

पुनरीक्षण सिविल

समक्ष दया कृष्ण महाजन जे.

लाभू राम - याचिकाकर्ता

बनाम

सीतल - प्रतिवादी

1967 का सिविल संशोधन क्रमांक 142

22 दिसंबर 1967

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (III) ऑफ 1949)–धारा 13–मकान मालिक के व्यक्तिगत उपयोग के लिए प्रामाणिक आवश्यकताएं–कब देखा जाए– इमारत के एक हिस्से पर मकान मालिक का कब्जा है, अन्य दो हिस्सों पर दो अलग-अलग किरायेदारों का कब्जा है–मकान मालिक द्वारा एक हिस्से से किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन दाखिल करना– आवेदन के लंबित रहने के दौरान अन्य भाग खाली हो जाता है - ऐसी छुट्टी - क्या बेदखली आवेदन को खारिज करने का वारंट है दिया जाए।

आयोजित, व्यक्तिगत आवश्यकताओं के आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने का दावा करने वाले मकान मालिक की प्रामाणिकता को बेदखली का दावा करते समय देखा जाना चाहिए।

आयोजित, कानून में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो किसी मकान मालिक द्वारा अपने किरायेदार को इमारत के एक हिस्से से बेदखल करने के आवेदन को केवल इसलिए खारिज कर दे, क्योंकि बाद में दूसरे किरायेदार के कब्जे वाले परिसर का कुछ हिस्सा खाली हो जाता है। ऐसा हो सकता है कि जो आवास खाली हुआ है वह

मकान मालिक के लिए उपयुक्त नहीं है या यह उसकी आवश्यकता से कहीं अधिक हो सकता है। यदि वह उस आवास का कुछ हिस्सा अपने पास रखता है, तो अतिरिक्त आवास किराए पर देने में सक्षम नहीं होगा। इसलिए, केवल आकस्मिक परिस्थिति कि किसी अन्य किरायेदार के कब्जे वाली इमारत का एक हिस्सा खाली हो गया है, उस आवेदन को खारिज नहीं किया जा सकता है जो अन्यथा वास्तविक था और कानून के अनुसार था।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध, अधिनियम की धारा 15(5) के तहत याचिका; 1949 श्री प्रेम नाथ ठाकुर अपीलीय प्राधिकारी, (जिला एवं सत्र न्यायाधीश, अम्बाला) के न्यायालय के आदेश के पुनरीक्षण के लिए, दिनांक 19 नवंबर 1966, श्री ओम प्रकाश, किराया नियंत्रक, अम्बाला कैंट, दिनांक की पुष्टि करते हुए 24 नवंबर, 1965 को याचिकाकर्ता का आवेदन खारिज कर दिया गया।

डी. एस. नेहरा, याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता

एस. पी. गोयल, अधिवक्ता, प्रतिवादियों के लिए

निर्णय

महाजन जे.— पुनरीक्षण के लिए यह याचिका अपीलीय प्राधिकारी और किराया नियंत्रक के समवर्ती निर्णयों के खिलाफ निर्देशित है, जिसमें प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर दिया गया है। तथ्यों पर कोई विवाद नहीं है। मकान मालिक एक सहायक लेखा अधिकारी के रूप में कार्यरत थे और अपनी सेवानिवृत्ति के बाद देहरादून में उसी पद पर कार्यरत थे। जैसे ही उनकी विस्तारित सेवा समाप्त हुई, वे अंबाला वापस आये और विवादित मकान के अलग हिस्से पर कब्जा कर लिया। इस मकान के एक हिस्से पर प्रतिवादी का कब्जा है। दूसरे हिस्से पर एक बांके का कब्जा था। मकान मालिक ने 22 फरवरी, 1965 को प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए एक आवेदन दायर किया, अन्य बातों के अलावा, इस आधार पर कि उसके पास आवास उसकी अपनी आवश्यकताओं के लिए अपर्याप्त था। जो अन्य आधार उठाए गए थे, वे अब विवाद में नहीं हैं और इसलिए, मैंने उन पर ध्यान नहीं दिया है। 22 सितंबर, 1965 को आवेदन के लंबित रहने के दौरान, बांके ने कब्जा छोड़ दिया और मकान मालिक की सहमति से परिसर को मिस पॉल को किराए पर दे दिया गया। किराया नियंत्रक द्वारा यह तथ्य पाया गया कि मकान मालिक के पास आवास उसकी आवश्यकताओं के लिए अपर्याप्त था। दूसरे शब्दों में अधिक आवास की आवश्यकता वास्तविक थी। लेकिन इस निष्कर्ष के बावजूद आवेदन खारिज कर दिया गया क्योंकि बांके का आवास खाली हो गया था और किराया नियंत्रक के अनुसार आवास पूरी तरह से मकान मालिक की आवश्यकताओं को पूरा करता होगा और इसलिए, उसे मिस पॉल को किराए पर देने के लिए सहमत नहीं होना चाहिए था। केवल इसी आधार पर याचिका विफल हो गई है।

अपील पर अपीलीय प्राधिकारी ने यह पता लगाने के लिए मामला किराया नियंत्रक को भेज दिया कि क्या मकान मालिक ने अधिनियम पारित होने के बाद बिना किसी उचित कारण के परिसर खाली कर दिया था। किराया नियंत्रक ने यह

निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक ने अधिनियम पारित होने के बाद बिना किसी उचित कारण के, अंबाला कैंट के शहरी क्षेत्र के भीतर कोई भी परिसर खाली नहीं किया था। रिपोर्ट के बाद, अपीलीय प्राधिकरण मकान मालिक की अपील से निपटने के लिए आगे बढ़ा। अपीलीय प्राधिकारी ने इसी आधार पर आवेदन खारिज कर दिया। जिसे किराया नियंत्रक ने मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर दिया था, अर्थात्, बांके के कब्जे वाले परिसर को मिस पॉल को देने के लिए मकान मालिक की सहमति अनिवार्य रूप से बेदखली के आवेदन को खारिज कर देगी। इस निर्णय के विरुद्ध संशोधन के लिए वर्तमान आवेदन को प्राथमिकता दी गई है।

मेरी राय में, याचिका सफल होनी चाहिए क्योंकि अपीलीय प्राधिकारी के साथ-साथ किराया नियंत्रक द्वारा मकान मालिक के आवेदन पर पूरा दृष्टिकोण कानूनी रूप से गलत है। यह अच्छी तरह से तय है कि किरायेदार को बेदखल करने का दावा करने वाले मकान मालिक की प्रामाणिकता को बेदखली का दावा करते समय देखा जाना चाहिए। इस संबंध में, *सीएल डायर बनाम अमर नाथ कपूर*¹, *महाराज जगत बहादुर सिंह बनाम बट्टी पार्श्व सेठ*² और *श्रीमती लीला टैली बनाम एस. गोपाल सिंह*³ का संदर्भ लिया जा सकता है। जिस समय आवेदन किया गया था उस समय परिसर में दो किरायेदार थे, प्रतिवादी और बांके। मकान मालिक के पास या तो बांके को या प्रतिवादी को बेदखल करने का विकल्प था। उन्होंने प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए अपनी पसंद का प्रयोग किया। यह तथ्य पाया गया कि उनके पास जो आवास था वह अपर्याप्त था। मकान मालिक के अनुसार, यदि प्रतिवादी के कब्जे में आवास उसे उपलब्ध कराया जाता तो वह उसकी आवश्यकताओं को पूरा कर सकता था और इसीलिए उसने प्रतिवादी को बेदखल करने का फैसला किया। सवाल यह उठता है कि क्या बेदखली के आवेदन के छह महीने बाद बांके द्वारा बाद में परिसर खाली करने

¹ 1968 पी एल आर 664।

² 1954 पी एल आर 545।

³ 1962 पी एल आर 441।

से किसी भी तरह से उस पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। मेरी राय में, ऐसा नहीं होगा। कानून में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो इस तरह के आवेदन को केवल इसलिए खारिज कर देता है क्योंकि बाद में किसी अन्य किरायेदार के कब्जे वाले परिसर का कुछ हिस्सा खाली हो जाता है। ऐसा हो सकता है कि जो आवास खाली हुआ है वह मकान मालिक के लिए उपयुक्त नहीं है या यह उसकी आवश्यकता से कहीं अधिक हो सकता है। यदि वह उस आवास का कुछ हिस्सा अपने पास रखता है, तो अतिरिक्त आवास किराए पर देने में सक्षम नहीं होगा। इसलिए, अधिक आकस्मिक परिस्थिति यह है कि किसी अन्य किरायेदार के कब्जे वाली इमारत का एक हिस्सा खाली हो जाता है, जिससे आवेदन को खारिज नहीं किया जा सकता है जो अन्यथा वास्तविक था और कानून के अनुसार था। उदाहरण के लिए, यदि आवेदन 22 सितंबर, 1965 से पहले दिया गया था, जब परिसर खाली हो गया था, तो क्या उसके बाद याचिका को इस आधार पर खारिज किया जा सकता था कि कुछ दिनों बाद एक अन्य किरायेदार ने परिसर खाली कर दिया था जो मकान मालिक की आवश्यकताओं को पूरा करेगा? इस समस्या पर प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा दिया गया उत्तर यह था कि इससे बेदखली का आदेश रद्द नहीं होगा। फिर ऐसी आकस्मिक परिस्थितियाँ कैसे हो सकती हैं कि बेदखली का आदेश पारित होने से पहले, परिसर का हिस्सा खाली हो जाता है, बेदखली याचिका को खारिज करने के योग्य हो सकता है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है कि क्या इरादा है। विधानमंडल वह आवास था जो बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान खाली हो सकता था, जिससे बेदखली याचिका खारिज हो जाती, इस आशय का प्रावधान किया गया होता। इसके विपरीत प्रावधान यह है कि आवेदन करने से पहले, मकान मालिक को किराया नियंत्रक को संतुष्ट करना होगा कि उसने किरायेदार को बेदखल करने के लिए अपने कब्जे में कोई भी परिसर खाली नहीं किया है। इन परिस्थितियों में, मुझे ऐसा प्रतीत होता है कि किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक के आवेदन को अस्वीकार करने के उद्देश्य से 22 सितंबर, 1965 को बांके द्वारा परिसर को खाली करने पर विचार करने में खुद को गलत निर्देशित किया था। ऐसा कोई कानूनी

आधार नहीं है जो इस तरह के परिणाम की गारंटी दे।

मामले को देखते हुए मैं इस याचिका को स्वीकार करता हूँ, अपीलिय प्राधिकारी और किराया नियंत्रक के आदेशों को रद्द करता हूँ और निर्देश देता हूँ कि किरायेदार को परिसर से बेदखल किया जाए। हालाँकि, मैं किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय देता हूँ। लागत के रूप में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

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।

अवंतिका

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

करनाल, हरियाणा