

एम. एम. कुमार, न्यायमूर्ति, के समक्ष

**एम/एस यूनाइटेड इंजीनियर्स और अन्य-याचिकाकर्ता/किरायेदार
बनाम
निर्मल भसीन, - प्रतिवादी/मकान मालकिन**

CR नं. 612 का 1995

14 सितंबर 2004

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13(2)(iii)-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-0.X V III नियम 2(4) - पट्टे पर दिए गए परिसर के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक क्षति के आधार पर किरायेदार को बेदखल करना, उसे चुनौती देना - ट्रायल कोर्ट का आदेश, लीज डीड को साबित करने के लिए सीमित अतिरिक्त सबूत जोड़ने के लिए आवेदन की अनुमति देना - क्या गवाह द्वारा दिया गया बयान साबित करने के अलावा अन्य है विचार-विमर्श से बाहर किए जाने योग्य लीज डीड, आदेश XVIII नियम 2(4) के तहत नहीं। न्यायालय के पास संबंधित मुद्दे के उचित निर्णय के लिए किसी भी स्तर पर किसी भी गवाह की जांच करने की शक्ति है - केवल इसलिए कि किसी विशेष गवाह की जांच की गई है या नहीं, उच्च न्यायालय को नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है-सीएल 5 लीज डीड में किरायेदार को मकान मालकिन की पूर्व अनुमति के साथ अस्थायी संरचना में परिवर्तन / परिवर्धन करने की अनुमति दी गई है - किरायेदार को इस तरह के निर्माण को बढ़ाने का कोई अधिकार नहीं है जिसके परिणामस्वरूप स्वामित्व वाले परिसर के मूल्य और उपयोगिता में कमी आई है और जारी करने को आकर्षित किया गया है मकान मालकिन को फिर से शुरू करने की सूचना - नीचे की दोनों अदालतों के स्पष्ट निष्कर्षों से पता चलता है कि किरायेदार ने इमारत के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान पहुँचाया है जो कि एस. 13(2)(iii) के अंतर्गत आता है - नीचे की अदालतों के निष्कर्ष न तो विकृत हैं और न ही आधार पर आधारित हैं। कोई साक्ष्य नहीं - उच्च न्यायालय के पास साक्ष्य के आधार पर तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है - किरायेदार को स्वामित्व वाले परिसर के खाली कब्जे को सौंपने का निर्देश देते हुए याचिका को लागत के साथ खारिज कर दिया गया।

सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XVIII के नियम 2 के उप-नियम (4) के तहत, न्यायालय को किसी भी स्तर पर किसी भी गवाह की जांच करने की शक्ति दी गई है। एक बार जब यह पाया जाता है कि श्री उजागर सिंह संबंधित मुद्दे के उचित निर्णय के लिए एक महत्वपूर्ण गवाह हैं, तो ऐसे गवाह की जांच करने के लिए न्यायालय पर कोई रोक नहीं है। 5 सितम्बर 1992 के आदेश से बयान को सही तरीके से ध्यान में रखा गया है और इसे इस आधार पर साक्ष्य से बाहर नहीं किया जा सकता है कि यह किराया नियंत्रक द्वारा अधिकृत नहीं है।

(पैरा 21)

इसके अलावा, यह माना गया कि मूल्य और उपयोगिता की हानि की जांच मकान मालिक के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए, न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से। नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने स्पष्ट निष्कर्ष दिए हैं कि किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा किए गए निर्माण के परिणामस्वरूप "दीवारों पर रखे गए गार्डर का वजन बढ़ गया है। गार्डर और छत का पूरा भार दीवार पर है जिससे इमारत की संरचना कमजोर हो गई है। उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर, यह आगे माना गया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता ने इमारत के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान पहुंचाया है। अपीलीय प्राधिकारी ने आगे कहा है कि "कमरे की शीशे हटाने और आंगन के पीछे के हिस्से में टिन शेड के निर्माण से परिसर की उपयोगिता और भौतिक क्षति हुई है, जिससे परिसर और पूरे भवन में हवा और रोशनी बंद हो गई है।" रिकॉर्ड पर मौजूद परिस्थितियों और साक्ष्यों की समग्रता से यह माना गया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा आंगन में शेड के निर्माण से आवंटित परिसर में एक भौतिक और संरचनात्मक परिवर्तन आया जो कि अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के अंतर्गत आता है। ।

(पैरा 28)

इसके अलावा, यह सवाल कि क्या मकान मालिक की सहमति के बिना किरायेदार द्वारा बनाई गई संरचना ने पट्टान्तरित परिसरके मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचाया है, तथ्य और कानून का एक मिश्रित प्रश्न है। यदि सभी साक्ष्यों की जांच करने के बाद सभी भौतिक कारकों को ध्यान में रखते हुए दोनों न्यायालयों ने समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं तो ऐसे निष्कर्ष केवल इस आधार पर इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के लिए खुले नहीं हैं कि एक और दृष्टिकोण संभव है। हस्तांतरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता की हानि के संबंध में नीचे के न्यायालयों द्वारा दर्ज

किए गए समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना संभव नहीं है।

(पैरा 33 और 34)

इसके अलावा, यह माना गया कि लीज डीड के खंड (वी) के अवलोकन से पता चलता है कि लकड़ी के विभाजन जैसी अस्थायी संरचना सहित किसी भी परिवर्तन या परिवर्धन को प्रभावित करने के लिए मकान मालकिन की लिखित पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक था। माना जाता है कि, किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा मकान मालकिन-प्रतिवादी से किसी भी बदलाव या कोई अतिरिक्त करने के लिए कोई अनुमति नहीं ली गई है। इसके अलावा, किरायेदार द्वारा किए गए परिवर्धन और परिवर्तनों के परिणामस्वरूप नोटिस जारी किए गए हैं जो स्पष्ट रूप से पीछे के आंगन में एक अस्थायी शेड के निर्माण का संकेत देते हैं। नोटिस पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के तहत जारी किया गया है और इसमें मकान मालकिन से यह बताने के लिए कहा गया है कि इमारत के साथ पट्टान्तरित परिसरको फिर से क्यों नहीं शुरू किया जाए। सी.एल. (5) पट्टा विलेख में केवल लकड़ी के विभाजन जैसे अस्थायी ढांचे में परिवर्तन/जोड़ने की अनुमति है और वह भी मकान मालकिन-प्रतिवादी की पूर्व अनुमति के साथ। खंड (5) का अर्थ यह नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार द्वारा बनाई जाने वाली कोई भी अस्थायी या स्थायी संरचना में ऐसी संरचना भी शामिल होगी जो पंजाब (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम

अरुण जैन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरीन, और एच.एस. ज्ञानी वकील याचिकाकर्ताओं की ओर से ।

एस. सी. कपूर, वरिष्ठ अधिवक्ता, रजनीश चंदवाल, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से ।

निर्णय

एम.एम. कुमार, न्यायमूर्ति

(1) यह पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जैसा कि केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ पर लागू है) (संक्षिप्तता के लिए 'अधिनियम') की धारा 15(5) के तहत दायर की गई किरायेदारों की याचिका है, जिसमें नीचे दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों को चुनौती दी गई है। यह मानते हुए कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने आवंटित परिसर में भौतिक परिवर्तन किए हैं जिसके परिणामस्वरूप इसके मूल्य और उपयोगिता में कमी आई है।

(2) मकान मालकिन प्रतिवादी ने आर.ए. संख्या 3/8/93 अधिनियम की धारा 13 के तहत 14 अप्रैल, 1987 को किरायेदार-याचिकाकर्ताओं के खिलाफ निष्कासन आवेदन दायर किया। उसने अपने आवेदन में कहा है कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को 1976 में हस्तांतरित परिसर में 1200/- रुपये के मासिक किराए पर विधिवत निष्पादित पट्टा विलेख के अनुसरण में पानी और बिजली शुल्क के अलावा किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। | यह आरोप लगाया गया था कि किरायेदार-याचिकाकर्ता मार्च, 1977 से सहमत किराए से कम किराया दे रहे हैं। अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) के अर्थ के तहत पट्टान्तरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता की भौतिक हानि का आधार यह भी आरोप लगाया गया है कि भूतल पर इमारत में प्रकाश और हवा के सुचारु प्रवाह के लिए पट्टान्तरित परिसर के पिछवाड़े को खुला रखने की मंजूरी दी गई है। यह आरोप लगाया गया था कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने एस्बेस्टस शीट को सहारा देने के लिए लकड़ी के बल्लियों को लगाने के लिए आठ इंच गहरे बड़े छेद किए हैं और लकड़ी के बल्लियों को ठीक करने के बाद उन्होंने दीवारों पर अतिरिक्त वजन डाल दिया है। खुले प्रांगण को एक कमरे में बदल दिया गया है जहाँ मशीनरी और सामान संग्रहीत किए गए हैं। पिछले कोर्ट-यार्ड में किरायेदार-याचिकाकर्ताओं द्वारा किए गए निर्माण के कारण पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (संक्षिप्तता के लिए '1952 अधिनियम') की धारा 8-ए के तहत एक नोटिस और बनाए गए नियम इसके तहत मकान मालकिन प्रतिवादी को इमारत को फिर से शुरू करने के लिए जारी किया गया था। आगे यह भी आरोप लगाया गया कि भूतल पर एक प्रयोगशाला स्थित है जिसका उपयोग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए भी किया जाता है। इमारत की पहली मंजिल के संबंध में, आरोप यह था कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने बरामदे के पीछे के हिस्से को चमका दिया है, जिसे चंडीगढ़ प्रशासन के उपनियमों के अनुसार खुला रखना आवश्यक था। आगे भी आरोप लगाए गए और बताया गया कि इमारत को उसकी उचित स्थिति में बहाल करने के लिए, मरम्मत के लिए कम से कम 20,000 रुपये से लेकर 20,000 रुपये तक का भुगतान किया जाएगा। 25,000 रुपये खर्च करने होंगे। उपयोगकर्ता के परिवर्तन से संबंधित आधार यह भी कहा गया कि पट्टान्तरित परिसर का उपयोग केवल भूतल पर एक दुकान और पहली और दूसरी मंजिल पर निवास के रूप में किया जा सकता है। यह आरोप लगाया गया है कि भूतल पर, किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने डीप-फ्रीजर, रेफ्रिजरेटर के निर्माण के लिए मशीनरी स्थापित की है और इन वस्तुओं की मरम्मत के लिए एक कार्यशाला भी स्थापित की

है। आवंटित परिसर का उपयोग आवंटन के प्रावधानों और बिक्री की शर्तों के विरुद्ध होने का आरोप है। मकान मालकिन प्रतिवादी ने निष्कासन का एक और आधार पेश किया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता पड़ोस में इमारतों के कब्जे वाले के लिए परेशानी का स्रोत हैं क्योंकि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं द्वारा स्थापित कार्यशाला और विनिर्माण इकाई पड़ोसियों के लिए बड़ी कठिनाई पैदा कर रही है।

(3) किरायेदार याचिकाकर्ताओं द्वारा अपने उत्तर में लिया गया रुख यह था कि किराया @ 1100₹/- प्रति महीने का भुगतान किया गया है जिसे श्री राजिंदर भसीन द्वारा भूमि महिला प्रतिवादी की ओर से रसीदों/चेक के माध्यम से स्वीकार किया जा रहा था। आगे यह भी कहा गया है कि भूतल का उपयोग दुकान के रूप में और पहली और दूसरी मंजिल का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। यह दलील दी गई कि किरायेदारी की शुरुआत से ही आवंटित परिसर में बिजली की वस्तुओं की मरम्मत की जाती है। अन्य आरोपों से इनकार किया गया।

(4) श्री एम.एल. सरिन याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 13(2)(ii) के तहत मकान मालकिन प्रतिवादी को यह साबित करना आवश्यक है कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने निर्माण किया है जो इस तरह का है कि इससे मूल्य और उपयोगिता की पट्टान्तरित परिसर में कमी आई है। विद्वान वकील के अनुसार बिना इस सबूत के कोई भी निर्माण करना कि इससे पट्टान्तरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचा है, अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के तहत किरायेदार को बेदखल नहीं किया जाएगा। विद्वान वकील ने ओम प्रकाश बनाम अमर सिंह⁽¹⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के पैरा 5 और 6 पर भरोसा किया और तर्क दिया कि इस मामले में शेड के साथ छत खोदे बिना एक विभाजन दीवार का निर्माण किया गया था। हालाँकि, यह माना गया कि यह एक स्थायी संरचना नहीं है जो इमारत के मूल्य और उपयोगिता को खराब करती है। उन्होंने ओम प्रकाश बनाम आनंद स्वरूप⁽²⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के एक अन्य फैसले का भी उल्लेख किया है और तर्क दिया है कि कोई भी निर्माण स्थान के चरित्र और स्वरूप में कोई संरचनात्मक परिवर्तन किए बिना अंतरिक्ष का बेहतर उपयोग करने की दृष्टि से किया जाता है। भवन निर्माण का अर्थ भवन के मूल्य और

(1) एआईआर 1987 एस.सी. 617

(2) 1988 (2) पी.एल.जे. 699

उपयोगिता में कमी नहीं माना जाएगा। इसी प्रस्ताव के लिए, विद्वान वकील ने बिरजिंदर नाथ भार्गव और अन्यबनाम हर्ष वर्धन और अन्य⁽³⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के एक अन्य फैसले पर भरोसा किया है। इसके बाद उन्होंने भूपिंदर सिंह बनाम जे.एल. कपूर⁽⁴⁾ के मामले में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले का हवाला दिया और तर्क दिया कि सुप्रीम कोर्ट के सभी उपर्युक्त निर्णयों पर विचार करने के बाद, डिवीजन बेंच ने अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के पैरा 17 की बुनियादी विशेषताओं पर प्रकाश डाला है। विद्वान वकील ने तीन अन्य निर्णयों का भी उल्लेख किया है लछमन दास बनाम चरण कौर⁽⁵⁾, सुभाष चंद्र बनाम विलायती राम⁽⁶⁾ और जालंधर कोऑपरेटिव प्रिंटिंग एंड पब्लिशिंग सोसाइटी लिमिटेड बनाम विजय सेठी⁽⁷⁾ और तर्क दिया कि इन मामलों में इस तथ्य के बावजूद कि बरामदे की छत को बंद कर दिया गया था, फिर भी अदालत ने पाया है कि अधिनियम की धारा 13(2) (ii) आकर्षित नहीं होगा। इसके बाद उन्होंने वरयाम सिंह बनाम बलदेव सिंह⁽⁸⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के पैरा 8, 11 और 16 का हवाला दिया और इस बात पर जोर दिया कि निर्माण के अलावा मकान मालकिन प्रतिवादी पर सबूत पेश करना अनिवार्य है। इस तथ्य को स्थापित करना कि हस्तांतरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक हानि है। विद्वान वकील ने कहा है कि दीवारों के निर्माण के बाद बरामदे का अतिक्रमण करना और उसके सामने रोलिंग शटर लगाना इस निष्कर्ष को उचित ठहराने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि परिसर का मूल्य या उपयोगिता क्षीण हो गई है। विपिन कुमार बनाम आर.एल. आनंद⁽⁹⁾ में सुप्रीम कोर्ट के पहले के फैसले का हवाला देते हुए, विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि उपरोक्त उल्लिखित दृष्टिकोण को वरयाम सिंह (सुप्रा) में इस आधार पर अलग किया गया था कि विपिन कुमार के मामले में विशेषज्ञ के साक्ष्य स्वामित्वाधीन परिसर के मूल्य और उपयोगिता की हानि को साबित करने के लिए पेश किया गया था, जबकि वरयाम सिंह के मामले (सुप्रा)

-
- (3) 1988 एच.आर.आर. 156
(4) 1992 (2) पी.एल.आर. 218
(5) 1993 (1) पी.एल.आर. 47
(6) 1994 (1) पी.एल.आर. 701
(7) (2004) 1 आर.सी.आर. 461
(8) 2003 (1) एस.सी.सी. 59
(9) 1993 (2) एस.सी.सी. 614

में किरायेदार सफल हुआ क्योंकि मकान मालिक द्वारा मूल्य और उपयोगिता की हानि का कोई सबूत पेश नहीं किया गया था। वरयाम सिंह मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा करते हुए, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि इस मामले में यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि हवा या प्रकाश में बाधा उत्पन्न हुई है, जिससे पट्टान्तरित परिसर का मूल्य या उपयोगिता कम हो सकती है। **नारायण सिंह बनाम बैक्सन लेबोरेटरीज⁽¹⁰⁾** में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा अपनाए गए एक विपरीत दृष्टिकोण को सुप्रीम कोर्ट ने खारिज कर दिया था।

(5) विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि मकान मालकिन प्रतिवादी ने किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को लकड़ी के विभाजन आदि जैसी अस्थायी संरचना को बिना किसी पूर्व अनुमति के अनुमति देने के लिए पट्टा विलेख में खंड वी को शामिल करके विशिष्ट प्रावधान किया है। किसी अन्य की प्रतिवादी मकान मालकिन की लिखित अनुमति। उन्होंने आगे कहा कि फैसले के पैरा 14 में अपीलीय प्राधिकरण ने भी यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं द्वारा किया गया निर्माण अस्थायी प्रकृति का है। टिन-शेड को आवश्यक रूप से एक अस्थायी संरचना माना जाना चाहिए और इसे किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। मकान मालकिन प्रतिवादी किसी भी सबूत से यह साबित करने में विफल रही कि अस्थायी टिन-शेड की स्थापना के कारण प्रकाश और हवा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा।

(6) श्री सरिन ने बताया है कि एक बार जब मकान मालकिन प्रतिवादी ने लीज डीड के खंड V के अनुसार लकड़ी के विभाजन आदि जैसे अस्थायी निर्माण के लिए स्पष्ट सहमति दे दी है तो चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा नोटिस Ex.A.1 जारी किया गया है। इसे किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने का आधार नहीं बनाया जा सकता। विद्वान वकील ने **मैसर्स राम गोपाल बनारसी दास बनाम सतीश कुमार⁽¹¹⁾** के मामले में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले का हवाला दिया और तर्क दिया कि एक बार किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को मकान मालकिन प्रतिवादी द्वारा लिखित रूप में अनुमति दे दी गई है। अस्थायी निर्माण होता है तो 1952 अधिनियम की धारा 8-ए और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत जारी कारण बताओ नोटिस मकान

(10) 1981 वर्ष. एल.जे. (सिविल) 411

(11) 1995 (2) पी.एल.आर. 457

मालकिन प्रतिवादी का कार्य माना जाएगा। ऐसी परिस्थितियों में, मकान मालकिन प्रतिवादी को इस तथ्य से इनकार करने से रोका जाता है कि उसने किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को अनुमति दी थी और किरायेदार-याचिकाकर्ताओं के कार्य को मकान मालकिन प्रतिवादी का कार्य माना जाएगा। उन्होंने आगे बताया कि उपयोगकर्ता परिवर्तन का मुद्दा मकान मालकिन प्रतिवादी द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष छोड़ दिया गया था। इस संबंध में उन्होंने अंक संख्या 4 और अंक संख्या 3 और 4 से निपटने के दौरान किराया नियंत्रक द्वारा की गई टिप्पणियों का उल्लेख किया है। इसलिए, मकान मालकिन प्रतिवादी द्वारा इस तरह के मुद्दे को इस न्यायालय के समक्ष दोबारा नहीं उठाया जा सकता है।

(7) विद्वान वकील ने तब उन निर्णयों का उल्लेख किया है जिन पर अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह निष्कर्ष निकालने के लिए भरोसा किया गया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता भौतिक परिवर्तनों को प्रभावित करने के दोषी थे, जिससे नष्ट संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता कम हो गई है। **कस्तूरी लाल बनाम मुनी लाल**⁽¹²⁾ के मामले में फैसले का हवाला देते हुए विद्वान वकील ने कहा है कि इसमें मामले में बरामदे को एक कमरे में बदल दिया गया जिसके किनारे पर एक स्थायी दरवाजा था। इसके बाद उन्होंने विपिन कुमार के मामले (सुप्रा) के फैसले का हवाला दिया, जहां स्थायी दीवार का निर्माण किया गया था, जबकि वर्तमान मामले में तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। उन्होंने **ओम प्रकाश बनाम सुरिंदर मोहन**⁽¹³⁾ मामले में इस अदालत के फैसले को भी अलग बताया है, जहां सामने के बरामदे को बंद करने के लिए दो दीवारों का निर्माण किया गया था, जिसका मतलब इमारत की संरचना और स्वरूप में भौतिक परिवर्तन माना जाता था। उन्होंने **तारा रानी @ माया देवी और अन्य बनाम मूर्ति श्री द्वारका धीश जी महाराज**⁽¹⁴⁾ के मामले में इस न्यायालय के फैसले को भी अलग बताया है, यह तर्क देकर कि उस मामले में स्थायी निर्माण किया गया था जैसा कि फैसले के पैरा 4 से पेटेंट है।

(8) विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि **AA6** उजागर सिंह की गवाही

(12) 1994 (1) आर.सी.आर. 519
(13) 1990 (1) पी.एल.आर. 646
(14) 1993 (1) पी.एल.आर. 549

को साक्ष्य में नहीं पढ़ा जा सकता क्योंकि 5 सितंबर 1992 को अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने का एक आवेदन खारिज कर दिया गया था। उन्होंने एलडी के रिकॉर्ड के पेज 53 पर एक विस्तृत आदेश का हवाला दिया है। किराया नियंत्रक. उन्होंने मेरे संज्ञान में 13 फरवरी, 1990 के उस आदेश को भी लाया है जब मकान मालकिन प्रतिवादी की गवाही को आदेश द्वारा बंद कर दिया गया था और 12 नवंबर, 1990 के आदेश में 13 फरवरी, 1990 के आदेश की समीक्षा के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था। 5 सितंबर, 1992 और 12 नवंबर, 1992 के बाद के आदेशों द्वारा विद्वान वकील को लीज डीड को साबित करने के लिए अतिरिक्त सबूत की अनुमति दी गई थी, लेकिन उजागर सिंह **AW**3 को पेश करने की कोई अनुमति नहीं दी गई थी।

(9) विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि यह मानते हुए कि उजागर सिंह **AW** 3 को एक सक्षम गवाह के रूप में स्वीकार किया गया है, लेकिन उनकी गवाही टिन-शेड की स्थापना या निर्माण के प्रतिकूल प्रभाव को साबित नहीं करती है जिससे यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि नष्ट हो चुकी इमारत का मूल्य और उपयोगिता खराब हो गई है।

(10) अंत में, विद्वान वकील ने तर्क दिया कि स्थानीय आयुक्त एक्जिजिटिव.आरडब्ल्यू 1/सी की रिपोर्ट को नीचे के न्यायालयों द्वारा अवैध रूप से खारिज कर दिया गया है, जो संदेह से परे इस तथ्य को स्थापित करता है कि पट्टान्तरित परिसर में कोई निर्माण नहीं किया गया था, जिससे मूल्य में हानि तो दूर की बात थी।

(11) मकान मालकिन प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री एस.सी. कपूर ने तर्क दिया है कि नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष किसी भी कानूनी कमजोरी से ग्रस्त नहीं हैं और उन निष्कर्षों का समर्थन करने वाले ठोस सबूत हैं। उन्होंने AW-1, AW-2 और AW-3 के बयानों का हवाला दिया है जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि पिछवाड़े कोर्ट-यार्ड में एक कमरे का निर्माण किया गया है। विद्वान वकील के अनुसार एक बार जब ये निष्कर्ष दर्ज हो जाते हैं तो प्रकाश और हवा के सुचारु प्रवाह के संबंध में कुछ भी साबित करने की आवश्यकता नहीं होती है, जो आवश्यक रूप से अनुमान लगाया जा सकता है। विद्वान वकील ने विपिन कुमार के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का हवाला दिया और तर्क दिया कि मौजूदा मामले में स्थिति बिल्कुल वैसी ही है जैसी कि विपिन कुमार के मामले (सुप्रा)

में थी।

(12) विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि संपदा अधिकारी, यू.टी. चंडीगढ़ द्वारा नोटिस जारी करना, बैंक कोर्ट यार्ड में एक कमरे के निर्माण के कारण प्लॉट को फिर से शुरू करने की मांग किरायेदार-याचिकाकर्ताओं द्वारा स्वीकार कर ली गई है। उन्होंने 12 मार्च, 1987 के एक्जिबिट ए.1 का हवाला दिया है, जो चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा संशोधित 1952 अधिनियम की धारा 8ए और उसके तहत बनाए गए नियमों के नियम 5 के तहत एक नोटिस है। विद्वान वकील के अनुसार, **दुर्गा सीड फार्म बनाम राजकुमारी चड्ढा⁽¹⁵⁾** के मामले में सुप्रीम कोर्ट ने यह विचार किया है कि यदि किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा किए गए अनधिकृत निर्माण के कारण भूमि-मालकिन प्रतिवादी को खतरा होता है चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा उसकी इमारत को फिर से शुरू करने पर किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को बेदखल किया जा सकता है। विद्वान वकील ने मेरा ध्यान दुर्गा सीड फार्म्स मामले (सुप्रा) के फैसले के पैरा 2, 3 और 4 की ओर आकर्षित किया है।

(13) विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि हस्तांतरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता की हानि को भूमि-मालकिन प्रतिवादी के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए, न कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं के दृष्टिकोण से। इस प्रस्ताव के लिए, विद्वान वकील ने विपिन कुमार के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के एक फैसले पर भरोसा किया है। उन्होंने यह भी कहा है कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं द्वारा पहली मंजिल से अवैध निर्माण हटाने से उनके द्वारा किए गए उल्लंघन को माफ नहीं किया जाएगा। विद्वान अधिवक्ता के अनुसार धारा 13(2)(iii) के प्रावधान अवैध निर्माण पर भी यह अधिनियम लागू रहेगा मकान मालकिन की सहमति के बिना उठाए गए सामान को बाद में हटा भी दिया जाता है। अपने प्रस्तुतीकरण के समर्थन में, विद्वान वकील ने **दलीप कौर बनाम हृभजन कौर⁽¹⁶⁾** मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा जताया है।

