

फुल बेंच

डी. एस. तेवतिया, जे. वी. गुप्ता और आई. एस. तिवाना, जे.जे. से पहले।

हरि मित्तल, वकील, -याचिकाकर्ता।

बनाम

बी. एम. सिक्का, प्रतिवादी।

1983 का नागरिक संशोधन क्रमांक 1108

2 दिसंबर 1985.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 11 और 13 - किराया नियंत्रक - मकान मालिक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर देना - क्या वह अपनी जमीन पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता-धारा 11 के प्रावधान-क्या अनिवार्य-उसमें निहित निषेध-क्या मकान मालिक पर भी लागू होता है।

फ़ैसला यह माना गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 11 के संदर्भ में किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना मकान मालिक द्वारा गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दी गई आवासीय इमारत आवासीय इमारत बनी रहेगी और मकान मालिक किरायेदार को उसकी वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखल करने का अधिकार होगा।

(पैरा 29)

निर्णय कि जहां तक गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए आवासीय भवन के उपयोग का संबंध है, पंजाब विधानमंडल अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों को सम्मिलित करके एक उद्देश्य की पूर्ति करना चाहता है। निषेधाज्ञा का उद्देश्य यह देखने की सार्वजनिक नीति का पालन करना था कि आवासीय आवास समुदाय की आवश्यकता से कम न हो क्योंकि आवासीय आवास की कमी के कारण वैध रूप से अधिक सदस्यों को समायोजित करने से आवासीय क्षेत्रों की अस्वास्थ्यकर स्थिति पैदा हो जाएगी। या अतिरिक्त आबादी खुले स्थानों और फुटपाथों में गंदगी का सहारा ले रही है और समुदाय के लिए सामाजिक तनाव और स्वास्थ्य संबंधी खतरे पैदा कर रही है। इसे देखते हुए, अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान चरित्र में अनिवार्य हैं।

(पैरा 17)

निर्णय, यह माना गया कि यदि अधिनियम की धारा 11 का प्रावधान केवल मकान मालिक के अलावा अन्य व्यक्तियों को किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना एक आवासीय भवन को गैर-

आवासीय भवन में परिवर्तित करने से रोकना था, तो विधायिका ने 'कोई व्यक्ति नहीं...' अभिव्यक्ति का प्रयोग नहीं किया होता. जो सबसे व्यापक महत्व का है और किसी भी व्यक्ति को उक्त प्रावधान के दायरे से बाहर नहीं छोड़ेगा, जिसका आवासीय परिसर पर नियंत्रण या कब्जा है। अधिनियम की धारा 11 में परिकल्पित निषेधाज्ञा इमारत के किरायेदार तक सीमित नहीं है, प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'कोई व्यक्ति नहीं...' है। उस व्यक्ति भवन का किरायेदार, लाइसेंसधारी, गिरवीदार, अतिक्रमणकारी या स्वयं मकान मालिक हो सकता है। विधायिका ने अधिनियम की धारा 11 में निहित निषेधाज्ञा को मकान मालिक पर भी लागू करने का इरादा किया होगा, यह तब स्पष्ट हो जाता है जब सार्वजनिक नीति के संबंध में कहा जाता है कि उक्त प्रावधान का उद्देश्य पूरा करना था।

(पैरा 22)

छत्तर सेन बनाम जंबू प्रसाद, 1965, करंट लॉ जर्नल 143

फकीर चंद बनाम राम काली, ए.आई.आर. 1983 पी.बी. और ही. 167

एम. पी. बंसल बनाम जिला रोजगार अधिकारी, ए.आई.आर. 1985 पी.बी. और ही. 251

रतन लाल बनाम लक्ष्मी देवी, 1971 पी.एल.आर. 86.

अति शासन किया गया

के.आर. पद्मावती अम्मोल बनाम ई.आर. मनिकन, 1981 (2) आर.सी.जे. 617.

से असहमत

इस मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न के निर्णय के लिए माननीय श्री न्यायमूर्ति डी.एस. तेवतिया और माननीय श्री न्यायमूर्ति एस.पी. गोयल की खंडपीठ द्वारा 11 अप्रैल, 1985 को मामले को एक बड़ी पीठ के पास भेजा गया। माननीय श्री न्यायमूर्ति डी.एस. तेवतिया, माननीय श्री न्यायमूर्ति जे.वी. गुप्ता और माननीय श्री न्यायमूर्ति आई.एस. तिवाना की बड़ी पीठ ने 2 दिसंबर, 1985 को महत्वपूर्ण प्रश्न का फैसला किया और मामले को वापस भेज दिया। पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में उपयुक्त पीठों द्वारा गुण-दोष के आधार पर निपटारा किया जाना चाहिए।

श्री ए.एस. गर्ग, अपीलीय प्राधिकारी, चंडीगढ़ की अदालत के 4 अप्रैल, 1983 के आदेश में संशोधन के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15 के तहत याचिका, जिसमें श्री के.एस. भुल्लर, पी.सी.एस., किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ की पुष्टि की गई है। दिनांक 14 दिसम्बर, 1982, जिसमें प्रतिवादी को लागत सहित स्वामित्वाधीन परिसर से बाहर निकालने का आदेश दिया गया। प्रतिवादी परिसर खाली कर देगा और उसका खाली कब्जा याचिकाकर्ता को सौंप देगा। किरायेदार को आज, यानी 4 अप्रैल, 1983 से परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया गया है।

के. पी. भंडारी, वरिष्ठ अधिवक्ता, (प्रमोद मित्तल और एस. पी. जैन और रवि कपूर, अधिवक्ता, उनके साथ।)

जे.एन. कौशल, वरिष्ठ अधिवक्ता, (वी.के. शर्मा, अधिवक्ता उनके साथ।)

## निर्णय

डीएस तेवतिया, जे.

1. एमपी बंसल बनाम जिला रोजगार अधिकारी (1981 का नागरिक संशोधन संख्या 2262) में डिवीजन बेंच द्वारा 16 मार्च 1985 को तय किए गए कानून की शुद्धता के बारे में संदेह, एआईआर 1985 पुंज और हर 251 में रिपोर्ट किया गया, पर विचार किया गया एक डिवीजन बेंच द्वारा, तीन सिविल रिवीजन याचिकाकर्ताओं की पूर्ण बेंच के संदर्भ में, अर्थात्, डिवीजन बेंच के कहने पर 1983 की संख्या 1108 और जेवी गुप्ता, जे द्वारा 1982 की संख्या 2202 और 1984 की 3063 का संदर्भ दिया गया। डिवीजन बेंच द्वारा उक्त पूर्व संदर्भ आदेश के मद्देनजर।

2. बंसल के मामले<sup>1</sup> में निर्धारित कानून के संबंध में उत्पन्न होने वाले प्रासंगिक कानूनी प्रश्नों की जांच से पहले, तीन पुनरीक्षण याचिकाकर्ताओं के तथ्यों का एक संक्षिप्त विवरण उक्त कानूनी प्रश्नों को उचित परिप्रेक्ष्य में देखने में मदद करेगा।

3. 1983 के सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 1108 में, श्री हरि मित्तल, अधिवक्ता, किरायेदार-पालतू ने मकान नं. किराए पर लिया था। 1278, सेक्टर 18-सी, चंडीगढ़, 21-11-1969 को, उस समय जब वह अपने मकान मालिक श्री बीएम सिक्का से केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ प्रशासन में प्रतिनियुक्ति पर जिला अटॉर्नी के रूप में कार्यरत थे, जो उस समय भी एक सरकारी कर्मचारी थे। श्री सिक्का को 31-43-1980 को सेवा से सेवानिवृत्त होना था। उन्होंने उक्त किरायेदार को बेदखल करने की मांग की, अन्य बातों के अलावा, इस आधार पर कि घर निवास के लिए दिया गया था और किरायेदार ने एक वकील के रूप में अपने व्यवसाय के लिए आंशिक रूप से इसका उपयोग करके इसका उपयोगकर्ता बदल दिया है और मकान मालिक सेवा से सेवानिवृत्त हो रहा था और चाहता था चंडीगढ़ में बस गए और उन्हें अपने वास्तविक उपयोग और व्यवसाय के लिए घर की आवश्यकता थी। किरायेदार ने, अन्य बातों के अलावा, यह रुख अपनाया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, 4-11-1972 से केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू किया गया था और चूंकि किरायेदार परिसर का उपयोग आंशिक रूप से पेशेवर के लिए किया गया था। उस तिथि से पहले अधिवक्ता का व्यवसाय और निवास, इसलिए बेदखली के प्रयोजन के लिए उपयोगकर्ता के परिवर्तन का आधार मकान मालिक के लिए उपलब्ध नहीं था और इसके अलावा किरायेदार परिसर का उपयोग आंशिक रूप से निवास के लिए और आंशिक रूप से किरायेदार-अधिवक्ता के व्यवसाय के लिए किया जा रहा था, इमारत ने एक अनुसूचित इमारत का स्वरूप प्राप्त कर लिया था और इसलिए, मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर भी किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता था।

---

<sup>1</sup> ए.आई.आर. 1985 पी.बी. और ही. 251

4. बंसल के मामले (सुप्रा) के आधार पर किरायेदार की ओर से अन्य बातों के साथ-साथ बेंच के समक्ष यह तर्क दिया गया है कि यद्यपि जिस समय घर किराए पर दिया गया था उस समय किरायेदार जिला अटॉर्नी था।, लेकिन चूंकि एक जिला अटॉर्नी को भी घर में कार्यालय बनाए रखना था, इसलिए यह मानना होगा कि परिसर उसे आंशिक रूप से गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए दिया गया था और इसलिए, न तो उपयोगकर्ता में कोई बदलाव हुआ और न ही किरायेदार में न तो व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखल किया जा सकता था।

5. सिविल रिवीजन संख्या 2202 सन् 1982 के तथ्य यह था कि मकान नंबर 149-आर, मॉडल टाउन, पानीपत को किरायेदार-प्रतिवादी लाभ सिंह ने मकान मालिक-याचिकाकर्ता संत प्रकाश सिंह से व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर लि था। मकान मालिक ने अन्य बातों के साथ-साथ किरायेदार को उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता यानी उसके वास्तविक उपयोग और कब्जे के आधार पर बेदखल करने की मांग की थी।

6. नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने पाया था कि विवादित आवासीय भवन को मकान मालिक ने व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया था और इसलिए, उक्त परिसर को आवासीय भवन नहीं माना जा सकता था और मकान मालिक इसे प्रामाणिकता व्यक्तिगत आवश्यकता के अनुरूप के आधार पर खाली नहीं करा सकता था।

7. सिविल रिवीजन क्रमांक 3063 सन् 1984 में तथ्य यह थे कि मकान मालिक ने अपने आवासीय भवन का एक कमरा किरायेदार को किराये पर दे दिया था। उन्होंने अपनी वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर और उपयोगकर्ता के परिवर्तन के आधार पर किरायेदार से अपना कब्जा वापस लेने का दावा किया, क्योंकि कमरा कथित तौर पर आवासीय उद्देश्य के लिए दिया गया था और उसे उसकी सहमति के बिना गोदाम के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा था। किराया नियंत्रक ने माना कि उपयोगकर्ता परिवर्तन का आधार मकान मालिक के लिए उपलब्ध नहीं था, क्योंकि दिया गया कमरा शुरू से ही किरायेदार को गोदाम के रूप में उपयोग करने के लिए दिया गया था, जिसे चुनौती नहीं दी गई थी। उच्च न्यायालय में, किरायेदार ने अन्य बातों के साथ-साथ यह दलील दी कि आवासीय भवन का दिया गया हिस्सा गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया है, इसलिए उसे मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर खाली नहीं कराया जा सकता है।

8. यह पुनरीक्षण याचिका जेवी गुप्ता, जे. के समक्ष सुनवाई के लिए आई, जिन्होंने इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह<sup>2</sup>, (जिसमें इसमें शामिल प्रश्न का उनका उत्तर सकारात्मक था, अर्थात्, मकान मालिक के पक्ष में) तब से सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य द्वारा, उनके निर्णय दिनांक द्वारा बरकरार रखा गया था। 9-2-1984 की सिविल अपील संख्या 934 में प्रस्तुत किया गया और आगे तथ्य यह है कि जनक कुंद्रा बनाम सेंट्रल बोर्ड ऑफ वर्कर्स एजुकेशन<sup>3</sup>, के साथ कमल अरोड़ा का मामला (सुप्रा), को बंसल के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा खारिज कर दिया गया था (सुप्रा) - (जिस फैसले की शुद्धता हमारे सामने विचाराधीन है) - निम्नलिखित प्रश्न को विचार के लिए भेजा गया बड़ी बेंच:

<sup>2</sup> 1980 (1) आर.सी.आर. 530.

