

पी. सी. जैन और सुरिंदर सिंह से पहले, जेजे।

फकीर चांद, - याचिकाकर्ता,

बनाम

राम काली, - उत्तरदाता।

सिविल संशोधन सं. 1981 का 82 ।

12 जुलाई, 1982।

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का XI) - धारा 11 और 13 - एक आवासीय भवन का हिस्सा किरायेदार से खाली हो गया - मकान मालिक द्वारा गैर-आवासीय उपयोग के लिए परिवर्तित किया गया ऐसा हिस्सा - उपयोगकर्ता में इस तरह के बदलाव के लिए धारा 11 के तहत किराया नियंत्रक की अनुमति - यदि आवश्यक हो - मकान मालिक बाद में किसी अन्य किरायेदार को निकालने की मांग करता है। व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर उसी इमारत के एक हिस्से से - ऐसी जमीन पर निष्कासन - क्या आदेश दिया जा सकता है।

यह माना गया कि एक मकान मालिक अपने आवासीय भवन के हिस्से को गैर-आवासीय भवन के रूप में गैर-आवासीय भवन के रूप में उपयोग कर सकता है और यह नहीं कहा जा सकता है कि आवासीय भवन तब गैर-आवासीय भवन बन गया था जब इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए छोड़ दिया गया था। एक ऐसे मामले के बीच अंतर है जहां एक मकान मालिक अपने स्वयं के उपयोग के लिए अपने आवासीय भवन को नो एन-रेजिडेंशियल बिल्डिंग में बदल देता है और एक मामला जहां एक आवासीय इमारत को गैर-आवासीय भवन के रूप में उपयोगकर्ता के लिए एक किरायेदार को छोड़ दिया जाता है। पूर्व मामले में, हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 11 के प्रावधान लागू नहीं होंगे क्योंकि किराया नियंत्रक की अनुमति लेना बिल्कुल भी आवश्यक नहीं होगा, लेकिन बाद के मामले में, अधिनियम के तहत आवश्यक किराया नियंत्रक की अनुमति अनिवार्य होगी। अन्यथा मकान मालिक दंडात्मक दंड का दोषी होगा।

(सेवा 8)।

यह माना गया कि मकान मालिक द्वारा आवासीय भवन के एक हिस्से को गैर-आवासीय में परिवर्तित करना, मकान मालिक को व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर इमारत के दूसरे हिस्से के किरायेदार को निकालने की मांग करने के लिए अयोग्य नहीं बनाता है।

(सेवा 8)।

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15 के तहत श्री एस डी बजाज, जिला न्यायाधीश, अंबाला (अपीलीय प्राधिकारी) अंबाला की अदालत के दिनांक 14 अक्तूबर, 1980 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका, जिसमें श्री सीआर गोयल, किराया नियंत्रक, अंबाला के दिनांक 30 जनवरी, 1980 के आदेश की पुष्टि की गई है। याचिकाकर्ता के पक्ष में लागत के साथ निष्कासन का आदेश देना और

प्रतिवादी के खिलाफ, जिससे प्रतिवादी को समाप्त परिसर को खाली करने का निर्देश दिया गया (हाउस नंबर 1 का एक हिस्सा)। (ग) धारा 4497, बजाजा मोहल्ला, अंबाला कैट) और इसके खाली कब्जे को पेट्रीशनर को देने और इसे खाली करने के लिए तीन महीने का समय देने के लिए, अपील को जुमाने के साथ अस्वीकार करना और किरायेदारी परिसर का कब्जा खाली करने के लिए तीन महीने का समय देना।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता एसके गोयल।

प्रतिवादी की ओर से अशोक अग्रवाल, वकील।

निर्णय

(383)

Prem Chand Jain, J.

