अच्छा कानून निर्धारित नहीं करता है।

(39) सुखदेव राज के मामले (उपरोक्त) में *एक खण्ड पीठ* के फैसले में, उप-किरायेदार को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि उस मामले में मकान मालिक ने कभी भी उप-किरायेदार को अपने किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं किया और न ही उसने किराए का भुगतान न करने के आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग की। सुखदेव राज के मामले (ऊपर) में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किराए का भुगतान न करने के आधार पर उप-किरायेदार को बाहर निकालना निश्चित रूप से उप-किरायेदार के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डालेगा, जिसे अदालत में उपस्थित होने पर किराए का भुगतान करने के लिए अधिनियम के तहत उसे दिए गए अवसर का लाभ उठाने का कभी मौका नहीं मिला और इसमें आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अगर उसने किराए का भुगतान *करने की पेशकश* की होती, तो भी मकान मालिक निश्चित रूप से इसे प्रतिग्रहण करना करने से इनकार कर देता। सुखदेव राज के मामले में फैसले के प्रासंगिक हिस्से को तैयार संदर्भ के लिए यहां फिर से प्रस्तुत किया गया है:—

*"अभिनिर्धारित* किया गया कि वर्तमान मामले में जिस प्रश्न का निर्धारण करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या उप-किरायेदार को किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के लिए निष्कासित करने का आदेश दिया जा सकता है, जब वह खुद को मकान मालिक के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा करता है, तब भी जब मकान मालिक ने उस आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग नहीं की है। यदि इस प्रश्न में शामिल है कि क्या किसी मकान मालिक को ऐसी स्थिति में किराए अवशिष्ट के लिए डिक्री दी जा सकती है, तो राहत देने में कोई कठिनाई नहीं होगी क्योंकि इससे विरोधी पक्ष को कोई पूर्वाग्रह नहीं हो सकता है, उन्होंने किराए का भुगतान करने के दायित्व को स्वीकार किया। हालांकि, किराए का भुगतान न करने के आधार पर उसे बाहर निकालने का सवाल अलग है। चूंकि मकान मालिक ने कभी भी कथित उप-किरायेदार को अपने किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं किया और न ही किराए का भुगतान न करने के आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग की, इसलिए उसका निष्कासन, यदि किराए का भुगतान न करने के आधार पर आदेश दिया जाता है, तो निश्चित रूप से उप-किरायेदार के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा, जिसे अदालत में उपस्थित होने पर किराए का भुगतान करने के लिए अधिनियम के तहत दिए गए अवसर का लाभ उठाने का कभी मौका नहीं मिला। इसके अलावा, भले ही उसने पेशकश की हो

किराया देने के लिए, मकान मालिक ने निश्चित रूप से इसे प्रतिग्रहण करना करने से इनकार कर दिया होगा ताकि नियम अच्छी तरह से स्थापित प्रतीत हो कि अभियोक्ता को प्रतिअभियोक्ता के प्रवेश पर उसके मामले के विपरीत कोई राहत नहीं दी जा सकती है यदि यह बाद वाले के लिए पूर्वाग्रह और अन्याय का कारण बनने वाला है।"

Lt. Col. Dr. P.C. Verma (Retd.) v. Mohinder Singh & others 89

(H.S. Brar, J.) (F.B.)

(40) बुटा सिंह का मामला, (1984) 86 पी. एल. आर. 559, जिसे सुखदेव राज के मामले (उपरोक्त) में खण्ड पीठ के समक्ष संदर्भित किया गया था, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक बार जब कथित उप-किरायेदार ने खुद को मकान मालिक के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा किया, तो उसे सुनवाई की तारीख को किराए अवशिष्ट को देने के लिए कहा गया था। केवल इस कारण से कि मकान मालिक द्वारा उप-किरायेदार होने का आरोप लगाया गया है, उसे सुनवाई की तारीख को किराए अवशिष्ट भुगतान करने के वैधानिक कर्तव्य से मुक्त नहीं करता है, जब यह निष्कासन याचिका में दावा किए गए निष्कासन के आधारों में से एक था, जिसे खारिज कर दिया गया था।

(41) सुखदेव राज के मामले (ऊपर) में *विभिन्न प्राधिकारियों पर विचार करने के बाद, खण्ड पीठ निम्नलिखित निर्णय दिया:—*

“इसलिए, नियम अच्छी तरह से स्थापित प्रतीत होता है कि अभियोक्ता को प्रतिअभियोक्ता के प्रवेश पर उसके मामले के विपरीत कोई राहत नहीं दी जा सकती है यदि यह प्रतिअभियोक्ता के लिए पूर्वाग्रह और अन्याय का कारण बनने वाला है।”

