

ललित बिहारी बनाम संतलाल (जस्टिस नरूला)

पूर्ण पीठ

न्यायमूर्ति आर.एस. नरूला, मन मोहन सिंह गुजराल और राजिन्द्र नाथ मित्तल के समक्ष,

ललित बिहारी,-याचिकाकर्ता

बनाम

संत लाल, प्रतिवादी-

1972 का नागरिक संशोधन संख्या 183।

5 फ़रवरी 1974.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13(3) (ए) (iii) - किराए पर लिया गया परिसर मानव निवास के लिए असुरक्षित और अनुपयुक्त हो रहा है - ऐसे परिसर का मकान मालिक - क्या बिना किसी दलील के किरायेदार को बेदखल करने का दावा कर सकता है या यह साबित करना जरूरी है कि इमारत पुनर्निर्माण के लिए आवश्यक है - क़ानून की व्याख्या - क़ानून की भाषा में संशोधन - कब किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 का खंड 3 (ए) (iii), जैसा कि यह है, किरायेदार की बेदखली के लिए एक स्वतंत्र आधार प्रदान करता है जहां किराए का परिसर असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गया है। विधायिका का इरादा किरायेदारों को परिसर में रहने के लिए प्रोत्साहित करने का नहीं हो सकता है जो उनकी अपनी सुरक्षा को खतरे में डाल देगा और किसी तीसरे पक्ष को भी नुकसान पहुंचा सकता है। मकान मालिक को यह स्थापित करने की आवश्यकता नहीं है कि उसे किसी भी निर्माण कार्य को करने के लिए परिसर की आवश्यकता है क्योंकि इससे बेहद अनुचित परिणाम होंगे क्योंकि उस स्थिति में उसे धन की व्यवस्था करनी होगी और फिर निष्कासन के लिए कार्यवाही शुरू करनी होगी जिसमें उच्च न्यायालय तक निष्कर्ष निकले जाने पर कई साल लग सकते हैं। इसलिए अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के तहत, मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने का दावा कर सकता है यदि वह दलील देता है कि इमारत या किराए की जमीन मानव निवास के लिए अनुपयुक्त या असुरक्षित

हो गई है और उसके लिए आगे यह दलील देना या साबित करना जरूरी नहीं है कि पुनर्निर्माण के लिए इमारत की आवश्यकता है।

(पैरा 10 और 11)

यह निर्धारित किया गया कि यदि किसी क़ानून के शब्द स्वयं सटीक और स्पष्ट हैं तो उन शब्दों को प्रभाव देना होगा और विधायिका के वास्तविक या कथित इरादे को पूरा करने के लिए उनके संचालन को बढ़ाया नहीं जा सकता है। निर्माण का स्थापित नियम यह है कि वाक्यांशों और वाक्यों का अर्थ: व्याकरण के नियमों के अनुसार किया जाना चाहिए, उन मामलों को छोड़कर जहां किसी क़ानून की भाषा अपने सामान्य अर्थ और व्याकरणिक निर्माण में कुछ असुविधा, बेतुकापन, कठिनाई या अन्याय का कारण बनती है, संभवतः अभिप्रेत नहीं है। ऐसे मामलों में किसी क़ानून की भाषा में संशोधन किया जा सकता है या विशेष शब्दों के लिए असामान्य अर्थ बताए जा सकते हैं या उन्हें पूरी तरह से खारिज कर दिया जा सकता है। हालाँकि, इस तरह के पाठ्यक्रम को उन मामलों में अपनाया जाना चाहिए जहां यह निष्कर्ष अप्रतिरोध्य है कि विधायिका ने संभवतः यह इरादा नहीं किया होगा कि शब्द क्या दर्शाते हैं और ड्राफ्ट्समैन की अकुशलता से उत्पन्न लापरवाह भाषा को सही करने की दृष्टि से संशोधन किए जाने हैं या कानून की अज्ञानता, क्योंकि आमतौर पर अदालतें किसी क़ानून में बदलाव करने या उसमें शब्द जोड़ने के लिए हमेशा अनिच्छुक होती हैं।

(पैरा 8)

मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न के निर्णय के लिए 7 अप्रैल, 1972 को माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित द्वारा मामले को पूर्ण पीठ के पास भेजा गया। माननीय श्री न्यायमूर्ति आर.एस. नरूला, माननीय श्री न्यायमूर्ति मन मोहन सिंह गुजराल और माननीय श्री न्यायमूर्ति राजेंद्र नाथ मित्तल की पूर्ण पीठ ने अंततः 5 फरवरी, 1974 को मामले का फैसला किया। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत श्री सालिंग राम सेठ, किराया प्रतिबंध अधिनियम, हिसार अपीलीय प्राधिकारी के आदेश के संशोधन के लिए, दिनांक 20 दिसंबर, 1971, जो श्री आर.डी. अनेजा, किराया नियंत्रक, सिरसा के आदेश दिनांक 19 जून, 1971 द्वारा याचिका खारिज करने की पुष्टि करता है।

याचिकाकर्ता के वकील भहिरथ दास, एस.के. हीराजी और जगमोहन लाल मल्होत्रा।

प्रतिवादी के वकील जे.एन. कौशल, वरिष्ठ वकील अशोक भान।

निर्णय

न्यायमूर्ति गुजराल-1. याचिकाकर्ता ललित बिहारी ने मुख्य रूप से इस आधार पर प्रतिवादी संत लाल को रोरी बाजार, सिरसा में स्थित एक दुकान से बेदखल करने के लिए आवेदन किया था कि परिसर असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गया था और उन्हें नगरपालिका समिति द्वारा उसी को ध्वस्त करने के लिए निर्देशित किया गया था। किरायेदार ने आवेदन का विरोध किया और दलील दी कि इमारत रहने के लिए उपयुक्त थी और मकान मालिक ने किरायेदार को बेदखल करने के एकमात्र उद्देश्य से राष्ट्रपति के साथ मिलीभगत करके नगरपालिका समिति द्वारा एक नोटिस जारी करने में कामयाबी हासिल की थी। इसे देखते हुए, पक्ष मुख्य रूप से निम्नलिखित मुद्दे पर सुनवाई के लिए गए: -

”क्या इमारत मानव निवास के लिए अनुपयुक्त और असुरक्षित है?”

पन्ना लाई बनाम जगन नाथ¹ चूहर माई बनाम बालक राम² और राज कुमारी बनाम शादी लाई³ में निर्धारित नियम पर भरोसा करते हुए विद्वान किराया नियंत्रक ने माना कि यह जमीन मकान मालिक के लिए उपलब्ध नहीं थी। उन्होंने न तो दलील दी और न ही यह साबित किया कि परिसर का दोबारा निर्माण किया जाना था क्योंकि इमारत जर्जर हालत में थी।

2. उपरोक्त निर्णयों के अनुपात के बाद, अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक की अपील को खारिज कर दिया, और दुखी होकर, उसने निचली अदालतों द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की शुद्धता को चुनौती देते हुए वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की। मामला सबसे पहले न्यायमूर्ति एफ.सी. पंडित के समक्ष आया और याचिकाकर्ता की ओर से बताया गया कि डॉ. पियारा लाई कपूर बनाम

¹ 1963 पी.एल.आर. 528.

² 1964 पी.एल.आर. 503=1964 कर. एल.जे. 119.

³ 1969 पी.एल.आर. 245.

कौशल्या देवी⁴ में संत राम बनाम मेखू बाद लाई एंड कंपनी⁵ मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने यह फैसला सुनाया गया कि पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(iii) में उल्लिखित जमीन की स्थापना करते समय मकान मालिक के लिए यह दलील देना और साबित करना आवश्यक नहीं था कि किसी भी निर्माण कार्य को करने के लिए परिसर था। इस प्रश्न पर इस न्यायालय की दो खंडपीठों के बीच न्यायिक राय में भिन्नता को देखते हुए कि क्या मकान मालिक के लिए यह दलील देना और यह स्थापित करना आवश्यक था कि उसे किसी भवन निर्माण कार्य को पूरा करने के लिए परिसर की आवश्यकता है या क्या यह साबित करने के लिए पर्याप्त था कि इमारत असुरक्षित हो गई थी और मानव निवास के लिए अयोग्य हो गई थी, न्यायमूर्ति पी. सी. पंडित ने मामले को पूर्ण पीठ को भेज दिया और इस तरह मामला अंतिम निपटान के लिए हमारे सामने आया है।

