

न्यायमूर्ति के. कन्नन के समक्ष,

सीता रानी पत्नी श्री श्याम लाल चोपड़ा और अन्य -याचकाकर्ता

बनाम

उषा और अन्य- उत्तरदाता

1998 की सीआर संख्या 5794

दिसंबर 14, 2012

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 -एस. 13 - पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 - मकान मालिकों ने मुख्य रूप से "शो विंडो" को बदलकर और जगह में एक रोलिंग शटर को ठीक करके इमारत में भौतिक हानि के आधार पर बेदखली की मांग की - मकान मालिक की दलील है कि किरायेदार की गतिविधि ने उसे अधिनियम के तहत फिर से शुरू करने के लिए कार्रवाई के लिए उजागर किया है - किरायेदार ने उसी अधिनियम के तहत सुविधा बहाल करने की मांग की - मकान मालिक की याचिका खारिज कर दी गई और किरायेदार की याचिका खारिज कर दी गई नीचे की अदालतों द्वारा दी गई याचिका - मकान मालिक द्वारा दायर दोनों सिविल संशोधन खारिज कर दिए गए - आयोजित किया गया, कि जब तक कोई विशिष्ट आवश्यकता नहीं है कि शो विंडो इमारत का अभिन्न अंग है, तब तक कोई भवन उल्लंघन नहीं है - शटर की स्थापना भौतिक हानि की राशि नहीं होगी - पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी गई।

अभिनिर्णित किया कि भवन नियम, जो तैयार किए गए हैं, उन्हें पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम कहा जाता है। 1952. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि विद्वान वरिष्ठ वकील मुझे किसी विशेष नियम को इंगित करने में सक्षम नहीं थे, जिसे धारा 2 को आकर्षित करने के लिए उल्लंघन कहा जा सकता था। जब तक विशिष्ट आवश्यकता नहीं है कि "शो विंडो" स्वयं इमारत का एक अभिन्न अंग था, जो प्रतिधारण के लिए बिल्कुल आवश्यक था, भवन उल्लंघन की शिकायत करने की कोई गुंजाइश नहीं है। (पैरा 7)

अभिनिर्णित किया गया कि वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि इमारत के सामने कोई भी बदलाव एक भौतिक हानि का गठन कर सकता है। मैं इस तरह के तर्क को खारिज कर दूंगा, क्योंकि सुप्रीम कोर्ट इमारत की संरचना के सामने पर्याप्त बदलाव की विशेष स्थिति पर विचार कर रहा था। चूंकि आसानी में तथ्यात्मक स्थिति मोर्चे पर एक पर्याप्त संरचनात्मक परिवर्तन से संबंधित थी, इसलिए न्यायालय ने यह टिप्पणी की थी। मैं शटर के प्लेसमेंट को पर्याप्त संरचनात्मक परिवर्तन के रूप में नहीं देखता, इसमें कोई तर्क नहीं हो सकता है कि शटर मूल्य और उपयोगिता को बाधित करता है। यह एक किरायेदार के लिए सुरक्षा बढ़ाने के लिए जाता है और यह उसके लिए उचित है यदि वह इसे अपनी उपयोगिता बढ़ाने के लिए मानता है।

(पैरा 8)

आगे अभिनिर्णित किया गया, कि कोई भी इस स्थिति के साथ झगड़ा नहीं कर सकता है कि किरायेदार की कोई भी कार्रवाई जो मकान मालिक के स्वयं के कब्जे को फिर से शुरू करने के लिए कमजोर मालिक के रूप में अतिसंवेदनशील बनाती है, वह एक किरायेदार के खिलाफ बेदखली के लिए एक उचित आधार पा सकता था। सुप्रीम कोर्ट एक किरायेदार द्वारा इमारत में कुछ मशीनें चिपकाए जाने की स्थिति का जिक्र कर रहा था, जिससे इमारत को ही नुकसान पहुंचा था। परिसर को किरायेदार द्वारा शो रूम-सह-कार्यालय के लिए लिया गया था, लेकिन किरायेदार ने उपयोगकर्ता को बदल दिया जो ज़ोनिंग आवश्यकता को प्रभावित कर सकता है, निश्चित रूप से बेदखली के लिए एक आधार होगा। मैंने पहले ही अधिनियम और नियमों के तहत परिभाषाओं की जांच की है ताकि यह देखा जा सके कि किरायेदार की गतिविधि से निष्कासन के लिए कार्रवाई होने की संभावना नहीं है।

(पैरा 8)

आगे अभिनिर्णित किया, कि यदि एक संपत्ति को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया जाता है, जहां एक किरायेदार के हाथों में इमारत का उपयोग सुबह से शाम तक कई घंटों के लिए किया जाना था, तो मकान मालिक द्वारा शौचालय तक पहुंच में बाधा डालना गलत होगा यदि कोई शौचालय था इमारत से कोई फर्क नहीं पड़ता कि इमारत और शौचालय के बीच एक भौतिक अलगाव था।

