

पहले:जीआर मजीठिया, जे.

जेनोबिया भनोट (श्रीमती), -याचिकाकर्ता,

बनाम

सुरिन0एर सरार्मा,-प्रतिवादी।

सिविल पुनरीक्षण संख्या1990 का 3025.

20 जुलाई 1992.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 - धारा 13-ए - भवन का दायरा - चाहे वह आवासीय हो या अनुसूचित भागों में किराए पर दिया गया हो - तत्काल कब्जा वापस पाने का अधिकार - केवल एक भाग तक सीमित - धारा 13 के तहत उपलब्ध अन्य भागों से बेदखल करने का उपाय।

आयोजित,यदि किसी आवासीय या अनुसूचित भवन को भागों में किराए पर दिया जाता है, तो प्रत्येक भाग एक अनुसूचित भवन या आवासीय भवन बन जाएगा, जिससे निर्दिष्ट मकान मालिक केवल एक हिस्से से रियायत का लाभ उठा सकेगा। अधिनियम की धारा 13-ए को लागू करने का उद्देश्य एक निर्दिष्ट मकान मालिक को अपनी इमारत को शीघ्रता से खाली कराने में सक्षम बनाना है ताकि उन्हें आश्रय प्रदान किया जा सके। यदि उसके स्वामित्व वाली इमारत में एक से अधिक हिस्सा है और उसे अलग-अलग किरायेदारों को किराए पर दिया गया है, तो वह एक हिस्से के संबंध में संशोधित अधिनियम के तहत दी गई रियायत का लाभ उठा सकता है। दूसरा प्रावधान इस बात को स्पष्ट करता है कि निर्दिष्ट मकान मालिक एक आवासीय या अनुसूचित इमारत, जिसमें उसका कोई भी हिस्सा शामिल है, पर तत्काल कब्जा प्राप्त कर सकता है। किराये पर दी गई आवासीय या अनुसूचित इमारत का एक हिस्सा प्रावधान के अंतर्गत आएगा। यदि निर्दिष्ट मकान मालिक यह दर्शाता है कि अनुसूचित या आवासीय भवन का एक हिस्सा, जिस पर उसने सारांश प्रावधानों को लागू करके कब्जा वापस ले लिया है, पर्याप्त नहीं है, तो उसे एक सामान्य मकान मालिक की तरह अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों का सहारा लेना होगा। निर्दिष्ट मकान मालिक के लिए विशेष उपाय केवल अधिनियम की धारा 13-ए में उल्लिखित कुछ शर्तों और सीमाओं को पूरा करने पर उपलब्ध है।

(पैरा 5)

धारा के तहत याचिकापूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के 15(5), किराया नियंत्रक न्यायालय, चंडीगढ़ के 20 दिसंबर, 1989 के आदेश में संशोधन के लिए, याचिका को खारिज कर दिया गया और पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के

(255)

लिए छोड़ दिया गया।

दावा: धारा के तहत याचिकापूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 का 13-ए, सम्मिलित किया गया, - पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 के माध्यम से, विस्तारित किया गया

केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ को, अधिसूचना संख्या जीएसआर 1287 (ई), दिनांक 15 दिसंबर, 1986 के तहत, मकान नंबर 2, सेक्टर 18 के भूतल पर दो कमरे, रसोई, शौचालय और बरामदे से प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए -ए, चंडीगढ़।

पुनरीक्षण में दावा : निचली अदालत के आदेश को उलटने के लिए।

(मामला माननीय श्री न्यायमूर्ति एसएस सोढ़ी द्वारा नवंबर को संदर्भित किया गया था²⁶, 1990 को मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए एक डिवीजन बेंच को भेजा गया। माननीय श्री न्यायमूर्ति जीआर मजीठिया, माननीय न्यायमूर्ति ए.एस. नेहरा की खंडपीठ ने जुलाई, 1992 को कानून के प्रश्न का उत्तर देने के बाद निर्देश दिया कि पुनरीक्षण याचिकाओं को निपटान के लिए विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष रखा जाए।

निमो, याचिकाकर्ता के लिए।

प्रतिवादी की ओर से वकील वाईके शर्मा।

निर्णय

जी।आर मजीठिया, जे.

यह निर्णय 1990 के सिविल संशोधन संख्या 3045 और 3040 और 1989 के 3268 का निपटारा करता है।

(2) निर्धारण के लिए उठने वाले कानून का सटीक प्रश्न यह है कि नवंबर से प्रभावी, 1985 के अधिनियम संख्या 2 द्वारा सम्मिलित किए गए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में, अधिनियम) की धारा 13-ए का दायरा और प्रभाव क्या है। 16, 1985. इस प्रश्न का उत्तर इस न्यायालय द्वारा पटियाला के सोहन लाल बनाम कर्नल प्रेम सिंह ग्रेवाल और अन्य (1), और भूपिंदर सिंह बनाम श्रीमती में दिया गया है। जेनोबिया भनोट (2).

(3) उठाए गए कानून के प्रश्न का निर्णय करने के लिए 1990 के सिविल

ज़ेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)258

रिवीजन नंबर 3025 से प्रासंगिक तथ्यों का संदर्भ दिया गया है। श्री एसएन भनोट, आईएएस, का सरकारी सेवा से सेवानिवृत्ति के बाद निधन हो गया। उनकी विधवा श्रीमती. ज़ेनोबिया भनोट ने अपने चार किरायेदारों, भूपिंदर सिंह, डॉ. (श्रीमती) एसके को बेदखल करने के लिए, संशोधित और केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू अधिनियम की धारा 13-ए के तहत चार अलग-अलग बेदखली आवेदन दायर किए।

(1) 1989 (2) पीएलआर 139.

(2) 1990 (2) पीएलआर 325।

गिल, पीके वासुदेवा और सुरिंदर शर्मा, हाउस नंबर 2, सेक्टर 18-ए, चंडीगढ़ के विभिन्न हिस्सों से। ये आवेदन 15 दिसंबर 1987 को दायर किए गए थे, लेकिन विभिन्न किराया नियंत्रकों द्वारा उन पर मुकदमा चलाया गया। श्री बीरेंद्र सिंह, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ ने डॉ. (श्रीमती) एसके गिल के खिलाफ दायर आवेदन पर फैसला सुनाया, जिसमें उन्हें विवादित घर के दो कमरों से बाहर निकालने का निर्देश दिया गया था। 15 मार्च 1989 को श्री गुरु सेवक सिंह, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ ने विवादित घर के एक कमरे से भूपिंदर सिंह को बाहर निकालने का निर्देश दिया। बेदखली के आदेशों को किरायेदारों द्वारा 1989 के सिविल रिवीजन नंबर 1386 और 1989 के 1260 में चुनौती दी गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने डॉ. (श्रीमती) एसके गिल के बेदखली के आदेश को बरकरार रखा और 1989 के सिविल रिवीजन नंबर 1386 को खारिज कर दिया, लेकिन अन्य किरायेदार-भूपिंदर सिंह द्वारा दायर 1989 के सिविल रिवीजन नंबर 1260 की अनुमति दी गई। श्रीमती द्वारा दाखिल किया गया तीसरा निष्कासन आवेदन। अपने किरायेदार सुरिंदर शर्मा के खिलाफ ज़ेनोबिया भनोट को श्री बीएम बजाज, तत्कालीन किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ ने 20 दिसंबर, 1989 के आदेश द्वारा निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ बर्खास्त कर दिया था: -

"सुना। एल.डी. प्रतिवादी के वकील ने तर्क दिया कि माननीय उच्च न्यायालय के 6 नवंबर, 1989 के फैसले के मद्देनजर, यह याचिका सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण आगे नहीं बढ़ सकती है और इसलिए इसे खारिज कर दिया जाता है। इसका आईडी ने विरोध

ज़ेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)259

किया है. याचिका के लिए वकील. लेकिन माननीय उच्च न्यायालय के दिनांक 6 नवंबर, 1989 के फैसले को ध्यान में रखते हुए कि निर्दिष्ट मकान मालिक किरायेदार परिसर के केवल एक हिस्से को एक से अधिक किरायेदारों को किराए पर दिए जाने की स्थिति में बेदखली की मांग कर सकता है। भागों और जब निर्दिष्ट मकान मालिक ने अपने विकल्प का प्रयोग किया है जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 6 नवंबर, 1989, 1989 के नागरिक संशोधन संख्या 1260 में उल्लिखित है, तो यह याचिका निरर्थक हो गई है। अतः इसे एतद्वारा खारिज किया जाता है। मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया गया है।"

(4) श्रीमती रेंट कंट्रोलर के फैसले से व्यथित ज़ेनोबिया ने 1990 के सिविल रिवीजन नंबर 3025 के माध्यम से इस न्यायालय का रुख किया और इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने 26 नवंबर, 1990 के अपने आदेश में इस प्रकार कहा:

“पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 को लागू करने का अंतर्निहित उद्देश्य, जैसा कि इसके उद्देश्यों और कारणों के विवरण से पता चलता है, अधिकारियों और अन्य केंद्रीय और राज्य सरकारों के किरायेदारों को बेदखल करने के लिए एक सारांश प्रक्रिया प्रदान करना है।”

कर्मचारियों को, आवासीय परिसर से, जिसकी सेवानिवृत्ति पर, उन्हें अपने निजी व्यवसाय के लिए आवश्यकता हो सकती है। इस संदर्भ में, इस बात की सराहना की जानी चाहिए कि जब किसी आवासीय परिसर को किराए पर दिया जाता है और किराए पर लिया जाता है, तो किरायेदार की ज़रूरतें और अपेक्षाएं प्रबल होती हैं और ये जरूरी नहीं कि जब वह देखता है तो ये मकान मालिक के अनुरूप हों। अपने निजी कब्जे के लिए उस पर कब्जा वापस ले लिया। उदाहरण के लिए, एक निर्दिष्ट मकान मालिक, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 13-ए के संदर्भ में, तीन शयनकक्षों वाली एक एकल आवासीय इकाई का मालिक है, प्रत्येक शयनकक्ष को अलग से किराए पर देता है। अलग-अलग किरायेदार हैं, जबकि वह और उसका परिवार जिसमें उसकी पत्नी और तीन बड़े बच्चे शामिल हैं, सरकारी आवासीय आवास में रहते हैं, जो उसे सेवा के दौरान प्रदान किया गया था। क्या विधायिका द्वारा परिकल्पित उद्देश्य पूरा हो जाएगा, यदि सेवानिवृत्ति पर, इस सारांश प्रक्रिया द्वारा उसे केवल एक शयनकक्ष ही आवास प्राप्त हो सकता है?

एक अन्य उदाहरण लेने के लिए, सेवा में रहते हुए, एक निर्दिष्ट मकान मालिक जमीन का एक टुकड़ा खरीदता है और उस पर दो झोपड़ियाँ बनाता है और अन्य निर्माण सेवा से सेवानिवृत्ति के बाद करने के लिए छोड़ देता है। इस बीच, उसने इन दोनों झोपड़ियों को दो अलग-अलग किरायेदारों को किराए पर दे दिया। क्या पद पर पुनः नियुक्त होने पर उसे केवल एक ही झोपड़ी से संक्षिप्त निष्कासन की सुविधा दी जाएगी? इसी तरह की विसंगतिपूर्ण स्थितियों के कई अन्य उदाहरण: देखे जा सकते हैं और वास्तव में उत्पन्न होंगे। हालाँकि, विधानमंडल पर बेतुकेपन का आरोप नहीं लगाया जा सकता है।

जैसा कि स्पष्ट है, 1985 का संशोधन अधिनियम एक विशिष्ट आवश्यकता को पूरा करने और एक निश्चित उद्देश्य की पूर्ति के लिए बनाया गया था। इसलिए, यह जरूरी है कि इसके प्रावधानों को इस प्रकार समझा जाए कि वे स्पष्ट विधायी मंशा के अनुरूप हों। प्रासंगिक प्रावधानों को इस प्रकार पढ़ा जाना चाहिए कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक, सारांश प्रक्रिया के माध्यम से, ऐसे आवास की वसूली का हकदार होगा, जो एक आवासीय घर से अधिक न हो, जो व्यक्तिगत आवास के लिए उसकी आवश्यकताओं को पूरा कर सके। इस प्रकाश में देखा जाए तो, इस न्यायालय के फैसले में पटियाला के सोहन लाई बनाम कर्नल प्रेम सिंह ग्रेवाल और

अन्य, 1989 (2) पीएलआर 139 और 1989 के सिविल रिवीजन नंबर 1260 (भूपिंदर सिंह बनाम श्रीमती ज़ेनोबिया भनोट) थे। 6 नवम्बर 1989 को निर्णय पुनर्विचार योग्य है।

तदनुसार, इस याचिका को एक डिवीजन बेंच द्वारा सुनवाई के लिए स्वीकार किया जाता है।"

इस तरह ये मामला हमारे सामने रखा गया है.

(5) यह अधिनियम एक सामाजिक कानून है और उस दिशा में एक कदम है। इसे भवनों के किराये को नियंत्रित करने और मकान मालिकों द्वारा किरायेदारों की अनुचित बेदखली को रोकने के उद्देश्य से अधिनियमित किया गया है। अधिनियम के प्रावधानों को इस प्रकार अधिनियमित किया गया है कि इसके दायरे में सभी प्रकार की इमारतों को शामिल किया जा सके, चाहे उनका उपयोग आवासीय, गैर आवासीय या किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया हो। यह अधिनियम मकान मालिक के उन अधिकारों पर सीमा लगाता है जो उसके पास सामान्य कानून के तहत होते हैं। यह किरायेदारों को नए अधिकार प्रदान करता है जो सामान्य कानून के तहत उनके पास नहीं थे। इसका उद्देश्य मकान मालिक पर लागू नई देनदारियों और किरायेदार को दिए गए नए अधिकारों को परिभाषित करना है। यह पार्टियों के संविदात्मक अधिकारों को परेशान करता है और इसलिए, इसे सख्ती से समझा जाना चाहिए। जहां किरायेदारी की अवधि और किराया अधिनियम के प्रावधान के बीच विरोधाभास है, तो अधिनियम के स्पष्ट प्रावधानों को पूर्व पर हावी होना चाहिए।

(6) अधिनियम, जो प्रारंभ में पंजाब राज्य में शहरी क्षेत्रों की सीमा के भीतर परिसरों पर लागू था, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1974 द्वारा केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया गया था। अधिनियम की धारा 13 जिसमें बेदखली का आधार शामिल है, उसे 1985 के अधिनियम संख्या 2 द्वारा संशोधित किया गया था और धारा 13-ए शामिल की गई थी, जो इस प्रकार है: -

“13-ए. कुछ व्यक्तियों को आवासीय या अनुसूचित भवन का तत्काल कब्जा प्राप्त करने का अधिकार। - जहां एक निर्दिष्ट मकान मालिक किसी भी समय, पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम के

जेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)263

प्रारंभ होने की तारीख से एक वर्ष पहले या एक वर्ष के भीतर, 1985, जो भी बाद में हो, उसे सेवा से हटाने के लिए सक्षम प्राधिकारी से एक प्रमाण पत्र के साथ नियंत्रक पर लागू होता है जिसमें उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख और इस आशय का शपथ पत्र होता है कि उसके पास स्थानीय में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है। जिस क्षेत्र में वह अपने आवासीय भवन, या अनुसूचित भवन, जैसा भी मामला हो, पर अपने स्वयं के कब्जे के लिए कब्जा पाने के लिए निवास करना चाहता है, वहां ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक को ऐसे आवेदन की तारीख से, किसी भी बात के बावजूद, अर्जित किया जाएगा। इस अधिनियम में या किसी भी समय लागू किसी अन्य कानून में या किसी अनुबंध में (चाहे व्यक्त किया गया हो या)

निहित), प्रथा या इसके विपरीत उपयोग, ऐसी आवासीय इमारत या अनुसूचित इमारत या ऐसी इमारत के किसी भी हिस्से या हिस्सों का कब्जा तुरंत वापस पाने का अधिकार, यदि इसे आंशिक या हिस्सों में किराए पर दिया जाता है:

बशर्ते कि निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की विधवा या विधुर और ऐसी विधवा या विधुर की मृत्यु के मामले में, एक बच्चा या पोता या एक विधवा बहू जो ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक पर निर्भर थी अपनी मृत्यु के समय नियंत्रक को इस धारा के तहत आवेदन करने का हकदार होगा, -

(a) ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 1985 के प्रारंभ होने से पहले, ऐसे प्रारंभ के एक वर्ष के भीतर;

(b) ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसे प्रारंभ के बाद, लेकिन उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख से पहले, उसकी मृत्यु की तारीख से एक वर्ष के भीतर;

(c) ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक की मृत्यु के मामले में, ऐसी शुरुआत और उसकी सेवानिवृत्ति की तारीख के बाद, ऐसी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष के भीतर;

और ऐसे आवेदन की तिथि पर, जैसा भी मामला हो, आवासीय भवन या अनुसूचित भवन का कब्जा वापस पाने का अधिकार, जो उसकी मृत्यु के समय ऐसे निर्दिष्ट मकान मालिक का था, आवेदक को प्राप्त होगा:

बशर्ते कि इस धारा में किसी भी बात को किसी भी व्यक्ति को एक से अधिक आवासीय या अनुसूचित भवन, जिसमें उसका कोई भाग या हिस्सा शामिल है, पर कब्जा वापस पाने का अधिकार प्रदान नहीं किया जाएगा, यदि इसे आंशिक रूप से या भागों में किराए पर दिया गया हो:

बशर्ते कि नियंत्रक किरायेदार को निर्दिष्ट मकान मालिक या, जैसा भी मामला हो, विधवा, विधुर, बच्चे, पोते या विधवा बहू को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन पर कब्जा करने के लिए उचित अवधि दे सकता है, जैसा भी मामला हो, और ऐसा समय बढ़ाया जा सकता है ताकि कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक न हो।

स्पष्टीकरण इस धारा के प्रयोजनों के लिए, अभिव्यक्ति 'सेवानिवृत्ति' का अर्थ इस्तीफे के अलावा किसी निर्दिष्ट मकान मालिक की सेवा की समाप्ति है।"

यह धारा किसी लोक सेवक, सेवारत या सेवानिवृत्त, या जैसी भी स्थिति हो, उसकी विधवा, बच्चे, पोते या विधवा बहू, जो उस पर निर्भर है, के पक्ष में रियायत देती है, जहाँ तक वह यदि वह सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष पहले या बाद में, या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) के शुरू होने से एक वर्ष के भीतर आवेदन करता है, तो वह अनुसूचित भवन सहित किसी आवासीय भवन पर तुरंत कब्जा पाने का हकदार है। अधिनियम, 1985 (अर्थात् 16 नवंबर, 1985 से), यदि उसे अपने उपयोग के लिए ऐसी इमारत की

आवश्यकता है और उसके पास स्थानीय क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है। संशोधित अधिनियम के माध्यम से, धारा 2 (परिभाषाओं से संबंधित), धारा 13 (किरायेदारों की बेदखली का आधार) और धारा 19 (अधिनियम के कुछ प्रावधानों के उल्लंघन के लिए लगाए जाने वाले दंड से संबंधित) में भी संशोधन किए गए। संशोधनों के आधार पर, निर्दिष्ट मकान मालिक अपने किरायेदार को न केवल अपने आवासीय भवन से, बल्कि एक अनुसूचित भवन से भी बेदखल करने की मांग कर सकता है, यदि उसे अपने कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता है। अधिनियम की धारा 13-ए के तहत दी गई रियायत कुछ कठोरता के अधीन थी। दूसरा इस धारा के प्रावधान में यह परिकल्पना की गई है कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक एक आवासीय या अनुसूचित भवन का तत्काल कब्जा वापस पा सकता है और यदि इमारत को अलग-अलग किरायेदारों को भागों में किराए पर दिया गया है, तो निर्दिष्ट मकान मालिक इस प्रावधान के तहत किरायेदारों को केवल कब्जे वाले हिस्से से बेदखल कर सकता है। वह किरायेदार। अनुभाग में प्रयुक्त भाषा यह बताती है कि निर्दिष्ट मकान मालिक एक आवासीय या अनुसूचित भवन, जिसमें उसका कोई भी भाग या हिस्सा शामिल है, पर कब्जा वापस पा सकता है, यदि इसे आंशिक रूप से या भागों में किराए पर दिया जाता है, तो यह पता चलता है कि यदि एक आवासीय या अनुसूचित भवन को किराए पर दिया जाता है। भागों में, प्रत्येक भाग एक अनुसूचित भवन या आवासीय भवन बन जाएगा, जिससे निर्दिष्ट मकान मालिक केवल एक पार्क से रियायत का लाभ उठा सकेगा। अधिनियम की धारा 13-ए को लागू करने का उद्देश्य एक निर्दिष्ट मकान मालिक को अपनी इमारत को शीघ्रता से खाली कराने में सक्षम बनाना है। ताकि उन्हें आश्रय प्रदान किया जा सके। यदि उसके स्वामित्व वाली इमारत में एक से अधिक हिस्सा है और उसे अलग-अलग किरायेदारों को किराए पर दिया गया है, तो वह एक हिस्से के संबंध में संशोधित अधिनियम के तहत दी गई रियायत का लाभ उठा सकता है। दूसरा प्रावधान इस बात को स्पष्ट करता है कि निर्दिष्ट मकान मालिक एक आवासीय या अनुसूचित भवन, जिसमें उसका कोई भी भाग या हिस्सा शामिल है, पर तत्काल कब्जा प्राप्त कर सकता है। किराये पर दी गई आवासीय या अनुसूचित इमारत का एक हिस्सा प्रावधान के अंतर्गत आएगा। यदि निर्दिष्ट मकान मालिक दिखाता है

कि अनुसूचित या आवासीय भवन का एक हिस्सा, जिस पर उसने सारांश प्रावधानों को लागू करके कब्जा वापस ले लिया है, पर्याप्त नहीं है, तो उसे धारा 13 के प्रावधानों का सहारा लेना होगा।

एक साधारण जमींदार की तरह कार्य करें। निर्दिष्ट मकान मालिक के लिए विशेष उपाय केवल अधिनियम की धारा 13-ए में उल्लिखित कुछ शर्तों और सीमाओं को पूरा करने पर उपलब्ध है। इस खंड के दूसरे प्रावधान द्वारा लगाई गई सीमाओं में से एक यह है कि इमारत का मतलब होगा और उसके किसी भी हिस्से या हिस्से को शामिल किया जाएगा यदि इसे आंशिक रूप से या भागों में किराए पर दिया जाता है, जिसका अर्थ है कि भले ही आवासीय, या अनुसूचित भवन का एक हिस्सा हो किसी किरायेदार को किराए पर दिया गया मकान संशोधित प्रावधान के प्रयोजन के लिए आवासीय या अनुसूचित भवन के रूप में माना जाएगा। यह पटियाला के सोहन लाई बनाम कर्नल प्रेम सिंह ग्रेवाल और अन्य (3) मामले में अधिनियम की धारा 13-ए के दूसरे प्रावधान पर जेवी गुप्ता, जे (जैसा कि वह तब था) द्वारा सटीक व्याख्या थी, और यह था इस प्रकार आयोजित: -

“जहां तक इस सवाल का संबंध है कि क्या मकान मालिक किरायेदारों को बेदखल करने का हकदार है या उसे किरायेदारों में से केवल एक को ही बाहर निकालना चाहिए। यदि आप चुनना चाहते हैं, तो धारा 13-ए का दूसरा परंतुक इस प्रकार है: -

आगे बशर्ते कि इस धारा में किसी भी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि किसी भी व्यक्ति को एक से अधिक आवासीय या अनुसूचित भवन, जिसमें उसका कोई भाग या हिस्सा शामिल है, पर कब्जा वापस पाने का अधिकार प्रदान किया गया है, यदि इसे भागों में किराए पर दिया गया हो।

यदि तर्क के लिए यह मान भी लिया जाए कि पूरी इमारत अलग-अलग हिस्सों में अलग-अलग किरायेदारों को किराए पर दी गई थी, तब भी उक्त परंतुक के अनुसार, मकान मालिक किसी भी हिस्से को मिलाकर एक से अधिक आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर सकता था। या उसके कुछ हिस्सों को, यदि उसे आंशिक रूप से या भागों में किराए पर दिया जाता है। ऐसा होने पर, मकान मालिक इमारत के एक हिस्से से केवल एक किरायेदार को बाहर निकालने का दावा कर सकता है, न कि इमारत के सभी हिस्सों से सभी किरायेदारों को बाहर निकालने का। अन्य किरायेदारों को बेदखल करने के लिए, उसे कानून के अनुसार अधिनियम की धारा 13 के तहत अपना उपाय तलाशना होगा। चूंकि धारा 13-ए कुछ व्यक्तियों को, जो निर्दिष्ट मकान मालिक हैं, दिए गए आवासीय भवन का तत्काल कब्जा वापस पाने के लिए एक विशेष उपाय है, इसलिए इसे सख्ती से समझा जाना चाहिए। यहां तक कि धारा 13-ए के तहत भी यह प्रावधान किया गया है कि निर्दिष्ट मकान मालिक

को ऐसे आवासीय भवन या अनुसूचित भवन या ऐसी इमारत के किसी भी हिस्से या हिस्सों पर तत्काल कब्जा हासिल करने का अधिकार है, यदि वह

सी3) 1989 (2) पीएलआर 139।

जेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)269

भाग या भाग में छोड़ देना। ऊपर दिए गए दूसरे प्रावधान में यह स्पष्ट किया गया है कि मकान मालिक एक से अधिक आवासीय भवन, जिसमें उसका कोई भाग या भाग शामिल है, पर कब्जा वापस पाने का हकदार नहीं है, यदि इसे आंशिक रूप से या भागों में किराए पर दिया गया हो।

(जोर दिया गया)।

सोहन लाल के मामले (सुप्रा) में इस प्रकार दी गई व्याख्या का भूपिंदर सिंह के मामले (सुप्रा) में एएल बहरी, जे. द्वारा पालन किया गया और इसे इस प्रकार माना गया: -

“मकान मालिकिन के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 13-ए (पंजाब में लागू जो चंडीगढ़ में भी लागू है) में जोड़े गए प्रावधान पर जेवी गुप्ता, जे द्वारा की गई व्याख्या मुख्य धारा 13 के रूप में सही नहीं है। -ए पर विचार नहीं किया गया। इस विवाद में कोई दम नहीं है। परंतुक और धारा 13-ए को समग्र रूप से पढ़ने पर, मेरी यह भी राय है कि एक मकान मालिक किरायेदारों में से किसी एक से उपरोक्त प्रावधान के तहत किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त कर सकता है, यदि किरायेदारों की संख्या अधिक है। प्रावधान को लागू करने में विधानमंडल का इरादा यह है कि निर्दिष्ट मकान मालिक अपनी सेवानिवृत्ति पर तुरंत अपने किरायेदार से किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त करने की स्थिति में होना चाहिए। यह सवाल कि क्या किरायेदारों में से किसी एक से कब्जा लेने के बाद मकान मालिक के पास आवास उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए पर्याप्त है या नहीं, ऐसी कार्यवाही में शामिल नहीं किया जाना चाहिए। ऐसे आधार पर, मकान मालिक को मुख्य अधिनियम की धारा 13(3) के प्रावधान का सहारा लेना होगा।

(जोर दिया गया)।

(7)सोहन लाल के मामले (सुप्रा) और भूपिंदर सिनाह के मामले (सुप्रा) में अधिनियम की धारा 13-ए के दूसरे प्रावधान पर दी गई व्याख्या

जेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)270

असाधारण है। कोई भी अन्य व्याख्या अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर देगी।

(8) कानून के प्रश्न का उत्तर दिया जा चुका है, हम निर्देश देते हैं कि पुनरीक्षण याचिकाओं को ऊपर निर्धारित कानून के अनुसार एक विद्वान एकल .फज एफडब्ल्यू निपटान के समक्ष रखा जाए।

जेएसटी

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 ।

जितेश कुमार शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

झज्जर , हरियाणा

ज़ेनोबिया भनोट (श्रीमती) बनाम सुरिंदर शर्मा (जीआर मजीठिया, जे.)271