

Rattan Singh v. D. R. Kapoor (S. P. Goyal, J.)

एस. एस. संधवालिया, सी. जे. और एस. पी. गोयल, जे.

रतन सिंह, - वादि

बनाम

डी. आर. कपूर, - प्रतिवादी।

1979 का सिविल संशोधन सं. 1974।

16 दिसंबर, 1980।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 I का III)-धारा 2 (एच) और 13 (2) (ii) (बी)-अनुसूची में निर्दिष्ट व्यवसायों में से एक को अपनाने वाले आवासीय भवन का किरायेदार-उसके बाद किरायेदार द्वारा परिसर का उपयोग-चाहे वह उस व्यवसाय से अलग हो जिसके लिए परिसर किराए पर दिया गया था-ऐसा किरायेदार-क्या वह बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी है।

अभिनिर्धारित किया गया कि एक आवासीय भवन जिसका उपयोग पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की अनुसूची में निर्दिष्ट एक या एक से अधिक व्यवसायों में लगे किरायेदार द्वारा किया जाता है, आंशिक रूप से अपने व्यवसाय के लिए और आंशिक रूप से अपने निवास के लिए अधिनियम की खंड 2 (एच) के अर्थ के भीतर एक अनुसूचित भवन होगा। जहाँ एक इमारत को आवासीय उद्देश्य के लिए पट्टे पर दिया गया था, लेकिन उसे एक अनुसूचित भवन में परिवर्तित कर दिया गया है, जब किरायेदार ने एक अधिवक्ता के रूप में अपने पेशे के लिए इसके एक हिस्से का उपयोग करना शुरू कर दिया है, खंड 13 (2) (ii) (b) के प्रावधानों को आकर्षित किया जाएगा और किरायेदार बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि किसी भवन के एक छोटे से हिस्से के उपयोग का परिणाम ऐसा होता है कि परिसर की श्रेणी को आवासीय, गैर-आवासीय और अनुसूचित से बदल दिया जाता है और यह उस श्रेणी से अलग हो जाती है जिसे किराए पर दिया गया था, तो उक्त खंड आकर्षित होगा। (पैरा 4)।

तुलसी दास बनाम शिव दत्त

1976 का सिविल संशोधन सं. 44 8 मार्च को तय किया गया। 1973.

खारिज किया गया।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की खंड 15 के तहत पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत अपीलीय आदेश श्री अमृत लाल बहरी के न्यायालय के आदेश में संशोधन के लिए याचिका। चंडीगढ़, दिनांक 3 मई, 1979, ने यह पुष्टि करते हुए कि श्री एन. के. बंसल, पी. सी. एस., किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ की अदालत ने 31 अगस्त, 1978 को याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया और पक्षों को अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया।

माननीय न्यायाधीश श्री राजेंद्र नाथ मित्तल द्वारा 9 मई, 1980 के अपने आदेश के माध्यम से खण्ड पीठ को भेजा गया मामला।

माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री एस. एस. संधवालिया और माननीय न्यायमूर्ति श्री एस. पी. गोयल को उचित आदेश पारित करने के लिए, क्योंकि यह प्रश्न बहुत महत्वपूर्ण है और कई मामलों में इसके उत्पन्न होने की संभावना है।

आर. सी. सेतिया, श्री आर. एस. मोंगिया और विजय झांजी के साथ अधिवक्ता, याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता

के. एस. थापर, दीपक ठाकर के साथ अधिवक्ता और एस. के. अग्रवाल, प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता

फैसला

एस. पी. गोयल न्यायमूर्ति

(1) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद एसीआईटी के रूप में संदर्भित) की आदेश 15 के तहत यह याचिका, जैसा कि केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू होती है, आर. एन. मित्तल, जे., द्वारा एक संदर्भ पर हमारे सामने रखी गई है।