(पैरा 13)

आगे कहा गया, कि मुझे पता है, निष्पादन न्यायालय के दस्तावेज एक नया निर्णय नहीं लेते हैं, लेकिन केवल वही करते हैं जो पहले से ही डिक्री में प्रदान किया गया है। यह एक सामान्य अनुभव है कि भारत में न्यायालयों में निष्पादन वास्तव में मुकदमेबाजी का एक नया प्रारंभिक बिंदु है। यह समय है कि हम स्टीरियोटाइप से दूर जाएं और उस पार्टी की मदद करने के लिए निष्पादन अदालत की संसाधनशीलता का पता लगाएं जिसने डिक्री के फल का आनंद लेने के लिए एक सहज प्रक्रिया के माध्यम से राहत हासिल की है। मैं इस आदेश के माध्यम से किरायेदार को कोई अधिकार नहीं दे रहा हूँ, लेकिन मैं केवल निष्पादन अदालत को यह अधिकार देता हूँ कि यह डिक्री मकान मालिक की इमारत की अखंडता के लिए हिंसा के बिना क्या प्रदान करती है।

(पैरा 14)

याचिकाकर्ताओं के लिए हिमानी सरीन, एडवोकेट और नितिन सरीन, एडवोकेट

चेतन मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता कुणाल मुल्वानी, अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए।

के. कन्नन जे.

(1) 1999 का सीआर नंबर 1793 पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत मकान मालिक के इशारे पर मांगी गई बेदखली के लिए याचिका को खारिज करने के समवर्ती आदेशों के खिलाफ है। 1998 का सीआर एन 0.5794 उसी अधिनियम के तहत सुविधा की बहाली का एक आदेश था, जिसे किरायेदार के कहने पर एक याचिका पर पारित किया गया था कि मकान मालिक ने शौचालय जाने से रोक दिया था, मांगी गई राहत भी प्रदान की गई थी और इसलिए, मकान मालिक के कहने पर दोनों संशोधन किए गए थे।

(2) मकान मालिक की बेदखली की याचिका को खारिज करने के खिलाफ, हालांकि कई आधार बनाए गए थे, एकमात्र आधार जिस पर विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एम.एल. सरीन द्वारा मेरे सामने तर्क प्रस्तुत किया गया था, वह यह था कि किरायेदार ने "शो विंडो 1" को बदलकर और जगह में एक रोलिंग शटर को ठीक करके इमारत में भौतिक हानि पैदा की थी। यह, मकान मालिक के अनुसार, किरायेदार द्वारा एक कार्रवाई योग्य गलत था क्योंकि (i), किराए के विलेख में एक स्पष्ट पाठ था कि किरायेदार मकान मालिक की अनुमति के बिना भवन में परिवर्तन या संशोधन जैसे कोई कार्य नहीं करेगा; (ii) 'किरायेदार की गतिविधि ने उसे पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद 1952 अधिनियम कहा जाता है) और संबंधित नियमों के तहत फिर से शुरू करने के लिए कार्रवाई करने के लिए उजागर किया है। मकान मालिक की दलीलों को नीचे के दोनों न्यायालयों ने खारिज कर दिया था। अधिकारियों ने किरायेदार की ओर से दिए गए सबूतों पर ध्यान दिया था कि जिस स्थान पर "शो विंडो" था, वहां शटर की नियुक्ति एक अस्थायी स्थिरता थी, जिसे हटाया जा सकता था और "शो विंडो" को 24 घंटे के भीतर बहाल किया जा सकता था। उक्त प्रभाव के लिए एक इंजीनियर द्वारा दिए गए साक्ष्य को मकान मालिक द्वारा दिए गए किसी अन्य साक्ष्य से खारिज नहीं किया गया था। अपीलीय प्राधिकारी ने यह भी तर्क दिया था कि लोक प्राधिकारी द्वारा बहाली का नोटिस 15.11.1990 को जारी किया गया था और "शो विंडो" के स्थान पर शटर के निर्धारण द्वारा उल्लंघन के नोटिस में कोई उल्लेख नहीं था। अपीलीय प्राधिकरण के अनुसार, इससे पता चला कि सार्वजनिक प्राधिकरण भी इस बदलाव पर ध्यान देने के लिए तैयार नहीं था क्योंकि यह एक कार्रवाई योग्य गलत है जो मकान मालिक को फिर से शुरू करने के लिए बेनकाब कर सकता है।

(3) इस विवाद के संबंध में कि किरायेदार ने डाई "शो विंडो" को हटाकर ध्वस्त भवन में बदलाव किया था, इस तथ्य के बारे में मुकदमे में कोई विवाद नहीं है कि निष्कासन वास्तव में किरायेदार द्वारा किया गया था। मैं विशेषज्ञ का एक सबूत लाकर इसे सही ठहराने की कोशिश कर रहा था कि यह केवल एक अस्थायी स्थिरता थी, जिससे इमारत के मूल्य और उपयोगिता में कोई भौतिक हानि नहीं हुई। विद्वान वरिष्ठ वकील अपने तर्कों में सबसे आगे मुझे इंगित करेंगे कि अपीलीय प्राधिकारी ने यह मानने के लिए खुद को पूरी तरह से गलत निर्देशित किया था कि वर्ष 1990 में किरायेदार द्वारा एक परिवर्तन किया गया था जबकि वास्तव में परिवर्तन केवल बाद में मार्च, 1993 में किया गया था। मुझे लगता है कि अपीलीय प्राधिकारी ने गलती की है लेकिन प्रश्न यह है कि क्या इससे कोई फर्क पड़ेगा, क्योंकि यह स्वीकार किया गया है कि पुन बहाली के लिए कार्रवाई इस आधार पर बिल्कुल नहीं की गई थी। प्राधिकरण ने 'हॉल बिल्डिंग' को तीन हिस्सों में बांटने की ओर इशारा किया था, जिसे 1952 के अधिनियम के प्रावधानों के खिलाफ बताया गया था। विभाजन की दीवारों के निर्माण द्वारा हॉल का तीन भागों में विभाजन तब भी किया गया था जब मकान मालिक स्वयं एक हिस्से में किरायेदार था। यह स्पष्ट है कि मकान मालिक स्वयं भवन का किरायेदार था और उसने बाद में 11-05-1998 को इसे खरीदा था ताकि वह किरायेदार की तुलना में मकान मालिक के रूप में अपनी स्थिति के लिए अर्हता प्राप्त कर सके। यह भी एक स्वीकृत तथ्य है कि अधिकारियों के समक्ष कार्यवाही अभी भी उस विशेष शिकायत पर लंबित है जो सार्वजनिक प्राधिकरण के पास है, लेकिन इसका शिकायत से कोई लेना-देना नहीं है, जिसे मकान मालिक किरायेदार के खिलाफ आसानी से पेश करता है।

(4) विद्वान वरिष्ठ वकील मुझे पट्टे की अवधि बताते हैं, जो अन्य बातों के साथ-साथ निम्नानुसार निर्धारित करता है: -

8. कि किरायेदार उक्त भवन परिसर में भूमि महिलाओं या उनके अधिकृत एजेंटों की लिखित अनुमति के बिना कोई परिवर्धन या परिवर्तन नहीं करेगा।

9. कि किरायेदार उक्त परिसर को अच्छी स्थिति में और पर्याप्त क्रम में मकान मालियों की संपूर्ण संतुष्टि के लिए रखेगा और बनाए रखेगा। इमारत को नुकसान जैसे शीशे तोड़ना, दरवाजों के शीशे, खिड़कियां, शो आसानी, पानी के पाइप की दिन-प्रतिदिन की मरम्मत, सीवरेज कनेक्शन और बिजली की फिटिंग और जुड़नार किरायेदार द्वारा घर पर होंगे जो या तो इसे उठाएंगे या मकान मालिक को पर्याप्त मुआवजा देकर नुकसान की भरपाई करेंगे।

(5) उनके अनुसार, यह मकान मालिक को किरायेदार द्वारा "शो विंडो" को हटाने की किरायेदार की कार्रवाई की शिकायत करने का अधिकार देता है क्योंकि किरायेदार द्वारा एक कार्रवाई योग्य गलत का गठन किया जाता है और उसे बेदखली के लिए उत्तरदायी बनाया जाता है। गायन से कोई संदेह नहीं है कि किरायेदार कोई भी परिवर्तन करने के लिए सक्षम नहीं था, जिसमें परिवर्तन में शो को आसानी से हटाना भी शामिल होगा। पट्टा विलेख यह बताने के लिए नहीं जाता है कि यदि मकान मालिक के परिवर्तन से संबंधित शब्द का कोई उल्लंघन होता है तो उसे पुनः प्रवेश का अधिकार होगा। यदि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम से कानून के सिद्धांत को हटाया जा सकता है, हालांकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधान स्वयं उन भवनों पर लागू नहीं होते हैं, जो चंडीगढ़ तक विस्तारित 1952 अधिनियम द्वारा शासित हैं, तो यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि पट्टे की अवधि का हर उल्लंघन स्वयं बेदखली का आधार नहीं बन सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111, जो कई परिस्थितियों को निर्धारित करती है जिसके तहत पट्टे का निर्धारण होता है, खंड (छ) में प्रदान करता है "पट्टे की जब्ती यदि पट्टेदार एक एक्सप्रेस शर्त को तोड़ता है जो प्रदान करता है कि उसके उल्लंघन पर पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है....." उल्लंघन स्वयं, इसलिए, कानून में पट्टे का निर्धारण नहीं हो सकता है। इस तरह के उल्लंघन जो अकेले पुनः प्रवेश के अधिकार पर विचार करते हैं, मकान मालिक को इस तरह के अधिकार को सुरक्षित करेंगे। इस मामले में, इसलिए, मकान मालिक के पास अन्य अधिकार हो सकते हैं जैसे कि बेदखली के समय मूल स्थिति में बहाली की मांग या नुकसान के लिए दावा हो सकता है लेकिन बेदखली का अधिकार स्वयं इस तथ्य से अनिवार्य नहीं है कि किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना एक परिवर्तन किया है।

(6) हालांकि, सबसे शक्तिशाली तर्क यह है कि यदि किरायेदार के कार्य ने मकान मालिक को सार्वजनिक प्राधिकरण द्वारा फिर से शुरू करने की संभावना के लिए उजागर किया था, तो यह निश्चित रूप से एक आधार था, जिसे मकान मालिक को बेदखली को सुरक्षित करना होगा। यह आवश्यक नहीं है कि बहाली का वास्तविक आदेश प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया हो। एक अधिनियम के लिए फिर से शुरू होने की संभावना, जो कार्रवाई योग्य है, यदि इस न्यायालय के समक्ष स्थापित किया जाता है, तो एक मकान मालिक के लिए अपने दावे को सही ठहराने के लिए पर्याप्त है। बेशक, अब तक 1952 के अधिनियम के तहत सार्वजनिक प्राधिकरण द्वारा फिर से शुरू करने के लिए की गई कार्रवाई किरायेदार की किसी भी गतिविधि के लिए नहीं थी जैसा कि हम पहले ही देख चुके हैं। अधिनियम की धारा 5 भवन नियमों के उल्लंघन में इमारतों के निर्माण पर रोक लगाती है। इसमें कहा गया है कि "कोई भी व्यक्ति उप-धारा 2 के तहत किसी भी भवन नियमों के उल्लंघन में चंडीगढ़ में किसी भी इमारत का निर्माण या कब्जा नहीं करेगा। उप-धारा 2 केंद्र सरकार को इमारतों के निर्माण को विनियमित करने के लिए किसी भी नियम को आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचित करने का अधिकार देती है, जो विभिन्न आकस्मिकताओं के लिए प्रदान कर सकती है जो खंड (ए) से (i) में निर्धारित की गई हैं, जो निम्नानुसार है: -

(क) बाहरी और विभाजन की दीवारों, छतों, फर्श, सीढ़ी-मामलों, लिफ्टों, फायरप्लेस, चिमनी और एक इमारत के अन्य हिस्सों और उनकी स्थिति या स्थान या निर्माण की विधि के लिए उपयोग की जाने वाली सामग्री;

(ख) किसी भी इमारत की छतों और फर्श की ऊंचाई और ढलान जिसका उपयोग आवासीय या खाना पकाने के उद्देश्यों के लिए किया जाना है;

(ग) हवा के मुक्त संचलन को सुरक्षित करने या आग की रोकथाम के लिए किसी भी इमारत या उसके हिस्से में वेंटिलेशन, या छोड़ी जाने वाली जगह;

(घ) किसी भी इमारत की मंजिलों की संख्या और ऊंचाई;

(ङ) किसी भी इमारत से प्रवेश या निकास के लिए प्रदान किए जाने वाले साधन;

(च) मवेशियों के उपयोग के लिए रहने वाले कमरे, सोने के कमरे या कमरे के रूप में उपयोग के लिए अभिप्रेत कमरों के न्यूनतम आयाम;

(छ) कमरों का वेंटिलेशन, किसी इमारत की बाहरी दीवारों और दरवाजों या खिड़कियों के अन्य चेहरों से परे कमरों या अनुमानों की स्थिति और आयाम;

(ज) भवनों के निर्माण, पूर्णता और कब्जे के उचित विनियमन को आगे बढ़ाने में कोई अन्य मामला;

(में) भवन योजनाओं, संशोधित योजनाओं और पूर्णता रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए आवश्यक और आकस्मिक प्रमाण पत्र।

(7) भवन नियम, जिन्हें तैयार किया गया है, को पंजाब राजधानी (विकास और विनियम) भवन नियम, 1952 कहा जाता है। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि विद्वान वरिष्ठ वकील मुझे किसी विशेष नियम को इंगित करने में सक्षम नहीं थे, जिसे धारा 2 को लागू करने के लिए उल्लंघन किया जा सकता है। जब तक विशिष्ट आवश्यकता नहीं है कि "शो विंडो" स्वयं इमारत का एक अभिन्न अंग था, जो प्रतिधारण के लिए बिल्कुल आवश्यक था, भवन उल्लंघन

की शिकायत करने की कोई गुंजाइश नहीं है। सामान्य ज्ञान की बात के रूप में, एक "शो विंडो" एक दुकान में एक शो पीस है। यह एक ग्राहक के लिए 'विंडो शॉप' या एक दुकान के मालिक के उत्पादों को देखना संभव बनाना है जो उसे खरीदने के लिए लुभाता है। यह कभी भी एक आवश्यकता नहीं हो सकती है। भवन नियम विभिन्न प्रकार की स्थितियों पर विचार करते हैं, जो निर्माण के उचित विनियमन और इमारतों के उपयोगकर्ता के तरीके के लिए आवश्यक हैं। जब मैंने विद्वान वरिष्ठ वकील को बताया कि कोई विशेष खंड नहीं था, जिसका उल्लंघन किया गया था, तो वह तर्क देंगे कि एक शो केस भी बिल्डिंग प्लान का एक हिस्सा बन जाता है और यदि इमारत के किसी भी हिस्से को बदल दिया जाता है, तो यह बिल्डिंग प्लान में बदलाव के बराबर है। नियम 5 अनुमति के बिना निर्माण के परिणाम पर विचार करता है। इसमें कहा गया है कि "कोई भी व्यक्ति मुख्य प्रशासक की पूर्व मंजूरी के बिना किसी भी इमारत को शुरू या खड़ा नहीं करेगा या फिर से खड़ा नहीं करेगा। भवन को नियमों के नियम 2 (X) के तहत भी परिभाषित किया गया है। भवन का अर्थ चंडीगढ़ में किसी भी निर्माण या निर्माण के हिस्से से है, जिसे अधिनियम की धारा 3 के तहत केंद्र सरकार द्वारा स्थानांतरित किया जाता है और जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक या अन्य उद्देश्यों के लिए किया जाना है, चाहे वह वास्तविक उपयोग में हो या नहीं। इसलिए, मुद्दा यह होगा कि क्या शटर लगाने से इमारत का निर्माण होता है। मेरे विचार में, ऐसा नहीं है।

(8) विद्वान वरिष्ठ वकील ने मेरे सामने बड़ी संख्या में उद्धरण दिए कि कार्रवाई योग्य सामग्री परिवर्तन क्या होता है और क्या शो विंडो को बदलने का कार्य निष्कासन के लिए एक उचित आधार प्रदान कर सकता है। कोई भी दो आसानी समान नहीं हो सकती है और अनिवार्य रूप से, कोई भी मामला नहीं है जो विशेष रूप से शटर के साथ शो विंडो के प्रतिस्थापन की स्थिति से संबंधित है। यह तथ्यों की अनुरूपता नहीं है जिसे मैं देख रहा हूँ, लेकिन क्या कोई प्रस्ताव है जिसे किसी भी उद्धरण से निकाला जा सकता है जो तथ्यात्मक मैट्रिक्स में फिट हो सकता है जो इस आसानी से प्राप्त होता है। मैं यह दर्शाने के लिए कि इनमें से कोई भी निर्णय किस प्रकार आकृष्ट नहीं होता है, मैं उन्हें एक के बाद एक संक्षेप में बताऊंगा। ओम प्रकाश बनाम अमर सिंह और अन्य¹ में सुप्रीम कोर्ट का फैसला, जो यूपी छावनी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम की आसानी से संबंधित था, जिसमें सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि बेदखली के लिए एक कार्रवाई में, न्यायालय को खुद को निर्माण की प्रकृति, चरित्र और आवास के सामने और संरचना में बदलाव करने की सीमा को संबोधित करना चाहिए, उस उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए जिसके लिए आवास किराए पर दिया गया हो। वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि इमारत के सामने कोई भी बदलाव एक भौतिक हानि का गठन कर सकता है। मैं इस तरह के तर्क को खारिज कर दूंगा, क्योंकि सुप्रीम कोर्ट इमारत की संरचना के सामने पर्याप्त बदलाव की विशेष स्थिति पर विचार कर रहा था। चूंकि मामले में तथ्यात्मक स्थिति मोर्चे पर एक पर्याप्त संरचनात्मक परिवर्तन से संबंधित थी, इसलिए न्यायालय ने यह टिप्पणी की थी। मैं एक पर्याप्त संरचनात्मक परिवर्तन के रूप में एक श के प्लेसमेंट को नहीं देखता। वकील गुरबचन सिंह और अन्य बनाम शिवालाक रबर इंडस्ट्रीज और अन्य² में एक फैसले पर भी भरोसा करेंगे, जहां न्यायालय हस्त पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत "भौतिक रूप से बिगड़ा" अभिव्यक्ति के अर्थ पर विचार कर रहा था। कोर्ट ने कहा कि इसका मतलब गुणवत्ता, शक्ति और मूल्य में कमी करना होगा और इसका कोई निश्चित अर्थ नहीं है, लेकिन यह एक सापेक्ष शब्द है जिसका विभिन्न संदर्भों में अलग-अलग अर्थ है। जो कहा गया है उसका प्रस्ताव अच्छी तरह से लिया गया है, लेकिन मुझे अभी भी पता चलेगा कि कोई तर्क नहीं हो सकता है कि एक शटर मूल्य और उपयोगिता को कम करता है। यह एक किरायेदार के लिए सुरक्षा बढ़ाने के लिए जाता है और यह उसके लिए काफी उचित है यदि वह इसे अपनी उपयोगिता बढ़ाने के लिए मानता है। विपिन कुमार बनाम रोशन लाल आनंद और अन्य³ एक ऐसा मामला था जहां एक किरायेदार ने एक दीवार का निर्माण किया और एक दरवाजा खड़ा किया जिसने हवा और प्रकाश के प्रवाह को रोक दिया। शो केस को हटाने और एक शटर होने से, जो हमेशा लुढ़का रहता है, अधिक हवा और प्रकाश की अनुमति देता है। इस तरह के तर्क के टोकन पर, यह नहीं माना जा सकता है कि एक हानि हुई है। दुर्गा सीड कामी बनाम राज कुमारी चड्ढा⁴, में सुप्रीम कोर्ट एक किरायेदार की गतिविधि की प्रकृति पर विचार कर रहा था, जो अधिकारियों द्वारा फिर से शुरू कार्रवाई के लिए एक मकान मालिक को उजागर करेगा। कोई भी इस स्थिति से झगड़ा नहीं कर सकता था कि किरायेदार की कोई भी कार्रवाई जो मकान मालिक के स्वयं के कब्जे को फिर से शुरू करने के लिए कमजोर मालिक के रूप में इमारत के अपने कब्जे को अतिसंवेदनशील बनाती है, वह एक किरायेदार के खिलाफ बेदखली के लिए एक उचित आधार पा सकता था। सुप्रीम कोर्ट एक किरायेदार द्वारा इमारत में कुछ मशीनें चिपकाए जाने की स्थिति का जिक्र कर रहा था, जिससे इमारत को ही नुकसान पहुंचा था। किरायेदार ने परिसर को शो रूम-सह-कार्यालय के लिए ले लिया था, लेकिन किरायेदार ने मशीन लगाकर कारखाना स्थापित करने के लिए उपयोगकर्ता को बदल दिया। उपयोगकर्ता का परिवर्तन जो ज़ोनिंग आवश्यकताओं को प्रभावित कर सकता है, निश्चित रूप से बेदखली के लिए एक आधार होगा। मैंने पहले ही अधिनियम और नियमों के तहत परिभाषाओं की जांच की है ताकि यह देखा जा सके कि किरायेदार की गतिविधि के परिणामस्वरूप निष्कासन के लिए कार्रवाई होने की संभावना नहीं है। यह अवलोकन कुछ अन्य उल्लंघनों के लिए अधिनियम के तहत प्राधिकरण के कहने पर कार्यवाही के लंबित होने के संदर्भ के बिना किया गया है, जो याचिका दायर करने से पहले भी सामने आए हैं।

1 1987 (1) आरसीआर 326

2 (1996) 2 एससीसी 626

3 1993 (1) आरसीआर 675

4 1995 (2) ऑल इंडिया रेंट कंट्रोल जर्नल 258

(9) विद्वान वरिष्ठ वकील यह तर्क देंगे कि शटर को ठीक करके किरायेदार द्वारा किए गए परिवर्तन की शिकायत करने के लिए सार्वजनिक प्राधिकरण की कार्रवाई को केवल इस मामले के लंबित होने के कारण रोक दिया गया है। मैं यह नहीं बता सकता कि प्राधिकरण क्या करने का इरादा रखता है, लेकिन मैं इसे वहां रहने दूंगा कि मेरा अवलोकन कि किरायेदार ने ऐसा कोई कार्य नहीं किया है जो फिर से शुरू करने के लिए मकान मालिक को बेनकाब कर सके, शो विंडो के परिवर्तन की शिकायत की स्थिति तक ही सीमित है। उन्होंने कहा, 'यह अवलोकन पक्षों को बाध्य करेगा और जरूरी नहीं कि यह उस प्राधिकरण पर लागू हो, जो मेरे समक्ष पक्षकार नहीं है।

(10) कथित सामग्री परिवर्तन के आधार पर मकान मालिक द्वारा मांगी गई बेदखली, इसलिए, 1999 के सीआर नंबर 1793 में अनुकूल विचार से बच नहीं सकती है और इसे खारिज कर दिया जाता है।

(11) जहां तक 1998 के सीआर नंबर 5794 का संबंध है, मकान मालिक का तर्क यह है कि सुविधा बहाल करने के लिए किरायेदार की कार्रवाई बेदखली के लिए उसकी अपनी याचिका के लिए एक जवाबी विस्फोट थी। वह रेंट डीड में क्लॉज को इंगित करते थे कि शौचालय इमारत का अभिन्न अंग नहीं था, लेकिन यह इमारत से कुछ फीट दूर स्थित था। लीज डॉक्स में संपत्ति के विवरण में शौचालय शामिल नहीं है और किरायेदार द्वारा शौचालय के उपयोग के लिए शब्द के तहत कोई विशिष्ट पाठ भी नहीं है। वह उस समय मकान मालिक से अपने स्वयं के पट्टे के विलेख की तुलना में लाएगा जब वह अभी भी एक किरायेदार था जहां शौचालय और उपयोगकर्ता के उसके अधिकार का एक विशिष्ट संदर्भ था। विद्वान वरिष्ठ वकील मुझे किरायेदार के बयान में कई विसंगतियों की ओर इशारा करेंगे ताकि उसके दावे को खारिज किया जा सके कि उसने शौचालय का उपयोग करने की सुविधा का आनंद लिया जिसे बाद में वापस ले लिया गया था। साक्ष्य में, वह यह तर्क देना चाहता था कि मकान मालिक ने दीवार खड़ी करके और दरवाजा बंद करके शौचालय तक पहुंच को रोका था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने मुझे योजना का उल्लेख किया और दिखाया कि जिस स्थान पर दीवार खड़ी की गई है, उसे नहीं दिखाया गया है और शौचालय तक पहुंच केवल उसकी अपनी दुकान से है। किरायेदार शौचालय जाने के लिए एक उद्घाटन बनाने के लिए किसी भी दीवार को ध्वस्त नहीं कर सकता है।

(12) दूसरी ओर, किरायेदार एक स्वीप्रेस की जांच करके शौचालय के उपयोगकर्ता के तथ्य को एक सुविधा के रूप में सामने ला रही थी, जिसने इस आशय का सबूत दिया कि वह शौचालय को साफ करती थी और किरायेदार से पारिश्रमिक प्राप्त करती थी। उन्होंने इमारत के एक पिछले किरायेदार की भी जांच की, जो यह कहने के लिए कब्जे में था कि उसे शौचालय का लाभ भी था।

(13) तथ्य यह है कि किराया विलेख डॉक्स शौचालय के बारे में एक विशिष्ट पाठ नहीं करते हैं, मेरे विचार में बहुत सामग्री नहीं है। यदि मकान मालिक के अपने किराए के विलेख में शौचालय से संबंधित कोई पाठ था, जब वह एक किरायेदार था, तो फिर से कोई परिणाम नहीं है क्योंकि जब वह बाद में मालिक बन गया, तो वह इमारत के मालिक के साथ-साथ शौचालय का भी मालिक बन गया। जब विशेष भवन, जिस पर मकान मालिक स्वयं कब्जा कर रहा था, शौचालय की सुविधा का आनंद ले रहा था और किरायेदार के हाथों में इमारत का एक और हिस्सा निकटता में था जिसे केवल एक अस्थायी विभाजन के माध्यम से विभाजित किया गया था, तो यह कहना दूर की कौड़ी होगी कि शौचालय का उपयोगकर्ता केवल अपने हिस्से तक ही सीमित होना चाहिए, न कि दूसरे हिस्से तक। एक शौचालय को हर समय एक परम आवश्यकता के रूप में देखा जाना चाहिए। खुली जगह पेशाब एक गंभीर उपद्रव और एक हानिकारक अभ्यास है जिसे समाप्त होना चाहिए। मुझे एक व्याख्या अपनाने की आवश्यकता होगी, जो उचित होगी और जो सार्वजनिक स्वास्थ्य और स्वच्छता के कारण को आगे बढ़ाएगी। यदि किसी संपत्ति को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया जाता है, जहां एक किरायेदार के हाथों में इमारत का उपयोग किया जाना था (या सुबह से शाम तक कई घंटे, तो मकान मालिक द्वारा शौचालय तक पहुंच में बाधा डालना गलत होगा यदि शौचालय था इमारत से कोई फर्क नहीं पड़ता कि इमारत और शौचालय के बीच एक भौतिक अलगाव था। हम शायद एक लंबा सफर तय कर चुके हैं जहां स्नान कक्षों को 'ग्लैमरूम' के रूप में देखा जाता है। यह एक नया निर्माण नहीं था और इसलिए, अगर इमारत से शौचालय का भौतिक अलगाव था, तो कुछ भी असामान्य नहीं था।

(14) हालांकि, मैं निश्चित रूप से मकान मालिक के लिए तर्क में एक बिंदु देखता हूं कि किरायेदार को शौचालय तक पहुंच में बाधा डालने के लिए दीवार के तथाकथित निर्माण के बारे में कोई सुसंगत आसानी नहीं थी। वह दलील देगा कि यदि मकान मालिक के तर्क को खारिज कर दिया जाता है, तो कम से कम, किरायेदार का सुरक्षित पहुंच का अधिकार किसी भी दीवार को ध्वस्त करने और अपने स्वयं के ग्राहकों को शौचालय का उपयोग करने की अनुमति देने के लिए नहीं होगा। विद्वान वकील यह तर्क देंगे कि अब हाल ही में परिसर के उपयोगकर्ता में बदलाव आया है और इस अधिकार को सुरक्षित करके, वह अपने ग्राहकों को शौचालय का उपयोग करने की अनुमति देगा। शुरु है कि चंडीगढ़ के बाजारों में सार्वजनिक शौचालय भी है और यह स्पष्ट किया गया है कि शौचालय की सुविधा प्राप्त करने के अधिकार को किसी भी दीवार को गिराने या शौचालय में प्रवेश करने का नया तरीका बनाने की अनुमति देने के रूप में नहीं समझा जाना चाहिए। शौचालय का आदी तरीका ही पार्टियों के अधिकारों को नियंत्रित करेगा। मैं किराया नियंत्रण कार्यवाही में शौचालय जाने के लिए कोई विशेष मार्ग निर्धारित करने में असमर्थ हूं। यदि किसी भी तरह से पार्टियों के बीच अभी भी कोई विवाद है कि शौचालय में प्रवेश करने का तरीका क्या होगा, तो इसे निष्पादन की कार्यवाही में किया जाएगा, पार्टियों को साक्ष्य में जाने की अनुमति देने के बाद कि इसका प्रयोग कैसे किया जाएगा। मुझे पता है कि निष्पादन न्यायालय नए सिरे से निर्णय नहीं लेता है बल्कि केवल वही करता है जो डिफ्री में पहले से ही प्रदान किया गया है। यह एक सामान्य अनुभव है कि भारत में न्यायालयों में निष्पादन वास्तव में मुकदमेबाजी का एक नया पड़ाव बिंदु है। यह समय है कि हम स्टीरियोटाइप से दूर जाएं और उस पार्टी की मदद

करने के लिए निष्पादन अदालत की संसाधनशीलता का पता लगाएं जिसने डिक्री के फल का आनंद लेने के लिए एक सहज प्रक्रिया के माध्यम से राहत हासिल की है। मैं इस आदेश के माध्यम से किरायेदार को कोई अधिकार नहीं दे रहा हूँ, लेकिन मैं केवल निष्पादन अदालत को यह अधिकार देता हूँ कि यह डिक्री मकान मालिक की इमारत की अखंडता के लिए हिंसा के बिना क्या प्रदान करती है। ऐसा करते हुए, मैं नीचे के न्यायालयों द्वारा पहले से ही दिए गए निष्कर्ष को बरकरार रखूंगा कि शौचालय किरायेदार के पास सुविधा का एक हिस्सा था और इसलिए, वह उस सुविधा की बहाली का हकदार होगा।

(15) मकान मालिक की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील अपने उपयोगकर्ता के आसन्न होने को इस तथ्य से कम करना चाहते थे कि किरायेदार 20 से अधिक वर्षों से शौचालय का उपयोग नहीं कर रहा था जब से याचिका टाइल की गई थी और जब किरायेदार सुविधा वापस लेने की शिकायत कर रहा था। मकान मालिक के अनुसार यह दिखाएगा कि किरायेदार के लिए कोई गंभीर पूर्वाग्रह नहीं है। मैं इस तरह की व्याख्या करने की अनुमति नहीं दे सकता, क्योंकि यह एक दुर्भाग्यपूर्ण अनुभव है कि न्यायालय को निष्कर्ष निकालने में कई साल लग जाते हैं। यदि किसी मामले के लंबित रहने या स्थगन के आदेश से यथास्थिति बनाए रखने के लिए तर्क के लिए जगह मिलनी चाहिए, तो एक उदंड पक्ष न्याय प्रशासन की प्रणाली में कुछ दोषों से अनुचित लाभ प्राप्त कर सकता है। इसलिए, यह शौचालय के उपयोग के अधिकार से इनकार करने का तर्क नहीं हो सकता है।

(16) विद्वान वरिष्ठ वकील ने मुझे नेशनल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम आर हरचरण सिंह भुल्लर⁵ में इस न्यायालय के एक निर्णय का उल्लेख किया है जिसमें कहा गया था कि यदि एक पट्टा विशेष रूप से एक विशेष सुविधा निर्धारित करता है, तो इस तथ्य से कि कुछ अन्य सुविधाएं निर्धारित नहीं की गई थीं, स्वयं यह साबित करेगी कि किरायेदार द्वारा अनिर्दिष्ट भागों का दावा नहीं किया जा सकता है। यह एक खुली छत के उपयोगकर्ता के संदर्भ में था जहां छत का उपयोग करने के लिए किरायेदार के दावे को इस तथ्य से इनकार कर दिया गया था कि इसे पट्टे में विशेष रूप से नहीं लिखा गया था। यह तर्क लीज डीड में शौचालय का उल्लेख न होने के संदर्भ में रखा गया था। मैंने पहले ही देखा है कि शौचालय को एक परम आवश्यकता के रूप में देखा जाना चाहिए न कि छत की तरह एक सुविधा के लिए।

(17) इसलिए, दोनों पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज करने और तदनुसार खारिज करने की आवश्यकता होगी।

अस्वीकरण :

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि यह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। सभी व्यावहारिक और आपराधिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

हिमांशु आर्य

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा