

*समक्ष : एस. एस. सोधी माननीय न्यायमूर्ति*

*मोहर सिंह और अन्य , -याचिकाकर्ता,*

*बनाम*

*हरिंदर सिंह और अन्य , -उत्तरदाता।*

*1988 का सिविल निगरानी सं. 2940।*

*10सितंबर, 1990*

*पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (1949 का III)- धारा 13-बेदखली-व्यक्तिगत आवश्यकता-अपनी अविवाहित बेटी की वृद्धावस्था और मानसिक विकार के कारण भूतल से किरायेदार को व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए बेदखल की मांग करने वाले मकान मालिक की पहली मंजिल बेदखली मुकदमे के दौरान खाली हो जाती है और दूसरे किरायेदार को किराए पर दे दी जाती है- पहली मंजिल पर कब्जा करने में विफलता मकान मालिक को भूतल किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने से वंचित नहीं करती है- किरायेदार का आचरण- दुर्भावनापूर्ण-दंडात्मक हर्जाना- किरायेदार को मुकदमे के दौरान अपने घर में स्थानांतरित होना और , परिसर को बंद और खाली रखना -किरायेदार को कब्जा सौंपने और रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। मुकदमे की खर्च के अलावा दंडात्मक हर्जाने के रूप में 5,000।*

अभिनिर्धारित किया कि जब पूरा घर एक से अधिक किरायेदारों के कब्जे में हो, जिसमें प्रत्येक किरायेदार एक अलग और पृथक हिस्से पर कब्जा करके रह रहा हो, तो विकल्प मकान मालिक के पास है कि वह अपने व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक हिस्से या भागों का चयन करे। जहां मकान मालिक विशेष रूप से भूतल का अधिकार चाहता है और वह भी अविवाहित बेटी के बुढ़ापे और मानसिक विकार के कारण जो एक ठोस कारण है, यह तथ्य कि जब पहली मंजिल खाली हो गई थी, तो उसने उस पर कब्जा नहीं किया था, लेकिन उसे फिर से किराए पर दे दिया था, सिर्फ इस कारण से मकान मालिक की निष्कटपटा पर शक एनएचआई किया जा सकता है।

(पैरा 6)

अभिनिर्धारित किया कि यह तथ्य कि किरायेदार ने अपना घर बनाया और लगभग एक साल तक पट्टान्तरित परिसर को खाली और बिना कब्जे के रखा, यह स्पष्ट रूप से मकान मालिक को नुकसान पहुंचाने और परेशान करने के उसके दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है। इसलिए, किरायेदार के पूरी तरह से अनुचित आचरण को ध्यान में रखते हुए, उसे मकान मालिक को इस मामले में नियुक्त स्थानीय आयुक्तों की लागत सहित किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही के सभी खर्चों का भुगतान करने के अलावा दंडात्मक हर्जाने के रूप में 5,000 रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।

(पैरा 13)

*श्री टी. एस. चीमा, अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ की अदालत के 25 अगस्त, 1988 के आदेश के पुनरीक्षण के लिए धारा 115 CPC के तहत याचिका, जिसमें श्री आर. सी. गुप्ता, एच. सी. एस., किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ की अदालत के 9 नवंबर, 1987 के आदेश की पुष्टि की गई है, जिसमें आवेदन को खर्च के साथ खारीच कर दिया गया था।*

*दावा:पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत घर संख्या 3186, सेक्टर 27-डी, चंडीगढ़ के भूतल से प्रतिवादी को बाहर निकालने के लिए याचिका।*

*पुनरीक्षण में दावा:नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के आदेश को पलटने के लिये निवेदन।*

*याचिकाकर्ताओं की ओर से श्रीमती जयश्री ठाकुर और अधिवक्ता हेमंत सरिन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एम. एल. सरिन। प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता श्री अश्विनी कुमार चोपड़ा।*

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।

## निर्णय

एस. एस. सोधी, माननीय न्यायमूर्ति.

(1) मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर पट्टान्तरित परिसर पर कब्जा करने की मांग करने वाली इस याचिका का उल्लेखनीय बिंदु किरायेदार की प्रबल दुर्भावना है।

(2) ऐसा प्रतीत होता है कि यह परिसर लगभग एक साल से बिना बिजली के कनेक्शन के खाली और बंद है, क्योंकि किरायेदार ने चंडीगढ़ में अपना घर बनाया और वहां स्थानांतरित हो गया। किरायेदार के वकील के पास यह बताने के लिए कोई स्पष्टीकरण नहीं था कि किरायेदार मकान मालिक से इन परिसरों का कब्जा क्यों किया हुआ है।

(3) यहाँ का मकान मालिक 85 वर्षीय राम सिंह है, जिसके परिवार में उसका 60 वर्षीय बेटा मोहर सिंह, उसकी बहू सुशील कौर, और उनकी बड़ी अविवाहित बेटी है जो अब 18 साल से अधिक समय से मानसिक विकार से पीड़ित है। पट्टान्तरित परिसर हाउस 3186, सेक्टर 27, चंडीगढ़ का भूतल है। इस घर में पहली मंजिल है और एक बरसाती भी है। बरसाती पर दो कमरे मकान मालिक के पास हैं जबकि बाकी आवास किरायेदारों के पास है।

(4) बेदखल करने की अपनी याचिका में, मकान मालिक राम सिंह ने अपने बेटे मोहर सिंह से उनकी वृद्धावस्था और सुशील कौर की मानसिक बीमारी के कारण भूतल पर कब्जा करने की मांग की है। यह माना गया है कि, न तो राम सिंह और न ही मोहर सिंह के पास चंडीगढ़ में कोई अन्य आवासीय आवास है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि जब वे सेवा में थे, मोहर सिंह को सरकारी आवासीय आवास आवंटित किया गया था, लेकिन 31 अक्टूबर, 1987 को अपनी सेवानिवृत्ति के बाद से अब उनके कब्जे में नहीं है।

ऐसा प्रतीत होता है कि जमींदारों को राहत देने से इनकार करने में अपीलीय प्राधिकरण का मुख्य कारण यह था कि कार्यवाही विचाराधीन रहने के दौरान, इमारत की पहली मंजिल खाली हो गई और इसे फिर से दूसरे किरायेदार को दे दिया गया। जिसकी वजह से उनकी निष्कपटा पर सवाल उठाए गये।

(5) मामले के इस पहलू से निपटने के लिये, पहले इस तथ्य को समझना चाहिये कि यहाँ मकान मालिक द्वारा उनकी वृद्धावस्था और उनकी बेटी की मानसिक बीमारी के कारण व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर विशेष रूप से इमारत के भूतल पर कब्जे अधिकार माँगा गया था। जहाँ आवेदन के विचाराधीनता रहने के दौरान जो खाली हो गया था वह पहली मंजिल थी और फिर इसे दूसरे किरायेदार को दे दिया गया था। अभिलेख पर साक्ष्य से पता चलता है कि इसे उसी किराए पर दिया गया था जो पिछले किरायेदार द्वारा दिया जा रहा था।

(6) इस बिंदु पर कानून अच्छी तरह से तय किया जा चुका है कि जब पूरा घर एक से अधिक किरायेदार के कब्जे में है, जिसमें प्रत्येक किरायेदार एक अलग और पृथक हिस्से पर कब्जा करके रह रहा हो, तो विकल्प मकान मालिक के पास है कि वह अपने व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक हिस्से या भागों का चयन कर सकता है। जैसे वर्तमान मामले में जहाँ मकान मालिक निर्धारित ठोस और प्रशंसनीय कारणों से विशेष रूप से भूतल का कब्जा चाहता है। तथ्य यह भी है कि जब पहली मंजिल खाली हो गई थी, तो उन्होंने उस पर कब्जा नहीं किया था, बल्कि उसे फिर से किराए पर दे दिया था, परंतु यह कारण मकान मालिक की ईमानदारी पर शक करने के लिये पर्याप्त नहीं है।

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।

(7) हालांकि, किरायेदार के वकील के अनुसार, जहां कार्यवाही के विचाराधीन रहने के दौरान, घर का एक हिस्सा किसी अन्य किरायेदार द्वारा खाली किया जाता है और इसे फिर से किराए पर दिया जाता है तो मकान मालिक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखल करने के आदेश के लिए खुद को अयोग्य घोषित कर देगा। इस बिंदु के समर्थन में (१) कृष्ण डेन और अन्य बनाम ध्यान सिंह; (२) गुरबचन सिंह बनाम श्री चमन लाई कपूर और (३) श्री माखन सिंह बनाम श्री शदेव राज सोनी (३) उद्धृत किए गये। हालांकि, ये सभी मामले वर्तमान मामले से तथ्यों के आधार पर अलग हैं, क्योंकि यहाँ मकान मालिक की याचिका में उल्लिखित विशेष कारणों के लिए विशिष्ट प्रार्थना भूतल के लिए थी।

(8) अपीलीय प्राधिकारी ने उन कारणों के संबंध में मकान मालिकों के खिलाफ भी फैसला सुनाया था, जिनके कारण उन्होंने भूतल पर कब्जा मांगा था। यह भी देखा गया कि साक्ष्य से यह नहीं पता चलता है कि मकान मालिकों की वृद्धावस्था या सुशील कौर की मानसिक बीमारी के कारण, उनके लिए भूतल पर रहना अनिवार्य था। अभिलेख पर साक्ष्य के संदर्भ से पता चलता है कि सुशील कौर की मानसिक स्थिति को स्थापित आदेश के लिए, मकान मालिक ने स्नातकोत्तर चिकित्सा संस्थान, चंडीगढ़ में मनोचिकित्सा विभाग के, डॉ. कृष्ण चंडीरा-मणि (ए. डब्ल्यू. 1) को की गवाह के तौर पर पेश किया, जिन्होंने यह बयान दिया कि सुशील कौर 1972 से स्किजो नामक बीमारी से पीड़ित हैं और उनका अभी भी इलाज चल रहा है। वह यह नहीं बता सके कि यह बीमारी ठीक हो सकती है या नहीं। जहां तक दो मकान मालिकों की उम्र का संबंध है, इस संबंध में कोई संदेह व्यक्त नहीं किया गया है, अर्थात् राम सिंह की उम्र अब 85 वर्ष है जबकि मोहर सिंह की उम्र 60 वर्ष अपीलीय प्राधिकारी ने इस संबंध में (४) राम लाई सुरिदा और अन्य बनाम संतोष कुमारी सूद, मामले पर ध्यान दिलाया जो पहली मंजिल पर रहने वाली मकान मालिकिन के लिए एक मामला था, जो अपनी बीमारी और डॉक्टर की सलाह के कारण भूतल पर एक किरायेदार को बाहर निकालने की मांग कर रही थी। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मानव शरीर की सामान्य बीमारी और उसके क्षय होना भूतल पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए पहली मंजिल पर रहने वाले मकान मालिक को बहाना प्रदान करने के लिए एक आधार नहीं हो सकता है और न ही होना चाहिए, जब तक कि चिकित्सा सलाह के अनुसार ये अनिवार्य न हो। यहां तर्क यह था कि चूंकि कोई चिकित्सा साक्ष्य नहीं दिया गया था, कि मकान मालिक और सुशील कौर के लिए भूतल पर रहना अनिवार्य था, इसलिये जब पहली मंजिल खाली हो गया तो वे उस पर बहुत अच्छी तरह से कब्जा कर सकते थे, परंतु वो ऐसा करने में विफल रहे जिसके कारण वो अब भूतल से बेदखल करने के अधिकार से वंचित है। हालांकि यह तर्क आकर्षक है, लेकिन इस तथ्य की जांच जमींदारों वाले मामले को ध्यान में रख कर नहीं की जा सकती क्योंकि यहाँ मामला परिसर में रहने वाले जमींदारों का नहीं है जो जमीन पर कब्जा करने की मांग कर रहे हैं परंतु कहीं और रहने वाले जमींदारों का उनके घर के एक विशिष्ट हिस्से पर और अच्छे कारणों से कब्जा पाने के लिए था। इसलिए यह न्यायिक पूर्ववृत्त वर्तमान मामले में लागू नहीं होती है।

(9) अतः इन परिस्थितियों में यह निष्कर्ष स्वाभाविक है कि किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने स्पष्ट रूप से इस आधार पर किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश देने से इनकार कर दिया कि मकान मालिकों को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए पट्टित परिसर की आवश्यकता थी।

(10) हालांकि, इस मामले की स्पष्ट विशेषता बाद में घटित घटनाएँ हैं। 12 नवंबर, 1989 को इस न्यायालय में दायर एक आवेदन के अनुसरण में, श्री ए.एल. बहल, अधिवक्ता को पट्टित परिसरों का निरीक्षण करने के लिए स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था ताकि यह रिपोर्ट दी जा सके कि वे बंद पड़े थे या नहीं। 24 नवंबर, 1989 के इस स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट के अनुसार, मुख्य दरवाजा बंद पाया गया था। मकान मालिक से चाबी प्राप्त करने के बाद जब वह पट्टान्तरित परिसर के अंदर गया, तो उसने पाया कि पूरा परिसर 'सुनसान' लग रहा था। सभी कमरे खाली पड़े थे। वहाँ कमरों के सभी दरवाजों पर बहुत सारे युगल गीत थे और बिजली का मीटर भी गर्म था। मीटर पर भी बहुत धूल थी।

(11) आज जब मामला प्रतिवादी-किरायेदार की तरफ से बहस के लिए आया, तो उनसे स्पष्ट रूप से पूछा गया, तो न तो पुष्टि कर सका और न ही इस बात से इनकार कर सका कि पट्टान्तरित परिसर अभी भी खाली पड़ा था या नहीं। श्री जे. पी. एस. संधू, अधिवक्ता, जो उस समय न्यायालय में उपस्थित थे, को परिणामस्वरूप पट्टान्तरित परिसर का दौरा करने और यह रिपोर्ट करने के

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।

लिए प्रतिनियुक्त किया गया था कि क्या पट्टान्तरित परिसर खाली है अगर नहीं तो किसके कब्जे में है। श्री जे.पी. एस. संधू के बयान के अनुसार, जो उनकी वापसी पर दर्ज किया गया था, भूतल पर सभी कमरे खाली पड़े थे और वहां कोई रह भी नहीं रह रहा था और ना ही वहाँ किसी के रहने का कोई संकेत था। उन्होंने खिड़कियों के शीशे में झाँक कर देखा कि किसी भी कमरे में फर्नीचर नहीं था। वे सभी खाली थे और कमरों में और बरामदे में, बाहर के आंगन में भी बहुत धूल थी। इसके अलावा, भूतल पर बिजली का मीटर नहीं था।

(12) इसलिए यह देखा गया कि पट्टान्तरित परिसर नवंबर 1989 में खाली पाया गया था और अब सितंबर 1990 में भी खाली पाया गया है। इसलिए यह कहना उचित होगा कि वे इस पूरी अवधि के दौरान खाली पड़े रहे हैं। याचिकाकर्ता के अनुसार ऐसा तब से हो रहा है जब से प्रतिवादी ने 317, सेक्टर 46-ए, चंडीगढ़ में अपने घर को स्थानांतरित किया है। यह परिस्थिति वास्तव में उत्तरदाता के खिलाफ सबसे प्रतिकूल रूप से प्रतिबिंबित होनी चाहिए। यह स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ताओं को परेशान करने और परेशान करने के उनके दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है।

(13) इस प्रकार मामले की स्थिति और परिस्थितियों को देखते हुए, अपीलीय प्राधिकरण का विवादित आदेश कायम नहीं रह सकता है और तदनुसार इसे रद्द किया जाता है और प्रत्यर्थी-किरायेदार के खिलाफ इस निर्देश के साथ आदेश पारित किया जाता है कि वह 14 सितंबर, 1990 को या उससे पहले पट्टान्तरित परिसर का खाली कब्जा मकान मालिक को सौंप देगा। इसके अलावा, किरायेदार के पूरी तरह से अनुचित आचरण को ध्यान में रखते हुए, उसे याचिकाकर्ता-मकान मालिक को इस मामले में नियुक्त स्थानीय आयुक्तों की लागत सहित किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही की सभी लागतों का भुगतान करने के अलावा, दंडात्मक क्षति के रूप में 5,000 रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।

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।