[2019] 7 एससीआर 941

कुमुद पुत्र महादेवराव सालुंके

बनाम

श्री पांडुरंग नारायण गांधेवार वकीलों और अन्य के माध्यम से

(2019 की सिविल अपील संख्या 4873)

मई 10, 2019

[न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित और न्यायमूर्ति इंदु मल्होत्रा]

सी.पी. और बरार लेटिंग ऑफ हाउस एंड रेंट कंट्रोल ऑर्डर, 1949 - महाराष्ट्र स्लम क्षेत्र (सुधार, निकासी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 - धारा 22 - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - धारा 108 - अपीलकर्ता-मकान मालिक ने प्रतिवादी को बेदखल करने की अनुमति मांगी - स्लम प्राधिकरण ने अनुमति दी - प्रतिवादी द्वारा पसंद की गई अपील, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दी गई - झुग्गी प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने के बाद, अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को बेदखल करने की मांग करते हुए एक दीवानी मुकदमा दायर किया गया था - मुकदमा निचली अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया था - हालांकि, अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को अंतिम रूप दिया गया था - इस बीच, प्रतिवादी ने अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि की गई झुग्गी प्राधिकरण द्वारा दी गई अनुमति को चुनौती देते हुए रिट याचिका दायर की - रिट याचिका को उच्च न्यायालय द्वारा अपील पर अनुमति दी गई थी। माना: झुग्गी प्राधिकरण ने प्रतिवादी को बेदखल करने की अनुमति दी - अपील में, मामले को अपीलीय प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया गया था - इसके बाद, बेदखली की मांग करने वाले सिविल मुकदमे को भी अंतिम रूप दिया गया - इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय के लिए संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं था क्योंकि प्रतिवादी के पास हर स्तर पर अपना मामला पेश करने का अवसर था और क्या अधिनियम की धारा 22 (4) की आवश्यकताएं थीं, 1971 संतुष्ट था या नहीं, यह एक ऐसा मामला था जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त विस्तार से निपटाया गया था - इस प्रकार, अपीलीय प्राधिकरण के निर्णय और आदेश को बहाल किया गया - महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1989।

अपील को स्वीकार करते हुए, अदालत ने कहा:

1. महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1989 के लागू होने से पहले, महाराष्ट्र राज्य के विदर्भ भाग में, किरायेदार को बेदखल करने के लिए दो दौर के मुकदमे दायर करने पड़ते थे। पहला दौर किराया नियंत्रक के समक्ष संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 के तहत छोड़ने का नोटिस जारी करने की अनुमति मांगने के लिए होना था। यदि ऐसी अनुमति दी गई थी, तो केवल मकान मालिक किरायेदारी की समाप्ति का नोटिस जारी कर सकता है और किरायेदार को बेदखल करने की मांग करते हुए एक सिविल मुकदमा दायर कर सकता है। वर्तमान मामले में किराया नियंत्रक के समक्ष पहला दौर शुरू किया गया था। बेदखली के लिए एक आधार के रूप में वास्तविक आवश्यकता, किसी दिए गए मामले में, तुलनात्मक कठिनाई का एक अतिरिक्त पहलू हो सकता है और क्या किरायेदार के पास कोई वैकल्पिक

आवास है या नहीं। किसी भी मामले में, मामला अंतिम रूप प्राप्त कर चुका था। किराया नियंत्रक द्वारा अनुमति दी गई थी और इसके बाद ही सिविल मुकदमा दायर किया गया था जिसमें एक आपत्ति ली गई थी कि परिसर अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित होने के कारण, झुग्गी प्राधिकरण की अपेक्षित अनुमति अनिवार्य थी। [पैरा 8] [945-सी-एफ]

2. इस प्रकार शुरू की गई कार्यवाही में स्लम प्राधिकरण ने वह अनुमति प्रदान की। इस मामले को अपील में ले जाया गया था और इस मुद्दे पर भी अपीलीय प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया था कि महाराष्ट्र स्लम क्षेत्र (सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 की धारा 22 (4) के तहत आवश्यकताएं संतुष्ट हैं या नहीं। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि बेदखली की मांग करने वाले सिविल मुकदमे को भी अंतिम रूप दिया गया। [पैरा 9] [945-एफ-जी]

3. इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय के साथ जो दृष्टिकोण तौला गया वह सही नहीं था। प्रतिवादी को अपना मामला प्रस्तुत करने के लिए हर स्तर पर अवसर मिला और क्या अधिनियम, 1971 की धारा 22 (4) की आवश्यकताएं संतुष्ट हैं या नहीं, यह एक ऐसा मामला था जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त विस्तार से निपटाया गया था। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं था। [पैरा 10] [945-जी-एच; 946-ए]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2019 की सिविल अपील संख्या 4873।

2003 की रिट याचिका संख्या 2199 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के दिनांक 19.06.2014 के निर्णय और आदेश से, नागपुर बेंच, नागपुर।

अपीलकर्ता के वकील डॉ. ए. राजीव बी. मसोदकर, सुश्री अनुराधा मुतातकर।

किशोर लंबत, मेसर्स लंबत एंड एसोसिएट्स, उत्तरदाताओं के लिए वकील।

अदालत का फैसला न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित ने सुनाया।

1. अपील की अनुमति दी गई।

2. यह अपील 2003 की रिट याचिका संख्या 2199 में बॉम्बे उच्च न्यायालय, नागपुर बेंच, नागपुर में न्यायपालिका के उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश से उत्पन्न होती है।

3. विचाराधीन परिसर के अपीलकर्ता, मकान मालिक ने सीपी और बरार लेटिंग ऑफ हाउस एंड रेंट कंट्रोल ऑर्डर, 1949 के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक की अनुमति मांगी, इस आधार पर प्रतिवादी को बेदखल करने की मांग की कि उसे परिसर की वास्तविक आवश्यकता है और प्रतिवादी अपीलकर्ता को किराए का भुगतान करने में आदतन चूककर्ता था। किराया नियंत्रक द्वारा अनुमति दिए जाने के बाद, अपीलकर्ता ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 के तहत नोटिस जारी करके किरायेदारी समाप्त कर दी। इसके बाद, उन्होंने प्रतिवादी को बेदखल करने की मांग करते हुए 1996 का सिविल मुकदमा संख्या 334 दायर किया। हालांकि, प्रतिवादी द्वारा एक आपत्ति ली गई थी कि परिसर महाराष्ट्र स्लम क्षेत्र (सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) द्वारा शासित थे और इस प्रकार धारा 22 के तहत स्लम प्राधिकरण की अपेक्षित अनुमति प्राप्त

की जानी थी। इसलिए अपीलकर्ता द्वारा मुकदमा वापस ले लिया गया था, और आवश्यक अनुमति के लिए झुग्गी प्राधिकरण के समक्ष उसके द्वारा आवेदन को प्राथमिकता दी गई थी।

4. स्लम प्राधिकरण ने अपने दिनांक 28.11.2000 के आदेश के तहत अनुमति प्रदान की। उससे उत्पन्न एक अपील में, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा रिमांड का आदेश पारित किया गया था। स्लम प्राधिकरण द्वारा इस मामले को नए सिरे से देखा गया और उसके दिनांक 30-05-2002 के आदेश द्वारा अपीलकर्ता को बेदखली के लिए वाद दायर करने की अनुमति प्रदान की गई। स्लम प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को चुनौती देने वाले प्रतिवादी द्वारा पसंद की गई अपील को अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पक्षकारों को अवसर देने और रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री की जांच करने के बाद 31-10-2002 को खारिज कर दिया गया था। वैकल्पिक आवास के संबंध में प्रतिवादी की ओर से की गई प्रस्तुति पर विचार करते समय, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निम्नानुसार देखा गया:

"महाराष्ट्र झुग्गी (सुधार और पुन: विकास अधिनियम, 1971) की धारा 5-4, धारा 22 (4) के तहत, सक्षम प्राधिकारी को यह देखना चाहिए था कि क्या उसके साधनों के भीतर कब्जे वाले को वैकल्पिक आवास उपलब्ध है, इसका मतलब यह नहीं है कि सक्षम प्राधिकारी को आवास की तलाशी लेनी चाहिए। अपीलकर्ता की सेवा में पत्नी का उल्लेख तर्कों के लिखित नोट्स के पैरा 15 में किया गया है। इन परिस्थितियों में कि क्या वैकल्पिक आवास उपलब्ध है और उपलब्ध कराया जा सकता है, सबूत का बोझ अपीलकर्ता के पास है। हालांकि, अपीलकर्ता इसे साबित करने में विफल रहा और इसलिए बिंदु में कोई दम नहीं है।

6. उपरोक्त चर्चा के आधार पर और निचली अदालत के रिकॉर्ड और महाराष्ट्र स्लम (सुधार और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 के प्रावधानों की पुष्टि करते हुए, इसलिए, मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूं कि अपीलकर्ता द्वारा निचली अदालत के निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने के लिए कोई ठोस सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है और इसलिए मैं निम्नलिखित आदेश पारित करता हूं।

आदेश

अपील खारिज की जाती है और निचली अदालत द्वारा पारित आदेश को खारिज किया जाता है। 30 मई, 2002 की पुष्टि हो गई है।

5. स्लम प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने के बाद, अपीलकर्ता द्वारा 2003 का सिविल मुकदमा संख्या 113 दायर किया गया था, जिसमें प्रतिवादी को बेदखल करने की डिक्री की मांग की गई थी। तथापि, इस वाद को 27-09-2007 को निचली अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया था। अपीलीय न्यायालय द्वारा 2007 की नियमित सिविल अपील संख्या 444 को अनुमति दी गई थी और दिनांक 17.08.2010 के अपने निर्णय और आदेश द्वारा प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए डिक्री पारित की गई थी और बकाया राशि के भुगतान के संबंध में भी आदेश पारित किया गया था। यह निर्विवाद है कि अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को किसी भी तरह से चुनौती नहीं दी गई थी और इसे अंतिम रूप दिया गया है।

6. इस बीच, प्रतिवादी द्वारा 2003 की रिट याचिका संख्या 2199 दायर की गई थी, जिसमें स्लम प्राधिकरण द्वारा दी गई अनुमति को चुनौती दी गई थी, जैसा कि अपीलीय प्राधिकरण ने अपने दिनांक 31.10.2002 के आदेश द्वारा पुष्टि की थी। इस रिट याचिका को उच्च न्यायालय ने दिनांक 19.06.2014

के अपने निर्णय और आदेश द्वारा अनुमति दी थी। यह देखा गया कि स्लम प्राधिकरण ने स्लम अधिनियम, 1971 की धारा 22(4) के खंड (क) से (ग) में उल्लिखित संगत कारकों पर विचार नहीं किया था और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा उन कारकों पर विचार करने से सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसे विचार के अभाव को वैध नहीं बनाया जा सकेगा। यह निम्नानुसार देखा गया था:-

"वर्तमान मामले में, यह निर्विवाद है कि सक्षम प्राधिकारी ने अपना दिमाग नहीं लगाया है और झुग्गी अधिनियम, 1971 की धारा 22 (4) के खंड (ए) से (सी) में उल्लिखित प्रासंगिक कारकों पर विचार नहीं किया है। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा इन कारकों पर विचार करने से सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश को वैध नहीं बनाया जा सकता है। यह स्थापित कानून है कि यदि कानून के प्रावधानों के अनुसार कुछ भी किया जाना है, तो यह उसी तरीके से किया जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी ने गूढ़ आदेश पारित किया है। अपीलीय आदेश तथ्यान्वेषी प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को वैध बनाने के अपने तर्क को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता है।

इस दृष्टिकोण से, रिट याचिका को अनुमति दे दी गई और मामले को फिर से जांच के लिए प्राधिकरण को भेज दिया गया।

7. हमने अपील के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता डॉ. ए. राजीव बी. मसोदकर और प्रतिवादियों के लिए विद्वान अधिवक्ता श्री किशोर लम्बत को सुना।

8. महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1989 के लागू होने से पहले, महाराष्ट्र राज्य के विदर्भ भाग में, किरायेदार को बेदखल करने के लिए दो दौर के मुकदमे दायर करने पड़ते थे। पहला दौर किराया नियंत्रक के समक्ष संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 के तहत छोड़ने का नोटिस जारी करने की अनुमति मांगने के लिए होना था। यदि ऐसी अनुमति दी गई थी, तो केवल मकान मालिक किरायेदारी की समाप्ति का नोटिस जारी कर सकता है और किरायेदार को बेदखल करने की मांग करते हुए एक सिविल मुकदमा दायर कर सकता है। वर्तमान मामले में किराया नियंत्रक के समक्ष पहला दौर शुरू किया गया था। बेदखली के लिए एक आधार के रूप में वास्तविक आवश्यकता, किसी दिए गए मामले में, तुलनात्मक कठिनाई का एक अतिरिक्त पहलू हो सकता है और क्या किरायेदार के पास कोई वैकल्पिक आवास है या नहीं। किसी भी मामले में, मामला अंतिम रूप प्राप्त कर चुका था। किराया नियंत्रक द्वारा अनुमति दी गई थी और इसके बाद ही सिविल मुकदमा दायर किया गया था जिसमें एक आपत्ति ली गई थी कि परिसर अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित होने के कारण, झुग्गी प्राधिकरण की अपेक्षित अनुमति अनिवार्य थी।

9. इस प्रकार शुरू की गई कार्यवाही में स्लम प्राधिकरण ने यह अनुमति प्रदान की। इस मामले को अपील में ले जाया गया था और इस मुद्दे पर भी अपीलीय प्राधिकारी द्वारा विचार किया गया था कि अधिनियम की धारा 22 (4) के तहत आवश्यकताएं संतुष्ट हैं या नहीं। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि बेदखली की मांग करने वाले सिविल मुकदमे को भी अंतिम रूप दिया गया।

10. इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय के साथ जो दृष्टिकोण तौला गया वह सही नहीं था। प्रतिवादी को अपना मामला प्रस्तुत करने के लिए हर स्तर पर अवसर मिला और क्या अधिनियम की धारा 22 (4) की आवश्यकताएं संतुष्ट थीं या नहीं, यह एक ऐसा मामला था जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त विस्तार

से निपटाया गया था। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं था।

11. इसलिए, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, 2003 की रिट याचिका संख्या 2199 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 19.06.2014 के निर्णय और आदेश को रद्द करते हैं और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित दिनांक 31.10.2002 के आदेश को बहाल करते हैं।

12. इस अपील को स्वीकार किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

अपील की अनुमति दी गई।

इला देओल, एडवोकेट