

आरके सुखुजा बनाम चंद्र प्रकाश (एएल बाहरी, जे.)

पीसीजी

समझ ए.एल. बहरी, जे.

आरके सुखुजा,-याचिकाकर्ता,
बनाम
चन्द्र प्रकाश, प्रतिवादी

सिविल पुनरीक्षण संख्या 1990 का 3213.

15 फरवरी 1991.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949—एस.एस. 13-ए, 13(3) (ए) (आई) - मकान मालिक के पास पहले से ही घर का एक हिस्सा है - निर्दिष्ट मकान मालिक के रूप में किरायेदार की बेदखली - आवास की अतिरिक्त / अपर्याप्तता की दलील - बचाव के लिए छुट्टी - क्या दी जानी चाहिए।

आयोजित जहां मकान मालिक के पास कोई आवास नहीं है और वह सरकारी सेवा से सेवानिवृत्ति पर किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, तो वह अपनी याचिका पर बेदखली का आदेश पारित करवा सकता है, जिसे बचाव के लिए कोई छुट्टी नहीं दिए जाने पर स्वीकार किया जाना चाहिए। . ऐसे मामले में उसे राहत पाने से वंचित करने के लिए उसके पास आवास की पर्याप्तता का कोई सवाल ही नहीं उठता। हालांकि, वर्तमान में एक ऐसा मामला है जहाँ किरायेदार अपने हलफनामे में उसके पास आवास की पर्याप्तता का प्रश्न उठाया गया है। इस तरह के प्रश्न का निर्णय केवल तभी किया जा सकता है जब किरायेदार को इस प्रश्न पर साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया जाए, क्योंकि यह प्रश्न अतिरिक्त आवास की आवश्यकता का है। यह कहा जा सकता है कि इस स्तर पर किरायेदार को मकान मालिक के साथ आवास की पर्याप्तता की अपनी दलील साबित करने की आवश्यकता नहीं है। उसे केवल ऐसी याचिका दायर करने की आवश्यकता है, यदि यह साबित हो जाता है, तो यह मकान मालिक को संक्षिप्त तरीके से परिसर के कब्जे से वंचित कर देगा। वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों में, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, बचाव की अनुमति दी जानी चाहिए थी। (पैरा 5),-----

याचिका यू/एसश्री टीआर बंसल, पीसीएस किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ की अदालत ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध की धारा 13-ए के तहत याचिकाकर्ता के आवेदन को स्वीकार करते हुए दिनांक 24 नवंबर, 1990 को आपके आदेश के पुनरीक्षण के लिए उपरोक्त अधिनियम की धारा 15(5) को खारिज कर दिया। आवासीय परिसर के एक हिस्से से प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए अधिनियम, 1949 अधिनियम, 1949 जिसमें एक ड्राइंग-कम-डाइनिंग रूम और शयन कक्ष, एक संलग्न स्नान कक्ष और स्वतंत्र के साथ ड्राइंग रूम के पीछे एक शयनकक्ष शामिल है। स्नान कक्ष, एक रसोईघर, मकान नंबर 157 की ओर एक मोटर गैरेज, और मकान नंबर 158, सेक्टर 9-बी, चंडीगढ़ का एक सीमेंटेड कोर्ट यार्ड, और प्रतिवादी को निर्देश दिया गया कि वह दिवंगत के खाली कब्जे में मकान मालिक याचिकाकर्ता को दे। उस दिन अर्थात् 24 नवम्बर 1990 से एक महीने के भीतर परिसर।

दावा: अनुभाग के अंतर्गत आवेदनपूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13-ए और बचाव के लिए छोड़ दें।

पुनरीक्षण में दावा : निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एमएल सरीन, सर्वश्री सीबी गोयल, राजिंदर गोयल, जयश्री ठाकुर और आरसी चौहान, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता, जगन नाथ कौशल, एसके अग्रवाल, अधिवक्ता।

आईएलआर पंजाब और हरियाणा(1991)2

प्रलय

एएल बहरी, जे.

