[2018] 2 एससीसीआर 544

राजेन्द्र कुमार वर्मा (मृत) द्वारा विधिक उत्तराधिकारी।
प्रति
अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (नागरिक आपूर्ति) एवं अन्य।

(सिविल अपील सं. 10449 वर्ष 2011)

फरवरी 08 2018
[कुरियन जोसेफ व मोहन एम शांतानागौदर, माननीय न्यायमूर्तिगण]

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 -धारा 16 (5) (अ)- रिक्त भवन का आवंटन और विमोचन- क्या रिक्ति के संबंध में एक आदेश के संबंध में अधिनियम की धारा 16 (5) (अ) के अंतर्गत पुनर्विचार पोषणीय है- अभिनिर्धारित किया- धारा 16 (1) का सम्पूर्ण उद्देश्य "रिक्त भवन के आवंटन और विमोचन" के लिए है- जब तक कि रिक्ति के विषय में कोई अभिव्यक्ति न हो, तब तक आवंटन या विमोचन नहीं हो सकता है- यह 16 धारा (1) (क) या (ख) के अंतर्गत एक आदेश हेतु एक पूर्व शर्त है। धारा 16 (5) (अ) का सम्पूर्ण उद्देश्य यह देखना है कि जिला मजिस्ट्रेट ने आवंटन या विमोचन के मामले में एक वैध आदेश पारित किया है या नहीं- विमोचन या आवंटन का प्रश्न केवल तभी उठता है जब वहाँ कोई रिक्ति हो- एक बार यह अभिव्यक्त होता है कि कोई रिक्ति नहीं है, वही निश्चित रूप से धारा 16 (5) (क) के अंतर्गत पुनर्विचार का अनुसरण करने के लिए खुला है अन्यथा, आदेश एक भवन स्वामी या आवंटन हेतु आवेदन करने वाले के भाग्य को बंद कर देगा- यह अधिनियम का उद्देश्य और प्रावधान की योजना नहीं है।

अपील का निस्तारण करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्णीत किया 1. उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 16 (1) का सम्पूर्ण उद्देश्य, जैसा कि शीर्षक इंगित करता है, "रिक्त भवन के आवंटन और विमोचन" के लिए है। जब तक रिक्ति के विषय में कोई अभिव्यक्ति नहीं होती है, तब तक आवंटन या विमोचन नहीं हो सकता है। यह धारा 16 (1) (क) या (ख) के अंतर्गत एक आदेश के लिए एक पूर्व शर्त है। अपीलकर्ता ने प्रस्तुत किया कि मात्र वही आदेश पुनर्विचार हेतु खुला है जिसे धारा 16 (1) (क) या (ख) के अंतर्गत आदेश या तो विमोचन के लिए अथवा आवंटन हेतु पारित किया गया है, क्योंकि वे धारा 16 (1) के अंतर्गत निस्तारित मात्र दो आकस्मिकताएं हैं। यदि अपीलकर्ता द्वारा उन्नत तकनीकी तर्क को अपनाया जाता है, तो आदेश अंतिम रूप प्राप्त करता है और इसे चुनौती देने के लिए अधिनियम के अंतर्गत कोई प्रावधान नहीं है। जो की अधिनियम के सम्पूर्ण उद्देश्यों को विफल करेगा और दिए गए तर्क भी अधिनियम की योजनाओं के विपरीत हैं। धारा 16 (5) (क) का सम्पूर्ण उद्देश्य यह देखना है कि जिला मजिस्ट्रेट ने आवंटन या विमोचन के मामले में एक वैध आदेश पारित किया है या नहीं। विमोचन या आवंटन का प्रश्न तभी उठता है जब कोई रिक्ति हो। एक बार जब यह अभिव्यक्त किया जाता है कि कोई रिक्ति नहीं है, तो निश्चित रूप से धारा 16 (5) (क) के अंतर्गत पुनर्विचार का अनुसरण करने के लिए खुला है, अन्यथा, आदेश एक भवन स्वामी या आवंटन हेतु आवेदन करने वाले के भाग्य को बंद कर देगा- यह अधिनियम

का उद्देश्य और प्रावधान की योजना नहीं है। इसलिए, जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिनियम की धारा 16 की उप-धारा 5 (क) के अंतर्गत अपने पुनर्विचार के क्षेत्राधिकार को लागू करना उचित था।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयन: सिविल अपील सं. 10449 वर्ष 2011

सिविल प्रकीर्ण रिट याचिका सं. 34930 वर्ष 2004 में इलाहाबाद में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 06.11.2009 से।

अपीलकर्ताओं के लिए एस. आर. सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, मंगल प्रसाद, अंकुर यादव, सुश्री आशा गोपालन नायर, अधिवक्तागण।

प्रत्यर्थीगण के लिए रंजीत कुमार, पी. एन. मिश्रा, वरिष्ठ अधिवक्तागण, बीनू तमता, ऋषि राज शर्मा, सुश्री सौम्या जयकरन सिंह, अंकुर प्रकाश, आशुतोष कुमार शर्मा, विनय गर्ग, अधिवक्तागण।

न्यायालय का निर्णय माननीय **न्यायमूर्ति कुरियन** द्वारा दिया गया था

1. इस मामले में विचार के लिए उत्पन्न होने वाला विधि का एकमात्र प्रश्न है क्या उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 16 (5) (क) के अंतर्गत रिक्ति के संबंध में एक आदेश का पुनर्विचार पोषणीय है**,** धारा 16 (5) (क) इस प्रकार हैः-

> "जहां भवन स्वामी या कोई अन्य व्यक्ति जो भवन का वैध कब्जा करने का दावा करता है या आवंटन अथवा विमोचन के आदेश में सम्मिलित किसी भी हिस्से में जिला मजिस्ट्रेट को संतुष्ट करता है कि ऐसा आदेश खंड (क) या खंड (ख) जैसा भी मामला हो, के अनुसार नहीं किया गया था, उप-धारा (1) के अनुसार, जिला मजिस्ट्रेट आदेश का पुनर्विचार कर सकता हैः
>
> बशर्ते कि इस खंड के अंतर्गत कोई भी आवेदन पर विचार ऐसे व्यक्ति के निष्कासन के सात दिन बाद नहीं किया जाएगा।"

2. अपीलकर्ताओं के लिए उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता एसआर सिंह ने कथन किया कि मात्र वही आदेश पुनर्विचार हेतु खुला है जिसे धारा 16 (1) (क) या (ख) के अंतर्गत आदेश या तो विमोचन के लिए अथवा आवंटन हेतु पारित किया गया है, क्योंकि वे धारा 16 (1) के अंतर्गत निस्तारित मात्र दो आकस्मिकताएं हैं। धारा 16 इस प्रकार हैः-

> *"रिक्त भवन का आवंटन एवं विमोचन-(1) अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, जिला मजिस्ट्रेट आदेश द्वारा कर सकता हैं-*
>
> *(क) भवन स्वामी को किसी भी भवन को किराये पर देने हेतु जो रिक्त है या रिक्त हो चुकी है अथवा रिक्त होने वाली है। इस तरह के भवन का एक हिस्सा, किन्तु इससे संलग्न भूमि मात्र को नहीं, आदेश में निर्दिष्ट किसी भी व्यक्ति को (जिसे आवंटन आदेश कहा जाएगा); अथवा*

(बी) इस भाँति के भवन के सम्पूर्ण अथवा किसी भी हिस्से को , अथवा भवन से संलग्न किसी भी भूमि को भवन स्वामी के पक्ष में अवमुक्त करने (जिसे विमोचन आदेश कहा जाएगा)।

[परंतु धारा 12 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट रिक्ति के मामले में, जिला मजिस्ट्रेट भवन स्वामी अथवा किरायेदार को, जैसा भी मामला हो, आदेश जारी करने से पहले एक अवसर देगा, यह दर्शित करते हुए कि नियम (क) के अंतर्गत उक्त धारा उसके मामले की ओर आकर्षित नहीं होता है।]"

3. पक्षकार-उत्तरदाताओं के लिए उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता रंजीत कुमार, बताते हैं कि जिला मजिस्ट्रेट, यदि किसी रिक्ति के संबंध में त्रुटिपूर्ण आदेश पारित करता है, तो एकमात्र वैधानिक अनुतोष होने के कारण, पुनर्विचार के लिए सदैव खुला रहता है।

4. अधिनियम की धारा 16 (1) का सम्पूर्ण उद्देश्य, जैसा कि शीर्षक इंगित करता है, "रिक्त भवन के आवंटन और विमोचन" के लिए है। जब तक रिक्ति के विषय में कोई अभिव्यक्ति नहीं होती है, तब तक आवंटन या विमोचन नहीं हो सकता है। यह धारा 16 (1) (क) या (ख) के अंतर्गत एक आदेश के लिए एक पूर्व शर्त है। यदि हम अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एस.आर. सिंह द्वारा दिए गए उन्नत तकनीकी तर्क को अपनाते हैं, तो आदेश अंतिम रूप प्राप्त करता है और इसे चुनौती देने के लिए अधिनियम के अंतर्गत कोई प्रावधान नहीं है। हमारे राय में, यह अधिनियम के सम्पूर्ण उद्देश्यों को विफल करेगा और दिए गए तर्क भी अधिनियम की योजनाओं के विपरीत हैं। धारा 16 (5) (क) का सम्पूर्ण उद्देश्य यह देखना है कि जिला मजिस्ट्रेट ने आवंटन या विमोचन के मामले में एक वैध आदेश पारित किया है या नहीं। विमोचन अथवा आवंटन का प्रश्न तभी उठता है जब कोई रिक्ति हो। एक बार जब यह पता चलता है कि कोई रिक्ति नहीं है, तो निश्चित रूप से धारा 16 (5) (क) के अंतर्गत पुनर्विचार का अनुसरण करने के लिए खुला है, आदेश एक भवन स्वामी या आवंटन के लिए एक आवेदक के भाग्य को बाधित कर देगा। यह अधिनियम और प्रावधान की योजना का उद्देश्य नहीं है।

5. इसलिए, हम उच्च न्यायालय द्वारा उठाए गए दृष्टिकोण से सहमत हैं जिसमें जिला मजिस्ट्रेट को अधिनियम की धारा 16 की उप-धारा 5 (क) के अंतर्गत अपने पुनर्विचार के क्षेत्राधिकार को लागू करने में उचित ठहराया गया था।

6. यह कहने के बाद, हम पाते हैं कि कुछ अन्य तथ्य भी हैं जिन पर ध्यान दिया जाना चाहिए। पक्षकारों के मध्य एक दीवानी वाद, वाद सं. 375 वर्ष 1981 द्वितीय अतिरिक्त सिविल जज, वाराणसी के समक्ष लम्बित है। यह एक बिक्री विलेख को निरस्त करने से संबंधित है जिसे प्रत्यर्थी के पुत्र द्वारा अपीलकर्ताओं के पक्ष में निष्पादित किया गया है। अब अपीलकर्ताओं के कब्जे वाला परिसर वही परिसर है जो वाद का विषय है।

7. यद्यपि, वरिष्ठ अधिवक्ता एस. आर. सिंह, का यह कथन है कि यदि इस न्यायालय ने यह पाया है की पुनर्विचार के क्षेत्राधिकार ठीक से प्रयोग किया जाता है, चूँकि आदेश पारित करते समय विभिन्नकार्कों पर ध्यान दिया जाता है, इस मामले को संबंधित प्राधिकारी पर छोड़ दिया जाना चाहिए कि क्या विमोचन किया जाएगा अथवा नहीं, आक्षेपित आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा इस तथ्य के सम्बन्ध में विस्तृत चर्चा किया है कि भवन स्वामी 1978 से विमोचन हेतु

मुकदमे का अनुसरण कर रहा है, एक आगे तथ्य यह है कि वह पुनर्विचार में लाभार्थी है, हमारा विचार है कि यह न्यायपूर्ण, उचित, और युक्तियुक्त संगत है कि अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही को समाप्त किया जाता। तदनुसार आदेश दिया जाता है।

8. हालांकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि पक्षकारों के अधिकारों का निर्णय वाद सं. 375 वर्ष 1981 में विनिश्चित किया जाएगा। तदनुसार, प्रस्तुत अपील वाद के निस्तारण के लिए संबंधित विचारण न्यायालय को एक निर्देश के साथ निस्तारित किया जाता है कि वाद सं. 375 वर्ष 1981 किसी भी दशा में, आज से छह महीने की अवधि के भीतर निस्तारण किया जाए। हम यह स्पष्ट करते हैं कि वाद को अपनी योग्यता के आधार पर विचारित किया जाएगा। मामले के शीघ्र निस्तारण हेतु पक्षकारों द्वारा सहयोग प्रस्तुत किया जाएगा।

9. हम यह भी स्पष्ट करते हैं कि कब्जे के सम्बन्ध में यथास्थिति तब तक जारी रहेगी जब तक कि वाद का निस्तारण विचारण न्यायालय द्वारा नहीं किया जाता।

कोई लागत नहीं।

अपील निस्तारित।

अनुवादकर्ता
मणि यज्ञेश त्रिपाठी
अधिवक्ता,
इलाहाबाद उच्च न्यायालय