(42) सुखदेव राज के मामले (ऊपर) में निर्णय को मंजूरी दे दी गई है; सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ओम प्रकाश और अन्य बनाम राम कुमार अनु अन्य, (14) में संपादित किया गया है। ओम प्रकाश के मामले (उपरोक्त) में मकान मालिक द्वारा किराएदार के खिलाफ किराए का भुगतान न करने के आधार पर बाहर निकालने के लिए एक आवेदन को खारिज कर दिया गया था जब मकान मालिक ने उसे अपने किरायेदार के रूप में मान्यता नहीं दी थी, हालांकि किरायेदार का रुख यह था कि वह सीधे मकान मालिक के अधीन किरायेदार था। पहली अपील अदालत और उच्च न्यायालय ने मकान मालिकों की याचिका को खारिज कर दिया था। उच्चतम न्यायालय में, मकान मालिक की ओर से यह तर्क दिया गया था कि न्यायालयों ने मकान मालिक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए आवेदन को अस्वीकार करने में अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के दायरे की सही ढंग से सराहना नहीं की थी और ऐसे मामले में जहां किरायेदार अधिनियम के तहत आवश्यक किराए का भुगतान करने या निविदा देने में विफल रहा है। मकान मालिक को बाहर निकालने के आदेश के लिए किराए का भुगतान न करने का आधार स्पष्ट रूप से साबित होता है। इसके बाद सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष यह आग्रह किया गया कि मकान मालिक के लिए यह विशेष रूप से आरोप लगाना आवश्यक नहीं है कि किरायेदार (उस मामले में दूसरा प्रतिवादी) किरायेदार था या उसने किराए के भुगतान में चूक की थी और इसके लिए आदेश की मांग की गई थी।

ऐसी राहत देने के लिए आवेदन में संशोधन करके उसके खिलाफ निष्कासन। उस तर्क को मजबूत करने के लिए, बुटा सिंह के मामले (ऊपर) पर सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष एक संदर्भ दिया गया था। उच्चतम न्यायालय ने बुटा सिंह के मामले (ऊपर) और सुखदेव राज के मामले (ऊपर) में खण्ड पीठ के फैसले का उल्लेख करते हुए निम्नलिखित टिप्पणी की है:—

“बुटा सिंह बनाम बनवारी लाई (1984) 86 पुन एल. आर. 556 में श्री सच्चर द्वारा दिए गए निर्णय का वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई प्रभाव नहीं है। हम पाते हैं कि पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ सुखदेव राज बनाम रुक्मिणी देवी (1988) 93 पुन मामले में इस मामले को खारिज कर दिया है। एल. आर. 679 बाद के मामले में, इस सवाल का कि क्या उप-किरायेदार को किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के लिए बाहर निकालने का आदेश दिया जा सकता है, जब वह मकान मालिक के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा करता है, तब भी जब मकान मालिक ने उस आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग नहीं की है, उच्च न्यायालय द्वारा इस प्रकार जवाब दिया गया था:—

“हालांकि, किराए का भुगतान न करने के आधार पर उसे बाहर निकालने का सवाल अलग है। अगर उसने किराया देने की पेशकश भी की होती, तो मकान मालिक निश्चित रूप से इसे प्रतिग्रहण करना करने से इनकार कर देता। इसलिए नियम अच्छी तरह से स्थापित प्रतीत होता है कि अभियोक्ता को प्रतिअभियोक्ता के प्रवेश पर उसके मामले के विपरीत कोई राहत नहीं दी जा सकती है यदि यह बाद वाले को पूर्वाग्रह और न्यायाधीश का कारण बनने वाला है।”

(43) ओम प्रकाश के मामले में शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की खंड 13 (2) के दायरे पर चर्चा करने के बाद, अंततः सर्वोच्च न्यायालय ने इस तरह का निर्णय दिया है:—

“किसी पक्ष को ऐसी राहत नहीं दी जा सकती है जिसका दावा नहीं किया जाता है, यदि मामले की परिस्थितियाँ ऐसी हैं कि ऐसी राहत देने से इच्छुक पक्ष के प्रति गंभीर पूर्वाग्रह पैदा होगा और वह मूल्यवान अधिकारों से वंचित हो जाएगा।