<sup>3</sup> (1981) 2 आई.एल.आर., पी.बी. और हर 90.

"क्या कोई मकान मालिक किसी ऐसी इमारत से, जिसे सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए आवासीय इमारत माना जाता है, लेकिन जिसे व्यवसाय के लिए किराए पर दिया गया था, अपने स्वयं के उपयोग और कब्जे के लिए उसकी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर एक किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार है या व्यापार?"

इस प्रकार उपरोक्त तीन पुनरीक्षण याचिकाएँ हमारे सामने हैं।

9. अब मंच बंसल के मामले (सुप्रा) के तथ्यों और उस मामले में विचार के लिए उभरे कानून के प्रस्ताव के साथ-साथ बेंच के उक्त मामले में ऐसे कानूनी प्रश्न के उत्तर पर संक्षिप्त जानकारी लेने के लिए तैयार है। उस मामले में, विवादित आवासीय परिसर को जिला रोजगार अधिकारी के कार्यालय के लिए किराए पर दिया गया था। मकान मालिक ने व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की। किराया नियंत्रक ने मकान मालिक की दलील को सही ठहराया और बेदखल करने का आदेश दिया। हालाँकि, यह आदेश अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अप्रसन्न था, क्योंकि व्यक्तिगत आवश्यकता की दलील उसके द्वारा नकारात्मक थी। मकान मालिक इस मामले को हाईकोर्ट में ले गया। उस मामले में किरायेदार और मकान मालिक की दलीलों पर विचार के लिए दो कानूनी मुद्दे उठे:

"(1) क्या कोई इमारत जो किराए पर लेने पर आवासीय के रूप में निर्मित या उपयोग की जाती है, अधिनियम की धारा 11 के मद्देनजर गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए जाने पर पूरी तरह से या आंशिक रूप से आवासीय रहेगी या नहीं? (पूर्व पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में जाना जाएगा); और

(2) क्या जिला रोजगार अधिकारी का कार्यालय चलाना अधिनियम की धारा 2(डी) के संदर्भ में व्यापार का व्यवसाय है?"

मकान मालिक की ओर से, उक्त डिवीजन बेंच के समक्ष तारा चंद बनाम शशि भूषण गुप्ता<sup>4</sup>, जगन नाथ बनाम संगरूर सेंट्रल को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड<sup>5</sup> पर भरोसा रखा गया था। जबकि किरायेदार की ओर से रतन लाल बनाम एमएसटी लक्ष्मी देवी<sup>6</sup>, छत्तर सैन बनाम जम्बू पार्षद<sup>7</sup> और फकीर चंद बनाम श्रीमती राम काली<sup>8</sup> पर भरोसा रखा गया था।

10. इस स्तर पर, 'भवन', 'आवासीय भवन' और 'अनुसूचित भवन' क्रमशः को परिभाषित करने वाले एस. 2(ए), (जी) और (एच) के प्रासंगिक प्रावधान और अधिनियम की धारा 11 के प्रासंगिक प्रावधान उपयुक्त हैं। संदर्भ की सुविधा के लिए पुनरुत्पादित:

"2. इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी प्रतिकूल न हो।--

<sup>4</sup> 1980 (1) आर.सी.आर. 718.

<sup>5</sup> 1980 (2) आर.सी.जे. 672 (पंजाब एवं हैरी)।

<sup>6</sup> 1971 पी.एल.आर. 86.

<sup>7</sup> 1965 वर्ष. एल.जे. (पीबी.) 143.

<sup>8</sup> 1982 (2) आर.सी.आर. 404=ए.आई.आर. 1983 पी.बी. और हैरी. 167.

(ए) 'इमारत' का अर्थ है कोई भी इमारत या इमारत का हिस्सा, चाहे वह वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा हो या नहीं, इसमें कोई भूमि, गोदाम, आउटहाउस या उसके साथ किराए पर दिया गया फर्नीचर शामिल है, लेकिन इसमें होटल का एक कमरा शामिल नहीं है, छात्रावास या बोर्डिंग हाउस;

XXXXXXXXXX

(छ) 'आवासीय भवन' का तात्पर्य किसी ऐसे भवन से है जो गैर-आवासीय भवन नहीं है;

(ज) 'अनुसूचित भवन' का अर्थ एक आवासीय भवन है जिसका उपयोग इस अधिनियम की अनुसूची में निर्दिष्ट एक या अधिक व्यवसायों में लगे व्यक्ति द्वारा आंशिक रूप से अपने व्यवसाय के लिए और आंशिक रूप से अपने व्यवसाय के लिए और आंशिक रूप से अपने निवास के लिए किया जा रहा है:

XXXXXXXXXXXXXX

11. कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना किसी आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा।"

1983 के सिविल रिवीजन नंबर 1108 में प्रतिवादी के वकील श्री जगन नाथ कौशल, जिन्होंने मुख्य रूप से मामले के मकान मालिक के पक्ष में हमारे सामने बहस की, ने जनक कुंद्रा के मामले (सुप्रा) में दिए गए निर्णयों की ताकत पर सहमति व्यक्त की; फकीर चंद बनाम श्री राम रतन भनोट<sup>9</sup>, और बुशिनक शमित्ज़ प्राइवेट लिमिटेड बनाम पी.टी. मेंघानी और अन्य<sup>10</sup>, कि एक आवासीय भवन, यदि किराया नियंत्रक की अनुमति प्राप्त किए बिना गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया जाता है अधिनियम की धारा 11 के अनुसार, यह गैर-आवासीय भवन का स्वरूप प्राप्त नहीं करता है। और जारी है एक आवासीय भवन होना, जिसे मकान मालिक द्वारा, अन्य बातों के अलावा, धारा 13(3) (ए) (आई) (ए) के संदर्भ में अपने कब्जे के लिए खाली कराया जा सकता है, जबकि श्री के.पी. भंडारी, जिन्होंने मुख्य रूप से किरायेदार का पक्ष रखा था मामले में, बंसल के मामले (सुप्रा) पर बहुत अधिक निर्भरता के अलावा, के.आर. पद्मावती अम्मल (मृत्यु और अन्य बनाम ई.आर. मनिकम<sup>11</sup>, मद्रास उच्च न्यायालय का निर्णय; शंकरलाल गुप्ता बनाम जगदीश्वर राव;<sup>12</sup>, डॉ. गोपाल दास वर्मा बनाम डॉ. एस.के. भारद्वाज और अन्य<sup>13</sup>, क्यूपीडी मुरलीधर अग्रवाल और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य<sup>14</sup>।

11. जहां तक इस न्यायालय का संबंध है, सवाल यह है कि क्या अधिनियम की धारा 11 के संदर्भ में किराया नियंत्रक की अनुमति प्राप्त किए बिना रिओन-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दी गई एक

---

<sup>9</sup> 1973 आर.सी.आर. 221 (एस.सी.)।

<sup>10</sup> ए.आई.आर.1977 एस.सी. 1569.

<sup>11</sup> 1981 (2) आर.सी.जे. 617.

<sup>12</sup> 1980 (1) R.C.J. 618.

<sup>13</sup> ए.आई.आर.1963 एस.सी. 337.

<sup>14</sup> ए.आई.आर.1974 एस.सी. 1924.

आवासीय इमारत गैर-आवासीय इमारत का चरित्र प्राप्त कर लेती है या जारी रहती है एक आवासीय इमारत बनी हुई है, कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह और अन्य <sup>15</sup> में सुप्रीम कोर्ट के उनके आधिपत्य के निर्णय द्वारा जमींदारों के पक्ष में निष्कर्ष निकाला गया है, जो 1980 की सिविल अपील संख्या 934 में प्रस्तुत किया गया था, जो इसके खिलाफ निर्देशित किया गया था। कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह, (2 सुप्रा) में इस न्यायालय की सिंह पीठ का निर्णय।

12. कमल अरोड़ा के मामले में उनके आधिपत्य के समक्ष यह तर्क दिया गया कि--

" किराया अधिनियम की धारा 7 (डी) में निर्धारित 'गैर-आवासीय भवन' की परिभाषा स्पष्ट रूप से दर्शाती है कि 'गैर-आवासीय भवन' वह है जिसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से किया जाता है, बशर्ते कि निवास हो किसी भवन में केवल सुरक्षा के उद्देश्य से 'गैर-आवासीय भवन' को 'आवासीय भवन' में परिवर्तित करना नहीं समझा जाएगा..... यह मकान मालिक पूरी जानकारी रखते हुए ठीक है कि प्रश्न में परिसर का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किया जाना है, उसे किराए पर दें और इसलिए उसे निवास के लिए वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर कब्ज़ा मांगने से रोका जाता है।"

यह परिसर एक स्कूल चलाने के उद्देश्य से किराये पर दिया गया था। न्यायालय की इस टिप्पणी का उल्लेख करने के बाद उनके आधिपत्य ने विवाद को खारिज कर दिया और निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ चुनौती के तहत निर्णय को बरकरार रखा:

"उच्च न्यायालय ने किराया अधिनियम की धारा 11 के साथ पठित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम 1951 के प्रावधानों की जांच करने के बाद माना कि क़ानून आवासीय भवन को अधिनियम द्वारा गैर-आवासीय में परिवर्तित करने पर रोक लगाता है। ऐसा कहा गया था कि मकान मालिक और किरायेदार अपनी आपसी सहमति से किसी आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकते क्योंकि यह धारा 11 के प्रावधान का उल्लंघन होगा। और यह माना जाता है कि भवन आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सेक्टर में स्थित है। इस तथ्यात्मक स्थिति में, इस तथ्य के साथ कि मकान मालिक सेवा से सेवानिवृत्त हो गया है और वास्तव में उसे अपने निवास के लिए परिसर की आवश्यकता है जैसा कि सभी अदालतों ने पाया है, हम उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश में हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं।"

फिर भी, हम पार्टियों द्वारा भरोसा किए गए अन्य निर्णयित मामलों के संदर्भ में योग्यता के आधार पर दोनों पक्षों द्वारा दिए गए विवाद की सत्यता की जांच करेंगे।

13. बुशिंग शमित्ज़ प्राइवेट लिमिटेड का मामला (सुप्रा) एक ऐसा मामला था जिसमें मकान मालिक ने वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए परिसर को किरायेदार को किराए पर दे दिया था। मकान मालिक, एक सरकारी कर्मचारी, ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14ए के प्रावधानों के मद्देनजर किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन किया था, जिसे इसके बाद दिल्ली किराया अधिनियम के रूप में जाना जाएगा। किरायेदार की ओर से यह प्रचारित किया गया कि इमारत को गैर-

<sup>15</sup> 1985 (1) आर.एल.आर. 643.

आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया है, इसने गैर-आवासीय इमारत का चरित्र प्राप्त कर लिया है और इसलिए इसे मकान मालिक द्वारा खाली नहीं कराया जा सकता है। उक्त विवाद को निरस्त कर दिया गया और यह देखा गया कि यदि इस तरह के विवाद को प्रबल होने दिया गया, तो दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14 ए के प्रावधान शून्य हो जाएंगे और सरकारी कर्मचारी मकान मालिक अपने आवासीय परिसर को गैर-किराए पर किराए पर दे देंगे।

14. इस निर्णय का अनुपात वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है क्योंकि इस मामले में निर्णय दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14ए की व्याख्या पर आधारित है।

15. फकीर चंद बनाम राम रतन भनोट के मामले (एआईआर 1973 एससी 912) (सुप्रा) में तथ्य यह थे कि मकान दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा अधिकारों, देनदारियों और संपत्तियों के लिए लंबे पट्टे पर दी गई भूमि पर बनाए गए थे। दिल्ली विकास प्राधिकरण तब सफल हुआ था। पट्टे की शर्तों के तहत, पट्टेदारों (घरों के मकान मालिकों) को निम्नलिखित शर्तों पर पट्टे की भूमि पर आवासीय भवन बनाना था:

"उक्त अवधि के दौरान उक्त भूमि और उस पर निर्मित होने वाली इमारतों का उपयोग उक्त पट्टादाता (दिल्ली विकास प्राधिकरण) की लिखित सहमति के बिना आवासीय घर के प्रयोजन के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा, बशर्ते कि पट्टा बन जाएगा यदि भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाता है जिसके लिए पट्टा दिया गया है, जो बाद में पट्टादाता (फिर से दिल्ली विकास प्राधिकरण) द्वारा अनुमोदित उद्देश्य नहीं है।

हालांकि, मकान मालिक ने जमीन पर आवासीय भवन का निर्माण किया था, लेकिन उन्होंने इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दे दिया। यह पता चलने पर कि उक्त इमारतों के भूमि मालिकों ने इसे गैर-आवासीय उद्देश्य, यानी नाई की दुकान और स्कूटर मरम्मत की दुकान चलाने के लिए किराए पर दे दिया है, दिल्ली विकास प्राधिकरण ने उनका ध्यान आकर्षित करते हुए उन्हें नोटिस दिया। ऊपर दिए गए पट्टे की शर्त और तथ्य यह है कि उन्होंने लीज डीड की शर्तों के विपरीत इमारतों को व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए उपयोग करने की अनुमति दी थी, और इस प्रकार पट्टा निर्धारित करने के लिए उत्तरदायी था और फिर उपयोग बंद करने के लिए कहा गया था वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए ईलैंड का, जिसमें विफल रहने पर उन्हें यह बताने के लिए कहा गया कि उनका पट्टा क्यों निर्धारित नहीं किया जाना चाहिए और भूमि, उस पर मौजूद इमारतों सहित, उन्हें बिना किसी मुआवजे के पुनः कब्जा कर लिया गया। यह नोटिस मिलने के बाद मकान मालिक ने किरायेदारों को बेदखल करने की कार्रवाई शुरू कर दी। विचार के लिए यह प्रश्न उठा कि क्या मकान मालिकों को किरायेदारों से संपत्ति का कब्जा लेने से रोक दिया गया था या अन्यथा प्रतिबंधित कर दिया गया था क्योंकि उन्होंने स्वयं इसे व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दे दिया था।

16. इस स्तर पर, दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14(1) (सी) और (के) के प्रासंगिक प्रावधानों को संदर्भ की सुविधा के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:



"14(1)। किसी भी अन्य कानून या अनुबंध में निहित किसी भी विपरीत बात के बावजूद, किसी भी अदालत या नियंत्रक द्वारा किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक के पक्ष में किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री नहीं दी जाएगी--

बशर्ते कि नियंत्रक, निर्धारित तरीके से किए गए आवेदन पर, केवल निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश दे सकता है, अर्थात्-

.....

(सी) कि किरायेदार ने परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है जिसके लिए उन्हें किराए पर दिया गया था--

(I) यदि मकान मालिक की लिखित सहमति प्राप्त किए बिना, परिसर 9 जून 1952 को या उससे पहले किराए पर दिया गया है, या

(ii) यदि परिसर को उसकी सहमति प्राप्त किए बिना उक्त तिथि से पहले किराए पर दिया गया है।

(के) कि किरायेदार ने पिछले नोटिस के बावजूद, सरकार या दिल्ली विकास प्राधिकरण या दिल्ली नगर निगम द्वारा जमीन का पट्टा देते समय मकान मालिक पर लगाई गई किसी भी शर्त के विपरीत परिसर का उपयोग या व्यवहार किया है। जिस पर परिसर स्थित है।"

अनुभाग 14(1) के खंड (के) को लागू करने के मकान मालिकों के प्रयास का विरोध करते हुए, किरायेदारों की ओर से उनके आधिपत्य के समक्ष यह तर्क दिया गया था कि उक्त खंड केवल तभी लागू होगा जब किरायेदारों ने इमारतों का उपयोग निषिद्ध उद्देश्य के लिए किया हो। मकान मालिक की ओर से पूर्व नोटिस में उन्हें निषिद्ध उद्देश्य के लिए किराए के परिसर का उपयोग करने से प्रतिबंधित किया गया था। लेकिन जब मकान मालिक और किरायेदार दोनों को शुरू से ही पता था कि इमारत को किस उपयोग के लिए किराए पर दिया गया है, तो मकान मालिक की ओर से किरायेदारों को दिए गए व्यावसायिक उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग न करने के लिए कहने वाले किसी भी नोटिस का कोई सवाल ही नहीं था। और केवल ऐसा नोटिस जारी करने से, मकान मालिक सीएल (के) का लाभ नहीं उठा सकता।

उनके आधिपत्य ने निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ उपरोक्त विवाद को खारिज कर दिया--

"यदि यह ऐसा मामला है जहां किरायेदार ने अपनी किरायेदारी की शर्तों के विपरीत इमारत का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए किया है, तो मकान मालिक सीएल (सी) के तहत कार्रवाई कर सकता है। उसे सीएल (के) पर बिल्कुल भी निर्भर रहने की आवश्यकता नहीं है। ये दो खंड हैं विभिन्न स्थितियों को पूरा करने का इरादा है। जहां किरायेदार ने किरायेदारी की शर्तों के विपरीत व्यावसायिक उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया है, वहां मकान मालिक को कब्जा प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए सीएल (के) में अतिरिक्त प्रावधान की कोई आवश्यकता नहीं थी। किसी कानून में एक बेकार प्रावधान को विधायिका पर लागू नहीं किया जा सकता है। प्रावधान

को कुछ अर्थ देना होगा। एकमात्र स्थिति जिसमें बिट प्रभावी हो सकता है, जहां पट्टा वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए होता है, जिस पर मकान मालिक और दोनों सहमत होते हैं किरायेदार लेकिन यह मकान मालिक के पक्ष में भूमि के पट्टे की शर्तों के विपरीत है। यह खंड वहां लागू नहीं होता है जहां मकान मालिक के पक्ष में भूमि के पट्टे में वाणिज्यिक उपयोग पर रोक लगाने का कोई प्रावधान नहीं है। उद्देश्य.....

धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (के) का प्रावधान कुछ ऐसा है जिसे मकान मालिक और किरायेदार के बीच मूल अनुबंध पर प्रभाव देना होगा..."

उस मामले का अनुपात, हमारी राय में, वर्तमान मामले पर स्पष्ट रूप से लागू होता है - निर्णय का अनुपात यह है कि यदि दिल्ली में एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन के रूप में उपयोग करने पर रोक है, तो निषेधाज्ञा पट्टा विलेख में निहित थी दिल्ली विकास प्राधिकरण और पट्टेदारों के बीच निष्पादित, पट्टेदारों से अपेक्षा की गई कि वे पट्टे की भूमि पर केवल आवासीय भवनों का निर्माण करेंगे और उन्हें आगे निषेधाज्ञा दी जाएगी कि वे दिल्ली विकास प्राधिकरण की अनुमति के बिना गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए ऐसी इमारतों का उपयोग नहीं करेंगे। ऊपर सीएल (के) द्वारा वैधानिक मंजूरी दी गई थी और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत आने वाली इमारतों के मामले में, इस तरह के निषेध को उक्त अधिनियम में एस 11 के प्रावधान द्वारा वैधानिक रूप से शामिल किया गया है।

17. हमारी राय में, दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14(1) के खंड (के) ने जिस तरह का उद्देश्य पूरा किया, वही उद्देश्य पंजाब द्वारा किया गया प्रतीत होता है, ऐसा प्रतीत होता है कि पंजाब विधानमंडल द्वारा भी ऐसा ही उद्देश्य किया गया है। जहां तक गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए आवासीय भवन के उपयोग का संबंध है, वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान के तहत कार्रवाई की जाएगी। इस निषेधाज्ञा का उद्देश्य यह देखने की सार्वजनिक नीति का पालन करना था कि आवासीय आवास समुदाय की आवश्यकता से कम न हो, क्योंकि आवासीय आवास की कमी के कारण वैध रूप से अधिक सदस्यों को समायोजित करने से आवासीय क्षेत्रों की अस्वास्थ्यकर स्थिति पैदा हो जाएगी। इरादा या अतिरिक्त आबादी खुले स्थानों और फुटपाथों का अस्वच्छ उपयोग कर रही है और समुदाय के लिए सामाजिक तनाव और स्वास्थ्य संबंधी खतरे पैदा कर रही है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान अनिवार्य हैं।

18. तब यह तर्क दिया गया था कि यदि अधिनियम की धारा 11 का उद्देश्य इस तरह की सार्वजनिक नीति का समर्थन करना है, तो यह एक मकान मालिक को भी स्व-कब्जे वाले आवासीय भवन को स्व-कब्जे वाले गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करने से रोक देगा, लेकिन इस न्यायालय ने बंसल के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा संदर्भित निर्णयों में, (एआईआर 1985 पुंज और हर 251) (सुप्रा), यानी, छत्तर सेन का मामला, (1965 क्यूआर एलजे 143) (सुप्रा) और फकीर चंद मामला, (एआईआर 1983 पुंज एवं हर 167) (सुप्रा) ने यह विचार किया है कि धारा 11 आवासीय भवन की ओर आकर्षित नहीं है जो मकान मालिक के स्वयं के कब्जे में है, इसलिए मकान मालिक इसे स्वयं के कब्जे वाले गैर-आवासीय भवन में बदल सकता है। अधिनियम की धारा 11 के संदर्भ में किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना।

19. इस संबंध में हमारी राय है कि छतर सेन का मामला (सुप्रा) और फकीर चंद बनाम राम कैल का मामला (सुप्रा) सही कानून नहीं बनाते हैं और इसलिए, हम उन्हें खारिज कर देते हैं।

20. विद्वान न्यायाधीश, जिन्होंने उन मामलों का फैसला किया, यह मानकर इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि धारा 11 सहित अधिनियम के प्रावधान केवल उस इमारत पर लागू होते हैं जिसे किराए पर दिया जाता है और उस इमारत पर लागू नहीं होता है जिसे किराए पर नहीं दिया गया है और जो उपयोग में है और मकान मालिक का खुद का कब्जा. उस धारणा के लिए समर्थन अधिनियम की धारा 2 के खंड (ए) द्वारा परिभाषित अभिव्यक्ति 'बिलिंग' की परिभाषा से मांगा गया था।

21. अधिनियम की धारा 2 में दी गई विभिन्न परिभाषाओं के महत्व पर विचार करते समय, न्यायालय को उसके शुरुआती शब्दों में निहित मार्गदर्शक चेतावनी को नजरअंदाज नहीं करना चाहिए, अर्थात्, '..... जब तक कि ऐसा न हो विषय या संदर्भ में कुछ भी प्रतिकूल।'

22. यदि अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान का उद्देश्य केवल मकान मालिक के अलावा अन्य व्यक्तियों को किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करने से रोकना है, तो विधानमंडल ऐसा नहीं करेगा। अभिव्यक्ति 'कोई व्यक्ति नहीं...' का उपयोग किया है, जो कि सबसे व्यापक महत्व का है और किसी भी व्यक्ति को उक्त प्रावधान के दायरे से बाहर नहीं छोड़ेगा जो आवासीय परिसर के नियंत्रण या कब्जे या कब्जे में होता है। अधिनियम की धारा 11 में परिकल्पित निषेधाज्ञा, हमारी राय में, निर्माण के किरायेदार तक सीमित नहीं है, क्योंकि प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'कोई व्यक्ति नहीं...' है। वह व्यक्ति भवन का किरायेदार, लाइसेंसधारी, गिरवीदार, अतिक्रमणकर्ता या स्वयं मकान मालिक हो सकता है। विधायिका ने अधिनियम की धारा 11 में निहित निषेधाज्ञा को जमींदारों पर भी लागू करने का इरादा किया होगा, यह तब स्पष्ट हो जाता है जब सार्वजनिक नीति के संबंध में कहा जाता है कि उक्त प्रावधान का उद्देश्य सेवा करना था।

23. अब किरायेदार की ओर से उद्धृत उदाहरणों के विश्लेषण पर आते हैं। प्रधानता डॉ. गोपाल दास वर्मा के मामले को दी जानी है, (एआईआर 1963 एससी 337) (\*सुप्रा)। यह एक ऐसा मामला था जिसमें आवासीय परिसर को किरायेदार, जो एक डॉक्टर था, के व्यावसायिक उपयोग के लिए किराए पर दिया गया था। मकान मालिक ने व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की। उनके आधिपत्य ने दिल्ली और अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम, 1952 की धारा 13(1)(ई) के संदर्भ में व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक के मामले की जांच की, इसके स्पष्टीकरण के साथ-स्पष्टीकरण दिया गया बशर्ते कि उक्त खंड के प्रयोजन के लिए। 'आवासीय परिसर' में कोई भी परिसर शामिल है जिसे आवासीय परिसर के रूप में किराए पर दिया गया है, जिसका उपयोग मकान मालिक की सहमति के बिना, वाणिज्यिक या अन्य उद्देश्यों के लिए किया जाता है। उनके आधिपत्य का विचार था कि एक आवासीय भवन उक्त अधिनियम के प्रयोजन के लिए आवासीय तभी बना रहेगा जब इसे आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया हो और किरायेदार ने इसे अन्य उपयोगों में परिवर्तित कर दिया हो या इसे वाणिज्यिक या गैर-उपयोग के लिए रखा हो। आवासीय उपयोग लेकिन मकान मालिक की सहमति के बिना। दूसरे शब्दों में, उनके आधिपत्य ने माना कि यदि किसी आवासीय भवन को या तो गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया जाता है या इस तरह उपयोग करने की अनुमति दी जाती है, भले ही शुरुआत में आवासीय उद्देश्य के लिए किराए

पर दिया गया हो, तो ऐसी आवासीय इमारत अब आवासीय भवन के रूप में अपने चरित्र को बरकरार नहीं रखेगी। और, इसलिए, मकान मालिक द्वारा अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए इसे खाली नहीं कराया जा सका।

24. यह दृष्टिकोण केवल तभी अच्छा होगा जब दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14(1) (सी) या (ई) के तहत बेदखली की मांग की गई हो, लेकिन यदि धारा 14(1)(के) के तहत बेदखली की मांग की गई हो तो नहीं) उसके बाद वाले मामले में, डॉ. गोपाल दास वर्मा के मामले (एआईआर 1973 एससी 921) (सुप्रा) का अनुपात आकर्षित होगा। मामले के इस दृष्टिकोण में, डॉ. गोपाल दास वर्मा के मामले (सुप्रा) का अनुपात उस मामले पर भी लागू नहीं होगा जिसमें अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान शामिल हैं।

25. मुरलीधर अग्रवाल, (सुप्रा) के मामले में, तथ्य यह थे कि मकान मालिक ने आवासीय परिसर को मेसर्स पायनियर एक्ज़िबिटर्स एंड डिस्ट्रीब्यूटर्स लिमिटेड को किराए पर दिया था, जिन्होंने सिनेमैटोग्राफ फिल्मों के प्रदर्शन के लिए परिसर का उपयोग किया था। वह पट्टा समय के साथ 30-6-1952 को समाप्त हो गया। इसके बाद मकान मालिक, श्री राम स्वरूप गुप्ता ने एक डीड द्वारा परिसर को पट्टे पर दे दिया। 13-10-1952 को 10 साल की अवधि के लिए एक राम अग्यान सिंह (प्रतिवादी 2 उनके आधिपत्य से पहले), लेकिन धारा 7(2) के तहत उन्हें (राम अग्यान सिंह को) उक्त आवास आवंटित करने का कोई आदेश नहीं था। यूपी (अस्थायी) किराया नियंत्रण और बेदखली अधिनियम, 1947, जिसे इसके बाद यूपी किराया अधिनियम के रूप में जाना जाता है। राम अज्ञान सिंह ने परिसर का उपयोग सिनेमैटोग्राफ फिल्मों के प्रदर्शन के लिए भी किया। मुरलीधर (प्रभुत्व के समक्ष अपीलकर्ता) ने विक्रय-पत्र दिनांक 26-3-1962 के तहत राम स्वरूप गुप्ता से प्रश्रुगत परिसर खरीदा। इसके बाद उन्होंने आवास जारी करने के लिए यूपी किराया अधिनियम की धारा 7, उसके तहत बनाए गए नियमों के आर 6 के साथ पठित, के तहत एक आवेदन दायर किया। उनके आधिपत्य के समक्ष यह प्रश्न उठा कि क्या अपीलकर्ता-मकान मालिक द्वारा अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती हितधारक राम स्वरूप गुप्ता द्वारा बनाई गई किरायेदारी के आधार पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया है। मुरलीधर ने राम अग्यान सिंह के पक्ष में, उस पर कब्ज़ा वापस पाने की समय सीमा समाप्त कर दी थी, इस तथ्य के मद्देनजर कानून में बनाए रखने योग्य था कि इसे उक्त यूपी किराए की धारा 3 (1) के तहत जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति प्राप्त किए बिना स्थापित किया गया था। कार्यवाही करना। मामला उच्च न्यायालय तक पहुंचा, जिसने माना कि यूपी किराया अधिनियम की धारा 3 के मद्देनजर मुकदमा चलने योग्य नहीं था और मुकदमा खारिज कर दिया। यूपी किराया अधिनियम की धारा 3(1) का भौतिक भाग निम्नलिखित शर्तों में-

"3(1) उप-धारा (3) के तहत पारित किसी भी आदेश के अधीन, एक या अधिक को छोड़कर किसी भी आवास से बेदखली के लिए किसी किरायेदार के खिलाफ जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति के बिना किसी भी नागरिक न्यायालय में कोई मुकदमा दायर नहीं किया जाएगा। निम्नलिखित आधार....."

चूंकि प्रश्न में लीज-डीड यूपी किराया अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद निष्पादित की गई थी और प्रतिवादी-किरायेदार ने जिला मजिस्ट्रेट से अपने पक्ष में उक्त अधिनियम की धारा 7(2) के तहत आवंटन आदेश

प्राप्त नहीं किया था, इसलिए यह था मकान मालिक की ओर से तर्क दिया गया कि प्रतिवादी धारा 3 में उस शब्द के अर्थ के तहत किरायेदार नहीं था, क्योंकि पट्टा धारा 7(2) के प्रावधानों के उल्लंघन में बनाया गया था। उनके आधिपत्य ने उधू दास बनाम, प्रेम प्रकाश, एआईआर 1964 ऑल 1 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले को मंजूरी दे दी, जिसमें पूर्ण पीठ ने विचार किया कि धारा 7 (2) के प्रावधानों के उल्लंघन में बनाया गया पट्टा उक्त अधिनियम पार्टियों के बीच मान्य होगा और उनके बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध का निर्माण करेगा, हालांकि यह संबंधित अधिकारियों को बाध्य नहीं कर सकता है और इसलिए उनके आधिपत्य ने धारा 3 की सुरक्षा के उद्देश्य से प्रतिवादी को किरायेदार माना है। भले ही वे आवंटन आदेश के बिना आवास पर कब्जा कर रहे थे और बेदखली के मुकदमे को खारिज करने योग्य मानते थे, क्योंकि यह जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति के बिना शुरू किया गया था।

