लेकिन मामले की अजीब परिस्थितियों में, लागत के रूप में कोई आदेश नहीं होगा।

एस.एस. संधावलिया, न्यायमूर्ति- मैं सहमत हूं।

के.एस.के.

रिविजनल सिविल

न्यायमूर्ति डी. के. महाजन के समक्ष

गुरचरण सिंह – याचिककर्ता

बनाम

देवकी नंदन और अन्य, उत्तरदाता

1969 का सिविल संशोधन संख्या 266

10 अक्टूबर, 1969 1

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 की धारा 2 (i) - विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम (1954 *का XLIV)* - धारा *29* – 'किराया' - जिसका अर्थ है - विस्थापित संपत्ति के *आवंटी द्वारा संरक्षक को देय राशि - चाहे वह किराए के बराबर हो - एक आवंटी के कब्जे में विस्थापित संपत्ति का हस्तांतरण - आवंटी और हस्तांतरणी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध - क्या सृजित किया गया है - आवंटी को किराए के बकाया में आवंटी का संबंध स्थानांतरण - स्थानांतरण के साठ दिनों के भीतर बकाया राशि का भुगतान नहीं किया जाता है - धारा* 29 - *क्या ऐसे आवंटी पर लागू होती है।*

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में प्रयुक्त 'किराया' शब्द का अर्थ किरायेदार द्वारा मकान मालिक को भुगतान करना है। दूसरे शब्दों में, 'किराया' का एक तकनीकी अर्थ है और यद्यपि इस अभिव्यक्ति का उपयोग लाइसेंसधारक के मामले में कुछ समय के लिए शिथिल रूप से किया गया है, फिर भी यह लाइसेंस धारक द्वारा

अपने लाइसेंसकर्ता को भुगतान किए गए उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे का उल्लेख नहीं करता है। (पैरा 4)

यह अभिनिर्धारित किया गया कि विस्थापित संपत्ति के आवंटी द्वारा संरक्षक को देय राशि को किराया नहीं कहा जा सकता है क्योंकि आवंटी संरक्षक का किरायेदार नहीं है, बल्कि केवल एक लाइसेंसधारी है। मामले का सार यह है कि केवल वही व्यक्ति किरायेदार है जो मकान मालिक को 'किराया' देने के लिए उत्तरदायी है, न कि उपयोग और व्यवसाय के लिए धनराशि। (पैरा 4)

यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब किसी आवंटी के कब्जे में विस्थापित संपत्ति को विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, 1954 के तहत स्थानांतरित किया जाता है, तो ऐसे आवंटी और हस्तांतरणी के बीच का संबंध मकान मालिक और किरायेदार का नहीं होता है क्योंकि आवंटी हस्तांतरणी को किराए के भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं होता है। उसका दायित्व केवल उपयोग और व्यवसाय के लिए हस्तांतरणकर्ता को मुआवजे का भुगतान करना है, न कि किराए पर। आवंटी केवल तभी किरायेदार बनता है जब वह अधिनियम की धारा 29 के अंतर्गत आता है, जिसके तहत ऐसे आवंटी हस्तांतरणी के किरायेदार बन जाते हैं, जैसे कि किराए का भुगतान करना और अन्यथा जिस पर उन्होंने हस्तांतरण से तुरंत पहले संपत्ति रखी थी। हालांकि, इस धारा के तहत दी गई सुरक्षा पूर्ण नहीं है और दो साल की अवधि के लिए सीमित है। (पैरा 4)

यह अभिनिर्धारित किया गया कि यदि विस्थापित संपत्ति का कोई आवंटी ऐसी संपत्ति के हस्तांतरण की तारीख पर किराए के बकाया में है और हस्तांतरण की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर उस दायित्व का निर्वहन नहीं किया है, तो धारा 29 के प्रावधान उस पर लागू नहीं होंगे और उसकी स्थिति को आवंटी से किरायेदार के रूप में नहीं बदला जाता है। (पैरा 4)

ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट की धारा 15(5) के तहत 1949 के एक्ट नंबर 3 के तहत अपीलीय प्राधिकारी श्री सलग राम सेठ के 26 फरवरी, 1969 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है, जिसमें कमल के किराया नियंत्रक श्री एसएन प्रकाश के 6 अक्टूबर, 1967 के आदेश की पुष्टि की गई है, जिसमें लागत के साथ आवेदन की अनुमति दी गई थी और गुरचरण सिंह किरायेदार प्रतिवादी को मुकदमा संपत्ति से बाहर निकालने का आदेश दिया गया था।

याचिकाकर्ता की ओर से राजिंदर सच्चर, एडवोकेट

उत्तरदाताओं के लिए वकील राजिंदर नाथ मित्तल

निर्णय

यह याचिका ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट के तहत दायर की गई है और अपीलीय अधिकारी के उस आदेश के खिलाफ दायर की गई है, जिसमें गुरचरण सिंह को बेदखल करने के रेंट कंट्रोलर के फैसले की पुष्टि की गई है। तथ्यों पर व्यावहारिक रूप से कोई विवाद नहीं है। विवादित परिसर खाली संपत्ति थी और गुरचरण सिंह को आवंटित की गई थी। इन परिसरों को प्रतिवादी देवकी नंदन द्वारा नीलामी में खरीदा गया था, और बिक्री प्रमाण पत्र उन्हें प्रदान किया गया था। नीलामी 28 जून, 1961 को हुई थी। बिक्री की पुष्टि 9 अक्टूबर, 1961 को की गई थी, लेकिन बिक्री प्रमाण पत्र 25 मई, 1965 को जारी किया गया था। इसने 1 अगस्त, 1964 से देवकी नंदन पर शीर्षक की पुष्टि की। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 के तहत वर्तमान आवेदन 28 जून, 1966 को गुरचरण सिंह के खिलाफ दायर किया गया था। निष्कासन का दावा दो आधारों पर किया गया था, अर्थात्:

1. कि किरायेदार किराए के बकाया में था, और

2. कि मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता थी।

किरायेदार ने दलील दी कि विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम की धारा 29 के प्रावधानों के मद्देनजर आवेदन सुनवाई योग्य नहीं है, क्योंकि दो साल की अवधि 1 अगस्त, 1964 से समाप्त नहीं हुई थी। उन्होंने यह भी दलील दी कि उनके और देवकी नादान के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं है। पक्षकारों की दलीलों पर किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए -

1. क्या मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों के बीच मौजूद है?

2. क्या 1954 के अधिनियम संख्या XII की धारा 29 के तहत कोई नोटिस दिया गया था? यदि नहीं, तो किस प्रभाव से?

3. किराए की दर क्या थी?

4. क्या दोनों किरायेदार संयुक्त किरायेदार हैं? यदि नहीं, तो किस प्रभाव से?

5. क्या प्रतिवादी याचिका में लगाए गए आधारों पर निष्कासन के लिए उत्तरदायी है।

(2) किराया नियंत्रक ने पाया कि दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था, विस्थापित व्यक्ति

(मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम की धारा 29 के अनुसार किसी नोटिस की आवश्यकता नहीं थी, कि किराए की दर रात 10 रुपये थी, कि गुरचरण सिंह और फूला सिंह संयुक्त किरायेदार थे और किरायेदार याचिका में लिए गए दोनों आधारों पर बेदखली के लिए उत्तरदायी थे। यह एक तथ्य के रूप में पाया गया कि किरायेदार _किराए के बकाया में था और मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता थी। अपीलीय प्राधिकरण में इस फैसले के खिलाफ अपील को कोई सफलता नहीं मिली। किरायेदार जो अपीलीय प्राधिकारी के आदेश से असंतुष्ट है, इस न्यायालय में संशोधन के लिए आया है।

(3) किरायेदार के वकील का सबसे महत्वपूर्ण तर्क यह है कि विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम की धारा 29 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं और तथाकथित किरायेदार की स्थिति एक आवंटी की थी और विस्थापित संपत्ति अधिनियम के प्रशासन में 'आवंटी' की परिभाषा के अनुसार, जिसके तहत आवंटन किया गया था, वह पट्टेदार नहीं है। यह माना जाता है कि याचिकाकर्ता की स्थिति केवल एक लाइसेंसधारी की है और इस प्रकार, किराया अदालत के पास पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 के तहत निष्कासन का आदेश पारित करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। इस मामले को सिविल कोर्ट में ले जाया जाना चाहिए। इस तर्क को प्रतिवादी मकान मालिक के विद्वान वकील द्वारा खारिज कर दिया गया है। यह आग्रह किया जाता है कि भले ही धारा 29 के प्रावधान याचिकाकर्ता पर लागू नहीं होते हैं, फिर भी याचिकाकर्ता पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 2 (आई) के अर्थ के भीतर एक किरायेदार है। अब कोई विवाद नहीं है कि तथाकथित किरायेदार है किराए के बकाया में और किराए का भुगतान नहीं किया गया है और मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता होती है। विवाद इस सवाल तक सीमित है कि याचिकाकर्ता की स्थिति किरायेदार की है या नहीं, क्योंकि यदि स्थिति किरायेदार की है, तो निस्संदेह, किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण का आदेश प्रबल होगा। जहां तक याचिकाकर्ता की स्थिति का संबंध है, मुझे ऐसा प्रतीत होता है कि श्री सच्चर का तर्क ठोस है और इसकी जीत होनी चाहिए।

(4) संरक्षक का आवंटी संरक्षक का किरायेदार नहीं है। यह 1950 के इवैक्यूई संपत्ति प्रशासन अधिनियम की धारा 2 (ए) में 'आवंटन' शब्द की परिभाषा से स्पष्ट है। यह परिभाषा निम्नलिखित शब्दों में है:-

> "2 (ए) "आवंटन" का अर्थ है किसी अन्य व्यक्ति को किसी अचल विस्थापित संपत्ति के उपयोग या कब्जे के अधिकार के लिए इस संबंध में विधिवत रूप से अधिकृत व्यक्ति द्वारा अनुदान, लेकिन पट्टे के माध्यम से अनुदान शामिल नहीं है;"

इस परिभाषा से स्पष्ट है कि आवंटी पट्टेदार नहीं है बल्कि वह मात्र एक लाइसेंसधारी है। इसलिए, जब विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम के तहत नीलामी या अन्यथा परिसर का निपटान किया जाता है, तो संरक्षक का आवंटी

हस्तांतरणी का किरायेदार नहीं बन जाएगा। ऐसे आवंटियों को कुछ सुरक्षा प्रदान करने के लिए विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम की धारा 29 लागू की गई थी, जिसका कारण यह था कि ज्यादातर ये आवंटी विस्थापित थे। इसलिए, धारा 29 के तहत एक प्रावधान पेश किया गया था, जिसके तहत ऐसे आवंटी किराए के भुगतान के समान नियमों और शर्तों पर हस्तांतरणकर्ताओं के किरायेदार बन गए और अन्यथा जिस पर उन्होंने हस्तांतरण से तुरंत पहले संपत्ति रखी थी। लेकिन जो संरक्षण प्रदान किया गया था वह पूर्ण नहीं था और दो साल की अवधि के लिए सीमित था। यहां तक कि दो साल की उस अवधि के दौरान भी ऐसे व्यक्ति को बेदखल किया जा सकता है यदि धारा 29 (1) के खंड (ए), (बी) और (सी) में उल्लिखित आधार लागू होते हैं। संदर्भ की सुविधा के लिए इन खंडों को नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:-

> "(क) उसने संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का IV) की धारा 106 में उपबंधित तरीके से हस्तांतरणकर्ता द्वारा उसे मांग का नोटिस दिए जाने की तारीख के एक महीने के भीतर स्थानांतरण की तारीख के बाद देय किराए की बकाया राशि का न तो भुगतान किया है और न ही प्रस्तुत किया है;
>
> (ख) जो उसने हस्तांतरणकर्ता की लिखित सहमति प्राप्त किए बिना किया है-
>
> (i) संपत्ति के पूरे या किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ अलग या अन्यथा, या
>
> (ii) संपत्ति का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया था जिसके लिए वह हस्तांतरण से तुरंत पहले इसका उपयोग कर रहा था;
>
> (ग) कि उसने कोई ऐसा कार्य किया है जो संपत्ति के लिए विनाशकारी या स्थायी रूप से हानिकारक है।"

इसलिए, आवंटी की स्थिति, जो स्थानांतरण पर, किरायेदार के रूप में परिवर्तित हो जाती है, उसे पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम सहित सभी उद्देश्यों के लिए किरायेदार बना देगी। इस प्रकार, यह सवाल कि गुरचरण सिंह किरायेदार था या नहीं, इस सवाल पर निर्भर करेगा कि क्या वह विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम की धारा 29 के दायरे में आता है। तथापि, धारा 29 की उपधारा (2) में यह प्रावधान है कि समय-समय पर अधिसूचना द्वारा केन्द्र सरकार को व्यक्तियों के वर्ग और मुआवजा पूल में अचल संपत्ति के खंड को विनिदष्ट करना था जिसके संबंध में इस धारा (धारा 29) के उपबंध लागू होंगे। इस उपधारा के अनुसरण में एस.आर.ओ. 2219 अधिसूचना जारी की गई। इसने धारा 29 को लागू किया,

(क) अनुसूची I में निर्दिष्ट व्यक्तियों के वर्ग के लिए, उन लोगों के अलावा जिन्होंने धोखाधड़ी या गलत बयानी से प्राप्त किया है

कई आवंटन या जो, आवासीय परिसर के मामले में पहले से ही अपनी खुद की एक आवासीय संपत्ति के मालिक हैं;

अनुसूची I में, खंड 2 सामग्री है और यह इस प्रकार है: –

"2. प्रत्येक व्यक्ति, जिसके विरुद्ध उसके वैध कब्जे में संपत्ति के संबंध में किराए का कोई बकाया है- संपत्ति के हस्तांतरण की तारीख पर खड़ा है, लेकिन जिसने ऐसी तारीख के साठ दिनों के भीतर ऐसी बकाया राशि का भुगतान किया है।"

इसलिए, यह स्पष्ट है कि गुरचरण सिंह धारा 29 के दायरे में आते यदि वह स्थानांतरण की तारीख पर किराए के बकाया में नहीं थे और स्थानांतरण की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर इसका निर्वहन कर चुके थे। यह सामान्य आधार है कि गुरचरण सिंह पर किराए का बकाया था और उसने अनुसूची 1 के खंड 2 में प्रदान की गई साठ दिनों की अवधि के भीतर इसका भुगतान नहीं किया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि धारा 29 के प्रावधान गुरचरण सिंह पर लागू नहीं होंगे और उनकी स्थिति एक आवंटी से किरायेदार की स्थिति में नहीं बदली गई है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि आवंटी की स्थिति केवल एक लाइसेंसधारक की है और उसे उन अधिकारों के अलावा कोई अधिकार प्राप्त नहीं है जो केवल लाइसेंसधारी द्वारा प्राप्त किए जाते हैं। अगला सवाल यह उठता है कि क्या गुरचरण सिंह पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में परिभाषित उस अभिव्यक्ति के अर्थ के भीतर देवकी नंदन का किरायेदार है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 2 (आई) किरायेदार को बहुत व्यापक शब्दों में परिभाषित करती है, अर्थात्, "कोई भी व्यक्ति जो किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है"। इसी तरह, मकान मालिक को धारा 2 (सी) के तहत "किराया प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति" के रूप में परिभाषित किया गया है। इसलिए, मामले का सार यह है कि केवल वही व्यक्ति किरायेदार है जो मकान मालिक को किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। दूसरे शब्दों में, जो भुगतान किया जाना है वह किराया है और उपयोग और व्यवसाय के लिए धन की राशि नहीं है। सवाल यह है कि क्या परिसर के उपयोग के लिए लाइसेंसधारक द्वारा देय किसी राशि को किराया कहा जा सकता है। मुझे ऐसा प्रतीत होता है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में प्रयुक्त 'किराया' शब्द का अर्थ किरायेदार द्वारा मकान मालिक को भुगतान करना है। दूसरे शब्दों में, 'किराया' का एक तकनीकी अर्थ है और यह कि इस अभिव्यक्ति का उपयोग लाइसेंसधारक के मामले में कुछ समय के लिए शिथिल रूप से किया गया है, लेकिन यह लाइसेंसधारक द्वारा अपने लाइसेंसकर्ता को भुगतान किए गए उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे का उल्लेख नहीं करेगा। इसलिए गुरचरण सिंह द्वारा कस्टोडियन को देय राशि को किराया नहीं कहा जा सकता है। यह स्पष्ट रूप से इस प्रकार है कि गुरचरण सिंह के बीच संबंध

और देवकी नंदन एक मकान मालिक और किरायेदार नहीं है क्योंकि गुरचरण सिंह देवकी नंदन को किराया देने के लिए उत्तरदायी नहीं है। उनका दायित्व केवल देवकी नंदन को उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे का भुगतान करना था, न कि किराए पर। इसलिए, यह माना जाना चाहिए कि देवकी नंदन और गुरचरण सिंह के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं है। मामले के इस दृष्टिकोण में, किराया नियंत्रक, साथ ही अपीलीय प्राधिकरण के पास पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 के तहत देवकी नंदन की याचिका पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। वास्तव में, देवकी नंदन का उपाय लाइसेंसधारक को बाहर निकालने के लिए साधारण सिविल न्यायालयों में था।

(5) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, मैं इस याचिका को स्वीकार करता हूं और अपीलीय प्राधिकरण के साथ-साथ किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द करता हूं जिसमें याचिकाकर्ता गुरचरण सिंह को बेदखल करने का आदेश दिया गया था। हालांकि, मैं पार्टियों को अपनी लागत को वहन करने के लिए छोड़ देता हूं।

आर.एन. *लाख*

अपीलीय सिविल

डी. के. महाजन के समक्ष

बैटो और अन्य, अपीलकर्ता

बनाम

श्रीमती पुनियन, - *उत्तरदाता*

1968 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 1043

13 अक्टूबर, 1969

कस्टम (गुड़गांव जिला) - गुड़गांव में अशुद्ध ब्राह्मण विधवा - चाहे वह अपने पति की संपत्ति खो दे - ब्राह्मणों की प्रथा - चाहे वह जाटों और राजपूतों के समान हो।

माना जाता है कि गुड़गांव जिले की प्रथा के तहत, एक अपवित्र ब्राह्मण विधवा अपने पति की संपत्ति नहीं खोती है। जिले के *रिवाज-ए-आम* के लेखक ने उन व्यक्तियों द्वारा दिए गए सामान्य बयान पर संदेह किया है, जिन्हें इसकी तैयारी में परामर्श दिया गया था। जाटों का रिवाज राजपूतों के साथ-साथ ब्राह्मणों के रिवाज के समान है। रिवाज यह है कि एक

विधवा जो अपने पति का घर नहीं छोड़ती है, भले ही वह अपवित्र हो जाए, अपने पति की संपत्ति को बरकरार रखती है। (पैरा 7 और 8)

दूसरी अपील श्री बनवारी दल सिंघल की अदालत के आदेश के खिलाफ है, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव, दिनांक 22 जून, 1968,

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 लिया इसका उपयोग नहीं किया जा सकेगा। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

रवि अमितोज़ प्रशिक्षु
न्यायिक अधिकारी