

दीवानी पुनरावृत्ति  
माननीय न्यायमूर्ति मेहर सिंह के समक्ष

शयो लाल, - याचिकाकर्ता।  
बनाम

रोशन लाल, — उत्तरदाता।

1868 का दीवानी पुनरावृत्ति संख्या 387

20 फरवरी, 1970।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13 (3) (ए) (आई) - मकान मालिक को अपने परिवार के सदस्यों के लिए दूध की आवश्यकता है - भैंस रखने के उद्देश्य से मांगे गए मृत परिसर को खाली करना - ऐसा उद्देश्य - क्या "अपने स्वयं के व्यवसाय" के बराबर है - बेदखली - क्या आदेश दिया जा सकता है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि सामान्य और सामान्य सुविधाएं और जीवन की आवश्यकताएं अपने आवासीय उद्देश्यों के लिए एक मकान मालिक की जरूरतों का उतना ही हिस्सा हैं जितनी कि उसके द्वारा व्यक्तिगत निवास के लिए परिसर की आवश्यकता। यदि किसी जमींदार को अपने परिवार की ऐसी दैनिक और आवश्यक आवश्यकता को पूरा करने के लिए भैंस की आवश्यकता होती है, तो यह एक ऐसी आवश्यकता है जो उसके सामान्य जीवन जीने के दायरे में है। यदि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) में "उसका अपना व्यवसाय" शब्द का अर्थ केवल मकान मालिक द्वारा अपने परिवार के सदस्यों के लिए व्यवसाय के रूप में किया जाता है, तो यह आवश्यक सुविधाओं को बाहर कर देगा जो मकान मालिक को अपने जीवन के सामान्य तरीके से आवश्यकता हो सकती है। कानून में दिखाई देने वाली किसी भी चीज़ से उचित है। इसलिए यदि मकान मालिक को अपने परिवार के सदस्यों को दूध की आपूर्ति करने के लिए भैंस रखने के लिए परिसर की आवश्यकता होती है, तो मृत परिसर से किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जा सकता है।  
(पैरा 3)।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15(5) के तहत हिसार के अपीलीय प्राधिकारी श्री जे पी गुप्ता के दिनांक 1 जनवरी, 1968 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है। अग्रवाल। किराया नियंत्रक, हिसार ने दिनांक 17 मार्च, 1967 को अपील स्वीकार करते हुए विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया और आवेदन को खारिज कर दिया।

याचिकाकर्ता की ओर से वकील वी. एम. जैन और एस. एस. नारंग। (1972)1  
प्रतिवादी की ओर से राम रंग, वकील।

### निर्णय

**माननीय न्यायमूर्ति मेहर सिंह** - मकान मालिक के परिवार में तीस सदस्य हैं और वह परिवार के लिए रोजाना लगभग दस लीटर दूध खरीदता है। वह एक घर में रहता है और किरायेदार अपने दूसरे घर में है, उस घर में कमरा 1, 7 और 8 के रूप में वर्णित तीन कमरों के अधिभोग में। मकान मालिक ने स्वीकार किया है कि जिस घर में वह रहता है, वहां से दो रास्ते हैं जिसमें किरायेदार के कमरे हैं, एक तरफ से दूरी तीन फर्लांग और दूसरे से एक फर्लांग है। साक्ष्य से ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि मकान मालिक के पास उस घर के पास उसका कोई अन्य घर है जिसमें वह रहता है, उस घर की तुलना में जिसमें किरायेदार तीन कमरों में रहता है। किरायेदार लगभग बारह वर्षों से अपनी किरायेदारी में है।

## आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2. मकान मालिक ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (1949 का पूर्वी पंजाब अधिनियम 3) की धारा 23 (3) (ए) (आई) के तहत किरायेदार के साथ अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए कमरा 1 और 8 की वास्तविक *आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल* करने की मांग की, कि उसे भैस रखने के लिए किरायेदार के साथ तीन कमरों में से दो की आवश्यकता है ताकि उसके परिवार के सदस्यों को दूध उपलब्ध हो सके। उन्होंने कहा कि उन्हें भैस के लिए एक कमरा और जानवर के लिए चारा रखने के लिए अगले कमरे की जरूरत है। किराया नियंत्रक की राय थी कि भैस रखने के उद्देश्य से कमरों का उपयोग मकान मालिक द्वारा उसी के उपयोग का एक तरीका है, जो वास्तव में यह निर्धारित करने के लिए सबसे अच्छा व्यक्ति है कि उसकी आवश्यकता क्या है। इसलिए उन्होंने किरायेदार को दो कमरों से बेदखल करने का आदेश दिया, जिसमें किरायेदार को अपने आदेश की तारीख से तीन महीने का समय दिया गया, जो 17 मार्च, 1967 था। अपील पर विद्वान अपीलीय प्राधिकारी, निम्नलिखित *रेडियो प्रौद्योगिकी संस्थान पांडुरंग बाबूराव*<sup>1</sup> की राय थी कि 'अपने स्वयं के व्यवसाय' शब्द का अर्थ स्वयं और उन सभी व्यक्तियों का व्यवसाय है, जो जमींदार पर निर्भर हैं और इसमें जमींदार द्वारा मवेशियों को रखने के लिए व्यवसाय शामिल नहीं है। विद्वान न्यायाधीश द्वारा भरोसा किए गए मामले में ऐसा कोई सवाल वास्तव में नहीं उठा। यह ऐसा मामला नहीं था जिसमें मृत परिसर के मकान मालिक द्वारा अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग की गई थी क्योंकि उसे अपने मवेशियों को रखने के लिए इसकी आवश्यकता थी। अपीलीय प्राधिकरण ने किरायेदार की अपील को स्वीकार कर लिया और 1 जनवरी, 1968 को मकान मालिक द्वारा निष्कासन आवेदन को खारिज कर दिया। यह अपीलीय प्राधिकारी के अपीलीय आदेश से मकान मालिक द्वारा एक संशोधन आवेदन है।
3. पक्षकारों के विद्वान वकील द्वारा किसी भी मामले का उल्लेख नहीं किया गया है जो इस बात से संबंधित है कि वर्तमान मामले में मकान मालिक अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए कमरों की आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का दावा करता है। मकान मालिक के वकील का तर्क है कि मकान मालिक और उसके परिवार के लिए भैस एक आवश्यकता है और मकान मालिक का विश्वास इससे मिलता है कि उसने किरायेदार को उसी घर की ऊपरी मंजिल में एक कमरा खाली करने की पेशकश की, जिससे किरायेदार के पास दो कमरे रह जाते, एक ग्राउंड-फ्लोर पर और दूसरा पहली मंजिल पर। किरायेदार के विद्वान वकील द्वारा जवाब यह है कि जब मकान मालिक द्वारा 'अपने स्वयं के कब्जे' के आधार पर बेदखली की मांग की जाती है, तो उसे उसी उद्देश्य के लिए परिसर की आवश्यकता होनी चाहिए जिसके लिए वह किरायेदार के कब्जे में है, दूसरे शब्दों में, उसे मानव व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता होनी चाहिए, और मवेशियों को रखने के लिए परिसर की आवश्यकता जमींदार के अपने व्यवसाय के लिए नहीं हो सकती है। विद्वान वकील ने आग्रह किया है कि 'उसका अपना व्यवसाय' का अर्थ केवल एचएम या उसके परिवार के किसी

<sup>1</sup> ए.आई.आर. 1946 बीओएम 212

सदस्य द्वारा व्यवसाय हो सकता है, दूसरे शब्दों में, केवल एक इंसान द्वारा व्यवसाय, और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। यदि इस तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो इसका मतलब यह होगा कि 'उसका अपना व्यवसाय' शब्द, आवश्यक सुविधाओं को बाहर कर देगा जो मकान मालिक को अपने जीवन के सामान्य तरीके से आवश्यकता हो सकती है। यह दृष्टिकोण इन शब्दों के अर्थ को परिसर के केवल मानवीय कब्जे तक सीमित कर देगा और मकान मालिक द्वारा सुविधाओं और जीवन की आवश्यकताओं के लिए परिसर के किसी भी हिस्से के कब्जे को बाहर कर देगा। 'उसका अपना व्यवसाय' शब्दों की इस तरह की व्याख्या कानून में दिखाई देने वाली किसी भी चीज़ से उचित नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि एक मकान मालिक अपने सनकी विचारों को अपनी जरूरतों के रूप में नहीं बना सकता है और अपने मामले को 'अपने स्वयं के व्यवसाय' शब्दों के तहत नहीं ला सकता है, लेकिन सामान्य और सामान्य सुविधाएं और जीवन की आवश्यकताएं अपने आवासीय उद्देश्यों के लिए एक मकान मालिक की जरूरतों का उतना ही हिस्सा हैं जितनी कि उसके द्वारा व्यक्तिगत निवास के लिए परिसर की आवश्यकता। इस मामले में किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने पाया कि मकान मालिक के परिवार के सदस्यों की संख्या तीस से थोड़ी अधिक है और दूध की उसकी सामान्य खरीद प्रतिदिन लगभग दस संतों की है। यदि उसे अपने परिवार की ऐसी दैनिक और आवश्यक आवश्यकता को पूरा करने के लिए भैंस की आवश्यकता है, तो यह एक ऐसी आवश्यकता है जो उसके सामान्य जीवन जीने के दायरे में है और जब उसे इस उद्देश्य के लिए मृत कमरों की आवश्यकता होती है। उसे अपने आवासीय उद्देश्यों के एक हिस्से के रूप में 'अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए' उसी की आवश्यकता होती है। यह सच है कि दोनों घरों के बीच लगभग एक फर्लांग की दूरी है, लेकिन साक्ष्य यह नहीं बताते हैं कि जिस घर में परिवार के सदस्य वास्तव में रहते हैं, वहां एक ऐसी जगह है जहां एक भैंस रखी जा सकती है और जानवर के लिए चारा रखने के लिए जगह है।

4. इसलिए किराया नियंत्रक का दृष्टिकोण सही था और इस संशोधन आवेदन को स्वीकार करते हुए, और अपीलीय प्राधिकरण के अपीलीय आदेश को उलटते हुए, किरायेदार के खिलाफ किराया नियंत्रक द्वारा किए गए निष्कासन के आदेश को बहाल किया जाता है। किरायेदार को आज से दो महीने का समय दिया जाता है जिसके भीतर कमरा 1 और 8 खाली करना है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं 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।