26. मुरलीधर अग्रवाल मामले में उपरोक्त निर्णय का अनुपात (सुप्रा) भी वर्तमान मामले पर लागू नहीं है। उस मामले में, विचार के लिए प्राथमिक प्रश्न यह था कि क्या कोई व्यक्ति, जिसे मकान मालिक ने अपनी मर्जी से आवास पट्टे पर दिया था, अधिनियम की धारा 3 के प्रयोजन के लिए किरायेदार माना जाएगा या नहीं, जो कि प्रावधान को अनिवार्य माना गया था और इसका उद्देश्य सार्वजनिक नीति को आगे बढ़ाना और उसका समर्थन करना था। उनके आधिपत्य का विचार था कि जहां तक मकान मालिक का संबंध है, पट्टेदार को किरायेदार माना जाएगा, हालांकि पट्टा विलेख जिला मजिस्ट्रेट पर बाध्यकारी नहीं होगा, क्योंकि उक्त किरायेदार के पास आवंटन के आदेश के तहत आवास नहीं था। जिला मजिस्ट्रेट द्वारा, जैसा कि यूपी किराया अधिनियम की धारा 7(2) द्वारा परिकल्पित है। उक्त अधिनियम की धारा 7(2) के प्रावधान का उद्देश्य जिला मजिस्ट्रेट को यह देखने के लिए अधिकार देना था कि एक योग्य किरायेदार को पट्टे पर परिसर मिले यदि एक से अधिक आवेदकों को परिसर में आवास की आवश्यकता हो जो पट्टे के लिए उपलब्ध थे। बाहर। दूसरे शब्दों में, उक्त प्रावधान ने मकान मालिक की किरायेदार की पसंद पर प्रतिबंध लगा दिया, और इसका उद्देश्य अन्य इच्छुक दावेदारों की तुलना में किसी दिए गए भवन के आवास के लिए बेहतर दावा करने वाले किरायेदार के हित की सेवा करना था।

27. मामला के आर पद्मावती अम्मल (मृत्यु), (सुप्रा) निस्संदेह, वर्तमान मामलों के समान है जहां तक परीक्षाओं के तहत कानून के प्रस्ताव का संबंध है, जिसमें आवासीय भवन मकान मालिक द्वारा स्वयं गैर-आवासीय उपयोग के लिए दिया गया था और तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 21, जिसे इसके बाद तमिलनाडु किराया अधिनियम के रूप में जाना जाता है, जो आवासीय भवन के रूपांतरण की अनुमति पर रोक लगाता है। किराया नियंत्रक का लेखन, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 11 के अनुरूप है, और उस मामले में किरायेदार ने तर्क दिया था कि मकान मालिक ने आवासीय भवन को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए दे दिया था, इसलिए उसे किरायेदार को बेदखल करने से रोक दिया गया था। भवन के रूप में निवास की व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर गैर-आवासीय भवन के रूप में उपयोग के परिणामस्वरूप यह अब आवासीय भवन नहीं रह गया है। विद्वान न्यायाधीश के समक्ष किरायेदार का विवाद प्रबल हुआ और उन्होंने अपना निर्णय डॉ. गोपाल दास वर्मा, और मुरलीधर अग्रवाल, (सुप्रा) और उपरोक्त दोनों के मामले के अनुपात पर आधारित किया। उस मामले में जिन सर्वोच्च न्यायालय के अधिकारियों पर भरोसा किया गया था, उन पर पहले ही विचार किया जा चुका है और उनकी पहचान की जा चुकी है। इसलिए, के आर पद्मावती अम्मल (मृत्यु) मामले (सुप्रा) में विद्वान न्यायाधीश के प्रति बहुत सम्मान के साथ, हम इस मामले में अपनाए गए दृष्टिकोण

से सहमत होने में खुद को असमर्थ पाते हैं। हम आगे मानते हैं कि बंसल के मामले में निर्णय (सुप्रा) पहले प्रस्ताव के संबंध में और रतन लाल के मामले में एकल पीठ के फैसले के संबंध में, (सुप्रा) निर्धारित नहीं है सही कानून है, और कुछ हद तक, हम इन निर्णयों को भी खारिज कर देते हैं।

28. जहां तक बंसल के मामले (सुप्रा) से उत्पन्न दूसरे प्रस्ताव का सवाल है, यह देखा जा सकता है कि उक्त प्रस्ताव जेवी गुप्ता, जे के संदर्भ आदेश से विचार के लिए उत्पन्न नहीं होता है और न ही यह संदर्भ आदेश से उत्पन्न होता है। डिवीजन बेंच के संदर्भ में कवर किए गए सिविल पुनरीक्षण में मकान मालिक और किरायेदार के बीच विचार के लिए ऐसा कोई प्रश्न नहीं उठता है। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, आवासीय परिसर को यहां याचिकाकर्ताओं, किरायेदार हरि मित्तल को उनके निवास के लिए वर्ष 1969 में किराए पर दिया गया था, वह उस समय जिला अटॉर्नी के रूप में केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के सरकारी रोजगार में थे। आवासीय परिसर को जिला अटॉर्नी के कार्यालय को समायोजित करने के लिए किराए पर नहीं दिया गया था और इसलिए यह सवाल है कि क्या जिला अटॉर्नी के कार्यालय के लिए किराए पर दी गई आवासीय इमारत गैर-आवासीय भवन के चरित्र को प्राप्त करेगी या नहीं 'गैर-आवासीय भवन' शब्द की परिभाषा केवल काल्पनिक है। इसलिए, बंसल के मामले में उत्पन्न दूसरे प्रस्ताव की सत्यता के संबंध में हमारे द्वारा दी गई कोई भी राय। (सुप्रा) ओबिटर डिक्टा होगा। इसलिए, हम वर्तमान मामले में इस पर कोई भी राय व्यक्त करने से बचते हैं। उक्त प्रस्ताव के संबंध में बंसल के मामले (सुप्रा) द्वारा निर्धारित कानून की शुद्धता पर किसी अन्य उचित मामले में विचार किया जाएगा।

29. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए संदर्भ का उत्तर सकारात्मक दिया गया है और यह माना गया है कि धारा 11 के संदर्भ में किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना मकान मालिक द्वारा एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया है। अधिनियम एक आवासीय इमारत बनी रहेगी और मकान मालिक अपनी वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का हकदार होगा।

30. परिणामस्वरूप, पुनरीक्षण याचिका संख्या 2202/1982, 1108/1983 और 3063/3063 को पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में उपयुक्त पीठ द्वारा गुण-दोष के आधार पर निपटाने के लिए वापस भेज दिया जाता है। कोई लागत नहीं।

**अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।**

भावना गेरा  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
कुरूक्षेत्र, हरियाणा