अधिनियम के तहत मकान मालिक द्वारा की गई कार्रवाई में किरायेदार से केवल उसके खिलाफ किए गए दावे का बचाव करने की अपेक्षा की जाती है और यदि ऐसी कार्रवाई में किरायेदार द्वारा स्थापित याचिका के आधार पर मकान मालिक के खिलाफ वाद हेतुक बनता है, तो यह आवश्यक है कि मकान मालिक जो कार्रवाई के उस कारण को उसी कार्यवाही में संशोधन पर मुकदमा द्वारा या अलग-अलग कार्यवाही द्वारा लागू करना चाहता है, ताकि कार्रवाई के ऐसे कारण के आधार पर मकान मालिक को राहत मिल सके। यह सिद्धांत कि न्यायालय को बाद की घटनाओं को ध्यान में रखते हुए राहत को ढालना है, ऐसे मामलों में लागू नहीं होता है।”

(44) दूसरा, याचिकाकर्ता की यह दलील कि उसने अपने लिखित बयान में स्वीकार

Lt. Col. Dr. P.C. Verma (Retd.) v. Mohinder Singh & others 91

(H.S. Brar, J.) (F.B.)

किया था और उसने खुद को जमींदारों का प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा किया था या कि उसे जमींदारों की सहमति से ध्वस्त परिसर में किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था, भी काफी मान्य प्रतीत होती है। इस मुद्दे का पुनः एकीकरण नहीं है। सुखदेव राज के मामले (उपर्युक्त) में इस न्यायालय की एक खण्ड पीठ यह अभिनिर्धारित किया है कि जब मकान मालिक कार्यवाही के किसी भी चरण में उप-किरायेदार को कभी भी किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं करता है, तो मकान मालिक, इसलिए, सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित नियम के अनुसार उप-किरायेदार के प्रवेश पर किसी भी राहत का दावा करने का हकदार नहीं होगा। औसेफ वर्गीज अन्य इसेफ एली और अन्य मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का प्रासंगिक पैरा। (15), निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:—

उच्च न्यायालय द्वितीय प्रतिवादी के लिखित बयान में स्वीकार किए जाने के आधार पर वाद मद संख्या 1 के संबंध में डिक्री पारित करने में गलत था। करना अभियोक्ता द्वारा अपनी शिकायत में अनुरोध किया गया समझौता और प्रतिअभियोक्ता द्वारा अपने लिखित बयान में अनुरोध किया गया समझौता दो पूरी तरह से अलग समझौते थे। अभियोक्ता ने किसी भी स्तर पर यह अनुरोध नहीं किया कि वह प्रतिअभियोक्ता के लिखित बयान में किए गए समझौते को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है। विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा को सिविल प्रक्रिया संहिता में पहली अनुसूची के प्रपत्र 47 और 48 में निर्धारित आवश्यकताओं के अनुरूप होना चाहिए। विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री दिए जाने से पहले अभियोक्ता को अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की अपनी इच्छा के बारे में अदालत को संतुष्ट करना पड़ता है।”

(45) यहां तक कि ओम प्रकाश के मामले में, जिसका एक संदर्भ ऊपर दिया गया है, सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि नियम अच्छी तरह से स्थापित प्रतीत होता है कि अभियोक्ता को प्रतिअभियोक्ता के प्रवेश पर उसके मामले के विपरीत कोई राहत नहीं दी जा सकती है यदि यह बाद वाले के लिए पूर्वाग्रह और अन्याय का कारण बनने वाला है।

(46) जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) के खिलाफ किराए का भुगतान न करने का आधार नहीं उठाने में मकान मालिकों की निष्क्रियता और इसके परिणामस्वरूप किराया नियंत्रक द्वारा उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) को मामला रखने का अवसर नहीं देने से निश्चित रूप से उप-किरायेदार के लिए एक बड़ा पूर्वाग्रह और अन्याय पैदा होगा यदि उसे इस तरह से बाहर कर दिया जाता है।

(47) हम याचिकाकर्ता के वकील द्वारा इस प्रस्ताव के लिए उद्धृत सर्वोच्च न्यायालय के अधिकारियों का एक संक्षिप्त संदर्भ देंगे कि किसी मामले का थकाऊ निर्णय पक्षकारों के विलंबित अभिवचनों के बाहर के आधारों पर आधारित नहीं हो सकता है। जिन प्रकाश के मामले (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस मुद्दे को खारिज किए जाने के बाद यह बहुत अधिक आवश्यक नहीं है।

(48) मेसर्स ट्रोजन एंड कंपनी के मामले (ऊपर) में इसे खामियों के रूप में देखा गया था।

यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि किसी मामले का निर्णय पक्षों की तस्वीर के बाहर के आधारों पर आधारित नहीं हो सकता है और यह अनुरोध किया गया मामला है जिसे खोजना होगा। वाद के संशोधन के बिना, न्यायालय, उस राहत को देने का हकदार नहीं था जिसके लिए नहीं कहा गया था "