3. वर्तमान मामले में बेदखली का आधार जिससे हम चिंतित हैं, याचिका में निम्नलिखित शब्दों में बताया गया था:-

“जिस इमारत पर विवाद है वह जर्जर हालत में है और मानव निवास के लिए असुरक्षित और अनुपयुक्त हो गई है। नगरपालिका समिति, सिरसा ने दिनांक 21-2-1969 के नोटिस के माध्यम से इस आधार पर इसे ध्वस्त करने की मांग की है कि यह किसी भी समय गिर सकती है पल भर में आर्थिक हानि के अलावा मानव जीवन को भी नुकसान हो सकता है।”

शुरुआत में यह कहा जा सकता है कि ऊपर दिए गए आधार में यह दावा नहीं है कि इमारत पुनर्निर्माण के लिए आवश्यक थी और वास्तव में याचिकाकर्ता की ओर से यह तर्क नहीं दिया गया था कि आवेदन में ऐसा कोई दावा शामिल है।

4. पार्टियों के संबंधित तर्कों की खूबियों की जांच करने के लिए। पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद पंजाब अधिनियम कहा जाएगा) के प्रासंगिक प्रावधानों का संदर्भ देना आवश्यक होगा जो धारा 13(3)(ए)(iii) में निहित है और यह प्रावधान इस प्रकार है:-

⁴ 1970 पी.एल.आर. 411.

⁵ ए.आई.आर.1968 दिल्ली 299=1968 पी.एल.आर. 195 (दिल्ली अनुभाग)।

”13(3)(ए).--एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा देने का निर्देश देने वाले आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है-

(iii) किसी भवन या किराए की भूमि के मामले में, यदि उसे सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी सुधार ट्रस्ट के कहने पर किसी सुधार या विकास योजना के तहत कोई निर्माण कार्य करने की आवश्यकता है या यदि मानव निवास के लिए वह असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गई है।”

उपरोक्त प्रावधान पहली बार पन्ना लाल के मामले (1963) 65 पन एलआर 528(सुप्रा) में व्याख्या के लिए आया और चीफ जस्टिस फाल्शॉ द्वारा निम्नलिखित टिप्पणियाँ की गईं। --

”इस तथ्य को छोड़कर कि पंजाब अधिनियम में 'सरकार या स्थानीय प्राधिकारी या किसी सुधार ट्रस्ट के उदाहरण पर' शब्द 'सरकार या दिल्ली सुधार ट्रस्ट के उदाहरण पर' शब्दों के बजाय दो उप के शब्दों में दिखाई देते हैं -धाराएं समान हैं, और यद्यपि पंजाब अधिनियम के शब्द विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा उन पर रखी गई व्याख्या में सक्षम हैं, लेकिन मकान मालिक द्वारा केवल यह दलील दी जानी चाहिए और साबित किया जाना चाहिए कि इमारत असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गई है मानव निवास के लिए, मुझे नहीं लगता कि इसमें कोई संदेह हो सकता है कि पंजाब अधिनियम में वही अर्थ व्यक्त करने का इरादा था जो दिल्ली अधिनियम में है, और यह अफ़सोस की बात है कि दिल्ली अधिनियम में अपनाई गई स्पष्ट व्यवस्था को पंजाब अधिनियम में भी नहीं अपनाया गया।”

फ़ाल्शॉ, सी.जे. द्वारा लिया गया दृष्टिकोण; चूहर मल के मामले (1964) 66 पन एलआर 503 में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच द्वारा फिर से जांच की गई और इसे उचित माना गया। विशेष रूप से इस मामले में सामने आने वाली निम्नलिखित टिप्पणियों का संदर्भ देना आवश्यक है:-

”जमींदारों की ओर से यह तर्क दिया गया है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 को पन्ना लाल के मामले (1963) 65 पन एलआर 528 में फाल्शॉ, सी.जे. द्वारा सुझाए गए तरीके से विधानमंडल द्वारा व्यवस्थित नहीं किया गया है। दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 में अपनाए गए तरीके से, और इसलिए विधायिका द्वारा उचित मानी

