

रिजीजनल सिविल

समक्ष मुनि लाल वर्मा, न्यायमूर्ति।

छतर सेन,-याचिकाकर्ता।

बनाम

बिशन लाल,-उत्तरदाता।

1974 का सिविल संशोधन संख्या 796।

17 जुलाई, 1975।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3)-धारा 13 (2) (iii)-मकान मालिक ने बाहर निकालने के आवेदन में किरायेदार द्वारा किए गए भौतिक परिवर्तनों के विवरण का उल्लेख किया है-यह कहने की छूट कि इस तरह के परिवर्तनों से परिसर के मूल्य या उपयोगिता में कमी आने की संभावना थी-क्या यह मकान मालिक के बाहर निकालने की मांग करने के अधिकार को विफल कर देगा।

अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां मकान मालिक अपने बेदखली आवेदन में विवादग्रस्त संपत्ति में किरायेदार द्वारा किए गए भौतिक परिवर्तनों के विवरण का उल्लेख करता है और अपनी ओर से यह आरोप लगाने में चूक करता है कि इस तरह के परिवर्तनों से भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान होने की संभावना है, तो इसका प्रभाव किरायेदार को बाहर निकालने की मांग करने के उसके अधिकार को विफल करने का नहीं हो सकता है। "भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित करने की संभावना है" अभिव्यक्ति यह दर्शाती है कि यह परिवर्तन या निर्माण की प्रकृति से ली जाने वाली राय या कटौती का विषय होगा कि यह परिसर के मूल्य या उपयोगिता को प्रभावित करेगा या नहीं करेगा। यह अदालत ही होगी जो अंततः अभिलेख पर लाई गई सामग्री और साक्ष्य पर विचार करने के बाद उस निष्कर्ष पर पहुंचेगी। इस प्रकार बेदखली आवेदन में केवल यह उल्लेख न करना कि किरायेदार द्वारा किए गए भौतिक परिवर्तनों से परिसर के मूल्य या उपयोगिता में कमी आने की संभावना थी, मकान मालिक के मामले को खारिज करने का आधार नहीं होगा।

(पैरा 4)

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15 के अधीन श्री बी. एस. यादव, अपीलीय प्राधिकरण, रोहतक शिविर, सोनीपत, दिनांक 14 दिसम्बर, 1973 ने श्री वी. के. कौशल, किराया नियंत्रक, सोनीपत, दिनांक 4 मई, 1973 की पुष्टि करते हुए आवेदकों के पक्ष में और प्रत्यर्थी के विरुद्ध निष्कासन का आदेश पारित किया और प्रत्यर्थी को आज से दो महीने की अवधि के भीतर विवादग्रस्त परिसर को खाली करने और उसके खाली कब्जे को आवेदकों को सौंपने का आदेश दिया। मामले की विषम परिस्थितियों में, पक्षों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

याचिकाकर्ता की ओर से एस. पी. जैन, अधिवक्ता।

प्रत्यर्थियों की ओर से आर. एस. मित्तल, अधिवक्ता।

### फैसला

वर्मा, न्यायमूर्ति:-

(1) यह पुनरीक्षण याचिका किरायेदार द्वारा है और निम्नलिखित परिस्थितियों में बेदखली की कार्यवाही से उत्पन्न हुई है: —

मूल रूप से ओम प्रकाश ध्वस्त परिसर सहित संपत्ति के मालिक थे, जिसे बेदखली आवेदन के पैरा 1 में वर्णित परिसर कहा जाता है, जो सोनीपत की सीमा के भीतर स्थित है। उन्होंने याचिकाकर्ता को 8.33 पैसे मासिक किराए पर दिया था। उन्होंने 28 अगस्त, 1968 को प्रतिवादियों को परिसर सहित उपरोक्त संपत्ति बेच दी। इसलिए, प्रतिवादी कानून के संचालन द्वारा परिसर का सम्मान करते हुए याचिकाकर्ता के जमींदार बन गए। उन्होंने (प्रतिवादियों ने) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 13 के तहत किराया नियंत्रक, सोनीपत की अदालत में बेदखली का आवेदन देकर, याचिकाकर्ता को चार आधारों पर परिसर से बेदखल कर दिया; पहला, कि वह 28 अगस्त, 1968 से किराए के बकाया में फंस गया था और उसी का भुगतान नहीं किया था; दूसरा, कि परिसर को निवास के लिए किराए पर दिया गया था और याचिकाकर्ता ने इसे दुकान-सह-निवास में बदल दिया था; तीसरा, कि उन्होंने (प्रतिवादियों ने) अपने निवास के लिए परिसर की आवश्यकता की थी; और चौथा, कि याचिकाकर्ता ने दुकान के दरवाजे के ढांचे को हटाकर भौतिक परिवर्तन किए थे और उसी को सड़क के किनारे तय किया था और इस तरह बरामदे को दुकान में शामिल किया था। याचिकाकर्ता ने याचिका का विरोध किया। उन्होंने उत्तरदाताओं के भौतिक आरोपों का खंडन किया। हालाँकि, उन्होंने सुनवाई की पहली तारीख को किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए किराए और उसमें लागत के बकाया का भुगतान किया। इसलिए, बेदखली आवेदन का परीक्षण निम्नलिखित मुद्दों पर किया गया था;

(1) क्या प्रतिवादी याचिका में कथित आधारों पर किरायेदार परिसर से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है? ओ पी पी

(2) क्या प्रत्यर्थी की किरायेदारी वैध रूप से समाप्त कर दी गई है? यदि नहीं, तो इसका प्रभाव। ओ पी पी

(3) क्या याचिकाकर्ता मुकदमा परिसर के मालिक हैं? ओ पी पी

(4) राहत ।

किराए का भुगतान न करने का आधार प्रतिवादियों द्वारा नहीं दबाया गया था क्योंकि याचिकाकर्ता ने सुनवाई की पहली तारीख को किराए आदि के बकाया का भुगतान किया था। किराया नियंत्रक ने समस्या संख्या 2 और 3 को सकारात्मक पाया। उन्होंने मुद्दा संख्या 1 के तहत अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी ठोस साक्ष्य द्वारा यह साबित करने में विफल रहे कि याचिकाकर्ता दुकान में बरामदे को शामिल करके

उपयोगकर्ता के परिवर्तन या सामग्री परिवर्तन को प्रभावित करने का दोषी था। हालाँकि, उन्होंने मुद्दा संख्या 1 के तहत पाया कि उत्तरदाताओं को अपने व्यवसाय के लिए वास्तविक रूप से परिसर की आवश्यकता थी और उस निष्कर्ष के परिणामस्वरूप उन्होंने आवेदन की अनुमति दी और याचिकाकर्ता को बेदखल करने का निर्देश दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर याचिकाकर्ता ने अपील दायर की। अपील में उत्तरदाताओं द्वारा उपयोगकर्ता के परिवर्तन के आधार पर दबाव नहीं डाला गया था। अपीलीय प्राधिकरण को संदेह था कि प्रत्यर्थियों द्वारा अपने व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता प्रामाणिक थी और इसलिए, उस मामले पर किराया नियंत्रक द्वारा उनके पक्ष में दर्ज किए गए निष्कर्ष को खाली कर दिया। लेकिन अपीलीय प्राधिकरण किराया नियंत्रक से असहमत था कि याचिकाकर्ता ने सामग्री परिवर्तनों को प्रभावित नहीं किया था और मुद्दा संख्या 1 के तहत पाया कि याचिकाकर्ता ने परिसर में ऐसे सामग्री परिवर्तन किए थे जिसने इसकी उपयोगिता को बाधित किया था और बेदखली आदेश को बनाए रखा था, हालाँकि एक अलग आधार पर। उक्त परिणाम से असंतुष्ट, याचिकाकर्ता पुनरीक्षण में इस न्यायालय में आया।

(2) याचिकाकर्ता के विद्वत वकील, श्री एस. पी. जैन ने अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष पर आक्षेप किया कि उसने (याचिकाकर्ता ने) परिसर में भौतिक परिवर्तन किए थे, जिससे इसकी उपयोगिता प्रभावित हुई थी और तर्क दिया कि

(क) यह अभिलेख पर उपस्थित साक्ष्य पर नहीं ठहराया जा सकता है कि याचिकाकर्ता ने दरवाजे के ढांचे को उसकी मूल स्थिति से हटा दिया था और फिर उसे सड़क के ठीक किनारे खड़ी दीवार में लगा दिया था और इस तरह दुकान में बरामदा शामिल किया था;

(ख) उत्तरदाताओं ने बेदखली आवेदन में यह नहीं कहा था कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए निर्माण ने परिसर की उपयोगिता को बाधित किया था; और

(ग) दुकान में बरामदे सहित उक्त निर्माण को भौतिक परिवर्तन नहीं माना जा सकता था और इसे सुधार के रूप में लिया जा सकता था, लेकिन कहा गया था कि उपयोगिता परिसर को बाधित नहीं किया जा सकता था। मैं उनसे सहमत नहीं हो पाया हूँ।

(3) बिशन लाई, पीडब्लू 1, ओम प्रकाश, पीडब्लू 2, राम निवास, पीडब्लू 3 और हरि सिंह, पीडब्लू 4 के बयान जब एक साथ पढ़े जाते हैं, तो स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि एक-दूसरे से सटे दो दुकानें थीं और उक्त दो दुकानों के सामने एक साझा बरामदा था, जब ओम प्रकाश द्वारा उत्तरदाताओं के पक्ष में उन्हें बेचा गया था, और यह उक्त बिक्री के बाद था कि बरामदे का हिस्सा एक दुकान के सामने स्थित था जो परिसर का हिस्सा था, याचिकाकर्ता द्वारा उस दुकान में शामिल किया गया था। उनके बयानों को दस्तावेजी साक्ष्य से पर्याप्त पुष्टि मिलती है। बिक्री विलेख प्रदर्शनी पी 1 में, जिसके माध्यम से ओम प्रकाश द्वारा 28 अगस्त, 1968 को प्रतिवादियों को परिसर सहित संपत्ति बेची गई थी, परिसर की दुकान में छत के तीन स्पैन (खान) होने का वर्णन किया गया था। याचिकाकर्ता द्वारा दायर योजना प्रदर्शनी आर डब्ल्यू 9/1 इंगित करता है कि परिसर की दुकान में चार स्पैन थे। इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया जा सका कि उक्त दुकान, जब बिक्री के समय उसके पास तीन स्पैन थे, ने बाद में चौथा स्पैन हासिल कर लिया था। इसलिए, ओम प्रकाश से उत्तरदाताओं द्वारा संपत्ति की खरीद के समय परिसर की दुकान के तीन स्पैन थे, और उसके बाद इसका स्पैन बढ़कर चार हो गया था, निस्संदेह इस निष्कर्ष के अनुरूप पढ़ें

कि चौथा स्पैन बरामदे के उस हिस्से का है जो परिसर की दुकान के सामने स्थित था और याचिकाकर्ता द्वारा इसमें शामिल किया गया था, इसलिए, मैं बिना किसी हिचकिचाहट के पाता हूँ कि अपीलीय प्राधिकरण ने अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य और सामग्री पर यह निष्कर्ष निकालना सही था कि याचिकाकर्ता ने दोनों दुकानों के सामने मौजूद बरामदे को बीच में एक दीवार खड़ी करके विभाजित किया था, और फिर दुकान की दीवार में मौजूद दरवाजे के ढांचे को हटाकर और फिर उसे उस दीवार में लगाकर परिसर में उक्त बरामदे का आधा हिस्सा शामिल किया था जिसे उसने सड़क से सटे बरामदे के बाहरी हिस्से में खड़ा किया था।

(4) वह सुसंगत उपबंध जो किरायेदार को उसकी उपयोगिता को बाधित करने के लिए परिसर से बेदखल करने की अनुमति देता है, अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (iii) में निहित है और इस प्रकार है:-

यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदन के विरुद्ध कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद, संतुष्ट है, कि किरायेदार ने ऐसे कार्य किए हैं जो भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित करने की संभावना रखते हैं, तो वह उसे बेदखल करने का निर्देश दे सकता है।

बेदखली आवेदन के पैराग्राफ 2 के उप-पैरा (बी) में प्रतिवादियों ने कहा कि याचिकाकर्ता ने विवाद में संपत्ति में भौतिक परिवर्तन किए थे और बरामदे को एक दुकान में बदल दिया था। उन्होंने पिछली मौजूदा दुकान के दरवाजे को हटा दिया और बरामदे को दुकान में बदलने के बाद उसे सड़क के किनारे ही लगा दिया। याचिकाकर्ता ने आम बरामदे को और विभाजित कर दिया और इस प्रकार उत्तरदाताओं की दुकान को अपनी किरायेदारी के तहत दुकान से अलग कर दिया। इसका मतलब है कि प्रत्यर्थियों ने आवेदन में आरोप लगाया था कि याचिकाकर्ता ने परिसर में भौतिक परिवर्तन किए थे। हालाँकि, उन्होंने उसमें विशेष रूप से यह नहीं कहा कि परिसर में उनके द्वारा किए गए उक्त परिवर्तनों से इसकी उपयोगिता भौतिक रूप से प्रभावित होने की संभावना थी। लेकिन यह, अपने आप में, मेरी राय में, वर्तमान में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए, अपने दावे में उत्तरदाताओं को हटाने का प्रभाव नहीं डाल सकता है। यह अभिव्यक्ति इमारत के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित करने के लिए 'y' की तरह है 'यह दर्शाता है कि यह परिवर्तन या निर्माण की प्रकृति से ली जाने वाली राय या कटौती का विषय होगा कि यह परिसर के मूल्य या उपयोगिता को प्रभावित करेगा या नहीं करेगा। इसका मतलब यह है कि यह न्यायालय ही होगा जो अंततः अभिलेख पर लाई गई सामग्री और साक्ष्य पर विचार करके उस निष्कर्ष पर पहुंचेगा। इस प्रकार, बेदखली आवेदन में केवल यह उल्लेख न करना कि याचिकाकर्ता द्वारा किए गए भौतिक परिवर्तनों से परिसर के मूल्य या उपयोगिता में कमी आने की संभावना थी, उत्तरदाताओं के मामले को खारिज करने के लिए एक आधार, बहुत कम वैध नहीं होगा। फिर, यह सामान्य ज्ञान है कि मुफस्सिल में अभिवचन अनुभवी हाथों में नहीं होते हैं और इसलिए, उन्हें उदारता से समझा जाना चाहिए। आवेदन के पैराग्राफ 2 में किए गए कथन यह धारणा देते हैं कि प्रत्यर्थियों ने परिसर में भौतिक परिवर्तन करने के आधार पर भी याचिकाकर्ता को बेदखल करने का दावा किया था, जो इसकी उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित करने की संभावना थी। अभिलेख से पता चलता है और किराया नियंत्रक के निर्णय के पैराग्राफ 4 और 6 और अपीलीय प्राधिकरण के निर्णय के पैराग्राफ 2 के उप पैरा (ख) से यह स्पष्ट है कि पक्षकार इस मामले से पूरी

तरह अवगत थे कि याचिकाकर्ता की बेदखली का दावा भौतिक परिवर्तनों, अर्थात् दुकान में बरामदे को शामिल करने के आधार पर किया गया था, जिसने परिसर की उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया था। उन्होंने बेदखली के लिए उक्त आधार के सबूत और अस्वीकृति में साक्ष्य का नेतृत्व किया था और नीचे दिए गए न्यायालयों में अपने-अपने रुख के समर्थन में गंभीर तर्क भी दिए थे। यह निर्विवाद प्रस्ताव है कि प्रक्रिया के नियम न्याय को आगे बढ़ाने के लिए होते हैं न कि इसे पराजित करने के लिए और तकनीकीताओं को न्याय के उद्देश्यों को पार करने या मुकदमेबाजी के परिपथ के साधन के रूप में काम करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। एक निर्णय, यदि यह गुण-दोष पर सही है और इसे पारित करने वाले न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के भीतर है, तो केवल तकनीकी या अप्रासंगिक दोषों के लिए परेशान नहीं होगा। इसलिए, मामले की परिस्थितियों में, मेरी राय है कि प्रतिवादी की ओर से बेदखली आवेदन में विशेष रूप से यह बताने की चूक कि याचिकाकर्ता द्वारा दुकान में बरामदे को शामिल करके किए गए परिवर्तनों ने इसकी उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया था, इसका कोई परिणाम नहीं है, क्योंकि उक्त चूक ने याचिकाकर्ता के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं किया था और मामले के गुण-दोष को प्रभावित नहीं किया था, विशेष रूप से जब यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता ने इस स्पष्ट समझ के साथ मामला लड़ा था कि उसकी बेदखली की मांग दुकान में बरामदे को शामिल करने के कार्य को करने के आधार पर भी की गई थी, जिसने परिसर की उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया था।

(5) नारायण नाइक और अन्य बनाम मातुरी सत्यनारायण और श्री एस. पी. जैन द्वारा भरोसा किए गए अन्य याचिकाकर्ता के लिए कोई मदद नहीं कर सकते हैं। यह उड़ीसा हाउस रेंट कंट्रोल एक्ट के प्रावधानों के तहत एक मामला था। उस मामले में किरायेदारों की बेदखली का दावा करने के आधारों में से एक यह था कि मकान मालिक की सहमति के बिना लीज-होल्ड को उनके द्वारा भौतिक रूप से बदल दिया गया था। नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि उक्त आधार स्थापित किया गया था। उस मामले में यह पाया गया कि ध्वस्त परिसर का एक हिस्सा आग से जल गया था और किरायेदारों ने जले हुए हिस्से को पक्की दीवारों से बदल दिया था और छप्पर के स्थान पर नालीदार चादरें लगा दी थीं। अपीलीय प्राधिकरण ने एक स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज नहीं किया कि किरायेदारों ने जले हुए हिस्से को पक्की दीवारों से बदलकर और छप्पर के स्थान पर नालीदार चादरें लगाकर एक ऐसा कार्य किया था जिससे घर के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से नुकसान होने की संभावना थी। अपीलीय प्राधिकरण द्वारा इस तरह के निष्कर्ष को छोड़ दिए जाने के कारण उसके बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया गया और मामले को पुनर्विचार के लिए उसके पास भेज दिया गया। यह ध्यान देने योग्य है कि अपीलीय प्राधिकरण के उपरोक्त आदेश को अभिवचनों में किसी दोष के कारण रद्द नहीं किया गया था। "हानि पहुँचाना" का अर्थ होगा मात्रा या गुणवत्ता को कम करना या कम करना। श्री एस. पी. जैन ने सुखलाल बनाम भोपाल सिंह और श्री वेद प्रकाश और एक अन्य बनाम श्री खुशी राम और एक अन्य पर भरोसा करते हुए कहा कि शिकायत किए गए परिवर्तनों को परिसर की उपयोगिता को बाधित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है। सुखलाल का मामला (उपर्युक्त) राजस्थान परिसर (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1950 के प्रावधानों के तहत एक मामला था। उस अधिनियम की धारा 13 (1) (सी) के अनुसार। एक किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है यदि उसने मकान मालिक की अनुमति के बिना ऐसा निर्माण किया था, जैसा कि न्यायालय की राय में, परिसर को भौतिक रूप से बदल दिया है या उसके मूल्य को कम करने की संभावना है। उसमें "उपयोगिता" शब्द का उल्लेख नहीं मिलता है। वहाँ यह माना गया था कि उद्घाटन या प्रवेश द्वार में शटर के साथ केवल लकड़ी के फ्रेम को लगाना, अपने आप में, निर्माण का कार्य नहीं है, और

कच के स्थान पर एक पक्का फर्श बनाना, या कच की दीवार को प्लास्टर करना, एक निर्माण नहीं होगा क्योंकि इसके मूल्य को कम करने की संभावना होगी। उस मामले में, बरामदे को दो भागों में विभाजित करने के लिए कोई दीवार नहीं बनाई गई थी और सड़क से सटे किसी भी दीवार को नहीं उठाया गया था ताकि बरामदे का आधा हिस्सा दुकान में शामिल हो सके। फिर, उस मामले में, दुकान के दरवाजे को उसकी पिछली स्थिति से नहीं हटाया गया था। इसके अलावा, उक्त मामले के पैराग्राफ 9 में निर्दिष्ट खिनवरम बनाम लाखी प्रसाद में यह कहा गया है कि:

पीठ ने कहा, "यह सवाल कि क्या परिसर में कोई भौतिक परिवर्तन किया गया है, प्रत्येक मामले में तथ्य का सवाल है, जो परिसर की प्रकृति और प्रकृति, उसमें किए गए निर्माणों की सीमा और प्रभाव पर निर्भर करता है। परिवर्तन संरचनात्मक प्रकृति का होना चाहिए न कि केवल सजावटी प्रकृति का। किसी किराएदार द्वारा किसी कमरे या गैरेज के लिए एक दरवाजा तय करना अधिनियम की धारा 13 (1) (सी) के अर्थ के भीतर भौतिक परिवर्तन नहीं हो सकता है, लेकिन ऐसा तब नहीं होगा जब एक खुले बरामदे को खुले हिस्से पर दरवाजे लगाकर एक बंद कमरे में ढक दिया जाता है। पहले मामले में परिसर का चरित्र और आकार अपरिवर्तित रहता है जबकि बाद के मामले में परिसर का रूप और संरचना बदल जाती है।

उक्त टिप्पणियां उत्तरदाताओं के इस तर्क का समर्थन करने के लिए एक लंबा रास्ता तय करती हैं कि याचिकाकर्ता ने बरामदे को विभाजित करके और उस दुकान के सामने स्थित आधे हिस्से को उस दुकान में शामिल करके परिसर की संरचना को बदल दिया था और इस तरह, निर्माण के समान राशि जो भौतिक रूप से परिसर की उपयोगिता को प्रभावित कर सकती है। वेद प्रकाश के मामले (ऊपर) के तथ्य अलग थे। यह अधिनियम की धारा 12 के तहत एक मामला था। उस मामले में, किरायेदार अदालत में एक कचरे की छत को बदलने की अनुमति के लिए गया था, जो एक कचरे की छत से खराब स्थिति में थी और पुराने के स्थान पर टिन की चादरों को बदलने के लिए भी, जिसमें कई छेद थे। अपीलीय प्राधिकरण का निर्णय था कि ऊपर बताई गई परिस्थितियों में कच छत का प्रतिस्थापन संरचनात्मक परिवर्तन नहीं था, और उक्त निर्णय को इस न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। बनारसी दास बनाम सुंदर दास और दूसरा और निर्मला देवी कपूर बनाम कर्तार सिंह और अन्य इस आशय के अधिकारी हैं कि जब संरचनात्मक परिवर्तन होता है, तो यह मरम्मत नहीं होगी, बल्कि एक ऐसे कार्य के रूप में गिना जाएगा जो भवन के मूल्य या उपयोगिता को प्रभावित करने की संभावना है। बरामदे की अपनी उपयोगिता होती है। यह अपने आस-पास के कमरों को प्रकाश और हवा प्रदान करता है। बरामदे वाली इमारत बरामदे के बिना इमारत की तुलना में अधिक उपयोगी है। इसलिए, इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि दुकान में बरामदे को शामिल करने से संरचनात्मक परिवर्तन होता है और इससे परिसर की उपयोगिता भौतिक रूप से प्रभावित होती है। इसलिए, याचिकाकर्ता का उपरोक्त कार्य निस्संदेह धारा 13 (2) के दायरे में आता है। (iii).

(6) इस प्रकार उपरोक्त चर्चा से यह निष्कर्ष निकलता है कि याचिकाकर्ता के लिए विद्वत वकील द्वारा प्रस्तुत दलीलें अच्छी तरह से स्थापित नहीं हैं और अपीलीय न्यायालय का यह निष्कर्ष कि याचिकाकर्ता ने परिसर में भौतिक परिवर्तन किए थे जिसने इसकी उपयोगिता को बाधित किया था, सही है और इसकी

पुष्टि की जाती है। मामले के उस दृष्टिकोण में, विवादित आदेश अनुपलब्ध है और इस याचिका में कोई योग्यता नहीं है।

(7) परिणामस्वरूप अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दर्ज बेदखली के आदेश को बनाए रखते हुए, मैं इस पुनरीक्षण याचिका को लागत के साथ खारिज करता हूँ।

(8) याचिकाकर्ता को परिसर खाली करने और उत्तरदाताओं को अपना कब्जा सौंपने के लिए आज से दो महीने का समय दिया गया है।

**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।

अजीतपाल सिंह

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
हिसार, हरियाणा