

हरवंत कौर आदि बनाम
हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि (बाल राज तुली न्यायमूर्ति)

सिविल पुनरीक्षण
बाल राज तुली न्यायमूर्ति के समक्ष
हरवंत कौर आदि — याचिकाकर्ताओं
बनाम

हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि, — उत्तरदाता
सिविल पुनरीक्षण 1971 की सं. 931

26 मई, 1972.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)— धारा 13 (3) (ए)
(1)— एक संघ या ट्रस्ट की तरह न्यायिक व्यक्ति— क्या किरायेदार को स्कूल के लिए
आवासीय भवन से बाहर निकाला जा सकता है— 'व्यवसाय'— क्या आवश्यक रूप से निवास
का अर्थ है— छात्रों से शुल्क लिए बिना स्कूल चलाना— चाहे व्यापार हो या व्यापार।—
निष्कासन के लिए आवेदन को खारिज करना— क्या व्यक्तिगत आवश्यकता के समान आधार
पर दूसरे आवेदन को रोकता है।

अभिनिर्धारित किया कि एक एसोसिएशन, एक ट्रस्ट या एक सीमित कंपनी जैसे एक
न्यायिक व्यक्ति, अपने किरायेदार को एक स्कूल के प्रयोजनों के लिए एक आवासीय भवन से
इस आधार पर निकाल सकता है कि यह अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए आवश्यक है।
'व्यवसाय' शब्द का अर्थ आवश्यक रूप से निवास नहीं है और न ही इसमें घर में निरंतर
व्यक्तिगत जीवन शामिल है। 'उसके' के साथ संयोजन के रूप में उपयोग किए जाने वाले 'स्वयं
के व्यवसाय' शब्दों में या तो एक इंसान या एक संघ या ट्रस्ट या एक सीमित कंपनी जैसी एक
काल्पनिक इकाई शामिल हो सकती है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949
की धारा 13 में एक न्यायिक व्यक्ति के साथ-साथ एक व्यक्तिगत इंसान के मामले को भी
शामिल किया गया है और न्यायिक व्यक्ति उसी में अपने अधिकारों को लागू करने का हकदार
है; एक इंसान के रूप में तरीका। (पैरा 3)

अभिनिर्धारित किया कि छात्रों से फीस लिए बिना स्कूल चलाना न तो व्यापार है और न
ही व्यवसाय। इसका अर्थ है समुदाय की सेवा करना। जहां किराये के आवासीय भवन का
मकान मालिक एक न्यायिक व्यक्ति है जो बच्चों से शुल्क लिए बिना उनके लिए स्कूल की
स्थापना करके शिक्षा के प्रसार के परोपकारी उद्देश्य में लगा हुआ है, ऐसे आवासीय भवन को
स्कूल के प्रयोजनों के लिए मकान मालिक द्वारा खाली कराया जा सकता है। (पैरा 5)

अभिनिर्धारित किया कि निष्कासन के लिए एक आवेदन को खारिज करने से उसी आधार
पर दूसरे आवेदन पर रोक नहीं लगती है, अगर यह किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकरण
की संतुष्टि के लिए किया जा सकता है कि मकान मालिक अपने स्वयं के कब्जे के लिए आवासीय
भवन चाहता है। यदि पहले आवेदन में मकान मालिक अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता को
संतोषजनक ढंग से साबित करने में सक्षम नहीं था, तो इसका मतलब यह नहीं है कि उसके
बाद वह एक इजेक्टमेंट आवेदन दायर नहीं कर सकता है, भले ही उसकी आवश्यकता सबसे
वास्तविक हो। (पैरा 7)

शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत श्री जगमोहन लाल टंडन,
किराया प्रतिबंध अधिनियम (जिला न्यायाधीश) अंबाला के तहत अपीलीय प्राधिकारी के दिनांक
21 जून, 1971 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका, जिसमें श्री ओपी गुप्ता, किराया नियंत्रक,
जगाधरी, जिला अंबाला के दिनांक 13 अगस्त, 1970 के आदेश की पुष्टि की गई है। आवेदन
को स्वीकार करना और प्रतिवादियों को 31 अक्टूबर, 1970 को या उससे पहले विवाद में
आवेदक को परिसर के कब्जे में रखने का निर्देश देना।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता टी. एस. मुंजराल।

एच. एल. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता एस. सी. सिब्बल, एडवोकेट और एस. के. गोयल,
एडवोकेट, प्रतिवादी नंबर 1 की ओर से

निर्णय

बाल राज तुली न्यायमूर्ति—याचिकाकर्ता हरिनाम संकीर्तन मंडल के स्वामित्व वाली इमारत के किरायेदार हैं। उस मंडल द्वारा याचिकाकर्ताओं और फर्म हरि सिंह बचन सिंह के खिलाफ उक्त इमारत से निष्कासन के लिए इस आधार पर एक आवेदन दायर किया गया था कि मंडल द्वारा संचालित एक स्कूल के उद्देश्य के लिए व्यक्तिगत कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता थी और याचिकाकर्ताओं ने इमारत का एक हिस्सा हरि सिंह बचन सिंह को दे दिया था। याचिकाकर्ताओं को इमारत खाली करने के लिए नोटिस जारी किया गया था, लेकिन कोई असर नहीं हुआ। याचिकाकर्ताओं द्वारा आवेदन का विरोध किया गया था और किराया नियंत्रक द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:—

1. क्या उत्तरदाताओं 1 से 7 द्वारा प्रतिवादी नंबर 8 को परिसर के किसी भी हिस्से को उप भाड़े पे दिया है?
2. क्या प्रतिवादी नंबर 8 उस संपत्ति के कब्जे में है, जो याचिकाकर्ता के तहत प्रत्यक्ष किरायेदार के रूप में समाप्त संपत्ति का हिस्सा नहीं है, जैसा कि उसने अपने लिखित बयान में आरोप लगाया है?
3. क्या याचिकाकर्ता को स्कूल चलाने के उद्देश्य से और इस तरह इसके व्यक्तिगत उपयोग के लिए विवाद में परिसर की आवश्यकता है?
4. यदि मुद्दा संख्या 3 की पुष्टि की जाती है, तो क्या विवाद वाले परिसर को स्कूल चलाने के उद्देश्य से कानूनी रूप से खाली कराया जा सकता है?
5. क्या निष्कासन आवेदन विधिवत अधिकृत व्यक्ति द्वारा दायर किया गया है? यदि नहीं, तो इसका प्रभाव?
6. क्या प्रतिवादी संख्या 1 से 7 के विवाद में परिसर के संबंध में किरायेदारी छोड़ने के लिए वैध नोटिस की सेवा द्वारा निर्धारित की गई है? यदि नहीं, तो इसका प्रभाव।

मुद्दा संख्या 2 पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा कोई निर्णय नहीं दिया गया था क्योंकि पार्टियों द्वारा यह स्वीकार किया गया था कि यह मुद्दा अनावश्यक था। मुद्दा संख्या 1 आवेदक के पक्ष में तय किया गया था। मुद्दे 1, 3, 4, 5 और 6 का फैसला मकान मालिक-आवेदक के पक्ष में और याचिकाकर्ताओं के खिलाफ किया गया था और निष्कासन का आदेश पारित किया गया था, जिसमें याचिकाकर्ताओं को 31 अक्टूबर, 1970 को या उससे पहले विवाद में परिसर के कब्जे में मकान मालिक को रखने का निर्देश दिया गया था। यह आदेश 18 अगस्त, 1970 को पारित किया गया था, जिसके खिलाफ याचिकाकर्ताओं ने एक अपील दायर की थी, जिसे 21 जून, 1971 के आदेश द्वारा विद्वान अपीलीय प्राधिकरण, अंबाला द्वारा खारिज कर दिया गया था। याचिकाकर्ताओं द्वारा पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ वर्तमान याचिका दायर की गई है।