(1) याचिकाकर्ता फकीर चंद ने बजाजा मोहल्ला/शिवाला मोहल्ला, अमबाला कैंट में स्थित मकान संख्या 4497 के एक हिस्से पर वैधानिककिरायेदार के रूप में 6.50 रुपये प्रति माह की दर से किराए का भुगतान करने पर कब्जा कर रखा है, जिसने किराए का भुगतान न करने और अपने स्वयं के व्यक्तिगत उपयोग के लिए वास्तविक आवश्यकता के आधार पर याचिकाकर्ता को बेदखल करने के लिए याचिका दायर की थी। नहीं। याचिकाकर्ता ने विभिन्न आधारों पर याचिका का विरोध किया था। चूंकि किराए की बकाया राशि विधिवत रूप से प्रस्तुत की गई थी, इसलिए प्रतिवादी द्वारा किराए के भुगतान में चूक का आधार छोड़ दिया गया था। एकमात्र मुद्दा जो निर्णय के लिए बचा था, वह मकान मालकिन की वास्तविक व्यक्तित्व और आवश्यकता थी। पक्षों के नेतृत्व में सबूतों पर विचार करने पर, विद्वान किराया नियंत्रक ने मकान मालकिन के दावे को स्वीकार कर लिया और 30 जनवरी, 1980 के अपने आदेश के तहत याचिकाकर्ता को बाहर निकालने का आदेश दिया।

(2) किरायेदार को बेदखल करने के आदेश से व्यथित महसूस करते हुए मैंने एक अपील को प्राथमिकता दी। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने अपील में कोई दम नहीं पाया और इसे खारिज कर दिया।

(3) अभी भी असंतुष्ट, वर्तमान याचिका किरायेदार द्वारा दायर की गई है। प्रारंभ में, यह याचिका 14 जनवरी, 1981 को एम आर शर्मा जे के समक्ष सुनवाई के लिए आई थी, जब याचिकाकर्ता की ओर से तारा चंद चंदानी बनाम तारा चंद चंदानी मामले में इस न्यायालय की एकल पीठ के निर्णय के आधार पर एक विवाद उठाया गया था। चार्टर्ड अकाउंटेंट शशि भूषण गुप्ता (1) ने कहा कि एक मकान मालिक के लिए आवासीय इमारत को गैर-आवासीय इमारत में बदलना उचित नहीं है और मकान मालकिन ने इमारत का एक हिस्सा दूसरे किरायेदार से खाली कराने के बाद धर्म परिवर्तन कर लिया था।

(1) 1980 करंट लॉ जर्नल 231।

उस हिस्से को एक चाय की दुकान और ड्राई-क्लीनिंग की दुकान में बदल दिया गया, याचिकाकर्ता को विवाद में परिसर से बाहर निकालने का आदेश नहीं दिया जा सकता था, भले ही मकान मालकिन की व्यक्तिगत आवश्यकता साबित हो गई हो। विवाद में कुछ दम पाते हुए प्रस्ताव का नोटिस जारी किया गया। प्रस्ताव की सूचना के जवाब में, प्रतिवादी उपस्थित हुआ। जब विद्वान न्यायाधीश द्वारा मामले की सुनवाई की गई, तो इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने छत्तर सैन बनाम मैसर्स मैसर्स मामले में निर्णय दिया। जंबू प्रसाद (2) को प्रस्ताव के लिए उद्धृत किया गया था कि आवासीय निर्माण के संबंध में, जिस पर किरायेदार द्वारा कब्जा नहीं किया गया था, मालिक द्वारा अपने उपयोगकर्ता को गैर-आवासीय निर्माण में परिवर्तित करने के लिए कोई अनुमति नहीं मांगी गई थी। तारा चंद चंदानी के मामले (सुप्रा) और छत्तर सैन के मामले (सुप्रा) के फैसलों के बीच विरोधाभास पाते हुए, विद्वान जेउदगे ने याचिका को एक खंडपीठ द्वारा सुनवाई के लिए स्वीकार कर लिया। इन परिस्थितियों में यह मामला निर्णय के लिए हमारे समक्ष रखा गया है।

(4) याचिकाकर्ता के वकील गोयल ने दलील दी कि हरियाणा शहरी (नियंत्रण किराया और बेदखली) अधिनियम, 1973 की धारा 11 के प्रावधानों के मद्देनजर मकान मालकिन-प्रतिवादी इमारत के उस हिस्से को किसी अन्य किरायेदार से खाली कराए गए हिस्से को ऐसे इस्तेमाल में तब्दील नहीं कर सकती है, जिससे मकान मालिक बन सके। एक गैर-आवासीय भवन का निर्माण। वकील द्वारा आगे तर्क दिया गया कि चूंकि इस मामले में, मकान मालकिन ने इमारत के कुछ हिस्से के उपयोगकर्ता को गैर-आवासीय निर्माण में परिवर्तित कर दिया था, इसलिए उसके पक्ष में कोई निष्कासन आदेश पारित नहीं किया जा सकता था। उनके तर्क के समर्थन में, जैसा कि पहले देखा गया था, भरोसा मुख्य रूप से तारा चंद चंदानी के मामले (सुप्रा) पर रखा गया था।

(5) पूरे मामले पर हमारे विचारशील विचार देने के बाद, हमें विद्वान वकील की इस दलील में कोई दम नहीं मिला, क्योंकि छत्तर सैन के मामले (सुप्रा) में खंडपीठ के फैसले से उनके खिलाफ यही निष्कर्ष निकला है, जहां इसी तरह, कानून के प्रासंगिक प्रावधानों पर विचार करते हुए, जिंद्रा लाई जे (जैसा कि वह तब थे) अदालत के लिए बोल रहे थे, इस प्रकार देखा गया :-

"16. उसके हमले का मुख्य आधार एसी टी की धारा 11, 13 और 19 के कुछ प्रावधानों के संयुक्त पठन पर आधारित है। धारा 11 में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति आवासीय भवन को गैर-आवासीय में परिवर्तित नहीं करेगा।

(2) 1965 करंट लॉ जर्नल 143.

नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना भवन। धारा 19 में अधिनियम की धारा 11 और कुछ अन्य धाराओं के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए दंड का प्रावधान है। श्री सरीन का यह तर्क है कि प्रतिवादी-मकान मालिक नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना अपने निवास भवन, जिसमें वे स्वयं रह रहे थे, को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकते थे। यदि उन्होंने ऐसा किया है, तो धारा 19 के तहत उनके उत्तरदायी होने के अलावा, वे किराया नियंत्रक द्वारा किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं। इस प्रकार अपने आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करके, वे यह दावा नहीं कर सकते हैं कि उनके निवास के प्रयोजनों के लिए अब उनके पास जो निवास आवास बचा है, वह पर्याप्त नहीं है और उस आधार पर उनके दूसरे आवासीय भवन से किरायेदारों को निकालने का दावा नहीं करते हैं।

17. हमें ऐसा प्रतीत होता है कि यह तर्कध्वनि नहीं है। अधिनियम की धारा 2 (ए) में परिभाषित 'निर्माण' का अर्थ है 'किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी भवन या भवन का हिस्सा वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा है या नहीं, जिसमें कोई भूमि, गोदाम, आउट-हाउस आदि शामिल हैं। इस उप-धारा के परंतुक से हमारा कोई लेना-देना नहीं है। धारा 2 (जी) में 'आवासीय भवन' को परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है कि कोई भी निर्माण गैर-आवासीय भवन नहीं है।

18. इसलिए, यह इस प्रकार है कि अधिनियम में प्रयुक्त 'भवन', 'गैर-आवासीय भवन' या 'आवासीय भवन' शब्द उस भवन पर लागू होता है, जिसे अनुमति दी जाती है। यह अधिनियम स्वयं को निवासी या अन्यथा संपत्ति से संबंधित नहीं करता है जो स्वयं एक मालिक द्वारा कब्जा कर लिया गया है, और जो किरायेदारों के कब्जे में नहीं है। अधिनियम का कोई भी प्रावधान ऐसी संपत्ति पर लागू नहीं होता है। ऐसी संपत्ति के मामले में, किराए के निर्धारण या बेदखली का कोई सवाल नहीं है, जाहिर है, अधिनियम के विभिन्न अन्य प्रावधान जैसे किसी भी सुविधा को काटना या रोकना या किसी भवन की मरम्मत करने में विफलता आदि, संभवतः उस संपत्ति पर भी लागू नहीं हो सकते हैं जिस पर मकान मालिक ने स्वयं कब्जा कर लिया है। यदि ऐसा है, तो अधिनियम का सही पठन इस प्रकार है

