

डीवी सहगल, जे. के समक्ष

देविंदर नाथ और अन्य,

-याचिकाकर्ता

बनाम

देविंदर नाथ ढांडा और अन्य,

-प्रतिवादी।

सिविल पुनरीक्षण संख्या 2683, 1979

1 सितंबर 1987.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (III) 1949 - धारा 13 - व्यवसाय के उद्देश्य से किराए पर ली गई दुकान - एकल, अविवाहित किरायेदार व्यापार करता है और निजी निवास के लिए परिसर का उपयोग भी करता है - भवन के चरित्र में परिवर्तन - चाहे लाया गया हो - बेदखली के लिए जमीन की उपलब्धता - प्रमुख उद्देश्य का परीक्षण देना—लागू—उपयोगकर्ता का ऐसा परिवर्तन—क्या यह भवन के चरित्र में परिवर्तन के समान है।

अभिनिर्धारित किया गया कि जहां किसी किरायेदार का कोई परिवार नहीं है और वह छोटे परिसर में अपना छोटा सा व्यवसाय करता है और पीछे के हिस्से में रहता है, खाना बनाता है और खाता है, तो वह पट्टे के उद्देश्य को विकृत नहीं करता है। दुकान का उपयोगकर्ता इतना विविध नहीं है कि इमारत के चरित्र को बदल दे। केवल यह तथ्य कि छोटा दुकानदार दुकान में रहता है, उसके उपयोगकर्ता को आवासीय परिसर में परिवर्तित नहीं कर देता है। जिस प्रमुख उद्देश्य के लिए दुकान का उपयोग किया जा रहा है वह बान का व्यवसाय जारी रखना है। इसलिए यह माना जाना चाहिए कि ऐसा किरायेदार किसी

भी ऐसे उपयोगकर्ता के भवन के चरित्र को बदलने के आधार पर बेदखली के लिए उत्तरदायी नहीं है। (पैरा 4)

देस राज बनाम पीएन कौल 1978(1) रेंट लॉ रिपोर्टर 271।

(विशिष्ट)

1949 के अधिनियम III धारा 15(5) के तहत याचिका के और श्री टीएस चीमा, अपीलीय प्राधिकारी, रूपनगर (पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत) के न्यायालय के आदेश के संशोधन के लिए धारा 115 सीपीसी, दिनांक 25 सितंबर, 1979 को उलट दिया गया। श्री हीरा लाल गर्ग, किराया नियंत्रक (ए), रूपनगर ने दिनांक 27 मई, 1978 को अपील को सफल करते हुए किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया और लागत के साथ बेदखली आवेदन को भी सफल कर दिया और प्रतिवादी-किरायेदार को निधन का कब्जा देने का निर्देश दिया। आवेदकों, मकान मालिकों को परिसर। इस अपील के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी किरायेदार की 29 जनवरी, 1979 को मृत्यु हो गई। एलआर के आवेदन पर उन्हें अपील लड़ने के लिए रिकॉर्ड पर लाया गया और आदेश दिया गया कि मृतक-किरायेदार के एलआर स्वामित्व वाले परिसर का खाली कब्जा आवेदकों को दो महीने की अवधि के भीतर सौंप देंगे। ।

याचिकाकर्ताओं के वकील, सतीश भनोट।

प्रतिवादियों की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एचएल सरिन, अधिवक्ता रितु बाहरी के साथ।

निर्णय

डीवी सहगल, जे.-

(1) यह पुनरीक्षण याचिका पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में 'अधिनियम', जिसके तहत इसे रद्द कर दिया गया था की धारा 15(3) के तहत विद्वान अपीलीय प्राधिकरण, रूपनगर द्वारा पारित दिनांक 25 सितंबर, 1979 के फैसले के खिलाफ निर्देशित है। किराया नियंत्रक के आदेश और मकान मालिक के उत्तरदाताओं के आवेदन को स्वीकार करते हुए किरायेदार-याचिकाकर्ता को विवाद में दुकान से बेदखल करने का निर्देश दिया गया।

(2) अधिनियम की धारा 13 के तहत निष्कासन आवेदन उत्तरदाताओं द्वारा दायर किया गया था, जिसमें आरोप लगाया गया था कि विवादित दुकान जिसमें दो कमरे और एक बरामदा शामिल है, नगरपालिका समिति, मोरिंडा की सीमा के भीतर स्थित है, और याचिका के शीर्षक में पूरी तरह से वर्णित है। याचिकाकर्ता को रुपये के मासिक किराए पर दिया जाएगा। 2-4 दिसंबर 1964 के किराया नोट द्वारा की बेदखली याचिकाकर्ता से अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर मांग की गई थी कि उसने 31 अप्रैल, 1975 के बाद से न तो किराया चुकाया है और न ही किराया दिया है और जबकि विवादित दुकान उसे व्यवसाय के उद्देश्य से दी गई थी, उसने इसे बिना आवासीय परिसर में बदल दिया था। उत्तरदाताओं की सहमति. आगे यह भी आरोप लगाया गया कि उन्होंने परिसर में एक रसोईघर का निर्माण किया था और वहीं रह रहे थे। याचिकाकर्ता ने अपना लिखित बयान दाखिल कर आवेदन का विरोध किया। उन्होंने सुनवाई की पहली तारीख को ब्याज और लागत के साथ बकाया किराया जमा कर दिया, जिसे उत्तरदाताओं ने बिना किसी आपत्ति के स्वीकार कर लिया। इस प्रकार, एकमात्र बचा हुआ आधार यह था कि

क्या याचिकाकर्ता ने विवादित दुकान को आवासीय परिसर में बदल दिया था। विद्वान किराया नियंत्रक ने इस बिंदु पर पक्षों के साक्ष्य प्राप्त किए और अंततः अपने आदेश दिनांक 27 मई, 1978 के माध्यम से माना कि विवादित दुकान का उपयोग अभी भी उसी उद्देश्य के लिए किया जा रहा है जिसके लिए इसे याचिकाकर्ता को किराए पर दिया गया था। वह बान बनाने का व्यवसाय करता था और विवादग्रस्त दुकान में वह उक्त व्यवसाय जारी रखे हुए था। केवल इस तथ्य से कि वह उक्त परिसर में सो रहा है या यहां तक कि अपना भोजन भी वहीं बना रहा है, इमारत के चरित्र या उसके उपयोग को गैर-आवासीय भवन से आवासीय भवन में नहीं बदल देगा। परिणामस्वरूप, उन्होंने निष्कासन आवेदन को खारिज कर दिया।

(3) हालांकि, उत्तरदाताओं द्वारा दायर एक अपील पर, विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने किराया नियंत्रक के निष्कर्ष को उलट दिया और माना कि चूंकि याचिकाकर्ता व्यवसाय करने के अलावा देविंदर नाथ और अन्य बनाम देविंदर नाथ ढांडा और अन्य (डीवी सहगल, जे.)

दुकान भी वहीं रह रही है, उसने दुकान के उपयोगकर्ता को आवासीय में बदल दिया है और इसलिए वह बेदखल करने के लिए उत्तरदायी था। इस प्रकार याचिकाकर्ता ने इस न्यायालय में वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है।

(4) मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और विद्वान किराया नियंत्रक के रिकॉर्ड पर पक्षकारों द्वारा पेश किए गए सबूतों के साथ-साथ दलीलों को भी देखा है। मेरा सुविचारित विचार है कि विद्वान अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय बरकरार नहीं रखा जा सकता है और इसे रद्द किया जाना चाहिए। यह सर्वमान्य तथ्य है कि किरायेदार का कोई परिवार नहीं है। उसकी न तो पत्नी है और न ही कोई बच्चा वह एक अकेली आत्मा है।

वह विवादित दुकान में बान का कारोबार कर रहा है। इसमें कोई संदेह नहीं कि वह दुकान में ही अपनी खाट बिछाकर सोता है। उनके पास अपना राशन कार्ड भी है जिस पर दुकान का पता दिया गया है. वह अपना खाना बनाता है, खाता है, कपड़े धोता है और दुकान में ही सोता है। लेकिन फिर भी, जिस प्रमुख उद्देश्य के लिए दुकान का उपयोग किया जा रहा है वह उसके द्वारा बान का व्यवसाय जारी रखना है। यह *संत राम बनाम राजिंदर लाई और अन्य*¹ में आयोजित किया गया है, कि यदि एक किरायेदार जो छोटे व्यापार के लिए एक छोटा परिसर लेता है, वह भी पीछे के हिस्से में रहता है, खाना बनाता है और खाता है, तो वह विकृत नहीं करता है पट्टे का उद्देश्य दुकान का उपयोगकर्ता इतना विविध नहीं है कि इमारत के चरित्र को बदल दे। केवल यह तथ्य कि छोटा दुकानदार रात में दुकान में रहता है, उसके उपयोगकर्ता को आवासीय परिसर में परिवर्तित नहीं करता है। संत राम का मामला हाथ में आए मामले पर चारों तरफ लागू होता है।

(5) हालाँकि, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने *देस राज बनाम पीएन कौल*² में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करने की मांग की। ऐसी कई विशिष्ट विशेषताएं हैं जिन्हें यह दिखाने के लिए सामने लाया जा सकता है कि इसका अनुपात हाथ में आए तथ्यों पर लागू नहीं होता है। हालाँकि, जिस बात पर ध्यान दिया जाना चाहिए वह यह है कि देस राज के मामले में निर्णय संत राम के मामले में अंतिम न्यायालय के फैसले के अनुरूप है, जिसमें इस बिंदु पर असर डालने वाले कानून की स्थिति पर बहुत संक्षेप में चर्चा की गई है।

¹ एआईआर 1978 एससी 1601

² 1978(1) आरएलआर 271

(6) नतीजतन, में इस पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार करता हूं, विद्वान अपीलीय प्राधिकारी के फैसले को रद्द करता हूं और आदेश को बहाल करता हूं किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता को बेदखल करने के प्रतिवादियों के आवेदन को खारिज कर दिया। हालाँकि, पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

विनीत कुमार

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

झज्जर, हरियाणा