

भारतीय विधि रिपोर्ट
रिवीजनल सिविल

डी. के. महाजन, न्यायमूर्ति के सामने

सिरी कृष्ण देव-याचिकाकर्ता
बनाम
झाबू राम,-उत्तरदाता

सिविल संशोधन संख्या 805 ओ एफ 1966
12 सितंबर, 1968

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 13 (2) (iii)-किसी भवन की हानि या उपयोगिता-क्या मालिक के दृष्टिकोण से जांच की जानी चाहिए-किरायेदार द्वारा सामग्री परिवर्तन-क्या भवन की उपयोगिता को बाधित करता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदार के कब्जे में किसी भवन की हानि या उपयोगिता की जांच मालिक के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से। यदि किरायेदार द्वारा भवन में किए गए परिवर्तन दूरगामी प्रकृति के हैं और भवन की प्रकृति को पूरी तरह से बदल देते हैं तो मामला पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 13 की खंड (iii) उप-धारा (2) के अंतर्गत आता है क्योंकि वे भवन की उपयोगिता को बाधित करते हैं।

Para 3

याचिकाकर्ता के वकील एच. एस. अवस्थ के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सरीन।

प्रत्यर्थी के लिए एन. सी. जैन अधिवक्ता।

निर्णय

महाजन, न्यायमूर्ति -

1. पुनरीक्षण के लिए यह याचिका पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (2) (iii) के तहत किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश देने वाले किराया नियंत्रक के फैसले की अपील पर पलटने वाले अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ निर्देशित है।

2. तथ्यों पर कोई विवाद नहीं है। 29 मार्च 1956 के एक किराए के नोट के तहत योजना प्रदर्शनी पी1 में निर्धारित इमारत को मकान मालिक द्वारा किरायेदार को किराए पर दिया गया था। रेंट नोट में यह निर्धारित किया गया था कि किरायेदार भवन के लिए ऐसा कुछ नहीं करेगा जो मकान मालिक को स्वीकार्य न हो। जिस समय यह इमारत किराए पर दी गई थी, उस समय इसमें एक बरामदा और एक कोठा और एक प्रांगण था। कोठामे बरामदेमे कोनो प्रवेश द्वार नहि छल, बल्कि प्रांगणमे खोलल गेल छल, एकर उत्तर दिस दूटा प्रवेश द्वार सेहो छल। प्रांगण में दक्षिण और पश्चिम दोनों ओर से दरवाजे खुलते थे। बरामदे में भी उत्तर से एक द्वार था और प्रांगण से पहुँचा जा सकता था। किरायेदार ने इमारत के एक हिस्से को ध्वस्त कर दिया; और जो इमारत अब खड़ी है उसे योजना प्रदर्शनी पी. वाई. पर दर्शाया गया है। बरामदे की लंबाई कम कर दी गई है और लंबाई का जो हिस्सा कम किया गया है उसे कोठा में शामिल किया गया है। कोठा को #गैरेज में बदल दिया गया है। उत्तर में कोठा के द्वार बंद कर दिए गए हैं। कोर्ट-यार्ड में इसका उद्घाटन भी बंद कर दिया गया है। यह अब बरामदे में खुलता है। बरामदे के सामने, जो इस परिवर्तन के बाद बचा है, एक टिन शेड लगाया गया है जिससे कोर्ट-यार्ड की चौड़ाई भी कम हो गई है। दक्षिण से कोर्ट-यार्ड के प्रवेश द्वार को भी बंद कर दिया गया है। इन योजनाओं की शुद्धता पर किसी भी पक्ष द्वारा कोई विवाद नहीं है।
3. किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष जो संक्षिप्त प्रश्न था, वह यह था कि क्या इन परिवर्तनों ने भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया है? मकान मालिक की दलील थी कि इमारत को बदलने के लिए जानबूझकर गिरा दिया गया था, जबकि किरायेदार की दलील थी कि इमारत का हिस्सा बारिश के कारण गिरा था। किराया नियंत्रक ने पाया कि किरायेदार की याचिका में कोई सच्चाई नहीं थी कि इमारत बारिश से गिर गई थी और वास्तव में, इसे बदलने के लिए इमारत को गिरा दिया गया था। यह निष्कर्ष अपीलीय प्राधिकरण द्वारा बनाए रखा गया था। इस सवाल पर कि क्या भवन की उपयोगिता बाधित हुई थी, किराया नियंत्रक ने पाया कि उपयोगिता बाधित हो गई थी; और इसलिए बेदखली का आदेश दिया। अपीलीय प्राधिकरण द्वारा इस निष्कर्ष को उलट दिया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलीय प्राधिकरण कानून की आवश्यकताओं के प्रति पूरी तरह से बेखबर था और इसके निर्णय को कायम नहीं रखा जा सकता है। हानि या उपयोगिता की जाँच मालिक के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से। अब जो इमारत खड़ी है वह उस इमारत से पूरी तरह से अलग है जिसे किराए पर दिया गया था और यह स्थिति किरायेदार के कार्य से आई है। कानून के तहत किसी भी किरायेदार को ऐसा करने की अनुमति नहीं है। मेरे समक्ष किसी भी प्राधिकरण का उल्लेख नहीं किया गया है जो यह दर्शाता है कि भवन में कोई भौतिक परिवर्तन पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 की धारा (iii) की उप-धारा (2) के अंतर्गत नहीं आता है। बार में उद्धृत मामले केवल वे हैं जहाँ केवल एक अप्रासंगिक परिवर्तन था और वह भी मुख्य भवन के लिए नहीं और उदाहरण के लिए एक मामले में दो कमरों के बीच एक संचार द्वार खोला गया था। तथ्यों पर वर्तमान मामले में, जैसा कि वे साक्ष्य से अलग हैं, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि परिवर्तन दूरगामी प्रकृति के हैं और इमारत की प्रकृति को पूरी तरह से बदल दिया है। इसलिए मेरा स्पष्ट रूप से यह मत है कि किराया नियंत्रक का यह अभिनिर्णय सही था कि वर्तमान मामला धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (iii) के अंतर्गत आता है और अपीलीय प्राधिकरण अपने निर्णय को उलटने में पूरी तरह से गलत हो गया है।

4. प्रत्यर्धी के वकील श्री एन. सी. जैन ने तर्क दिया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी नहीं किया गया था। मुकदमे में ऐसी कोई आपत्ति नहीं ली गई थी। यह बहुत अच्छी तरह से हो सकता है कि ऐसी कोई सूचना थी। लेकिन चूंकि मामला नहीं उठाया गया था और न ही मुकदमा चलाया गया था, इसलिए विद्वान वकील को पुनरीक्षण स्तर पर इस याचिका को उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।
5. ऊपर अभिलिखित कारणों के लिए, मैं इस याचिका की अनुमति देता हूं; अपीलीय प्राधिकरण के आदेश को रद्द करें और किराया नियंत्रक के आदेश को बहाल करें। याचिकाकर्ता को इस न्यायालय में अपनी लागत का भुगतान करना 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 ।

सूर्य करण चौधरी
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कहखोदा (सोनीपत) हरियाणा