

एन.के.एस.

राजेंद्र नाथ मित्तल और जे. वी. गुप्ता, जे.जे. के समक्ष

सुरजीत सिंह,-याचिकाकर्ता।

बनाम

रतन लाल और अन्य, प्रतिवादी।

1978 का नागरिक संशोधन संख्या 337

15 मई, 1979.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13(2)(ii)(ए) अधिनियम के लागू होने से पहले किरायेदार द्वारा परिसर को वैध रूप से उप-किराए पर दे दिया जाना - क्या बेदखल करने का आधार है धारा 13(2)(ii)(ए) के तहत।

यह अधिकृत किया गया कि यह अच्छी तरह से स्थापित है कि एक नया कानून भविष्य के लेनदेन को प्रभावित करता है, न कि पिछले लेनदेन को। किसी भी कानून को पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया जाता है ताकि मौजूदा अधिकारों और दायित्वों को खराब किया जा सके जब तक कि इसमें विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो। हालाँकि, यह उन प्रक्रियाओं से संबंधित कानूनों के मामले में सच नहीं है जो प्रकृति में पूर्वव्यापी हैं। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 13 को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि एक मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन कर सकता है यदि वह (किरायेदार) अधिनियम के शुरू होने के बाद उसकी लिखित सहमति के बिना इमारत को किराए पर देता है। शब्द "इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद" महत्वपूर्ण हैं। इनसे पता चलता है कि विधानमंडल ने मकान मालिक को किराया अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद इमारत को उप-किराए पर देने की स्थिति में किरायेदार को उसकी लिखित सहमति के बिना उप-किराए के आधार पर बेदखल करने का अधिकार दिया है। यदि वह अन्यथा चाहता तो वह विशेष रूप से ऐसा प्रदान कर सकता था। इस प्रकार, एक किरायेदार जिसने किराया अधिनियम के लागू होने से पहले इमारत को वैध रूप से किराए

पर दे दिया है, वह धारा 13(2)(ii)(ए) में उल्लिखित आधार पर इसके लागू होने के बाद बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। (पैरा 7 और 15).

नन्द किशोर बनाम श्री कृष्ण लाल एवं अन्य 1979 (1) आर.सी.आर. 411

खारिज कर दिया गया।

श्री एच.एल. रणदेव अतिरिक्त अपीलीय प्राधिकरण चंडीगढ़ के दिनांक 22 सितंबर, 1977 के आदेश में संशोधन के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15(5) के तहत याचिका, जिसमें श्री ए.एस. सोढ़ी, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के आदेश की पुष्टि की गई है। 17 मार्च, 1977 को याचिका को खारिज कर दिया गया और पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने का निर्देश दिया गया।

याचिकाकर्ता के वकील के.जी. चौधरी।

प्रतिवादी की ओर से कृपाल सिंह, अधिवक्ता।

निर्णय

(1) यह निर्णय 1978 के सिविल पुनरीक्षण संख्या 337 और 1977 के 1366 का निपटान करेगा। इन मामलों में निर्धारण के लिए जो संक्षिप्त प्रश्न उठता है वह यह है कि क्या कोई किरायेदार, जिसने वैध रूप से लागू होने से पहले इमारत को उप-किराए पर दे दिया था चंडीगढ़ के क्षेत्र के भीतर पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (बाद में इसे किराया अधिनियम के रूप में संदर्भित किया जाएगा) धारा 13 (2) (ii) (ए) में उल्लिखित आधार पर लागू होने के बाद बेदखल किया जा सकता है।

(2) 1978 के सिविल रिवीजन संख्या 337 को जन्म देने वाले तथ्य इस प्रकार हैं:-

(3) सुरजीत सिंह चंडीगढ़ के सेक्टर 23-डी स्थित मकान नंबर 3255 के मालिक हैं। उन्होंने इसे प्रतिवादी नंबर 1 रतन लाल अग्रवाल को रुपये की दर पर दे दिया। 175/- प्रति माह. इसके बाद, पार्टियों की

सहमति से, किराया बढ़ाकर रु। 19 मार्च, 1975 से 470 प्रति माह प्रभावी। किराया अधिनियम लागू होने से पहले प्रतिवादी ने प्रतिवादी संख्या 2, 3 और 4 को इमारत का एक हिस्सा किराए पर दे दिया। याचिकाकर्ता ने किराया अधिनियम की धारा 13 के तहत उत्तरदाताओं की बेदखली के लिए एक याचिका दायर की इस आधार पर कि प्रतिवादी नंबर 1 ने उसकी सहमति के बिना इमारत के एक हिस्से को उत्तरदाताओं नंबर 2, 3 और 4 को किराए पर दे दिया। उत्तरदाताओं संख्या 2 और 3 ने बेदखली याचिका का विरोध किया और दलील दी कि किराया अधिनियम लागू होने से पहले उनका कब्जा था और परिणामस्वरूप वे बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं थे। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 4 ने याचिका का विरोध नहीं किया। विद्वान किराया नियंत्रक ने इस आशय का निष्कर्ष दिया कि प्रतिवादी नंबर 1 ने इमारत का एक हिस्सा उत्तरदाताओं नंबर 2 से 4 को किराए पर दे दिया था। हालाँकि, उन्होंने माना कि उप-किराए पर देने के आधार पर उत्तरदाताओं को बेदखल करने का आदेश नहीं दिया जा सकता है। प्रतिवादी नंबर 1 के रूप में चंडीगढ़ शहर में किराया अधिनियम लागू होने से पहले परिसर को सबलेट कर दिया गया। नतीजतन, उन्होंने याचिका खारिज कर दी। याचिकाकर्ता ने अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के समक्ष अपील की, जिसने किराया नियंत्रक के फैसले की पुष्टि की और उसे खारिज कर दिया। वह इस न्यायालय में पुनरीक्षण में आया है।

(4) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया है कि यदि कोई किरायेदार, चाहे उसके पास उप-किराए पर देने का अधिकार हो या नहीं, किराया अधिनियम लागू होने से पहले एक इमारत को उप-किराए पर दे देता है, तो मकान मालिक के पास किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार है धारा 13(2)(ii)(ए) में उल्लिखित आधार पर इसका प्रवर्तन। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने मुख्य रूप से गप्पुलुल बनाम ठाकुरजी श्रीजी द्वारकाधीशजी और अन्य,¹ (1) बहादुर मल भोलू नाथ आदि, बनाम भानु मल और अन्य (1-ए), श्री देस राज बनाम श्री पी.एन. कौल बहादुर मल पर भरोसा जताया। भोलू नाथ आदि बनाम भानु मल और अन्य ²(2), श्री नंद बहादुर बनाम कृष्ण लाल और अन्य ³(3) और किशोरी लाल बनाम बसंत सिंह ⁴(4)।

(5) प्रश्न का निर्णय करने के लिए सबसे पहले यह निर्धारित करना उचित होगा कि क्या प्रतिवादी नंबर 1 उस इमारत को अन्य उत्तरदाताओं को किराए पर दे सकता है जब वह उन्हें किराए पर दी गई थी। यह विवादित नहीं है कि किराया अधिनियम लागू होने से पहले इमारत को प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा उप-

¹ AIR 1969 S.C. 1291

² 1978 (1) R.C.R. 330.

³ 1979 (1) R.C.R. 411.

⁴ 1979 P.L.R. 148.

किराए पर दिया गया था। याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच निष्पादित कोई लीज डीड प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह निर्धारित करने के लिए कि प्रतिवादी नंबर 1 को इमारत को उप-किराए पर देने का अधिकार था या नहीं, हमें सामान्य कानून को ध्यान में रखना होगा। यह कानून का एक स्थापित प्रस्ताव है कि पट्टों से संबंधित संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के सामान्य सिद्धांत पंजाब राज्य में लागू होते हैं। धारा 108 का खंड (जे) पट्टेदार को संपत्ति में अपने हित का पूरा या आंशिक हिस्सा उप-पट्टे पर देने का अधिकार देता है। यह इस शर्त के अधीन है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच इसके विपरीत कोई अनुबंध नहीं है। यदि अनीत के लिए स्पष्ट निषेध है कि किरायेदार संपत्ति का उपग्रहण नहीं कर सकता है, तो उस स्थिति में उसे ऐसा करने का कोई अधिकार नहीं है। उपरोक्त दृष्टिकोण में हमें बिशम्बर दत्त रोशन लाई और अन्य बनाम जियान चंद चरण दास⁵ (5) मामले में रूल बेंच की टिप्पणियों से बल मिलता है, जिसमें यह माना गया था कि सबलेटिंग के खिलाफ कोई प्रतिबंध नहीं है और यह केवल तभी है जब यह स्पष्ट रूप से हो पट्टे के संदर्भ में प्रावधान है कि उप-किराए पर देने में पट्टे की अवधि और मकान मालिक द्वारा अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग शामिल होती है। वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच कोई अनुबंध नहीं है जिसके द्वारा उसे (प्रतिवादी नंबर 1) संपत्ति को उप-किराए पर देने से रोका गया था। नतीजतन, उत्तरदाताओं नंबर 1 द्वारा उत्तरदाताओं नंबर 2 से 4 के पक्ष में सबलेटिंग वैध थी।

(6) अब, हम मुख्य प्रश्न की ओर बढ़ते हैं। इसे निर्धारित करने के लिए, किराया अधिनियम की धारा 13 के प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान देना उचित होगा। उप-धारा (1) में कहा गया है कि किसी भवन के कब्जे वाले किरायेदार को किराया अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले या बाद में या अन्यथा पारित डिक्री के निष्पादन में और चाहे किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में, के अनुसार छोड़कर, वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा। इस धारा के प्रावधानों के साथ, उप-धारा (2) बेदखली के लिए याचिका दायर करने की प्रक्रिया निर्धारित करती है और इसमें वे आधार भी शामिल हैं जिन पर किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। उप-धारा (2) का खंड (ii) प्रासंगिक है और नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: -

एस. 13(2)(ii) "एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदन के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद, संतुष्ट है:-

(i)

⁵ AIR 1970 Pb. & Haryana 60.

(ii) कि किरायेदार इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना-

(ए) ने पट्टे के तहत अपना अधिकार हस्तांतरित कर दिया या पूरी इमारत या किराए की भूमि या उसके किसी हिस्से को उप-किराए पर दे दिया; या

(बी) भवन या किराए की भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाता है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था।

(7) यह अच्छी तरह से स्थापित है कि एक नया कानून भविष्य के बदलावों को प्रभावित करता है न कि पिछले लोगों को, इवो कानून को एक पूर्वव्यापी कार्रवाई दी जाती है ताकि मौजूदा नियमों और दायित्वों को खराब किया जा सके, जब तक कि इसमें विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो। हालाँकि, प्रक्रियाओं से निपटने वाले राज्यों के मामले में यह सच नहीं है, जो प्रकृति में पूर्वव्यापी हैं। धारा को स्पष्ट रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट है कि मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन कर सकता है यदि वह (किरायेदार) किराया अधिनियम की शुरुआत के बाद अपनी लिखित सहमति के बिना इमारत को किराए पर देता है। शब्द "इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद" (जोर देने के लिए हमारे द्वारा रेखांकित) महत्वपूर्ण हैं। इनसे पता चलता है कि विधायिका ने मकान मालिक को किरायेदार को उसकी लिखित सहमति के बिना उप-किराए पर देने के आधार पर बेदखल करने का अधिकार दिया है, यदि किराया अधिनियम के शुरू होने के बाद इमारत को उप-किराए पर दिया गया हो। यदि वह अन्यथा चाहता तो वह विशेष रूप से ऐसा प्रदान कर सकता था।

(8) इसी तरह का एक मामला मोहम्मद हाजी गनी बनाम ए. मोहसिन राजा ⁶(6) में मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष आया था। मद्रास बिल्डिंग (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1946 की धारा 7(2)(ii) (ए) की भाषा, धारा 13(2)(ii)(ए) के समान है। विद्वान न्यायाधीश ने उस धारा की व्याख्या करते हुए कहा कि एक किरायेदार को केवल इसलिए बेदखल नहीं किया जा सकता क्योंकि उसने अधिनियम के शुरू होने से पहले एक उप-किरायेदार को कब्जा दे दिया है। हम, टिप्पणियों से सम्मानपूर्वक सहमत हैं।

⁶ AIR (35) 1948 Madras 440.

(9) गप्पूलाल का मामला (सुप्रा) राजस्थान का था। जयपुर किराया नियंत्रण आदेश, 1947, 1947 में लागू हुआ और बाद में इसे राजस्थान फ्रेमिस (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम 1950 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया। सुप्रीम कोर्ट ने तथ्यों पर विचार किया कि दो दुकानों का उप-किराया पहले हुआ था। किराया नियंत्रण आदेश लागू हुआ। निर्णय का प्रश्न यह था कि क्या किरायेदार राजस्थान परिसर अधिनियम की धारा 13(1)(ई) के तहत बेदखल करने के लिए उत्तरदायी था। खण्ड (ई) इस प्रकार है:-

"किरायेदार ने मकान मालिक की अनुमति के बिना पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से को सौंप दिया है, उप-किराए पर दे दिया है या अन्यथा कब्जा छोड़ दिया है,"

याचिकाकर्ता का तर्क था कि अधिनियम के लागू होने से पहले उप-किराए पर देना खंड (ई) के दायरे में नहीं था। सुप्रीम कोर्ट ने इस प्रकार कहा:-

"यह प्रश्न कि क्या उप-किराए पर देना अधिनियम के लागू होने से पहले धारा 13(1) के खंड (ई) के दायरे में है उस खंड के निर्माण पर निर्भर करती है। प्रासंगिक शब्द हैं "सब-लेट किया है"। वर्तमान पूर्ण काल वर्तमान समय के साथ किसी तरह से जुड़ी हुई एक पूर्ण घटना पर विचार करता है। ये शब्द किसी भी सब-लेटिंग को अपने दायरे में ले लेते हैं जो अतीत में किया गया था और वर्तमान समय तक जारी है। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि सब-लेटिंग अधिनियम लागू होने से पहले या बाद में हुई थी। ऐसे सभी उप-किराये खंड (ई) के दायरे में हैं।"

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उपरोक्त टिप्पणियाँ वर्तमान मामले पर लागू होती हैं। उन्होंने आगे कहा कि सुप्रीम कोर्ट ने यह भी माना कि यदि किरायेदार ने किराया अधिनियम लागू होने से पहले या बाद में मकान मालिक की अनुमति के बिना परिसर को उप-किराए पर दे दिया है, तो उसे धारा 13(1) के तहत बेदखली से संरक्षित नहीं किया गया है। (ई) और इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि उसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (जे) के तहत परिसर को उप-किराए पर देने का अधिकार था। विद्वान वकील के अनुसार सुप्रीम कोर्ट की टिप्पणियों से यह स्पष्ट था कि भले ही उप-किराए पर देने का अधिकार राजस्थान अधिनियम के लागू होने से पहले दिया गया हो, फिर भी किरायेदार को धारा 13(1)(ई) के तहत बेदखल किया जा सकता है। हम इस विवाद को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य राजस्थान परिसर अधिनियम की धारा 13(1)(ई) की

व्याख्या कर रहे थे, जिसकी भाषा किराया अधिनियम से भिन्न थी। हमारे विचार में याचिकाकर्ता के वकील को उक्त टिप्पणियों से कोई लाभ नहीं मिल सकता है।

(10) देस राज के मामले में (सुप्रा)। सुरिंदर सिंह, जे. ने धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (ii)(बी) की व्याख्या की, जिसे ऊपर फिर से प्रस्तुत किया गया है। उस मामले में किरायेदार के वकील द्वारा एक तर्क उठाया गया था कि उपरोक्त प्रावधान में प्रयुक्त शब्द "इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद" थे और इन शब्दों का उपयोग अधिनियम के लागू होने के बाद एक नए परिवर्तित उपयोगकर्ता का प्रतिनिधित्व करता है। इस विवाद को विद्वान न्यायाधीश ने खारिज कर दिया, यह देखते हुए कि प्रावधान में महत्वपूर्ण शब्द "इमारत का उपयोग किया गया" हैं और इन शब्दों में स्पष्ट रूप से एक उपयोगकर्ता शामिल है, भले ही यह अधिनियम के लागू होने से पहले शुरू हुआ हो। हमारे विचार में उक्त मामले में अनुपात याचिकाकर्ता के लिए मददगार नहीं है क्योंकि खंड (बी) की भाषा खंड (ए) से भिन्न है। खण्ड (ख) में "प्रयोग" शब्द सार्थक है। इसका अर्थ है 'उपयोग करना', उपयोगकर्ता के मामले में अधिनियम निरंतर है और किसी विशेष तिथि पर समाप्त नहीं होता है। खंड में तनाव भवन के उपयोगकर्ता पर है, न कि भवन के उपयोगकर्ता पर उपयोगकर्ता के प्रारंभ होने की तिथि। खण्ड (क) में प्रयुक्त शब्द 'स्थानांतरित' है। स्थानांतरण की कार्रवाई निरंतर नहीं होती बल्कि स्थानांतरण होते ही पूरी हो जाती है। इस प्रकार, स्थानांतरण का कार्य यदि अधिनियम के लागू होने से पहले किया गया था तो यह खंड लागू नहीं होगा क्योंकि इसके लिए आवश्यक है कि अधिनियम के लागू होने के बाद यह कार्य किया जाना चाहिए। इस प्रकार खंड (बी) और खंड (ए) के बीच भौतिक अंतर है। हमारी राय में मामले में टिप्पणियाँ खंड (ए) की व्याख्या करने में सहायक नहीं हैं। इस स्तर पर यह बताना प्रासंगिक होगा कि 1965 के सिविल रिवीजन नंबर 980 में विद्वान न्यायाधीश ने धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (ii) (बी) की भी व्याख्या की थी। इसी कारण से उसमें अनुपात मामले को वर्तमान मामले पर लागू नहीं किया जा सकता। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने केसवन बनाम राज्य और अन्य ⁷(7) का भी संदर्भ दिया था, जिसमें विद्वान न्यायाधीश ने त्रावणकोर-कोचीन बिल्डिंग की धारा 9 के खंड (2) के उप-खंड (ii) (बी) की व्याख्या की थी। (पट्टा और किराया नियंत्रण) आदेश 1950। विद्वान न्यायाधीश द्वारा जिस खंड की व्याख्या की गई वह धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (ii) (बी) के साथ सममूल्य था। इसलिए, उस मामले में भी अनुपात नहीं है वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू।

(11) श्री नंद किशोर के मामले (सुप्रा) में विवाद वर्तमान मामले जैसा ही था। विद्वान न्यायाधीश ने मकान मालिक के तर्क को स्वीकार कर लिया और माना कि यदि किसी किरायेदार को अधिनियम के

⁷ AIR 1952 Travancore Cochin 290.translate

प्रारंभ होने के बाद कुछ कार्य करने से प्रतिबंधित किया गया है, तो इसका मतलब यह नहीं है कि जब अधिनियम लागू नहीं हुआ था और उसने कार्य किया था, तो वह ऐसा करेगा। अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद भी उन्हें जारी रखें। टिप्पणियाँ करते समय, विद्वान न्यायाधीश ने देस राज के मामले (सुप्रा) पर भरोसा किया। विद्वान न्यायाधीश के ध्यान में यह बात नहीं लाई गई कि खंड (ii) (बी) में प्रयुक्त भाषा खंड (ii)(ए) से भिन्न है। ऐसा प्रतीत होता है कि विद्वान न्यायाधीश देस राज के मामले (सुप्रा) में टिप्पणियों से अधिक आश्वस्त थे जो स्पष्ट रूप से अलग थे। फैसले से यह स्पष्ट नहीं है कि उप-पट्टा अधिकृत था या नहीं। नतीजतन, हम यह मान रहे हैं कि विद्वान न्यायाधीश ने यह मानते हुए टिप्पणियाँ की थीं कि उप-पट्टा, जब बनाया गया था, वैध था। विद्वान न्यायाधीश के प्रति अत्यंत सम्मान के साथ, हम टिप्पणियों को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

(12) किशोरी लाल का मामला (सुप्रा) भी धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (ii) (ए) के तहत था। विद्वान न्यायाधीश ने मामले का फैसला करते हुए कहा: "यह स्थापित कानून है कि दो हैं किरायेदारी के अनुबंध के प्रमुख अनुबंध, वे हैं (1) कि किरायेदार मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं करेगा, और (2) कि वह मकान को उप-किराए पर मकान मालिक की स्पष्ट सहमति के बिना नहीं देगा। इन दो निहित अनुबंधों के सामने, भले ही उप-किरायेदारी उस तारीख से पहले की गई हो जब केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में अधिनियम लागू किया गया था, याचिकाकर्ता का कार्य कानून के प्रावधानों के खिलाफ था। उप-किरायेदार का तात्पर्य उप-किरायेदार द्वारा परिसर पर निरंतर कब्जे से है। दूसरे शब्दों में, उप-किराए पर देना किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक के खिलाफ की गई एक निरंतर गलती है।" परिणामस्वरूप, विद्वान न्यायाधीश ने अपीलीय न्यायालय के फैसले की पुष्टि की, जिसमें किरायेदार को आने से पहले उप-किराए पर देने के आधार पर बेदखल करने का आदेश दिया गया था। किराया अधिनियम का बल। यह स्पष्ट है कि विद्वान न्यायाधीश इस धारणा पर आगे बढ़े कि उप-किरायेदारी अनधिकृत थी। वर्तमान मामले में, हमारी राय है कि उप-किरायेदारी अधिकृत थी। हमारा इससे निपटने का इरादा नहीं है वह स्थिति, जहां किराया अधिनियम से पहले उप-किरायेदारी अनधिकृत थी। विद्वान न्यायाधीश के प्रति बहुत सम्मान के साथ, यह कहा जा सकता है कि हमारे लिए खुद को उन टिप्पणियों से सहमत होने के लिए राजी करना संभव नहीं है जो सामान्य हैं देश का कानून यह है कि किरायेदार मकान मालिक की स्पष्ट सहमति के बिना परिसर को किराए पर नहीं दे सकता है। इसलिए, उक्त मामले में अनुपात मौजूदा मामले पर लागू नहीं होता है।

(13) अंत में, यह देखा जा सकता है कि दोनों पक्षों के वकील ने बिशम्बर दत्त के मामले (सुप्रा) पर भरोसा किया। याचिकाकर्ता के वकील ने कुछ टिप्पणियों का हवाला दिया जबकि उत्तरदाताओं के वकील ने

कुछ अन्य टिप्पणियों का हवाला दिया। उस मामले में संपत्ति मुआवजा पूल का हिस्सा थी और इसलिए उसे किराया अधिनियम के संचालन से छूट दी गई थी। किरायेदार ने उस अवधि के दौरान इसे सबलेट कर दिया। संपत्ति के खरीददारों ने किराया अधिनियम के तहत उप-किराए पर देने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए याचिका दायर की। वहां मुख्य विवाद विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम 1954 की धारा 29 के साथ पढ़े जाने वाले किराया अधिनियम की धारा 13 की व्याख्या को लेकर था। यह बताना प्रासंगिक होगा कि अनुमति के बिना उप-किराए पर देने की अनुमति नहीं थी। उस समय संबंधित प्राधिकारियों की, जब संपत्ति को उप-किराए पर दिया गया था। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि खंडपीठ एक अलग स्थिति से निपट रही थी। इसलिए, उस मामले में टिप्पणियों का पुनरीक्षण याचिका पर निर्णय लेने में कोई लाभ नहीं होगा।

(14) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि किराया अधिनियम मार्च में तत्कालीन पूर्वी पंजाब राज्य में लागू किया गया था। 1949. उन्होंने आग्रह किया है कि भले ही धारा 13(2)(ii)(ए) की सख्ती से व्याख्या की जाए, फिर भी उत्तरदाताओं को बेदखल किया जा सकता है क्योंकि सब-लेटिंग मार्च 1949 के बाद हुई थी। हमारे विचार में इस तर्क में कोई दम नहीं है। किराया अधिनियम का सीमित अनुप्रयोग है। वह था पूर्वी पंजाब के सभी शहरी क्षेत्रों तक विस्तारित। 'शहरी क्षेत्र' को नगरपालिका समिति, छावनी बोर्ड, नगर समिति या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा प्रशासित किसी भी क्षेत्र या इस अधिनियम के प्रयोजन के लिए केंद्र सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा शहरी घोषित किए गए किसी भी क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है। चंडीगढ़ शहर मार्च, 1949 के बहुत बाद अस्तित्व में आया। किराया अधिनियम को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1974 द्वारा 4 नवंबर, 1972 से चंडीगढ़ में लागू किया गया था। उपरोक्त परिस्थितियों में, धारा 13(2)(ii) में "इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद" शब्द को चंडीगढ़ के क्षेत्र में किराया अधिनियम के लागू होने की तारीख के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए। परिणामस्वरूप, हम विद्वान वकील के तर्क को अस्वीकार करते हैं।

(15) उपरोक्त सभी कारणों पर विचार करने के बाद, हमारी राय है कि एक किरायेदार, जिसने चंडीगढ़ के क्षेत्र में किराया अधिनियम लागू होने से पहले इमारत को वैध रूप से किराए पर दे दिया है, जमीन पर लागू होने के बाद बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। अनुभाग में उल्लिखित है. 13(2)(ii)(ए). प्रश्न यह है कि एक किरायेदार, जिसने किराया अधिनियम लागू होने से पहले इमारत को अवैध रूप से किराए पर दिया था, धारा 13(2)(ii) (ए) में उल्लिखित आधार पर, किराया अधिनियम लागू होने के बाद बेदखल किया जा सकता है या नहीं। , हमारे द्वारा खुला छोड़ दिया गया है।

(16) 1977 के सिविल रिवीजन 1366 के तथ्य वर्तमान मामले के अनुरूप हैं। उस मामले में मकान मालिक ने भी इस आधार पर एक आवेदन दायर किया था कि किरायेदार ने किराया अधिनियम लागू होने से पहले उसकी सहमति के बिना इमारत को किराए पर दे दिया था। पक्षों के बीच कोई अनुबंध नहीं था जो किरायेदार को इमारत को उप-किराए पर देने से रोकता हो। किराया नियंत्रक ने याचिका खारिज कर दी, अपील में, अपीलीय प्राधिकारी इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि किराया अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(ए) द्वारा प्रदान किया गया उप-किराये का आधार अपीलकर्ता के लिए उपलब्ध था। नतीजतन, इसने अपील स्वीकार कर ली और किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया। किरायेदार, अर्थात्, मैसर्स। स्नो व्हाइट ड्राई क्लीनर्स, इस न्यायालय में निष्कासन के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण में आया है। इस मामले में कोई अतिरिक्त तर्क नहीं दिया गया। उपरोक्त परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, हमारी राय है कि निष्कासन का आदेश अवैध है और रद्द किए जाने योग्य है।

(17) ऊपर दर्ज कारणों से, हम सिविल रिवीजन 1978 की संख्या 337 को खारिज करते हैं और 1977 की नागरिक संशोधन संख्या 1366 को स्वीकार करते हैं और इस मामले में अपीलीय प्राधिकारी के फैसले को खारिज करते हैं।

कोई लागत नहीं लगायी जाती है।

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

श्रेया बंसल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अंबाला, हरियाणा