

न्यायमूर्ति आर. एन. मित्तल के समक्ष,

अशोक कुमार बग्गा, याचिकाकर्ता,

बनाम

पृथ्वी नाथ कौल, प्रतिवादी

1977 का सिविल रीविशन संख्या 1523

नवंबर 23, 1979

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13(3)(ए)(i) - घर की जमीन, फर्श पर मकान मालिक का कब्जा - किरायेदारों के कब्जे में एक ही इमारत की पहली और दूसरी मंजिल-दूसरी मंजिल के किरायेदारों के खिलाफ व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर मकान मालिक द्वारा बेदखल करने के लिए आवेदन - पहली मंजिल के किरायेदारों द्वारा बेदखली आवेदन के लंबित रहने के दौरान परिसर खाली करना - बेदखली आवेदन के लंबित रहने के दौरान ऐसे परिसर को अन्य किरायेदारों को किराए पर देना - मकान मालिक की आवश्यकता - क्या इसे वास्तविक कहा जा सकता है - दूसरी मंजिल के किरायेदार - क्या बेदखल किए जा सकता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 13(3) (ए) (i) को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि यदि मकान मालिक किसी किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने के लिए आवेदन करना चाहता है कि वह चाहता है यदि परिसर उसके स्वयं के उपयोग और कब्जे के लिए वैध है, तो उसे उसमें बताए गए सभी आधारों पर आरोप लगाना होगा और उन्हें साबित करना होगा। यदि बेदखली के लिए आवेदन दाखिल करने के समय मकान मालिक के पास पहली मंजिल पर आवास उपलब्ध था, तो वह वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दूसरी मंजिल पर अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए नहीं कह सकता था। यदि समान आवास किसी किरायेदार द्वारा बेदखली के लिए आवेदन लंबित रहने के दौरान खाली कर दिया जाता है और मकान मालिक उसे अन्य किरायेदारों को किराए पर दे देता है तो भी यही सिद्धांत लागू होगा। पहली मंजिल को नए किरायेदारों को पट्टे पर देने का तथ्य स्पष्ट रूप से दिखाता है कि मकान मालिक एक परोक्ष उद्देश्य से परिसर खाली करवा रहा है और दूसरी मंजिल पर आवास की उसकी आवश्यकता को प्रामाणिक नहीं कहा जा सकता है और इसलिए, किरायेदार दूसरी मंजिल से बेदखल नहीं किया जा सका।

(पैरा 6 और 7)

श्री आर.एल. रणदेव, अतिरिक्त अपीलीय प्राधिकारी, चंडीगढ़ के न्यायालय के 13 सितंबर, 1977 के आदेश में संशोधन के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15 के तहत लागत सहित याचिका स्वीकार कर ली और श्री ए.एस. सोढ़ी, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के आदेश दिनांक 21 अप्रैल, 1977 की पुष्टि की। प्रतिवादी को ध्वस्त परिसर से बेदखल करने का आदेश देना। हालाँकि, प्रतिवादी को परिसर खाली करने के लिए 30 जून, 1977 तक का समय दिया गया है। यदि वह निर्धारित अवधि के भीतर प्रतिवादी को उसका खाली कब्जा देने में विफल रहता है तो वह निष्पादन के माध्यम से उसे वहाँ से बेदखल करने का हकदार होगा। पार्टी अपनी लागत स्वयं वहन करेंगे।

अपीलकर्ता के लिए आर. एल. लूथरा, अधिवक्ता और एच. आर. बंसल, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से वकील आर. पी. बाली।

निर्णय

न्यायमूर्ति आर.एन.मित्तल,-

(1) यह पुनरीक्षण याचिका किरायेदार अशोक कुमार बग्गा द्वारा अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़, दिनांक 13 सितंबर, 1977 के आदेश के खिलाफ दायर की गई है।

(2) संक्षेप में, तथ्य यह है कि पृथ्वी नाथ कौल चंडीगढ़ के सेक्टर 34-डी में स्थित मकान नंबर 1668 के मालिक हैं। उन्होंने घर का एक हिस्सा, जिसमें दो कमरे, एक रसोई और एक बरामदा, संलग्न स्नान कक्ष और शौचालय (दूसरी मंजिल) शामिल है, 115 रुपये प्रति माह के किराये पर लिया, किरायेदार को बिजली और पानी के शुल्क को छोड़कर। उन्होंने आगे कहा कि उनके दो बेटे 8वीं और 10वीं कक्षा में पढ़ रहे हैं और तीन बेटियां बी.ए., उच्चतर माध्यमिक और पहली प्राथमिक कक्षाओं में पढ़ रही हैं और उनके पास आवास है 4 कमरे, जो उनके परिवार की जरूरतों के लिए अपर्याप्त थे। इसलिए, उन्होंने दो आधारों पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (बाद में अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 13 के तहत किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक आवेदन दायर किया, अर्थात्, किरायेदार ने किराए का भुगतान नहीं किया था, और उसे किरायेदार के कब्जे वाले हिस्से को अपने निजी इस्तेमाल के लिए चाहिए था।

(3) आवेदन का किरायेदार-प्रतिवादी द्वारा विरोध किया गया था। हालाँकि, उन्होंने सुनवाई की पहली तारीख पर किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए ब्याज और लागत के साथ घर का किराया चुका दिया। इसे मकान मालिक ने विरोध के तहत यह कहकर स्वीकार कर लिया कि यह अपर्याप्त है। विद्वान किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया: -

- (1) क्या याचिकाकर्ता की वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर आवश्यक है?
- (2) क्या प्रतिवादी किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है?
- (3) राहत.

(4) उन्होंने अभिनिर्धारित किया था कि मकान मालिक को अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की वास्तविक आवश्यकता थी। उन्होंने आगे कहा कि मुद्दा नंबर 2 को दबाया नहीं गया। नतीजतन, उन्होंने मुद्दे नंबर 1 पर निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, आवेदन की अनुमति दी और किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया। किरायेदार द्वारा अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष एक अपील दायर की गई थी जिसने किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि की और अपील को खारिज कर दिया। वह इस न्यायालय में पुनरीक्षण में आया है।

(5) याचिकाकर्ता के वकील का एकमात्र तर्क यह है कि विवादित घर में भूतल, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल शामिल हैं। भूतल पर आवास में चार कमरे हैं। पहली मंजिल पर आवास भूतल के समान ही है। दूसरी मंजिल पर दो कमरे, एक रसोईघर और एक स्नानघर है। उनका तर्क है कि पहली मंजिल पर तीन किरायेदार थे और उन्होंने वर्तमान याचिका के लंबित रहने के दौरान परिसर खाली कर दिया था, लेकिन मकान मालिक ने उन हिस्सों को अन्य किरायेदारों को अत्यधिक किराए पर पट्टे पर दे दिया। उन्होंने आगे तर्क दिया कि यदि मकान मालिक को वास्तविक रूप से अतिरिक्त आवास की आवश्यकता होती तो वह पहली मंजिल पर कमरों पर कब्जा कर सकता था। याचिकाकर्ता के वकील के अनुसार, दूसरी मंजिल का बढ़ा हुआ किराया पाने के लिए याचिकाकर्ता को बेदखल किया जा रहा है। दूसरी ओर प्रतिवादी के विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि मकान मालिक अपनी जरूरतों के लिए घर का वह हिस्सा खाली करा सकता है, जो उसे लगता है कि उसके लिए उपयुक्त है। उनका कहना है कि प्रतिवादी की बेटियां बड़ी हो गई थीं और इसलिए, वह उनके लिए एक अलग हिस्सा चाहते थे। उन्होंने आगे तर्क दिया कि किरायेदार मकान मालिक को उन हिस्सों पर कब्जा करने का निर्देश नहीं दे सकता है जिन्हें वह उपयुक्त नहीं मानता है।

(6) मैंने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और उनके तर्कों पर विचारपूर्वक विचार किया है। यह विवादित नहीं है कि पहली मंजिल के किरायेदारों ने इन कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान अपने कब्जे वाले तीन हिस्सों को खाली कर दिया और मकान मालिक ने उन हिस्सों में नए किरायेदारों को शामिल कर लिया। इसमें भी कोई विवाद नहीं है कि पहली मंजिल पर चार कमरे हैं। जब पहली मंजिल के कुछ हिस्से खाली कर दिए गए तो मकान मालिक आसानी से उन हिस्सों पर कब्जा कर सकता था। श्री बाली का तर्क कि

प्रतिवादी की बेटियां बड़ी हो गई हैं और उन्हें उस मंजिल पर कमरे में रहने के लिए नहीं कहा जा सकता है जो अन्य किरायेदारों द्वारा साझा किया जाता है, अस्थिर है। दूसरी ओर पहली मंजिल के कमरे अधिक उपयुक्त हो सकते थे यदि इन्हें बेटियों को दिया जाता। विकल्प के तौर पर प्रतिवादी पहली मंजिल पर खाली किए गए कमरों को याचिकाकर्ता, जो दूसरी मंजिल पर किरायेदार है, उनको देने की पेशकश कर सकता था और अपना हिस्सा खाली करवा सकता था। हालाँकि, उन्होंने इनमें से किसी भी पाठ्यक्रम को अपनाने का विकल्प नहीं चुना, बल्कि नए किरायेदारों को पहली मंजिल पर आवास किराए पर दे दिया। यह सच है कि प्रतिवादी के पत्नी के अलावा दो बेटे और तीन बेटियां हैं और बच्चे अलग-अलग कक्षाओं में पढ़ते हैं। लेकिन पहली मंजिल को नए किरायेदारों को पट्टे पर देने का तथ्य स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि वह किसी परोक्ष उद्देश्य से परिसर खाली करा रहा है। इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता कि मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर आधारित होनी चाहिए। वर्तमान मामले की परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, मैं इस बात से संतुष्ट नहीं हूँ कि मकान मालिक को अपने उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता है।

(7) अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(i) की भाषा भी उपरोक्त निष्कर्ष की पुष्टि करती है। उक्त अनुभाग को पढ़ना लाभप्रद होगा जो इस प्रकार है: -

“13(3)(ए). एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा देने का निर्देश देने वाले आदेश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन कर सकता है-

(i) आवासीय भवन के मामले में, यदि-

(ए) उसे अपने व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है; और

(बी) वह किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है संबंधित शहरी क्षेत्र; और

(सी) उसने ऐसी इमारत को बिना पर्याप्तता के खाली नहीं किया है इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद उक्त शहरी क्षेत्र में;

(डी) ****”

उपरोक्त धारा को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि यदि मकान मालिक किसी किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने के लिए आवेदन करना चाहता है कि वह परिसर को अपने उपयोग और कब्जे के लिए वैध चाहता है, तो उसे उपरोक्त सभी आधारों का आरोप लगाना होगा और उसे साबित करना होगा।

मानके राम बनाम श्रीमति सरस्वती देवी¹ देखें। यदि बेदखली के लिए आवेदन दाखिल करते समय मकान मालिक के पास पहली मंजिल पर दो कमरों वाला आवास उपलब्ध था, तो वह वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दूसरी मंजिल पर अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए नहीं कह सकता था। इसलिए, यदि बेदखली के लिए आवेदन लंबित होने के दौरान किरायेदार द्वारा समान आवास खाली कर दिया जाता है तो वही सिद्धांत लागू होगा।

(8) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने **पी. ज्ञानसंबंदम बनाम राधाकृष्णन पिल्लई², मनोहर लाई बनाम मूल चंद³**, और **श्री सुरजीत सिंह बनाम श्री आईजे चावला⁴** का संदर्भ दिया है।

(9) पी. ज्ञानसंबंदम के मामले (सुप्रा) में मद्रास उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा कि जहां अतिरिक्त आवास के लिए मकान मालिक की आवश्यकता प्रामाणिक है, यह किरायेदार के लिए नहीं है कि वह यह कहे कि परिसर में कौन सा हिस्सा होना चाहिए जो मकान मालिक द्वारा लिया जाएगा। मनोहर लाई के मामले (सुप्रा) में भी इसी तरह की टिप्पणियाँ की गईं। उपरोक्त टिप्पणियाँ अपरिहार्य हैं लेकिन दोनों मामलों के तथ्य अलग-अलग हैं। इसलिए, प्रतिवादी को इन मामलों से कोई लाभ नहीं मिल सकता है। सुरजीत सिंह के मामले (सुप्रा) में, जिस पर श्री बाली ने बहुत भरोसा किया है, मकान मालिक ने अपने किरायेदार को दूसरी मंजिल से बेदखल करने के लिए एक आवेदन दिया, जिसमें एक बरसाती शामिल थी। ग्राउंड फ्लोर पर मकान मालिक का कब्जा था। बेदखली की कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान पहली मंजिल, जो एक इकाई थी और जिसमें एक ड्राइंग-कम-डाइनिंग रूम, दो बेडरूम, एक रसोईघर, एक स्नान कक्ष और एक स्टोर शामिल था, किरायेदार द्वारा खाली कर दिया गया था। मकान मालिक ने वह हिस्सा दूसरे किरायेदार को 550 प्रति माह किराये पर दे दिया। उस समय दूसरी मंजिल का किराया रु. 275 प्रति माह। किरायेदार की ओर से तर्क दिया गया कि उसे बेदखल करने का आदेश गलत था क्योंकि मकान मालिक ने याचिका दायर करने के बाद खाली की गई पहली मंजिल को दूसरे किरायेदार को दे दी थी, विद्वान न्यायाधीश द्वारा विवाद को निरस्त कर दिया गया। उस मामले में तथ्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पहली मंजिल पर केवल एक किरायेदार था और उसके पास मकान मालिक द्वारा आवश्यक आवास से कहीं अधिक था। वह हिस्सा फिर से एक व्यक्ति को दे

¹ 1977 आर.सी.आर. 595 (एफ.बी.)

² ए.आई.आर. 1973 मद्रास 138.

³ 1976 आर.सी.आर. 236.

⁴ 1978(2) आर.एल.आर. 736.

दिया गया। विद्वान न्यायाधीश ने यह भी माना कि मकान मालिक को केवल एक कमरे की आवश्यकता थी, तीन की नहीं। इस मामले में जो आवास दूसरी मंजिल पर उपलब्ध है वह मकान मालिक को पहली मंजिल पर भी उपलब्ध था। इन परिस्थितियों में उस मामले में टिप्पणियाँ प्रतिवादी के लिए कोई मदद नहीं करती हैं।

(10) उपरोक्त कारणों से, मैं पुनरीक्षण याचिका स्वीकार करता हूँ, अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को रद्द करता हूँ और निष्कासन के आवेदन को खारिज करता हूँ। मूल्य के लिए कोई आर्डर नहीं।

एच. एस. बी.

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।

हार्दिक सचदेवा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

पोस्टिंग का स्थान: भिवानी