(2) विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने मुद्दा संख्या 1 पर विद्वान किराया नियंत्रक के निष्कर्ष को उलट दिया, लेकिन मुद्दे 3 और 4 पर निष्कर्षों को बरकरार रखा। मुद्दे 5 और 6 पर निष्कर्षों को उनके सामने चुनौती नहीं दी गई थी। याचिकाकर्ताओं ने मुद्दे 3 और 4 पर विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के निर्णय और मुद्दे 5 और 6 के तहत छूट देने के निष्कर्ष को चुनौती दी है। मकान मालिक-प्रतिवादी की ओर से मुद्दा संख्या 1 पर विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के निर्णय को चुनौती

हरवंत कौर आदि बनाम
हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि (बाल राज तुली न्यायमूर्ति)

दी गई है।

(3) याचिकाकर्ताओं के वकील ने तर्क दिया है कि अतर सिंह बनाम इंदर कुमार (1) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के मद्देनजर (मुद्दे 3 और 4 पर विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के साथ-साथ किराया नियंत्रक का निर्णय गलत है), जिसने नगरपालिका समिति अबोहर बनाम दौलत राम (2) में इस न्यायालय के फैसले को मंजूरी नहीं दी। जिसके आधार पर दोनों मुद्दों को मकान मालिक के पक्ष में तय किया गया है। इस मामले में, यह साबित हो गया है कि मकान मालिक द्वारा संचालित एक स्कूल मौजूद है, जिसके लिए आवास पूरी तरह से अपर्याप्त है। स्कूल पांचवीं कक्षा तक चलाया जा रहा है और विवाद में परिसर से सटे एक भवन में स्थित है, जिसमें केवल तीन कमरे हैं, जबकि स्कूल के रोल पर छात्र 185 हैं। आवास की अपर्याप्तता के कारण छात्रों का आगे प्रवेश नहीं किया जा सकता है। यह तर्क की ओर से तर्क दिया गया है। याचिकाकर्ताओं का कहना है कि एक आवासीय इमारत को स्कूल चलाने के लिए खाली नहीं कराया जा सकता है। यह मामला सीधे सिरी किशन और अन्य बनाम घनेशम दास (3) में इस न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष निर्णय के लिए आया, और यह माना गया कि एक एसोसिएशन, एक ट्रस्ट या एक सीमित कंपनी जैसे एक न्यायिक व्यक्ति अपने किरायेदार को स्कूल के प्रयोजनों के लिए आवासीय भवन से इस आधार पर निकाल सकता है कि यह अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए आवश्यक है। "व्यवसाय" शब्द का अर्थ आवश्यक रूप से निवास नहीं है और न ही इसमें घर में निरंतर व्यक्तिगत जीवन शामिल है।

- (1) 1967 क्रि. एल.जे. (पंजाब. और हरियाणा) 242.
- (2) आई.एल.आर. 1959 पंजाब 1131.
- (3) आई.एल.आर. (1963)1 पंजाब 115.

'उसके' के साथ संयोजन के रूप में उपयोग किए जाने वाले 'स्वयं के व्यवसाय' शब्दों में या तो एक इंसान या एक राष्ट्रीय इकाई जैसे एक संघ या एक ट्रस्ट या एक सीमित कंपनी शामिल हो सकती है। इस निष्कर्ष के लिए विभिन्न निर्णयों पर भरोसा किया गया था, उनमें से एक नगरपालिका समिति, अबोहर है (2) (उपर्युक्त). उस मामले में, यह माना गया था कि अधिनियम एक न्यायिक व्यक्ति के साथ-साथ एक व्यक्तिगत इंसान के मामले को भी कवर करता है और न्यायिक व्यक्ति एक व्यक्तिगत इंसान के समान अपने अधिकारों को लागू करने का हकदार है। विशिष्ट मामले से निपटते हुए, यह देखा गया:

"यदि मकान मालिक एक व्यक्तिगत इंसान है, तो धारा 13 (3) (ए) (2) (ए) के अर्थ के भीतर अपने मामले को लाने के लिए उसे यह दिखाने की ज़रूरत नहीं है कि वह किराए की जमीन पर खुद एक तम्बू लगाकर रहेगा। उसे केवल यह दिखाने की ज़रूरत है कि उसे इस तरह के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है क्योंकि किराए की जमीन को रखा जा सकता है। नगरपालिका समिति के मामले में, यह अपनी संपत्ति को कई उपयोगों के लिए रख सकता है।

अतर सिंह के मामले (1), (उपर्युक्त) में, यह उनके लॉर्डशिप के समक्ष प्रस्तुत किया गया था: -

"चूंकि 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' अभिव्यक्ति अयोग्य है, इसलिए मकान मालिक

हरवंत कौर आदि बनाम हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि (बाल राज तुली न्यायमूर्ति)

बेदखली के लिए कह सकता है यदि उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए किराए की जमीन की आवश्यकता है, चाहे वह बेदखली के बाद भूमि का उपयोग कर सकता है।

नगरपालिका समिति, अबोहर के मामले (2), (उपर्युक्त) में इस न्यायालय द्वारा यही दृष्टिकोण अपनाया गया था। सुप्रीम कोर्ट के समक्ष किरायेदार की दलील थी:

* यद्यपि इस प्रावधान में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्द योग्य नहीं हैं, उन्हें उप-खंड (ए) के साथ उप-खंड (बी) और (सी) के संयुक्त पठन पर योग्य के रूप में पढ़ा जाना चाहिए; और यदि ऐसा किया जाता है, तो प्रावधान का वास्तव में मतलब है कि एक मकान मालिक केवल उन मामलों में किराए की भूमि को खाली करने के लिए कह सकता है जहां उसे मुख्य रूप से व्यापार या व्यवसाय करने के लिए अपने स्वयं के उपयोग के लिए किराए की जमीन की आवश्यकता होती है। इस प्रकार, यह आग्रह किया जाता है, भले ही एक मकान मालिक को अपने लिए एक आवासीय भवन बनाने के लिए किराए की भूमि की आवश्यकता हो, यह इस प्रावधान के उप-खंड (ए) के अर्थ के भीतर अपने स्वयं के उपयोग के लिए दंगा आवश्यकता है। जैसा कि इस मामले में मकान मालिक ने निश्चित रूप से कहा है कि उसे अपने लिए एक आवासीय इमारत बनाने के लिए भूमि की आवश्यकता है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। अपीलकर्ता के लिए कि वह धारा 13 (3) (ए) (2) का लाभ नहीं उठा सकता है।

उनके लॉर्डशिप ने कहा कि नगरपालिका समिति, अबोहर (2), (उपर्युक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण कायम नहीं रह सकता है, और कहा:

"यह सच है कि उप-खंड (डी) में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्द योग्य नहीं है और पहली नज़र में ऐसा प्रतीत हो सकता है कि एक मकान मालिक किराए की जमीन से बेदखली के लिए कह सकता है यदि उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है, जो भी हो, जिस उपयोग के लिए वह बेदखली के बाद इसे रख सकता है। अब यदि उपखंड (ख) और (ग) नहीं होते तो यह उपखंड (क) की सही व्याख्या होती। यह व्याख्या उच्च न्यायालय द्वारा नगरपालिका समिति, अबोहर में की गई है, लेकिन इस मामले में उच्च न्यायालय ने उप-खंड (बी) और (सी) के अर्थ पर प्रभाव पर विचार नहीं किया है; उप-खंड (ए) में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्दों को दिया जाना और ऐसा लगता है कि उप-खंड (बी) और (सी) बिल्कुल भी नहीं थे। हमारी राय है कि उप-खंड (ए) को इस प्रावधान में उप-खंड (बी) और (सी) के साथ पढ़ा जाना चाहिए और यह देखा जाना चाहिए कि क्या उप-खंड (बी) और (सी) की उपस्थिति से उप-खंड (ए) में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्दों के अर्थ में कोई अंतर पड़ता है, जो अन्यथा अयोग्य है। अब यदि उप-खंड (बी) और (सी) नहीं थे, तो एक मकान मालिक किरायेदार को किराए की जमीन के मामले में उसे कब्जे में रखने का निर्देश देने के लिए एक आदेश मांग सकता है यदि उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है; ऐसी परिस्थितियों में यह कोई फर्क नहीं पड़ता कि मकान मालिक ने किराए की जमीन पर कब्जा पाने के बाद उसे किस उपयोग में लाने का इरादा किया था, जब तक कि वह खुद इसका उपयोग करता

है। लेकिन जैसा कि प्रावधान है, मकान मालिक केवल यह कहकर किराए की जमीन का कब्जा नहीं प्राप्त कर सकता है कि उसे 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' इसकी आवश्यकता है (जो भी उपयोग हो सकता है कि वह इसे कब्जा प्राप्त करने के बाद डाल सकता है), उसे कब्जा पाने से पहले यह भी दिखाना होगा, (सबसे पहले, कि वह अपने व्यवसाय के उद्देश्य से संबंधित शहरी क्षेत्र में कब्जा नहीं कर रहा है। यदि (उदाहरण के लिए) वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य किराए की भूमि के कब्जे में है; अपने व्यवसाय में, वह अपने किरायेदार को अपनी किराए की जमीन से बेदखल करने की मांग नहीं कर सकता है, भले ही किराए की जमीन जिसमें वह अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए कब्जे में हो सकता है, उसकी अपनी जमीन नहीं हो सकती है और वह केवल उस भूमि का किरायेदार हो सकता है। इससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि यद्यपि उप-खंड (क) में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्द योग्य नहीं हैं, फिर भी विधायिका का इरादा यह रहा होगा कि यदि मकान मालिक अपने व्यवसाय के लिए अन्य किराए की भूमि के कब्जे में है, चाहे वह उसका अपना हो या किसी और का हो, तो वह किसी किरायेदार को अपनी किराए की भूमि से बेदखल नहीं कर सकता है। इससे यह स्पष्ट रूप से पता चलता है कि उप-खंड (ए) में 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्द का उपयोग करते समय इरादा यह है कि मकान मालिक को किराए की जमीन की आवश्यकता होती है जिसमें से वह अपने स्वयं के व्यापार या व्यवसाय के लिए किरायेदार को बेदखल करने के लिए कह रहा है। अन्यथा, हम यह नहीं समझ सकते कि यदि विधायिका की यह मंशा है कि मकान मालिक किसी भी उद्देश्य के लिए किराए की भूमि के अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए कह सकता है, तो उसे यह वापस नहीं मिलना चाहिए यदि वह अपने व्यवसाय के लिए अन्य किराए की भूमि के कब्जे में है। हमारे विचार से यह स्पष्ट रूप से तात्पर्य है कि उपखंड (क) को उपखंड (ख) के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए, और यदि ऐसा है, तो 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्दों को उपखंड (ख) से उत्पन्न निहितार्थ द्वारा प्रतिबंधित अर्थ प्राप्त करना चाहिए।

(8) अब उप-खंड (सी) की ओर मुड़ते हुए, हम पाते हैं कि मकान मालिक को न केवल किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने से पहले साबित करना होगा कि उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए किराए की जमीन की आवश्यकता है कि वह उस शहरी क्षेत्र में अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए किसी अन्य किराए की भूमि के कब्जे में नहीं है, बल्कि यह भी साबित करना है कि उसने निर्माण शुरू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना किसी किराए की जमीन खाली नहीं की थी। ढोंग। इस प्रकार, उसे न केवल यह साबित करना होगा कि वह अपने व्यवसाय के लिए किसी अन्य किराए की भूमि के कब्जे में नहीं है, बल्कि यह भी साबित करना है कि उसने किसी अन्य किराए की जमीन को खाली नहीं किया था जिसे उसने पर्याप्त कारण के बिना मुख्य रूप से व्यवसाय के लिए उपयोग किया था। उदाहरण के लिए, भले ही मकान मालिक अपने व्यवसाय के लिए किसी भी किराए की जमीन के कब्जे में नहीं है, लेकिन उसने अन्य किराए की जमीन खाली कर दी है, जिसका अर्थ है कि उसने व्यवसाय के लिए ली गई भूमि, पर्याप्त कारण के बिना, वह अभी भी अपनी किराए की जमीन से किरायेदार को बेदखल करने के लिए कहने का हकदार नहीं होगा। यह फिर

हरवंत कौर आदि बनाम हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि (बाल राज तुली न्यायमूर्ति)

से दिखाता है कि यदि मकान मालिक मुख्य रूप से व्यवसाय के लिए भूमि के कब्जे में था और पर्याप्त कारण के साथ इसे खाली कर दिया था, तो वह इस आधार पर अपनी किराए की जमीन से किरायेदार को बेदखल करने के लिए नहीं कह सकता कि उसे अपने स्वयं के उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है।

(4) इन टिप्पणियों के आधार पर, विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि धारा 13 (3) (ए) (आई) के प्रावधानों की व्याख्या उनके लॉर्डशिप की व्याख्या के तरीके से की जानी चाहिए। धारा 13 (3) (ए) (आई) के उपबंध, जहां तक प्रासंगिक हैं, निम्नानुसार पढ़े गए हैं: –

"एक मकान मालिक नियंत्रक को एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा में रखने का निर्देश दिया जाए-

(1) आवासीय भवन के मामले में यदि-

- (a) उसे अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है;
- (b) वह संबंधित शहरी क्षेत्र में एक अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है; और
- (c) उन्होंने उक्त शहरी क्षेत्र में इस अधिनियम के लागू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है;
- (d) * * * * *

(5) विद्वान वकील प्रस्तुत करता है कि मकान मालिक को स्वयं अपने व्यवसाय के लिए आवासीय भवन की आवश्यकता होनी चाहिए और यह साबित करना चाहिए कि वह शहरी क्षेत्र में एक और आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और उसने अधिनियम के शुरू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है। वर्तमान मामले में इन आवश्यकताओं को पूरा किया जाता है क्योंकि मकान मालिक ने अधिनियम के शुरू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना किसी भी आवासीय भवन को खाली नहीं किया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मकान मालिक एक अन्य आवासीय भवन पर कब्जा कर रहा है जिसमें स्कूल चलाया जा रहा है, लेकिन वह आवास पर्याप्त नहीं है और इसलिए, मकान मालिक को अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए विवाद में परिसर की आवश्यकता होती है, अर्थात्, स्कूल के संचालन, कब्जे का मतलब निवास नहीं है, लेकिन इसका मतलब यह है कि इसे एक उद्देश्य के लिए कब्जा किया जाना चाहिए जिसके लिए आवासीय भवन का उपयोग किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 11 के तहत किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है और इसलिए, 'स्वयं का कब्जा' आवासीय भवन के रूप में भवन का कब्जा होना चाहिए। मकान मालिक की ओर से, यह प्रस्तुत किया जाता है कि एक आवासीय भवन को स्कूल चलाने के लिए खाली किया जा सकता है जो न तो व्यापार है और न ही व्यवसाय है, खासकर क्योंकि छात्रों से कोई शुल्क नहीं लिया जाता है और स्कूल के संचालन से मकान मालिक द्वारा कोई लाभ नहीं कमाया जाता है। स्कूल चलाने का खर्च बंदोबस्ती की आय से पूरा किया जाता है, जिसे इस उद्देश्य के लिए अलग रखा गया है।

सिरी किशन और अन्य (3), (उपर्युक्त) में फैसला इस प्रस्ताव के समर्थन में एक सीधा अधिकार

है कि एक आवासीय इमारत को स्कूल के संचालन के लिए खाली किया जा सकता है। इसलिए, भले ही *अतर सिंह* के मामले (1), (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप की टिप्पणियां सही हों; इस मामले पर लागू धारा 13 (3) (ए) (आई) की आवश्यकताओं को पूरी तरह से संतुष्ट किया गया है। यह याद रखना होगा कि मकान मालिक एक न्यायिक व्यक्ति है जो बच्चों के लिए एक स्कूल स्थापित करके शिक्षा के प्रसार के परोपकारी उद्देश्य में लगा हुआ है और उस उद्देश्य के लिए आवासीय भवन को खाली किया जा सकता है।

(6) याचिकाकर्ताओं के वकील ने मॉडल टाउन वेलफेयर काउंसिल, *लुधियाना बनाम भूपिंदर पाल सिंह* (4) मामले में पूर्ण पीठ के फैसले को मेरे ध्यान में लाया। जिसमें 'व्यवसाय' शब्द की व्याख्या 'किराए की भूमि' के संदर्भ में की गई थी, जिसे अधिनियम की धारा 2 (एफ) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ किसी भी भूमि से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से व्यवसाय या व्यापार के लिए किया जा रहा है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि इस अधिनियम की धारा 2 (डी) में 'गैर-आवासीय भवन' की परिभाषा है:

4. आई.एल.आर. (1971) 2 पंजाब. और हरियाणा 579.

"एक इमारत जो पूरी तरह से व्यापार या व्यापार के उद्देश्य से उपयोग की जा रही है।

और इस कारण से एक स्कूल का संचालन व्यवसाय है, अपने व्यापक अर्थों में और एक आवासीय भवन को व्यवसाय चलाने के लिए खाली नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह एक गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित हो जाएगा। मेरी राय में, एक मुफ्त स्कूल चलाना व्यवसाय के बराबर नहीं है। इसका अर्थ है समुदाय को सेवा प्रदान करना और इसलिए, एक आवासीय भवन को एक स्कूल के उद्देश्य के लिए खाली किया जा सकता है जो उससे लाभ कमाने के लिए वाणिज्यिक लाइनों पर नहीं चलाया जाता है। प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर मामले का निर्णय लिया जाना है। इसलिए, विद्वान अपीलीय प्राधिकरण और किराया नियंत्रक ने सही माना है कि मकान मालिक स्कूल चलाने के लिए अपने स्वयं के कब्जे के आधार पर विवाद में परिसर को खाली करा सकता है।

(7) याचिकाकर्ताओं के वकील ने कहा कि मकान मालिक ने जून, 1966 में एक स्कूल के लिए व्यक्तिगत व्यवसाय के आधार पर याचिकाकर्ता हरवंत कौर के खिलाफ निष्कासन आवेदन दायर किया था और 26 जून, 1967 को निष्कासन का आदेश प्राप्त किया था, जिसकी एक प्रति प्रदर्शनी आर 1 के रूप में प्रदर्शित की गई थी। हरवंत कौर ने अपीलीय प्राधिकारी के उस आदेश के खिलाफ अपील की और उसमें विद्वान वकील या मकान मालिक ने बयान दिया कि वह मूल आवेदन के साथ आगे नहीं बढ़ना चाहता है। विद्वान वकील के उस बयान के आधार पर, अपीलीय प्राधिकरण ने अपील को स्वीकार कर लिया और 18 जून, 1968 के आदेश द्वारा निष्कासन आवेदन को खारिज कर दिया, जिसकी प्रमाणित प्रति आर 2 है। याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि मकान मालिक को अब उस आधार पर याचिकाकर्ताओं के निष्कासन का दावा करने से रोक दिया गया है। मकान मालिक की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि कोई एस्टोपेल नहीं हो सकता है क्योंकि अपीलीय प्राधिकरण गुण-दोष के आधार पर किसी निष्कर्ष पर नहीं पहुंचा और मकान मालिक ने इस आधार पर निष्कासन याचिका वापस ले ली कि वह कुछ तकनीकी दोषों से पीड़ित है। तथापि, मेरी राय है कि एक आवेदन को खारिज करने

हरवंत कौर आदि बनाम हरिनाम संकीर्तन मंडल (पंजीकृत) यमुना
नगर आदि (बाल राज तुली न्यायमूर्ति)

से दूसरे आवेदन पर उसी आधार पर रोक नहीं लग जाती है यदि यह किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकारी की संतुष्टि के अनुसार किया जा सकता है कि मकान मालिक अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए आवासीय भवन चाहता है। यह हो सकता है कि 1966 में व्यक्तिगत आवश्यकता संतोषजनक रूप से साबित नहीं हुई थी, लेकिन यह नहीं कहा जा सकता है कि इसके बाद मकान मालिक एक निष्कासन आवेदन दायर नहीं कर सकता था, भले ही इसकी आवश्यकता सबसे वास्तविक थी। वर्तमान निष्कासन आवेदन को इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय इस बिंदु पर सही है।

(8) मैं प्रतिवादी के विद्वान वकील से भी सहमत हूँ कि मुद्दा संख्या 1 पर किराया नियंत्रक का निष्कर्ष सही था और विद्वान अपीलीय प्राधिकरण द्वारा इसे उलटना उचित नहीं है। अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत, उच्च न्यायालय, एक संशोधन की सुनवाई करते हुए, संशोधन के तहत आदेश के औचित्य और वैधता को देख सकता है। इस मामले में स्थानीय आयुक्त गुलजारी लाल शर्मा, एडवोकेट के सबूतों से यह साबित हो गया था कि फर्म मेसर्स हरि सिंह बचन सिंह इमारत के एक हिस्से पर कब्जा कर रहे थे, जिसमें अनाज की बोरियां रखी गई थीं। जब स्थानीय आयुक्त मौके पर गए, तो उन्होंने उक्त गैरेज में अनाज की बोरियों के अलावा अनाज की धूल के लिए इस्तेमाल की जाने वाली कुछ बड़ी छलियों को पड़ा पाया। वहां तीन बड़े खाली ड्रम भी पड़े थे। उन्होंने आगे कहा कि जब वह मौके पर पहुंचे, तो गैरेज के दरवाजे खुले हुए थे और जब वह बाहर आए, तो उन्हें फर्म हरि सिंह बचन सिंह के बचन सिंह ने बंद कर दिया था। उन्होंने बचन सिंह से अपना बयान देने के लिए कहा जो उन्होंने दिया लेकिन उस पर हस्ताक्षर करने से इनकार कर दिया। श्रीमती हरवंत कौर ने अपना बयान देने से इंकार कर दिया। हालांकि, उन्होंने उन्हें बताया कि किसी न किसी साइट प्लान एक्जिबिट ए.2 (गैरेज को छोड़कर) में "ए" चिह्नित हिस्से का उपयोग उनके आवास के लिए किया जा रहा था, और परिसर में "बी" चिह्नित अनाज के बैग हरि सिंह बचन सिंह फर्म के थे। यह सर्वविदित है कि सबलेटिंग को साबित करना आसान नहीं है, क्योंकि प्रत्यक्ष सबूत शायद ही कभी उपलब्ध होते हैं। मामले की परिस्थितियों से उप-अनुमति का अनुमान लगाया जाना चाहिए। रेंट कंट्रोलर से पहले फर्म मेसर्स हरि सिंह बचन सिंह ने इस बात से इनकार किया कि गैरेज या इमारत के किसी भी हिस्से पर उनका कब्जा था, जिसके याचिकाकर्ता किरायेदार थे। यह बयान स्थानीय आयुक्त द्वारा मौके पर पाए गए तथ्यों के विपरीत था। विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने किसी भी पक्ष द्वारा सबलेट के मुद्दे पर मामले में नेतृत्व किए गए अन्य मौखिक साक्ष्य पर भरोसा नहीं किया। लेकिन यह समझना मुश्किल है कि वह इस निष्कर्ष पर कैसे पहुंचे कि श्री गुलजारी लाल शर्मा के साक्ष्य गलत साबित नहीं हुए। इसलिए, मैं मानता हूँ कि विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा मुद्दा संख्या 1 पर निकाला गया निष्कर्ष सही था और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा इसे वापस लेना पूरी तरह से अनुचित है। तदनुसार, मैं अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों को उलट देता हूँ और उस मुद्दे पर किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को बहाल करता हूँ।

(9) ऊपर दिए गए कारणों के लिए इस याचिका में कोई दम नहीं है जिसे खारिज कर दिया गया है, लेकिन पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया है। चूंकि सात याचिकाकर्ताओं में से छह नाबालिग हैं, इसलिए मैं उन्हें परिसर खाली करने के लिए दो महीने का समय देता हूँ।

के.एस.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 ।

खुश करण जोत सिंह गिल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी