

वलियावलपिल सरोजना और ओआरएस।

वी.

सुमलसंकर गैकेवाडा और ओआरएस।

(2009 की सिविल अपील संख्या 6819-6820)

29 मार्च, 2017

{कुरियन जोसेफ और आर. बानुमथी, जे. जे.।

केरल भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1965।11 (4) (iii) और (iv)-निष्कासन ने यू/एस की मांग की।11 (4) (iii) और।11 (4) (iv) किराया नियंत्रण अदालत ने याचिका को मंजूरी दे दी।11 (4) (iv) केवल-अपीलकर्ता मकान मालिकों ने यू/एस के तहत बेदखली की मांग के लिए प्रथम अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील दायर की।11 (4) (iii) भी-इन अपीलों को लंबित रखते हुए, हालाँकि, अपीलकर्ता-मकान मालिकों ने निष्पादन कार्यवाही में परिसर की डिलीवरी ले ली-अपीलों को अंततः अनुमति दी गई-प्रतिवादी किरायेदारों ने उच्च न्यायालय-उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण दायर किया कि एक बार परिसर की डिलीवरी पहले ही निष्पादन में ले ली गई थी, बेदखली के लिए आगे की कोई कार्यवाही किसी अन्य आधार पर नहीं की जा सकती थी-अपील पर कहा गया:अधिनियम के तहत संबंधित आधारों पर बेदखली के अलग-अलग प्रभाव हैं क्योंकि आधार अलग और अलग हैं-इसलिए, केवल इसलिए कि मकान मालिकों ने एक आधार पर बेदखली आदेश के आधार पर कब्जा कर लिया था, इसका मतलब यह नहीं है कि जीवित आधार गैर-संपत्ति बन गए उच्च न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए विचार के कारण गुण-दोष के आधार पर प्रतिवादियों-किरायेदारों द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिकाओं पर विचार नहीं किया।

अपीलों को अनुमति देना और मामले को उच्च न्यायालय को प्रेषित करना, न्यायालय

पकड़ना:सवाल यह है कि क्या मकान मालिक हैं?

बेदखल करने की याचिकाओं में मकान मालिकों द्वारा लिए गए सभी आधारों पर बेदखल करने का हकदार है।अधिनियम के तहत संबंधित आधार जी पर बेदखली के अलग-अलग प्रभाव हैं क्योंकि आधार अलग और अलग हैं।सभी व्यावहारिक उद्देश्यों और कानूनी परिणामों के लिए, उक्त आधार कानून के तहत विचार किए जाने के लिए जीवित रहते हैं।

सिविल अपील, न्यायनिर्णय:2009 की सिविल अपील सं. 6819 6820।

2000 के सी. आर. पी. सं. 1274 और 1377 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांक 03.07.2007 के निर्णय और आदेश से।

आर. बसंत, सीनियर एड., टी. जी. नारायणन नायर, के. एन. मधुसूदनन, बी एड.अपीलार्थीगण के लिए।

रंजीत के. सी., बिजो मैथ्यू जॉय, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणों के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

कुरियन, जे. 1.वर्तमान अपीलों में, हमें केरल भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1965 (संक्षेप में, "अधिनियम") की धारा 11 (4) (iii) और धारा 11 (4) (iv) के बीच परस्पर क्रिया पर विचार करने का आह्वान किया जाता है।

2. प्रासंगिक सीमा तक प्रावधान इस प्रकार हैं:

"(iii) यदि किरायेदार के पास पहले से ही एक इमारत है या बाद में उसी शहर, शहर या गाँव में अपनी आवश्यकताओं के लिए यथोचित रूप से पर्याप्त इमारत का कब्जा प्राप्त करता है या रखता है; या (iv) यदि इमारत ऐसी स्थिति में है कि उसे पुनर्निर्माण की आवश्यकता है और यदि मकान मालिक को उसके पुनर्निर्माण के लिए ईमानदारी की आवश्यकता है और यदि वह अदालत को संतुष्ट करता है कि उसके पास योजना और लाइसेंस है, यदि कोई आवश्यकता है, और निर्माण करने की क्षमता है और यदि प्रस्ताव बेदखल करने के बहाने के रूप में नहीं किया गया है; बशर्ते कि मकान मालिक जो एक किरायेदार को बेदखल करता है और उस समय के भीतर इमारत का पूरी तरह से पुनर्निर्माण नहीं करता है जो किराया नियंत्रण न्यायालय द्वारा तय या विस्तारित किया जा सकता है, उस अदालत के समक्ष एक याचिका पर उत्तरदायी होगा।

बेदखली; बशर्ते कि जिस किरायेदार को बेदखल किया गया था, उसके पास पहला विकल्प होगा कि उसे उचित किराए का भुगतान करने के दायित्व के साथ पुनर्निर्मित भवन आवंटित किया जाए।"

3. अपीलार्थीगण ने किराया नियंत्रण न्यायालय, वातकारा की फाइल पर 1994 की किराया नियंत्रण याचिका संख्या 82 और 1994 की 83 दायर की, जिसमें मुख्य रूप से धारा 11 (4) (iii) और 11 (4) (iv) के तहत प्रत्यर्थियों-किरायेदारों को बेदखल करने की मांग की गई।

4. किराया नियंत्रण न्यायालय ने विध्वंस और पुनर्निर्माण की आवश्यकता के आधार पर धारा 1) (4) (iv) के तहत याचिकाओं को मंजूरी दी।

5. पीड़ित, अपीलार्थी-मकान मालिकों ने धारा 11 (4) (iii) के आधार पर भी पहले अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष बेदखली का प्रयास किया, जिसे किराया नियंत्रण न्यायालय द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। 1997 के आर. सी. ए. सं. 106 और 1997 के 107 में प्रथम अपील प्राधिकरण ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रत्यर्थी-किरायेदारों के पास अपनी इमारतें थीं, जो उसी शहर में उनकी आवश्यकता के लिए उचित रूप से पर्याप्त थीं और इसलिए, धारा 11 (4) (iii) D के आधार पर भी बेदखली की अनुमति दी गई।

6. जबकि किराया नियंत्रण अपीलें प्रथम अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष लंबित थीं, अपीलकर्ता-मकान मालिकों ने निष्पादन कार्यवाही में परिसर की डिलीवरी ले ली। अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश इस तरह के वितरण के बाद पारित किया गया।

7. प्रत्यर्थी-किरायेदारों ने 2000 की सिविल संशोधन याचिका संख्या 1274 और 1377 में उच्च न्यायालय के समक्ष मामले को आगे बढ़ाया, जिससे विवादित निर्णय हुआ।

8. उच्च न्यायालय ने यह विचार रखा है कि एक बार परिसर का वितरण पहले ही निष्पादित कर लिया गया है और उस मामले के लिए, यदि परिसर का खाली कब्जा सौंप दिया गया है, तो किसी अन्य आधार पर बेदखली के लिए आगे कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती है। तत्काल मामले में, कब्जे की डिलीवरी पहले ही ले ली गई थी। उच्च न्यायालय ने कहा कि "बेदखली की कार्यवाही का विषय इस तरह के विध्वंस से गैर-कानूनी हो गया है, मकान मालिक अधिनियम की धारा 11 (4) (iii) के तहत अन्य आधारों के साथ-साथ बेदखली के दावे के साथ आगे नहीं बढ़ सकता था, जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अवैध रूप से अनुमति दी गई थी।" मामले के उस दृष्टिकोण में, नागरिक संशोधन याचिकाओं की अनुमति दी गई थी। प्रथम अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को दरकिनार कर दिया गया और वे किराया नियंत्रण न्यायालय के ए को बहाल किया गया था। दूसरे शब्दों में, अपीलार्थीगण मकान मालिकों को अधिनियम की धारा 11 (4) (iv) के तहत केवल विध्वंस और पुनर्निर्माण के आधार पर बेदखल करने की अनुमति दी गई है।

9. इस प्रकार व्यथित, अपीलार्थी-मकान मालिक इस न्यायालय के समक्ष हैं।

10. सुना है एस। आर. बसंत, अपीलकर्ताओं-मकान मालिकों और Sh. Ranjith के. सी. की ओर से पेश होने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, उत्तरदाताओं-किरायेदारों की ओर से पेश होने वाले विद्वान अधिवक्ता ।

11. बड़े सम्मान के साथ, हमें उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की सराहना करना मुश्किल लगता है। सवाल यह है कि क्या मकान मालिक बेदखली के लिए याचिकाओं में मकान मालिकों द्वारा लिए गए सभी आधारों पर बेदखली के हकदार हैं। यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि अधिनियम के तहत संबंधित आधारों पर बेदखली के अलग-अलग प्रभाव हैं क्योंकि आधार अलग और अलग हैं। इसलिए, केवल इसलिए कि मकान मालिकों ने एक आधार पर दिए गए बेदखली के आदेश के आधार पर कब्जा कर लिया है, इसका मतलब यह नहीं है कि बचे हुए आधार गैर-संपत्ति बन गए हैं। डी सभी व्यावहारिक उद्देश्यों और कानूनी परिणामों के लिए, उक्त आधार कानून के तहत विचार किए जाने के लिए जीवित हैं।

12. हम पाते हैं कि तत्काल मामले में, उच्च न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के कारण उत्तरदाताओं-किरायेदारों द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिकाओं पर गुण-दोष के आधार पर विचार नहीं किया है, जिसे हमने ई को अस्वीकार्य पाया है। इसलिए, इस न्यायालय के लिए एकमात्र रास्ता खुला है कि विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाए और मामले को गुण-दोष पर विचार के लिए उच्च न्यायालय में भेजा जाए।

13. इसलिए, इन अपीलों की अनुमति दी जाती है। विवादित आदेशों को अलग कर दिया जाता है। सिविल संशोधन याचिकाएँ उच्च न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थीगण किरायेदारों द्वारा लिए गए आधारों पर गुण-दोष पर विचार करने के लिए उच्च न्यायालय को भेजी जाती हैं। चूंकि बेदखली की कार्यवाही वर्ष 1994 में शुरू की गई थी, इसलिए हम उच्च न्यायालय से अनुरोध करते हैं कि नागरिक पुनरीक्षण याचिकाओं का शीघ्रता से और अधिमानतः छह महीने के भीतर निपटारा किया जाए।

14. यह भी कहने की आवश्यकता नहीं है कि प्रत्यर्थियों-किरायेदारों द्वारा किए गए दावे, यदि कोई हैं, तो उच्च न्यायालय द्वारा जी सिविल संशोधन याचिकाओं के निपटारे के बाद ही विचार किए जाने की आवश्यकता है।

कोई लागत नहीं।

देविका गुजराल

अपीलों की अनुमति दी गई।