जाने वाली व्यवस्था पर उस विशेष व्यवस्था को लागू करने की अनुमति नहीं है, परिणाम में प्रस्तुतीकरण यह है कि, जैसा कि प्रावधान के अनुसार, तथ्य यह है कि परिसर मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है, किरायेदार की बेदखली के लिए एक स्वतंत्र आधार है। इस तरह की व्याख्या का परिणाम यह होगा कि एक मकान मालिक एक किरायेदार को बेदखल करने का हकदार होगा और फिर भी परिसर को अनुमति देगा उन्हें फिर से बनाने का इरादा किए बिना ही गिर जाना। मुझे बहुत संदेह है कि क्या विधायिका ने कभी ऐसा परिणाम देने का इरादा किया था। यह सच है कि अक्सर ऐसा हो सकता है कि एक मकान मालिक पुराने परिसर का पुनर्निर्माण करने की स्थिति में नहीं है, लेकिन उस मामले में उसे किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार होना आवश्यक नहीं है। कुल मिलाकर, इसलिए, मुझे ऐसा लगता है कि फ़ालशॉ, सी.जे. का निर्णय; (1963) 65 पन एलआर 528 सही था और इसे खारिज करने की आवश्यकता नहीं है।”

तर्क यह है कि मकान मालिक के पास परिसर का पुनर्निर्माण करने का साधन नहीं हो सकता है, लेकिन किरायेदार की सुरक्षा सुनिश्चित करने का दायित्व उस पर होगा और इसलिए उसे परिसर खाली कराने की स्थिति में होना चाहिए ताकि किरायेदार को मकान के ढहने से नुकसान न हो। उपरोक्त मामले में निर्माण और संभवतः मकान मालिक को जिम्मेदार ठहराने की भी जांच की गई थी, लेकिन उस बेंच का पक्ष नहीं मिला जिसने चूहर मल के मामले (1964) 66 पन एलआर 503 का फैसला किया। इस सन्दर्भ में निम्न प्रकार देखा गया:--

” पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, आवासीय और वाणिज्यिक दोनों शहरी आवास की कमी के संदर्भ में अधिनियमित किया गया था, और इसलिए यह सोचना उचित लगता है कि विधानमंडल का इरादा यह था कि एक मकान मालिक, जो परिसर का पुनर्निर्माण करना चाहता है या तो उसे ऐसा करने की आवश्यकता है या क्योंकि परिसर असुरक्षित है, उसे किरायेदार से खाली कब्जा प्राप्त करने की अनुमति दी जा सकती है, और इसी तरह, किराए की भूमि के मामले में, यदि उसे निर्माण करने की आवश्यकता होती है तो वह ज़मीन पर कब्जा लेने का हकदार हो सकता है।”

5. राज कुमारी के मामले (1969) 71 पुन एलआर 245 और पीसी पंडित में प्रश्न पर फिर से विचार किया गया। जे. पन्ना लाल के मामले (1963) 65 पुं एलआर 528 और चूहर मल के मामले (1964) 66

पुं एलआर 503 में निर्णयों के अनुपात को स्वीकार करते हुए यह माना गया कि मकान मालिक केवल परिसर प्राप्त करने का हकदार हो सकता है यदि वह वास्तव में फिर से चाहता है। या तो उन्हें इसलिए खड़ा किया गया क्योंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसकी आवश्यकता थी या क्योंकि परिसर अब मानव निवास के लिए सुरक्षित या उपयुक्त नहीं था।

6. इसके विपरीत दृष्टिकोण के लिए हमारा ध्यान मदन लाल कपूर बनाम नंद सिंह , 1966 क्यूआर एलजे 772 , संत राम बनाम मेखू लाल एंड कंपनी की ओर आकर्षित किया गया है; (1968) 70 पुन एलआर (डी) 195 = एआईआर 1968 दिल्ली 299(एफबी) , और डॉ. पियारा लाल कपूर बनाम कौशल्या देवी , (1970) 72 पुन एलआर 411 इनमें से पहले मामले में, वह प्रश्न जिसके साथ हम हैं अब संबंधित सीधे तौर पर शामिल नहीं था और इस पर विस्तार से विचार नहीं किया गया था और केवल पन्ना लाल के मामले (1963) 65 पुन एलआर 528 में फाल्साँ, सीजे द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की शुद्धता के बारे में संदेह व्यक्त किया गया था। डॉ. पियारा लाल कपूर के मामले में फिर से, इसमें शामिल मुख्य प्रश्न कुछ अलग था। उस मामले में यह तर्क दिया गया था कि नष्ट किए गए परिसर के कुछ हिस्से जो मानव निवास के लिए अनुपयुक्त या असुरक्षित थे, उन्हें हटा दिया गया है और परिसर का शेष भाग मानव निवास के लिए अनुपयुक्त या असुरक्षित साबित नहीं हुआ है। धारा 13(3)(ए)(iii) के तहत किरायेदार के खिलाफ कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। हालाँकि, इस प्रश्न की जाँच करते समय संत राम के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त की गई राय थी कि पंजाब अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(iii) के तहत एक मकान मालिक के लिए यह दलील देना और साबित करना आवश्यक नहीं है कि उसे इसकी आवश्यकता है। किसी भी निर्माण कार्य को करने के लिए परिसर और बेदखली का आदेश पारित किया जा सकता है, भले ही मकान मालिक द्वारा यह स्थापित किया गया हो कि इमारत मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गई है, विस्तृत तर्क के बावजूद कानून के सही बयान के रूप में स्वीकार किया गया था इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए जांच नहीं की गई। इस दृष्टिकोण की सत्यता या अन्यथा की जांच के लिए हमें मुख्य रूप से संत राम के मामले में निर्णय के अनुपात पर निर्भर रहना होगा।

7. पंजाब अधिनियम की धारा 13 के खंड (3)(ए)(iii) की सरल भाषा को ध्यान में रखते हुए , इसके प्रासंगिक प्रावधान को पढ़ने का एकमात्र उचित तरीका इस प्रकार है:--

”किसी भी भवन या किराए की भूमि के मामले में..... यदि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है।

पन्ना लाल के मामले (1963) 65 पन एलआर 528 में निर्णय के अनुपात का समर्थन खोजने के लिए खंड के प्रासंगिक भाग को निम्नानुसार पढ़ना होगा: -

”किसी भी भवन या किराए की भूमि के मामले में, यदि उसे किसी भवन निर्माण कार्य के लिए इसकी आवश्यकता होती है, यदि वह मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गई है।” उपरोक्त का एक मात्र अवलोकन यह दर्शाता है कि अभिव्यक्ति ”किसी भी निर्माण कार्य” के बाद कोई अल्पविराम नहीं है और इसलिए, इस व्यवस्था को उचित रूप से स्वीकार नहीं किया जा सकता है और किसी भी स्थिति में दूसरा ”यदि” गलत स्थान पर होगा और इसे प्रतिस्थापित करना होगा शब्द ”क्योंकि”। वास्तव में, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित श्री जेएन कौशल ने अपनी सामान्य प्रेरणा से इस व्यवस्था को अपनाने और भाषा में संशोधन के लिए हमारी सराहना की है।

8. इस विवाद की जांच करते समय यह ध्यान में रखना होगा कि यदि किसी क़ानून के शब्द स्वयं सटीक और स्पष्ट हैं तो उन शब्दों को प्रभाव देना होगा और वास्तविक या अनुमानित इरादे को पूरा करने के लिए उनके संचालन को बढ़ाया नहीं जा सकता है विधायिका का. यह निर्माण का एक स्थापित नियम है कि वाक्यांशों और वाक्यों को व्याकरण के नियमों के अनुसार समझा जाना चाहिए, उन मामलों को छोड़कर जहां किसी क़ानून की भाषा अपने सामान्य अर्थ और व्याकरणिक निर्माण में कुछ असुविधा, बेतुकापन, कठिनाई या अन्याय का कारण बनती है, संभवतः नहीं अभिप्रेत। ऐसे मामलों में किसी क़ानून की भाषा में संशोधन किया जा सकता है या विशेष शब्दों के असामान्य अर्थ बताए जा सकते हैं या उन्हें पूरी तरह से अस्वीकार किया जा सकता है। हालाँकि, इस तरह के पाठ्यक्रम को उन मामलों में अपनाया जाना चाहिए जहां यह निष्कर्ष अप्रतिरोध्य है कि विधायिका ने संभवतः यह इरादा नहीं किया होगा कि शब्द क्या दर्शाते हैं और ड्राफ्ट्समैन की

अकुशलता से उत्पन्न लापरवाह भाषा को सही करने की दृष्टि से संशोधन किए जाने हैं। या कानून की अज्ञानता, क्योंकि आमतौर पर अदालतें किसी कानून में बदलाव करने या उसमें शब्द जोड़ने के लिए हमेशा अनिच्छुक होती हैं। उपरोक्त के आलोक में प्रासंगिक प्रावधान की जांच करते हुए मुझे इस बात पर यकीन नहीं है कि विधायिका ने वह इरादा नहीं किया होगा जो शब्द स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं या कि सुझाए गए संशोधन केवल लापरवाह भाषा का सुधार है और वास्तव में शब्दों को वही अर्थ देगा जो वह चाहता है। विधान मंडल। न तो उस संदर्भ के आधार पर जिसमें खंड (3) आता है, न ही अधिनियम की वस्तुओं या संभावित विधायी इरादे के आधार पर श्री कौशल द्वारा प्रासंगिक खंड के निर्माण में इस तरह के बदलाव को मजबूर करने के लिए कोई कारण सुझाया गया है जो अन्यथा स्पष्ट एवं स्पष्ट है।

9. ऐसा प्रतीत होता है कि पन्ना लाल के मामले में (1963) 65 पन एलआर 528 फालशाँ , सीजे, पंजाब अधिनियम की धारा 13(3)(ए) के खंड (iii) की व्याख्या करते समय, मुख्य रूप से संबंधित में अपनाई गई व्यवस्था से प्रभावित थे। दिल्ली एवं अजमेर-मारवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम में प्रावधान। 1947 (इसके बाद इसे दिल्ली अधिनियम कहा जाएगा) जो इस प्रकार है:-

”9(1) किसी भी अनुबंध में निहित किसी भी बात के बावजूद, कोई भी अदालत किसी मकान मालिक के पक्ष में कोई डिक्री पारित नहीं करेगी, या किसी मकान मालिक के पक्ष में कोई आदेश नहीं देगी, चाहे डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा, किसी भी किरायेदार को बेदखल कर दे, चाहे वह हो या नहीं किरायेदारी की अवधि समाप्त हो गई है, जब तक कि वह संतुष्ट न हो:-

XX XX XX XX

(जे) कि मकान मालिक को किसी भी निर्माण कार्य को करने के लिए परिसर की आवश्यकता है-

(i) किसी सुधार योजना, या विकास योजना के अनुसरण में सरकार या दिल्ली सुधार ट्रस्ट के कहने पर, या

(ii) क्योंकि परिसर मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है।”

प्रासंगिक पंजाब प्रावधान के साथ उपरोक्त की तुलना मात्र से दोनों प्रावधानों में प्रयुक्त भाषा और व्यवस्था में अंतर सामने आ जाएगा और इस अंतर को देखते हुए यह निष्कर्ष निकालने का कोई कारण नहीं है कि खंड द्वारा वही अर्थ व्यक्त करने का इरादा था (iii) पंजाब अधिनियम की धारा 13(3)(ए) के अनुसार दिल्ली अधिनियम के संगत प्रावधान के अनुसार। दरअसल इस मामले पर विचार करते समय फाल्साँ. सीजे; इस अंतर और इस तथ्य के प्रति पूरी तरह से सचेत था कि पंजाब अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(iii) के शब्द , यदि स्पष्ट रूप से पढ़े जाएं, तो इस भाषा से निकाले जाने वाले अर्थ के लिए सक्षम नहीं थे। प्रावधान। लेकिन किसी कारण से, जो फैसले में स्पष्ट रूप से नहीं बताया गया है, यह निष्कर्ष निकाला गया कि पंजाब अधिनियम को लागू करते समय विधायिका का इरादा उस विधायी इरादे का पालन करना था जो दिल्ली अधिनियम की धारा 9 (जे) के पीछे था और इस आधार पर आगे बढ़ते समय पन्ना लाल के मामले में फैसला आ गया। विद्वान मुख्य न्यायाधीश के प्रति अत्यधिक सम्मान के साथ, मैं निर्णय के अनुपात को कानून की सही स्थिति निर्धारित करने के रूप में स्वीकार करने में असमर्थ हूँ।