(14) वर्तमान मामले के तथ्यों का उल्लेख करते हुए, विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि नीचे के न्यायालयों द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किए गए हैं कि भार वहन

(15) 1995 (2) पी.एल.आर. 643

(16) 2001 आर.सी.आर 231

करने वाली दीवारों पर लकड़ी की बल्लियों का अतिरिक्त भार डाला गया है जिससे बल्लियों का मूल्य और उपयोगिता कम हो गई है। विद्वान वकील ने इस बात पर जोर दिया कि उपयोगकर्ता में बदलाव हुआ है क्योंकि पट्टान्तरित परिसर को दुकान के रूप में उपयोग के उद्देश्य से किरायेदार-याचिकाकर्ताओं को किराए पर दिया गया था। हालाँकि, किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने रेफ्रिजरेटर का निर्माण शुरू कर दिया है और कम से कम लेथ मशीन स्थापित करके उसकी मरम्मत कर रहे हैं।

(15) उजागर सिंह Aw 3 द्वारा दिए गए बयान के संबंध में, विद्वान वकील का कहना है कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने लागत स्वीकार कर ली है और लागत की स्वीकृति के बाद ही भूमि-मालकिन प्रतिवादी का साक्ष्य दर्ज किया गया था। विद्वान वकील ने विद्वान किराया नियंत्रक के रिकॉर्ड के पृष्ठ 21 पर 5 सितंबर, 1992 और 12 नवंबर, 1992 के अंतरिम आदेशों का उल्लेख किया है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XVIII नियम 12 का हवाला देते हुए, विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि किसी भी मामले में न्यायालय के पास किसी भी स्तर पर किसी भी गवाह की जांच करने की शक्ति है और अब उजागर सिंह AW3 के साक्ष्य की स्वीकार्यता के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठाई जा सकती है। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि किरायेदार-याचिकाकर्ताओं ने कोई आपत्ति नहीं उठाई और खुशी-खुशी AW 3 उजागर सिंह से जिरह की। इसके अलावा, जब लागत स्वीकार कर ली गई है तो 5 सितंबर, 1992 और 12 नवंबर, 1992 के आदेश को चुनौती नहीं दी जा सकती।

(16) फिर उन्होंने तर्क दिया कि एक बार न्यायालयों ने तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों को दर्ज कर लिया है जो साक्ष्य पर आधारित हैं तो अधिनियम की धारा 15(6) के तहत यह न्यायालय आमतौर पर अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के अभ्यास में हस्तक्षेप नहीं करेगा। उन्होंने **कैलाश चंदर बनाम ओम प्रकाश**⁽¹⁷⁾ मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का हवाला दिया और तर्क दिया कि सुप्रीम कोर्ट ने तथ्यों के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया है।

(17) सुविधा के लिए पक्षों के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्कों पर निम्नलिखित मुद्दों के रूप में विचार किया जा सकता है:

(ए) क्या उजागर सिंह, **AW** द्वारा दिए गए बयान पर सही ढंग

(17) 2003 (3) 747 नवीनतम न्यायिक रिपोर्ट

से विचार किया गया है या किसी भी मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए इसे बाहर रखा जा सकता है?

(बी) क्या मकान मालकिन-प्रतिवादी यह साबित करने में सक्षम है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता ने ऐसे कार्य किए हैं जिससे धारा 13(2)(iii) के अर्थ के तहत स्वामित्व वाले परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचने की संभावना है ?

(सी) क्या अस्थायी प्रकृति के निर्माण के लिए लीज डीड Ex.A2 के खंड (V) के तहत मकान मालकिन-प्रतिवादी द्वारा दी गई अनुमति को यू.टी. प्रशासन, चंडीगढ़ के उप-नियमों के उल्लंघन में भी निर्माण बढ़ाने की अनुमति के रूप में पढ़ा जा सकता है?

पुनः प्रश्न (ए):

(18) यह सवाल कि क्या उजागर सिंह, AW-3 के बयान पर मकान मालकिन-प्रतिवादी द्वारा भरोसा किया जा सकता है, नीचे की अदालतों के समक्ष उठाया गया था। अपीलीय प्राधिकारी ने किरायेदार-याचिकाकर्ता के तर्क को खारिज करते हुए माना है कि अतिरिक्त सबूत पेश करने और उस आदेश की समीक्षा के लिए उसके आवेदन को खारिज कर दिया गया था जैसा कि श्री सरीन ने बताया है। हालाँकि, 5 सितंबर, 1992 को, अतिरिक्त साक्ष्य जोड़ने के लिए 29 जुलाई, 1992 के आवेदन को लागत के अधीन अनुमति दी गई थी। कार्यवाही के उपरोक्त पहलू पर प्रकाश डालते हुए और श्री सरीन द्वारा फिर से उठाए गए तर्क को खारिज करते हुए, अपीलीय प्राधिकारी ने निम्नानुसार कहा है: -

"रिकॉर्ड के अवलोकन से पता चलता है कि प्रतिवादी-मकान मालकिन के अतिरिक्त सबूत पेश करने के आवेदन के साथ-साथ उसे अस्वीकार करने वाले आदेश की समीक्षा को भी खारिज कर दिया गया है। हालांकि, बाद में, दिनांक 5 सितंबर, 1992 के आवेदन दिनांक 29 जुलाई को, 1992 में अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने की अनुमति भारी लागत के अधीन दी गई थी। यह अतिरिक्त साक्ष्य में

था कि प्रतिवादी-मकान मालकिन द्वारा उजागर सिंह **AW-3** की जांच की गई थी। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की दलील है कि गवाही प्रतिवादी-मकान मालकिन के अनुरोध में उजागर सिंह **AW-3** शामिल नहीं है, मायने नहीं रखता। प्रतिवादी द्वारा अतिरिक्त रूप से पेश किए जाने वाले दस्तावेजी साक्ष्य को कुछ गवाहों को बुलाकर साबित किया जा सकता था, जिनमें से उजागर सिंह **AW-3** एक थे। इस प्रकार उजागर सिंह **AW-3** की जांच विद्वान किराया नियंत्रक के अधिकार के बिना नहीं की जा सकती। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की यह दलील कि **AW-3** उजागर सिंह के बयान को विचार के लिए नजरअंदाज किया जाना चाहिए, पूरी तरह से टिकाऊ नहीं है। उनके जमाकर्ता को विचार से नजरअंदाज नहीं किया जा सकता। इसे प्रतिवादी द्वारा उचित रूप से साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया गया है और यह बहुत महत्वपूर्ण भी है जो मामले की जड़ तक जाता है और विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा स्वीकार किए जाने के कारण इसे विचार के लिए नजरअंदाज नहीं किया जाना चाहिए।"

(19) उजागर सिंह **AW-3** द्वारा दिए गए बयान को बाहर करने के लिए श्री सरीन का तर्क किराया नियंत्रक द्वारा पारित 5 सितंबर, 1992 के दो अंतरिम आदेश और साथ ही 12 नवंबर, 1992 के एक अन्य आदेश पर आधारित है। उन दो आदेशों का संदर्भ देना उचित होगा जो इस प्रकार हैं:

"अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने के लिए आवेदन पर बहस सुनी गई। 29 जुलाई, 1992 के उक्त आवेदन को अतिरिक्त साक्ष्य पेश करने की लागत के रूप में 200 रुपये के भुगतान पर अलग आदेश के तहत अनुमति दी गई है। लागत के पुनर्भुगतान के लिए और अतिरिक्त साक्ष्य के लिए. 12 नवंबर, 1992 को आना होगा

एसडी/-आर.सी. 5 सितंबर, 1992"

"यह लीज डीड को साबित करने के लिए मकान मालिक द्वारा अतिरिक्त सबूत पेश करने के लिए एक आवेदन है। जिसकी फोटोकॉपी पहले से ही रिकॉर्ड में है। नोटिस पर इस आवेदन का विरोध किया गया है, श्री मैसर्स यूनाइटेड इंजीनियर्स और अन्य बनाम निर्मल भसीन

वी.के. भंडारी, अधिवक्ता द्वारा दिनांक 10 अगस्त, 1992 को जवाब दिया गया। सुना गया। साबित करने के लिए मांगे गए दस्तावेज पहले से ही रिकॉर्ड में हैं और इससे कमी पूरी नहीं होगी। इस प्रकार आवेदन की अनुमति दी जाती क्योंकि इसे बाद के चरण में दायर किया गया है, इसलिए आवेदक-मकान मालिक पर 200 रुपये की लागत का बोझ पड़ता है।

घोषणा: 5 सितंबर, 1992.

(एसडी.)....

किराया नियंत्रक
चंडीगढ़"।

"अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति के बारे में पिछली लागत का भुगतान किया गया है और स्वीकार किया गया है। अतिरिक्त साक्ष्य में याचिकाकर्ता के 2 गवाह मौजूद हैं और उनकी जांच की गई है। उनकी परीक्षा पर आपत्ति जताई गई है क्योंकि इसे अतिरिक्त साक्ष्य में नहीं लाया जा सकता है। सुनवाई हुई। चूंकि अतिरिक्त साक्ष्य है अनुमति दे दी गई है और लागत स्वीकार कर ली गई है, गवाह उजागर सिंह से आपत्ति की जांच की जाए, यदि कोई हो तो उचित स्तर पर निर्णय लिया जाएगा।

याचिकाकर्ताओं के साक्ष्य श्री एन.के. द्वारा बंद कर दिए गए हैं। जैएडवोकेट. 8जनवरी, 1993 को प्रतिवादी के साक्ष्य और प्रतिवादी के बयानपीएफ, डीएम गवाहों की सूची के लिए एक सप्ताह के भीतर आना।

एसडी/- 12 नवंबर, 1992"

उपरोक्त अंतर्वर्ती आदेशों से जो तर्क निकलता है और जैसा कि श्री सरीन द्वारा प्रस्तुत किया गया है, वह यह है कि अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति केवल लीज डीड को साबित करने के लिए दी गई थी और उसी की एक फोटो कॉपी रिकॉर्ड पर थी। इसलिए, 5 सितंबर, 1992 के आदेश या उसके बाद 12 नवंबर, 1992 के आदेश की आड़ में, उजागर सिंह **AA** सहित किसी अन्य अतिरिक्त गवाह से पूछताछ नहीं की जा सकती थी।

(20) विद्वान वकील द्वारा उठाया गया तर्क कई कारणों से स्वीकार करने योग्य नहीं है। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने स्पष्ट रूप से माना है कि उजागर सिंह के बयान को किराया नियंत्रक द्वारा विशेष रूप से अनुमति दी गई है और यह मामले की जड़ तक जाने वाला एक महत्वपूर्ण साक्ष्य है और इसलिए, इसे विचार से नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त कारणों को आगे भी पूरक किया जा सकता है। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XVIII के नियम 2 के उप-नियम (4) के तहत, न्यायालय को किसी भी स्तर पर किसी भी गवाह की जांच करने की शक्ति प्रदान की गई है। यह और भी स्पष्ट है कि उजागर सिंह जो AW-3 के रूप में सामने आए हैं, एक महत्वपूर्ण गवाह हैं क्योंकि वह सेक्टर 27-सी, चंडीगढ़ में एक भवन निरीक्षक के रूप में तैनात हैं, जहां पर पट्टान्तरित परिसरस्थित है और उन्होंने विभिन्न बिंदुओं को इंगित करने के लिए पट्टान्तरित परिसरका निरीक्षण किया है। उपनियमों का उल्लंघन. एक बार जब यह पाया जाता है कि श्री उजागर सिंह संबंधित मुद्दे के उचित निर्णय के लिए एक महत्वपूर्ण गवाह हैं, तो ऐसे गवाह की जांच करने के लिए न्यायालय पर कोई रोक नहीं है। मेरा यह भी मानना है कि यदि 5 सितंबर 1992 के आदेश में अतिरिक्त साक्ष्य को केवल लीज डीड को साबित करने तक ही सीमित रखा गया हो तो इससे शायद ही कोई फर्क पड़ता है क्योंकि यह जरूरी नहीं है इससे यह निष्कर्ष निकला कि न्यायालय की शक्ति केवल उस गवाह की जांच करने तक सीमित थी जो पट्टा विलेख को साबित कर सकता था। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि दो न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्ष में केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है क्योंकि किसी विशेष गवाह की जांच की गई है या जांच नहीं की गई है। इस संबंध में **फातमाबीबी उस्मानल पटेल बनाम मंगुबेन प्राणभाई ठक्कर**⁽¹⁸⁾, मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है।

(21) इसलिए, प्रश्न (ए) का उत्तर यह देखते हुए दिया जाना चाहिए कि उजागर सिंह **AA** के बयान पर सही ढंग से विचार किया गया है और इसे इस आधार पर साक्ष्य से बाहर नहीं किया जा सकता है कि यह किराया नियंत्रक द्वारा अधिकृत नहीं है।

पुनः प्रश्न (बी):

(22) अपीलीय प्राधिकारी के फैसले के पैराग्राफ 9 से 18 तक के अवलोकन से

(18) 1995 अनुपूरक (3) एस.सी.सी. 193

पता चलता है कि भवन के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक क्षति के प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए, उसने श्रीमती निर्मल भसीन, AW-1, के बयान पर भरोसा किया है। नोटिस दिनांक 12 मार्च, 1987, एक्जिबिट.ए1, राजेंद्र कुमार भसीन, AW-2 और उजागर सिंह, बिल्डिंग इंस्पेक्टर, AW-3 के बयान। श्रीमती निर्मल भसीन, जिन्होंने स्वयं गवाहों के बक्से में प्रवेश किया था, ने अपने मुख्य परीक्षण में इमारत के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक क्षति के संबंध में निम्नानुसार गवाही दी है-

"प्रतिवादी ने औद्योगिक उद्देश्यों के लिए परिसर का उपयोग करना शुरू कर दिया है। उसने भारी मशीनें, खराद मशीनें, वेल्डिंग मशीनें स्थापित की हैं और मरम्मत का काम भी करता है। दुकान के पूरे हिस्से का उपयोग विनिर्माण और मरम्मत के उद्देश्य से किया जा रहा है। प्रतिवादी ने किराया प्रति माह 1100/-की दर से दिया और आज तक प्रतिवादी पर किराया बकाया है। प्रतिवादी ने इमारत में बड़े पैमाने पर परिवर्धन और परिवर्तन किए हैं। प्रतिवादी ने पिछवाड़े के प्रांगण को बल्लिस को ठीक करके छेद करके कवर किया है छत बनाने के उद्देश्य से दीवार और टिन की चादरों का उपयोग किया गया है। पीछे के कोर्ट यार्ड को खुला रखा जाना था और उपनियमों के तहत भी ऐसा ही माना जाता है। प्रतिवादी कमरे में परिवर्तित करके मरम्मत के प्रयोजनों के लिए उपयोग कर रहा है। प्रतिवादी ने पहली मंजिल पर बरामदे को शीशे से ढक दिया है और उसे एक कमरे में बदल दिया है और एक कमरे के रूप में उपयोग किया जा रहा है। दीवारों में छेद करके सहारा दिया जाता है तथा उक्त ग्लेज़िंग की दीवारों पर भार डाला जाता है तथा इसी प्रकार भूतल के शेड का भार भी दीवारों पर डाला जाता है। प्रतिवादी ने लकड़ी के प्लान का उपयोग करके भूतल पर पिछले हिस्से पर परचिट्टी खड़ी कर दी थी और लापरवाही और लापरवाही से उपयोग करके इमारत के फर्श को भी क्षतिग्रस्त कर दिया था। इमारत को भारी नुकसान हुआ है और इसके लिए भारी धनराशि की आवश्यकता है, इससे इमारत का मूल्य और उपयोगिता कम हो गई है। पिछवाड़े के कोर्ट यार्ड को ढकने के कारण रोशनी और हवा इमारत से होकर नहीं गुजर सकती और मुझे इमारत को फिर से

शुरू करने के लिए एस्टेट ऑफिस से कई नोटिस भी मिले हैं।"

(23) अपनी जिरह में, उसने आगे खुलासा किया कि वह रुक-रुक कर नष्ट किए गए परिसर का दौरा करती रही है और मुख्य परीक्षा में दिए गए अपने बयान के साथ-साथ अपनी किराया याचिका के पैरा 4 में दी गई दलीलों की भी पुष्टि की।

(24) मकान मालकिन-प्रतिवादी, AW-1 के बयान का सभी पहलुओं पर राजिंदर कुमार भसीन, AW-2 द्वारा पूर्ण समर्थन किया गया। उसकी जिरह के दौरान ऐसा कुछ भी नहीं निकला जिससे इसके विपरीत कोई निष्कर्ष निकाला जा सके। AW-3, उजागर सिंह, जो कि सेक्टर 27 में तैनात एक भवन निरीक्षक थे, जहां पट्टान्तरित परिसर स्थित है, ने मकान मालकिन-प्रतिवादी, AW-1 और राजिंदर कुमार भसीन, AW-2 द्वारा सामने आए संस्करण को निर्विवाद समर्थन दिया है। अपीलीय प्राधिकारी ने पैराग्राफ 11 और 12 में AW-3 के बयान को देखा है जो इस प्रकार है:-

"11. प्रतिवादी-मकान मालकिन के रुख को भवन निरीक्षक AW 3 उजागर सिंह द्वारा समर्थन दिया गया है, जिन्होंने रिकॉर्ड से कहा, जिस क्षेत्र में परिसर पड़ता है वह राजधानी के तहत उल्लंघन की जांच के लिए उनके प्रभार में था। पंजाब (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा) और उसके तहत बनाए गए नियमों का। वह स्पष्ट और प्रभावी है कि पीछे के कवर के संबंध में अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ था। आंगन को एक कमरे में बदल दिया गया है। उन्होंने यह भी बताया कि सामने और पीछे के बरामदे को भी चमकाया गया है। से बोलते हुए मूल योजना में, उनके द्वारा यह अभिव्यक्त किया गया था कि किए गए ये परिवर्धन पहले से अस्तित्व में नहीं थे और इन्हें हटाया जा सकता था। दिनांक 12 मार्च, 1987 (उदा. ए1) के नोटिस से यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी-मकान मालकिन को अधिनियम की धारा-8ए के तहत नोटिस दिया गया था। शीशे का आवरण हटा दिया गया लेकिन आंगन अभी भी ढका हुआ है।

12. उनके द्वारा यह भी प्रभावी ढंग से दर्शाया गया कि उक्त पीछे के आंगन को दीवार के अंदर फिट किए गए गर्डरों पर वजन डालकर कवर

किया गया है। उन्होंने यह भी कहा था कि दीवारें छत के साथ-साथ गार्डर का भी अतिरिक्त भार सहन कर रही थीं।"

(25) यू.टी. द्वारा जारी नोटिस Ex.A1 के साथ AW-1, AW-2 और AW-3 द्वारा दिए गए बयानों के आधार पर मकान मालकिन-प्रतिवादी को हस्तांतरित परिसर को फिर से शुरू करने के लिए प्रशासन, चंडीगढ़, अपीलीय प्राधिकरण ने पाया कि हालांकि निर्माण प्रकृति में अस्थायी हो सकता है लेकिन इसे दीवारों पर रखे गए गार्डरों पर वजन डालकर उठाया गया है। गार्डर और छत का पूरा भार दीवार पर है जिसके परिणामस्वरूप इमारत की संरचना कमजोर हो गई है। अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों को पैराग्राफ 14 और 23 में संक्षेपित किया गया है जो इस प्रकार है:-

"14. निर्माण की प्रकृति से यह स्पष्ट है कि निर्माण स्पष्ट रूप से अस्थायी प्रकृति का है लेकिन इसे दीवारों पर रखे गए गार्डर पर वजन डालकर उठाया गया है। इस प्रकार गार्डर और छत का पूरा भार दीवार पर पड़ता है जिससे दीवार कमजोर हो जाती है

23. कमरे की शीशे हटाने और आंगन के पिछले हिस्से में टिन शेड के निर्माण से परिसर की उपयोगिता में भी कमी आई है, जिससे परिसर और पूरे भवन में हवा और रोशनी बंद हो गई है। इस प्रकार रिकॉर्ड पर मौजूद परिस्थितियों और साक्ष्यों की समग्रता से, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता-किरायेदार द्वारा आंगन में शेड के निर्माण से किराए के परिसर में भौतिक और संरचना में बदलाव आया, जिसके परिणामस्वरूप परिसर के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक हानि हुई। "

(26) इस प्रकार नीचे दोनों न्यायालयों द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किए गए हैं कि किरायेदार-याचिकाकर्ता के कृत्यों से अधिनियम की धारा 13(2)(ii) के अर्थ के भीतर भवन या किराए की भूमि के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान पहुंचाने की संभावना है। किरायेदार-याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तर्क यह है कि मकान मालकिन यह साबित करने के लिए बाध्य है कि इमारत में बदलाव और बदलाव ऐसे थे, जिससे आवंटित परिसर के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक हानि हुई है। विद्वान वकील ने दावा किया था कि अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के अर्थ

के तहत पट्टान्तरित परिसरके मूल्य और उपयोगिता में भौतिक क्षति के लिए संरचनात्मक परिवर्तन आवश्यक थे और भवन के बेहतर उपयोग के लिए हर परिवर्तन आवश्यक था। किरायेदार के लाभ को इतना महत्वपूर्ण और महत्वपूर्ण नहीं माना जा सकता है जो अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के आवेदन को आकर्षित करता हो। उपरोक्त तर्कों की अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के आलोक में जांच की जानी आवश्यक है जो निम्नानुसार है-

“13. किरायेदारों की बेदखली :-

(1) XX XX XX XX

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण बताने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है-

(i) XX XX XX XX

(ii) XX XX XX XX

(iii) कि किरायेदार ने ऐसे कार्य किए हैं जिनसे उपयोगिता या भवन या किराए की भूमि के मूल्य में भौतिक हानि होने की संभावना है, या

(iv) XX XX XX XX

(v) XX XX XX XX

नियंत्रक एक आदेश दे सकता है जिसमें किरायेदार को इमारत या किराए की जमीन पर मकान मालिक का कब्जा करने का निर्देश दिया जा सकता है और यदि नियंत्रक इससे संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा।”

(27) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि किरायेदार ने भवन के मूल्य या उपयोगिता को प्रभावित करने वाले कुछ कार्य किए हैं। किरायेदार के

कार्य ऐसे प्रकृति के होने चाहिए जिससे हस्तांतरित परिसर के मूल्य और उपयोगिता में भौतिक रूप से हानि होने की संभावना हो। यह प्रावधान विपिन कुमार (सुप्रा) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के विचार का विषय रहा है। उस मामले में, किरायेदार ने एक दीवार का निर्माण किया था और प्रकाश और हवा के प्रवाह को अवरुद्ध करते हुए एक दरवाजा लगाया था। उन्होंने कुछ फिक्स्चर हटा दिए जो अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के अंतर्गत आते पाए गए। किरायेदार-याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वकील द्वारा उठाया गया एक समान तर्क उनके आधिपत्य द्वारा खारिज कर दिया गया था जैसा कि निम्नलिखित टिप्पणियों से स्पष्ट है: -

"धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (iii) में यह प्रावधान है कि "यदि किरायेदार ने ऐसे कृत्य किए हैं, तो भवन या किराए की भूमि की उपयोगिता के मूल्य में भौतिक हानि होने की संभावना है", किराया नियंत्रक एक आदेश जारी कर सकता है। किरायेदार को मकान मालिक को इमारत या किराए की जमीन पर कब्जा करना होगा। यदि नियंत्रक इतना संतुष्ट नहीं है, तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा। इसलिए, यह स्पष्ट है कि यदि किरायेदार ने ऐसे कार्य किए हैं जो संभावित हैं भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से हानि पहुँचाने पर, वह बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है। नियंत्रक द्वारा दर्ज निष्कर्ष यह है कि दीवार के निर्माण और एक दरवाजा लगाने के कारण प्रकाश और हवा का प्रवाह बंद हो गया था। उसने हटा दिया जुड़नार। इसलिए नष्ट की गई दुकान का मूल्य क्षीण हो गया है और भवन की उपयोगिता भी क्षीण हो गई है। भवन के मूल्य या उपयोगिता की हानि मकान मालिक के दृष्टिकोण से है, न कि किरायेदार के। खंड का पहला अंग (iii) धारा 13 की उपधारा (2) किरायेदार द्वारा किए गए कृत्यों के कारण इमारत की क्षति है और दूसरा पहलू यह है कि इमारत की उपयोगिता या मूल्य भौतिक रूप से क्षीण हो गई है।"

(28) इस प्रकार यह स्पष्ट है कि मूल्य और उपयोगिता की हानि की जांच मकान मालिक के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए, न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से। नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने स्पष्ट निष्कर्ष दिए हैं कि किरायेदार-याचिकाकर्ता

द्वारा किए गए निर्माण के परिणामस्वरूप "दीवारों पर रखे गए गार्डर का वजन बढ़ गया है। गार्डर और छत का पूरा भार दीवार पर है जिससे इमारत की संरचना कमजोर हो रही है।" उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर, यह आगे माना गया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता ने इमारत के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान पहुंचाया है। अपीलीय प्राधिकारी ने आगे कहा है कि "कमरे की शीशे हटाने और आंगन के पीछे के हिस्से में टिन शेड के निर्माण से परिसर की उपयोगिता और भौतिक क्षति हुई है, जिससे परिसर और पूरे भवन में हवा और रोशनी बंद हो गई है।" रिकॉर्ड पर मौजूद परिस्थितियों और सबूतों की समग्रता से यह माना गया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा आंगन में शेड के निर्माण से आवंटित परिसर में एक भौतिक और संरचनात्मक परिवर्तन आया जो अधिनियम की धारा 13(2)(iii) के अंतर्गत आता है। (29) वरयाम सिंह के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले, जिस पर किरायेदार-याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अदालत द्वारा भरोसा किया गया है, ने अधिनियम की धारा 13 (2) (iii) पर भी विचार किया है और यह है यह माना गया कि मकान मालिक को यह साबित करना आवश्यक है: (ए) कि किरायेदार ने निर्माण किया था, (बी) कि यह मकान मालिक की सहमति के बिना था, और (सी) कि मूल्य या उपयोगिता भौतिक रूप से खराब हो गई थी। वरयाम सिंह के मामले (सुप्रा) में, मकान मालिक द्वारा साबित किया गया एकमात्र तथ्य यह था कि किराए के परिसर का बरामदा घिरा हुआ था और कोई अन्य सबूत नहीं था। सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि किरायेदार की दुकान के सामने बरामदे को रोलिंग शटर लगाकर घेरना किरायेदार का ऐसा कृत्य नहीं होगा जिसके परिणामस्वरूप धारा 13(2)(iii) के अर्थ के तहत मूल्य और उपयोगिता में भौतिक हानि होगी।) अधिनियम का. ओम प्रकाश (सुप्रा) के मामलों में अपने पहले के फैसलों का जिक्र करने के बाद। **बिरजिंदर नाथ भार्गव और अन्य बनाम हर्ष वर्धन और अन्य**⁽¹⁹⁾ ओम पाल (सुप्रा), उनका आधिपत्य इस प्रकार रखा गया-

"15. इस प्रकार बेदखली का आदेश केवल तभी पारित किया जा सकता है जब मकान मालिक यह साबित कर दे कि (ए) कि किरायेदार ने निर्माण किया था, (बी) कि वह मकान मालिक की सहमति के बिना था और (सी) कि मूल्य या उपयोगिता भौतिक रूप से अक्षम हो गया था। वर्तमान मामले में, प्रथम अपीलीय अदालत ने तथ्यों के आधार पर निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी ने बरामदे को घेरकर परिवर्तन

किया था। तथ्यों के आधार पर यह कहा गया है माना गया कि ऐसा बिना सहमति के किया गया है अपीलकर्ता. पुनरीक्षण न्यायालय ने सही ढंग से तथ्यों के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया है। हमें तथ्य के प्रश्न पर भिन्न दृष्टिकोण अपनाने का कोई कारण नहीं दिखता।

16. हालाँकि, सवाल अभी भी उठता है कि क्या केवल इसलिए कि एक बरामदा घिरा हुआ है, बिना किसी अतिरिक्त सबूत या प्रमाण के यह अनुमान लगाया जा सकता है कि मूल्य और उपयोगिता प्रभावित होती है। मूल्य या उपयोगिता की भौतिक हानि के सवाल पर, अपीलकर्ता ने कोई सबूत नहीं दिया है। दलील दी गई है कि किसी साक्ष्य की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह अनुमान लगाना होगा कि मूल्य या उपयोगिता कम हो गई है। हम इस तरह के निवेदन को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।' किसी दुकान के मामले में, विशेषकर व्यापारिक इलाके में, बरामदे के घिर जाने से दुकान का क्षेत्रफल बढ़ जाता है। इससे दुकान का मूल्य और उपयोगिता बढ़ेगी। इस मामले में उनका कोई सबूत नहीं है, जैसा कि विपिन कुमार मामले में था कि प्रकाश और हवा का मुक्त प्रवाह बंद कर दिया गया है। इसके विपरीत सामने रोलिंग शटर लगाने से प्रकाश और हवा का प्रवाह बढ़ जाता है। मूल्य या उपयोगिता में भौतिक हानि के किसी सबूत के अभाव में, उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर सही था कि बेदखली के लिए कोई डिक्री पारित नहीं की जा सकती। इसलिए, हमें उच्च न्यायालय के फैसले में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता।"

(30) सर्वोच्च न्यायालय के उपर्युक्त दृष्टिकोण से, यह स्पष्ट हो जाता है कि नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया गया था क्योंकि इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए न्यायालयों के समक्ष कोई सबूत पेश नहीं किया गया था कि किरायेदार के कृत्यों से स्वामित्व वाले परिसर के मूल्य और उपयोगिता में हानि हुई थी। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि यह न्यायालय अधिनियम की धारा 15(5) के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करेगा जब तक कि यह नहीं दिखाया जा सके कि निष्कर्ष विकृत थे और बिना किसी सबूत पर आधारित थे। इस संबंध में, **राजबीर**

कौर बनाम एस चोकेसिरी एंड कंपनी⁽²⁰⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का संदर्भ लिया जा सकता है, जहां सब-लेटिंग के मुद्दे पर नीचे के न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को उलट दिया गया था। न्यायालय और उनके आधिपत्य ने इस न्यायालय के हस्तक्षेप को मंजूरी नहीं दी और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्टि की गई किराया नियंत्रक द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को बहाल कर दिया। **बेनमैक्स बनाम ऑस्टिन मोटर कंपनी लिमिटेड⁽²¹⁾** में लॉर्ड रीड द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण और सर्वोच्च की टिप्पणियों के बाद **सरजू प्रसाद रामदेव साहू बनाम राजा ज्वालेश्वरी प्रताप नारायण सिंह⁽²²⁾** के मामले में, उनके आधिपत्य ने सबसे पहले प्रश्न को पैरा35 में रखा था, जो इस प्रकार है-

"संज्ञेय प्रश्न यह है कि क्या मेसर्स क्वालिटी आइसक्रीम के विशेष कब्जे का समवर्ती निष्कर्ष साक्ष्य के आधार पर समर्थित है और यदि हां, तो क्या उच्च न्यायालय, संशोधन में, बिंदु में अपने स्वयं के निष्कर्ष को प्रतिस्थापित कर सकता है। यह है सच है, पुनरीक्षण शक्तियां प्रदान करने वाली अधिनियम की धारा 15(5) की भाषा को ध्यान में रखते हुए, जिसमें पुनरीक्षण के तहत आदेश की वैधता या औचित्य की जांच शामिल है, उच्च न्यायालय, एक उचित मामले में, सबूतों की फिर से सराहना कर सकता है और निष्कर्षों में हस्तक्षेप कर सकता है वास्तव में। लेकिन सवाल यह है कि क्या मौजूदा मामले में इसकी मांग की गई थी या यह उचित था।"

(31) यह निष्कर्ष निकालने के बाद कि अधिनियम की धारा 15(5) के तहत उच्च न्यायालय पुनरीक्षण के तहत किसी आदेश की वैधता या औचित्य निर्धारित कर सकता है, उनका प्रभुत्व इस प्रकार है: -

"51. वर्तमान मामले में प्रश्न जिस क्षेत्र में निहित है वह ट्रायल जज के अवधारणात्मक कार्य का क्षेत्र है जहां अनुमान की त्रुटियों की संभावना महत्वपूर्ण भूमिका नहीं निभाती है। प्रश्न यह है कि क्या गवाहों के बयान के संबंध में कामुक अनुभव से यह धारणा संभव थी कि उन्होंने जो देखा और सुना वह स्वीकार्य है या नहीं, वह क्षेत्र है जिसमें अपीलीय अदालत

(20) (1989) 1 एस.सी.सी. 19

(21) 1955 ए.सी. 370

(22) ए.आई.आर 1951 एस.सी. 120

की सबूतों की फिर से सराहना करने की शक्तियों पर प्रसिद्ध सीमा आती है। अपीलीय अदालत, यदि वह उलटना चाहती है तथ्यों के उन निष्कर्षों को यह प्रदर्शित करने के लिए ठोस कारण देने चाहिए कि कैसे ट्रायल कोर्ट एक स्पष्ट त्रुटि में पड़ गया।

52. उच्च न्यायालय के संबंध में, हम सोचते हैं कि, उच्च न्यायालय ने जो किया वह शायद पूर्ण अपीलीय क्षेत्राधिकार वाली एक अपीलीय अदालत भी, वर्तमान मामले की परिस्थितियों में, इससे दूर रहने के लिए मजबूर महसूस करती होगी और करने में अनिच्छुक. विवाद (सी) को भी बरकरार रखने की आवश्यकता होगी।"

(32) भारत सेल्स लिमिटेड बनाम एलआईसी ऑफ इंडिया⁽²³⁾ रूप चंद बनाम गोपी चंद थेलिया⁽²⁴⁾ और निहाल चंद रामेश्वर दास बनाम विनोद रेस्तोगी⁽²⁵⁾ के मामलों में उपरोक्त दृष्टिकोण का पालन किया गया है।

(33) यह उल्लेख करना भी उचित है कि यह सवाल कि क्या मकान मालिक की सहमति के बिना किरायेदार द्वारा बनाई गई संरचना ने आवंटित परिसर के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचाया है, तथ्य और कानून का एक मिश्रित प्रश्न है। यदि सभी साक्ष्यों की जांच करने के बाद सभी भौतिक कारकों को ध्यान में रखते हुए दोनों न्यायालयों ने समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं तो ऐसे निष्कर्ष केवल इस आधार पर इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के लिए खुले नहीं हैं कि एक और दृष्टिकोण संभव है। उपरोक्त प्रस्ताव के लिए **वैंगत लाल जी. पिट्टी बनाम ब्राइट ब्रदर्स (पी) लिमिटेड⁽²⁶⁾** में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा किया जा सकता है।

