निर्णय आरक्षित करने की तिथि : 28.08.2022
निर्णय को सुपुर्द करने की तिथि : 11.10.2022

समक्ष, उत्तराखंड उच्च न्यायालय
नैनीताल

11 अक्टूबर, 2022

समक्ष :
माननीय न्यायमूर्ति श्री मनोज कुमार तिवारी
रिट याचिका (एम/एस) संख्या 1907/2022

मध्य :

डॉ. दिनेश कुमार ....याचिकाकर्ता
(श्री सिद्धार्थ सिंह, अधिवक्ता)

एवं

श्रीमती किरण सूरी ....प्रत्यर्थी
(श्री आदित्य सिंह, अधिवक्ता)

निर्णय

याचिकाकर्ता एक दुकान के संबंध में किरायेदार है। उन्होंने विद्वान नियत प्राधिकारी/वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, हरिद्वार द्वारा P.A. Case No. 10 of 2019 मे दिनांक 02.07.2022 को पारित आदेश को चुनौती दी है। उक्त आदेश द्वारा, याचिकाकर्ता का आवेदन उत्तर प्रदेश शहरी भवन (पट्टे, किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (संक्षेप में 1972 का अधिनियम संख्या 13) की धारा 34 के तहत मकान मालिक के गवाहों को जिरह करने का प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर दिया गया।

2. प्रत्यर्थी ने अधिनियम संख्या 13 सन 1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत एक आवेदन दायर कर दुकान की रिहाई की मांग की गयी जिसमें याचिकाकर्ता ने लिखित

बयान दायर किया जिसमें उसने मकान मालिक की आवश्यकता से इनकार किया। मकान मालिक ने रिहाई के प्रार्थना पत्र के विषय के समर्थन मे शपथ पत्र दायर किया और उनके द्वारा मामले के समर्थन में श्री कृष्ण कुमार सूरी, श्रीमती नेहा, श्री राहुल सूरी, श्री हेम कुमार भसीन और श्री हरपाल सिंह ने भी शपथ पत्र दायर किए। मकान मालिक द्वारा शपथ पत्र के माध्यम से साक्ष्य दाखिल करने पश्चात याचिकाकर्ता ने 1972 के अधिनियम संख्या 13 की धारा 34 के तहत उन व्यक्तियों जिन्होंने समर्थन मे शपथ पत्र दाखिल किया था, को जिरह करने की अनुमति के लिए एक आवेदन दायर किया। मकान मालिक ने उक्त आवेदन पर आपत्ति दर्ज कराई। विद्वान अवर अदालत ने 02.07.2022 के आदेश के तहत याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया। इस रिट याचिका में उक्त आदेश को चुनौती दी गई है।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि विद्वान नियत प्राधिकारी द्वारा 1972 के अधिनियम संख्या 13 की धारा 34 के तहत याचिकाकर्ता के आवेदन को अस्वीकार करना न्यायोचित नहीं था, क्योंकि शपथ पत्र में दिए कथन की सच्चाई, जो रिहाई आवेदन का समर्थन करता है, का परीक्षण मात्र प्रतिपरीक्षा के माध्यम द्वारा किया जा सकता है।

4. आक्षेपित आदेश रिट याचिका के संलग्नक 1 के रूप में अभिलेख पर है। विद्वान नियत प्राधिकारी ने यह कहते हुए याचिकाकर्ता का आवेदन अस्वीकार कर दिया है कि याचिकाकर्ता का साक्ष्य समाप्त है और प्रतिवादी को साक्ष्य प्रस्तुत करने का अधिकार है, इसलिए, याचिकाकर्ता अपने उत्तर शपथ पत्र में दिए गए प्रकथनों का खंडन कर सकता है।

5. इस न्यायालय को विद्वान नियत प्राधिकारी द्वारा अपनाए दृष्टिकोण में कोई कमी नहीं मिली। अधिनियम संख्या 13 सन 1972 कि धारा 34 नियत प्राधिकारी को कुछ शक्तियां प्रदान करती है, जो सिविल प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत सिविल न्यायालय को

उपलब्ध हैं, जिसमें किसी भी व्यक्ति को समन करने और उपस्थिति को लागू करने और शपथ पत्र पर उसकी जांच करने और साक्ष्य प्राप्त करने की शक्ति शामिल है।

6. उत्तर प्रदेश शहरी भवन (पट्टे, किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 के तहत कार्यवाहियां संक्षिप्त प्रकृति की हैं। उत्तर प्रदेश शहरी भवन (पट्टा, किराया और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 के नियम 15 (3) में यह प्रावधान है कि धारा 21 (1) के तहत दाखिल किए गए प्रत्येक आवेदन, जहां तक संभव हो, उसके प्रस्तुतीकरण की तिथि के दो महीने के भीतर निर्णय लिया जाएगा। जैसा कि सी. पी. सी. के आदेश 18 के नियम 4 से अनुध्यात है, विधायिका ने यह उपबंध नहीं किया है कि मामले के समर्थन में मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत किया जाना है, अपितु तथ्यों को शपथपत्रों पर साबित किया जाना है। यदि अनावश्यक प्रतिपरीक्षा की अनुमति दी जाती है, तो इससे मामलों के निपटारण में केवल विलम्ब होगा, हालांकि उपयुक्त मामले में नियत प्राधिकरण गवाहों की प्रतिपरीक्षा की अनुमति दे सकता है। प्रतिपरीक्षा की आवश्यकता प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करती है। ऐसा नहीं है कि हर मामले में एक बार प्रतिपरीक्षा के लिए आवेदन दाखिल करने के बाद, इसे निश्चित रूप से अनुमति दी जानी चाहिए। यह सच है कि शपथ पत्र में किए गए प्रकथनों की सत्यता का परीक्षण प्रतिपरीक्षा द्वारा किया जा सकता है, लेकिन जब तक यह स्थापित नहीं किया जाता है कि एक शपथ पत्र में उल्लिखित तथ्यों की सत्यता का परीक्षण प्रतिपरीक्षा द्वारा किया जाना आवश्यक है, प्रतिपरीक्षा के लिए प्रार्थना स्वीकार नहीं की जा सकती है। पक्षकार को यह बताना चाहिए कि किस विशिष्ट मामले में और किन परिस्थितियों में ऐसी प्रतिपरीक्षा आवश्यक है। प्रत्येक पी. ए. मामले के संदर्भ में, 1972 का अधिनियम सं. 13 अधिनियमित करने के प्रयोजन को प्रतिपरीक्षा के लिए प्रार्थना को स्वीकार करने के समय ध्यान में रखना होगा।

7. डब्ल्यू पी एम एस संख्या 172 सन 2007 में इस न्यायालय की एक समकक्ष पीठ ने राज कुमार बनाम ओम प्रकाश शर्मा और अन्य मामले में निम्नलिखित अभिनियत किया हैः

> *"**6**. प्रारंभ में, यह उल्लेख किया जा सकता है कि अधिनियम की धारा 34 और उससे बनाए गए नियमों के नियम 22 से यह स्पष्ट है कि नियत प्राधिकरण को अधिनियम की धारा 34 और उक्त अधिनियम से बनाए गए नियमों के नियम 22 से नियत प्रक्रिया का पालन करना होगा। जो आवेदन अधिनियम की धारा 21 के तहत पक्षकारों के द्वारा दायर किए गए शपथ पत्र साक्ष्य के आधार पर नियत किया जाएगा इन प्रावधानों के तहत मौखिक साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि प्राधिकारियों को किसी भी व्यक्ति को समन करने, उपस्थिति के लिए बाध्य करने और शपथ पर उसकी जांच करने का अधिकार दिया गया है।विधायिका का आशय यह था कि उक्त अधिनियम के तहत विभिन्न प्राधिकारियों के समक्ष लंबित मामलों का निर्णय केवल प्रत्यर्थी पक्षकारों द्वारा साक्ष्य में दाखिल शपथ पत्रों के आधार पर किया जाना चाहिए।अधिनियम की खंड 34 (1) (बी) संबद्ध प्राधिकारियों को शपथ पत्रों पर साक्ष्य प्राप्त करने की शक्ति प्रदान करती है और यह सिद्धान्त, जो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 19, नियम 1 से लागू होता है, लागू किया जा सकता है, जो न्यायालय को उसकी प्रतिपरीक्षा के लिए शपथ पत्र के प्रत्यर्थी को समन करने की शक्ति प्रदान करता है।प्राधिकारियों को किसी भी पक्षकार को शपथ पत्र के प्रतिसाक्ष्य की प्रतिपरीक्षा करने की अनुमति देने की शक्ति है, लेकिन इस शक्ति का प्रयोग 1976 के उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57 द्वारा यथा संशोधित सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 19, नियम 1 के तहत नियत सिद्धान्त पर होना चाहिए।इस प्रकार, न्यायालय को प्रतिपरीक्षा के लिए अनुमति देने का विवेकाधिकार है जब विवाद के मामले के*

उचित अधिनिर्णय के लिए ऐसी प्रतिपरीक्षा आवश्यक है।यदि कोई पक्षकार प्रतिपरीक्षा करना चाहता है तो उसे आवेदन में आवश्यक तथ्य देने होंगे कि प्रतिपरीक्षा क्यों आवश्यक है।सामान्य रूप से प्रतिपरीक्षा का आदेश नहीं दिया जा सकता।नियत प्राधिकारी को प्रतिपरीक्षा की अनुमति देने या इंकार करने के लिए कारण देने होंगे।इस प्रकार यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि प्रत्यर्थी की प्रतिपरीक्षा की अनुमति देने के विवेकाधिकार का प्रयोग तब किया जा सकता है जब पक्षकार के लिए शपथ पत्र पर साक्ष्य लागू करके तथ्य का खंडन करना संभव नहीं है।मैं खुशी राम देडवाल बनाम अपर न्यायाधीश, लघु वाद न्यायालय/नियत प्राधिकरण, मेरठ और अन्य 1997 (2) अन्य सी. 674 के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ के निर्णय से अपने विचार में सुदृढ़ हुआ हूं, जिसमें यह कहा गया है कि यदि कोई पक्ष प्रतिपरीक्षा करना चाहता है, तो उसे आवेदन में आवश्यक तथ्य देना होगा कि प्रतिपरीक्षा क्यों आवश्यक है।नियत प्राधिकरण प्रतिपरीक्षा की अनुमति देने या इंकार करने के कारण बताएगा।नियत प्राधिकारी के आदेश में बताए गए कारणों से पता चलेगा कि उसने निष्पक्ष रूप से काम किया या नहीं।मामले के प्रत्येक पहलू पर विचार करते हुए 1972 के उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 के प्रावधानों के तहत प्राधिकरण किसी शपथ पत्र के प्रत्यर्थी की प्रतिपरीक्षा की अनुमति केवल तब दे सकता है जब मामले में यह आवश्यक हो।यह भी कहा गया कि विधानमंडल ने यह प्रावधान नहीं किया कि मामले के समर्थन में मौखिक साक्ष्य दिया जाना चाहिए जैसा कि सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 4, ओ. XVIII के तहत अनुध्यात है, लेकिन तथ्यों को शपथ पत्र में अग्रेतर साबित किया जाना है।यदि अनावश्यक प्रतिपरीक्षा की अनुमति दी जाती है, तो इससे मामलों के त्वरित निपटारण में बाधा ही आएगी।श्रीमती गुलाचा देवी बनाम नियत प्राधिकरण (मुंसिफ) बस्ती और एक अन्य 1989 (1) एआरसी 407 के मामले में यह अभिनियत किया गया है कि रिहाई आवेदन

के मामले में साक्ष्य को शपथ पत्र के रूप में दायर किया जाना चाहिए और आम तौर पर नियत प्राधिकरण को प्रत्यर्थी से जिरह की अनुमति नहीं देनी चाहिए।प्रतिपरीक्षा की अनुमति देने की इस तरह की शक्ति का उपयोग केवल अपवादात्मक मामलों में किया जाना चाहिए और ऐसे मामले में, नियत प्राधिकरण से कारण देने की आवश्यकता होती है।इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने श्रीमती फहमीदा शोएब (मृत) बनाम कन्हैया लाल (मृत) और एक अन्य 2005 (61) ए. एल. आर. 310 के मामले में यह अभिनियत किया है कि यह एक पूर्ववर्ती शर्त है कि प्रतिपरीक्षा के लिए आवेदन मंजूर करते समय, विहित प्राधिकरण के लिए यह अनिवार्य है कि वह आदेश में उन असाधारण परिस्थितियों को इंगित करे जो ऐसी अनुमति के लिए आवश्यक हैं।

7. इस मामले में, उत्तर प्रदेश अधिनियम सं. 1972 के 13 और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 19 के नियम 1 से बनाए गए नियमों के नियम 22 के साथ पठित खंड 34 से आवेदन की प्रति रिट याचिका के साथ उपाबंध सं. 3 के रूप में संलग्नक गई है।इस आवेदन में याचिकाकर्ता, किरायेदार का मुख्य तर्क यह है कि गवाहों ने वास्तविक तथ्यों का खुलासा नहीं किया है, विशेष रूप से इस तथ्य का कि आवेदक-मकान मालिकों ने एक अन्य मामले में दुकान जारी की है.यह भी तर्क दिया गया है कि मकान मालिक के गवाह ओम प्रकाश ने शपथ पत्र में संपत्ति और आय का विवरण नहीं दिया है।कथित गवाहों के शपथ पत्रों में गवाहों रामेश्वर और बालकिशन के मकान मालिक से परिचित होने का खुलासा नहीं किया गया है। विद्वान नियत प्राधिकारी ने अपने आक्षेपित आदेश में मामले के सभी पहलुओं और वास्तविक तथ्यात्मक स्थिति पर विचार किया और यह निष्कर्ष निकाला कि याचिकाकर्ता-विरोधी पक्ष ने ठोस और संतोषजनक कारण नहीं दिए हैं ताकि वह गवाहों से जिरह करने का हकदार हो सके।नियत प्राधिकारी ने यह भी पाया है कि याचिकाकर्ता विरोधी पक्ष को मकान मालिक के गवाहों द्वारा दिए गए शपथ पर दिए गए बयानों को खंडन में

शपथ पत्र दायर करके उलट देने की छूट है। नियत प्राधिकारी ने याचिकाकर्ता-किराएदार के शपथ पत्रों के प्रतिवादियों की प्रतिपरीक्षा की अनुमति नहीं देकर कोई स्पष्ट त्रुटि नहीं की है. नियत प्राधिकारी ने आक्षेपित आदेश में कई शब्दों में प्रतिवादियों से जिरह करने की अनुमति देने से इनकार करने के कारण दर्ज किए हैं।उपर्युक्त के अतिरिक्त, यहां यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि 1972 के उत्तर प्रदेश अधिनियम सं. 13 का प्राथमिक उद्देश्य मामलों का शीघ्र निपटारण करना है।मुझे, याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादियों की प्रतिपरीक्षा की अनुमति के लिए पेश किए गए आवेदन पत्र संख्या 59-सी को अस्वीकार करने में नियत प्राधिकारी द्वारा दिनांक 01.03.2007 को पारित आदेश में कोई विकृति या कानून की कोई स्पष्ट त्रुटि नहीं प्राप्त हुई। "

8. यह न्यायालय पूर्वोक्त निर्णय में इस न्यायालय की समकक्ष पीठ द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के साथ सम्मानजनक रूप से सहमत है। इस प्रकार, यह न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र का उपयोग करते हुए, आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने के लिए इच्छुक नहीं है।

9. तदनुसार, रिट याचिका असफल होती है और खारिज की जाती है।

(मनोज कुमार तिवारी, जे.)

असवाल