

मुख्य न्यायमूर्ति बिनोद कुमार रॉय, न्यायमूर्ति एन.के सूद और न्यायमूर्ति विनय मित्तल के समक्ष,
अजय कश्यप,-याचिकाकर्ता

बनाम

श्रीमती. मोहिनी निझावन, प्रतिवादी

सी.आर. संख्या 2001 कि 5474

18 दिसंबर, 2003

हरियाणा हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1971-धारा 4-पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13-चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड (आवंटन, प्रबंधन और किरायेदारों की बिक्री) विनियम, 1979-विनियमन 2(3)(10)(19) और (21) - चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा आवंटित प्लैट से मांगे गए किरायेदार की बेदखली - 1971 अधिनियम की धारा 4 में प्रावधान है कि किराया अधिनियम के प्रावधान किसी भी भूमि पर लागू नहीं होंगे या इस अधिनियम के तहत या इसके प्रयोजनों के लिए बोर्ड से संबंधित या बोर्ड में निहित भवन और बोर्ड के विरुद्ध - धारा 4 का दायरा एक आवंटी और उसके किरायेदार के बीच संबंधों से संबंधित नहीं है - अधिनियम, नियमों और विनियमों के विभिन्न प्रावधान प्रदान करते हैं कि सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए बोर्ड और उसके आवंटियों के बीच का संबंध मालिक और किरायेदार का होगा - अधिनियम की धारा 4 के प्रावधान केवल किराया अधिनियम के प्रावधानों के किसी भी संरक्षण से बचने के उद्देश्य से लागू किए गए हैं। बोर्ड के विरुद्ध एक आवंटी - किराया अधिनियम के प्रावधानों को बोर्ड द्वारा आवंटियों को आवंटित आवास इकाइयों पर लागू माना जाता है और इस तरह किराया अधिनियम के प्रावधान ऐसे आवंटियों और उनके किरायेदारों के बीच अंतर-संबंध को नियंत्रित करेंगे।

[दमयंती भल्ला बनाम प्रीतपाल सिंघला, 1999 आरसीआर (पी एंड एच) 189 (एस.बी.) को खारिज कर दिया गया]

निर्धारित किया गया कि हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 यह प्रावधान करती है कि किराया अधिनियम के प्रावधान इस अधिनियम के तहत या इसके प्रयोजनों के लिए बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित किसी भी भूमि या भवन पर लागू नहीं होंगे और किसी भी किरायेदारी के लिए बोर्ड के विरुद्ध होंगे। या ऐसी भूमि या भवन के संबंध में बोर्ड द्वारा बनाए गए अन्य समान संबंध। धारा 4 किसी आवंटी और उसके किरायेदार के बीच किसी भी रिश्ते से संबंधित नहीं है। यह अपने आवंटियों के साथ-साथ बोर्ड के हितों की सुरक्षा का प्रावधान करता है। विनियम 42 के तहत किराये पर लेने वाले को किरायेदार का दर्जा प्रदान किया गया है। अधिनियम, नियमों और विनियमों के विभिन्न प्रावधानों में यह प्रावधान है कि वास्तव में सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए बोर्ड और उसके आवंटियों के बीच का संबंध एक मालिक और उसके किरायेदार का होगा। बोर्ड के विरुद्ध ऐसे आवंटियों को किराया अधिनियम के प्रावधानों के किसी भी संरक्षण से बचने के उद्देश्य से ही हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को अधिनियमित किया गया है।

(पैरा 20, 28 और 29)

इसके अलावा, विनियम 42 के साथ पढ़े गए विनियम 7 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि बोर्ड द्वारा आवंटित आवास इकाई के एक आवंटी को परिसर और यहां तक कि ऐसे आवंटी को भी किराए पर देने का अधिकार होगा जिसने भुगतान नहीं किया है। पूरी कीमत के साथ-साथ एक बार में पाँच वर्ष से अधिक

की अवधि के लिए पट्टा निष्पादित नहीं किया जा सकता है। आवास इकाई की कीमत के भुगतान के लिए वित्त जुटाने के लिए गिरवी रखने तक के आवंटी के अधिकार, स्वामित्व और हित को भी मान्यता दी गई है। यह असंगत होगा कि यद्यपि आवास इकाई में आवंटी के अधिकार, स्वामित्व और हित को विनियमों द्वारा मान्यता दी गई है और ऐसे आवंटी को पांच वर्ष से अधिक की अवधि के लिए परिसर को पट्टे पर देने का अधिकार भी प्रदान किया गया है, लेकिन फिर भी आवंटी और उसके अपने किरायेदार के बीच संबंध किराया अधिनियम द्वारा शासित नहीं होना था। हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को लागू करते समय विधायिका का इरादा यह नहीं था।

(पैरा 31)

चेतन मित्तल, अमर विवेक और राजेश गर्ग, मकान मालिकों के वकील।

जे.एन. गुप्ता, किरायेदार के वकील।

आरएन रैना, चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड के वकील।

निर्णय

विनय मित्तल, जे.

(1) क्या चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा आवंटित आवास इकाई के एक आवंटी और उसके द्वारा शामिल किए गए किरायेदार के बीच संबंध पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (जैसा कि चंडीगढ़ पर लागू होता है) के प्रावधानों द्वारा शासित होता है? दूसरे शब्दों में, हरियाणा हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1971 (चंडीगढ़ तक विस्तारित) की धारा 4 के प्रावधानों का वास्तविक महत्व और दायरा 2001 के सीआर नंबर 5474 और 2001 के सीआर नंबर 4775 में इस पूर्ण पीठ के समक्ष निर्धारण के लिए एक महत्वपूर्ण प्रश्न है, जो एक साथ बंधे और सुने गए हैं।

(2) इस पीठ के समक्ष रखे गए मामलों में शामिल विवाद में आगे बढ़ने से पहले उन तथ्यों पर ध्यान देना प्रासंगिक हो सकता है जिन्हें सुविधा के लिए 2001 के सिविल संशोधन संख्या 4775 से हटा दिया गया है।

(3) मकान मालिक धरमिंदर कुमार वशिष्ठ द्वारा अपने किरायेदार अवनीश शर्मा के खिलाफ पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद "किराया अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 13 के तहत एक निष्कासन याचिका दायर की गई थी। विचाराधीन मकान, हाउस नंबर 3054, सेक्टर-41, चंडीगढ़ को चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड (इसके बाद "बोर्ड" के रूप में संदर्भित) द्वारा धरमिंदर कुमार वशिष्ठ को आवंटित किया गया था, - आवंटन पत्र दिनांक 12 मार्च, 1987 के माध्यम से। इसके बाद, अवनीश शर्मा को पानी और बिजली शुल्क को छोड़कर 425/- रुपये के मासिक किराए पर किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। किरायेदार को बेदखल करने की मांग इस आधार पर की गई थी कि मकान मालिक को अपने उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता थी। किरायेदार-अवनीश शर्मा ने बेदखली आवेदन का विरोध किया। विद्वान किराया नियंत्रक ने अपने आदेश दिनांक 14 दिसंबर, 1999 के माध्यम से कहा कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक द्वारा दावा किया गया निष्कासन का आधार

वास्तविक साबित हुआ था और इस तरह किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया गया था। किरायेदार-अवनीश शर्मा ने विद्वान अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष गुण-दोष के आधार पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को चुनौती देने के अलावा, किरायेदार द्वारा यह भी दावा किया गया था कि किराया अधिनियम के प्रावधान हरियाणा हाउसिंग बोर्ड की धारा 4 के मद्देनजर परिसर पर लागू नहीं थे। अधिनियम, 1971 (चंडीगढ़ तक विस्तारित) (इसके बाद हाउसिंग बोर्ड अधिनियम के रूप में जाना जाएगा)।

(4) साक्ष्य के पुनर्मूल्यांकन पर विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने पाया कि मकान मालिक विवाद में परिसर की अपनी वास्तविक आवश्यकता को स्थापित करने में सक्षम था। हालाँकि, **दमयंती भल्ला बनाम प्रीतपाल सिंघला**¹ में इस न्यायालय की एकल पीठ द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर, यह माना गया कि हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के मद्देनजर, मकान मालिक, हाउसिंग से एक आवंटी होने के नाते बोर्ड, किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत अपने किरायेदार को बेदखल करने का हकदार नहीं था और इस प्रकार यह माना गया कि किराया नियंत्रण अधिकारियों के पास किरायेदार के खिलाफ बेदखली आदेश पारित करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।

(5) मकान मालिक धरमिंदर कुमार वशिष्ठ ने अब इस न्यायालय के समक्ष वर्तमान सिविल रिवीजन संख्या 4775/2001 दायर किया है। मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंधों पर अधिनियम की धारा 4 के आवेदन को चुनौती दी गई है। इसके अतिरिक्त यह भी कहा गया है कि दमयंती भल्ला के मामले (सुप्रा) में निर्धारित कानून सही कानून नहीं था।

(6) 2000 के सिविल रिवीजन नंबर 3592 में इस अदालत के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने, 13 दिसंबर, 2000 के आदेश के तहत दमयंती भल्ला के मामले (सुप्रा) में निर्धारित कानून की शुद्धता पर भी संदेह किया है।

(7) 2001 के सिविल रिवीजन नंबर 5474 में, किरायेदार द्वारा उठाए गए हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 की सुरक्षा लेते हुए एक समान तर्क को विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने यह मानते हुए खारिज कर दिया था कि संपूर्ण प्रतिफल जमा कर दिया गया है। हाउसिंग बोर्ड के साथ मकान मालिक, और दमयंती भल्ला के मामले (सुप्रा) में निर्धारित कानून के मद्देनजर, हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधान लागू नहीं होंगे। किरायेदार ने इस न्यायालय के समक्ष 2001 के सिविल रिवीजन नंबर 5474 के माध्यम से उपरोक्त निष्कर्ष को चुनौती दी है और आग्रह किया है कि ऐसे आवंटी के बीच कोई अंतर नहीं है, जिसने हाउसिंग बोर्ड को पूरी बिक्री राशि का भुगतान कर दिया है, लेकिन जिसके पक्ष में हस्तांतरण विलेख नहीं किया गया है। अभी तक निष्पादित नहीं किया गया है और एक अन्य आवंटी जिसने अभी तक संपूर्ण बिक्री प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। उस आधार पर दमयंती भल्ला के मामले में दिए गए अपवाद को भी चुनौती दी गई है। 10 दिसंबर 2001 के आदेश के तहत उपरोक्त मामले को सिविल रिवीजन नंबर 3592 ऑफ 2000 के साथ सुनवाई के लिए एक बड़ी बेंच को भी भेजा गया है।

(8) इन परिस्थितियों में उपरोक्त विवाद के निर्णय के लिए इन मामलों को इस विशेष पीठ के समक्ष रखा गया है।

(9) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधानों को मूल रूप से 4 नवंबर, 1972 से एक अधिसूचना के माध्यम से केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया गया था। इस न्यायालय

¹ 1999(2) आर.सी.आर. (पी एंड एच) 189

द्वारा उपरोक्त अधिसूचना को यह कहते हुए रद्द कर दिया गया कि उक्त अधिनियम को केवल एक अधिसूचना द्वारा ऐसे केंद्र शासित प्रदेश तक विस्तारित नहीं किया जा सकता जहां मूल अधिनियम पंजाब के समग्र राज्य के पुनर्गठन से पहले लागू नहीं था। इसके बाद 1974 के अधिनियम संख्या 54, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1974 को संसद द्वारा अधिनियमित किया गया और उपरोक्त अधिनियम की धारा 3 के अनुसार, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधान थे बढ़ा दिया गया और 4 नवंबर, 1972 से केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक लागू माना गया। इस प्रकार यह विवाद में नहीं है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधान केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू होते हैं।

(10) केंद्र सरकार ने पंजाब पुनर्गठन अधिनियम, 1966 की धारा 87 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए 13 मार्च, 1975 की अधिसूचना के माध्यम से हरियाणा हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1971 के प्रावधानों को केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया। इसके बाद, अभ्यास में हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 74 द्वारा प्रदत्त शक्तियों में से, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के प्रशासक ने चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड (आवंटन, प्रबंधन और किरायेदारों की बिक्री) विनियम, 1979 (इसके बाद "विनियम" के रूप में संदर्भित) के नाम से नियम बनाए। . इसी प्रकार हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 73 के तहत प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, नियम बनाए गए थे जिन्हें "हाउसिंग बोर्ड चंडीगढ़ (बोर्ड परिसर से बेदखली) नियम, 1979 (इसके बाद "नियम" के रूप में संदर्भित) के रूप में जाना जाता था।

(11) शुरुआत में हम हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को देख सकते हैं जो हाउसिंग बोर्ड द्वारा विभिन्न आवंटियों को आवंटित परिसर के मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच विवाद में प्रावधान हैं। उपरोक्त प्रावधानों को इस प्रकार देखा जा सकता है:

"4. 1949 के पूर्वी पंजाब अधिनियम 3 की गैर-प्रयोज्यता। - पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, बोर्ड के अंतर्गत या उसके लिए निहित या उससे संबंधित किसी भी भूमि या भवन पर लागू नहीं होगा और न ही कभी लागू माना जाएगा। इस अधिनियम के उद्देश्य, और बोर्ड के विरुद्ध ऐसी भूमि या भवन के संबंध में बोर्ड द्वारा बनाए गए किसी भी किरायेदारी या अन्य समान संबंध, लेकिन बोर्ड को किराए पर दी गई किसी भी भूमि या भवन पर लागू होंगे।"

(12) धारा 4 के प्रावधानों के सही अर्थ आयात और दायरे पर विचार करने से पहले, हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, नियमों और विनियमों के कुछ अन्य प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान दिया जा सकता है।

(13) धारा 2 (बी) "बोर्ड" को हाउसिंग बोर्ड, चंडीगढ़ के रूप में परिभाषित करती है, धारा 2 (पी) "किराया" को इस प्रकार परिभाषित करती है:

"(पी) "किराया" का अर्थ बोर्ड के परिसर के कब्जे के संबंध में बोर्ड को देय राशि है और इसमें परिसर में उपयोग किए गए या उपभोग किए गए पानी और बिजली के संबंध में देय पानी और बिजली के शुल्क शामिल हैं।"

(14) हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 44 इस प्रकार है:

"44. भूमि के निपटान की शक्ति - इस अधिनियम के तहत प्रशासक द्वारा बनाए गए किसी भी नियम के अधीन, बोर्ड अपने में निहित और क्षेत्र में स्थित किसी भी भूमि, भवन या अन्य संपत्ति को अपने पास रख सकता है, पट्टे पर दे सकता है, बेच सकता है, विनियम कर सकता है या

अन्यथा निपटान कर सकता है। इस अधिनियम के तहत स्वीकृत किसी भी आवास योजना में शामिल है।"

(15) अध्याय VI बोर्ड परिसर से व्यक्तियों को बेदखल करने की बोर्ड की शक्ति से संबंधित है। धारा 51 इस प्रकार है:

51. बोर्ड परिसर से व्यक्तियों को बेदखल करने की शक्ति.- (1) यदि सक्षम प्राधिकारी संतुष्ट है:-

(ए) कि किसी भी बोर्ड परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत व्यक्ति के पास-

(i) उसके संबंध में कानूनी रूप से देय किराए का भुगतान नहीं किया गया ऐसे परिसर दो महीने से अधिक की अवधि के लिए; या

(ii) बोर्ड की अनुमति के बिना सबलेट करना

ऐसे परिसर का संपूर्ण या कोई भाग; या

(iii) अन्यथा व्यक्त या निहित किसी भी शर्त का उल्लंघन करते हुए कार्य किया है, जिसके तहत वह ऐसे परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत है; या

(बी) कि कोई भी व्यक्ति किसी भी बोर्ड परिसर पर अनधिकृत कब्जा कर रहा है:

सक्षम प्राधिकारी, तत्समय प्रवृत्त किसी भी कानून में किसी बात के होते हुए भी, डाक द्वारा नोटिस भेजकर या बाहरी दरवाजे पर या उसके किसी अन्य विशिष्ट भाग पर उसकी एक प्रति चिपकाकर ऐसा कर सकता है।

परिसर, या ऐसे अन्य तरीके से जो निर्धारित किया जा सकता है, आदेश दें कि उस व्यक्ति के साथ-साथ कोई अन्य व्यक्ति जो पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से पर कब्जा कर रहा हो, सेवा की तारीख से एक महीने के भीतर उन्हें खाली कर देगा। सूचना :

बशर्ते कि ऐसा कोई आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा जब तक कि व्यक्ति को यह कारण बताने का अवसर न दिया जाए कि ऐसा आदेश क्यों नहीं दिया जाना चाहिए।

(2) यदि कोई व्यक्ति उप-धारा (1) के तहत दिए गए आदेश का पालन करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो सक्षम प्राधिकारी उस व्यक्ति को परिसर से बेदखल कर सकता है, और परिसर पर कब्जा कर सकता है और उस उद्देश्य के लिए ऐसे बल का उपयोग कर सकता है जो आवश्यक हो सकता है .

(3) यदि कोई व्यक्ति, जिसे उप-धारा (1) के खंड (ए) के उप-खंड (1) या उप-खंड (iii) के तहत किसी भी परिसर को सेवा की तारीख से तीस दिनों के भीतर खाली करने का आदेश दिया गया है। नोटिस या इतना लंबा समय जो सक्षम प्राधिकारी अनुमति दे सकता है, बोर्ड को बकाया किराए का भुगतान करता है या सक्षम प्राधिकारी की संतुष्टि के लिए उसके द्वारा उल्लंघन की गई शर्तों का पालन करता है या अन्यथा उनका अनुपालन करता है, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी, उपधारा (2) के तहत ऐसे व्यक्ति को बेदखल करने के एवज में उपधारा (2) के तहत किए गए अपने उपधारा (1) के आदेश को रद्द कर देगा और उसके बाद ऐसा व्यक्ति परिसर को उन्हीं शर्तों पर रखेगा जिन पर उसने उसे ऐसा नोटिस दिए जाने से ठीक पहले रखा था।

(16) चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा बनाए गए नियम बोर्ड परिसर से व्यक्तियों को बेदखल करने की प्रक्रिया से संबंधित हैं। नियमों के नियम 4 और 5 को इस प्रकार देखा जा सकता है:

"4. नोटिस की सेवा का तरीका, धारा 51 और 52 के तहत.—(1) धारा 51 और 52 के तहत एक नोटिस निम्नलिखित में से किसी एक या सभी तरीके से परोसा जाएगा, अर्थात् -

(i) जिस व्यक्ति को यह संबोधित किया गया है उसे नोटिस देकर या तामील करके और यदि ऐसा व्यक्ति नहीं मिलता है, तो उसके परिवार के किसी अन्य वयस्क सदस्य या एजेंट को और ऐसे व्यक्ति या परिवार के सदस्य या एजेंट के हस्ताक्षर, जिसे वह संबोधित कर रहा है। नोटिस वितरित या प्रस्तुत किया गया है, सेवा की पावती के प्रतीक के रूप में प्राप्त किया जाएगा और ऐसे हस्ताक्षरों को सेवा का प्रथम दृष्टया प्रमाण माना जाएगा।

(ii) सेवा स्वीकार करने के लिए अधिकृत व्यक्ति या उसके एजेंट को संबोधित पंजीकृत डाक द्वारा, उस स्थान पर जहां व्यक्ति या उसका एजेंट सामान्य रूप से रहता है या व्यवसाय पर आता है या व्यक्तिगत रूप से लाभ के लिए काम करता है; और व्यक्ति या उसके एजेंट द्वारा हस्ताक्षरित होने वाली पावती या नोटिस वाले डाक लेख को एक डाक कर्मचारी द्वारा इस आशय के समर्थन के साथ वापस प्राप्त किया जाता है कि व्यक्ति या उसके एजेंट, जैसा भी मामला हो डिलीवरी लेने से इंकार कर दिया है तो इसे सेवा का प्रथम दृष्टया प्रमाण माना जाएगा।

(iii) जिस परिसर से व्यक्ति को बेदखल करने की मांग की गई है, उसके बाहरी दरवाजे या किसी अन्य विशिष्ट भाग पर इलाके के दो व्यक्तियों की उपस्थिति में नोटिस की एक प्रति चिपकाकर और नोटिस चिपकाने वाले व्यक्ति की रिपोर्ट उसने दो व्यक्तियों की उपस्थिति में नोटिस चिपकाया है, इसे सेवा का प्रथम दृष्टया प्रमाण माना जाएगा।

(2) नियम 4 के उप-नियम (1) के तहत नोटिस, बोर्ड की सेवा में किसी भी व्यक्ति द्वारा, या इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकृत किसी अन्य व्यक्ति द्वारा, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा दिया जा सकता है। .

5. कब्जा लेने का तरीका, धारा 51(2).—(1) धारा 51 की उपधारा (2) के तहत परिसर का कब्जा लेने के उद्देश्य से, सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा इस संबंध में सशक्त कोई अधिकारी या अधिकारी सूर्योदय से पहले और सूर्यास्त के बाद को छोड़कर किसी भी समय परिसर में प्रवेश करें।

(2) यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में किसी परिसर का कब्जा लेने में कोई बाधा उत्पन्न की जाती है या प्रस्तावित किये जाने की संभावना है, तो सक्षम प्राधिकारी आवश्यक पुलिस सहायता प्राप्त कर सकता है।

(3) जहां कोई भी परिसर, जिसका कब्जा इस नियम के तहत लिया जाना है, पर ताला लगा हुआ पाया जाता है, सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा इस संबंध में सशक्त कोई भी अधिकारी या कर्मचारी या तो परिसर को सील कर सकता है, या दो गवाहों की उपस्थिति में तोड़ सकता है। किसी भी दरवाजे, गेट या अन्य अवरोध को खोलना या खोलना या खुलवाना, और परिसर में प्रवेश करना, बशर्ते कि किसी भी परिसर को जबरन खोला जाए तो दो गवाहों की उपस्थिति में परिसर में पाए गए सामानों की एक सूची ली जाएगी। "

(17) जैसा कि ऊपर देखा गया है, केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के प्रशासक ने चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा मकानों के आवंटन प्रबंधन और बिक्री के लिए नियम बनाए। प्रासंगिक विनियम, 2(3)(10)(19) और (21) को निम्नानुसार देखा जा सकता है:

"2(3) "आवंटी" का अर्थ है वह व्यक्ति है जिसे संपत्ति बिक्री या किराया-खरीद या पट्टे के माध्यम से या बोर्ड द्वारा निर्धारित ऐसे तरीके से आवंटित की गई है;

2(10) किसी आवासीय इकाई/प्लैट या अन्य निर्मित संपत्ति या किसी अन्य संपत्ति के संबंध में "विचार" में बिक्री, किराया-खरीद या पट्टे के माध्यम से ऐसी संपत्ति के आवंटन के लिए बोर्ड द्वारा निर्धारित मूल्य शामिल होगा। किसी अन्य तरीके से प्रीमियम, किराया-खरीद, लीज मनी और जमीन का किराया;

2(19) "किराएदार" का अर्थ वह व्यक्ति है जिसने किराया-खरीद किरायेदारी समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं;

2(21) "किराया-खरीद किरायेदारी समझौता" का अर्थ किराया-खरीद प्रणाली में किरायेदार के अधीन निपटान या संपत्ति के लिए इन नियमों में निर्धारित प्रपत्र में बोर्ड और किरायेदार के बीच एक समझौता है।

(18) विनियम 4, 7, 42, 44 और 45 इस प्रकार पढ़ें:

"4. संपत्ति का निपटान:—(1) किसी संपत्ति का निपटान या तो किराया-खरीद या 99 वर्षों के लिए लीज-होल्ड के आधार पर बिक्री या बोर्ड द्वारा निर्धारित तरीके से किया जाएगा।

(2) संपत्ति का निपटान ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन होगा जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर तय किए जा सकते हैं या जो समय-समय पर चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा बोर्ड पर लगाए जा सकते हैं।

7. कीमत के भुगतान का तरीका और आवंटी के दायित्व:- (1) जब किसी संपत्ति का निपटान बिक्री द्वारा किया जाता है, तो प्रत्येक आवेदक को संपत्ति के विचार धन के 25 प्रतिशत के बराबर राशि या ऐसी राशि जमा करनी होगी जो निर्दिष्ट की जा सकती है। यह योजना। ऐसी जमा राशि ब्याज रहित होगी जब तक कि बोर्ड द्वारा अन्यथा ब्याज वाली घोषित न की जाए।

(2) एक आवेदक जिसे संपत्ति आवंटित की गई है प्रतिफल राशि की शेष राशि का भुगतान करना होगा (अर्थात् जमा राशि को समायोजित करने के बाद) जैसा कि आवंटन पत्र में निर्दिष्ट किया जा सकता है, या तो एकमुश्त या उतनी संख्या में किश्तों में, जितनी उसमें निर्धारित की जा सकती हैं।

(3) यदि प्रतिफल धनराशि का शेष भुगतान किया जाता है

किस्तों में किए जाने पर, आवंटी को बोर्ड द्वारा पूर्व सूचना द्वारा निर्धारित दर पर प्रीमियम की शेष राशि पर ब्याज का भुगतान करना होगा।

(4) यदि आवंटी द्वारा किसी किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है

नियत तारीख पर, उसे एक नोटिस भेजा जाएगा जिसमें उसे एक महीने के भीतर किस्त का भुगतान करने के लिए कहा जाएगा, साथ ही जुर्माना भी देना होगा जो देय राशि का 25 प्रतिशत तक हो सकता है। यदि भुगतान उक्त अवधि के भीतर या बोर्ड द्वारा अनुमत विस्तारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है, लेकिन किस्त मूल रूप से भुगतान की तारीख से कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक नहीं है, तो बोर्ड आवंटन रद्द कर सकता है और पूरी राशि जब्त कर सकता है। या संपत्ति के संबंध में पहले से भुगतान की गई प्रतिफल राशि और जमीन के किराए का हिस्सा और अब से संपत्ति बोर्ड में निहित हो जाएगी।

(5) ऐसे आवेदक के मामले में जिसे कोई आवंटन नहीं किया गया है

संपत्ति, आवेदन के साथ की गई जमा राशि को किसी भी योजना के तहत जमा माना जाएगा जिसे बोर्ड आवास इकाई के आगे आवंटन के लिए तैयार कर सकता है जब तक कि आवेदक उक्त राशि की वापसी के लिए आवेदन नहीं करता है।

(6) बोर्ड का इस पर एकमात्र और विशेष अधिकार होगा

इन विनियमों में दिए गए अनुसार कटौती के साथ या कटौती के बिना समायोजित या वापस किए जाने तक जमा राशि जमा करनी होगी और आवेदक को इस संबंध में समय-समय पर बोर्ड द्वारा निर्देशित सभी आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित करना होगा ताकि बोर्ड को ऐसे धन से निपटने में सक्षम बनाया जा सके।

(7) आबंटिती विक्रय, अलगाव, हस्तांतरण या अन्यथा नहीं करेगा जब तक वह मालिक नहीं बन जाता तब तक संपूर्ण संपत्ति या उसके किसी हिस्से पर कब्जा नहीं रहेगा या वास्तविक कब्जे की तारीख से 10 साल की अवधि के लिए, जो भी बाद में हो, सिवाय इसके।

(i) एक बार में 5 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए पट्टा नहीं बनाया जा सकता है।

(ii) निर्मित की कीमत के भुगतान के लिए ऋण जुटाने के लिए आवंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित सरकार, जीवन बीमा निगम या किसी अनुसूचित बैंक या किसी कॉर्पोरेट निकाय जैसे निगमों और बोर्डों के पक्ष में गिरवी रखा जा सकता है। बोर्ड को मकान देना, खरीद मूल्य के अवैतनिक हिस्से और बोर्ड के पक्ष में आवंटिती के प्रति बकाया अन्य देय राशि के लिए संपत्ति पर पहले शुल्क के अधीन:

बशर्ते कि ऐसे बंधक पट्टे आदि केवल बोर्ड की पूर्व अनुमति से ही बनाए जा सकते हैं और बोर्ड ऐसी अनुमति देते समय कोई भी शर्त लगाने में सक्षम होगा।

उपरोक्त उप-विनियम (7) में निहित किसी भी बात के बावजूद, प्रशासक अपने विवेक से और लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से कठिनाई के वास्तविक मामलों में या मानवीय आधार पर आवंटनकर्ता को बेचने, अलग करने, स्थानांतरित करने या बेचने की अनुमति दे सकता है। अन्यथा वह बोर्ड को संपत्ति का पूरा भुगतान करने के बाद उक्त संपत्ति का पूरा या उसके किसी हिस्से का कब्जा छोड़ देगा।

42. किराएदार की स्थिति-किराया-क्रय अवधि के निर्वाह के दौरान, किराएदार बोर्ड का किरायेदार बना रहेगा और किरायेदारी के अंतर्गत आने वाले लोगों को छोड़कर उसके पास कोई अधिकार नहीं होगा। हालाँकि, वह बोर्ड को सूचित करके परिसर को उप-किराए पर दे सकता है और ऐसा करने पर, यह सुनिश्चित करना किरायेदार का दायित्व होगा कि आवंटन/किराया-खरीद के किसी भी नियम और शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है।

44. किराएदार को स्वामित्व का हस्तांतरण - किराया समाप्त हो जाएगा एक किरायेदार हो और वह संपत्ति का मालिक तभी बनेगा जब किराया-खरीद की अंतिम किस्त और अन्य सभी देय राशि का भुगतान बोर्ड को कर दिया गया हो और संपत्ति का हस्तांतरण कन्वेयंस डीड/लीज डीड के माध्यम से किया गया हो। बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रारूप में निष्पादित किया जाएगा और सामान्य भागों और सामान्य सेवाओं, यदि कोई हो, का भी ध्यान रखा गया है।

45. आबंटन/पट्टेदार को स्वामित्व का हस्तांतरण - जब संपत्ति का निपटान बिक्री के माध्यम से किया जाता है, तो आबंटिती/पट्टेदार पूरी कीमत और अन्य सभी देय राशि का बोर्ड को भुगतान करने और हस्तांतरण के बाद ही मालिक बन जाएगा। संपत्ति का हस्तांतरण कन्वेयंस/लीज डीड के माध्यम से किया गया है, जो बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रारूप में निष्पादित किया गया है और सामान्य हिस्से और सामान्य सेवाओं, यदि कोई हो, का भी ध्यान रखा गया है।"

(19) हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, नियमों और विनियमों के विभिन्न प्रावधानों पर ध्यान देने के बाद, मामले में शामिल विवाद से निपटने का मार्ग प्रशस्त हो गया है।

(20) हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 में यह प्रावधान है कि किराया अधिनियम के प्रावधान इस अधिनियम के तहत या इसके प्रयोजनों के लिए बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित किसी भी भूमि या भवन पर लागू नहीं होंगे और किसी भी किरायेदारी के लिए बोर्ड के विरुद्ध होंगे या ऐसी भूमि या भवन के संबंध में बोर्ड द्वारा बनाए गए अन्य समान संबंध। उपरोक्त प्रावधानों को प्रासंगिक पृष्ठभूमि में और अधिनियम के अन्य प्रावधानों के मापदंडों और उस उद्देश्य के भीतर पढ़ा जाना चाहिए जिसके लिए उपरोक्त हाउसिंग बोर्ड अधिनियम लागू किया गया था।

(21) हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की प्रस्तावना में प्रावधान है कि उपरोक्त अधिनियम आवास आवास की आवश्यकता से निपटने और उसे पूरा करने के लिए उपाय प्रदान करने के लिए अधिनियमित किया गया है। उपरोक्त उद्देश्य के साथ ही चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड सहित विभिन्न राज्यों में विभिन्न हाउसिंग बोर्डों का गठन किया गया था। बोर्ड द्वारा निर्मित विभिन्न आवास इकाइयों को आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 44 के तहत बिक्री या किराया खरीद या पट्टे के माध्यम से पात्र व्यक्तियों को आवंटित किया जाना था। किराया शब्द को धारा 2(पी) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ बोर्ड परिसर के कब्जे के संबंध में बोर्ड को देय राशि है जिसमें पानी और बिजली आदि के शुल्क शामिल हैं।

(22) बोर्ड द्वारा एक पात्र आवंटी को निर्मित परिसर आवंटित करने के बाद, उसे नियमित रूप से बोर्ड को ऐसे परिसर के लिए देय किराए के भुगतान सहित किराया खरीद समझौते या

आवंटन पत्र में निहित विभिन्न शर्तों का पालन करना आवश्यक था। . नियमों और शर्तों के किसी भी उल्लंघन के मामले में, ऐसे आवंटी को हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 51 के तहत बेदखल किया जा सकता था। बेदखली की उचित प्रक्रिया नियमावली के नियम 4 और 5 के तहत प्रदान की गई है।

(23) ऊपर देखे गए विभिन्न विनियमों में प्रयुक्त भाषा स्पष्ट रूप से दर्शाती है कि ऐसी आवास इकाई का एक आवंटी वह व्यक्ति है जिसे बोर्ड द्वारा बिक्री, या किराया खरीद या पट्टे के माध्यम से उपरोक्त आवास इकाई आवंटित की गई है। किराएदार को उस व्यक्ति के रूप में भी वर्णित किया गया है जिसने किराया खरीद किरायेदारी समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं। किराया खरीद किरायेदारी समझौते को संपत्ति के निपटान के संबंध में कुछ शर्तों को निर्धारित करने वाले निर्धारित प्रोफार्मा में बोर्ड और किरायेदार के बीच एक समझौते के रूप में परिभाषित किया गया है। एक आवास इकाई के संबंध में विचार को बिक्री, किराया-खरीद या पट्टे आदि के माध्यम से ऐसी संपत्ति के आवंटन के लिए बोर्ड द्वारा निर्धारित मूल्य को शामिल करने के लिए परिभाषित किया गया है।

(24) विनियम 4 हाउसिंग बोर्ड द्वारा निर्मित संपत्ति के ऐसे निपटान का प्रावधान करता है। कीमत के भुगतान का तरीका और आवंटन दायित्वों को विनियम 7 में विस्तार से दिया गया है।

(25) हम देख सकते हैं कि विनियम 7 के प्रावधानों के तहत, जब किसी संपत्ति का निपटान बिक्री द्वारा किया जाता है, तो आवेदक को आवेदन जमा करते समय प्रतिफल राशि के 25 प्रतिशत के बराबर राशि जमा करने की आवश्यकता होती है। संपत्ति के आवंटन पर, बिक्री प्रतिफल की शेष राशि या तो एकमुश्त या किशतों के माध्यम से जमा की जानी आवश्यक थी। यदि आवंटी ने किस्तों का विकल्प चुना है, तो उसे ऐसी किशतों पर ब्याज का भुगतान करना होगा। विनियम 7(4) में प्रावधान है कि यदि आवंटी द्वारा नियत तिथि तक किसी किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उसे एक नोटिस दिया जाएगा जिसमें उसे जुर्माने के साथ एक महीने के भीतर किस्त का भुगतान करने के लिए कहा जाएगा। यदि उपरोक्त अवधि या विस्तारित अवधि के भीतर भुगतान अभी भी नहीं किया गया था, तो बोर्ड को आवंटन रद्द करने और उपरोक्त संपत्ति के संबंध में पहले से भुगतान किए गए विचार धन और जमीन के किराए का पूरा या कुछ हिस्सा जब्त करने का अधिकार था और उसके बाद संपत्ति बोर्ड में निहित होनी है। विनियम 7(7) के तहत, एक आवंटी को मालिक बनने तक या वास्तविक कब्जे की तारीख से 10 साल की अवधि के लिए पूरी संपत्ति या उसके किसी हिस्से को बेचने, अलग करने, स्थानांतरित करने या अन्यथा कब्जा छोड़ने से रोका जाता है। सिवाय इसके कि ऐसे आवंटी द्वारा पांच वर्ष से अधिक की अवधि के लिए निष्पादित पट्टे पर छूट नहीं है और आवंटी को भी है। निर्मित घर की कीमत के भुगतान के लिए ऋण जुटाने के लिए सरकार, जीवन बीमा निगम या किसी अन्य अनुसूचित बैंक या कॉर्पोरेट निकाय के पक्ष में बंधक बनाने का अधिकार, बशर्ते कि अवैतनिक कीमत पर पहला शुल्क हो। संपत्ति।

(26) हम स्पष्ट रूप से यह भी नोटिस कर सकते हैं कि विनियम 42 के तहत, किराएदार की स्थिति को बोर्ड के किरायेदार के रूप में परिभाषित किया गया है और यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि ऐसे किरायेदार (किराएदार) के पास किरायेदारी के तहत आने वाले लोगों को छोड़कर कोई अधिकार नहीं होगा। समझौता। हालाँकि, ऐसे किराएदार को बोर्ड को

सूचित करते हुए परिसर को उप-किराए पर देने की अनुमति दी गई है और ऐसा करने पर यह सुनिश्चित करना किराएदार का दायित्व होगा कि आवंटन/किराया खरीद के किसी भी नियम और शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है।

(27) उपरोक्त प्रावधानों की पृष्ठभूमि में, विनियम 44 और 45 संपूर्ण प्रतिफल के भुगतान और हस्तांतरण विलेख के निष्पादन पर एक आवंटी/किराया खरीदार को आवास इकाई के स्वामित्व के हस्तांतरण का प्रावधान करते हैं लेकिन यह अभी भी देखा जा सकता है कि बोर्ड के अधिकार और आवंटी के संबंधित दायित्व अभी भी केवल संपूर्ण प्रतिफल राशि के भुगतान और आवंटन, या किराया खरीद समझौते के नियमों और शर्तों के संबंध में शर्तों के उल्लंघन के संबंध में हैं। बोर्ड के उपरोक्त अधिकारों के अलावा हमें नहीं लगता कि बोर्ड के पास कोई अधिकार है, इसके द्वारा विभिन्न आवंटियों/किराया क्रेताओं को आवंटित आवास इकाइयों में अन्य ब्याज। एक बार जब बोर्ड ने किसी आवंटी को आवास इकाई विधिवत आवंटित कर दी है तो सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए आवंटी को अपने अधिकार में उपरोक्त आवास इकाई के तत्काल नियंत्रण और प्रबंधन में एक व्यक्ति माना जाएगा, यहां तक कि उसे किराए पर देने का भी अधिकार होगा। ऐसे उपयोगकर्ता के लिए किसी अन्य व्यक्ति को किराया खरीद समझौते/आवंटन पत्र के तहत अनुमति दी जा सकती है। ऐसी स्थिति होने पर, क्या अब भी यह कहा जा सकता है कि ऐसे आवंटी और उस व्यक्ति के बीच, जिसे आवंटी ने परिसर आगे किराये पर दिया है, मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता नहीं होगा? जैसा कि सामान्य बोलचाल में और इसके तहत समझा जाता है किराया अधिनियम के प्रावधान।

(28) हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4, जिसका दायरा और प्राचल हम जांच रहे हैं, हमारे विचार से, किसी आवंटी और **उसके किरायेदार** के बीच ऐसे किसी भी रिश्ते से संबंधित नहीं है।

(29) अधिनियम की धारा 4 के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि यह अपने आवंटियों के साथ-साथ बोर्ड के हितों की सुरक्षा प्रदान करता है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, विनियम 42 के तहत किराये पर लेने वाले को किरायेदार का दर्जा प्रदान किया गया है। अधिनियम, नियमों और विनियमों के विभिन्न प्रावधानों में यह प्रावधान है कि वास्तव में सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए, बोर्ड और उसके आवंटियों के बीच का संबंध एक मालिक और उसके किरायेदार का होगा। बोर्ड के विरुद्ध ऐसे आवंटियों को किराया अधिनियम के प्रावधानों के किसी भी संरक्षण से बचने के लिए ही हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को अधिनियमित किया गया है।

(30) अधिनियम की धारा 51 उन व्यक्तियों को बोर्ड परिसर से बेदखल करने के लिए एक विशेष प्रक्रिया प्रदान करती है जिन्होंने देय किराए का भुगतान नहीं किया है या जिन्होंने अन्यथा आवंटन पत्र/समझौते की किसी भी शर्त का उल्लंघन या उल्लंघन किया है। हमारे विचार में, लेकिन हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों के लिए, किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत एक किरायेदार को उपलब्ध सुरक्षा स्वचालित रूप से बोर्ड के ऐसे किरायेदार के लिए भी आकर्षित होने के लिए उत्तरदायी थी। बोर्ड के ऐसे किसी भी आवंटी को ऐसी सुरक्षा से बचाने के उद्देश्य से ही हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधान लागू किए गए हैं।

(31) विनियम 42 के साथ पठित विनियम 7 के अवलोकन से। यह स्पष्ट है कि बोर्ड द्वारा आवंटित आवास इकाई के एक आवंटी को परिसर को उप-किराए पर देने का अधिकार होगा

और यहां तक कि ऐसा आवंटी जिसने पूरी कीमत का भुगतान भी नहीं किया हो, एक बार में पांच साल से अधिक की अवधि के लिए पट्टा निष्पादित नहीं कर सकता था। आवास इकाई की कीमत के भुगतान के लिए वित्त जुटाने के लिए सरकार, जीवन बीमा निगम या किसी अनुसूचित बैंक आदि के पक्ष में गिरवी रखने तक के आवंटी के अधिकार, स्वामित्व और हित को भी मान्यता दी गई है। यह असंगत होगा कि यद्यपि आवास इकाई में आवंटी के अधिकार, स्वामित्व और हित को विनियमों द्वारा मान्यता दी गई है और ऐसे आवंटी को पांच वर्ष से अधिक की अवधि के लिए परिसर को पट्टे पर देने का अधिकार भी प्रदान किया गया है, लेकिन फिर भी आवंटी और उसके अपने किरायेदार के बीच संबंध किराया अधिनियम द्वारा शासित नहीं होना था। हमारे विचार से, हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को लागू करते समय विधायिका का इरादा यह नहीं था।

(32) इस स्तर पर, हम पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधानों को भी देख सकते हैं, अधिनियम की प्रस्तावना में प्रावधान है कि अधिनियम को सीमा के भीतर स्थित कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि को प्रतिबंधित करने के लिए अधिनियमित किया गया है। शहरी क्षेत्र और वहां से किरायेदारों को बेदखल करना। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि उपरोक्त अधिनियम किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करने के लिए बनाया गया एक सामाजिक कानून है। किराया अधिनियम की धारा 2(सी) के तहत, एक मकान मालिक को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

"मकान मालिक" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो किसी भवन या किराए की भूमि के संबंध में किराया प्राप्त करने का हकदार है, चाहे वह अपने खाते में या अपनी ओर से, या किसी अन्य व्यक्ति के लाभ के लिए, या ट्रस्टी, अभिभावक, रिसेवर के रूप में, किसी अन्य व्यक्ति के लिए निष्पादक या प्रशासक, और इसमें एक किरायेदार शामिल है जो इसके बाद अधिकृत तरीके से किसी भी इमारत या किराए की जमीन को उप-किराए पर देता है, और, समय-समय पर मकान मालिक के तहत स्वामित्व प्राप्त करने वाला हर दूसरा व्यक्ति।

(33) इसी प्रकार 2(i) किरायेदार को इस प्रकार परिभाषित करता है:

"किरायेदार" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें किरायेदार के पक्ष में किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जा जारी रखना शामिल है, लेकिन इसमें भवन पर कब्जा करने वाला व्यक्ति शामिल नहीं है या उसके किरायेदार द्वारा भूमि किराए पर ली गई हो, जब तक कि उसकी लिखित सहमति न हो मकान मालिक, या वह व्यक्ति जिसे सार्वजनिक बाजार, गाड़ी-स्टैंड या बूचड़खाने में किराए या फीस का संग्रह या दुकानों के लिए किराए का संग्रह नगरपालिका, शहर या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा तैयार किया गया है या पट्टे पर दिया गया है।

(34) हमने पहले ही देखा है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधानों को केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ तक बढ़ा दिया गया था और 4 नवंबर, 1972 से इसे विस्तारित माना जाएगा।

(35) क्रमशः "मकान मालिक" और "किरायेदार" शब्दों की परिभाषा से, यह स्पष्ट है कि मकान मालिक को उसके द्वारा किरायेदार को किराए पर दिए गए परिसर का मालिक होने की आवश्यकता नहीं है। मकान मालिक वह व्यक्ति हो सकता है जो किसी भी इमारत या किराए की जमीन के संबंध में किराया प्राप्त करने का हकदार है, चाहे वह अपने खाते पर या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से हो और इसमें किरायेदार भी शामिल है जो किसी भी इमारत या किराए की जमीन को उप-किराए पर देता है। अन्य व्यक्ति जो समय-समय पर मकान मालिक के अधीन स्वामित्व प्राप्त करता है।

(36) इसी प्रकार किरायेदार का अर्थ वह व्यक्ति है जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें उसके पक्ष में किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जा जारी रखने वाला किरायेदार शामिल है।

(37) किराया अधिनियम की धारा 3 में प्रावधान है कि राज्य सरकार यह निर्देश दे सकती है कि अधिनियम के सभी या कोई भी प्रावधान किसी विशेष भवन या किराए की भूमि या किसी भी वर्ग के भवनों या किराए की भूमि पर लागू नहीं होंगे। धारा 3 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, कुछ इमारतों को किराया अधिनियम के संचालन से छूट दी गई है। अधिसूचना में दिए गए प्रावधानों के अनुसार, चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में निर्मित ऐसी इमारतों पर सीवरेज कनेक्शन आदि की तारीख से पांच साल की अवधि के लिए किराया अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने से छूट दी गई है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि किराया अधिनियम की धारा 3 के तहत चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा हाउसिंग बोर्ड द्वारा विभिन्न आवंटियों को आवंटित आवास इकाइयों को छूट देने के लिए ऐसी कोई अधिसूचना जारी नहीं की गई है। मामले के इस दृष्टिकोण में, प्रति-से. किराया अधिनियम के केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ तक विस्तारित होने के बाद ऐसी इकाइयों पर किराया अधिनियम के प्रावधान विधिवत लागू होते हैं। हालाँकि, ऐसे प्रावधान लागू नहीं होंगे, यदि यह माना जा सकता है कि ऐसी इमारतों को अन्यथा हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों के तहत छूट दी गई है। हमारे विचार से हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, नियम एवं विनियम के विभिन्न प्रावधानों की व्याख्या से ऐसा दृष्टिकोण संभव नहीं है।

(38) उपरोक्त चर्चा के आलोक में, अब हम हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 की भाषा की जांच कर सकते हैं। धारा 4 में, यह प्रावधान किया गया है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधान बोर्ड से संबंधित या इसके प्रयोजनों के लिए निहित किसी भी भूमि या भवन पर लागू नहीं होंगे और न ही कभी लागू माने जाएंगे। **ऐसी भूमि या भवन के संबंध में बोर्ड द्वारा बनाई गई किसी भी किरायेदारी या अन्य समान संबंध के लिए बोर्ड के खिलाफ अधिनियम और अधिनियम**, लेकिन बोर्ड को किराए पर दी गई किसी भी भूमि या भवन पर लागू होगा। धारा 4 के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो जाता है कि किराया अधिनियम के प्रावधानों को बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित भवनों पर अनुपयुक्त बना दिया गया है। हालाँकि, ऐसी छूट इस अधिनियम के अंतर्गत या प्रयोजनों के लिए शब्दों का उपयोग करके योग्य है। अनुभाग के बाद के भाग में बोर्ड द्वारा बनाए गए किसी भी किरायेदारी या अन्य समान संबंध के लिए बोर्ड के विरुद्ध उक्त छूट बनाई गई है। कानूनों की व्याख्या का यह सुस्थापित नियम है कि किसी अधिनियम में प्रयुक्त सभी शब्दों को उनका उचित अर्थ दिया जाना चाहिए और किसी विशेष प्रावधान की व्याख्या करते समय विधायिका द्वारा उपयोग किए गए किसी भी शब्द को अनदेखा नहीं किया जा सकता है या उसे अनावश्यक नहीं माना जा सकता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि धारा 4 के पहले भाग में प्रदान की गई छूट अयोग्य या अप्रतिबंधित नहीं है, बल्कि केवल अधिनियम के तहत या इसके उद्देश्य के लिए प्रदान की गई है और साथ ही बोर्ड द्वारा बनाए गए किसी भी किरायेदारी या अन्य समान संबंध के लिए बोर्ड के विरुद्ध प्रदान की गई है। . इसका अनिवार्य रूप से पालन करना होगा कि विभिन्न आवंटियों और उनके उप-पट्टेदारों के बीच मकान मालिक और

किरायेदार के सामान्य संबंध किसी भी तरह से हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों के तहत कवर नहीं किए जाएंगे। इस निर्णय के पहले भाग में हम पहले ही अधिनियम, नियमों और संबंधों के विभिन्न प्रावधानों और बोर्ड और उसके आवंटियों के पारस्परिक अधिकारों और दायित्वों पर विस्तार से ध्यान दे चुके हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि धारा 4 केवल उपरोक्त अधिकारों और दायित्वों को आगे बढ़ाने के लिए अधिनियमित की गई है।

(39) हम यह भी देख सकते हैं कि हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की प्रस्तावना आवास आवास की जरूरतों को पूरा करने और प्रदान करने के लिए किए जाने वाले उपायों का प्रावधान करती है जबकि किराया अधिनियम की प्रस्तावना कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि और बेदखली को प्रतिबंधित करने का प्रावधान करती है। वहां के किरायेदार, दोनों अधिनियमों का अंतर्निहित उद्देश्य समाज में आवास की कमी को पूरा करना और किरायेदारों को किराए की अनियंत्रित वृद्धि और मकान मालिकों की इच्छा पर किरायेदारों की बेदखली से सुरक्षा प्रदान करना है। कल्पना के किसी भी विस्तार से, प्रावधानों में अंतर्निहित उद्देश्य किराया अधिनियम को हाउसिंग बोर्ड अधिनियम के उद्देश्य के विरुद्ध नहीं माना जा सकता है। इसलिए, यह अनिवार्य रूप से पालन करना होगा कि दोनों अधिनियमों के प्रावधानों को सामंजस्यपूर्ण रूप से समझा जाना चाहिए। हालाँकि, हमारे मन में दोनों अधिनियमों के प्रावधानों के बीच कोई अतिव्यापी या स्पष्ट विरोधाभास नहीं है, लेकिन फिर भी हमने हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों को देने के लिए जो व्याख्या चुनी है, वह किराए के अंतर्निहित उद्देश्य के अनुरूप है। कार्यवाही करना।

(40) यह हमें **मेसर्स भाटिया को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड बनाम डी.सी. पटेल**² में भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर लाता है, जिस पर दमयंती भल्ला के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश ने भरोसा किया है (सुप्रा))। भाटिया कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी के मामले (सुप्रा) में, शीर्ष अदालत बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट कंट्रोल एक्ट, 1947 (1947 का अधिनियम 47) की धारा 4(1) से निपट रही थी। बॉम्बे एक्ट की धारा 4(1) के प्रावधानों को इस प्रकार देखा जा सकता है:

"4. (1) यह अधिनियम सरकार या स्थानीय प्राधिकरण से संबंधित किसी भी परिसर पर लागू नहीं होगा या पट्टे पर लिए गए या मांगे गए परिसर के संबंध में सरकार से अनुदान द्वारा बनाए गए किसी किरायेदारी या अन्य समान संबंध पर सरकार के विरुद्ध लागू नहीं होगा। सरकार; लेकिन यह सरकार या स्थानीय प्राधिकारी को किराये पर दिए गए परिसर के संबंध में लागू होगा।

(41) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बॉम्बे अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों की व्याख्या करते हुए कहा कि 1947 के बॉम्बे अधिनियम 47 के प्रावधानों को अधिनियम की धारा 4(1) में प्रदान की गई छूट के कारण बाहर रखा जाएगा।

(42) हमने बॉम्बे एक्ट की धारा 4(1) के प्रावधान की तुलना हाउसिंग बोर्ड एक्ट की धारा 4 से की है। हालाँकि ऐसा लगता है कि दोनों प्रावधान एक जैसी भाषा में लिखे गए हैं, लेकिन गहराई से विचार करने पर हम पाते हैं कि बॉम्बे एक्ट की धारा 4(1) में "इस अधिनियम के तहत या उद्देश्य के लिए" योग्य शब्दों का उपयोग नहीं किया गया है। यह उन परिस्थितियों में था कि भाटिया को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड के मामले (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय ने माना था कि बॉम्बे अधिनियम के प्रावधान

² ए.आई.आर. 1953 एस.सी. 16

सरकार या स्थानीय प्राधिकरण से संबंधित किसी भी परिसर पर लागू नहीं होंगे। हम देखते हैं हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 में प्रयुक्त अर्हक शब्द "इस अधिनियम के अंतर्गत या इसके उद्देश्य के लिए" हैं। विधायिका द्वारा उक्त शब्दों का प्रयोग अतिशयोक्तिपूर्ण नहीं माना जा सकता। उक्त शब्दों को उनका प्राकृतिक अर्थ और अधिनियम के अन्य प्रावधानों की प्रासंगिक पृष्ठभूमि में दिया जाना चाहिए। नियम और विनियम, उक्त शब्द अधिक महत्व रखते हैं। हमारे विचार से, उक्त शब्द वास्तव में बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित किसी भी भूमि या भवन को प्रदान की गई छूट के लिए एक योग्य वाक्यांश हैं। उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बॉम्बे अधिनियम की धारा 4 की दी गई व्याख्या हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों पर लागू नहीं होगी। दमयंती भल्ला के मामले (सुप्रा) में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले से, हम पाते हैं कि उपरोक्त भेद को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है। दोनों प्रावधानों की भाषा काफी अलग है। मामले के इस दृष्टिकोण में, हम पाते हैं कि दमयंती भल्ला (सुप्रा) के मामले का फैसला करते समय विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा भाटिया को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड के मामले (सुप्रा) पर भरोसा करना सही नहीं है।

(43) मामले का एक और पहलू है जिसे एक किरायेदार द्वारा उसके मकान मालिक द्वारा उसके खिलाफ दायर निष्कासन याचिका का विरोध करने के लिए उठाई गई आपत्तियों से निपटने के दौरान ध्यान में रखा जा सकता है। मकान मालिक ने किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपलब्ध विभिन्न आधारों को ध्यान में रखते हुए बेदखली का आवेदन दायर किया है। निस्संदेह, किरायेदार को इनमें से किसी भी आधार के अस्तित्व पर विवाद करने का अधिकार है। हालाँकि, हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के कारण किरायेदार द्वारा मकान मालिक की ओर से याचिका की स्थिरता के संबंध में आपत्ति अनिवार्य रूप से एक सवाल उठाती है कि क्या स्वामित्व वाला परिसर मकान मालिक का है या बोर्ड का है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 किसी अचल संपत्ति के किरायेदार या ऐसे किरायेदार के माध्यम से दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को किरायेदारी की निरंतरता के दौरान इस बात से इनकार करने से रोकती है कि किरायेदार के मकान मालिक के पास किरायेदारी की शुरुआत में ऐसी अचल संपत्ति का स्वामित्व था। संपत्ति। उक्त निषेध एस्टोपेल के सिद्धांत पर आधारित है। एक बार जब किरायेदार को हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के आवेदन की याचिका लेने की अनुमति दी जाती है, तो एक अर्थ में इसका वास्तव में मतलब होगा कि उसे किरायेदारी की शुरुआत में मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार करने की अनुमति है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 में निहित विशिष्ट निषेध के मद्देनजर इसकी अनुमति नहीं दी जा सकती। साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के प्रावधानों पर भरोसा करने के अलावा, हम यह भी कर सकते हैं **वाशु देव बनाम बालकिशन**³ में भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा की गई कुछ टिप्पणियों पर ध्यान दें:

"अब हम इस बात की जांच करने के लिए आगे बढ़ रहे हैं कि क्या अपीलकर्ता 1 अप्रैल, 1983 को प्रतिवादी-किरायेदार को दरकिनार करते हुए सीधे मालिक ट्रस्ट के समक्ष अपील कर सकता था, जो कि 30 मार्च को प्रतिवादी-किरायेदार के खिलाफ मालिक ट्रस्ट द्वारा बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने की घटना पर निर्भर था। , 1983 और क्या उक्त घटना सर्वोपरि अधिकार द्वारा प्रतिवादी-किरायेदार की बेदखली की याचिका को सफलतापूर्वक उठाने में सक्षम बनाती है, जिससे अपीलकर्ता उप-किरायेदार को प्रतिवादी को किरायेदारी परिसर पर कब्जा देने और उस तिथि तक उसे किराया देने का दायित्व मिलता है। . संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम

³ 2002(2) एससीसी 50

की धारा 108 खंड (जी) के तहत, इसके विपरीत स्थानीय उपयोग के अनुबंध की अनुपस्थिति में, किरायेदार का यह दायित्व है कि वह पट्टे की समाप्ति पर अपने पट्टेदार को संपत्ति के कब्जे में दे दे। साक्ष्य अधिनियम की धारा 116, जो मकान मालिक और किरायेदार के बीच रोक के सामान्य कानून नियम को संहिताबद्ध करती है, प्रावधान करती है कि अचल संपत्ति का कोई भी किरायेदार या ऐसे किरायेदार के माध्यम से दावा करने वाला व्यक्ति, किरायेदारी की निरंतरता के दौरान, मकान मालिक को इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। ऐसे किरायेदार के पास किरायेदारी की शुरुआत में ऐसी अचल संपत्ति का स्वामित्व था। इस प्रकार अधिनियमित विबंध के नियम की तीन मुख्य विशेषताएं हैं; (1) किरायेदार को किरायेदारी की शुरुआत में किरायेदारी परिसर पर अपने मकान मालिक के स्वामित्व पर विवाद करने से रोक दिया गया है; (ii) इस तरह की रोक तब तक लागू रहती है जब तक किरायेदारी जारी रहती है और जब तक कि किरायेदार ने मकान मालिक को कब्जा नहीं सौंप दिया है; और (iii) साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 मकान मालिक और किरायेदार के बीच रोक का संपूर्ण कानून नहीं है। धारा 116 से उभरे सिद्धांतों को उनके अनुप्रयोग में बढ़ाया जा सकता है और व्यक्तिगत मामले की आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त रूप से अनुकूलित भी किया जा सकता है। रोक का नियम जो एक अचल संपत्ति के मालिक और उसके किरायेदार को नियंत्रित करता है, वह भी यथोचित परिवर्तनों के साथ एक किरायेदार और उसके उप-किरायेदार को नियंत्रित करेगा। उनके रिश्ते में परस्पर। जैसा कि आयोजित किया गया है **करीमभोय एंड कंपनी लिमिटेड बनाम एल.ए. क्रीत और बिलास कुँवर बनाम देसराज रणजीत सिंह में प्रिवी काउंसिल**, जब तक किरायेदार ने खुले तौर पर अपने मकान मालिक के सामने आत्मसमर्पण करके कब्जा बहाल नहीं किया है, तब तक रोक जारी रहती है। इसका मतलब यह है कि किरायेदार को बेदखल कर दिए जाने के बाद रोक का नियम लागू होना बंद हो जाता है.....”

(44) इस फैसले से अलग होने से पहले हम 1998 के सिविल रिवीजन नंबर 3479 में 2 मार्च, 2000 को **जगजीत सिंह बनाम श्रीमती शीर्षक** से दिए गए फैसले में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण पर भी गौर कर सकते हैं। राजिंदर ढाडा. उपरोक्त मामले में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने दमयंती भल्ला के मामले में अपने फैसले को इस आधार पर अलग किया है कि चूंकि पूरी बिक्री राशि का भुगतान आवंटी द्वारा चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड को किया गया है, इसलिए, किराया अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे। जगजीत सिंह के मामले (सुप्रा) में उपरोक्त निर्णय की सत्यता पर 2001 के सिविल रिवीजन नंबर 5474 में भी संदेह किया गया है और उपरोक्त मामले को बड़ी बेंच को भी भेजा गया है। हाउसिंग बोर्ड अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों की व्याख्या करते समय हमने जो दृष्टिकोण अपनाया है, उसका आवश्यक अर्थ यह है कि दमयंती भल्लास (सुप्रा) में निर्धारित कानून सही कानून नहीं है और इस प्रकार 2001 के नागरिक संशोधन संख्या 5474 में किया गया संदर्भ है उत्तर देने की आवश्यकता नहीं है, इसे निष्फल बना दिया गया है।

(45) उपरोक्त चर्चा के परिणामस्वरूप, हमें, अत्यंत सम्मान के साथ, यह मानने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि दमयंती भल्ला का मामला (सुप्रा) और उपरोक्त मामले के बाद के अन्य सभी मामले सही कानून नहीं बनाते हैं। तदनुसार, हम मानते हैं कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (चंडीगढ़ पर लागू) के प्रावधान लागू होंगे। चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा आवंटियों को आवंटित आवास इकाइयां और उपरोक्त किराया अधिनियम के प्रावधान ऐसे आवंटियों और उनके किरायेदारों के बीच पारस्परिक संबंधों को नियंत्रित करेंगे।

(46) अब इन पुनरीक्षण याचिकाओं के कागजात इस पीठ द्वारा निर्धारित कानून के मद्देनजर विवाद की योग्यता पर निर्णय लेने के लिए विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष रखे जाएंगे।

आर.एन.आर.

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।

हार्दिक सचदेवा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

पोस्टिंग का स्थान: भिवानी

Hardik Sachdeva

Trainee Judicial Officer

Place of Posting: Bhiwani