(2) परेशान करने वाला सवाल जो इतने लंबे समय से आधिकारिक घोषणा से बचा हुआ है, वह यह है कि क्या किसी आवासीय भवन का किरायेदार उक्त भवन का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए करने के लिए अधिनियम की खंड 13 (2) (ii) (b) के तहत निष्कासन के लिए उत्तरदायी होगा, जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था, यदि पट्टे के शुरू होने के बाद वह अधिनियम की अनुसूची में उल्लिखित व्यवसायों में से किसी एक को अपनाता है और अपने व्यवसाय के लिए आंशिक रूप से भवन का उपयोग करना शुरू कर देता है। इस विवाद का कारण बनने वाले स्वीकृत तथ्य यह हैं कि वर्णित परिसर को वर्ष 1971 में प्रतिवादी को आवासीय उद्देश्य के लिए पट्टे पर दिया गया था, जब वह एक इंजीनियर के रूप में सरकार में कार्यरत थे। सेवानिवृत्ति के कुछ समय बाद, उन्हें एक अधिवक्ता के रूप में नामांकित किया गया और फिर उन्होंने अपने पेशे के उद्देश्य के लिए ध्वस्त परिसर के हिस्से का उपयोग करना शुरू कर दिया। इसके बाद मकान मालिक ने 6 जनवरी, 1978 को इस आधार पर उसके निष्कासन के लिए यह याचिका दायर की कि अपना कार्यालय स्थापित करके और अपने पेशे के लिए इमारत के एक हिस्से का उपयोग करके, उसने उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था और इस प्रकार वह बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी हो गया है। किरायेदार ने स्वीकार किया कि वह अपने पेशे के लिए और अपने निवास के लिए वर्णित परिसर का उपयोग कर रहा था, लेकिन उसने बाहर निकालने के अपने दायित्व पर विवाद किया और दलील दी कि वर्णित इमारत अधिनियम की खंड 2 (एच) के अर्थ के भीतर एक योजनाबद्ध इमारत थी और इस तरह इसका प्रमुख उद्देश्य आवासीय बना हुआ है। किराया नियंत्रक ने मकान मालिक की याचिका को अस्वीकार करते हुए कहा कि उक्त भवन का प्रमुख उद्देश्य आवासीय बना हुआ है और इसलिए पट्टे के उद्देश्य में कोई विकृति नहीं थी। अपील पर इस निष्कर्ष की पुष्टि अपीलीय प्राधिकरण की गई थी।

अपीलीय प्राधिकरण जिसके कारण मकान मालिक द्वारा वर्तमान याचिका दायर की गई।

(3) जब मामला विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष सुनवाई के लिए आया, तो मकान मालिक ने इस अदालत के एक खण्ड पीठ के फैसले पर भरोसा किया, जिसमें तेलू राम बनाम ओम प्रकाश (1) के रूप में बताया गया था, इस प्रस्ताव के लिए कि किरायेदार द्वारा अपने व्यवसाय के लिए एक आवासीय भवन के एक छोटे से हिस्से का उपयोग, जो इसे एक अनुसूचित भवन में परिवर्तित करने का परिणाम है, उसे खंड 13 (2) (ii) (b) के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी बना देगा। दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने (तुलसी दास बनाम शिव दत्त) (2) और (बी. एस. कामथानिया बनाम श्रीमती) में दो एकल पीठ के फैसलों पर भरोसा किया। हरदियाल कौर (3), मकान मालिक द्वारा दिए गए प्रस्ताव का विरोध करना। चूंकि तेलू राम के मामले (उपरोक्त) में निर्णय पर बाद के दो फैसलों में ध्यान नहीं दिया गया था, इसलिए मामले को एक बड़ी पीठ को भेज दिया गया है।

(4) इसे डॉ. सेवा सिंह बनाम श्रीमती मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अधिकृत रूप से निपटाया गया था। रविंदर कौर और एक अन्य (4) ने कहा कि एक आवासीय भवन जिसका उपयोग अधिनियम की अनुसूची में निर्दिष्ट एक या एक से अधिक व्यवसायों में लगे किरायेदार द्वारा किया जाता है, आंशिक रूप से अपने व्यवसाय के लिए और आंशिक रूप से अपने निवास के लिए, अधिनियम की खंड 2 (एच) के अर्थ के भीतर एक अनुसूचित भवन होगा। यह भी विवादित नहीं है कि इमारत को आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया था, लेकिन जब से किरायेदार ने एक अधिवक्ता के रूप में अपने पेशे के लिए इसका एक हिस्सा उपयोग करना शुरू किया है, तब से इसे एक निर्धारित इमारत में बदल दिया गया है। हालांकि तेलूराम के मामले (ऊपर) में ऐसी स्थिति नहीं थी, लेकिन बड़ी संख्या में मामलों को देखने के बाद, न्यायमूर्ति हरबंस सिंह, (जैसा कि वे उस समय थे) ने मामलों की पाँच श्रेणियाँ तैयार कीं जहाँ खंड 13 (2) (2) (बी) के प्रावधानों को आकर्षित किया जाएगा और किरायेदार को बाहर निकाला जाएगा। श्रेणी 'ख' के तहत यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि किसी भवन के एक छोटे से हिस्से के उपयोग का परिणाम ऐसा है कि परिसर की श्रेणी को आवासीय, गैर-आवासीय और अनुसूचित से बदल दिया जाता है और यह उस श्रेणी से अलग हो जाती है जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया है, तो उक्त खंड को आकर्षित किया जाएगा। इसी तरह के विचार इस न्यायालय के हाल के एक पूर्ण पीठ मामले में व्यक्त किए गए हैं, जिसे देस राज बनाम श्यामलाल के रूप में रिपोर्ट किया गया है।

- (1) 1971 पी. एल. आर. 1.
- (2) 1972 का सी. आर. 910 8 मार्च, 1973 को तय किया गया।
- (3) सी. आर. 44। 76 ने 29 नवंबर, 1979 को निर्णय लिया।
- (4) 1970 आर. सी. आर. 423

(5), जिसमें न्यायपीठ की ओर से बोलने वाले न्यायमूर्ति तेवतिया ने निम्नलिखित टिप्पणी की:—

.उदाहरण के लिए, जहाँ वर्णितवाद भवन को 'आवासीय भवन' या 'घर' आदि के रूप में वर्णित किया जाता है, उसी का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्य के लिए किया जाना चाहिए, भले ही किराए के विलेख में यह अभिनिर्धारित नहीं किया जाता है कि ध्वस्त भवन का उपयोग विशेष रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाना चाहिए अन्यथा भले ही अनुसूची में उल्लिखित पट्टेदार द्वारा व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए एक छोटे से हिस्से का उपयोग किया जाता है, जैसे कि वकील, वास्तुकार, दंत चिकित्सक, इंजीनियर, पशु चिकित्सा सर्जन और चिकित्सा व्यवसायी, जिसमें स्वदेशी चिकित्सा प्रणालियों के व्यवसायी शामिल हैं, मकान मालिक की लिखित अनुमति के बिना, उक्त वाद भवन को 'आवासीय भवन' की श्रेणी से बाहर निकाला जा सकता है और एक 'अनुसूचित भवन' में बदल दिया जा सकता है, जिसके परिणाम जर्मीदार के लिए बेहद गंभीर हैं, जबकि आवासीय भवन का कब्जा मकान मालिक द्वारा वापिस सुरक्षित किया जा सकता है यदि वह व्यक्तिगत कब्जे की वास्तविक आवश्यकता को स्थापित करता है, वह वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर भी अनुसूचित भवन का कब्जा वापिस पाने में सफल नहीं हो सकता और ईमारत सभी व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए मकान मालिक का सौंप दी गई है।

इस प्रकार मामले को देस राज के मामले (ऊपर) में पूर्ण पीठ द्वारा आधिकारिक रूप से सुलझा लिया गया है, लेकिन प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया है कि उक्त टिप्पणियां आज्ञाकारी आदेश की प्रकृति में हैं और इसलिए, इस पीठ पर बाध्यकारी नहीं हैं। ऐसा हो सकता है, लेकिन पूर्ण पीठ के निर्णय को ध्यान में रखते हुए कि जब किसी दुकान का उपयोग गोदाम के लिए किया जाता था, तो यह उस उपयोग की विकृति होगी जिसके लिए उसे किराए पर दिया गया था, इस विचार को स्वीकार करना संभव नहीं है कि भले ही उसके व्यवसाय के उद्देश्य से इमारत का आंशिक उपयोग आवासीय भवन को एक अनुसूचित भवन में परिवर्तित कर दिया गया हो, फिर भी यह उक्त धारा के तहत दंड को आकर्षित नहीं करेगा क्योंकि भवन का प्रमुख उपयोग आवासीय बना हुआ है।

तुलसी दास के मामले (ऊपर) में, महाजन, जे. (जैसा कि वे तब थे) ने एक विपरीत दृष्टिकोण अपनाने के लिए कहा :—

“.....यह एक वकील के पेशे में निहित है कि भवन का मुख्य उद्देश्य आवासीय ही रहता है

(5) 1980 पीएलआर 647।

उनका कार्यालय वास्तव में इमारत की प्रकृति को नहीं बदलता है ताकि इसे गैर-आवासीय बनाया जा सके। यही कारण है कि विधानमंडल ने इसे आवासीय भवन की परिभाषा से बाहर नहीं किया, परन्तु इसे एक अनुसूचित भवन करार दिया ताकि मकान मालिक किरायेदार को इस आधार पर बेदखल न कर सके कि उसे अपने उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है।

उपरोक्त तर्क में भ्रान्ति स्पष्ट है क्योंकि उक्त खंड के प्रावधानों को आकर्षित करने के लिए यह आवश्यक नहीं है कि भवन की प्रकृति को आवासीय से गैर-आवासीय और इसके विपरीत में बदला जाना चाहिए दोबारा एक अनुसूचित भवन आवासीय भवन की एक प्रजाति हो सकती है लेकिन यह एक अलग श्रेणी है और मकान मालिक को ऐसे भवन से अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बाहर निकालने का कोई अधिकार नहीं है। यदि देस राज के मामले (ऊपर) में पूर्ण पीठ के निर्णय के अनुसार, एक दुकान का गोदाम के रूप में उपयोग करने पर इसका उपयोग विकृत होगा, भले ही इमारत की श्रेणी गैर-आवासीय बनी हुई है, एक आवासीय भवन का अनुसूचित भवन में परिवर्तन निश्चित रूप से अधिनियम की खंड 13 (2) (ii) (b) के प्रावधानों को आकर्षित करेगा और एक किरायेदार को बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी बनाएगा। इसलिए तुलसी दास के मामले (ऊपर) में व्यक्त दृष्टिकोण को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसे खारिज किया जाना चाहिए।

(5) जहां तक बी. एस. कामथानिया के मामले (उपरोक्त) में निर्णय का संबंध है, उसे हमें लंबे समय तक रोके रखने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि इस मामले में सटीक प्रश्न पर कोई विचार व्यक्त नहीं किया गया था और निर्णय इस आधार पर आगे बढ़ता है कि विवादित इमारत पहले से ही एक अनुसूचित इमारत थी जब अधिनियम केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में लागू किया गया था, जहां यह स्थित था क्योंकि किरायेदार तब इसका आंशिक रूप से अपने निवास के लिए और आंशिक रूप से एक अधिवक्ता के रूप में अपने पेशे के लिए उपयोग कर रहा था।

(6) ऊपर दर्ज किए गए कारणों के लिए, इस याचिका को मंजूर किया जाता है, आक्षेपित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाता है और याचिकाकर्ता के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित किया जाता है। हालांकि, किरायेदार को विवादित परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है। कोई लागत नहीं।

एस. एस. संधवालिया, सी. जे.-में सहमत हूँ।

एन के एस।

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अनुवादक : अनिल कुमार