

मैसर्स न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम मेघ राज, आदि।

दीवानी पुनरावृत्ति

माननीय न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित के समक्ष

मैसर्स न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड - याचिकाकर्ता

बनाम

मेघ राज और आदि- उत्तरदाता

1968 का दीवानी पुनरावृत्ति संख्या 83

14 अगस्त, 1968

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 2 (डी) और 2 (जी) - व्यवसाय करने वाली कंपनी द्वारा किराए पर ली गई आवासीय इमारत - अपने कर्मचारियों के निवास के लिए उपयोग की जाने वाली इमारत - ऐसी इमारत चाहे गैर-आवासीय हो जाए।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि एक आवासीय भवन गैर-आवासीय नहीं बन सकता है, क्योंकि कुछ कंपनी ने इसे किराए पर लिया है और इसका उपयोग अपने कर्मचारियों के निवास के लिए कर रही थी। तथ्य यह है कि इमारत का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा था। इसका उपयोग व्यापार या व्यवसाय के उद्देश्य से नहीं किया जा रहा है, क्योंकि इसमें कोई व्यवसाय या व्यापार नहीं किया जा रहा है। एक आवासीय इमारत को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है, सिर्फ इसलिए कि कुछ व्यवसाय करने वाली कंपनी ने इसे किराए पर लिया है। किसी को यह देखना होगा कि किरायेदार द्वारा इसका क्या उपयोग किया जाता है। यदि इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जाता है, तो यह एक गैर-आवासीय इमारत है, अन्यथा यह एक आवासीय इमारत नहीं है।

(पैरा 7)

ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रेस्ट्रिक्शन एक्ट 1949 की धारा 15 के तहत गुड़गांव के जिला जज (अपीलीय प्राधिकरण) श्री बनवारी लाल सिंह के 11 जनवरी, 1968 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है, जिसमें श्री एससी जैन, किराया नियंत्रक, बल्लभगढ़ के 28 फरवरी के आदेश की पुष्टि की गई है, जिसमें सूट परिसर को खाली

करने का आदेश पारित किया गया था।

आरएन मित्तल याचिकाकर्ता के वकील ।

एस.के. अग्रवाल, प्रतिवादी नंबर 1 के वकील ।

निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित - मेघ राज ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद अधिनियम कहा जाता है) की धारा 13 के तहत मेसर्स न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, फरीदाबाद और सुबोध चंद जैन के खिलाफ विवाद में परिसर से बेदखली के लिए एक आवेदन दायर किया। उनका आरोप था कि वह परिसर के मालिक थे और मेसर्स न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, 11.25 पैसे के मासिक किराए पर उनके किरायेदार थे। किरायेदार ने 1 जनवरी, 1966 से किराए का भुगतान नहीं किया था, और लिखित में उनकी सहमति के बिना परिसर को सुबोध चंद जैन को सौंप दिया था। उन्होंने यह भी दावा किया था कि परिसर को उनके अपने उपयोग के लिए आवश्यक था, क्योंकि उनके पास फरीदाबाद में कोई अन्य आवासीय घर नहीं था।

2. इस आवेदन को किरायेदार ने चुनौती दी थी, जिसने पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों और उनके बीच तय किराए की दर को स्वीकार किया था। यह भी दलील दी गई कि कंपनी के कारोबार से जुड़े काम के उद्देश्य से परिसर को किराए पर लिया गया था। परिसर का उपयोग उनके व्यवसाय के लिए किया जा रहा था, उदाहरण के लिए, माल या अन्य कच्चे माल का भंडारण, जब भी इसकी आवश्यकता होती थी और उनके कर्मचारियों के निवास के लिए भी। परिसर गैर-आवासीय था और परिणामस्वरूप, मकान मालिक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को वहां से बेदखल नहीं कर सकता था। इस बात से इनकार किया गया कि किरायेदार ने सुबोध चंद जैन को परिसर को उप-किराए पर दिया था, जो किरायेदार का कर्मचारी था और कंपनी के व्यवसाय के

लिए परिसर का उपयोग कर रहा था। किरायेदार उससे कोई किराया नहीं ले रहा था। यह भी कहा गया कि मकान मालिक को अपने कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी।

3. चूंकि किरायेदार ने लागत और ब्याज के साथ किराए की बकाया राशि की पेशकश की, इसलिए, किराए का भुगतान न करने का आधार मकान मालिक को किरायेदार के निष्कासन के लिए उपलब्ध नहीं था। दो मुद्दे तय किए गए थे, अर्थात्, जेएल) क्या याचिकाकर्ता के व्यक्तिगत उपयोग के लिए मुकदमा परिसर की आवश्यकता है, जैसा कि आरोप लगाया गया है? यदि हां, तो किस प्रभाव से? और (2) क्या प्रतिवादी संख्या 1 ने मुकदमे को प्रतिवादी संख्या 2 को उचित रूप से सौंप दिया है, जैसा कि आरोप लगाया गया है? किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि यह स्थापित नहीं किया गया था कि सूट परिसर को किरायेदार द्वारा व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर लिया गया था। किरायेदार की दलील कि इसका उपयोग कंपनी के सामानों के भंडारण के लिए किया जा रहा था, विद्वान किराया नियंत्रक के अनुसार, भी प्रमाणित नहीं किया गया था। यह माना गया कि परिसर 'गैर-आवासीय भवन' नहीं था, जैसा कि किरायेदार द्वारा आरोप लगाया गया था। यह भी पाया गया कि मकान मालिक का यह दावा कि उसे अपने निजी व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता है, वास्तविक था। अंक संख्या 2 के तहत। उनका निष्कर्ष यह था कि सुबोध चंद जैन किरायेदार के कर्मचारी थे और किरायेदार द्वारा उनसे कोई किराया नहीं लिया जा रहा था, भले ही वह विवाद में परिसर पर कब्जा कर रहे थे। मकान मालिक यह स्थापित करने में विफल रहा कि किरायेदार द्वारा परिसर को उसे उप-किराए पर दिया गया था। मुद्दा संख्या 1 पर निष्कर्ष को देखते हुए, किराया नियंत्रक ने किरायेदार के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित किया।
4. इस निर्णय से व्यथित, किरायेदार अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील में गया, जिसने किराया नियंत्रक के निष्कर्षों की पुष्टि करते हुए इसे खारिज कर दिया। इस आदेश के विरुद्ध मैसर्स मैसर्स द्वारा वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है। न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड याचिकाकर्ता के वकील द्वारा उठाया गया एकमात्र तर्क यह था कि किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने अधिनियम की धारा 2 (जी) के अर्थ के भीतर परिसर को 'आवासीय भवन' मानने में गलती की थी। उक्त इमारत को कंपनी द्वारा व्यवसाय के लिए किराए पर लिया गया था और इस तरह इस्तेमाल किया जा रहा था। यदि कंपनी के कामगार आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर का उपयोग कर रहे थे, तो जिस उद्देश्य के लिए इसका उपयोग किया जा रहा था वह अभी भी व्यवसाय होगा। ऐसा होने पर, इमारत को 'गैर-आवासीय भवन' कहा जाएगा।
5. अधिनियम की धारा 2 (डी) में, "गैर-आवासीय भवन" को एक ऐसे भवन के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका उपयोग केवल व्यवसाय या

व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, बशर्ते कि किसी भवन में निवास केवल रखवाली के उद्देश्य से एक गैर-आवासीय भवन को "आवासीय भवन" में परिवर्तित करने के लिए नहीं माना जाएगा। अधिनियम की धारा 2 (जी) के अनुसार 'आवासीय भवन' का अर्थ है भवन जो गैर-आवासीय भवन नहीं है। इस प्रकार, यह स्पष्ट होगा कि एक इमारत केवल एक गैर-आवासीय इमारत होगी यदि इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जा रहा था। किरायेदार का मामला, उनके प्रबंधक, आर. द्वारा दिए गए साक्ष्य के अनुसार। पी. टंडन ने कहा कि कारखाने के उद्देश्य से परिसर को पुनर्वास मंत्रालय से पट्टे पर लिया गया था। इस बिंदु पर अपीलीय प्राधिकरण और किराया नियंत्रक का निष्कर्ष यह था कि किरायेदार रिकॉर्ड पर किसी भी सबूत से यह साबित नहीं कर सका कि विवादित परिसर व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर लिया गया था। किरायेदार ने अपने आरोप के समर्थन में पुनर्वास मंत्रालय से रिकॉर्ड नहीं मांगा था। इसके अलावा, किरायेदार यह नहीं दिखा सका कि उनके पक्ष में पट्टा कारखाने के काम के उद्देश्य से था। किराया नियंत्रक द्वारा आगे यह पाया गया कि किरायेदार साक्ष्य द्वारा यह साबित नहीं कर सका कि परिसर का उपयोग कारखाने से संबंधित सामानों के भंडारण के लिए किया जा रहा था।

6. यह पाया गया है कि कंपनी का एक कर्मचारी सुबोध चंद जैन विवाद में इमारत में रह रहा था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि उक्त इमारत का उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से नहीं किया जा रहा था। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया था कि भले ही सुबोध चंद जैन अपने निवास के लिए परिसर का उपयोग कर रहे थे, फिर भी यह कहा जाएगा कि इमारत का उपयोग व्यवसाय के उद्देश्य के लिए किया गया था, क्योंकि वह कंपनी के कर्मचारी थे और अगर उन्हें उनसे कोई किराया लिए बिना आवासीय आवास दिया गया था, जो कंपनी के कारोबार के संबंध में दिया गया था। कामगारों को आवास दिया जाना चाहिए और उनके बिना कंपनी का काम नहीं चल सकता था और यदि ऐसा नहीं किया जाता तो व्यवसाय ठप हो जाता। इन परिस्थितियों में, विद्वान वकील के अनुसार, यहां तक कि कंपनी द्वारा अपने स्वयं के कर्मचारियों को आवास प्रदान करना व्यवसाय के उद्देश्य के लिए था।
7. इस तर्क में कोई दम नहीं है। एक आवासीय भवन गैर-आवासीय नहीं बन सकता है, क्योंकि कुछ कंपनी ने इसे किराए पर लिया है और इसका उपयोग अपने कर्मचारियों के निवास के लिए कर रही थी। तथ्य यह है कि इमारत का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा था। इसका उपयोग व्यापार या व्यापार के उद्देश्य से नहीं किया जा रहा था, क्योंकि इसमें कोई व्यवसाय या व्यापार नहीं किया जा रहा था। कंपनी का कर्मचारी वहां रह रहा था और इसी का उपयोग इस इमारत के लिए किया जा रहा था। एक आवासीय इमारत को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया

जा सकता है, केवल इसलिए कि एक कंपनी, जो कुछ व्यवसाय कर रही है, ने इसे किराए पर लिया है। किसी को यह देखना होगा कि किरायेदार द्वारा इसका क्या उपयोग किया जाता है। यदि इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जाता है, तो यह एक गैर-आवासीय इमारत है, अन्यथा यह एक आवासीय इमारत नहीं है।

8. मैं यह कहूंगा कि किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी दोनों ने सही कहा था कि विवादित परिसर आवासीय भवन था। दोनों अधिकारियों द्वारा यह पाया गया है कि मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए इन परिसरों की आवश्यकता थी। इस निष्कर्ष को मेरे समक्ष चुनौती नहीं दी गई थी। ऐसा होने पर, याचिका विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है, लेकिन लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होता है। हालांकि, किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए एक 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। विश्वास खटक, प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी (Trainee Judicial Officer) रेवाड़ी, हरियाणा।