धारा 11 किसी भी संपत्ति पर लागू नहीं हो सकती है, जिस पर किरायेदार का कब्जा नहीं है और ऐसी संपत्ति का मालिक किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना इसे किसी भी उपयोग में परिवर्तित कर सकता है जो वह चाहता है।

19. इसलिए, वर्तमान मामले में, उत्तरदाताओं के स्वयं के अधिकार में उचित ता के लिए, धारा 11 के प्रावधान लागू नहीं हो सकते हैं। नतीजतन, उत्तरदाता नियंत्रक की अनुमति के बिना गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अपनी स्वयं की आवासीय

संपत्ति का उपयोग करने के हकदार हैं। ऊपर दी गई परिभाषाओं के साथ पढ़ी गई धारा 11 के नियम का अर्थ केवल यह हो सकता है कि जहां किरायेदारों का 'आवासीय भवन' पर कब्जा है, उसे नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना 'गैर-आवासीय भवन' में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है। इसका एक कारण यह है कि आवासीय भवनों के मामले में किराए में अनुमेय वृद्धि गैर-आवासीय भवनों के लिए अनुमेय वृद्धि से बहुत कम है। अधिनियम की धारा 4 का संदर्भ इसे स्पष्ट करता है।

लेकिन इससे समस्या का समाधान नहीं होता है क्योंकि अग्रवाल ने कहा था कि छत्तर सैन के मामले में फैसला, (सुप्रा) एक सही कानून निर्धारित नहीं करता है और पुनर्विचार के योग्य है। अपनी दलील के समर्थन में, विद्वान वकील ने तारा चंद चंदानी के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की एक पीठ के फैसले की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया था। इस स्तर पर, इस बात पर जोर देना अनुचित नहीं होगा कि खंडपीठ में इस याचिका को स्वीकार करना कथित संघर्ष के परिणामस्वरूप था, इस बात पर भी जोर दिया जा सकता है कि तारा चंद चंदानी के मामले (सुप्रा) में एकल पीठ के फैसले के अलावा, श्री अग्रवाल ने किसी अन्य आधार का आग्रह नहीं किया, न ही उन्होंने यह दिखाने के लिए कोई अन्य बिंदु सामने लाया कि छत्तर सैन के मामले (सुप्रा) ने सही कानून निर्धारित नहीं किया था।

(6) "४४" तारा चंद में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के माध्यम से पूरी तरह से तैयार हैं। चंदानी का मामला (सुप्रा) और यह पाया गया कि यह किसी भी तरह से याचिकाकर्ता के विद्वान वकील की मदद नहीं करता है, न ही यह किसी भी तरह से हमारे सामने बहस किए गए बिंदु पर विपरीत दृष्टिकोण लेता है। उस मामले के तथ्य यह हैं कि मृत्यु से पहले एक आवासीय इमारत का हिस्सा था जिसे 'लक्ष्मी विष्णु भवन' के नाम से जाना जाता है। दिनांक 26 जुलाई, 1962 के किराया नोट के अनुसार, विवाद में पूर्व निर्धारित याचिका में तीन कमरे अर्थात् प्रथम तल पर एक कार्यालय कक्ष और दूसरी मंजिल पर स्नान, शौचालय के साथ दो कमरे शामिल हैं।

रसोई, स्टोर आदि को 138 रुपये के मासिक किराए पर किराए पर दिया गया था। मकान मालिक ने इस आधार पर निष्कासन आवेदन दायर किया कि मृत परिसर उसके लिए आवश्यक था। किरायेदार ने याचिका का विरोध किया और दलील दी कि विवादित परिसर एक आवासीय इमारत नहीं है, क्योंकि इसका उपयोग केवल व्यवसाय के लिए किया जा रहा था और इसलिए, मकान मालिक अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर परिसर को खाली कराने का हकदार नहीं था। किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि मकान मालिक द्वारा अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए वास्तविक आवश्यकता की दलील स्थापित नहीं की गई थी। यह भी पाया गया कि विवादित परिसर गैर-आवासीय इमारत थी क्योंकि किरायेदार ने अपने निवास के लिए उस पर कभी कब्जा नहीं किया था और वह इसका उपयोग केवल अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए कर रहा था, यानी चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में अपना कार्यालय चला रहा था। अपील पर, अपीलीय प्राधिकारी ने किराया नियंत्रक के दूसरे निष्कर्ष की पुष्टि की और इसे ध्यान में रखते हुए, वास्तविक आवश्यकता के प्रश्न पर कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया। इसके बाद मकान मालिक ने इस अदालत में एक पुनरीक्षण याचिका दायर की। एकल न्यायाधीश के समक्ष मकान मालिक की ओर से जो विवाद उठाया गया था, वह यह था कि क्या किरायेदार को चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में अपना कार्यालय चलाने के लिए दिए गए परिसर गैर-आवासीय भवन बन गए थे, जैसा कि अधिनियम की धारा 2 (डी) के तहत विचार किया गया है। इस मामले के संबंधित प्रावधानों और मामले के कानून को दरकिनार करते हुए न्यायाधीश ने इस दलील को खारिज कर दिया और कहा

कि किरायेदार द्वारा चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में अपने पेशे के उद्देश्य से इस्तेमाल की जाने वाली इमारत गैर-आवासीय इमारत नहीं बन गई थी और मकान मालिक किरायेदार को बाहर निकालने का हकदार था यदि वह साबित करता है कि वह सही है। अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता थी। संबंधित टिप्पणियां रिपोर्ट के पृष्ठ 237 पर दिखाई देती हैं और निम्नानुसार पढ़ी जाती हैं: -

पीठ ने कहा, 'पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध कानून के प्रावधानों पर लौटते हुए यह देखना होगा कि यदि परिसर को चार्टर्ड अकाउंटेंट को अपना कार्यालय चलाने के लिए किराए पर दिया जाता है तो क्या ऐसी इमारत को गैर आवासीय इमारत कहा जाएगा या यह कानून के तहत प्रदान की गई आवासीय इमारत बनी रहेगी? जैसा कि पहले देखा गया है, अधिनियम की धारा 2 (एच) 'अनुसूचित निर्माण' शब्द को परिभाषित करती है। उक्त परिभाषा में 'पेशा' शब्द के साथ-साथ 'व्यवसाय' शब्द का उपयोग किया गया है। यदि अधिनियम की धारा 2 (डी) में 'व्यवसाय' शब्द में 'व्यवसाय' भी शामिल है, तो 'अनुसूचित भवन' के रूप में जानी जाने वाली इमारतों की तीसरी श्रेणी बनाने के लिए कोई आवश्यक नहीं है। उसमें

परिभाषा के अनुसार, यदि किसी भी इमारत का उपयोग केवल व्यवसाय के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, जिसमें व्यवसाय भी शामिल है, तो परिभाषा के अनुसार एक गैर-आवासीय इमारत होगी। ऐसा प्रतीत होता है कि विधायिका 'व्यवसाय' और 'पेशे' के बीच के अंतर से अवगत थी और इसलिए, यह कुछ इमारतों को गैर-आवासीय भवनों की परिभाषा से बाहर करना चाहती थी और इस प्रकार अधिनियम के तहत अनुसूचित भवनों की तीसरी श्रेणी बनाई गई थी। इसमें शामिल हैं। इन परिस्थितियों में, यदि किसी इमारत का उपयोग केवल पेशे के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, तो इसे गैर-आवासीय इमारत नहीं कहा जा सकता है क्योंकि इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए नहीं किया जा रहा है। जैसा कि पहले देखा गया है, 'पेशे' शब्द का उपयोग किया गया है क्योंकि यह अधिनियम 'व्यवसाय' से अलग है.....।

(7) हालांकि, ऐसा प्रतीत होता है कि विद्वान न्यायाधीश >के समक्ष यह तर्क भी दिया गया था कि नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन के उपयोगकर्ता को गैर-आवासीय भवन में नहीं बदला जा सकता है। इस पहलू पर विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि :-

उन्होंने कहा, 'इस मामले का एक दूसरा पहलू भी है। अधिनियम की धारा 11, जैसा कि पहले पुनः प्रस्तुत किया गया है, कहता है कि नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना कोई भी व्यक्ति आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा। वर्तमान मामले में, माना जाता है कि किराए का परिसर एक आवासीय इमारत के एक हिस्से का एक हिस्सा है जिसे 'लक्ष्मी विष्णु भवन' के नाम से जाना जाता है। किराए के हिस्से के अलावा अन्य हिस्से का उपयोग मकान मालिक द्वारा अपने स्वयं के निवास के लिए किया जा रहा है। इन परिस्थितियों में, क्या मकान मालिक किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन के एक हिस्से को गैर-आवासीय में परिवर्तित कर सकता है? चूंकि अधिनियम के अंतर्गत ही एक बार का प्रावधान है और अधिनियम की धारा 19 के तहत इसके उल्लंघन के लिए दंड का प्रावधान किया गया है, इसलिए यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इस प्रकार के आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है। अधिनियम के

प्रावधानों का उल्लंघन करके किया गया कोई भी काम मकान मालिक या किरायेदार को बाध्य नहीं कर सकता है। इस दृष्टिकोण में

मामले में यह भी नहीं कहा जा सकता है कि परिसर गैर-आवासीय भवन बन गया है क्योंकि इसका उपयोग केवल चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में किरायेदार द्वारा कार्यालय चलाने के उद्देश्य से किया जा रहा है। यह इस बात में भी स्पष्ट है कि विधायिका ने 'पेशे' शब्द का उपयोग अधिनियम के तहत 'व्यवसाय' या 'व्यापार' शब्द से अलग किया है।

(8) श्री एस. के. गोयल, विद्वान वकील ने अपनी सामग्री के समर्थन में उपरोक्त टिप्पणियों पर बहुत भरोसा किया था, लेकिन हम पाते हैं कि वे विद्वान वकील की बिल्कुल मदद नहीं करते हैं, न ही वे छत्तर सैन के मामले (सुप्रा) में डिबीजन बेंच के फैसले के विपरीत जाते हैं। उपर्युक्त निर्देशों का थोड़ा अध्ययन करने से पता चलता है कि विद्वान न्यायाधीश द्वारा जो कहा गया है वह यह है कि एक मकान मालिक किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन के एक हिस्से को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकता है। ये टिप्पणियां उस मामले के तथ्यों के संदर्भ में की गई हैं, जहां एक दलील दी जा रही थी कि एक इमारत के हिस्से को चार्टर्ड अकाउंटेंट को देने से, इमारत के उपयोगकर्ता को गैर-आवासीय भवन में बदल दिया गया था। हम यह समझने में विफल हैं कि ये निर्देश विद्वान वकील की मदद कैसे करते हैं और इसका मतलब यह निकाला जा सकता है कि यहां तक कि एक मकान मालिक भी किराया नियंत्रक की पूर्व अनुमति के बिना अपने आवासीय भवन के हिस्से को गैर-निवास भवन के रूप में उपयोग नहीं कर सकता है। इसके अलावा, उपर्युक्त टिप्पणियां वकील के इस तर्क को दूर करने के लिए की गई थीं कि आवासीय इमारत गैर-आवासीय इमारत बन गई थी, जबकि इसे चार्टर्ड अकाउंटेंट को दे दिया गया था। इस बात पर जोर दिया जा सकता है कि एक ऐसे मामले के बीच अंतर किया जाना चाहिए जहां एक मकान मालिक अपने स्वयं के उपयोग के लिए अपने निवास स्थान की इमारत को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करता है और एक मामला जहां एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन के रूप में उपयोगकर्ता के लिए एक किरायेदार को छोड़ दिया जाता है। पहले मामले में, अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान लागू नहीं होंगे क्योंकि यह किराया नियंत्रक की अनुमति लेने के लिए बिल्कुल भी आवश्यक नहीं होगा; - लेकिन बाद के मामले में, अधिनियम के तहत आवश्यक किराया नियंत्रक की अनुमति आवश्यक होगी; अन्यथा मकान मालिक दंडात्मक दंड का दोषी होगा। इस प्रकार, किसी भी कोण से देखा जाए, तोयाचिकाकर्ता के विद्वान वकील की दलील में कोई दम नहीं है।

(9) कानून के पश्च पर उपर्युक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद, केवल एक अन्य बिंदु जिसे निर्धारित करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा निष्कासन का आदेश पारित किया गया था और इसकी पुष्टि की गई थी।

आसा नंद बहुत। हरीश कुमार और अन्य (जे. वी. गुप्ता, जे.

नैतिक आवश्यकता के प्रश्न पर विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अपील, कानूनी रूप से कायम रह सकती है या नहीं। इस पहलू पर, फिर से, हमने विद्वान वकील को बहुत विस्तार से सुना था और पाया कि रिकॉर्ड पर पूरी सामग्री पर विचार करने पर, यह एक तथ्य के रूप में पाया गया था कि मकान मालकिन को अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता थी। एम. गोयल ने याचिकाकर्ता के बारे में सीखा, लेकिन हमें राजी नहीं कर सके, रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर, विपरीत दृष्टिकोण लेने के लिए। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी के आदेश में दिए गए कारण काफी वजनदार हैं और उन्हें इसकी पुष्टि करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है।

(10) किसी अन्य मुद्दे पर जोर नहीं दिया गया।

(11) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, यह याचिका विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है, लेकिन मामले की परिस्थितियों में, हम नहीं करते हैं। लागत के संबंध में आदेश। याचिकाकर्ता को परिसर खाली करने और मकान मालकिन को अपना अधिकार सौंपने के लिए एक महीने का समय दिया जाता है।

Surinder Singh, J.—I agree.

एन.के.एस.

जे. वी. गुप्ता से पहले जे.

एएसएसए नंद, - याचिकाकर्ता,

बनाम

हरीश कुमार और

अन्य, उत्तरदाता।

सिविल संशोधन सं. 1982 का 968।

16 जुलाई, 1982।

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का वी) - धारा 35-बी, 115 (2) और आदेश XX नियम 6-ए - स्थगन की मांग करने के लिए वादी पर लगाए गए जुर्माने - स्थगित तिथि पर भुगतान नहीं की गई लागत और कार्यवाही जारी रखने की अनुमति - प्रतिवादी द्वारा मुकदमे को खारिज करने के लिए आवेदन उस तारीख के लंबे समय बाद जहां लागत का भुगतान किया जाना आवश्यक था - ऐसा आवेदन - क्या सूक्ष्म - इस तरह के आवेदन की अनुमति देने और वाद को खारिज करने का आदेश - क्या धारा 115 के तहत अनुपयोगी है - ऐसा आदेश - क्या यह किसी भी मामले के दायरे में आता है जिस पर फैसला किया गया है।

माना जाता है कि एक आवेदन की अनुमति देने और लागत का भुगतान न करने के आधार पर मुकदमे को खारिज करने का आदेश स्पष्ट रूप से गलत होगा

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

आसा नंद **बहुत**। हरीश कुमार और अन्य (जे. वी. गुप्ता, जे.

उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

मिताली अग्रवाल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

रेवाड़ी, हरियाणा