सुंदर दास

बनाम

राम प्रकाश

24 फरवरी, 1977

[पी. एन. भगवती और एस. मुर्तजा फजल अली, जे. जे.]

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958-धारा 3-कानूनों की प्रावधान-व्याख्या-पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ परंतुक का परिचय-क्या पहले पारित डिक्री एक शून्य-कानूनी कल्पना बन जाती है-क्या इसे तार्किक निष्कर्ष पर ले जाया जाना है।

अपीलार्थी ने एक सार्वजनिक नीलामी में एक इमारत खरीदी जो निर्वासित संपत्ति थी। अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री प्रमाणपत्र बनाए जाने से पहले, इमारत का कब्जा उसे सौंप दिया गया था। बदले में उसने प्रतिवादी को उक्त इमारत में एक दुकान दी। अपीलार्थी ने प्रतिवादी के खिलाफ दीवानी अदालत में बेदखली का मुकदमा दायर किया। दीवानी अदालत ने बेदखली के लिए एक आदेश पारित किया और प्रतिवादी के इस तर्क को नकार दिया कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 लागू था और इसलिए दीवानी अदालत के अधिकार क्षेत्र पर रोक लगा दी गई थी। न्यायालय ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 3 पर भरोसा किया जिसमें प्रावधान है कि अधिनियम में कुछ भी सरकार से संबंधित किसी भी परिसर पर लागू नहीं होगा। बेदखली के आदेश को अपीलीय न्यायालय और फिर उच्च न्यायालय द्वारा दूसरी अपील में जारी रखा गया था। डिक्री के निष्पादन से पहले धारा 3 को पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ एक परंतुक जोड़कर संशोधित किया गया था, जिसमें यह प्रावधान किया गया था कि

जहां सरकार से संबंधित किसी भी परिसर को किसी भी व्यक्ति द्वारा कानूनी रूप से पट्टे पर दिया गया है, तो किसी भी अदालत के किसी भी निर्णय डिक्री या आदेश के बावजूद अधिनियम के प्रावधान किरायेदारी पर लागू होंगे। निष्पादन न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वह इस प्रश्न में जाने के लिए सक्षम नहीं है कि क्या डिक्री को इस आधार पर अमान्य कर दिया गया था कि सिविल कोर्ट की अधिकारिता को पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ धारा 3 में परंतुक को लागू करके हटा दिया गया था-क्योंकि डिक्री पक्षों के बीच अंतिम हो गई थी। अपीलीय न्यायालय ने उक्त निर्णय को बरकरार रखा। उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील में, नीचे दी गई दो अदालतों के फैसले को उलट दिया और कहा कि डिक्री एक अमान्य थी और इसे निष्पादित नहीं किया जा सकता था।

इस अदालत की अपील को खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया -

(1) एक निष्पादन न्यायालय डिक्री के पीछे नहीं जा सकता है और न ही वह इसकी वैधता या शुद्धता पर सवाल उठा सकता है, लेकिन जहां एक डिक्री को निष्पादित करने की मांग की जाती है, वह इसे पारित करने वाले न्यायालय में अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र की कमी के कारण अमान्य है, तो इसकी अयोग्यता को निष्पादन कार्यवाही में स्थापित किया जा सकता है। [64 सी-डी]

इसके बाद किरण सिंह बनाम चमन पासवान (1955) 1 एस. सी. आर. 177 और सेठ हीरालाल पटनी बनाम श्री काली नाथ (1962) 2 एस. सी. आर. 747 का अनुसरण किया।

(2) चूंकि परंतुक को पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ पेश किया गया था, इसलिए इसे दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के अधिनियमित होने के समय से धारा 3 का हिस्सा माना जाना चाहिए। [65-डी]

ईस्ट एंड ड्वेलिंग्स कं. लिमिटेड बनाम फिन्सबरी बरो काउंसिल (1952) ए. सी. 132, अनुमोदित।

कल्पना के परिणामस्वरूप परंतुक को अधिनियम के अधिनियमन की तारीख से धारा 3 का हिस्सा माना जाना चाहिए। धारा 3 में परंतुक को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू करने का तार्किक और अपरिहार्य परिणाम यह होगा कि परंतुक को इस तरह पढ़ा जाए जैसे कि यह अधिनियम के अधिनियमित होने की तारीख को धारा का हिस्सा था, और पूर्वव्यापी संचालन द्वारा बनाई गई कानूनी कल्पना को इसकी तार्किक सीमा तक ले जाया जाना चाहिए और सभी परिणामों और घटनाओं पर उसे इस तरह काम करना चाहिए जैसे कि परंतुक शुरू से ही धारा का हिस्सा है। परंतुक में "किसी भी न्यायालय के किसी भी निर्णय, डिक्री या आदेश के बावजूद" वाक्यांश यह स्पष्ट करता है कि विधायिका का इरादा था कि निर्णय, डिक्री आदि की अंतिमता धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी संचालन को पूर्ण प्रभाव देने के रास्ते में नहीं आनी चाहिए। [66 सी-जी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 2006/1968

(1964 की निष्पादन दूसरी अपील संख्या 158-डी में दिल्ली में पंजाब उच्च न्यायालय सर्किट बेंच के दिनांकित 26-11-1961 के निर्णय और डिक्री से)।

अपीलार्थी की ओर से बिशन नारायण और डी. एन. मिश्रा।

प्रत्यर्थी की ओर से वी. एस. देसाई, बी. पी. सिंह और ए. के. श्रीवास्तव।

न्यायालय का निर्णय भागवती जे. द्वारा दिया गया था

प्रमाणपत्र द्वारा अपील दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 3 के परंतुक की व्याख्या और प्रभाव से संबंधित कानून का एक छोटा लेकिन दिलचस्प सवाल उठाता है। इस अपील में विवाद दिल्ली के सदर बाजार में नगरपालिका संख्या 624-36 (पुराना) 530-35 (नया) वाली इमारत के भूतल पर स्थित एक दुकान से संबंधित है। यह इमारत एक विस्थापित संपत्ति थी और इसे केंद्र सरकार द्वारा विस्थापित व्यक्ति (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 12 के तहत अधिग्रहित किया गया था और यह क्षतिपूर्ति पूल का हिस्सा था। इसे सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेचा गया था और सबसे अधिक बोली लगाने वाले होने के नाते अपीलार्थी को 5 सितंबर, 1955 को प्रबंध अधिकारी द्वारा नीलामी खरीदार के रूप में स्वीकार किया गया था। अभिलेख से यह प्रतीत नहीं होता है कि अपीलार्थी ने प्रबंध अधिकारी को पूर्ण खरीद मूल्य का भुगतान कब किया, लेकिन संभवतः उन्होंने 23 सितंबर, 1955 से पहले ऐसा किया था, जब प्रबंध अधिकारी द्वारा उनके पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई थी। काफी समय से अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया था और हमें बताया गया है कि अब तक यह जारी नहीं किया गया है, लेकिन 30 अगस्त, 1956 को इमारत का कब्जा अपीलार्थी को सौंप दिया गया था और 3 सितंबर, 1956 को प्रबंध अधिकारी द्वारा प्रतिवादी को संबोधित एक पत्र में सूचित किया गया था कि चूंकि इमारत का कब्जा अपीलार्थी को सौंप दिया गया था, इसलिए प्रतिवादी को अपीलार्थी को किराया देना चाहिए और अन्यथा 30 अगस्त, 1956 से सीधे उसके साथ सौदा करना चाहिए। यह पत्र प्रत्यर्थी को संबोधित किया गया था, क्योंकि उस समय प्रत्यर्थी एक किरायेदार के रूप में उसी इमारत में एक अन्य दुकान के कब्जे में था और इस पत्र के अनुसार, उसने अपीलार्थी को उस दुकान के संबंध में किरायेदारी प्रदान की। 1 सितंबर, 1956 को, अपीलकर्ता ने विवादग्रस्त दुकान (जिसे इसके बाद परिसर के रूप में संदर्भित

