

राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ

एकलपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 10544/2021

महावीर इंटरनेशनल एपेक्स, एस-10, द्वितीय तल, जनता कॉलोनी, जयपुर (राजस्थान) में इसके अंतर्राष्ट्रीय अध्यक्ष श्री एसके जैन के माध्यम से है।

----याचिकाकर्ता

बनाम

महावीर इंटरनेशनल एसोसिएशन, जयपुर केंद्र का पंजीकृत कार्यालय एस-10, जनता कॉलोनी, जयपुर (राजस्थान) में अपने अध्यक्ष श्री सुभाष गोलछा के माध्यम से है।

---- प्रत्यर्थी

याचिकाकर्ता (गण) की ओर से : सुश्री सुकृति कासलीवाल।

प्रत्यर्थी (गण) की ओर से : श्री सुरेश साहनी के साथ, श्री राम मोहन शर्मा श्री मनेंद्र सिंह सोलंकी।

न्यायमूर्ति दिनेश मेहता

आदेश

आदेश सुरक्षित करने की तारीख : 30/09/2021

आदेश उच्चारित करने की तारीख : 05/10/2021

रिपोर्टेबल

1. यह रिट याचिका पीठासीन अधिकारी, किराया न्यायाधिकरण संख्या 2, जयपुर महानगर, जयपुर (इसके बाद 'किराया न्यायाधिकरण' के रूप में संदर्भित) द्वारा पारित 11.08.2021 के एक आदेश को चुनौती देती है।

2. तथ्य एक बहुत ही संकीर्ण हैं; जो नीचे दिए गए हैं:

(i) प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने एस-10 जनता कॉलोनी, जयपुर (इसके बाद 'समाप्त संपत्ति' के रूप में संदर्भित) में स्थित संपत्ति 01.01.2009 से 11 वर्ष के पट्टे पर दी।

(ii) पट्टे की अवधि पूरी होने पर, प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने 04.02.2020 को एक नोटिस जारी किया, जिसमें किरायेदार-याचिकाकर्ता को कब्जा सौंपने के लिए कहा गया।

(iii) जब किरायेदार (यहां याचिकाकर्ता) ने समाप्त हुई संपत्ति का कब्जा नहीं दिया, तो मकान मालिक (यहां प्रत्यर्थी) ने किराया न्यायाधिकरण, जयपुर के समक्ष राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 (इसके बाद '2001 के अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 18 के तहत एक मूल आवेदन दायर किया, जिसमें याचिकाकर्ता को अन्य बातों के साथ-साथ यह कहते हुए समाप्त संपत्ति से बेदखल करने की मांग की गई कि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई है।

(iv) याचिकाकर्ता ने 2001 के अधिनियम की धारा 18 के तहत 05.04.2021 को एक आवेदन दायर किया और तर्क दिया कि विचाराधीन याचिका सुनवाई योग्य नहीं है, क्योंकि जिस आधार पर प्रत्यर्थी ने बेदखली की मांग की है, वह धारा 9 या 2001 के अधिनियम के अन्य प्रावधानों में उल्लिखित किसी भी आकस्मिकता/आधार में नहीं आता है।

(v) ट्रिब्यूनल के विद्वान सदस्य ने अपने दिनांक 11.08.2021 के आदेश के माध्यम से याचिकाकर्ता के उपरोक्त आवेदन को अपास्त कर दिया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी कहा गया कि आवेदक और गैर-आवेदक के बीच मकान मालिक और किरायेदार का स्पष्ट संबंध मौजूद है और किरायेदार द्वारा उठाए गए अधिकार क्षेत्र के मुद्दे पर उस स्तर पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है।

3. 11.08.2021 के आदेश को लागू करते हुए, याचिकाकर्ता की अधिवक्ता सुश्री कासलीवाल ने जोरदार तर्क दिया कि किराया न्यायाधिकरण ने याचिकाकर्ता के आवेदन को अपास्त करके गलती की है, जिसने अधिकार क्षेत्र का मौलिक प्रश्न उठाया है।

4. उसने प्रस्तुत किया कि किराया न्यायाधिकरण के लिए यह आवश्यक था कि वह याचिकाकर्ता के आवेदन पर उसके गुणागुण के आधार पर निर्णय करे; इसके परिणामस्वरूप न्याय की विफलता हुई है, क्योंकि मूल आवेदन को केवल अधिकार क्षेत्र के आधार पर अपास्त कर दिया गया है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि ट्रिब्यूनल ने अधिकार क्षेत्र के प्रश्न पर विचार करने से इनकार करने में कानूनी रूप से उचित नहीं था, यह देखते हुए कि इस स्तर पर इसका निर्णय करने की आवश्यकता नहीं है।

5. विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि 2001 के अधिनियम की धारा 9, जो गैर-

बाध्यकारी खंड से शुरू होती है, बहुत स्पष्ट है और तदनुसार किराया न्यायाधिकरण किरायेदार को बेदखल करने का आदेश नहीं दे सकता है जब तक कि उसने यह संतुष्टि दर्ज दर्ज नहीं की है कि मकान मालिक द्वारा दायर मामला 2001 के अधिनियम की धारा 9 के खंड (क) से (ड) में उल्लिखित आकस्मिकताओं के भीतर आता है।

6. उन्होंने 2001 के अधिनियम की धारा 9 के सभी खंडों को यह इंगित करने के लिए पढ़ा कि जिस आधार के लिए प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने बेदखली याचिका दायर की है, वह 2001 के अधिनियम की धारा 9 में उल्लिखित किसी भी आकस्मिकता/ आधार में नहीं आता है; उन्होंने कहा कि यह 2001 के अधिनियम के किसी भी प्रावधान में नहीं आता है और इसलिए, याचिका किराया न्यायाधिकरण के समक्ष नहीं रखी जा सकती है। उन्होंने कहा कि प्रत्यर्थी मकान मालिक, यदि सलाह दी जाती है, तो सिविल कोर्ट के समक्ष मुकदमा कर सकता है।

7. प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत अधिवक्ता साहनी ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया कि याचिका में उठाए गए तर्कों का कानून की नजर में कोई आधार नहीं है और इसे केवल निष्कासन कार्यवाही को आगे बढ़ाने के उद्देश्य से उठाया गया है।

8. 2001 के अधिनियम की धारा 18 की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हुए, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र का स्पष्ट और पूर्ण बहिष्कार है, इसलिए, मकान मालिक और किरायेदार के बीच कोई विवाद सिविल कोर्ट द्वारा मुकदमा नहीं चलाया जा सकता है।

9. उन्होंने तर्क दिया कि यह सच है कि प्रत्यर्थी का मामला 2001 के अधिनियम की धारा 9 में उल्लिखित किसी भी आकस्मिकताओं में नहीं आता है, लेकिन 2001 के अधिनियम की धारा 18 के परंतुक में स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि जिन मामलों में अध्याय II और III लागू नहीं होते हैं, ट्रिब्यूनल संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों का उचित सम्मान करेगा। 1882 और भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 या इस प्रश्न को प्रभावित करने वाला कोई अन्य ठोस कानून, किराया अधिकरण को अधिकार क्षेत्र प्रदान नहीं करता है।

10. अपने इस तर्क को बल देने के लिए कि पट्टे की समाप्ति या निर्धारण के आधार पर बेदखली की मांग करने वाली याचिका पर अकेले किराया न्यायाधिकरण और

न्यायाधिकरण द्वारा मुकदमा चलाया जा सकता है, उन्होंने इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों का हवाला दिया:

(i) नलिनी मेहता बनाम भारतीय स्टेट बैंक: एकलपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 3076/2004, 11.07.2005 को निर्णित;

(ii) रायसा बानो बनाम इनायत अली: एकलपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8654/2012, 16.01.2013 को निर्णित और

(iii) जानेश्वर भाटी बनाम बालू राम और अन्य ने एआईआर 2009 वॉल्यूम 96 (राजस्थान) 94 में प्रकशित।

11. सुना गया।

12. 2001 के अधिनियम की धारा 9 के खंड (क) से (ड) के पुनरुत्पादन से बचते हुए, 2001 के अधिनियम की धारा 9 के केवल प्रासंगिक भाग को तैयार संदर्भ के लिए पुनः प्रस्तुत करना उपयुक्त होगा:

"किसी अन्य कानून या अनुबंध में निहित किसी भी चीज के बावजूद, लेकिन इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन, किराया न्यायाधिकरण किरायेदार को बेदखल करने का आदेश नहीं देगा जब तक कि वह संतुष्ट न हो कि -

13. 2001 के अधिनियम की धारा 18 को पुनः प्रस्तुत करना भी संदर्भ से बाहर नहीं होगा:

"किराया न्यायाधिकरण का अधिकार क्षेत्र - (1) इस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, उन क्षेत्रों में जहां यह अधिनियम लागू है, केवल किराया न्यायाधिकरण और किसी भी सिविल कोर्ट के पास मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादों से संबंधित याचिकाओं और उससे संबंधित मामलों और उनसे संबंधित मामलों को सुनने और निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा। इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत दायर:

परन्तु किराया अधिकरण, ऐसी याचिकाओं पर निर्णय लेते समय, जिन

पर इस अधिनियम के अध्याय II और III में निहित उपबंध लागू नहीं होते हैं, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्या 4), भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 (1872 का अधिनियम संख्या 9), या ऐसे विषय पर लागू किसी अन्य मूल विधि के उपबंधों का उसी रीति से यथोचित ध्यान रखेगा, जिस रीति से विवाद लाए जाने पर वाद के माध्यम से सिविल न्यायालय के समक्ष ऐसी विधि लागू की गई होती:

परन्तु इस अधिनियम में निहित कुछ भी किराया अधिकरण को मकान मालिक और किरायेदार के बीच ऐसे विवाद से संबंधित याचिका पर विचार करने का अधिकार देने वाला नहीं समझा जाएगा, जिस पर राजस्थान सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1964 (1965 का अधिनियम संख्या 2) और राजस्थान परिसर (मांग और निष्कासन) अध्यादेश, 1949 के प्रावधान लागू होते हैं।

(2) जहां केवल अवैतनिक किराए या किराए की बकाया राशि की वसूली के लिए याचिका दायर की जाती है, धारा 14 में उल्लिखित समय अनुसूची और प्रक्रिया ऐसी याचिका पर लागू होगी।

(3) जहां कब्जे की वसूली के लिए याचिका उन परिसरों या किरायेदारों के संबंध में दायर की जाती है, जिन पर इस अधिनियम के अध्याय II और III के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, धारा 15 में उल्लिखित समय अनुसूची और प्रक्रिया ऐसी याचिका पर लागू होगी।

(4) किराया न्यायाधिकरण के समक्ष एक याचिका दायर की जाएगी, जिसके अधिकार क्षेत्र की स्थानीय सीमाओं के भीतर परिसर स्थित है।

14. सुश्री कासलीवाल द्वारा पहली बार दिए गए तर्क आकर्षक प्रतीत होते हैं और कोई भी यह राय बना सकता है कि किराया न्यायाधिकरण के पास 2001 के अधिनियम की धारा 9 के खंड (क) से (ड) में उल्लिखित आकस्मिकताओं में ही बेदखली का आदेश देने का अधिकार है और यदि कोई अन्य आधार है जिसके लिए बेदखली की मांग की गई है, मकान मालिक को सिविल कोर्ट का दरवाजा खटखटाना पड़ता है।

15. लेकिन 2001 के अधिनियम की धारा 9 और 18 को बारीकी से पढ़ने से इस तरह की गलत धारणा को अपास्त कर दिया जाता है और कुछ और ही कहा जा सकता है।

16. 2001 के अधिनियम की धारा 9, जो बिना किसी अस्पष्ट शब्दों में एक गैर-बाध्यकारी खंड से शुरू होती है, यह प्रावधान करती है कि किसी अन्य कानून या अनुबंध में निहित किसी भी चीज़ के अधीन, यदि 2001 के अधिनियम की धारा 9 के प्रावधान लागू होते हैं, तो किराया न्यायाधिकरण किरायेदार को बेदखल करने का आदेश नहीं देगा, जब तक कि यह 2001 के अधिनियम की धारा 9 के खंड (क) से (ड) में आकस्मिकताओं/स्थितियों की उपस्थिति की संतुष्टि दर्ज न करे।

17. लेकिन फिर, अधिनियम की धारा 9 किराया न्यायाधिकरण की शक्तियों का एकमात्र भंडार नहीं है। ऐसे अन्य प्रावधान हैं जो किराया न्यायाधिकरणों पर शक्तियों या अधिकार क्षेत्र को व्यक्त करते हैं।

18. 2001 के अधिनियम की धारा 18 इस प्रकार है कि यह मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादों से निपटने के लिए सिविल कोर्ट पर पूर्ण प्रतिबंध बनाता है, साथ ही यह अधिनियम के तहत गठित ट्रिब्यूनल को उनके बीच सभी विवादों और उससे संबंधित मामलों और उससे जुड़े मामलों की सुनवाई करने के लिए एक अधिकार क्षेत्र प्रदान करता है।

19. ऐसी स्थिति होने के कारण, 2001 के अधिनियम की प्रयोज्यता को उन याचिकाओं तक सीमित नहीं कहा जा सकता है जो 2001 के अधिनियम के अध्याय II और III के तहत दायर की गई हैं। मकान मालिक और किरायेदार या किसी अन्य सहायक विवाद से संबंधित सभी मामलों को 2001 के अधिनियम के तहत मुकदमा चलाना आवश्यक है।

20. 2001 के अधिनियम की धारा 18 की उप-धारा (3) को ध्यान से पढ़ने से थोड़ा सा भी संदेह दूर हो जाता है, क्योंकि यह स्पष्ट रूप से प्रावधान करता है कि जब परिसर या किरायेदारी के संबंध में कब्जे की वसूली के लिए याचिका दायर की जाती है, जिस पर 2001 के अधिनियम के अध्याय II से IV लागू नहीं होते हैं, अधिनियम 2001 की धारा 18 के तहत निर्धारित समय अनुसूची और प्रक्रिया लागू होगी। इसलिए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि कब्जे की वसूली के लिए याचिका किसी अन्य आधार या किरायेदारी के मामले में दायर दायर की जा सकती है, जो 2001 के अधिनियम के अध्याय II से IV द्वारा शासित नहीं

है।

21. यदि विधायिका का इरादा किराया न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र को केवल 2001 के अधिनियम की धारा 9 के खंड (क) से (ड) द्वारा शसित मामलों तक सीमित करना था, तो 2001 के अधिनियम की धारा 18 में उप-धारा (3) को सम्मिलित करने का कोई अवसर नहीं था।
22. इस मामले में, चूंकि पट्टा 11 वर्ष की अवधि के लिए था, यह अधिनियम की धारा 8 द्वारा शसित नहीं है, इसलिए, 2001 के अधिनियम के अध्याय II और III लागू होते हैं।
23. चर्चा के परिणामस्वरूप, इस न्यायालय का सुविचारित विचार है कि यचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच किसी भी मामले या विवाद से निपटने के लिए सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र का परीक्षण और निर्णय केवल किराया न्यायाधिकरण द्वारा किया जाना आवश्यक है।
24. मेरे पूर्वोक्त दृष्टिकोण को निम्नलिखित निर्णयों द्वारा पुष्ट किया गया है, जिसके प्रासंगिक भाग को इसके बाद पुनः प्रस्तुत किया गया है:

नलिनी मेहता बनाम एसबीआई (सुप्रा.):

12. प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर एक विचारशील और चिंतित विचार करने और 2001 के अधिनियम की योजना की जांच करने के बाद, इस न्यायालय का स्पष्ट रूप से विचार है कि लागू आदेश कानून के सादे प्रावधानों की पूरी तरह से गलत व्याख्या पर आगे बढ़ता है और इसे बनाए नहीं रखा जा सकता है।

13. राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 राजस्थान राज्य में कतिपय परिसरों और उनके आनुषंगिक मामलों को किराए पर देने से बेदखली के नियंत्रण का प्रावधान करता है। अधिनियम को शीर्षकों के तहत सात अध्यायों में विभाजित किया गया है: (I) प्रारंभिक; (ii) किराए में संशोधन; (iii) किरायेदारी;

(IV) अवैध रूप से बेदखल किरायेदार के कब्जे की बहाली और उसकी प्रक्रिया; (v) अधिकरणों का गठन, किराए में संशोधन और बेदखली, अपील

और निष्पादन की प्रक्रिया; (vi) सुविधाएं; और

(V II) विविध। अधिनियम की धारा 1 में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान है कि यह सर्वप्रथम उन नगरपालिका क्षेत्रों पर लागू होता है जिनमें राज्य में जिला मुख्यालय शामिल हैं और बाद में 1991 की जनगणना के अनुसार 50,000 से अधिक जनसंख्या वाले अन्य नगरपालिका क्षेत्रों पर भी लागू होता है जैसा कि राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट करेगी। धारा 1 की उपधारा (3) में यह प्रावधान है कि यह अधिनियम उस तारीख से लागू होगा जो राज्य सरकार द्वारा सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियुक्त की जाए। राज्य सरकार ने अप्रैल, 2003 के प्रथम दिन को यह अधिनियम लागू करने की तारीख के रूप में नियत किया है और यह उन सभी नगरपालिका क्षेत्रों में लागू होगा जिनमें जिला मुख्यालय शामिल हैं।

14. प्रश्नाधीन परिसर उदयपुर में स्थित है और इस पर कोई विवाद नहीं है कि यह नगरपालिका क्षेत्र है जिसमें जिला मुख्यालय शामिल है। इसलिए, 2001 का अधिनियम सीधे विचाराधीन क्षेत्र तक फैला हुआ है।

15. अधिनियम के अध्याय II और III, जिसमें धारा 6 से 10 शामिल हैं, जो मौजूदा किरायेदारों के संबंध में किराए में संशोधन (धारा 6), नए किरायेदारों के संबंध में किराए में संशोधन (धारा 7), किरायेदारी की सीमित अवधि (धारा 8), किरायेदारों की बेदखली (धारा 9) और कुछ मामलों में तत्काल कब्जा वसूलने के लिए मकान मालिक के अधिकार (धारा 10) से संबंधित हैं, ऐसे प्रावधान हैं जिन्हें अधिनियम की धारा 3 के तहत कुछ परिसरों और किरायेदारों के संबंध में स्पष्ट रूप से बाहर रखा गया है। इस बात पर भी कोई विवाद नहीं है कि विचाराधीन परिसर उदयपुर के संभागीय मुख्यालय सहित नगरपालिका में एक स्थान पर स्थित हैं और उन्हें 39,610/- रुपये के मासिक किराए पर छोड़ दिया गया है, लेकिन ऐसा लगता है कि आवासीय उद्देश्यों के लिए उन्हें छोड़ नहीं दिया गया है। तथापि, विचाराधीन परिसर को भारतीय स्टेट बैंक को छोड़ दिया गया है और स्पष्ट रूप से, धारा 3 (X) के प्रावधानों के

आधार पर, अधिनियम के अध्याय II और III परिसर और किरायेदारी पर लागू नहीं होते हैं।

16. अधिनियम की धारा 18 (अध्याय V में निहित), जो ट्रिब्यूनल के अधिकार क्षेत्र से संबंधित है, इस प्रकार प्रदान करती है-"18। किराया अधिकरण की अधिकारिता:- (1) इस समय लागू किसी अन्य विधि में निहित किसी बात के होते हुए भी, उन क्षेत्रों में, जिन पर यह अधिनियम कुछ समय के लिए लागू है, मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादों और उससे संबंधित मामलों और उनसे संबंधित विषयों और उनसे सहायक याचिकाओं को सुनने और निर्णय लेने का अधिकार केवल किराया न्यायाधिकरण और किसी सिविल न्यायालय को नहीं होगा, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत दायर: बशर्ते कि किराया अधिकरण, ऐसी याचिकाओं पर निर्णय लेते समय, जिन पर इस अधिनियम के अध्याय II और III में निहित प्रावधान लागू नहीं होते हैं, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्या 4), भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 (1872 का अधिनियम संख्या 9) के प्रावधान का उचित ध्यान रखेगा या ऐसे मामले पर लागू होने वाला कोई अन्य मूल कानून उसी तरह से लागू होता जिस तरह से ऐसा कानून लागू किया जाता यदि विवाद को वाद के माध्यम से सिविल कोर्ट के समक्ष लाया गया होता। परन्तु इस अधिनियम में निहित कुछ भी किराया अधिकरण को मकान मालिक और किरायेदार के बीच ऐसे विवाद से संबंधित याचिका पर विचार करने का अधिकार देने वाला नहीं समझा जाएगा, जिस पर राजस्थान सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1964 (1965 का अधिनियम संख्या 2) और राजस्थान परिसर (मांग और निष्कासन) अध्यादेश, 1949 के प्रावधान लागू होते हैं।

(2) जहां केवल अवैतनिक किराए या किराए की बकाया राशि की वसूली के लिए याचिका दायर की जाती है, धारा 14 में उल्लिखित समय अनुसूची अनुसूची और प्रक्रिया ऐसी याचिका पर लागू होगी।

(3) जहां कब्जे की वसूली के लिए याचिका उन परिसरों या किरायेदारों के संबंध में दायर की गई है, जिन पर इस अधिनियम के अध्याय II और III के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, धारा 15 में उल्लिखित समय अनुसूची और प्रक्रिया ऐसी याचिका पर लागू होगी।

(4) किराया न्यायाधिकरण के समक्ष एक याचिका दायर की जाएगी, जिसके अधिकार क्षेत्र में परिसर स्थित है।

17. अधिनियम की धारा 29 (अध्याय V II में निहित) इस अधिनियम के प्रावधानों के अभिभावी प्रभाव का प्रावधान करती है और निम्नानुसार पढ़ती है,- अभिभावी प्रभाव डालने के लिए कार्य करें। -इस अधिनियम के उपबंध इस समय लागू किसी अन्य विधि में या इस अधिनियम के अलावा किसी अन्य विधि के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी लिखत में असंगत किसी भी बात के बावजूद प्रभावी होंगे।

18. इस बात पर भी कोई विवाद नहीं है कि धारा 1 की उप-धारा (3) में अधिसूचित तारीख से, राजस्थान परिसर (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1950 2001 के अधिनियम की धारा 32 के आधार पर निरस्त हो जाता है।

(i) रईसा बानो बनाम इनायत अली (सुप्रा.)

“5. बेशक, अधिनियम के अध्याय II और III वर्तमान मामले में मकान मालिक और किरायेदार पर लागू नहीं होते हैं। अधिनियम की धारा 18 (1) के परंतुक की आवश्यकता केवल यह अधिदेशित करने के लिए है कि किराया अधिकरण ऐसे मामलों में संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1872 और भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 या किसी अन्य मूल कानून के उपबंधों का उसी रीति से यथोचित ध्यान रखेगा, जिस रीति से ऐसा कानून लागू किया गया होगा। क्या विवाद को वाद के माध्यम से सिविल कोर्ट के समक्ष लाया जा रहा था? धारा 18 (1) अन्यथा एक गैर-बाध्यकारी खंड से शुरू होती है, जिसमें सिविल न्यायालयों की अधिकारिता शामिल नहीं है और इस विशेष कानून, अर्थात् राजस्थान

किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 के तहत उत्पन्न होने वाले मामलों की सुनवाई केवल विशेष रूप से गठित किराया अधिकरणों में करने का अधिकार है।

5. इसलिए, 2001 के अधिनियम की उक्त परंतुक और मुख्य धारा 18 (1) में मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवादों को शामिल किया गया है, जिसमें आकस्मिक मामले और यहां तक कि उससे जुड़े मामले भी शामिल हैं। यदि विवाद की जड़ में इस अधिनियम में परिभाषित मकान मालिक और किरायेदार होने के रूप में पार्टियों के बीच संबंध है, तो सिविल अदालतों के अधिकार क्षेत्र को बाहर रखा गया है और विशेष अधिकार क्षेत्र इस कानून के तहत गठित किराया न्यायाधिकरणों में निहित है। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपनी दलीलों के समर्थन में धारा 18 (1) के परंतुक का संदर्भ कि चूंकि मामला भारतीय अनुबंध अधिनियम के तहत आता है, इसलिए, किराया न्यायाधिकरण के ऐसे अधिकार क्षेत्र को बाहर रखा जाना चाहिए, गलत है। परंतुक में केवल यह कहा गया है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 के तहत उत्पन्न विवाद से निपटने के दौरान किराया न्यायाधिकरण इन अधिनियमों का भी उचित ध्यान रखेगा और इससे संबंधित आकस्मिक और सहायक मामलों को भी सिविल न्यायालयों के बहिष्करण के लिए किराया न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र में शामिल किया गया है।

6. वर्तमान मामले में, माना जाता है कि विवाद मुकदमा परिसर के किरायेदार द्वारा की गई मरम्मत के बारे में है और इसलिए, मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को स्वीकार किया जाता है। किराया समझौते के तहत किरायेदार द्वारा कथित तौर पर की गई इस तरह की मरम्मत पर और इस तरह उसे मकान मालिक से ऐसी मरम्मत की लागत का दावा करने का अधिकार देना, किराया न्यायाधिकरण के समक्ष दायर वर्तमान आवेदन में एक विवाद है। याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच मकान मालिक और किरायेदार के स्वीकृत संबंधों को देखते हुए,

सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र को 2001 के अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत स्पष्ट रूप से बाहर रखा गया है। यह विवाद मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों के लिए आवश्यक रूप से आकस्मिक और सहायक होने के नाते, विद्वान किराया न्यायाधिकरण ने दिनांक 05.03.2012 के आक्षेपित आदेश को पारित करके अधिकार क्षेत्र के मुद्दे पर सही निर्णय किया है, जिसमें कहा गया है कि इस तरह के आवेदन या मुकदमे पर निर्णय करने का अधिकार उसके पास है।

(ii) **जानेश्वर भाटी बनाम बालू राम (सुप्रा.) :**

“15. हालांकि, विद्वान अधिवक्ताओं को विस्तार से सुनने और विद्वान ट्रायल कोर्ट के आक्षेपित आदेश और बार में उद्धृत निर्णयों के अवलोकन पर, इस न्यायालय की राय है कि विद्वान ट्रायल कोर्ट ने प्रत्यर्थागण द्वारा दायर आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के तहत आवेदन को अपास्त करके गलती की है। वास्तव में, प्रत्यर्था संख्या 4-वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा अपने आवेदन में उठाए गए तर्क, जिन्हें आक्षेपित आदेश के पृष्ठ 3 और 4 पर पैरा 1 में पुनः प्रस्तुत किया गया है, विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा बिल्कुल भी पूरा नहीं किया गया है, लेकिन अन्य प्रत्यर्था संख्या 1 से 3 द्वारा दायर आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के तहत आवेदन पर वादी द्वारा दायर उत्तर पर चर्चा करते हुए उनके खिलाफ निष्कर्ष वापस कर दिए गए हैं अर्थात् श्री घांची महासभा अपने अध्यक्ष और सचिव के माध्यम से। उक्त उत्तर पर नीचे विद्वान ट्रायल कोर्ट के आदेश के पृष्ठ 8 पर पैरा 2 में चर्चा की गई थी। निचली अदालत ने पैरा 5 में एक ओर कहा कि 13.4.2008 के संकल्प के तहत घांची महासभा की आम सभा ने प्रत्यर्था संख्या 4 को 11,61,000 रुपये और 7000 रुपये प्रतिमाह की नीलामी राशि के लिए परिसर को छोड़ दिया था, अपने निष्कर्ष को जोड़ने में जल्दबाजी की कि श्री घांची महासभा की आम सभा वाद संपत्ति की मालिक नहीं थी। इस न्यायालय की राय में, विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा यह निष्कर्ष देने का कोई आधार नहीं था। दूसरी बात यह है कि आदेश के पृष्ठ 7 पर पैरा 3 (क) में, विद्वान ट्रायल कोर्ट ने यह निष्कर्ष

दिया है कि प्रत्यर्थी संख्या 4 और वादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था। स्पष्ट रूप से ऐसा नहीं था क्योंकि यह श्री घांची महासभा की आम सभा के लिए था जिसने 13.4.2008 को आयोजित एक खुली नीलामी पर, जिसमें वादी में से एक ने स्वयं भाग लिया था, मुकदमा परिसर प्रत्यर्थी संख्या 4 को देने का निर्णय किया- वर्तमान याचिकाकर्ता एक किरायेदार के रूप में। एक बार श्री घांची महासभा और वर्तमान याचिकाकर्ता के बीच किरायेदार और मकान मालिक का संबंध प्रथम दृष्टया स्थापित हो जाने के बाद, कोई भी मुकदमा जो प्रत्यर्थी संख्या 4 को बाहर करने का प्रभाव रखता है, जिसे सामान्य निकाय के उक्त संकल्प के तहत कब्जे में रखा गया था, वह राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 की धारा 18 में उपयोग किए जाने वाले "उससे संबंधित मामलों और उससे सहायक" शब्दों के अंतर्गत आएगा। यदि ऐसा नहीं था, तो सोसाइटी का कोई भी असंतुष्ट सदस्य मकान मालिक और किरायेदार के ऐसे स्थापित संबंधों को परेशान कर सकता है, कब्जे की किसी भी राहत का दावा किए बिना मुकदमा दायर कर सकता है और इस प्रकार अदालत शुल्क के भुगतान से बच सकता है। यदि मुकदमा दायर करने का मुख्य लेकिन छिपा हुआ उद्देश्य सामान्य निकाय के संकल्प के माध्यम से कब्जे में रखे गए किरायेदार को बेदखल करना है, तो न्यायालय हमेशा इस तरह के पर्दे को हटा सकता है और मुकदमा दायर करने के वास्तविक उद्देश्य को देख सकता है। किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 18 किरायेदारी से संबंधित मामलों में किसी भी सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को रोकती है और यहां तक कि सहायक मामलों को किराया न्यायाधिकरण द्वारा तय किया जाना चाहिए। संक्षेप में, वर्तमान वादी द्वारा दायर मुकदमा 13.4.2008 के संकल्प को रद्द करना था, जो केवल वर्तमान याचिकाकर्ता-प्रत्यर्थी संख्या 4 के पक्ष में किरायेदारी को समाप्त करने का प्रभाव डाल सकता था। इसलिए, इस तरह का मुकदमा केवल किराया न्यायाधिकरण के समक्ष दायर किया जा सकता है।

25. इसलिए, रिट याचिका विफल हो जाती है।
26. स्थगन आवेदन भी तदनुसार अपास्त किया जाता है।

(दिनेश मेहता), न्यायमूर्ति

A. A r o r a / - (R e s e r v e d)

टिप्पणी: इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग निर्णय का मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।