

*समक्ष जे. वी. गुप्ता, न्यायाधीश*

*कमल अरोड़ा, याचिकाकर्ता*

*बनाम*

*अमर सिंह और अन्य, उत्तरदाता।*

*सिविल संशोधन सं. 1979 का 1161।*

*28 फरवरी, 1980।*

*पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 2 (ए) / (घ), (ग) और 11 तथा 13(2) (ii) (b)- प्रारंभ में निवास के लिए छोड़ दिया गया परिसर- बाद में उपयोग के लिए मकान मालिक की सहायता? एक गैर-आवासीय निर्माण के रूप में- उपयोगकर्ता में ऐसा परिवर्तन- क्या परिसर को गैर-आवासीय निर्माण में परिवर्तित करता है- व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार- क्या मकान मालिक को निष्कासन की मांग करने के लिए उपलब्ध है.*

*यह माना गया कि यदि "भवन" और "गैर-आवासीय भवन" शब्दों की परिभाषा और धारा 13 (2) (ii) (बीआई या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949) के प्रावधानों को एक साथ पढ़ा जाता है, तो यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इमारत की प्रकृति निर्धारित नहीं की जा सकती है।*

इजेक्शन के आवेदन के समय इसके उपयोग से। उस समय इसका उपयोगकर्ता एक सीमित उद्देश्य के लिए प्रासंगिक होगा। किरायेदार इस आधार पर निष्कासन के लिए उत्तरदायी नहीं हो सकता है कि उसके पास है। इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया था जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था यदि मकान मालिक ने लिखित में सहमति दी है। किसी भी परिस्थिति में, यह अधिनियम की धारा 11 के तहत किराया नियंत्रक की पूर्व अनुमति के बिना भवन की प्रकृति को आवासीय से गैर-आवासीय में नहीं बदल सकता है। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 11 के तहत एक आवासीय इमारत को गैर-आवासीय में बदलने के लिए अनुमति की आवश्यकता होती है, न कि इसके *विपरीत*। इससे विधायिका की मंशा यह प्रतीत होती है कि यदि परिसर निश्चित रूप से एक विश्वसनीय है। सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए इसे किराया नियंत्रक की पूर्व अनुमति के बिना गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है और यदि इस प्रावधान का उल्लंघन किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 19 के तहत दंड का प्रावधान किया जाता है। इस प्रकार जहां परिसर को शुरू में छोड़ दिया जाता है। निवास के लिए और मकान मालिक बाद में उपयोगकर्ता को गैर-आवासीय भवन के रूप में बदलने में सहमत हो जाता है, उपयोगकर्ता में इस तरह का परिवर्तन अपने आप में परिसर को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करता है ताकि मकान मालिक को अपने किरायेदार को निकालने के लिए व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार से वंचित किया जा सके। (पैरा 9)।

*किराया अधिनियम की धारा 15 (6) के तहत याचिका / श्री अमृत लाल बाहरी, अपीलीय प्राधिकारी के आदेश में संशोधन के लिए। ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट चंडीगढ़ के तहत 25 अप्रैल, 1979 को किराया नियंत्रक श्री एनके बंसल के आदेश को उलट दिया गया / चंडीगढ़ दिनांक 26 सितंबर, 1978, जुर्माने के साथ अपील को स्वीकार करते हुए आदेश दिया कि विवाद में किरायेदार-प्रतिवादी को परिसर से बाहर निकाला जाए। किरायेदार को मकान खाली करने और मकान मालिकों को विवादित मकान का कब्जा देने के लिए दो महीने का समय दिया जाता है।*

*याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता एच. एल. सिब्बल, जी. सी. गर्ग और अधिवक्ता अरुण जैन।*

*प्रतिवादी की ओर से वकील मलूक सिंह और गुरदयाल सिंह।*

**निर्णय**

**जे.वी. गुप्ता, न्यायाधीश**

1. किरायेदार-याचिकाकर्ता ने अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के 25 अप्रैल, 1979 के आदेश के खिलाफ यह संशोधन दायर किया है, जिसके तहत किराया नियंत्रक के आदेश को खारिज कर दिया गया है, जिसमें निष्कासन के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया है और किरायेदार को

परिसर खाली करने का निर्देश दिया गया है।

2. सर्वश्री अमर सिंह और जगदीश सिंह ने सेक्टर 19-ए के मकान नंबर 193 के मालिक और मकान मालिक होने का दावा किया है।

चंडीगढ़। यह घर कमल अरोड़ा को 550 रुपये के मासिक किराए पर दिया गया था, जिसमें पानी और बिजली का शुल्क शामिल नहीं था। इससे पहले, यह घर आवासीय उद्देश्यों के लिए किरायेदार-याचिकाकर्ता कमल अरोड़ा के भाई अविनाश अरोड़ा को दिया गया था। निष्कासन का दावा इस आधार पर किया जा रहा है कि मकान मालिकों को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए घर की आवश्यकता थी और दूसरी बात यह है कि घर को केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए छोड़ दिया गया था, लेकिन किरायेदार किरायेदार परिसर में स्कूल और कॉलेज चला रहा था और इसलिए, इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था। किरायेदार द्वारा आवेदन का विरोध किया गया था। लिखित बयान में इस बात से इनकार किया गया था कि मकान मालिक घर के मालिक थे। हालांकि, यह स्वीकार किया गया कि उन्होंने पानी और बिजली शुल्क के अलावा 550 रुपये की मासिक किराये की दर पर परिसर को छोड़ दिया था, लेकिन इसे गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था यानी स्कूल और कॉलेज चलाने के लिए। यह भी दलील दी गई कि वह शुरू से ही टैगोर निकेतन कॉलेज नामक संस्थान चलाकर इस तरह के गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए इसका इस्तेमाल कर रहे थे। यह भी दलील दी गई कि चूंकि इमारत को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए छोड़ दिया गया था और इसका उपयोग ऐसे उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था, इसलिए किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिकों के लिए व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार उपलब्ध नहीं था। तथापि, पक्षकारों के अनुरोध पर किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए -

1. क्या यह परिसर याचिकाकर्ता के व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक है?
2. क्या परिसर का उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, जिसके लिए उन्हें 'ओपीए' पट्टे पर दिया गया था?
3. क्या किरायेदारी एक वैध सूचना द्वारा निर्धारित की गई है?
4. मदद.

3. किराया नियंत्रक द्वारा यह माना गया था कि परिसर को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए छोड़ दिया गया था और इसलिए, किरायेदार ने इसके उपयोग को नहीं बदला। व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए वास्तविक आवश्यकताओं के आधार पर यह निष्कर्ष मकान मालिकों के खिलाफ था और परिणामस्वरूप आवेदन खारिज कर दिया गया था। मकान मालिकों की ओर से दायर अपील में, अपीलीय प्राधिकारी इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि विवाद वाले घर को शुरू में निवास के लिए श्री कमल अरोड़ा को दिया गया था। यह निष्कर्ष किसके द्वारा निकाला गया है?

4. अपीलीय प्राधिकरण ने रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों पर चर्चा करने के बाद लेकिन यह भी कहा है कि किरायेदार द्वारा रिकॉर्ड पर पेश की गई रसीदों से यह स्पष्ट है कि मकान मालिकों की सहमति से परिसर का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था। इस प्रकार, यह देखा गया है कि "यह सुरक्षित रूप से कहा जा सकता है कि उन्होंने परिसर के उपयोगकर्ता को इस तरह से स्वीकार कर लिया था। ये रसीदें ऐसे उपयोगकर्ता के लिए मकान मालिक की ओर से लिखित में सहमति के बराबर होंगी। इस आधार पर किरायेदार अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के तहत निकाले जाने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। चूंकि परिसर को शुरू में निवास के लिए किराए पर दिया गया था, इसलिए इसे एक आवासीय इमारत माना गया था, न कि एक गैर-आवासीय इमारत और नतीजतन मकान मालिक अपने व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए वास्तविक (-वास्तविक आवश्यकता) पर निष्कासन की मांग करने के हकदार थे। रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों पर चर्चा करने के बाद, इस बिंदु पर, विद्वान अपीलीय प्राधिकरण इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि "जाहिर है कि 11 सदस्यों के परिवार के लिए तीन कमरे अत्यधिक अपर्याप्त होंगे। मैं उसी के अनुसार पकड़ता हूं। इस प्रकार जमींदार व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार स्थापित करने में सफल रहे हैं। मकान मालिकों को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता होती है। इस आदेश के खिलाफ व्यथित महसूस करते हुए, किरायेदार संशोधन में आ गया है।

5. किरायेदार के वकील ने जोरदार तर्क दिया कि (i) 1970 से सितंबर 1973 तक अविनाश अरोड़ा के पक्ष में पहले किरायेदारी, वर्तमान विवाद के उद्देश्यों के लिए बिल्कुल भी प्रासंगिक नहीं है और इसलिए, याचिकाकर्ता के खिलाफ इस तथ्य से कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि यह अविनाश अरोड़ा को आवासीय उद्देश्यों के लिए दिया गया था; (ii) किरायेदारी की शुरुआत से ही, विवाद में परिसर को अनिवासी उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था और इसलिए, परिसर को आवासीय भवन नहीं कहा जा सकता है; (iii) किसी भी मामले में, भले ही यह अक्टूबर 1973 में कमल अरोड़ा को निवास के लिए दिया गया था, किराए के परिसर का उपयोग मकान मालिक की सहमति से गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा है और तब से यह एक आवासीय भवन नहीं है; और (iv) यह कि अभिलेख पर संपूर्ण साक्ष्य पर अपीलीय प्राधिकारी द्वारा विचार नहीं किया गया है ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि इसे आवासीय प्रयोजनों के लिए छोड़ दिया गया था या नहीं।

6. मैंने पक्षकारों के विद्वान वकीलों की मदद से फाइल पर मौजूद साक्ष्यों का अध्ययन किया है और मेरा विचार है कि अपीलीय प्राधिकारी का यह निष्कर्ष कि विवाद में पड़े मकान को शुरू में निवास के लिए श्री कमल अरोड़ा को दिया गया था, सही है।

साक्ष्य के आधार पर और इस प्रकार कानून के भीतर हस्तक्षेप करने के लिए उत्तरदायी नहीं है; पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग।

7. इस मामले में पार्टियों के बीच मुख्य विवाद यह है कि यदि मकान मालिक किरायेदार को स्कूल चलाने के लिए किराए के परिसर का उपयोग करने की अनुमति देते हैं, तो क्या इमारत अभी भी एक आवासीय इमारत बनी हुई है या इसकी प्रकृति है (आवासीय भवन से गैर-आवासीय भवन में बदल दिया गया है)। बेशक, यदि यह माना जाता है कि विवाद वाले घर को शुरू में श्री कमल अरोड़ा को निवास के लिए छोड़ दिया गया था, तो यह कहा जा सकता है कि उपयोगकर्ता का परिवर्तन बाद में किया गया है और इसलिए, किरायेदार अपने स्वयं के आचरण से भवन की प्रकृति को नहीं बदल सकता है। हालांकि, अपीलीय प्राधिकरण का यह निष्कर्ष सही प्रतीत होता है कि मकान मालिकों ने परिसर के उपयोगकर्ता को स्वीकार कर लिया था। यदि अपीलीय प्राधिकरण के इस निष्कर्ष को स्वीकार कर लिया जाता है, तो इस प्रश्न का उत्तर दिया जाना बाकी है कि क्या स्कूल चलाने के लिए उपयोग किए जा रहे परिसर एक आवासीय इमारत बने रहेंगे या अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक गैर-आवासीय भवन माना जाएगा, अर्थात् पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम। अधिनियम की धारा 2(घ) में दिए गए अनुसार भवन इस प्रकार है :-

"गैर-आवासीय भवन" का अर्थ है एक इमारत जिसका उपयोग पूरी तरह से व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है;

बशर्ते कि किसी भवन में निवास केवल रखवाली के उद्देश्य से किया गया है, उसे के "गैर-आवासीय भवन" को "आवासीय भवन" में परिवर्तित करने के लिए नहीं माना जाएगा।

भवन शब्द को अधिनियम की धारा 2(क) में भी परिभाषित किया गया है, जिसका निम्नलिखित प्रभाव है :-

"भवन" का अर्थ किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी इमारत या इमारत का हिस्सा है, चाहे वह वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा हो या नहीं, जिसमें कोई भूमि, गोदाम, आउट-हाउस, या फर्नीचर शामिल हैं, लेकिन इसमें होटल, छात्रावास या बोर्डिंग हाउस में एक कमरा शामिल नहीं है;

8. "इमारत" शब्द की इस परिभाषा से, विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि यह निर्धारित करने के लिए

इमारत की प्रकृति, हमें उस समय भी यह देखना होगा जब निष्कासन के लिए आवेदन दायर किया गया है और उनके अनुसार, जिस समय आवेदन दायर किया गया था, उस समय से भवन का उपयोग स्कूल चलाने के लिए किया जा रहा है। इसलिए, निवेदन यह है कि यह स्पष्ट रूप से गैर-आवासीय भवन की परिभाषा के भीतर आता है। हालांकि, अधिनियम की धारा 2 (जी) में परिभाषित आवासीय भवन शब्द का अर्थ किसी भी इमारत से है जो गैर-आवासीय भवन नहीं है। इस प्रकार, यदि किसी इमारत का उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, तो यह गैर-आवासीय भवन की परिभाषा के भीतर आता है।

9. अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों को देखने के बाद मैं याचिकाकर्ता के विद्वान वकील की दलील से सहमत होने में असमर्थ हूँ। अधिनियम की धारा 11 में प्रावधान है कि "कोई भी व्यक्ति नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा।" इसके अलावा, किरायेदार की ओर से दायर किराया नियंत्रक की फाइल पर लिखित बयान में संशोधन के लिए सीपीसी के आदेश 6, नियम 17 के तहत एक आवेदन दायर किया गया है, जिसमें यह कहा गया है कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत चंडीगढ़ के एस्टेट ऑफिसर द्वारा विवादित इमारत को फिर से शुरू किया गया है और इस प्रकार मकान मालिक संपत्ति के मालिक और मकान मालिक नहीं हैं। विवाद और किरायेदार अपने लिखित बयान में इन तथ्यों को जोड़ना चाहता है। यद्यपि, किराया नियंत्रक द्वारा इस आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि विवाद वाले परिसर को एस्टेट कार्यालय द्वारा अब तक फिर से शुरू नहीं किया गया है और विवाद में परिसर के दुरुपयोग के संबंध में मकान मालिकों को केवल एक नोटिस जारी किया गया है, लेकिन यह स्पष्ट है कि परिसर के दुरुपयोग के कारण, पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत कार्रवाई विचाराधीन है और किसी भी मामले में आवासीय परिसर के दुरुपयोग के कारण संपत्ति के मालिकों ने उक्त अधिनियम के तहत कार्रवाई के लिए खुद को उत्तरदायी बनाया है। इन परिस्थितियों में, क्या यह माना जा सकता है कि परिसर किराया अधिनियम के उद्देश्य से गैर-आवासीय हो गया है और इस प्रकार मकान मालिक अपनी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर इसे खाली कराने के हकदार नहीं हैं? जबकि दूसरी ओर, परिसर के मकान मालिक-मालिकों को पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत कानूनी कार्रवाई की धमकी दी जा रही है, क्योंकि इसके कब्जेदारों द्वारा आवासीय परिसर का दुरुपयोग किया जा रहा है।

इस तरह, यदि यह आयोजित किया जाता है, तो मकान मालिक दोनों परिसर के साथ-

साथ किराया प्राप्त करने का अधिकार भी खो सकता है। किराया अधिनियम के तहत विधायिका की यह मंशा कभी नहीं हो सकती। इस स्तर पर अधिनियम की धारा 11 का संदर्भ बहुत प्रासंगिक हो जाता है जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना कोई भी व्यक्ति आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा। यहां तक कि अगर मकान मालिकों ने स्कूल चलाने के लिए परिसर के उपयोग के लिए सहमति दी है, तो आवासीय भवन की प्रकृति नहीं बदलेगी। अधिक से अधिक, मकान मालिक अपने स्वयं के आचरण के कारण अपने किरायेदार को दुरुपयोग के आधार पर बेदखल करने या उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए भवन का उपयोग करने के हकदार नहीं होंगे, जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था।

10. कोई भी समझौता भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 23 के तहत गैरकानूनी होगा, यदि यह कानून द्वारा निषिद्ध है या ऐसी प्रकृति का है कि, यदि अनुमति दी जाती है, तो यह किसी भी कानून के प्रावधानों को पराजित करेगा। माना जाता है कि केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में स्कूल आदि चलाने के लिए आवासीय परिसर का उपयोग कानून द्वारा निषिद्ध है और यह ऐसी प्रकृति का है कि, यदि अनुमति दी जाती है, तो यह कानून के प्रावधानों को हरा देगा। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 11 द्वारा विचार की गई ऐसी कोई अनुमति मकान मालिक द्वारा किराया नियंत्रक से कभी नहीं ली गई थी ताकि एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित किया जा सके। इन परिस्थितियों में, कानून में, आवासीय परिसर वही रहेगा, हालांकि इसका उपयोग कब्जाधारी द्वारा गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। किराया अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या सामान्य प्रयोज्यता के मामलों से निपटने वाले अन्य कानून के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए और इसमें इस्तेमाल की गई भाषा के साथ कोई हिंसा किए बिना एक सामंजस्यपूर्ण निर्माण देने का प्रयास हमेशा करना होगा। यदि 'भवन' शब्द की परिभाषा और 'गैर-आवासीय भवन' शब्द और धारा 13 (2) (ii) (बी) के प्रावधानों को एक साथ पढ़ा जाता है, तो यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इमारत की प्रकृति को निष्कासन के आवेदन के समय इसके उपयोग से निर्धारित नहीं किया जा सकता है, जैसा कि याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा तर्क दिया गया है। उस समय इसका उपयोगकर्ता एक सीमित उद्देश्य के लिए प्रासंगिक होगा। किरायेदार इस आधार पर निष्कासन के लिए उत्तरदायी नहीं हो सकता है कि उसने इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था यदि मकान मालिक ने लिखित में इसके लिए सहमति दी है। किसी भी परिस्थिति में, यह धारा के तहत किराया नियंत्रक की पूर्व अनुमति के बिना भवन की प्रकृति को आवासीय से गैर-आवासीय में नहीं बदल

सकता है।

अधिनियम की धारा 11 इसके अलावा, अधिनियम की धारा 11 के तहत, एक आवासीय इमारत को गैर-आवासीय में बदलने के लिए अनुमति की आवश्यकता होती है, न कि इसके विपरीत। इससे विधायिका का इरादा यह प्रतीत होता है कि यदि सभी आशय और उद्देश्यों के लिए अभियोग आवासीय हैं, तो उन्हें किराया नियंत्रक की पूर्व अनुमति के बिना गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है और यदि इस प्रावधान का उल्लंघन किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 19 के तहत दंड का प्रावधान किया जाता है, जिसमें लिखा है:

यदि कोई व्यक्ति धारा 9 की उपधारा (2), धारा 10 की उप-धारा (1), धारा 11 या धारा 18 के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, तो वह जुर्माने से दंडनीय होगा जो एक हजार रुपये तक हो सकता है।

11. अधिनियम में आवासीय भवन की परिभाषा नकारात्मक है क्योंकि इसका अर्थ है कोई भी भवन जो गैर-आवासीय भवन नहीं है। यहां यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, 'भवन' शब्द का अर्थ किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी इमारत या इमारत का हिस्सा भी है, चाहे वह वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा हो या नहीं। इस प्रकार, किसी दिए गए मामले में, यदि केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में स्थित भवन का एक हिस्सा, जो निवास के साथ-साथ व्यवसाय के लिए भी है, अर्थात्, दुकान-सह-फ्लैट को केवल व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए किराए पर दिया जाता है, तो मकान मालिक अपने किरायेदार को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखल करने में सक्षम नहीं हो सकता है। धारा 2 (जी) में दी गई परिभाषा के अनुसार, पूरी इमारत को आवासीय नहीं कहा जाएगा। उस स्थिति में, व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए छोड़े गए भवन के एक हिस्से को गैर-आवासीय भवन माना जाएगा और यह अधिनियम के प्रावधानों के कारण होगा और साथ ही यह किसी अन्य कानून के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करेगा। इस प्रकार, किसी भी कोण से मामले को देखते हुए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि विवाद में परिसर हालांकि स्कूल चलाने के लिए इस्तेमाल किया जा रहा है, फिर भी किराया अधिनियम के तहत आवासीय परिसर बना रहेगा और मकान मालिक उस आधार पर निष्कासन की मांग करने के हकदार हैं।

12. मकान मालिकों द्वारा अपने स्वयं के उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में, अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्ष को चुनौती नहीं दी गई है। अन्यथा, यह रिकॉर्ड पर भी पूरी तरह से साबित हो चुका है और इस प्रकार मकान मालिक इस आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने के हकदार हैं।

13. ऊपर दर्ज कारणों के लिए, यह याचिका विफल हो जाती है और लागत के साथ खारिज कर दी जाती है। हालांकि, किरायेदार-याचिकाकर्ता को परिसर खाली करने के लिए दो महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते बकाया, यदि कोई हो, और दो महीने के लिए अग्रिम किराए का भुगतान किया जाए या एक रात के भीतर जमा किया जाए।

जे.वी. गुप्ता, न्यायाधीश।

28 फरवरी, 1980।

**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।

लक्ष्य गर्ग  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
चरखी दादरी, हरियाणा