किया गया है) को प्रतिवादी को दे दिया और बाद वाले ने मासिक किरायेदार के रूप में परिसर का कब्जा जारी रखा। हालाँकि, 10 अगस्त, 1959 को अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी की किरायेदारी को समाप्त करने और 31 अगस्त, 1959 की आधी रात तक परिसर का खाली कब्जा सौंपने का आह्वान करते हुए पद छोड़ने का नोटिस दिया। प्रत्यर्थी ने नोटिस में निहित मांग का पालन करने से इनकार कर दिया और इसलिए अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से परिसर के कब्जे की वसूली के लिए 15 सितंबर, 1959 को वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश, दिल्ली के न्यायालय में एक मुकदमा दायर किया। मुकदमे में किराए के बकाया की वसूली के लिए भी दावा किया गया था, लेकिन यह दावा अब भौतिक नहीं है और हमें इस पर ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है। प्रत्यर्थी ने बेदखली के दावे का इस आधार पर विरोध किया कि बिक्री का प्रमाण पत्र अपीलार्थी के पक्ष में जारी नहीं किया गया था, वह परिसर का मालिक नहीं था और इसलिए वह प्रत्यर्थी को परिसर देने के लिए कानूनी रूप से सक्षम नहीं था और न ही वह प्रत्यर्थी से परिसर का कब्जा वसूल करने का हकदार था। प्रत्यर्थी ने इस आधार पर अदालत के अधिकार क्षेत्र पर भी विवाद किया कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 जो 9 फरवरी, 1959 को लागू हुआ था, परिसर की किरायेदारी पर लागू था और उस अधिनियम की धारा 50 के कारण, दीवानी अदालत को मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। निचली अदालत ने मेसर्स बॉम्बे सॉल्ट एंड केमिकल इंडस्ट्रीज बनाम एल. जे. जॉनसन (') मामले में इस अदालत के फैसले को पढ़ने पर विचार लिया कि चूंकि बिक्री का प्रमाण पत्र अपीलार्थी के पक्ष में जारी नहीं किया गया था, इसलिए वह परिसर का मालिक नहीं बना था और परिसर सरकार का बना रहा और धारा 3 के कारण जिसमें प्रावधान किया गया था कि "इस अधिनियम में कुछ भी सरकार से संबंधित किसी भी परिसर पर लागू नहीं होगा", दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 परिसर के संबंध में किरायेदारी पर लागू नहीं था और दीवानी अदालत को मुकदमे पर विचार करने

का अधिकार क्षेत्र था। विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि चूंकि अपीलार्थी द्वारा पूर्ण क्रय मूल्य का भुगतान किया गया था और 30 अगस्त, 1956 को प्रबंध अधिकारी द्वारा परिसर का कब्जा अपीलार्थी को सौंप दिया गया था, इसलिए अपीलार्थी कानूनी रूप से परिसर को प्रत्यर्थी को देने के लिए सक्षम था और परिसर को अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को कानूनी रूप से पट्टे पर दिए जाने के बाद, पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था और चूंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों के अनुसार छोड़ने का नोटिस देकर अपीलार्थी द्वारा किरायेदारी को वैध रूप से समाप्त कर दिया गया था, इसलिए अपीलार्थी को प्रत्यर्थी से परिसर का कब्जा वसूल करने का अधिकार था। तदनुसार निचली अदालत द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बेदखली का आदेश पारित किया गया था। प्रत्यर्थी ने एक अपील को प्राथमिकता दी लेकिन अपील को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली द्वारा काफी हद तक उसी दृष्टिकोण पर खारिज कर दिया गया जो निचली अदालत ने लिया था। इसके बाद उच्च न्यायालय में दूसरी अपील की गई, लेकिन उस अपील का भी वही परिणाम हुआ और बेदखली का फरमान दोनों पक्षों के बीच अंतिम हो गया।

अब, बेदखली के आदेश को निष्पादित करने से पहले, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 3 में एक संशोधन किया गया था जो बहुत ही महत्वपूर्ण है। हम तुरंत इस संशोधन का उल्लेख करेंगे, लेकिन ऐसा करने से पहले, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के कुछ प्रासंगिक प्रावधानों का विज्ञापन करना सुविधाजनक होगा। यह अधिनियम 9 फरवरी, 1959 से लागू हुआ और इसका उद्देश्य अन्य बातों के साथ-साथ किराए और बेदखली पर नियंत्रण प्रदान करना था। धारा 14, उप-धारा (I) ने किरायेदार को बेदखली के खिलाफ यह प्रावधान करते हुए संरक्षण प्रदान किया कि किसी अन्य कानून या अनुबंध में कुछ भी निहित होने के बावजूद, किसी भी अदालत या नियंत्रक द्वारा किसी किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक के पक्ष में किसी

भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री नहीं की जाएगी, लेकिन इस उप-धारा के परंतुक में कुछ आधार निर्धारित किए गए हैं, जिन पर नियंत्रक निर्धारित तरीके से उसे किए गए आवेदन पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश दे सकता है । चूंकि निर्दिष्ट आधारों में से एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश देने की अधिकारिता धारा 14, उप-धारा (1) के तहत नियंत्रक को दी गई थी, इसलिए धारा 50 ने यह घोषणा करते हुए दीवानी अदालत की अधिकारिता को समाप्त कर दिया कि अधिनियम में अन्यथा स्पष्ट रूप से प्रावधान किए जाने के अलावा, कोई भी दीवानी अदालत किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार नहीं करेगी, जहां तक वह किसी भी परिसर से किसी किरायेदार को बेदखल करने से संबंधित है, जिस पर अधिनियम लागू होता है या किसी अन्य मामले से नियंत्रक को निर्णय लेने के लिए अधिनियम द्वारा या उसके तहत अधिकार दिया गया है। इसलिए, वर्तमान मामले में परिसर ऐसे परिसर थे जिन पर अधिनियम लागू होता है, तो दीवानी अदालत को याचिकाकर्ता द्वारा परिसर के कब्जे की वसूली के लिए दायर किए गए मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार नहीं होगा। लेकिन 1963 के अधिनियम 4 द्वारा धारा 3, जैसा कि इसके संशोधन से पहले था, में प्रावधान किया गया था कि अधिनियम में कुछ भी सरकार से संबंधित किसी भी परिसर पर लागू नहीं होगा। विचारण न्यायालय द्वारा लिया गया और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई कि चूंकि बिक्री का प्रमाण पत्र अपीलार्थी के पक्ष में जारी नहीं किया गया था, इसलिए परिसर सरकार का बना रहा और इस विचार पर, अधिनियम स्पष्ट रूप से परिसर पर लागू नहीं होता था और न तो धारा 14, उप-धारा (I) और न ही धारा 50 लागू होने के कारण, दीवानी न्यायालय के पास मुकदमे पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र बना रहा। यही कारण था कि प्रतिवादी के खिलाफ निचली अदालत द्वारा बेदखली का आदेश पारित किया गया था और अतिरिक्त जिला

न्यायाधीश और उच्च न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि की गई थी। लेकिन जब तक बेदखली की डिक्री निष्पादित की गई, तब तक 1963 के अधिनियम 4 द्वारा धारा 3 में पूर्वव्यापी प्रभाव से निम्नलिखित परंतुक जोड़ा गया थाः

"बशर्ते कि जहां सरकार से संबंधित कोई परिसर सरकार के साथ किसी समझौते के कारण या अन्यथा किसी व्यक्ति द्वारा कानूनी रूप से पट्टे पर दिया गया है या दिया गया है, तो किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण के किसी भी निर्णय, डिक्री या आदेश के बावजूद, इस अधिनियम के प्रावधान ऐसी किरायेदारी पर लागू होंगे।"

पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ परंतुक को जोड़ने का प्रभाव ऐसा था जैसे कि अधिनियम के अधिनियमित होने के समय से ही परंतुक हमेशा बना हुआ था। इसलिए, जब अपीलार्थी द्वारा 31 अगस्त, 1963 को प्रत्यर्थी के खिलाफ बेदखली की डिक्री के निष्पादन के लिए एक आवेदन दायर किया गया था, तो प्रत्यर्थी की ओर से एक आपत्ति जताई गई थी कि धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय के कारण, बेदखली की डिक्री को अधिकार क्षेत्र के बिना अदालत द्वारा पारित डिक्री के रूप में अमान्य कर दिया गया था और इसलिए यह प्रत्यर्थी के खिलाफ निष्पादन योग्य नहीं था। इस आपत्ति को निष्पादन अदालत ने इस आधार पर नकार दिया कि यह कोई ऐसी आपत्ति नहीं थी जिसे निष्पादन में स्वीकार किया जा सके और निष्पादन अदालत को उस डिक्री को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ना चाहिए जो पक्षों के बीच अंतिम हो गई थी। प्रत्यर्थी ने एक अपील को प्राथमिकता दी लेकिन पहली अपीलीय अदालत ने यह विचार लिया कि मामले के तथ्यों पर, धारा 3 का परंतुक आकर्षित नहीं था और इसलिए बेदखली के लिए डिक्री को अधिकार क्षेत्र के बिना अदालत द्वारा पारित नहीं कहा जा सकता था और इस दृष्टिकोण पर, उसने निष्पादन अदालत के आदेश को बरकरार रखा और अपील को खारिज कर दिया।

इससे एक और अपील दायर की गई और इस अपील में उच्च न्यायालय ने कहा कि चूंकि बिक्री का प्रमाण पत्र अपीलार्थी के पक्ष में जारी किया गया था, इसलिए इमारत सरकार की बनी रही, लेकिन अपीलार्थी ने इमारत का पूरा खरीद मूल्य और अपीलार्थी के पक्ष में इमारत की बिक्री की पुष्टि होने और बिक्री के अनुसरण में उसे कब्जा सौंप दिए जाने के बाद, अपीलार्थी कानूनी रूप से प्रतिवादी को परिसर छोड़ने के लिए सक्षम था और अपीलार्थी द्वारा 1 सितंबर, 1956 को परिसर को प्रतिवादी के पक्ष में किराए पर देना वैध था और इसलिए धारा 3 के परंतुक की प्रयोज्यता की शर्त पूरी हो गई थी, और चूंकि धारा में परंतुक पेश किया गया था। उच्च न्यायालय ने तदनुसार अपील को स्वीकार कर लिया और अभिनिर्धारित किया कि बेदखली का आदेश अमान्य होने के कारण प्रतिवादी के खिलाफ निष्पादित नहीं किया जा सकता है। उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए इस दृष्टिकोण को इस न्यायालय से प्राप्त विशेष अनुमति द्वारा प्रस्तुत वर्तमान अपील में चुनौती दी गई है।

कानून अच्छी तरह से तय हो गया है कि एक निष्पादन अदालत डिक्री के पीछे नहीं जा सकती है और न ही वह इसकी वैधता या शुद्धता पर सवाल उठा सकती है। लेकिन इस सामान्य नियम में एक अपवाद है और वह यह है कि जहां डिक्री को निष्पादित करने की मांग की गई है, वह इसे पारित करने वाले न्यायालय में अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र की कमी के कारण अमान्य है, तो इसकी अयोग्यता को निष्पादन कार्यवाही में स्थापित किया जा सकता है। जहां अंतर्निहित अधिकारिता की कमी है, यह मामले का परीक्षण करने के लिए अदालत की क्षमता की जड़ तक जाता है और एक डिक्री जो एक शून्य है, शून्य है और किसी भी अदालत द्वारा शून्य घोषित किया जा सकता है जिसमें इसे प्रस्तुत किया जाता है। इसकी निरर्थकता को जब भी और जब भी इसे लागू करने या उस पर भरोसा करने की मांग की जाती है और यहां तक कि निष्पादन के चरण में या संपार्श्विक कार्यवाही में भी स्थापित किया जा सकता है।

इसलिए निष्पादन अदालत इस आपत्ति पर विचार कर सकती है कि डिक्री एक शून्य है और डिक्री को निष्पादित करने से इनकार कर सकती है। ऐसा करने से, निष्पादन करने वाली अदालत को इस बात की निंदा नहीं हो सकती थी कि वह डिक्री के पीछे जा रही है, डिक्री के अमान्य होने के पीछे, वास्तव में कोई डिक्री नहीं होगी। (') इसलिए, यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में, निष्पादन अदालत के लिए यह जांच करना सक्षम था कि क्या बेदखली की डिक्री इस आधार पर अमान्य थी कि दीवानी अदालत के पास उस मुकदमे पर विचार करने के लिए कोई अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र नहीं था जिसमें बेदखली की डिक्री पारित की गई थी। यदि बेदखली की डिक्री अमान्य थी, तो निष्पादन अदालत इसे ऐसा घोषित कर सकती थी और प्रतिवादी के खिलाफ इसे निष्पादित करने से इनकार कर सकती थी।

जब प्रत्यर्थी के खिलाफ अपीलार्थी द्वारा बेदखली का मुकदमा दायर किया गया था, तब जो स्थिति प्राप्त हुई थी, वह यह थी कि धारा 3, जो 1963 के अधिनियम 4 द्वारा इसके संशोधन से पहले थी, लागू थी और जिसमें दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की लागू होने की क्षमता को सरकार से संबंधित परिसरों में शामिल नहीं किया गया था। वर्तमान मामले में परिसर विस्थापित व्यक्ति (क्षतिपूर्ति और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 की धारा 12 के तहत सरकार में निहित थे और उन्हें सार्वजनिक नीलामी द्वारा अपीलार्थी को बेच दिया गया था और हालांकि अपीलार्थी द्वारा पूर्ण खरीद मूल्य का भुगतान किया गया था और बिक्री की पुष्टि उसके पक्ष में की गई थी और कब्जा भी उसे सौंप दिया गया था, बिक्री का प्रमाण पत्र, किसी अकथनीय कारण से, उसके पक्ष में जारी नहीं किया गया था। इसलिए, विचारण न्यायालय ने विचार लिया और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने भी इस विचार की पुष्टि की कि अपीलकर्ता परिसर का मालिक नहीं बना और वे सरकार से संबंधित बने रहे और इस कारण से, यह अभिनिर्धारित किया गया कि दिल्ली किराया

नियंत्रण अधिनियम, 1958 परिसर पर लागू नहीं होता है और दीवानी न्यायालय को बेदखली के लिए मुकदमे पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र था। विचारण न्यायालय ने यह भी पाया और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने भी इस निष्कर्ष को स्वीकार कर लिया कि यद्यपि बिक्री का प्रमाण पत्र उसके पक्ष में जारी नहीं किया गया था, लेकिन अपीलकर्ता परिसर को छोड़ने के लिए सक्षम था और 1 सितंबर, 1956 को प्रत्यर्थी के पक्ष में उसके द्वारा परिसर का पट्टा देना विधिसम्मत था और चूंकि प्रत्यर्थी की किरायेदारी को अपीलार्थी द्वारा छोड़ने का नोटिस देकर वैध रूप से समाप्त कर दिया गया था, इसलिए अपीलकर्ता प्रत्यर्थी के खिलाफ बेदखली के लिए डिक्री का हकदार था। लेकिन, जैसा कि ऊपर बताया गया है, धारा 3 को परंतुक की शुरूआत द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ संशोधित किया गया था और सवाल यह है कि क्या पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ परंतुक की शुरूआत ने बेदखली के लिए डिक्री को अमान्य करने का प्रभाव डाला था।

चूंकि परंतुक पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ पेश किया गया था, इसलिए इसे उस समय से धारा 3 का हिस्सा माना जाना चाहिए जब से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 लागू किया गया था। ईस्ट एंड ड्वेलिंग्स कं. लिमिटेड बनाम फिन्सबरी बरो काउंसिल (') में बिशपस्टोन के लॉर्ड एस्क्विथ ने एक ऐसे परिच्छेद में इंगित किया था जो भाषा की प्रफुल्लता के कारण शास्त्रीय हो गया है कि "यदि आपको किसी काल्पनिक स्थिति को वास्तविक मानने के लिए कहा जाता है, तो आपको निश्चित रूप से, जब तक ऐसा करने से प्रतिबंधित नहीं किया जाता है, तब तक उन परिणामों और घटनाओं की वास्तविक रूप से कल्पना भी करनी चाहिए जो, यदि व्यवहार की अनुमानित स्थिति वास्तव में मौजूद थी, तो अनिवार्य रूप से उससे उत्पन्न हुई होगी या उसके साथ हुई होगी। इस मामले में उनमें से एक 1939 के किराए के स्तर से मुक्ति है। कानून कहता है कि आपको एक निश्चित स्थिति की कल्पना करनी

चाहिए; यह नहीं कहता है कि ऐसा करने के बाद, जब उस स्थिति के अपरिहार्य परिणाम की बात आती है तो आपको अपनी कल्पना को चौंका देना चाहिए या अनुमति देनी चाहिए। इसलिए, सभी कानूनी उद्देश्यों के लिए परंतुक को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के अधिनियमन की तारीख से धारा 3 में शामिल किया गया माना जाना चाहिए। यदि यह सही स्थिति है, तो स्पष्ट रूप से यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के प्रावधान प्रत्यर्थी की किरायेदारी पर लागू थे, क्योंकि परिसर हालांकि सरकार से संबंधित थे, लेकिन अपीलकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी को कानूनी रूप से दिए गए थे और परंतुक की शर्त पूरी हो गई थी। यह वह स्थिति थी, जो धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय द्वारा लाई गई कानूनी कल्पना के कारण, वाद की स्थापना की तारीख और दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के प्रावधानों के लागू होने की तारीख को प्रबल माना जाना चाहिए, यह निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए कि दीवानी न्यायालय के पास मुकदमे पर विचार करने के लिए कोई अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र नहीं था (धारा 50 के अनुसार) और बेदखली के लिए डिक्री एक शून्य थी। प्रथम दृष्टया, यह कुछ अजीब लग सकता है कि बेदखली के लिए एक डिक्री जो उस समय अच्छी और वैध थी जब इसे बनाया गया था, उसे धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय के आधार पर अमान्य माना जाना चाहिए। लेकिन इस तरह का परिणाम अनिवार्य रूप से परंतुक के पूर्वव्यापी संचालन द्वारा बनाई गई कानूनी कल्पना में शामिल है। यदि, उक्त कल्पना के परिणामस्वरूप, हमें दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के अधिनियमन की तारीख से धारा 3 के हिस्से के रूप में परंतुक को पढ़ना चाहिए, तो यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि दीवानी न्यायालय को मुकदमे पर विचार करने के लिए कोई अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र नहीं था और विचारण न्यायालय के साथ-साथ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश और उच्च न्यायालय मुकदमे के

संबंध में अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में त्रुटि में थे, जब उनकी अधिकार क्षेत्र को धारा 50 द्वारा अत्यधिक बाहर रखा गया था।

हालाँकि, 'अपीलार्थी' ने आग्रह किया कि धारा 3 में परंतुक की शुरूआत को आवश्यकता से अधिक पूर्वव्यापी संचालन नहीं दिया जाना चाहिए और इसका इतना अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि बेदखली के लिए फरमानों को प्रभावित किया जाए जो पहले से ही पक्षों के बीच अंतिम हो चुके थे। अब, यह सच है, और यह निर्माण का एक स्थापित सिद्धांत है, कि अदालत को एक वैधानिक प्रावधान को एक बड़ा पूर्वव्यापी संचालन नहीं देना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से विधायिका द्वारा माना जा सकता है। व्याख्या का यह नियम समय के साथ पवित्र होता है और निर्णयों द्वारा पवित्र होता है, हालांकि हम बिल्कुल भी निश्चित नहीं हैं कि बदले हुए सामाजिक मानदंडों और मूल्यों के संदर्भ में इसकी वैधता होनी चाहिए या नहीं। लेकिन फिर भी, हम यह नहीं देखते हैं कि धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय का इस तरह से अर्थ लगाया जा सकता है कि पहले से ही पारित बेदखली के लिए एक डिक्री को बिना जोड़े छोड़ दिया जाए, जब निष्पादन में सवाल उठता है कि क्या यह एक शून्य है। धारा 3 में परंतुक को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू करने का तार्किक और अपरिहार्य परिणाम यह होगा कि परंतुक को इस तरह पढ़ा जाए जैसे कि यह उस तारीख का हिस्सा या धारा हो जब दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 लागू किया गया था और पूर्वव्यापी संचालन द्वारा बनाई गई कानूनी कल्पना को इसकी तार्किक सीमा तक ले जाया जाना चाहिए और सभी परिणामों और घटनाओं को इस तरह से तैयार किया जाना चाहिए जैसे कि परंतुक शुरू से ही धारा का हिस्सा है। यह स्पष्ट रूप से निष्कासन के लिए डिक्री को शून्य बना देगा और चूंकि निष्पादन कार्यवाही में, एक डिक्री की शून्यता के रूप में एक आपत्ति हमेशा उठाई जा सकती है और निष्पादन अदालत यह जांच कर सकती है कि क्या डिक्री एक शून्यता है, डिक्री की अंतिमता के सिद्धांत को अपीलार्थी द्वारा लागू नहीं किया जा सकता है ताकि

धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय से आने वाले परिणामों और घटनाओं से बचा जा सके। इसके अलावा, परंतुक में "किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण के किसी भी निर्णय, डिक्री या आदेश के बावजूद" शब्द यह स्पष्ट करते हैं और इसमें कोई संदेह नहीं छोड़ते हैं कि विधायिका का इरादा था कि "किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण के निर्णय, डिक्री या आदेश" की अंतिमता धारा 3 में परंतुक के पूर्वव्यापी परिचय और परंतुक के भीतर आने वाले मामलों में दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के प्रावधानों को लागू करने के लिए पूर्ण प्रभाव देने के रास्ते में नहीं आनी चाहिए।

इसलिए, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय का यह विचार सही था कि पूर्वव्यापी प्रभाव से धारा 3 में परंतुक को लागू करने के कारण बेदखली की डिक्री अमान्य थी और निष्पादन अदालत ने प्रतिवादी के खिलाफ इसे निष्पादित करने से इनकार कर दिया था।

हम तदनुसार अपील को पूरे खर्च के साथ खारिज करते हैं लेकिन आदेश देते हैं और प्रत्यर्थी को निर्देश देते हैं कि वह अपीलार्थी को परिसर के संबंध में किराए के सभी बकाया का भुगतान करे जो उसके द्वारा अपीलार्थी को निम्नलिखित किश्तों में भुगतान किया जाना बाकी हैः 2,000/- रुपये 30 अप्रैल, 1977 को या उससे पहले; और शेष राशि में से 2,000 रुपये की अतिरिक्त राशि उसके बाद तीन महीने के भीतर और शेष राशि, यदि कोई हो, 31 अक्टूबर, 1977 तक। प्रतिवादी अपने वकील के माध्यम से उपरोक्त तरीके से बकाया का भुगतान करने का वचन देता है।

पी.एच.पी.

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक सपना राजपुरोहित द्वारा किया गया है ।

अस्वीकरण - यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा मे समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा मे अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अँग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अँग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।