

उपरोक्त निर्णयों में, नेति का मामला (उपरोक्त) भी अब क्षेत्र में नहीं रह सकता है और इसलिए इसे खारिज कर दिया जाता है।

7. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, शुरुआत में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में दिया जाता है। जब तक पीड़ित पक्ष द्वारा गंभीर पूर्वाग्रह नहीं दिखाया जा सकता है, तब तक संहिता की कार्रवाई 145 (1) के तहत प्रारंभिक आदेश के रूप में केवल दोष से कार्यवाही दूषित नहीं होगी।

8. उपरोक्त सिद्धांत को लागू करते हुए, वर्तमान मामले में कार्यकारी मजिस्ट्रेट का विवादित आदेश और उसके परिणामस्वरूप होने वाली कार्यवाही उपलब्ध नहीं हैं। यह उल्लेख किया जा सकता है कि याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा इसे स्थापित करने से दूर कोई पूर्वाग्रह दिखाने का प्रयास भी नहीं किया गया था।

9. पुनरीक्षण याचिका आधारहीन है और इसे खारिज किया जाना चाहिए।

एन के एस।

इससे पहले जे. वी. गुप्ता, *न्यायधीश के समक्ष*

जनक कुंद्रा, -याचिकाकर्ता।

बनाम

श्रमिक शिक्षा का केंद्रीय बोर्ड-उत्तरदाता।

1979 का सिविल संशोधन सं. 1284

30 सितंबर, 1980।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 2 (डी) और (जी), 11 और 13 (3) (ए) (आई)-'आवासीय भवन' जिसका उपयोग किरायेदारी की शुरुआत से ही कार्यालय के रूप में किया जाता है-ऐसी इमारत या तो 'गैर-आवासीय भवन' बन जाती है-आवासीय भवन को गैर-आवासीय में बदलना-चाहे किराया नियंत्रक के आदेश के बिना अनुमति हो।

माना गया कि आवासीय गतिविधि के अलावा हर गतिविधि को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के उद्देश्यों के लिए व्यापार या व्यापार की गतिविधि नहीं कहा जा सकता है। सिर्फ इसलिए कि किरायेदार शुरु से ही परिसर का उपयोग कार्यालय के रूप में कर रहा है, यह इसे गैर-आवासीय नहीं बनाता है। यह नहीं कहा जा सकता है कि यह या तो एक वाणिज्यिक गतिविधि है या इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के लिए किया जा रहा है।

जनक कुंद्रा बनाम केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड (जे. वी. गुप्ता, जे.)

व्यवसाय या व्यापार के अलावा कोई भी गतिविधि जो वाणिज्यिक गतिविधि की प्रकृति में नहीं है, यदि परिसर में की जाती है, तो इमारत को गैर-आवासीय में परिवर्तित या परिवर्तित नहीं किया जाएगा। अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, यह 'आवासीय भवन' की श्रेणी के अंतर्गत आएगा जैसा कि उसमें परिभाषित किया गया है। (पैरा 5 और 8)।

अभिनिर्धारित किया गया कि यदि किसी 'आवासीय भवन' को अधिनियम में परिभाषित गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित किया जाना है, तो किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति आवश्यक है।

अनुमति के बिना, एक इमारत जो सभी उद्देश्यों और इरादों के लिए एक आवासीय है और इस तरह से निर्मित की गई थी, तब तक वही रहेगी जब तक कि इसे किराया नियंत्रक द्वारा लिखित रूप में गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करने की अनुमति नहीं दी जाती है। किसी भी मामले में किसी भी परिस्थिति में किरायेदार अपने आचरण से आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकता है और इस प्रकार अधिनियम के प्रावधानों को विफल कर सकता है। (पैरा 6)।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, चंडीगढ़, दिनांक 27 अक्टूबर, 1978 के तहत श्री एस. एस. कल्हा, अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के संशोधन के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, चंडीगढ़ की धारा 15 (5) के तहत नागरिक संशोधन, जिसमें श्री एम. एस. नागरा, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़, दिनांक 19 नवंबर, 1977 के आदेश को उलट दिया गया था, अपील को स्वीकार करते हुए, और कानून की धारा 13 के तहत आवेदन को स्वीकार करते हुए और अपीलकर्ता को परिसर से बेदखल करने और आवेदन को खारिज करने के विद्वान किराया नियंत्रक के फैसले को दरकिनार किया। हालांकि, पक्षों को अपनी लागत पूरे समय स्वयं वहन करनी पड़ेगी।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता के. एस. थापर।