10. चूहर मल के मामले (1964) 66 पन एलआर 503 में तर्क है कि धारा 13(3)(ए)(iii) की सरल भाषा और उसमें मौजूद शब्दों की व्यवस्था एक मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करने का दावा करने का अधिकार देती है। यह स्थापित करते हुए कि इमारत मानव निवास के लिए अनुपयुक्त और असुरक्षित थी, स्पष्ट रूप से खारिज नहीं किया गया था, लेकिन कुछ निश्चित परिणामों की संभावना से बचने के लिए एक अलग व्याख्या की गई थी जो विद्वान न्यायाधीशों के विचार में उचित नहीं थी। हालाँकि, पंजाब अधिनियम की धारा 13(3)(ए)(iii) की सामान्य भाषा से हटने का कोई अनिवार्य कारण नहीं सुझाया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 13(3)(ए)(iii) की शब्दावली , जैसा कि वर्तमान में है, एक मकान मालिक को इमारत को खाली करने की अनुमति देगा यदि यह असुरक्षित और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त है और फिर भी इसे ध्वस्त या पुनर्निर्माण नहीं किया जा सकता है, लेकिन यह शायद ही यह मानने का कोई प्रशंसनीय कारण प्रस्तुत कर सके कि विधायिका का इरादा इस प्रावधान की स्पष्ट भाषा में व्यक्त इरादे से अलग था। इसे अधिक प्रासंगिकता और संभाव्यता के साथ नहीं तो समान बल के साथ प्रचारित किया जा सकता है, कि

विधायिका का इरादा किरायेदारों को ऐसी इमारत में रहना जारी रखने का नहीं था जो खतरनाक या असुरक्षित थी और जिससे जीवन, अंग और संपत्ति का नुकसान हो सकता था। इसके अलावा, इस पहलू की जांच करते समय यह भी ध्यान देना होगा कि किसी इमारत की असुरक्षित स्थिति न केवल किरायेदार को बल्कि तीसरे पक्ष को भी नुकसान पहुंचा सकती है। मेरे लिए, इसलिए, यह निष्कर्ष अप्रतिरोध्य प्रतीत होता है कि खंड (3)(ए)(iii) जैसा कि यह वर्तमान में है, किरायेदार की बेदखली के लिए एक स्वतंत्र आधार प्रदान करता है जहां इमारत असुरक्षित हो गई है और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गई है।

11. उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने में मैं संत राम के मामले एआईआर 1968 दिल्ली 299 (एफबी) में निर्णय के अनुपात से प्रभावित हुआ हूं, जहां प्रासंगिक चर्चा निम्नलिखित शब्दों में प्रकट होती है, जिसे मैं सम्मानपूर्वक उधार लेता हूं-

”तर्क में कमज़ोरी बिल्कुल स्पष्ट है। पंजाब अधिनियम की भाषा का अर्थ लगाने के बजाय, यह दिल्ली प्रावधान था जिसे सबसे आगे रखा गया था और यह माना गया था कि पंजाब विधायिका ने दिल्ली अधिनियम की योजना को अपनाने का इरादा किया होगा और यह शायद ड्राफ्ट्समैन की ओर से कुछ चूक या अकुशलता के कारण था कि अलग-अलग इरादे बताने वाले अलग-अलग वाक्यांशों का उपयोग किया गया था। विधायी इरादे के बीच पूर्ण पहचान की धारणा को जन्म देते हुए पंजाब अधिनियम की योजना का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था दो कानून-निर्माताओं की। सम्मान के साथ बोलते हुए, हम इस निर्णय के अनुपात और तर्क पर अपनी दृढ़ असहमति व्यक्त करने में मदद नहीं कर सकते।

.....

जो कारण दुलत, जे. के साथ मेल खाते प्रतीत होते हैं, वे हमें क़ानून को फिर से लिखने या मसौदा तैयार करने वाले को उस विधायी इरादे से अलग करने के लिए पर्याप्त रूप से ठोस नहीं लगते हैं जो कि स्पष्ट भाषा और योजना से उचित रूप से समझ में आता है। वैधानिक प्रावधान. चुहर मल के मामले, 1964 क्यूआर एलजे 119 = 66 पन एलआर 503 के फैसले में पुनरुत्पादित पंजाब प्रावधान

की तुलना, जो कि बेंच ने फाल्शॉ, सीजे की राय में उक्त प्रावधान के फ्रेम के रूप में महसूस की थी, की तुलना स्पष्ट रूप से सामने लाती है। त्रुटि, यदि पूरे सम्मान के साथ हम ऐसा कह सकते हैं, जिसमें न्यायालय दोनों अवसरों पर गिर गया। पंजाब प्रावधान को फिर से व्यवस्थित करने के लिए कोई कारण नहीं बताया गया है ताकि इसे दिल्ली प्रावधान के अनुरूप लाया जा सके। इस संबंध में, यह कभी नहीं भूलना चाहिए कि एक क़ानून को अधिनियमित और घोषित, घोषित और प्रतिपादित रूप में लिया, समझा और लागू किया जाना चाहिए।” इस प्रश्न पर विचार करते समय संत राम के मामले में दुआ, जे द्वारा भी यह देखा गया था एआईआर 1968 दिल्ली 299(एफबी) कि विधायिका का इरादा किरायेदारों को परिसर में रहने के लिए प्रोत्साहित करने का नहीं हो सकता है जो उनकी अपनी सुरक्षा को खतरे में डाल देगा। आगे बताया गया कि यदि मकान मालिक को यह स्थापित करने की आवश्यकता होती है कि उसे ले जाने के लिए परिसर की आवश्यकता है किसी भी निर्माण कार्य के लिए इसके अत्यधिक अनुचित परिणाम होंगे क्योंकि उस स्थिति में उसे ”धन की व्यवस्था करनी होगी और फिर निष्कासन के लिए कार्यवाही शुरू करनी होगी, जिसे अंततः उच्च न्यायालय तक पहुंचाने में वर्षों लग सकते हैं” और इस पूरे समय के दौरान धन को मकान मालिक द्वारा लॉक करके रखना होगा। मकान मालिक को इस संभावित कठिनाई का सामना करना पड़ सकता है, इसे ध्यान में रखते हुए, यह सही ढंग से देखा गया कि जब तक विधायी इरादे ऐसे परिणामों के लिए स्पष्ट रूप से समझ में नहीं आते, तब तक इसकी अनुमति नहीं होगी। ऐसे नतीजे पर पहुंचने के लिए प्रावधान की भाषा पर दबाव डालें।

12. ऊपर बताया गए कारणों से. मेरा मानना है कि इस मामले का फैसला निचली अदालतों द्वारा गलती से किया गया था और पंजाब अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के तहत मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने का दावा कर सकता है यदि वह दलील देता है कि इमारत या किराए की जमीन मानव निवास के लिए अनुपयुक्त या असुरक्षित हो गई है। और उसके लिए आगे यह दलील देना या साबित करना आवश्यक नहीं है कि इमारत पुनर्निर्माण के लिए आवश्यक है। मामले पर इस दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए, मैं पुनरीक्षण याचिका की अनुमति देते हुए, निचली अदालतों के आदेशों को रद्द कर दूंगा और निर्देश दूंगा कि मामले की सुनवाई अब किराया नियंत्रक द्वारा की जा सकती है क्योंकि अंक संख्या 2 पर उनके द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया था। क्या

ललित बिहारी बनाम संतलाल (जस्टिस नरूला)

इमारत मानव निवास के लिए अनुपयुक्त या असुरक्षित थी। इसमें शामिल प्रश्न की कठिन प्रकृति को ध्यान में रखते हुए मैं पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दूंगा।

आरएस नरूला, जे.

13. मैं सहमत हूं.

राजेंद्र नाथ मित्तल, जे.

14. मैं सहमत हूं.

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।

स्मृति

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
कुरुक्षेत्र, हरियाणा