

जे. वी. गुप्ता से पहले, जे. के समक्ष

शिवशंकर लाल और अन्य, याचिकाकर्ता।

बनाम

सुरेंद्र नाथ-प्रतिवादी.

1989 का नागरिक संशोधन क्रमांक 1442

20 सितंबर 1989.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973- धारा 13-ए-बेदखली-निर्दिष्ट मकान मालिक-बेदखली आवेदन धारा 13-ए के तहत होने का दावा करता है, हालांकि धारा 13 के तहत बेदखली के अतिरिक्त आधार भी उपलब्ध हैं-मकान मालिक दो द्वारा दायर आवेदन कार्यवाही शुरू होने के वर्षों बाद, धारा 13-ए के तहत आदेशों के लिए - न तो नोटिस और न ही निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया गया - धारा 13-ए के तहत बेदखली - क्या आदेश दिया जा सकता है।

माना गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम की धारा 13-ए के तहत कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। 1973 क्योंकि निष्कासन आवेदन कभी भी धारा 13-ए के तहत दायर नहीं किया गया था क्योंकि इसमें अन्य आधार भी शामिल थे। इतना ही नहीं जारी किए गए समन भी अधिनियम की धारा 13-ए के तहत जारी किए जाने वाले निर्धारित प्रारूप में नहीं थे। बेदखली के लिए मूल आवेदन 13 नवंबर, 1987 को दायर किया गया था और यह लगभग दो वर्षों तक लंबित रहा। 3 मार्च, 1989 को मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आदेश पारित करने के लिए आवेदन दायर किया। इन परिस्थितियों में, किरायेदारों को आश्चर्यचकित नहीं किया जा सकता था जब अधिनियम की धारा 13-ए के तहत निर्धारित प्रक्रिया का किराया नियंत्रक द्वारा पहले कभी पालन नहीं किया गया था। (पैरा 5)

श्री आर. 1989 में संशोधित हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 13-ए के तहत एक बेदखली आदेश पारित करना और आवेदक सुरेंद्र नाथ सेवानिवृत्त के पक्ष में एक बेदखली आदेश भी पारित करना लेफ्टिनेंट कर्नल ने उत्तरदाताओं को दो महीने के भीतर विवादित परिसर को खाली करने का निर्देश दिया और आवेदक को इस अदालत की प्रक्रिया के माध्यम से उत्तरदाताओं को बेदखल करने का अधिकार दिया और आवेदक के आवेदन को लागत के साथ अनुमति दी।

दावा-हरियाणा शहरी किराया और बेदखली अधिनियम, 1973 की धारा 13-ए के तहत आवेदन।

पुनरीक्षण में दावा - निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए।

शिवशंकर लाल और अन्य बनाम सुरेंद्र नाथ (जे. वी. गुप्ता, जे.)

सीपीसी की धारा 151 के तहत आवेदन में प्रार्थना की गई है कि इस माननीय न्यायालय में पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान आवेदकों-कथित किरायेदारों-याचिकाकर्ताओं, बीपी की बेदखली पर अंतरिम रोक लगाई जाए।

याचिकाकर्ताओं के वकील आर एल सरीन।

प्रतिवादी के लिए आर. एस. मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता और एस. डी. बंसल, अधिवक्ता।

### निर्णय

जे. वी. गुप्ता, जे.)

(1) यह याचिका किराया नियंत्रक, चरखी दादरी के 29 मार्च, 1989 के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13-ए के तहत बेदखली आदेश पारित किया गया है। (इसके बाद इसे "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) जैसा कि संशोधित किया गया है।

(2) विवादित परिसर किराए पर दिया गया था, - किराया नोट दिनांक 13 मार्च, 1954 के माध्यम से 900 रुपये के मासिक किराए पर। बेदखली के लिए आवेदन 13 नवंबर, 1987 को अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर किया गया था। कथित तौर पर विवादित परिसर आवासीय भवन था। धारा 13-ए के तहत निष्कासन की मांग की गई थी, मकान मालिक सशस्त्र बलों का सदस्य था और 30 नवंबर, 1986 को लेफ्टिनेंट कर्नल के रूप में सेवानिवृत्त हुआ था। अन्य आधार किराए के बकाया का भुगतान न करना था और विकल्प में भले ही विवादित परिसर को एक गैर-आवासीय भवन माना जाता है, सशस्त्र बलों से सेवानिवृत्त होने के कारण मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता होती है और इसलिए, किरायेदार को बाहर निकालने का अधिकार था। किरायेदार को 27 जनवरी, 1988 के लिए समन जारी किया गया था। उस दिन, किरायेदार उपस्थित हुआ और किराए की बकाया राशि और लागत आदि का आकलन करने पर उसने बकाया किराया जमा कर दिया, लेकिन मकान मालिक ने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया। फिर मामले को समय-समय पर स्थगित किया गया। 3 मार्च, 1989 को मकान मालिक ने एक आवेदन दिया कि धारा 13-ए के तहत किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाए क्योंकि किरायेदार अधिनियम की धारा 13-ए (4) के तहत आवश्यक आधार बताते हुए हलफनामा दायर करने में विफल रहा। जिसे वह बेदखली के आवेदन का विरोध करना चाहता है और न ही उसने इसका विरोध करने के लिए किराया नियंत्रक से कोई छुट्टी ली है। इस आवेदन की सूचना किरायेदार को दे दी गयी है। हालाँकि इसका उत्तर दायर किया गया था, लेकिन किराया नियंत्रक ने 29 मार्च, 1989 को इस संक्षिप्त आधार पर