(1) किराया नियंत्रक ने, नवंबर £24 के अपने आदेश के तहत, धारा 13-ए के तहत किरायेदार आरके सखुजा को बेदखल करने का निर्देश दिया। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद इसे 'अधिनियम' कहा जाएगा) के तहत चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी देने के उनके आवेदन को खारिज करते हुए, उन्हें खाली किए गए परिसर को खाली करने और मकान मालिक को उस पर कब्जा करने के लिए एक महीने का समय दिया गया था। नष्ट किए गए परिसर में मकान नंबर 158, सेक्टर 9-बी, चंडीगढ़ का हिस्सा शामिल है। किरायेदार ने उक्त आदेश को इस पुनरीक्षण याचिका में चुनौती दी है।

(2) चंद्र प्रकाश मकान नंबर 158, सेक्टर 9-बी, चंडीगढ़ के मकान मालिक हैं। उसके पास एक हिस्सा है जिसमें ड्राइंग-कम-डाइनिंग रूम, तीन शयनकक्ष के साथ संलग्न स्नानघर और एक रसोईघर शामिल है। दूसरा हिस्सा किरायेदार के पास था। मुख्य मकान के एनेक्सी में एक और किरायेदार रहता था। एक हिस्सा 5 मार्च 1985 को वर्तमान किरायेदार श्री आर.के. सखुजा को रुपये के मासिक किराए पर दिया गया था। 1,200. इसके अतिरिक्त रु. पानी और बिजली शुल्क के लिए 150 रुपये प्रति माह देय था। परिसर को पूरी तरह से आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था। चन्द्र प्रकाश हरियाणा राज्य की सेवा में थे। वह 30 सितंबर, 1989 को हरियाणा विधानसभा के उप सचिव के पद से सेवानिवृत्त हुए और इस प्रकार अधिनियम के तहत परिभाषित एक निर्दिष्ट जमींदार थे। वह एमए, एलएलबी हैं और सेवा में आने से पहले एक प्रैक्टिसिंग वकील थे। अपनी सेवानिवृत्ति के बाद उनका इरादा वकील के रूप में प्रैक्टिस शुरू करने का था और वह एक कार भी खरीदना चाहते थे। उनके पिता श्री गुरबचन सिंह अग्रवाल भी चंडीगढ़ में प्रैक्टिस करने वाले एक प्रमुख वकील थे, जिनकी 1980 में मृत्यु हो गई। इस प्रकार उन्हें अपने कब्जे के लिए किराए के परिसर पर तत्काल कब्जे की आवश्यकता थी। उनके परिवार में उनकी पत्नी, एक बेटी और एक बेटा शामिल थे; किरायेदारी के निर्माण के समय दोनों स्कूल जा रहे थे लेकिन अब वे बड़े हो गए हैं, अगले साल कॉलेज में शामिल होने की संभावना है। वर्तमान आवास पर्याप्त नहीं था। किरायेदार ने अन्य बातों के साथ-साथ मामले का बचाव करने के लिए छुट्टी के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि मकान मालिक के पास गैराज के हिस्से के साथ विवाद में घर के हिस्से का कब्जा था जैसा कि पहले से ही ऊपर वर्णित है। उनके परिवार में उनकी पत्नी, लगभग 16 साल की एक बेटी और लगभग 6 से 8 साल का एक बेटा था। पुत्र के मंदबुद्धि होने के कारण उसे अलग आवास की आवश्यकता नहीं पड़ी। मकान मालिक को दो बार बीमारी का सामना करना पड़ा था क्योंकि वह बाथरूम में 2-3 बार गिर चुका था। वह वकालत शुरू करने की उपयुक्त स्थिति में नहीं थे। वह भी स्कूटर से नीचे गिर गए और उनका हाथ टूट गया। वह कोई कार नहीं रखता था। मकान मालिक के पास आवास पर्याप्त बताया गया। मकान मालिक की ओर से दाखिल जवाब में अपना दावा दोहराया गया। दलीलें सुनने के बाद विवादित आदेश पारित किया गया।-

(3) अधिनियम की धारा 13-ए को निर्दिष्ट मकान मालिक को संक्षिप्त उपाय प्रदान करने के एकमात्र उद्देश्य के साथ अधिनियमित किया गया था जैसा कि परिभाषित किया गया है

आरके सुखुजा बनाम चंदर प्रकाश (एएल बाहरी, जे.)

सेवानिवृत्ति के बाद स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए किराए के परिसर को पुनः प्राप्त करना। इस तरह के दावे का विरोध केवल तभी किया जा सकता है जब किरायेदार को ऐसे आधारों पर हलफनामे द्वारा समर्थित आवेदन पर बचाव की अनुमति दी जाती है, जो साबित होने पर मकान मालिक को कब्जे का दावा करने से वंचित कर देगा। इसी तरह का प्रावधान दिल्ली रेंट कंट्रोल एक्ट और सुप्रीम कोर्ट में प्रिसिजन स्टील एंड इंजीनियरिंग वर्क्स और अन्य बनाम प्रेम देवा निरंजन देवा तायल (1) में मौजूद था, जो इस प्रकार है: --

“इन प्रावधानों का प्रभाव यह है कि नियंत्रक किरायेदार के प्रवेश पर कार्रवाई करेगा और प्रवेश के रूप में तथ्य का कोई बेहतर सबूत नहीं है, आमतौर पर क्योंकि जिन तथ्यों को स्वीकार किया जाता है उन्हें साबित करने की आवश्यकता नहीं होती है। लेकिन क्या होगा यदि किरायेदार धारा 25 बी की उप-धारा (2) के तहत जारी किए गए सम्मन के अनुसार उपस्थित होता है, एक हलफनामा दायर करता है जिसमें वह आधार बताया जाता है जिस पर वह आवेदन को चुनौती देना चाहता है। परिणामस्वरूप यह स्पष्ट होगा कि मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत तथ्य विवादित एवं विवादास्पद हैं। इसके बाद नियंत्रक इस मामले में कैसे आगे बढ़ेंगे। यह मकान मालिक के लिए खुला होगा कि वह चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी मांगने वाले किरायेदार के आवेदन का विरोध कर सके और इस उद्देश्य के लिए वह जवाब में एक हलफनामा दायर कर सकता है, लेकिन उस स्तर पर दस्तावेजों के उत्पादन और प्रवेश और मूल्यांकन के लिए कोई जगह नहीं है। नियंत्रक को उप-धारा (4) के तहत किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे और यदि कोई हो तो उत्तर तक ही सीमित रहना होगा। किरायेदार द्वारा दायर किए गए हलफनामे और मकान मालिक द्वारा दायर किए गए उत्तर को ध्यान से देखने पर, नियंत्रक को खुद से एकमात्र सवाल पूछना होगा, “क्या हलफनामा उन तथ्यों का खुलासा करता है, साबित नहीं करता है जो मकान मालिक को वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा। सीएल में निर्दिष्ट जमीन पर कब्जा। (ई) धारा 14(1) के परंतुक का?”

महियान क्लॉथ हाउस और अन्य बनाम अमृतसर के तारा सिंह (2) मामले में एमएस लिब्रहान, जे. द्वारा अधिनियम की धारा 13-ए की व्याख्या करते समय उपरोक्त निर्णय पर भरोसा किया गया था। निर्णय के पैरा 15 में यह निम्नानुसार देखा गया: -

“अधिनियम के प्रावधानों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि किराया नियंत्रक इस पर विचार कर रहा है कि क्या

- (1) एआईआर 1982 एससी 1518।
- (2) 1990 एचआरआर 496.

चुनाव लड़ने की अनुमति देने या अस्वीकार करने पर केवल किरायेदार द्वारा दायर किए गए हलफनामे पर विचार किया जाएगा और किसी अन्य सामग्री पर नहीं। यह किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे में बताए गए तथ्य हैं जो अकेले ही इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए प्रासंगिक विचार करेंगे कि क्या वे तथ्य, यदि खंडन नहीं किए गए हैं, तो एक निर्दिष्ट मकान मालिक को कब्जा प्राप्त करने से वंचित कर देंगे या नहीं, यानी उन तथ्यों में से निर्दिष्ट को वंचित कर दिया जाएगा। मकान मालिक को कब्जा लेने से रोकने के लिए, किराया नियंत्रक अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दायर बेदखली

आईएलआर पंजाब और हरियाणा(1991)2

आवेदन का बचाव करने के लिए छुट्टी देने के लिए बाध्य है।-

यह एक ऐसा मामला था जहां किरायेदार ने छुट्टी के लिए अपने आवेदन के साथ दायर हलफनामे में यह दलील दी थी कि किरायेदार का परिसर एक दुकान है। जाहिर है, इस तरह के तथ्य के सबूत पर अधिनियम की धारा 13-ए के तहत संक्षेप में कब्जा लेने का आवेदन खारिज कर दिया जाना था और बचाव की अनुमति दी जानी थी। डॉ. दीना नाथ बनाम श्रीमती में डीवी सहगल, जे. संतोख कौर और अन्य (3) ने अधिनियम की धारा 13(3) (ए)(आई) में इस्तेमाल किए गए वाक्यांश "मकान मालिक को अपने कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता होती है" और "वह इसका मालिक नहीं है" के बीच स्पष्ट अंतर को चिह्नित किया। अधिनियम की धारा 13-ए में स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास का अधिकार है। अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(आई) में प्रयुक्त वाक्यांशविज्ञान पर विचार नहीं किया जाना चाहिए। उपरोक्त निर्णय के अनुपात को ध्यान में रखते हुए, मामले के तथ्यों पर विचार किया जाना चाहिए।-

(4) याचिकाकर्ता के वकील लियर लर्नेड ने अपने तर्क के समर्थन में इस न्यायालय के दो पक्षों को संदर्भित किया है कि जब मकान मालिक के कब्जे में पहले से ही आवास की उपयुक्तता का सवाल बचाव की अनुमति के लिए आवेदन में उठाया जाता है, तो उसे मंजूरी दी जानी चाहिए क्योंकि यह इस पर निर्भर करता है। परीक्षण में तथ्यों का प्रमाण। वे निर्णय हैं रविंदर नाथ खन्ना बनाम टीआर लखनपाल और अन्य (4), जिनका निर्णय जीसी मितल, जे. और केजीपी पिल्लई बनाम सुभाष चंद्र पठानिया (5) ने किया। डिवीजन बेंच ने इस मामले में जीसी मितल, जे के फैसले पर मुहर लगा दी है। यह माना गया कि ऐसे मामले में जहां मकान मालिक के पास पहले से ही कुछ परिसर का कब्जा था और वह किरायेदार को बेदखल करके अतिरिक्त आवास चाहता था, ऐसे मामले में सवाल आवास की पर्याप्तता या अपर्याप्तता का नहीं बल्कि अतिरिक्त आवास और छुट्टी का था।

- (3) 1987 (1) आरसीआर 363।
- (4) 1990(2) आरसीआर 73.
- (5) 1990 (2) आरसीआर 386 (डीबी)

प्रतियोगिता दी जाए. डॉ. एसएम नेहरा बनाम डीडी मलिक, 1990 की सिविल अपील संख्या 120, 1990 की एसएलपी (सी) संख्या 236 से उत्पन्न, 11 जनवरी, 1990 को तय किए गए सुप्रीम कोर्ट के फैसले के पैराग्राफ का अनुसरण करते हुए, उद्धृत किया गया था :-

"विशेष छुट्टी दी गई। दोनों पक्षों के वकील को सुनने और सामग्री का अवलोकन करने के बाद, हमारी राय है कि यह एक ऐसा मामला है जहां निचली अदालत को चुनाव लड़ने की अनुमति देने से इनकार नहीं करना चाहिए था। मकान मालिक ने ग्राउंड फ्लोर के अलावा पूरी दूसरी मंजिल पर कब्जा कर रखा है। पहली मंजिल पर किरायेदार रहता है। सवाल यह है कि क्या मकान मालिक को पहली मंजिल की भी जरूरत है। हमारी राय में, यह प्रश्न केवल किरायेदार को चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी देकर ही उचित रूप से निर्धारित किया जा सकता है। चूंकि यह अतिरिक्त आवास का मामला है, इसलिए सारांश प्रक्रिया अपनाने की कोई आवश्यकता नहीं है।

(5) विज्ञापन में 2 तथ्यों के बारे में विज्ञापन दिया गया, जिनमें आईकैसेन के हाथों में मोटे तौर पर विवाद था। मकान मालिक के पास विवाद वाले घर का एक हिस्सा है जिसमें तीन शयनकक्षों

आरके सुखुजा बनाम चंदर प्रकाश (ए. एल< बाहरी, जे.)

वाला एक ड्राइंग-कुइन-डाइनिंग रूम और कुछ हिस्से में गेराज जैसा आवास शामिल है। मकान का दूसरा मुख्य हिस्सा वर्तमान किरायेदार के पास है। माना जाता है कि मकान मालिक के परिवार में वह, उसकी पत्नी और दो बच्चे शामिल हैं; उनमें से एक लड़की है जो कॉलेज जाने वाली है और एक बेटा लगभग 7-8 साल का है, जो मंदबुद्धि है। ये तथ्य बचाव के लिए छुट्टी मांगने वाले आवेदन से भी सामने आते हैं। जहां मकान मालिक के पास कोई आवास नहीं है और वह सरकारी सेवा से सेवानिवृत्ति पर किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, तो वह अपनी याचिका पर बेदखली का आदेश पारित करवा सकता है, जिसे बचाव के लिए कोई छुट्टी नहीं दिए जाने पर स्वीकार किया जाना चाहिए। ऐसे मामले में उसे राहत पाने से वंचित करने के लिए उसके पास आवास की पर्याप्तता का कोई सवाल ही नहीं उठता। हालांकि, वर्तमान में एक ऐसा मामला है जहाँ किरायेदार द्वारा अपने हलफनामे में उसके पास आवास की पर्याप्तता का प्रश्न उठाया गया है। इस तरह के प्रश्न का निर्णय केवल तभी किया जा सकता है जब किरायेदार को इस प्रश्न पर साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया जाए, क्योंकि यह प्रश्न अतिरिक्त आवास की आवश्यकता का है। ऐसे मामले में सामान्य संस्करण यह है कि वकील के कार्यालय के लिए एक कमरे की आवश्यकता होगी या कार रखने के लिए गेराज की आवश्यकता होगी, जिसका उपयोग वर्तमान में मकान मालिक के मामले में स्कूटर पार्किंग के लिए किया जा रहा है, कोई परिणाम नहीं है। एक गैरेज जिसका उपयोग स्कूटर पार्क करने के लिए किया जाता है, उसका उपयोग कार पार्क करने के लिए भी किया जा सकता है, कुछ संशोधनों के साथ हो सकता है, क्योंकि यह आग्रह किया जाता है कि आवास गैरेज जैसा हो। चाहे बेटा--

मकान मालिक जो मंदबुद्धि है, उसे अभी भी एक अलग कमरे की आवश्यकता है या माता-पिता के साथ एक कमरे में रहना है, यह भी बच्चे की स्थिति पर निर्भर करता है। सीधे तौर पर यह बात किसी भी तरह से नहीं मानी जा सकती कि उसे अपने माता-पिता के शयनकक्ष में सोना चाहिए या उसे अलग शयनकक्ष में रखा जाना चाहिए। यह कहा जा सकता है कि इस स्तर पर किरायेदार को मकान मालिक के साथ आवास की पर्याप्तता की अपनी दलील साबित करने की आवश्यकता नहीं है। उसे केवल ऐसी याचिका दायर करने की आवश्यकता है, यदि यह साबित हो जाता है, तो यह मकान मालिक को संक्षिप्त तरीके से परिसर के कब्जे से वंचित कर देगा। वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों में, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, बचाव की अनुमति दी जानी चाहिए थी।'

(6) ऊपर दर्ज 30 कारणों से, इस याचिका में संशोधन की अनुमति दी गई है और विवादित आदेश को रद्द कर दिया गया है। किरायेदार को मामले का बचाव करने की अनुमति दी जाती है। पार्टियों को अपने वकील के माध्यम से 4 मार्च 1991 को किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

पीसीजी

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।

जसप्रीत कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हिसार, हरियाणा