आर. के. छिब्बर, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

न्याय

जे. वी. गुप्ता, जे.

(1) मकान मालिक-याचिकाकर्ता ने 27 अक्टूबर, 1978 के अपीलीय प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ यह याचिका दायर की है, जिसमें प्रतिवादी को बाहर निकालने का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया गया था और मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

(2) मकान मालिक-याचिकाकर्ता मकान संख्या 1635, सेक्टर 18-डी, चंडीगढ़, एक आवासीय घर का मालिक है और उसने इसे किरायेदार-प्रत्यर्थी, यानी केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड को 1 जनवरी, 1969 के पट्टे-विलेख के माध्यम से दिया था, जिसे 1 जनवरी, 1972 से तीन साल की अवधि के लिए नवीनीकृत किया गया था।

बाद में, मकान मालिक द्वारा पट्टे को 22 अक्टूबर, 1973 को समाप्त होने वाले एक नोटिस के माध्यम से समाप्त कर दिया गया था, जिसमें कहा गया था कि उसे अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता है। फिर उसने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की खंड 13 (3) (ए) (आई) के तहत इस आधार पर एक आवेदन दायर किया कि उसे अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता है और वह अपने अधिकार में किसी अन्य इमारत पर कब्जा नहीं कर रही है और उसने इस शहरी क्षेत्र में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है) के शुरु होने के बाद ऐसी कोई इमारत खाली नहीं की है। आवेदन को किरायेदार द्वारा इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि विवादित परिसर आवासीय घर नहीं है क्योंकि इसका उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, और इस प्रकार, इसे मकान मालिक द्वारा अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए खाली नहीं किया जा सकता है। पक्षों की दलीलों पर किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए:—

(1) इस इमारत की प्रकृति क्या है?

(2) यदि यह माना जाता है कि इमारत एक गैर-आवासीय है, तो क्या याचिकाकर्ता के लिए व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार उपलब्ध है?

- (3) यदि यह पाया जाता है कि इमारत आवासीय है तो क्या याचिकाकर्ता को अपने उपयोग और व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है?
- (4) क्या प्रतिवादी को बाहर निकालने की सूचना गलत और अवैध थी?
- (5) क्या प्रतिवादी ने भवन के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से बाधित किया है?
- (6) क्या याचिका प्रतिवादी के खिलाफ विचारणीय नहीं है जैसा कि लिखित बयान की प्रारंभिक आपत्तियों के पैरा 3 में कहा गया है?

अतिरिक्त मुद्दा:—

क्या याचिकाकर्ता के पास कोई अन्य आवासीय भवन नहीं है और उसने चंडीगढ़ के क्षेत्र में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम लागू होने के बाद भी ऐसा कोई परिसर खाली नहीं किया था?

जनक कुंद्रा बनाम केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड
- (जे. वी. गुप्ता, जे.)

मुद्दा संख्या 1 पर किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि चूंकि परिसर को कार्यालय-सह-निवास दोनों के लिए किराए पर दिया गया था, इसलिए यह 'आवासीय भवन' की परिभाषा के अंतर्गत आता है। दूसरा, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालकिन अपने किरायेदार को बाहर निकालने की हकदार थी क्योंकि उसे अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता थी। नतीजतन, किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश दिया गया। अपील में, अपीलीय प्राधिकरण ने मुद्दा संख्या 1 पर किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को उलट दिया है और इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि परिसर एक गैर-आवासीय भवन था। हालांकि यह देखा गया है कि मकान मालकिन द्वारा किरायेदार को एक कार्यालय बनाए रखने और अधिकारियों, अतिथि या प्रशिक्षुओं के लिए निवास प्रदान करने के लिए परिसर किराए पर दिया गया था, लेकिन किरायेदारी की शुरुआत से ही एक कार्यालय बनाए रखने के उद्देश्य से इसके स्वीकृत उपयोग को देखते हुए इसे एक आवासीय भवन नहीं कहा जा सकता है। इसके परिणामस्वरूप व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए निष्कासन का आधार उपलब्ध नहीं था और इस प्रकार, निष्कासन के लिए आवेदन खारिज कर दिया गया था। इसके खिलाफ रोष प्रकट करते हुए, मकान मालकिन इस न्यायालय में संशोधन के लिए आई है।

(3) याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि विशेष रूप से अधिनियम की खंड 11 के प्रावधानों को देखते हुए एक बार जब यह माना जाता है कि परिसर को एक कार्यालय बनाए रखने और अधिकारियों, मेहमानों और प्रशिक्षुओं के लिए निवास प्रदान करने के उद्देश्य से किराए पर दिया गया था, तो किरायेदार द्वारा बाद में केवल अपने कार्यालय के रूप में उपयोग करने से इमारत गैर-आवासीय नहीं होगी, क्योंकि, उनके अनुसार, किरायेदार अपने आचरण से एक आवासीय भवन को गैर-आवासीय में परिवर्तित नहीं कर सकता है,। किसी मामले में, यह तर्क दिया गया था कि भले ही इमारत का उपयोग एक कार्यालय के लिए किया जा रहा था, परिसर 'आवासीय भवन' की परिभाषा के भीतर आएगी या केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्यों के लिए उपयोग किया गया था। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह और एक अन्य (1), तारा चंद बनाम श्री शशि भूषण गुप्ता (2), और श्रीमती राजा रानी बनाम अमीर चंद (3) का उल्लेख किया।।

(4) दूसरी ओर, बोर्ड संवाददाता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि इमारत का उपयोग शुरू से ही एक कार्यालय के रूप में किया जा रहा है, और इसलिए यह 'गैर-आवासीय भवन' की परिभाषा के भीतर आएगा। विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, कोई भी

- (1) 1980 (1) आर. सी. आर. 530.
- (2) 1980 (1) आर. सी. आर. 718
- (3) 1980 (2) आर. सी. आर. 162.

अधिनियम में गैर-आवासीय भवन की परिभाषा में विचार किए जाने के अनुसार, जो उद्देश्य लचीला नहीं है, उसे व्यवसाय या व्यापार के लिए एक उद्देश्य माना जाएगा। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने जगन नाथ बनाम द संगरूर सेंट्रल को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड, टप्पा (4), रतन लाई बनाम एमएसटी लक्ष्मी देवी (5), राम निवास बनाम सचिव, डाक और तार मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा भारत संघ और एक अन्य (6), और श्री अर्जुन सिंह चोपड़ा बनाम सेवा सिंह और अन्य (7) का उल्लेख किया।

(5) मैंने पक्षों के माननीय वकिलों को विस्तार से सुना है। इस याचिका में तय किया जाने वाला मुख्य सवाल यह है कि भले ही विवादग्रस्त परिसर का उपयोग शुरू से ही किरायेदार द्वारा कार्यालय के रूप में किया जा रहा है, क्या यह आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में बदल देगा! अधिनियम के तहत विचार किया गया। खंड 2 (डी) 'गैर-आवासीय भवन' को परिभाषित करती है जिसका अर्थ है कि एक इमारत का उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से किया जा रहा है; जबकि आवासीय भवन को किसी भी इमारत के रूप में परिभाषित किया गया है जो गैर-आवासीय भवन नहीं है। इस प्रकार, यह अभिनिर्धारित करने के लिए कि कोई इमारत अधिनियम के तहत आवासीय इमारत नहीं है, किसी को यह साबित करना होगा कि यह एक गैर-आवासीय इमारत है, जैसा कि अधिनियम की खंड 2 (डी) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है कि इमारत का उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से किया जा रहा है। यदि यह साबित नहीं होता है कि जिस उद्देश्य के लिए परिसर को किराए पर दिया गया था और जिसका उपयोग किया जा रहा है, वह न तो व्यवसाय है और न ही व्यापार, तो यह स्वतः ही इस बात का अनुसरण करता है कि यह अधिनियम की खंड 2 (जी) के तहत परिभाषित 'आवासीय भवन' की परिभाषा के अंतर्गत आता है। वर्तमान मामले में, किरायेदार एक पंजीकृत सोसायटी है जैसा कि लिखित बयान के पैरा 2 में कहा गया है, जो इस प्रकार है:—

“विचाराधीन घर गैर-आवासीय है और इसे क्षेत्रीय निदेशक, श्रमिक शिक्षा, चंडीगढ़ द्वारा से निदेशक, केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड को पट्टे पर दिया गया था। केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड पंजीकृत सोसायटी है और विचाराधीन घर निदेशक, केंद्रीय श्रमिक शिक्षा बोर्ड, नागपुर द्वारा पट्टे पर लिया गया था। अंतिम पट्टा समझौता 24 फरवरी, 1972 को निष्पादित किया गया था और समझौते में प्रदान की गई पट्टा की अवधि तीन साल है।”

- (4) 1980 (1) आर. सी. आर. 600
- (5) 1971 पी. एल. आर. 86
- (6) 1973 आर. आर. सी. 425,
- (7) 1967 सीएलजे 408.

विवादग्रस्त परिसर में किरायेदार द्वारा किए गए काम की प्रकृति के बारे में लिखित बयान में इस याचिका के अलावा रिकॉर्ड में कोई अन्य सबूत नहीं है। विधानमंडल ने खंड 2 (डी) में 'व्यवसाय या व्यापार' अभिव्यक्ति का उपयोग किया है और साथ ही, खंड 2 (एच) में 'अनुसूचित भवन' को परिभाषित करते हुए, उसमें 'पेशा' शब्द का उपयोग किया गया है। यह इंगित करता है कि विधानमंडल ने अधिनियम में 'व्यवसाय या व्यापार' अभिव्यक्ति का उपयोग किया जैसा कि 'व्यवसाय' से अलग है। इस प्रकार, आवासीय गतिविधि के अलावा हर गतिविधि को अधिनियम के उद्देश्यों के लिए व्यवसाय या व्यापार की गतिविधि नहीं कहा जा सकता है। इसमें खंड 11 का प्रावधान करके भी इसे और स्पष्ट किया गया है, जो इस प्रकार है:—

“नियंत्रक की लिखित अनुमति के अलावा कोई भी व्यक्ति आवासीय भवन को गैर-आवासीय में परिवर्तित नहीं करेगा।”

(6) शहरी क्षेत्र में आवासीय उद्देश्यों के लिए आवास की कमी के कारण यह प्रदान किया गया है। यदि किसी "आवासीय भवन" को अधिनियम में परिभाषित गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित किया जाना है, तो किराया नियंत्रक की लिखित अनुमति की आवश्यकता होती है। अनुमति के बिना, एक इमारत जो सभी उद्देश्यों और उद्देश्यों के लिए आवासीय है और इस तरह से बनाई गई थी, तब तक वही रहेगी जब तक कि इसे किराया नियंत्रक द्वारा लिखित रूप में गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित करने की अनुमति नहीं दी जाती है। किसी भी मामले में, किसी भी परिस्थिति में किरायेदार अपने आचरण से आवासीय भवन को गैर-आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकता है और इस प्रकार अधिनियम के प्रावधानों को विफल कर सकता है।

(7) इसके अलावा, अधिनियम में दी गई 'गैर-आवासीय' भवन की परिभाषा में विचार किया गया कि व्यवसाय या व्यापार जैसी गतिविधियों का अर्थ आम तौर पर वाणिज्यिक गतिविधि है। वर्तमान मामले में, यह न तो आरोप लगाया गया है और न ही साबित किया गया है कि किरायेदार ऐसी कोई वाणिज्यिक गतिविधि कर रहा है जो इसे एक व्यवसाय या व्यापार बना सके जैसा कि 'गैर-आवासीय' भवन की परिभाषा के तहत विचार किया गया है। किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जिन प्राधिकारों पर भरोसा किया गया है, वे वर्तमान मामले के तथ्यों पर बिल्कुल भी लागू नहीं होते हैं। इनमें से किसी भी मामले में, इस प्रश्न को या तो उठाया गया या निर्णय किया गया।

(8) कमल अरोड़ा के मामले (ऊपर) में, मैंने पहले ही कहा है कि अधिनियम में, आवासीय भवन की परिभाषा नकारात्मक है क्योंकि इसका अर्थ है कोई भी इमारत जो है। गैर-आवासीय भवन नहीं।

सिर्फ इसलिए कि किरायेदार शुरू से ही परिसर का उपयोग कार्यालय के रूप में कर रहा है, इसे एक गैर आवासीय भवन नहीं बनाता क्योंकि यह नहीं कहा जा सकता है कि यह या तो एक वाणिज्यिक गतिविधि है या इसका उपयोग केवल व्यवसाय या व्यापार के लिए किया जा रहा है। व्यवसाय या व्यापार के अलावा कोई भी गतिविधि जो वाणिज्यिक गतिविधि की प्रकृति में नहीं है, यदि परिसर में की जाती है, तो इमारत को गैर-आवासीय में नहीं बदला जाएगा या परिवर्तित नहीं किया जाएगा। अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, यह 'आवासीय भवन' की श्रेणी के अंतर्गत आएगा जैसा कि उसमें परिभाषित किया गया है।

(9) यदि विवादित परिसर को आवासीय परिसर माना जाता है, तो यह विवादित नहीं है कि मकान मालिक को अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है, और अधिनियम की खंड 13 (3) (ए) (आई) के अन्य सभी अवयवों को भी पूरा करता है।

(10) ऊपर दर्ज कारणों से, यह याचिका सफल होती है, अपीलिय प्राधिकरण के आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और किरायेदार को बाहर निकालने का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के आदेश को लागत के साथ बहाल किया जाता है। हालांकि, किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते अवशिष्ट राशि का भुगतान किया जाए और तीन महीने के लिए अग्रिम किराया आज से एक महीने के भीतर भुगतान या जमा किया जाए।

एन के एस।

आर. एन. मित्तल से पहले, जे.

माया सिंह और अन्य,-याचिकाकर्ता।

बनाम

पंजाब राज्य और अन्य,-उत्तरदाता।

सिविल रिट सं. 3270 1978 से।

30 सितंबर, 1980।

पंजाब नगर सुधार अधिनियम (1922 का चौथा)-अनुसूची की खंड 36,41,42,59 और खंड (2)-अधिनियम के तहत बनाई गई सुधार योजना को खंड 36 के तहत अधिसूचना की तारीख से तीन साल के भीतर मंजूरी दी जानी चाहिए-तीन साल की अवधि-चाहे खंड ए. एल. के तहत योजना की मंजूरी की तारीख तक या खंड 42 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख तक विचार किया जाए।

मान लिया गया कि पंजाब नगर सुधार अधिनियम, 1922 की खंड 41 के तहत मंजूरी की तारीख और अधिसूचना की तारीख नहीं

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अनुवादक : गीता