बेदखली का आदेश पारित कर दिया कि उत्तरदाताओं को हलफनामा दाखिल करने और इस अदालत की अनुमति प्राप्त करने के बाद आवेदन का विरोध करना आवश्यक था। लेकिन अब तक किरायेदार की ओर से न तो हलफनामा दाखिल किया गया है और न ही इस अदालत से अनुमति ली गई है, इसलिए किराया नियंत्रक के पास बेदखली आदेश पारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था।

(3) किरायेदार-याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि बेदखली का आवेदन कभी भी धारा 13-ए के तहत दायर नहीं किया गया था क्योंकि इसमें किराए के बकाया का भुगतान न करने और धारा 13(3 ए) के तहत उपलब्ध याचिका सहित अन्य आधार भी शामिल थे। . इसके अलावा, विद्वान वकील ने तर्क दिया, वर्तमान मामले में धारा 13-ए के तहत निर्धारित समन कभी जारी नहीं किए गए थे और इसलिए, किरायेदारों के लिए अधिनियम की धारा 13 ए (4) के तहत अनुमति लेने का कोई अवसर नहीं था। उन्होंने यह भी कहा कि विवादित परिसर एक गैर-आवासीय इमारत है और इसलिए अधिनियम की धारा 13-ए के तहत गैर-आवासीय इमारत के लिए कोई बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने मैसर्स का उल्लेख किया। दिल्ली क्लॉथ मिल्स और अन्य बनाम लछमन दास <sup>1</sup> और लुधियाना के जोगिंदर पॉल बनाम गुरदयाल सिंह<sup>2</sup>।

(4) दूसरी ओर, आई.डी. मकान मालिक/प्रतिवादी के वकील ने प्रस्तुत किया कि बेदखली आवेदन अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर किया गया था, हालांकि इसमें कुछ अन्य आधार भी लिए गए थे। बेदखली का आदेश धारा 13-ए के तहत पारित किया जा सकता है और चूंकि किरायेदार चुनाव लड़ने की अनुमति लेने में विफल रहा, इसलिए किराया नियंत्रक द्वारा बेदखली का आदेश सही तरीके से पारित किया गया है।

(5) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद मेरा मानना है कि अधिनियम की धारा 13-ए के तहत कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता है क्योंकि धारा 13-ए के तहत बेदखली का आवेदन कभी भी दायर नहीं किया गया था क्योंकि इसमें अन्य आधार भी शामिल थे। इतना ही नहीं जारी किए गए समन भी अधिनियम की धारा 13-ए के तहत जारी किए जाने वाले निर्धारित प्रारूप में नहीं थे। बेदखली के लिए मूल आवेदन 13 नवंबर, 1987 को दायर किया गया था और यह लगभग दो वर्षों तक लंबित रहा। 3 मार्च, 1989 को मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत आदेश पारित करने के लिए आवेदन दायर किया। इन परिस्थितियों में, किरायेदारों को आश्चर्यचकित नहीं किया जा सकता था जब अधिनियम की धारा 13-ए के तहत निर्धारित प्रक्रिया का किराया नियंत्रक द्वारा पहले कभी पालन नहीं किया गया था।

(6) नतीजतन, यह याचिका सफल हो जाती है और आक्षेपित आदेश को रद्द कर दिया जाता है और मामले को किराया नियंत्रक के पास वापस भेज दिया जाता है। कानून के अनुसार मामले को नए सिरे से तय करना। पक्षों को 6 अक्टूबर, 1989 को किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया

---

<sup>1</sup> 1989 (1) आरएलआर 396

<sup>2</sup> 1989 एचआरआर 113

गया है। मामले के रिकॉर्ड तत्काल वापस भेजे जाएं। यह स्पष्ट किया जा सकता है कि मकान मालिक के लिए यह खुला होगा कि वह किराया नियंत्रक के पास आवेदन कर सकता है कि क्या वह केवल अधिनियम की धारा 13-ए के तहत वर्तमान आवेदन के साथ आगे बढ़ना चाहता है और यदि ऐसा कोई आवेदन है। दायर किया गया, विद्वान किराया नियंत्रक उचित आदेश पारित करेगा। यदि आवेदन स्वीकृत हो जाता है तो उसके निस्तारण के लिए अधिनियम की धारा 13-ए के तहत निर्धारित प्रक्रिया अपनाई जाएगी। लेकिन चूंकि परिसर की प्रकृति विवादित है, इसलिए किरायेदारों को इसका विरोध करने का अधिकार होगा।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णयण 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 निर्णयण का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

Checked By:

Prerna Arya

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy

Chandigarh