

माननीय न्यायाधीश श्री अनिल क्षेत्रपाल जी के समक्ष

चमेली देवी (मृतक) अपने एलआरएस के माध्यम से - याचिकाकर्ता

बनाम

अरुण कुमार और अन्य- प्रतिवादी

2012 की सीआर संख्या 936 (ओ एंड एम)

अक्टूबर 30, 2018

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-धारा 13(3)-पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-सिविल पुनरीक्षण-किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेशों को चुनौती देने वाली विभिन्न किरायेदारों के विरुद्ध मकान मालकिन द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका-अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित आदेश-किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी ने इस आधार पर पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज कर दिया कि आवासीय प्रयोजन के लिए किराए पर दिए गए परिसर को गैर-आवासीय उपयोग के लिए खाली नहीं कराया जा सकता है-विचार के लिए मुद्दा-क्या आवासीय का हिस्सा हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 द्वारा शासित हरियाणा राज्य में स्थित परिसरों को वास्तविक आवश्यकता के आधार पर खाली कराया जा सकता है, भले ही आवश्यकता गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए हो।

और रूप हरियाणा के संबंध में, "आवासीय" शब्द को असंवैधानिक माना गया है और इसलिए, अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) से हटा दिया गया है। इस प्रकार, अधिनियम के प्रावधानों को धारा 13 (3) (ए) में "आवासीय" शब्द को हटाकर पढ़ा जाना चाहिए, जबकि पंजाब अधिनियम के संबंध में, गैर-आवासीय भवन के संबंध में वास्तविक आवश्यकता की बेदखली का आधार धारा 13 (3) (ए) (ii) के तहत अलग से प्रदान किया गया है। अधिनियम में यथा परिभाषित किराए की भूमि केवल किसी ऐसी भूमि के संबंध में है जिसे मुख्य रूप से व्यवसाय अथवा व्यापार के लिए उपयोग किए जाने के प्रयोजन के लिए अलग से किराए पर दिया गया है।

(पैरा 12)

आगे अभिनिर्धारित किया गया, पुराने शहरों में, हरियाणा राज्य में, सामान्यतः आवासीय क्षेत्रों और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए अलग से कोई जोनिंग नहीं है। शहर/शहरी क्षेत्रों के विकास के साथ, कुछ मकान जो मुख्य सड़क पर स्थित हैं, उनके सामने के हिस्से का वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए आसानी से उपयोग किया जा सकता है, हालांकि इसे बहुत समय पहले आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया होगा। मकान मालिक जिसे गैर-आवासीय उपयोग के लिए घर के सामने के हिस्से की आवश्यकता होती है, वह बेदखली से वंचित है जब तक कि वह यह दलील नहीं देता कि आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर की आवश्यकता है, हालांकि, वह इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग करना चाहता है। वेद प्रकाश गुप्ता (सुप्रा) के मामले में निर्णय के बाद, वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार की तुलना में आवासीय और गैर-आवासीय भवन के बीच कोई अंतर नहीं है, यह कहना सही नहीं होगा कि आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसर, बेदखली केवल आवासीय उद्देश्य की वास्तविक आवश्यकता के लिए ही मांगी जा सकती है।

(पैरा 14)

आगे अभिनिर्धारित किया गया, हालांकि, यह सच है कि 1973 के अधिनियम की धारा 11 में यह प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा। हालांकि, इमारत के मकान मालिक के कब्जे में आने के बाद ऐसी अनुमति ली जा सकती है।

(पैरा 17)

कंवलजीत सिंह, सीनियर एडवोकेट के साथ आशीष सोई, एडवोकेट, याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

प्रतिवादियों के लिए वकील, वकील।

अनिल क्षेत्रपाल, जे.

1. दलीलें सुनी गईं निर्णय 16.10.2018 को सुरक्षित रखा गया था।
2. इस निर्णय से, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्टि किए गए किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेशों को चुनौती देने वाले दो अलग-अलग किरायेदारों के खिलाफ मकान मालकिन द्वारा अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के माध्यम से दायर 2012 की सीआर संख्या 936 और 2011 की सीआर संख्या 259 वाली पुनरीक्षण याचिकाएं निपटाई जाएंगी, क्योंकि जिस मुद्दे पर निर्धारण

की आवश्यकता है, वह आम है। पक्षकारों के वकील भी इस बात से सहमत हैं कि इन दोनों याचिकाओं का निपटारा एक सामान्य निर्णय द्वारा किया जा सकता है।

3. जिस मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (जिसे इसके बाद "1973 का अधिनियम" कहा जाएगा) द्वारा शासित हरियाणा राज्य में स्थित आवासीय परिसर का एक हिस्सा वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखल किया जा सकता है, भले ही उस परिसर का हिस्सा आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था और मकान मालिक की आवश्यकता विशेष रूप से गैर-आवासीय परिसर के लिए है जहां यह स्थापित किया गया है कि किरायेदार परिसर का वह हिस्सा हालांकि आवासीय परिसर का हिस्सा है, गैर-आवासीय उपयोग के लिए रखा जा सकता है। वर्तमान मामले में, किरायेदारों की बेदखली दो कमरों से मांगी गई है जो मकान नंबर 333, जोगी मंडी, कच्चा बाजार, अंबाला कैंट का हिस्सा हैं। याचिकाकर्ता का यह मामला है कि उसका बेटा प्रेम चंद एमईएस में सेवा देने के बाद अप्रैल 2006 में सेवानिवृत्त होने जा रहा है और उसे बिजली के सामान की तकनीकी जानकारी है और इसलिए वह संबंधित कमरों से बिजली के सामान की दुकान खोलना चाहता है। ऐसे अन्य आधार थे जिन पर निष्कासन की मांग की गई थी, लेकिन बहस के समय उन पर जोर नहीं दिया गया है।
4. किरायेदार ने याचिका का विरोध किया और दलील दी कि मकान मालिक की आवश्यकता प्रामाणिक नहीं है।
5. विद्वान किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकारी ने इस आधार पर पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज करने का विकल्प चुना है कि आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए आवासीय परिसर को गैर-आवासीय उपयोग के लिए बेदखल नहीं किया जा सकता है।
6. यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि हरियाणा राज्य के शहरी क्षेत्रों में किरायेदारों की बेदखली हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद "1973 का अधिनियम" के रूप में संदर्भित) द्वारा शासित होती है। मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता या उसके सामान्य उत्सर्जन के लिए इमारत को खाली कराया जा सकता है। यद्यपि, 1973 के अधिनियम की धारा 13(3) के अनुसार, मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की बेदखली केवल आवासीय भवन के संबंध में उपलब्ध थी। तथापि, *हरविलास राय बंसल बनाम पंजाब राज्य और अन्य के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का अनुसरण करने के बाद 1973 के अधिनियम में प्रकाशित होने वाले आवासीय शब्द को भी* <sup>1</sup>वेद प्रकाश गुप्ता बनाम हरियाणा राज्य शीर्षक वाले निर्णय में *असंवैधानिक घोषित किया* <sup>2</sup> गया है जिसकी पुष्टि इस न्यायालय की खंडपीठ ने पत्र पेटेंट अपील में *की थी मुख्य सचिव सिविल संप्रदाय के माध्यम से हरियाणा राज्य। हरियाणा चंडीगढ़ बनाम वेद प्रकाश गुप्ता और अन्य इसलि* <sup>3</sup>, बेदखली के आधार पर विचार करते समय आवासीय शब्द की अनदेखी की जानी चाहिए।
7. इस न्यायालय ने पाया है कि समन्वय पीठ के दो निर्णयों में यह विचार किया गया है कि 1973 के अधिनियम के प्रावधानों से निपटने के दौरान आवासीय परिसर को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए खाली नहीं कराया जा सकता है। *दिनेश कुमार बनाम राम सिंह और अन्य और स्टेट बैंक ऑफ पटियाला* <sup>4</sup> बनाम *एस जुल्जुआ सिंह विर्क और अन्य* के मामले में इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों का संदर्भ दिया जा सकता है <sup>5</sup>।
8. 1973 के अधिनियम के प्रावधानों और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद "1949 का अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों की तुलना पंजाब और चंडीगढ़ पर लागू करना उचित होगा। एक तुलना चार्ट इस प्रकार है: -

1949 का अधिनियम (पंजाब के लिए लागू)	1973 का अधिनियम (हरियाणा पर लागू)
2 (च) "किराए की भूमि" का अर्थ है कोई भी भूमि जो मुख्य रूप से व्यवसाय या व्यापार के लिए उपयोग किए जाने के उद्देश्य से अलग से दी गई है;	2 (च) "किराए की भूमि" का अर्थ है कोई भी भूमि जो मुख्य रूप से व्यवसाय या व्यापार के लिए उपयोग किए जाने के उद्देश्य से अलग से दी गई है;

<sup>1</sup> (1996-1) एससीसी 1

<sup>2</sup> (1997-2) पीएलआर 775

<sup>3</sup> (1999-1) आरएलआर 689

<sup>4</sup> (2006-1) पीएलआर 645

<sup>5</sup> (2003-2) पीएलआर 112

<p>11 किसी आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करना।</p> <p>कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा।</p>	<p>11 किसी आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करना।</p> <p>कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा।</p>
<p>13 किरायेदारों की बेदखली:-</p> <p>(3) (ए) एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश देने के आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है</p> <p>(i) आवासीय भवन के मामले में यदि-</p> <p>(क) उसे अपने व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है;</p> <p>(ख) वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है; और</p> <p>(ग) उसने उक्त शहरी क्षेत्र में इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् पर्याप्त कारण के बिना ऐसे भवन को खाली नहीं किया है,</p> <p>(घ) यह मकान मालिक के रोजगार की सेवा में होने के कारण एक निवास के रूप में उपयोग के लिए किरायेदार को दिया गया था और किरायेदार बंद हो गया है, चाहे इस अधिनियम के शुरू होने से पहले या बाद में ऐसी सेवा या रोजगार में होना बंद हो गया हो</p> <p>बशर्ते कि जहां किरायेदार कामगार हो</p> <p>जिसे औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 के प्रावधानों के उल्लंघन में मकान मालिक द्वारा उसकी सेवा या रोजगार से छुड़ी दे दी गई है या बर्खास्त कर दिया गया है, वह तब तक बेदखल नहीं किया जा सकता जब तक कि उस अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी भूमि मालिक द्वारा उसके खिलाफ किए गए निर्वहन या बर्खास्तगी के आदेश की पुष्टि नहीं करता है।</p> <p>(क) आवासीय भवन की दशा में, यदि मकान मालिक भारत संघ के सशस्त्र बल का सदस्य है और उसे अपने परिवार के कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता है और यदि वह भारतीय सैनिक (मुकदमेबाजी) अधिनियम, 1925 की धारा 7 में उसे विहित प्राधिकारी का प्रमाणपत्र प्रस्तुत करता है कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के अर्थान्तर्गत विशेष शर्त के अधीन सेवा कर रहा है।</p>	<p>1973 के अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) जैसा कि यह क्रानून में मौजूद है, निम्नानुसार निकाली गई है: -</p> <p>"13. किरायेदारों की बेदखली- (1) xxx xxx</p> <p>(2)xxx xxx</p> <p>(3) एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश देने के आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है- एक इमारत के मामले में, यदि, -</p> <p>(एँ) वह अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता करता है, संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और संबंधित शहरी क्षेत्र में इस तरह के भवन को खाली नहीं किया है और उक्त शहरी क्षेत्र में 1949 अधिनियम के लागू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है;</p> <p>[(ii) वह अपने बेटे द्वारा एक कार्यालय या परामर्श कक्ष का उपयोग करने के लिए इसकी आवश्यकता करता है जो पंजाब में प्रयुक्त उस अभिव्यक्ति के अर्थ के भीतर एक वकील, योग्य वास्तुकार या चार्टर्ड एकाउंटेंट या "पंजीकृत व्यवसायी" के रूप में अभ्यास शुरू करना चाहता है</p> <p>मेडिकल रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1963, या पंजाब होम्योपैथिक प्रैक्टिशनर एक्ट, 1965, या उसके विवाहित बेटे के निवास के लिए:</p> <p>परन्तु ऐसा पुत्र यथास्थिति, कार्यालय, परामर्श कक्ष या निवास के रूप में उपयोग के लिए किसी अन्य भवन से संबंधित नगरीय क्षेत्र में अधिभोग नहीं कर रहा है और 1949 के अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् पर्याप्त कारण के बिना उसे खाली नहीं किया है;]</p> <p>(iii) यह किरायेदार को मकान मालिक की सेवा या रोजगार में होने के कारण निवास के रूप में उपयोग करने के लिए दिया गया था, और किरायेदार ने अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में, ऐसी सेवा या रोजगार में रहना बंद कर दिया है;</p>

<p>स्पष्टीकरण- इस उप-पैराग्राफ के प्रयोजन के लिए</p> <p>(एक) निर्धारित प्राधिकारी का प्रमाण पत्र निर्णायक सबूत होगा कि मकान मालिक विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है और</p> <p>(दो) "परिवार" का अर्थ है जमींदार के ऐसे संबंध जो आमतौर पर उसके साथ रहते हैं और उस पर निर्भर हैं;</p> <p>(ii) गैर-आवासीय भवन या किराए की भूमि के मामले में, यदि-</p> <p>(अ) उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है;</p> <p>(आ) वह अपने व्यवसाय के प्रयोजन के लिए संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य ऐसे भवन या किराए की भूमि, जैसा भी मामला हो, पर कब्जा नहीं कर रहा है,</p> <p>(इ) उसने संबंधित शहरी क्षेत्र में इस अधिनियम के लागू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत या किराए की भूमि को खाली नहीं किया है;</p>	<p>बशर्ते कि जहां किरायेदार एक कामगार है जिसे औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 के प्रावधानों के उल्लंघन में अपनी सेवा या रोजगार से मकान मालिक द्वारा छुट्टी दे दी गई है या बर्खास्त कर दिया गया है, वह तब तक बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा जब तक कि उस अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी मकान मालिक द्वारा उसके खिलाफ किए गए निर्वहन या बर्खास्तगी के आदेश की पुष्टि नहीं करता है;</p> <p>(iv) किरायेदार के पास पहले से ही एक आवासीय भवन है या बाद में संबंधित शहरी क्षेत्र में उसकी आवश्यकता के लिए यथोचित रूप से पर्याप्त इमारत का कब्जा या निर्माण करता है;</p> <p>(v) वह भारत संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य है और अपने परिवार के कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता करता है और भारतीय सैनिक (मुकदमेबाजी) अधिनियम, 1925 की धारा 7 को निर्दिष्ट निर्धारित प्राधिकारी से एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करता है कि वह अधिनियम की धारा 3 के अर्थ के भीतर विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है,</p> <p>स्पष्टीकरण:- इस उपखंड के प्रयोजन के लिए "परिवार" से मकान मालिक के ऐसे संबंध अभिप्रेत हैं जो साधारणतया भीतर रहते हैं</p> <p>(ख) किराए की भूमि की दशा में, यदि वह अपने स्वयं के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता करता है तो वह अपने कारबार के प्रयोजन के लिए संबंधित नगरीय क्षेत्र में किसी अन्य किराए की भूमि पर कब्जा नहीं कर रहा है और उसने 1949 के अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् पर्याप्त कारण के बिना ऐसी किराए की भूमि खाली नहीं की है।</p>
---	--

नोट: - चूंकि वेद प्रकाश गुप्ता बनाम हरियाणा राज्य, (1997-2) पीएलआर 775 के मामले में इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अनुसार, "आवासीय" शब्द को असंवैधानिक माना गया है और इसलिए इसे हटा दिया गया है। इसलिए, धारा 13 (3) (ए) में "आवासीय" शब्द निकालते समय छोड़ दिया गया है।

9. अब, ऊपर जो प्रश्न उठाया गया है, उसका निर्णय हरियाणा राज्य पर लागू 1973 के अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में किया जाना अपेक्षित है।
10. इस संबंध में, पहला निर्णय जो इस न्यायालय के संज्ञान में आया है, वह परमेश्वरी देवी बनाम कृष्ण चंदर के मामले में है, इस मामले में, न्यायालय<sup>6</sup> पंजाब राज्य पर लागू 1949 के अधिनियम के प्रावधानों से निपट रहा था। न्यायालय ने अतर सिंह बनाम इंद्र कुमार<sup>7</sup> के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के पिछले फैसले पर भरोसा करते हुए कहा है कि भवन

<sup>6</sup> 2003 हरियाणा रेंट रिपोर्टर 197

<sup>7</sup> एआईआर 1967 एससी 773

का एक हिस्सा जो गैर-आवासीय उपयोग के लिए दिया गया था, उसे आवासीय उद्देश्य के लिए मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के लिए बेदखल नहीं किया जा सकता है।

11. मैंने 1949 के पंजाब अधिनियम और 1973 के हरियाणा अधिनियम के प्रावधानों का सावधानीपूर्वक विश्लेषण किया है।
12. आवासीय और वाणिज्यिक भवनों की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में मेरे सुविचारित विचार में, दोनों अधिनियमों के उपबंध समरूप नहीं हैं। हरियाणा के संबंध में, "आवासीय" शब्द को असंवैधानिक माना गया है और इसलिए, अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) से हटा दिया गया है। इस प्रकार, अधिनियम के प्रावधानों को धारा 13 (3) (ए) में "आवासीय" शब्द को हटाकर पढ़ा जाना चाहिए, जबकि पंजाब अधिनियम के संबंध में, गैर-आवासीय भवन के संबंध में वास्तविक आवश्यकता की बेदखली का आधार धारा 13 (3) (ए) (ii) के तहत अलग से प्रदान किया गया है। अधिनियम में यथा परिभाषित किराए की भूमि केवल किसी ऐसी भूमि के संबंध में है जिसे मुख्य रूप से व्यवसाय अथवा व्यापार के लिए उपयोग किए जाने के प्रयोजन के लिए अलग से किराए पर दिया गया है।
13. यदि कोई अतर सिंह के मामले (सुप्रा) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को ध्यान से पढ़ता है, तो माननीय सर्वोच्च न्यायालय किराए की जमीन के मामले से निपट रहा था और इसलिए धारा 13 (3) (ए) (ii) द्वारा शासित था। परमेश्वरी देवी के मामले (सुप्रा) के मामले में भी यही स्थिति थी। हालांकि, दिनेश कुमार (सुप्रा) और स्टेट बैंक ऑफ पटियाला (सुप्रा) के मामलों का फैसला करते समय हरियाणा और पंजाब राज्य पर लागू अधिनियमों के प्रावधानों के बीच बुनियादी अंतर की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित नहीं किया गया था। हरियाणा में वेद प्रकाश गुप्ता के मामले में पारित फैसले के बाद, मकान मालिक की अपने स्वयं के कब्जे के लिए आवश्यकता आवासीय और गैर-आवासीय भवनों दोनों के संबंध में धारा 13 (3) (ए) द्वारा शासित होती है। इसलिए, दिनेश कुमार (सुप्रा) और स्टेट बैंक ऑफ पटियाला (सुप्रा) के मामले में निर्णय प्रति इंकुरियम होंगे।
14. पुराने शहरों में, हरियाणा राज्य में, सामान्यतः आवासीय क्षेत्रों और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए अलग से कोई जोड़िंग नहीं है। शहर/शहरी क्षेत्रों के विकास के साथ, कुछ मकान जो मुख्य सड़क पर स्थित हैं, उनके सामने के हिस्से का वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए आसानी से उपयोग किया जा सकता है, हालांकि इसे बहुत समय पहले आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया होगा। मकान मालिक जिसे गैर-आवासीय उपयोग के लिए घर के सामने के हिस्से की आवश्यकता होती है, वह बेदखली से वंचित है जब तक कि वह यह दलील नहीं देता कि आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर की आवश्यकता है, हालांकि, वह इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग करना चाहता है। वेद प्रकाश गुप्ता (सुप्रा) के मामले में निर्णय के बाद, वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार की तुलना में आवासीय और गैर-आवासीय भवन के बीच कोई अंतर नहीं है, यह कहना सही नहीं होगा कि आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसर, बेदखली केवल आवासीय उद्देश्य की वास्तविक आवश्यकता के लिए ही मांगी जा सकती है।
15. वर्तमान मामले में, अरुण कुमार के मामले में, यह साक्ष्य में आया है कि किरायेदार द्वारा हारमोनियम की मरम्मत के लिए एक कमरे का उपयोग किया जा रहा है क्योंकि यह स्वीकार किया गया है कि ग्राहक किरायेदार के पास आते हैं।
16. उपर्युक्त <sup>8</sup> मामले में, आर्य समाज सेवा सदन, एक व्युत्पन्न स्वत्वाधिकार धारक ने इस आधार पर आवासीय परिसर से किरायेदार को बेदखल करने की मांग की थी कि पुस्तकालय चलाने के लिए भवन की आवश्यकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने पाया कि बिना किसी लाभ के सार्वजनिक पुस्तकालय चलाने से वह गैर-वाणिज्यिक उपयोग के दायरे में नहीं आएगा। इसलिए, पूर्वोक्त निर्णय कानून के प्रस्ताव के रूप में निर्धारित नहीं करता है कि आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए भवन को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए बेदखल किया जा सकता है।
17. यद्यपि, यह सच है कि 1973 के अधिनियम की धारा 11 में यह प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा। हालांकि, इमारत के मकान मालिक के कब्जे में आने के बाद ऐसी अनुमति ली जा सकती है। अरुण कुमार के मामले में यह पहले ही साक्ष्य में आ चुका है कि किरायेदार एक कमरे से ग्राहकों को अटेंड कर रहा है। एक बार जब स्थानीय प्राधिकारी द्वारा वाणिज्यिक (गैर-आवासीय) प्रयोजन के लिए परिसर का उपयोग करने पर कोई रोक नहीं है, तो मकान मालिक, जो अब जीवित नहीं है, की आवश्यकता, उसके बेटे के लिए वास्तविक आवश्यकता नहीं कही जा सकती है।
18. इसके मद्देनजर, दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं की अनुमति दी जाती है। दोनों न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों को रद्द किया जाता है।

<sup>8</sup> 2006(3) सिविल न्यायालय मामले 724 (एससी)

19. किरायेदारों को मकान मालिक को परिसर का खाली कब्जा सौंपने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है।
  20. उपर्युक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का निपटारा किया जाता है।
- 

जे.एस. मेहंदीरता

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 लिये 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।

जिज्ञासा शर्मा  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी