

पंडित बिशन सरूप, याचिकाकर्ता।

बनाम:

प्रेम नारायण, प्रतिवादी

सिविल पुनरीक्षण संख्या 1985 का 988.

8 अगस्त 1985.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम (1973 का XI) - धारा 21 (ए) - एक किरायेदार को किराए पर दी गई खाली जमीन के साथ आवासीय घर - खाली जमीन बाद में किसी अन्य व्यक्ति को बेच दी गई - किरायेदार नए मकान मालिक के अधीन जारी रहेगा - मकान मालिक और किरायेदार के बीच मकान और खाली जमीन के लिए अलग-अलग किराया तय करने के बाद बहस - ऐसी खाली जमीन धारा 2 (ए) में दी गई 'इमारत' की परिभाषा के अंतर्गत आती है या नहीं - किराया अधिनियम के प्रावधान - चाहे लागू हो ऐसे परिसर.

निर्णय, कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 2 (ए) को पढ़ने से पता चलेगा कि जब ध्वस्त परिसर को मूल रूप से भवन के हिस्से के साथ किराए पर दिया गया था तो यह की परिभाषा के दायरे में आता था। 'बिल्डिंग' शब्द, लेकिन जब इसे खरीदने के बाद इसे अलग से किराए पर दिया गया तो यह अधिनियम के तहत परिभाषित एक इमारत नहीं रह गई। परिभाषा आगे बताती है कि यदि ऐसी इमारत के लिए उपयुक्त कोई भूमि, लॉन इत्यादि इमारत के साथ किराए पर दिया जाता है, तो पूरी चीज़ 'इमारत' शब्द की परिभाषा में आती है। दूसरे शब्दों में, यदि कोई भूमि या लॉन इत्यादि अलग से किराए पर दिया जाता है तो वह 'भवन' शब्द की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आएगा। अधिनियम केवल भवन पर लागू होता है, यह गैर-आवासीय या आवासीय हो सकता है या अधिनियम के तहत परिभाषित किराए की भूमि पर हो सकता है। विवादित परिसर न तो भवन शब्द की परिभाषा के अंतर्गत आता है और न ही 'किराये की भूमि' शब्द की परिभाषा के अंतर्गत आता है। ऐसे में किराया अधिनियम विवादित परिसर पर लागू नहीं होता है और मकान मालिक के लिए एकमात्र उपाय सिविल कोर्ट से किरायेदार की बेदखली की मांग करना है। हरियाणा (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम की धारा 15(6) के तहत श्री वी.के. कौशल, अपीलीय प्राधिकारी, रोहतक के 28 जनवरी, 1985 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका, जिसमें श्री एन.सी. नाहथा की पुष्टि की गई है, किराया नियंत्रक, रोहतक, दिनांक 7 मार्च, 1984 ने बेदखली याचिका को स्वीकार करते हुए प्रतिवादी को निर्देश दिया कि वह याचिकाकर्ता को दो महीने की अवधि के भीतर, पार्टियों को छोड़कर, याचिका के पैरा 1 में अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए वर्णित विवादित भूमि का खाली कब्जा सौंप दे।

(1) यह एक किरायेदार की याचिका है जिसके खिलाफ नीचे के दोनों अधिकारियों द्वारा बेदखली का आदेश पारित किया गया है।

(2) मकान मालिक प्रेम नारायण ने अपने किरायेदार पंडित को बेदखल करने की मांग की। बिशन सरूप को विवादित परिसर से हटा दिया गया है, जिसमें एक घर शामिल है, जो उसे अपने मवेशियों को बांधने के लिए दिया गया था। यह पार्टियों का सामान्य मामला है कि पहले एक श्रीमती। जय प्रकाश की पत्नी चंद्रा वती अन्य दो कमरों के साथ विवादित परिसर की मालिक थीं। माना जाता है कि चंद्रा वती ने अपने मवेशियों को बांधने के विवाद में घर सहित उक्त दोनों कमरों को किराएदार बिशन सरूप को किराए पर दे दिया था। यह वर्ष 1976 में था कि चंद्रा वती ने घर (खुली जगह) को प्रेम नारायण मकान मालिक को बेच दिया था, हालांकि बिशन सरूप भी उक्त दो कमरों में चंद्रा वती के अधीन किरायेदार बने रहे, जिसे वेटएफसी ने घर के साथ मूल रूप से उन्हें किराए पर दिया था। मकान मालिक ने 22 अप्रैल, 1981 को बेदखली आवेदन दायर किया, जिसमें उक्त घर (चार दीवारों से घिरा खुला स्थान) से किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने की मांग की गई कि परिसर आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया था और चूंकि किरायेदार पहले से ही कब्जे में है। उसका अपना आवासीय भवन, जो संबंधित शहरी क्षेत्र में उसकी आवश्यकता के लिए पर्याप्त है, उसे बेदखल किया जा सकता है। किरायेदार की ओर से दायर जवाब में, यह दलील दी गई

कि विचाराधीन घर आवासीय नहीं है और वह उसमें नहीं रह रहा है। किरायेदार के पास संबंधित शहरी क्षेत्र में अपना घर है, लेकिन चूंकि विवादित परिसर मवेशियों को बांधने के लिए लिया गया था, इसलिए वह बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं था, जैसा कि मकान मालिक ने आरोप लगाया था। किरायेदार के अनुसार, विवादग्रस्त परिसर एक गैर-आवासीय इमारत थी क्योंकि वह उसमें दूध डेयरी चला रहा था और इसलिए, मकान मालिक उक्त गैर-आवासीय इमारत से बेदखल करने का हकदार नहीं था। विद्वान किराया नियंत्रक ने पाया कि विवादित परिसर को मवेशियों को बांधने के लिए किराए पर दिया गया था, न कि किसी दूध डेयरी को चलाने के लिए, जैसा कि किरायेदार ने आरोप लगाया था, और इसलिए, विवादित परिसर को गैर-आवासीय भवन के रूप में नहीं रखा जा सकता है। हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के तहत 'आवासीय भवन' शब्द की परिभाषा के अनुसार, आवासीय भवन उक्त परिभाषा के अंतर्गत आता है। चूंकि किरायेदार पहले से ही संबंधित शहरी क्षेत्र में अपने स्वयं के आवासीय भवन पर काबिज था, जो उसकी आवश्यकता को पूरा करने के लिए पर्याप्त था, बेदखली का आदेश पारित किया गया था। अपील में विद्वान अपीलकर्ता प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक के उक्त निष्कर्षों की पुष्टि की और बेदखली आदेश को बरकरार रखा। इसी बात से असंतुष्ट होकर किरायेदार ने इस कोर्ट में यह याचिका दायर की है।

(3) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि नीचे दिए गए अधिकारियों के निष्कर्ष पर कि परिसर केवल मवेशियों को बांधने के लिए दिया गया था, न कि दूध डेयरी चलाने के लिए, परिसर को किराए की भूमि नहीं माना जा सकता जैसा कि परिभाषित किया गया है किराया अधिनियम। विद्वान वकील के अनुसार, इसे गैर-आवासीय भवन भी नहीं माना जा सकता क्योंकि स्वीकृत तथ्यों के अनुसार यह चार दीवारों से घिरा एक खुला स्थान है और इस पर किसी भी प्रकार का कोई निर्माण मौजूद नहीं है। विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया कि नीचे के अधिकारियों का यह निष्कर्ष कि यह एक आवासीय इमारत थी, गलत और अवैध था। विद्वान वकील के अनुसार, विवादित परिसर अधिनियम के दायरे में नहीं आता है और मकान मालिक के पास एकमात्र उपाय, यदि कोई है, तो सिविल कोर्ट में अपनी बेदखली की मांग करना है।

(4) दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि मूल रूप से खुली जगह को दो कमरों के साथ किराए पर दिया गया था, जो अभी भी किरायेदार के कब्जे में है और विवाद में घर इमारत का एक हिस्सा है। अधिनियम के तहत परिभाषित 'भवन' की परिभाषा। इस प्रकार विद्वान वकील ने तर्क दिया, इस संबंध में नीचे के न्यायालयों का निष्कर्ष सही था और पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता था। किसी भी मामले में, विद्वान वकील ने तर्क दिया, जो मामला अब इस याचिका में स्थापित किया जा रहा है, वह कभी भी दलीलों में या किसी भी प्राधिकारी के समक्ष नहीं उठाया गया था।

(5) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और रिकॉर्ड पर साक्ष्यों को देखने के बाद, स्वीकार किए गए तथ्य यह हैं कि पहले विवाद में घर को दो कमरों के साथ श्रीमती द्वारा किरायेदार को किराए पर दिया गया था। चंद्रावती। बाद में, विवादित घर को वर्ष 1976 में प्रेम नारायण जमींदार को बेच दिया गया। चंद्रावती का पति गवाह के सामने पेश हुआ। उन्होंने कहा है कि बाद में विवादित घर के साथ-साथ किरायेदार के कब्जे में रहे दो कमरों के लिए अलग-अलग किराया तय किया गया था। इसमें कोई विवाद नहीं है कि विवादित घर केवल चार दीवारों से घिरा हुआ है और वहां कोई निर्माण नहीं है। अधिनियम में, 'भवन' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

"2. (ए) "इमारत" का मतलब किसी भी इमारत या इमारत का एक हिस्सा है जिसे किसी भी उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया हो, चाहे उसका वास्तव में उपयोग किया जा रहा हो, उस उद्देश्य या नहीं, जिसमें ऐसी इमारत से जुड़ी कोई भूमि, गोदाम, आउटहाउस, उद्यान, लॉन, कुएं या टैंक शामिल हैं या उसमें किराए पर दिया गया फर्नीचर या ऐसी इमारत में स्थापित कोई फिटिंग या मशीनरी शामिल है, लेकिन इसमें एक कमरा शामिल नहीं है किसी होटल, हॉस्टल या बोर्डिंग हाउस में।"

(6) उक्त परिभाषा से, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि जब हस्तांतरित परिसर को मूल रूप से भवन के हिस्से के साथ किराए पर दिया गया था तो यह 'भवन' शब्द की परिभाषा के दायरे में आता था, लेकिन जब इसे खरीदने के बाद अलग से किराए पर दिया गया था इसके बाद यह अधिनियम के तहत परिभाषित एक

इमारत नहीं रह गई। बल्कि परिभाषा यह सुझाती है कि यदि कोई भूमि, लॉन आदि। ऐसी इमारत के अनुलग्नक, इमारत के साथ किराए पर दिए जाते हैं, यह सब 'इमारत' शब्द की परिभाषा के अंतर्गत आता है। दूसरे शब्दों में, यदि कोई भूमि या लॉन आदि। अलग से किराए पर दिया जाता है तो यह 'बिल्डिंग' शब्द की परिभाषा में शामिल नहीं होगा। इस प्रकार रिकॉर्ड में स्वीकार किए गए और सिद्ध किए गए तथ्यों के अनुसार, विवादित घेर वर्ष 1976 में मकान मालिक द्वारा खरीदे जाने के बाद एक इमारत नहीं रह गया है और इसे 'किराए की भूमि' भी नहीं कहा जा सकता है क्योंकि इसे कभी किराए पर नहीं दिया गया था। मुख्य रूप से व्यवसाय या व्यापार के लिए उपयोग किए जाने का उद्देश्य। के अनुसार नीचे दिए गए अधिकारियों के निष्कर्ष को चुनौती नहीं दी गई है, इसे केवल मवेशियों को बांधने के लिए दिया गया था, न कि किसी दूध डेयरी व्यवसाय को करने के लिए। अधिनियम केवल भवन पर लागू होता है, यह गैर-आवासीय या आवासीय हो सकता है या अधिनियम के तहत परिभाषित किराए की भूमि पर हो सकता है। विवादित परिसर न तो 'भवन' शब्द की परिभाषा के अंतर्गत आता है और न ही 'किराये की भूमि' शब्द की परिभाषा के अंतर्गत आता है। यदि यह भवन नहीं है तो इसके गैर आवासीय या आवासीय होने का प्रश्न ही नहीं उठता। इस प्रकार, किराया अधिनियम था। यह विवादित परिसर पर लागू नहीं होता क्योंकि यह मवेशियों को बांधने के लिए खुली जगह है। मकान मालिक के पास एकमात्र उपाय यह है कि वह अपने किरायेदार की किरायेदारी समाप्त करने के बाद आवश्यक नोटिस जारी करके सिविल कोर्ट से उसे बेदखल करने की मांग करे। (7) उपरोक्त चर्चा के परिणामस्वरूप, यह याचिका सफल हो जाती है, नीचे दिए गए अधिकारियों के आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और अस्वीकृति याचिका को लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया जाता 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

रेणू बाला

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

कुरुक्षेत्र