(34) जब वर्तमान मामले के तथ्यों की जांच सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों के आलोक में की जाती है, तो मूल्य और उपयोगिता की हानि के संबंध में नीचे के न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना संभव नहीं है। पट्टान्तरित परिसर। सर्वोच्च न्यायालय इस हद तक कह चुका है कि

(23) (1998) 3 एस.सी.सी. 1

(24) (1989) 2 एस.सी. 383

(25) (1994) 4 एस.सी.सी. 325

(26) (1987) 3 एस.सी.सी. 558

जिन तथ्यों का अनुमान लगाया गया है, उनमें भी हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं होगी क्योंकि ऐसा अनुमान भी तथ्य का प्रश्न बनेगा न कि कानून का।

(35) इसलिए, दूसरे प्रश्न का उत्तर मकान मालकिन प्रतिवादी के पक्ष में दिया जाना चाहिए और तत्काल याचिका खारिज होने योग्य है।

पुनः प्रश्न (सी):

(36) मुझे इस न्यायालय के विभिन्न निर्णयों की विस्तार से जांच करने की आवश्यकता महसूस नहीं होती है, जिसका संदर्भ श्री सरीन ने यह तर्क देने के लिए किया है कि छत के प्रतिस्थापन को भी मूल्य और उपयोगिता में कोई हानि पैदा किए बिना स्वीकार्य माना गया है। नष्ट किए गए परिसर का, क्योंकि मौजूदा मामले में तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। हस्तांतरित परिसर में निर्माण 1952 अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा विनियमित है। मामले में उद्धृत श्री सरीन के अनुसार ऐसा कोई तथ्य मौजूद नहीं था और अकेले इस तथ्य के अस्तित्व ने नीचे दिए गए दो न्यायालयों द्वारा निष्कर्ष पर पहुंचने में महत्वपूर्ण अंतर पैदा किया है।

(37) पट्टा विलेख, उदाहरण ए2 के खंड (वी) द्वारा मकान मालकिन-प्रतिवादी ने यह निर्धारित किया है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता को लिखित पूर्व अनुमति के बिना अस्थायी संरचना को छोड़कर आवंटित परिसर में किसी भी प्रकार के परिवर्तन या परिवर्धन करने से प्रतिबंधित किया गया है। लीज डीड का खंड (V) इस प्रकार है:-

"कि उक्त पट्टेदार, पट्टे की अवधि के दौरान, पट्टेदार या उसके अधिकृत एजेंट की लिखित पूर्व अनुमति के बिना उक्त परिसर में लकड़ी के विभाजन आदि जैसी अस्थायी संरचना को छोड़कर कोई बदलाव या परिवर्धन नहीं करेगा।"

(38) खंड (वी) के अवलोकन से पता चलता है कि लकड़ी के विभाजन जैसी अस्थायी संरचना सहित किसी भी परिवर्तन या परिवर्धन के लिए मकान मालकिन की लिखित पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक था। माना जाता है कि, किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा मकान-मालकिन-प्रतिवादी से किसी भी बदलाव या कोई अतिरिक्त बदलाव करने के लिए कोई अनुमति नहीं ली गई है। इसके अलावा, किरायेदार-

याचिकाकर्ता द्वारा किए गए परिवर्धन और परिवर्तनों के परिणामस्वरूप 12 मार्च, 1987 को Ex.A1 जैसे नोटिस जारी किए गए, जो स्पष्ट रूप से पीछे के आंगन में एक अस्थायी शेड के निर्माण का संकेत देते हैं। नोटिस चंडीगढ़ प्रशासन संशोधन अधिनियम संख्या 17, 1973 द्वारा संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (संक्षिप्तता के लिए, 1952 अधिनियम) की धारा 8-ए के तहत जारी किया गया है और यह मकान मालकिन से कहता है- प्रतिवादी को यह बताना होगा कि भवन सहित पट्टान्तरित परिसरको फिर से क्यों न शुरू किया जाए। पट्टा विलेख के खंड (5) में केवल लकड़ी के विभाजन जैसी अस्थायी संरचना में परिवर्तन/जोड़ने की अनुमति है और वह भी मकान मालकिन-प्रतिवादी की पूर्व अनुमति के साथ। खंड (5) का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा बनाई जाने वाली कोई भी अस्थायी या स्थायी संरचना में ऐसी संरचना भी शामिल होगी जो पंजाब (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 5 के प्रावधानों का उल्लंघन करेगी। 1952 अधिनियम की धारा 8-ए के साथ पढ़ें। कुछ इसी तरह की परिस्थितियों में, सुप्रीम कोर्ट ने दुर्गा सीड फार्म्स (सुप्रा) के मामले में कहा है कि जब किरायेदार अनधिकृत निर्माण करता है और मकान मालिक की लिखित अनुमति के बिना कुछ मशीनें स्थापित करता है जो मकान मालिक को साइट आवंटन की शर्तों का उल्लंघन करता है। ऐसा किरायेदार अधिनियम की धारा 13 के तहत अपनी बेदखली को नहीं बचा सकता। सुप्रीम कोर्ट ने एक बार ऐसा कहा है मकान मालिक को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा पट्टान्तरित परिसर और इमारत को फिर से शुरू करने के खतरे से अवगत कराया गया था, किरायेदार को इस तथ्य की परवाह किए बिना बेदखल किया जा सकता है कि क्या ऐसे कृत्यों से संपत्ति के भौतिक मूल्य या उपयोगिता को नुकसान पहुंचने की संभावना थी। मुझे लगता है कि दुर्गा सीड फार्म्स (सुप्रा) के मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा की गई टिप्पणियाँ वर्तमान मामले के तथ्यों पर पूरी तरह से लागू होती हैं क्योंकि कोई भी किरायेदार ऐसे कृत्यों में शामिल नहीं हो सकता है जिसके परिणामस्वरूप मकान मालिक को अधिनियम 1952 की धारा 8-ए या उसके तहत बनाए गए नियम के तहत नोटिस जारी करना पड़े।

(39) उपरोक्त के मद्देनजर, मुझे नहीं लगता कि किरायेदार-याचिकाकर्ता को मकान मालकिन-प्रतिवादी की पूर्व अनुमति के बिना अस्थायी निर्माण करने का भी अधिकार था। किरायेदार-याचिकाकर्ता द्वारा किया गया निर्माण ऐसा है जिसके

परिणामस्वरूप पट्टान्तरित परिसरके मूल्य और उपयोगिता में कमी आई है और मकान मालकिन-प्रतिवादी को फिर से शुरू करने का नोटिस जारी करने की आवश्यकता हुई है।

(40) मेसर्स राम गोपाल बनारसी दास (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के आधार पर किरायेदार-याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि यह न्यायालय खंड (जी) की व्याख्या करते समय) और (i) विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 41 में यह माना गया है कि एक मकान मालिक किसी किरायेदार को उस उल्लंघन को करने से रोकने के लिए विज्ञापन-अंतरिम निषेधाज्ञा का दावा नहीं कर सकता है जिसमें उसने सहमति दे दी है या उस स्वामित्व वाले परिसर में व्यवसाय करने से रोक सकता है जिसके लिए वह था किराये पर देना या किरायेदारी के लेन-देन की शुरुआत से ही जिसके तहत परिसर किरायेदार को किराये पर दिया गया था। वर्तमान कार्यवाही में ऐसे किसी भी प्रश्न पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि सबसे पहले मकान मालकिन-प्रतिवादी ने पट्टा विलेख के खंड (5) के आधार पर अस्थायी निर्माण के लिए कोई अनुमति नहीं दी है और न ही विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 का कोई प्रावधान शामिल है। इस मामले में। भले ही यह मान लिया जाए कि लकड़ी के विभाजन जैसे अस्थायी विकल्प बनाने की अनुमति मकान मालकिन-प्रतिवादी द्वारा किरायेदार-याचिकाकर्ता को दी गई है, यह 1952 अधिनियम, उसके तहत बनाए गए नियमों और उपनियमों का उल्लंघन नहीं होगा जिसके परिणामस्वरूप जारी किया गया था मकान मालकिन को पुनः कार्यभार ग्रहण करने की सूचना। इसलिए, उठाया गया तर्क खारिज किये जाने योग्य है।

(41) ऊपर बताए गए कारणों से, यह याचिका विफल हो जाती है और 10,000. रुपये की लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। किरायेदार-याचिकाकर्ता को मकान मालकिन प्रतिवादी को तीन महीने की अवधि के भीतर निस्तारित परिसर का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

आर.एन.आर.

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 ।

प्रिंस कुमार
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी