

यह कि श्रमिक 7 अगस्त, 1986 को कार्यरत था और उसने 31 जुलाई, 1994 तक लगातार काम किया, श्रम न्यायालय के समक्ष भी विवादित नहीं था और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि श्रमिक को केवल अल्पावधि की अस्थायी आवश्यकता को पूरा करने के लिए नियुक्त किया गया था। उन्होंने 240 दिनों से अधिक की सेवा पूरी कर ली थी और इसलिए, उनकी सेवाओं को समाप्त करने से पहले याचिकाकर्ता पर अधिनियम की धारा 25-एफ के अनिवार्य प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य था। यह पक्षों के बीच सामान्य आधार है कि कर्मचारी को न तो कोई नोटिस दिया गया था और न ही अधिनियम की धारा 25-एफ के संदर्भ में कोई मुआवजा दिया गया था। मामले के इस दृष्टिकोण में, श्रम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करते हुए न्यायसंगत ठहराया कि समाप्ति गलत और अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत थी।

(9) अंत में, यह आग्रह किया गया कि श्रम न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष विकृत हैं और इसलिए, विवादित पुरस्कार को दरकिनार किया जाना चाहिए। हमने चुनौती के तहत पुरस्कार का अध्ययन किया है और श्रम न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों में कोई विकृति नहीं पाई है। निचली अदालत के समक्ष यह स्वीकार करने के बाद कि याचिकाकर्ता एक उद्योग था, यह नहीं कहा जा सकता है कि इस संबंध में श्रम न्यायालय का निष्कर्ष किसी भी तरह से विकृत है। श्रमिक द्वारा 240 दिनों से अधिक की सेवा पूरी करने के संबंध में अन्य निष्कर्ष को हमारे सामने भी चुनौती नहीं दी गई है। इसलिए यह तर्क भी बिना किसी आधार के है।

(10) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया।

(11) नतीजतन, रिट याचिकाएं विफल हो जाती हैं और वही स्थिति खारिज हो जाती है।

आरएनआर

माननीय *वी. एस. अग्रवाल*, के समक्ष

डॉ. जे. एस. सोधी और *अन्य याचिकाकर्ता*

बनाम

मेला राम, -उत्तरदाता

1999 का सी. आर. सं. 2745

11 जनवरी, 2000

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13-संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित करता है क्या प्रत्येक परिवर्तन भौतिक रूप से परिसर के मूल्य को बाधित करता है।

माना जाता है कि संपत्ति में प्रत्येक परिवर्तन परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित नहीं करता है। का मूल्य और उपयोगिता

मकान मालिक के दृष्टिकोण से परिसर को बिगड़ा हुआ देखा जाना चाहिए। यदि मकान मालिक इस तरह के किसी कार्य में पक्षकार है, तो उसे इस तरह का हंगामा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। "भौतिक रूप से" अभिव्यक्ति अपने आप में यह दर्शाती है कि मकान मालिक को

बेदखल करने का कारण देने के लिए कुछ महत्वपूर्ण होना चाहिए।

(पैरा 16)

इसके अलावा यह माना गया कि ईंट की हर स्थायी चिनाई वाली दीवार की नींव नहीं मानी जा सकती है। यह अनुमान मूल साक्ष्य पर आधारित नहीं होगा। इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए रिकॉर्ड पर बहुत कम सबूत हैं कि अंधेरे कमरे में दीवार नींव के साथ स्थापित की गई थी। यह इस प्रकार है कि यह परिसर के मूल्य और उपयोगिता को प्रभावित नहीं करता है।

(पैरा 20)

याचिकाकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता हेमंत सरिन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरिन।

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता आर. सी. चौहान के साथ अधिवक्ता सी. बी. गोयल

निर्णय

न्यायमूर्ति वी. एस. अग्रवाल,

(1) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका डॉ. जे. एस. सोधी और अन्य लोगों (इसके बाद "याचिकाकर्ताओं" के रूप में वर्णित) द्वारा दायर की गई है, जो 25 मई, 1996 को जाने-माने किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ और 4 मई, 1999 को जाने-माने अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा पारित बेदखली के आदेश के खिलाफ है। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने याचिकाकर्ताओं की अपील को खारिज कर दिया।

(2) प्रत्यर्थी मकान मालिक होता है और मान लीजिए, याचिकाकर्ता संख्या 1 वाद परिसर में किरायेदार होता है। याचिकाकर्ता नंबर 1 ने एस. सी. ओ. नंबर 809, सेक्टर 22-ए, चंडीगढ़ की सूट संपत्ति यानी भूतल किराए पर ली थी। प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं के खिलाफ बड़ी संख्या में आधारों पर बेदखली के लिए याचिका दायर की। बेदखली के अन्य आधारों को विद्वत किराया नियंत्रक और विद्वत अपीलीय प्राधिकरण का समर्थन नहीं मिला। वर्तमान विवाद प्रत्यर्थी द्वारा बेदखल किए जाने के आधार से संबंधित है कि किरायेदार याचिकाकर्ता ने स्थायी संरचनाओं को ऊपर उठाकर भौतिक परिवर्तन और परिवर्तन किए हैं। कहा जाता था कि किरायेदार परिसर के पीछे की ओर एक स्थायी कमरे का निर्माण किया गया था और इसका उपयोग एक्स-रे फिल्मों के लिए एक अंधेरे कमरे के रूप में किया जा रहा था। यहां तक कि पीछे की ओर डॉ. सोधी को दिए गए स्नान-कक्ष को भी क्षतिग्रस्त कर दिया गया था और उसका पुनर्निर्माण किया गया था।

उसके द्वारा अपने स्तर पर अपनी सुविधा के लिए। यह भी कहा गया कि पक्की नींव बनाकर ध्वस्त परिसर के फर्श पर मशीनरी लगाई गई थी और इस प्रक्रिया में किराए पर ली गई इमारत का मुख्य हिस्सा क्षतिग्रस्त हो गया था। ध्वस्त परिसर के फर्श पर कई स्थायी केबिन मकान मालिक की पूर्व अनुमति के बिना बनाए गए हैं।

(3) इस संबंध में याचिका का विरोध किया गया था। यह दलील दी गई थी कि एक लिखित के माध्यम से मेला राम और उनके भाई जय चंद ने याचिकाकर्ता नंबर 1 को संपत्ति पट्टे पर दी थी। सूट परिसर में एक्स-रे क्लिनिक चलाने के लिए याचिकाकर्ता संख्या 1 डब्ल्यू. डी.

एस.वह एक रेडियोलॉजिस्ट हैं। इस बात से इनकार किया गया कि विचाराधीन संपत्ति एक्स-रे क्लिनिक चलाने के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए ली गई थी। यह तर्क कि याचिकाकर्ता संख्या 1 ने मुकदमे की संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को वैवाहिक रूप से बाधित किया था, को अस्वीकार कर दिया गया था, मुकदमे के परिसर में बिजली कनेक्शन मकान मालिक की लिखित सहमति से दिया गया था जिसने बिजली विभाग के उप-मंडल अधिकारी को एक पत्र संबोधित किया था। संपत्ति को उसी स्थिति में बताया गया था जिसमें इसे पट्टे पर दिया गया था। चूंकि यह एक्स-रे क्लिनिक था, इसलिए एक्स-रे फिल्मों के लिए अंधेरा कमरा होना पड़ता था और मशीनरी स्थापित करनी पड़ती थी। इससे मकान मालिक को कोई नुकसान नहीं हो सका क्योंकि केबिन केवल अस्थायी संरचनाएँ थीं। एक्स-रे क्लिनिक को सुचारू रूप से चलाने के लिए भी यही व्यवस्था की गई है। इस बात से इनकार किया गया कि इससे सूट की संपत्ति को नुकसान पहुंचा है।

(4) विद्वत किराया नियंत्रक ने साक्ष्य के माध्यम से जांच की और कहा कि याचिकाकर्ता संख्या 1 ने सामग्री परिवर्धन और परिवर्तन किए थे जिन्होंने सूट परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित कर दिया था। इस मुद्दे का फैसला प्रतिवादी मकान मालिक के पक्ष में किया गया था।

(5) याचिकाकर्ताओं ने एक अपील को प्राथमिकता दी। विद्वत अपीलीय प्राधिकरण ने निष्कर्ष निकाला कि किरायेदार द्वारा लिखित बयान में कोई याचिका नहीं ली गई है कि कमरे के एक कोने में एक ईट की दीवार थी या किरायेदार के अनुरोध पर मकान मालिक ने इसे झूठी छत से ढक दिया था। यह भी माना गया कि मकान मालिक मेला राम ने बिजली विभाग को एक पत्र लिखा था कि डॉ. सोधी को 60 किलोवाट बिजली की आपूर्ति दिए जाने पर उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। दूसरे शब्दों में, यह निष्कर्ष निकाला गया कि यह याचिकाकर्ता नंबर 1 को उनके एक्स-रे क्लिनिक के लिए दिया गया था। हालाँकि, अपीलीय प्राधिकरण ने यह माना कि ध्वस्त परिसर के पिछले हिस्से में स्थायी चिनाई की दीवारें खड़ी की गई थीं। यह अंधेरा कमरा और स्नान कक्ष का निर्माण बताया गया था। जहाँ तक स्नान-कक्ष का संबंध है, अपीलीय प्राधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि यह नहीं कहा जा सकता है कि इसने विवादग्रस्त संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को वैवाहिक रूप से बाधित किया है। यह केवल अंधेरा कमरा था जिसने विद्वान अपीलीय प्राधिकरण की कल्पना को आकर्षित किया और यह था

यह माना गया कि स्थायी ईट चिनाई की दीवारों का अर्थ है जमीन में अपनी नींव के साथ नियमित और सामान्य दीवारें और इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकाला गया कि इसने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित किया है। बेदखली के आदेश की पुष्टि की गई।

(6) उसी से व्यथित, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है।

(7) दोनों पक्षों के बीच एक किराया समझौता किया गया था। उक्त समझौते का खंड 5 किराए पर देने के उद्देश्य का वर्णन करता है और यह निम्नानुसार है:—

“यह कि किरायेदार किरायेदार के परिसर का उपयोग विशेष रूप से सामान्य व्यापार के लिए करेगा और जो कुछ भी सामान्य व्यापार में शामिल है, वह किरायेदार द्वारा किया जाएगा और सामान्य व्यापार के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जाएगा।”

(8) उक्त किराया समझौते से यह स्पष्ट है कि हालांकि सूट परिसर को सामान्य व्यापार के लिए पट्टे पर दिया गया था, पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के नियम 9 में निर्धारित किया गया है कि सामान्य व्यापार में कुछ पेशेवर और एक डॉक्टर का पेशा भी शामिल है। याचिकाकर्ता संख्या 1 एक डॉक्टर है और इस संबंध में, इसलिए, क्लिनिक चलाने के लिए याचिकाकर्ता संख्या 1 के साथ थोड़ा विवाद हो सकता है। इस निष्कर्ष को प्रतिवादी मेला राम, प्रदर्शनी आर-6 के पत्र से उचित समर्थन मिलता है जो दर्शाता है कि प्रतिवादी-मकान मालिक ने बिजली विभाग को लिखा था कि उन्हें याचिकाकर्ता संख्या 1 को 60 किलोवाट बिजली की आपूर्ति दिए जाने पर कोई आपत्ति नहीं है। इस प्रकार, यह उचित रूप से माना गया है कि विचाराधीन संपत्ति को एक्स-रे क्लिनिक के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर दिया गया था।

(9) इन तथ्यों के आधार पर, याचिकाकर्ताओं की ओर से, यह आग्रह किया जा रहा था कि एक बार विचाराधीन संपत्ति को एक्स-रे क्लिनिक के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर दिए जाने के बाद, उक्त क्लिनिक को चलाने के लिए डार्क रूम की स्थापना आवश्यक है। इसके विपरीत, प्रतिवादी का तर्क था कि दीवार के साथ उक्त अंधेरा कमरा जो प्रकृति में स्थायी है, ने परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित कर दिया था। केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ पर लागू पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 13 की उप-धारा (2) (iii) बेदखली का उक्त आधार उपलब्ध कराती है और यह निम्नानुसार है:—

“(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस ओर से निर्देश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट होता है:—

(1) ((ii) XXXXXXXX

(111) कि किरायेदार ने ऐसे कार्य किए हैं जिनसे भवन या किराए की भूमि के मूल्य या उपयोगिता में भौतिक रूप से हानि होने की संभावना है।”

(10) इसलिए, तत्काल प्रश्न जो विचार के लिए उत्पन्न होता है, वह यह है कि परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से क्या नुकसान पहुंचाएगा। विधानमंडल ने "भौतिक रूप से" शब्द का उपयोग किया है जिसका आवश्यक अर्थ है कि हर छोटी या तुच्छ क्षति को संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को कम करने के लिए नहीं लिया जाएगा। कुछ उदाहरणों का संदर्भ चीजों की योग्यता में अच्छी तरह से हो सकता है। *एल. डी. खन्ना, एकमात्र स्वामी मैसर्स जी. डी. खन्ना और बेटों बनाम जे. के. पुरी* और अन्य (1) के मामले में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया था कि यह मकान मालिक को साबित करना है कि कब परिवर्धन और परिवर्तन किए गए हैं और आगे यह कि परिवर्धन और परिवर्तन जो किए गए हैं, संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित करते हैं।

(11) केवल चंद जैन और *एक अन्य बनाम जिउयान कुमार कौशल* (2) के मामले में, किरायेदार ने एक दीवार का निर्माण किया था। विचार के लिए प्रश्न यह था कि क्या यह माना जाएगा कि संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया है या नहीं। कुछ

तथ्यों के मूल्यांकन पर, इस न्यायालय ने इसके बाद कहा था कि यह नहीं कहा जा सकता है कि संपत्ति का मूल्य और उपयोगिता भौतिक रूप से प्रभावित हुई थी। भूपिंदर सिंह और एक अन्य बनाम जे. एल. कपूर और एक अन्य (3) के मामले में इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने निम्नलिखित शब्दों में बताया कि संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से क्या नुकसान पहुंचाएगा:—

“ मूल्य और उपयोगिता में भौतिक हानि को प्राचीन काल से इस सिद्धांत पर स्वीकार किया जाना चाहिए जो समय की कसौटी पर खरा उतरा और इसे कानूनी और न्यायसंगत उक्ति के रूप में स्वीकार किया गया है, कि पट्टेदार मूल रूप से नष्ट किए गए परिसर की संरचना को नहीं बदल सकता है और उसे उसी स्थिति में मकान मालिक को वापस करना पड़ता है जब उसने पट्टे पर लिया था, उसी स्थिति में जिसमें उसने इसे पट्टे पर लिया था। यह निर्धारित करने का दृष्टिकोण कि क्या किए गए परिवर्तनों ने मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया है, सनकी नहीं हो सकता है, लेकिन ऐसा होना चाहिए कि एक उचित तरीके से कार्य करने वाला एक उचित व्यक्ति मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में मान ले। इसे मौजूदा स्थिति के अनुसार आंका जाना चाहिए न कि इस रूप में कि कोई प्रश्न का निर्णय ले रहा है।

- | | |
|-----|---------------------------|
| (1) | 1985 (एल) आर. सी. आर. 512 |
| (2) | 1989 (2) आर. सी. आर. 215 |
| (3) | 1992 (2) आर. एल. आर. 104 |

न्यायालय का शांत और अलग वातावरण, स्थिति की वास्तविकता से हटा दिया गया।”

(12) हाल ही में, समित्री देवी बनाम करम सिंह (4) के मामले में, जहां किरायेदार द्वारा खड़ी की गई संरचना नौ स्तंभों और छह फीट और चार इंच की ऊंचाई की एक पारदी दीवार और छत जिसमें राफ्टर और पर्लिन शामिल थे, इस अदालत ने कहा कि यह इमारत के मूल्य और उपयोगिता को प्रभावित नहीं करता है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:—

“इस मामले में, प्रत्यर्थी द्वारा खड़ी की गई संरचना केवल नौ स्तंभों के रूप में है और छह फीट ऊंचाई और चार इंच मोटाई की एक पड़ी दीवार और राफ्टर और पर्लिन से युक्त छत को किरायेदार परिसर के मूल्य या उपयोगिता में भौतिक हानि का प्रभाव नहीं माना जा सकता है।”

(13) इस विषय पर प्रमुख मामला ओम प्रकाश बनाम अमोर सिंह और एक अन्य (5) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय है। यह यू. पी. छावनी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1952 के तहत एक निर्णय था। विचार के लिए प्रश्न यह था कि भौतिक परिवर्तन क्या होंगे। सर्वोच्च न्यायालय ने “भौतिक रूप से परिवर्तित” अभिव्यक्ति को देखा और निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:—

“अधिनियम “भौतिक रूप से” या “परिवर्तित” शब्द को परिभाषित नहीं करता है। उपरोक्त शब्दों की किसी भी विधायी परिभाषा के अभाव में शब्दकोशों में इन शब्दों को दिए गए अर्थ का उल्लेख करना उपयोगी होगा। संक्षिप्त ऑक्सफोर्ड शब्दकोश शब्द परिवर्तन को चरित्र में परिवर्तन के रूप में परिभाषित करता है, स्थिति “भौतिक रूप से” एक क्रियाविशेषण के रूप में जिसका अर्थ है महत्वपूर्ण रूप से पदार्थ से संबंधित है न कि रूप से। शब्दों और वाक्यांशों (स्थायी संस्करण) में परिवर्तन शब्द का एक अर्थ परिवर्तन करना, संशोधित करना, बदलना, किसी चीज़ को एक रूप से बदलना और दूसरे में सेट करना है। भवन के संदर्भ में “परिवर्तन” अभिव्यक्ति का अर्थ है पर्याप्त परिवर्तन, परिवर्तन, उसकी पहचान को नष्ट किए बिना भवन के रूप या प्रकृति को बदलना। इन दो शब्दों को दिए गए अर्थ से पता चलता है कि भौतिक रूप से परिवर्तित अभिव्यक्ति का अर्थ है “इमारत की पहचान को नष्ट किए बिना उसके चरित्र, रूप और संरचना में पर्याप्त परिवर्तन”। इसका मतलब है कि “भवन के परिवर्तन या परिवर्तन की प्रकृति और चरित्र आवश्यक और महत्वपूर्ण प्रकृति का होना चाहिए।”

(14) उद्धृत मामले में, विभाजन दीवार को बिना कोई नींव खोदे स्थापित किया गया था और यह निष्कर्ष निकाला गया था कि यह राशि नहीं है

(4) 1996 (2) R.L.R. 677

(5) A.I.R. 1987 S.C. 617

संपत्ति के भौतिक परिवर्तन। इस संबंध में निष्कर्ष इस प्रकार हैं:—

“तत्काल मामले में विवादित निर्माण, जिसे उच्च न्यायालय ने भौतिक परिवर्तन पाया है, में एक हॉल में 6 फीट ऊंचाई की एक विभाजन दीवार होती है जिसे दो कमरों में परिवर्तित किया जाता है और आवास से सटे एक खुली भूमि पर पूर्वी तरफ सी. डी. जी. एच. अक्षरों से चिह्नित एक टिन शेड होता है। ट्रायल कोर्ट ने माना कि विभाजन दीवार ने आवास के सामने या संरचना को नहीं बदला, यह प्रकृति में अस्थायी होने के कारण, आवास में भौतिक परिवर्तन का गठन नहीं करता है। निचली अदालत के इस निष्कर्ष को मकान मालिक ने दीवानी न्यायाधीश के समक्ष चुनौती नहीं दी थी। लेकिन उच्च न्यायालय ने माना है कि विभाजन की दीवार भौतिक परिवर्तन का गठन करती है। निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और पक्षों द्वारा हमारे सामने रखे गए प्रासंगिक साक्ष्य स्पष्ट रूप से बताते हैं कि विभाजन की दीवार ने वास्तव में हॉल को स्थायी रूप से दो कमरों में परिवर्तित नहीं किया था। विभाजन की दीवार कमरे के फर्श की कोई नींव खोदे बिना बनाई गई थी और न ही यह छत को छूती थी, इसके बजाय यह 6 फीट ऊंचाई की एक अस्थायी दीवार थी जो बड़े हॉल को इसके सुविधाजनक उपयोग के लिए दो हिस्सों में बदल देती थी, इसे किसी भी समय हटाया जा सकता था। विभाजन दीवार ने आवास के रूप या संरचना में पर्याप्त चरित्र का कोई संरचनात्मक परिवर्तन नहीं किया।”

(15) हाल ही में, श्री गुरबचन सिंह और एक अन्य *बनाम शिवालक रबर इंडस्ट्रीज* और अन्य (6) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय वर्तमान मामले की तरह ही स्थिति से चिंतित था। यह माना गया था कि आम बोलचाल में “भौतिक रूप से हानि पहुँचाना” अभिव्यक्ति के अर्थ का अर्थ गुणवत्ता, शक्ति या मूल्य में काफी कमी होना होगा। “हानि” शब्द का एक निश्चित अर्थ नहीं कहा जा सकता है। यह एक सापेक्ष शब्द है जो विभिन्न संदर्भों और स्थितियों में अलग-अलग अर्थ प्रदान करता है। जहाँ तक “मूल्य” का संबंध है, सर्वोच्च न्यायालय ने राय दी है कि इसका अर्थ किसी वस्तु का आंतरिक मूल्य है। यह भी माना गया कि इसे मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए।

(16) इस संबंध में कुछ निर्णयों पर विचार करने के बाद, निष्कर्ष स्पष्ट हैं। संपत्ति में प्रत्येक परिवर्तन परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से प्रभावित नहीं करता है। मकान मालिक के दृष्टिकोण से परिसर के मूल्य और उपयोगिता में कमी देखी जानी चाहिए। यदि मकान मालिक इस तरह के किसी कार्य में पक्षकार है, तो उसे इस तरह का हंगामा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। अभिव्यक्ति “भौतिक रूप से” स्वयं यह दर्शाता है कि मकान मालिक को बेदखल करने का कारण देने के लिए कुछ महत्वपूर्ण होना चाहिए।

(17) प्रदर्शनी पी-32 प्रत्यर्थी-मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत विशेषज्ञ की रिपोर्ट है। उक्त रिपोर्ट का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:—

“2. कि शो रूम के पिछले हिस्से में स्थायी ईट की चिनाई वाली दीवारों को एक शौचालय और एक्स-रे फिल्म विकसित करने के लिए एक अंधेरे कमरे को समायोजित करने के लिए उठाया गया है जो स्वीकृत योजना के अनुसार नहीं है।

3. सी. टी. स्कैन, एक्स-रे जैसी भारी मशीनों को स्थायी नींव बनाकर और फर्श के हिस्से को नुकसान पहुँचाकर ध्वस्त परिसर के फर्श पर स्थापित किया गया है।
4. कुल स्थान को विभिन्न खंडों में विभाजित करने के लिए अर्ध-स्थायी विभाजन/लकड़ी के केबिन और फ़ाल्स सेडिंग का निर्माण किया गया है।
5. विज्ञापन पटल के स्थान पर मुख्य प्रदर्शनी खिड़की के ऊपर किरायेदार परिसर के प्रवेश की ओर सामने का ऊपरी भाग, दीवार को क्षतिग्रस्त कर दिया गया है और वातानुकूलन उपकरण लगाए गए हैं, जिससे इमारत का समग्र रूप बदल गया है और यह भवन के उपनियमों के खिलाफ है।

भौतिक परिवर्तन करने से ध्वस्त परिसर के मूल्य और उपयोगिता में कमी आई है।”

(18) यद्यपि प्रत्यर्था द्वारा प्रस्तुत विशेषज्ञ ने राय दी कि ईट की चिनाई वाली छड़ी को अंधेरे कमरे में खड़ा किया गया था, लेकिन वह विशेष रूप से यह कहने में संकोच महसूस करता था कि उक्त दीवार की नींव रखी गई थी। यह सही बताया गया था कि यदि भारी मशीनों की नींव रखी जाती, तो उन्होंने कहा होता कि स्थायी नींव बनाकर एक्स-रे मशीन लगाई गई थी। यह तथ्य उस दीवार के संबंध में उल्लेखनीय रूप से गायब है जिसे स्थापित किया गया था। यदि कोई नींव होती, तो प्रतिवादी के वास्तुकार ने उसका उल्लेख किया होता। नतीजतन, इस न्यायालय को यह पता लगाने के लिए कि कोई आधार है या नहीं, स्थानीय आयुक्त नियुक्त करने का कोई कारण नहीं मिलता है। यह निष्कर्ष निकालने के लिए कोई अन्य सामग्री नहीं है कि अंधेरे कमरे में उक्त दीवार नींव रखकर बनाई गई थी।

(19) विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने इस संबंध में निम्नलिखित टिप्पणी की:—

“ इसलिए, उनकी रिपोर्ट और बयान का यह हिस्सा प्रबल होना चाहिए।

जैसा कि सड़क पर हर आदमी "स्थायी ईट चिनाई की दीवारों" से जानता है, हमारा मतलब नियमित और सामान्य दीवारों से है जमीन में उनकी नींव। ऐसी दीवारें एक स्थायी संरचना हैं ”

(20) उक्त अवलोकन प्रकृति में अनुमानित हैं कि हर स्थायी ईट चिनाई की दीवारों की नींव होनी चाहिए। जैसा कि ऊपर बताया गया है, इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कोई सामग्री नहीं है। अनुमान मूल साक्ष्य का स्थान नहीं लेगा। इसलिए, इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए रिकॉर्ड पर बहुत कम सबूत हैं कि अंधेरे कमरे में दीवार नींव के साथ स्थापित की गई थी।

(21) ओम प्रकाश के मामले (उपरोक्त) में, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि जब कोई विभाजन दीवार होती है, जिसमें कोई नींव नहीं खोदी जाती है और वह छत को नहीं छूती है, तो इसे एक अस्थायी दीवार माना जाना चाहिए जो इमारत के चरित्र को काफी हद तक नहीं बदलेगी। एक आवश्यक परिणाम के रूप में, यह इस प्रकार है कि यह परिसर के मूल्य और उपयोगिता को प्रभावित नहीं करता है। इस प्रकार, विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के इस प्रभाव के निष्कर्षों को अनुमोदित नहीं किया जा सकता है।

(22) इसके साथ एक और महत्वपूर्ण तथ्य है। याचिकाकर्ता संख्या 1 उक्त परिसर में उक्त पेशे को चला रहा है। वह वहाँ बहुत लंबे समय से है। मकान मालिक ने पहले के अवसर

पर बेदखली याचिका दायर करना उचित नहीं समझा। अंधेरा कमरा हमेशा एक रेडियोलॉजिस्ट के पेशे के साथ स्थापित किया जाएगा। नतीजतन, एक निहित सहमति है जिसका अनुमान लगाया जा सकता है।

(23) यह सच है कि तथ्य का समवर्ती निष्कर्ष है। लेकिन, जैसा कि ऊपर देखा गया है, आदेश में एक अवैधता है क्योंकि आदेश एक ऐसी धारणा पर आगे बढ़ता है जो कानून या वास्तव में सही नहीं है। इस प्रकार, अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा (5) इस न्यायालय को हस्तक्षेप करने की अनुमति देगी।

(24) इन कारणों से, पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाती है। बेदखली के विवादित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है। बेदखली के बजाय आवेदन को खारिज कर दिया जाता है।

एस. के.

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सकें 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 कार्यन्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

दीपांशु सरकार

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

एन. के. सोधी से पहले। और एन. के. सूद, जे.

जतिंदर कुमार भाग और एक और, याचिकाकर्ता

बनाम

पंजाब राज्य और अन्य, -उत्तरदाता

1999 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 1661

9 फरवरी, 2000

भारत का संविधान, 1950- अनुच्छेद 220-पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911-एस. एस. 78 और 229-नगर निगम के भीतर याचिकाकर्ताओं का सामान जब्त किया गया।