

समक्ष एम. आर. शर्मा, न्यायमूर्ति,

किशन लाल,-याचिकाकर्ता

बनाम

बेअंत सिंह-प्रतिवादी।

1978 का सिविल संशोधन संख्या 2137

9 नवंबर, 1978।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3)-धारा 13 (2) (ii) (ए)-अधिनियम के प्रवर्तन से पहले और मकान मालिक की अनुमति के बिना किसी किरायेदार द्वारा परिसर उप-पट्टा-ऐसा किरायेदार-क्या उप-पट्टा के आधार पर अधिनियम के प्रवर्तन के बाद बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी है।

अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदारी की संविदा के दो प्रमुख करार हैं और वे हैं (1) किरायेदार मकान मालिक के अधिकार से इनकार नहीं करेगा और (2) कि वह मकान मालिक की स्पष्ट सहमति के बिना परिसर को खाली नहीं करेगा। इन दोनों समझौतों के बावजूद, भले ही सबलेटिंग उस तारीख से पहले की गई थी जब पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 लागू किया गया था, किरायेदार द्वारा सबलेटिंग कानून के प्रावधानों के खिलाफ था। सबलेटिंग का तात्पर्य अनिवार्य रूप से उप-किरायेदार द्वारा परिसर पर निरंतर कब्जा करना है। दूसरे शब्दों में, सबलेटिंग मकान मालिक के खिलाफ किरायेदार द्वारा की गई एक निरंतर गलती है। नतीजतन, यह माना जाएगा कि किरायेदार ने अधिनियम के लागू होने की तारीख को यह गलती की थी। अधिनियम के लागू होने से पहले किरायेदार द्वारा बनाई गई ऐसी उप-किरायेदारी अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (ए) की शरारत के दायरे में आएगी और उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किए जाने का परिणाम होगा।

(पैरा 3)

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, चंडीगढ़, दिनांक 23 अगस्त, 1978 के अधीन श्री एस. एस. कल्हा, अपीलीय प्राधिकरण की अदालत के आदेश के पुनरीक्षण के लिए अधिनियम की धारा 15 (5) के अधीन याचिका, जिसमें 12 सितंबर, 1977 के श्री जे. पी. गुप्ता, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के आदेश को उलट दिया गया था, जिसमें आक्षेपित आदेश को दरकिनार कर दिया गया था और अधिनियम की धारा 13 के अधीन अपीलार्थी के आवेदन को स्वीकार करते हुए प्रत्यर्थी को अपीलार्थी को 22 नवंबर, 1978 को या उससे पहले परिसर के कब्जे में रखने का निर्देश दिया गया था और पक्षकारों को अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया गया था।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता बलदेव कपूर।

प्रत्यर्थी के लिए कोई नहीं।

निर्णय

एम. आर. शर्मा, न्यायमूर्ति:-

(1) प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 के तहत एक याचिका दायर की, जैसा कि याचिकाकर्ता के खिलाफ चंडीगढ़ में लागू होता है, जिसमें व्यक्तिगत आवश्यकता, सबलेटिंग और परिसर के उपयोगकर्ता के परिवर्तन के आधार पर उसे बेदखल करने का दावा किया गया था। ये दलीलें विद्वान किराया नियंत्रक के पास प्रबल नहीं थीं। प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने विद्वत अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील की, जिसने अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ता ने, वास्तव में, अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (क) के अर्थ के भीतर प्रश्नगत परिसर को खाली कर दिया था और मकान मालिक को अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए विवादग्रस्त परिसर की आवश्यकता थी।

(2) याचिकाकर्ता के विद्वत वकील श्री कपूर ने प्रस्तुत किया है कि चंडीगढ़ में अधिनियम लागू होने की तारीख से बहुत पहले परिसर का कुछ हिस्सा चंद्र प्रकाश के पक्ष में सौंपा गया था और इस कारण से याचिकाकर्ता के खिलाफ निष्कासन आदेश पारित नहीं किया जाना चाहिए था। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) इस प्रकार है:-13 (2) (ii) "कि किरायेदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ के बाद मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना-(क) पट्टे के तहत अपने अधिकार को स्थानान्तरित कर दिया है या पूरी इमारत या किराए की जमीन या उसके किसी भी हिस्से को सबलेट कर दिया है, या (ख) इमारत या किराए की जमीन का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था।

(3) धारा की भाषा कुछ हद तक विद्वत वकील द्वारा उठाए गए विवाद को आगे बढ़ाती है, लेकिन विद्वत अपीलीय प्राधिकरण, श्रीमती जोगिंदर कौर ए डब्ल्यू 2, पूर्व भूमि मालिक, और प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत अन्य साक्ष्य पर विचार करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि सबलेटिंग प्रत्यर्थी-मकान मालिक की अनुमति के बिना था। यह तय कानून है कि किरायेदारी के अनुबंध के दो प्रमुख करार हैं, वे हैं (1) कि किरायेदार मकान मालिक के अधिकार से इनकार नहीं करेगा, और (2) कि वह मकान मालिक की स्पष्ट सहमति के बिना परिसर को खाली नहीं करेगा। इन दो निहित वाचाओं के सामने, भले ही सबलेटिंग उस तारीख से पहले की गई थी जब अधिनियम को केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में लागू किया गया था, किशोरी लाल बनाम बेअंत सिंह (एम. आर. शर्मा, न्यायमूर्ति) याचिकाकर्ता कानून के प्रावधानों के खिलाफ था। सबलेटिंग का तात्पर्य अनिवार्य रूप से सबटेनेंट द्वारा परिसर पर निरंतर कब्जा करना है। दूसरे शब्दों में, सबलेटिंग किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक के खिलाफ की गई एक निरंतर गलती है। नतीजतन, जिस दिन इस क्षेत्र में अधिनियम लागू हुआ, किरायेदार/याचिकाकर्ता को उस तारीख को भी यह गलत माना जाएगा। यह याचिकाकर्ता का मामला नहीं है कि उसने आज तक किसी भी समय प्रत्यर्थी/मकान मालिक की लिखित सहमति प्राप्त की हो। इन परिस्थितियों में, विद्वत अपीलीय प्राधिकरण को यह अभिनिर्धारित करने में उचित सलाह दी गई थी कि याचिकाकर्ता द्वारा की गई सबलेटिंग की गलती अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (क) की शरारत के अंतर्गत आती है, जो उसके विरुद्ध बेदखली का आदेश पारित किए जाने का परिणाम है।

(4) श्री कपूर ने जे. एन. अग्रवाल बनाम चमन लाई, (1) मामले में एकल पीठ के निर्णय पर इस प्रस्ताव के लिए भरोसा किया है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) के अर्थ के भीतर आने वाले उपयोगकर्ता और सबलेटिंग के परिवर्तन को गलत माना जाना चाहिए था, अधिनियम के लागू होने के बाद किरायेदार द्वारा शामिल किया जाना चाहिए था। वह मामला अलग करने योग्य है क्योंकि ऊपर चर्चा की गई किरायेदारी की निहित वाचाओं से संबंधित प्रश्न विद्वान न्यायाधीश के ध्यान में नहीं लाया गया था।

(5) दूसरे बिंदु पर, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री कपूर ने आग्रह किया है कि विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने प्रत्यर्थी की व्यक्तिगत आवश्यकता के प्रश्न का निर्णय प्रसिद्ध सिद्धांतों के आधार पर नहीं किया है। उनके द्वारा यह तर्क दिया गया है कि प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने अपने तर्क के समर्थन में एक नोटिस ए-1 प्रदर्शित किया था जो कथित रूप से उसके मकान मालिक द्वारा अगस्त, 1974 में उसे दिया गया था और चूंकि उसने स्वयं जुलाई, 1974 में याचिकाकर्ता को बेदखल करने के लिए आवेदन किया था, इसलिए विद्वत अपीलीय प्राधिकरण को यह अभिनिर्धारित करना चाहिए था कि 22 अगस्त, 1974 का नोटिस एक स्व-आमंत्रित नोटिस था, ताकि प्रत्यर्थी-मकान मालिक की याचिका को उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के बारे में समर्थन दिया जा सके। मैं इस प्रस्तुति से प्रभावित नहीं हूँ। यदि कोई मकान मालिक वास्तव में चाहता है कि किरायेदार द्वारा परिसर खाली किया जाए, तो वह, सामान्य रूप से, एक मौखिक अनुरोध के साथ उसके पास जाता है और मौखिक अनुरोध पर ध्यान न दिए जाने पर ही लिखित सूचना देने का कष्ट उठाता है। ऐसा हो सकता है कि जब प्रत्यर्थी को उसके मकान मालिक ने मौखिक रूप से परिसर खाली करने के लिए कहा था, तो वह था निष्कासन के लिए वर्तमान आवेदन दाखिल करने के लिए प्रेरित किया गया। इस स्थिति में, 22 अगस्त, 1974 के नोटिस को अनिवार्य रूप से ऐसा नहीं कहा जा सकता है जो स्वयं आमंत्रित किया गया था। श्री कपूर द्वारा आग्रह किया गया दूसरा आधार यह है कि प्रतिवादी के मकान मालिक ने उसे नोटिस देने के बाद उसे बाहर निकालने के लिए कोई कार्यवाही नहीं की। इस परिस्थिति से, विद्वत वकील चाहता है कि मैं यह निष्कर्ष निकालूं कि 22 अगस्त, 1974 का नोटिस, सारतः, एक बनावटी नोटिस था। मैं इस तर्क को स्वीकार भी नहीं कर सकता। एक बार जब प्रत्यर्थी के मकान मालिक को पता चला कि प्रत्यर्थी ने अपना घर खाली कराने के लिए निष्कासन आवेदन दायर किया है, तो वह यह राय बना सकता था कि जैसे ही प्रत्यर्थी अपने मामले में सफल होगा, वह किराए पर लिए गए घर को खाली कर देगा। नतीजतन, प्रत्यर्थी के मकान मालिक की ओर से केवल निष्क्रियता आवश्यक रूप से यह साबित नहीं करती है कि उसने यह देखने के एकमात्र उद्देश्य के साथ प्रत्यर्थी के साथ साजिश रची कि याचिकाकर्ता को प्रत्यर्थी के घर से बेदखल किया जाना चाहिए।

(6) तब याचिकाकर्ता के विद्वत वकील द्वारा यह तर्क दिया गया कि अपने दावे को मजबूत करने के लिए प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने विद्वत अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष कहा कि उसके सभी छह संबंध थे, भले ही उसके द्वारा उल्लिखित ऐसे दो संबंध क्रमशः उसकी बहन के बेटे और बेटे थे। किसी व्यक्ति के खिलाफ अपने भतीजे और भतीजी को अपने घर के एक हिस्से की अनुमति देने के लिए कोई रोक नहीं है। किसी भी स्थिति में, यदि याचिकाकर्ता द्वारा खाली किए गए परिसर पर स्वयं मकान मालिक का कब्जा नहीं है, तो कानून किरायेदार को परिसर में पुनः प्रवेश के लिए आवेदन करने का प्रावधान करता है।

(7) मेरे सामने कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया था। इसलिए इस याचिका को सीमित रूप से खारिज कर दिया जाता 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

प्रियंका वर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
फ़रीदाबाद, हरियाणा