(49) शिवधारी राय के मामले (ऊपर) में, सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह कहा गया है कि जहां इस लिखित बयान में प्रतिवादी विवादित भूमि का स्वामित्व निकटतम प्रत्यावर्तक के रूप में स्थापित करता है, वहां न्यायालय प्रतिवादी के अपने मामले को साबित करने में विफलता पर उसके लिए एक नया मामला नहीं बना सकता है जो न केवल लिखित बयान में किया गया है, बल्कि जो प्रतिवादी द्वारा स्थापित स्वामित्व के साथ पूरी तरह से असंगत है, अर्थात्, कि प्रतिवादी निकटतम प्रत्यावर्तक से एक शिकमी समझौते के तहत धारण कर रहा था।

(50) आइए अब हम मकान मालिक-प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान अधिवक्ता की दलीलों और अपनी दलीलों को साबित करने के लिए उनके द्वारा उद्धृत मामले के कानून की जांच करें।

(51) प्रतिवादियों-मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता का पहला तर्क यह है कि मकान मालिकों ने किराए अवशिष्ट के आधार पर सांता सिंह किरायेदार के खिलाफ बेदखली के लिए आवेदन दायर किया था। जब सांता सिंह ने पहली तारीख को किराया जमा नहीं किया था



सुनवाई के दौरान उप-किरायेदार जो इस मामले में याचिकाकर्ता है, उसे बेदखली से बचने के लिए ऐसे मामले में किराया जमा करना चाहिए था। विद्वान अधिवक्ता के अनुसार 'किरायेदार' शब्द में एक अधीनस्थ भी शामिल था। उन्होंने जोगिंदर के मामले (उपरोक्त) में इस अदालत की एकल पीठ के फैसले के आधार पर अपनी दलीलों को मजबूत करने की कोशिश की है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि एक उप-किरायेदार मकान मालिक को किराया दिए बिना किरायेदार (जिसके माध्यम से उसने उसमें रहने का अधिकार प्राप्त किया) से स्वतंत्र रूप से परिसर में रहने का दावा नहीं कर सकता है। हम उत्तरदाताओं-मकान मालिकों के लिए विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से कम से कम प्रभावित हैं। अधिनियम के अनुसार जो मकान मालिक अपने कब्जे वाले किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में किराया नियंत्रक के समक्ष आवेदन करना आवश्यक है। अधिनियम के तहत विचार किया गया आवेदन किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने के निर्देश के लिए है। आवेदन को अधिनियम की खंड 13 की उप-खंड (2) में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर कायम रखा जाना चाहिए। जब एक विशिष्ट आरोप लगाया जाता है कि किरायेदार किराए अवशिष्ट में है तो किरायेदार को निर्धारित अवधि के भीतर किराए का भुगतान करने या निविदा देने का अवसर दिया जाता है और बाहर निकालने के आदेश से बचा जाता है। उप-किरायेदार द्वारा किराए का भुगतान न करने के एक निश्चित आरोप की अनुपस्थिति में, वह अधिनियम की खंड 13 के उप-खंड (2) के संदर्भ में अवशिष्ट बताए गए किराए का भुगतान करने या निविदा देने के लिए बाध्य नहीं है; जब तक कि मकान मालिक उसे किरायेदार के रूप में प्रतिग्रहण करना नहीं करता है। यह केवल तभी होता है जब मकान मालिक किरायेदार को किराए का भुगतान न करने के आधार पर उसे कब्जे में रखने का निर्देश देने का आदेश मांगता है और किरायेदार को दावे का जवाब देने के लिए कहा जाता है, तो किरायेदार के लिए किराए अवशिष्ट का भुगतान करने का अवसर पैदा होता है।

(52) वर्तमान मामले में, बेदखली के लिए आवेदन में मकान मालिक-प्रत्यर्थियों द्वारा याचिकाकर्ता से किराए की कोई मांग नहीं की गई थी और इसलिए इस बारे में कोई मुद्दा नहीं बनाया जा सका कि क्या याचिकाकर्ता किराए अवशिष्ट में था। उन्हें मकान मालिक अपने किरायेदार के रूप में बिल्कुल नहीं मानते थे। हम, इसलिए, जोगिंदर सिंह के मामले (उपरोक्त) पर अधिक शासन करते हुए ऊपर की गई हमारी चर्चा को देखते हुए उत्तरदाताओं-मकान मालिकों के लिए विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क को अस्वीकार करते हैं।

(53) प्रतिवादी-मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता का अगला तर्क यह है कि याचिकाकर्ता ने इस लिखित बयान में स्वीकार किया है कि प्रतिवादी सांता सिंह ने उन्हें मकान मालिकों की अनुमति से उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया था, जो उनकी बेदखली के लिए पर्याप्त है। विद्वान अधिवक्ता ने फर्म सिरिनीवास राम कुमार के मामले (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय के निम्नलिखित अवलोकन पर अपने तर्क को साबित करने की कोशिश की है, जबकि आदेश 2 नियम 2 सी. पी. सी. के प्रावधानों का संदर्भ देते हुए:—

“प्रतिअभियोक्ता की अपनी याचिका के आधार पर अभियोक्ता की मांग को संभवतः बाद वाले द्वारा आश्चर्यचकित करने के साथ नहीं माना जा सकता है और इन तथ्यों पर सबूत पेश करने का कोई सवाल ही नहीं उठेगा जब उन्हें प्रतिअभियोक्ता द्वारा अपनी दलीलों में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया था। ऐसी परिस्थितियों में, जब प्रतिअभियोक्ता के साथ संभवतः कोई अन्याय नहीं हो

सकता है, तो अभियोक्ता को एक अलग मुकदमे के लिए प्रेरित करना उचित नहीं हो सकता है।”

(54) फर्म सिरिनीवास राम कुमार के मामले (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय की उपर्युक्त टिप्पणियां इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होती हैं। यहां तक कि फर्म सिरिनीवास में राम कुमार के मामले (ऊपर) के फैसले का अनुपात यह है कि जब अभियोक्ता का पूरा मामला प्रतिअभियोक्ता द्वारा स्वीकार किया जाता है, तब भी उस मामले में भी अभियोक्ता स्वीकार करने का लाभ नहीं ले सकता है यदि इसके परिणामस्वरूप दूसरे पक्ष के साथ अन्याय होता है।

(55) सुखदेव राज के मामले (ऊपर) में, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब मकान मालिक कार्यवाही के किसी भी चरण में उप-किरायेदार को किरायेदार के रूप में कभी स्वीकार नहीं करता है, तो मकान मालिक सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित नियम के अनुसार उप-किरायेदार के प्रवेश पर किसी भी राहत का दावा करने का हकदार नहीं होगा।

(56) सर्वोच्च न्यायालय ने ओम प्रकाश के मामले (उपरोक्त) में कहा है कि किसी पक्ष को राहत नहीं दी जा सकती है जिसका दावा नहीं किया जाता है, यदि मामले की परिस्थितियां ऐसी हैं कि इस तरह की राहत देने से इच्छुक पक्ष के प्रति गंभीर पूर्वाग्रह पैदा होगा और वह अधिनियम के तहत अपने मूल्यवान अधिकारों से वंचित हो जाएगा। उसी निर्णय में आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मकान मालिक द्वारा की गई कार्रवाई में किरायेदार से केवल उसके खिलाफ किए गए दावे का बचाव करने की अपेक्षा की जाती है। यह सिद्धांत कि न्यायालय को बाद की घटना को ध्यान में रखते हुए राहत को ढालना है, ऐसे मामलों में लागू नहीं होता है।

(57) वर्तमान मामले में, ऊपर यह स्पष्ट किया गया है कि मकान मालिकों ने कभी भी याचिकाकर्ता को अपने किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं किया और इसलिए उन्होंने याचिकाकर्ता से किराए की मांग नहीं की। इस प्रकार, याचिकाकर्ता को किराए अवशिष्ट का भुगतान न करने के लिए निष्कासित करने का आदेश नहीं दिया जा सकता था, जब उसने खुद को मकान मालिकों के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा किया था और तब भी जब मकान मालिकों ने उस आधार पर उसे बाहर निकालने की मांग नहीं की थी।

(58) जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, हाथ में मामले में, उप-किरायेदार (याचिकाकर्ता) की बिना सुने निंदा की गई है और आदेश

नियंत्रक द्वारा किराए का भुगतान न करने के प्रश्न पर सुनवाई का अवसर दिए बिना नियंत्रक द्वारा पारित निष्कासन ने उसके साथ गंभीर अन्याय किया है और उसे अधिनियम के तहत उपार्जित मूल्यवान अधिकारों से वंचित कर दिया गया है।

(59) इन व्यूरोफ आयोर में, चर्चा की गई: ऊपर, सी हम> टैसेप संशोधन-याचिका, 5 मार्च, 1979 और 1 सितंबर के आदेशों को अलग करते हैं। 1979, क्रमशः किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया, और मकान मालिकों के आवेदन को खारिज कर दिया, हालांकि, लागत के रूप में किसी भी आदेश के बिना।

एस. के.

*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।*

आकांक्षा सैनी

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

सोनीपत(हरियाणा)