

माननीय न्यायमूर्ति के. कन्नन के समक्ष

**हरपाल सिंह
-यचिकाकर्ता**

बनाम

**संयुक्त हिंदू परिवार मेसर्स किशोर लाल, राजिंदर कुमार, कालका और अन्य
-प्रतिवादी**

1996 का सीआर नंबर 1750

4 सितंबर 2012

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 - पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13(2)(iii) - मूल्य और उपयोगिता की हानि के आधार पर बेदखली आदेश - किराए की दुकान जिसमें एक दरवाजा था स्कूटरों के प्रदर्शन के लिए जगह बनाने के लिए बरामदे को हटा दिया गया और कांच की शीट से घेर दिया गया - क्या इस तरह के बदलाव से इमारत के मूल्य या उपयोगिता पर असर पड़ेगा- बेदखली के आदेश को बरकरार रखा गया - मूल्य और उपयोगिता की हानि के बारे में मकान मालिक की धारणा प्रासंगिक होगी और उच्च न्यायालय आम तौर पर मूल्य और उपयोगिता को कम करने वाली अपनी व्यक्तिपरक प्रशंसा को प्रतिस्थापित नहीं करेगा - एक किरायेदार जो अपने माल का प्रदर्शन करने के लिए मूल्य बढ़ाता है, यह एक मकानमालिक को अश्लील प्रदर्शन के रूप में दिखाई दे सकता है- मकान मालिक की धारणा को प्राथमिकता मिलनी चाहिए - न्यायालय की द्वितीय भूमिका की आवश्यकता केवल यह देखना है कि मकान मालिक का दृष्टिकोण सनकी नहीं था।

अभिनिर्धारित किया गया कि यह देखा जाएगा कि एक दीवार का निर्माण जो हवा और प्रकाश के प्रवाह को बाधित करता है उसे हमेशा मूल्य और उपयोगिता में वृद्धि के रूप में लिया जाएगा। मूल्य और उपयोगिता की हानि के बारे में मकान मालिक की धारणा प्रासंगिक होगी और उच्च न्यायालय आम तौर पर मूल्य और उपयोगिता को कम करने के लिए अपनी स्वयं की व्यक्तिपरक सराहना को प्रतिस्थापित नहीं करेगा, यदि अपीलीय न्यायालय ने पहले ही एक विशेष दृष्टिकोण ले लिया था।

(पैरा 9)

आगे निर्धारित किया गया कि इस मामले में तथ्य स्पष्ट रूप से सामने आते हैं कि जिस दुकान में दरवाजा था उसे हटा दिया गया था और स्कूटरों के लिए शोकेस के लिए जगह बनाने के लिए एक बरामदे को दो तरफ से कांच की चादरों से

घेर दिया गया था। यह मूल व्यवसाय नहीं था जो किरायेदार का था और निश्चित रूप से नए व्यवसाय ने ऐसी स्थिति पैदा कर दी थी जहां किरायेदार इमारत के मुखौटे को संशोधित करना चाहता था। किसी इमारत के सौंदर्यशास्त्र का मामला कि यह देखने वाले को कितना संतुष्ट करता है, यह निश्चित रूप से व्यक्तिगत पसंद का मामला है। यदि हमें कानून को समझना चाहिए कि मकान मालिक की धारणा को प्राथमिकता मिलनी चाहिए तो न्यायालय को केवल यह देखने के लिए एक माध्यमिक भूमिका की आवश्यकता होगी कि मकान मालिक का दृष्टिकोण सनकी नहीं था। शटर के लिए दरवाजे में बदलाव से क्षति नहीं हो सकती है, लेकिन अगर बरामदे को कांच के साथ अलग तरीके से परिवर्तित किया जाता है, तो यह निश्चित रूप से निर्माण की उपस्थिति को बदल देता है। एक किरायेदार जो अपना सामान दिखाने के लिए मूल्य बढ़ाता है, एक मकान मालिक को यह अश्लील प्रदर्शन लग सकता है। दोनों के बीच, यदि अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक की धारणा को मंजूरी दे दी थी, तो मैं अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज किए गए निर्णय को बदलने के लिए अपना दृष्टिकोण नहीं थोपूंगा।

(पैरा 10)

अमित जैन एवं हरकेश मनुजा, याचिकाकर्ता के लिए वकील।

प्रतिवादियों की ओर से सी.बी. गोयल, अधिवक्ता।

के. कन्नन, जे.

(1) जिस किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया है वह इस न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिकाकर्ता है। याचिकाकर्ता का तर्क यह है कि उनके पिता प्रीतम सिंह हस्तांतरित परिसर में 200/- रुपये मासिक किराये पर किरायेदार थे। उनकी मृत्यु के बाद, वह किरायेदार के रूप में बने रहे लेकिन किराये की उच्च दर रु. 300/- प्रति माह पर। इसे और बढ़ाकर 01.08.1990 से रु. 450/- प्रति माह कर दिया गया।

(2) उत्तरदाताओं ने बेदखली के लिए एक याचिका दायर की, जिसमें आरोप लगाया गया कि याचिकाकर्ता ने मकान मालिक की सहमति के बिना कुछ परिवर्धन और परिवर्तन किए, जिससे इमारत के मूल्य और उपयोगिता में काफी बदलाव आया, जो कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम के तहत उपलब्ध बेदखली के लिए एक आधार है। किराया नियंत्रक ने मूल रूप से याचिका खारिज कर दी। हालाँकि, मकान मालिक की अपील पर अपीलीय अदालत ने फैसले को उलट दिया और बेदखली के आदेश दिए और इसलिए वर्तमान संशोधन दर्ज की गयी।

(3) याचिका में भौतिक परिवर्तनों के आधार निर्धारित किए गए हैं जहां किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना बरामदे/चबूतरे को परिवर्तित कर दिया था। हालाँकि, किरायेदार का तर्क यह था कि किराये में 350/- रुपये प्रति माह से रु. 450/- प्रति माह की बढ़ोतरी को सही ठहराने के लिए मकान मालिक ने खुद ही कुछ बदलाव किए थे। यह तथ्य कि किराया बढ़ाकर 450/- रुपये प्रतिमाह कर दिया गया है, यह दिखाने के लिए अपने आप में एक महत्वपूर्ण परिस्थिति थी कि किराया बढ़ाने के लिए मकान मालिक ने स्वयं परिवर्तनों को प्रभावित किया था। जिस तरह से संपत्ति को मूल रूप से किराए पर देने के बाद उसका उपयोग किया गया था, उससे यह पता चल जाएगा कि क्या परिवर्तन किरायेदार या मकान मालिक द्वारा किए गए थे।

(4) यह साक्ष्य में आया था कि किरायेदार को वर्ष 1990 में स्कूटरों की सब-डीलरशिप मिल गयी थी और इससे समझा जा सकता है कि कुछ परिवर्तन निश्चित रूप से क्यों किये गये थे। इस बारे में याचिका से ही बहुत स्पष्ट नहीं है कि कब बदलाव लाए गए। परिवर्तन की प्रकृति यही थी कि भवन के अग्रभाग पर एक स्तंभ था जो इसे दो स्तंभों जैसा बनाता था, बेहतर प्रदर्शनी को संभव बनाने के लिए खानों को बदल दिया गया था जिससे स्कूटर को सामने के हिस्से के साथ बने ग्लास शोकेस द्वारा बाहर से देखा जा सकता है। महत्वपूर्ण बिंदु की ओर ध्यान दिलाते हुए कि कौन परिवर्तन कार्यान्वित कर सकता है, अपीलीय न्यायालय ने PW1 विनोद कुमार के साक्ष्य का उल्लेख किया। उन्होंने पी-2 के रूप में ध्वस्त परिसर के लिए एक साइटप्लान तैयार किया था जिसमें इमारत की पहली मंजिल के निर्माण के संबंध में नगर पालिका द्वारा मंजूरी दे दी गई है। दूसरे गवाह विश्व मोहन मंगला थे जिनकी 13.12.1993 को जांच की गई और PW1 के उसी संस्करण की पुष्टि की गई कि किरायेदार ने बरामदे को बदल दिया था। उत्तरदाताओं ने भी यह बात स्वीकार करी कि अगस्त, 1990 में कमरे का रूपांतरण किया गया था लेकिन इस साक्ष्य में एकमात्र अंतर यह था कि मकान मालिक ने किराए में वृद्धि को उचित ठहराने के लिए इसे परिवर्तित कर दिया था। यदि साक्ष्य की सराहना के संबंध में दो दृष्टिकोण संभव थे और अपीलीय न्यायालय ने गवाहों PW1 और PW2 के साथ-साथ RW1 और RW2 के साक्ष्यों पर विचार किया है, तो मैं अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्ष को शासकीय मानूंगा और मुझे उक्त निष्कर्ष में संशोधन करने का कोई कारण नहीं दिखता।

(5) विचार के लिए दूसरा बिंदु यह है कि क्या दरवाजे और चौगाट और बगल की दीवार को हटाकर बरामदे को एक बड़े कमरे में परिवर्तित करने से भवन के मूल्य और उपयोगिता में कोई भौतिक हानि हुई है। दोनों वकीलों ने बड़ी संख्या में निर्णयों का उल्लेख किया है और इस मामले में उनकी प्रासंगिकता और प्रयोज्यता का परीक्षण करना आवश्यक हो जाता है। किरायेदार ने **वरयाम सिंह बनाम बलदेव सिंह (1)** मामले में सुप्रीम कोर्ट के एक फैसले का हवाला दिया, जिसमें इस मुद्दे पर विचार किया गया था कि क्या किरायेदार द्वारा दो तरफ की दीवारें बनाकर बरामदे को कवर करने और सामने की तरफ रोलिंग शटर लगाने से भौतिक क्षति हुई है। न तो कोई फिक्सचर हटाया गया और न ही हवा और रोशनी का प्रवाह रोका गया। यह निर्णय धारा 13(2)(iii) पर विचार करते हुए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के संदर्भ में था और माना गया कि इस तरह के बदलाव से इमारत के मूल्य या उपयोगिता में कोई कमी नहीं आएगी। माननीय सुप्रीम कोर्ट वास्तव में **दीवान चंद बनाम बाबू राम (2)** और **नारायण सिंह बनाम बैक्सन लेबोरेटरीज (3)** में इस न्यायालय के पहले के फैसले को अलग कर रहा था। न्यायालय का मानना था कि प्रत्येक जोड़ और परिवर्तन से इमारत के मूल्य या उपयोगिता में कमी नहीं आती है और केवल कुछ परिवर्तनों के कारण यह नहीं माना जा सकता है कि मूल्य और उपयोगिता में कमी आई है। सर्वोच्च न्यायालय ने वास्तव में **ओम प्रकाश बनाम अमर सिंह (4)** मामले का हवाला दिया है जिसमें जांच की गई है कि मूल्य और उपयोगिता की हानि किस कारण से हुई।

(1) (2002)2 RCR (Rent) 594

(2) (1980)2 RCR 629

(3) (1981)1 RCR 237

(4) (1987) 1 RCR 326

(5) (2005) 2 PLR 570

(6) (2005) 3 PLR 665

(6) वकील ने **कला वती बनाम राम पि्यारी और अन्य(5)** में इस न्यायालय के एक फैसले का भी उल्लेख किया जिसमें कहा गया था कि किरायेदार द्वारा किए गए अस्थायी जोड़ और परिवर्तन को मूल्य में कमी के रूप में नहीं माना जा सकता है। **जवाहर लाल बनाम बाल कृष्ण (6)** में न्यायालय ने यह निर्धारित किया कि यह तथ्य कि मकान मालिक वास्तविक समय देने में सक्षम नहीं था और परिवर्तन किए गए थे, यह मानने के लिए पर्याप्त था कि भौतिक हानि के संबंध में मकान मालिक के तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता था। **सूरज भान बनाम दलजीत सिंह (7)** में, न्यायालय ने कहा कि जब किरायेदार ने सामने के दरवाजे को शटर से बदल दिया तो इसे परिसर में बदलाव के रूप में नहीं लिया जाना चाहिए। इस तरह की नई व्यवस्था से दुकान हर समय खुली रहेगी और पीछे के हिस्से में हवा या रोशनी की कमी नहीं होगी। इस न्यायालय ने इसे इमारत के मूल्य और उपयोगिता को नुकसान पहुंचाने के बजाय बढ़ाने वाला माना।

(7) उपरोक्त सभी निर्णयों को इस प्रस्ताव पर प्रस्तुत किया जा सकता है कि निर्माण की प्रकृति अस्थायी या स्थायी है, निर्माण या परिवर्तन कब किया गया इसका निश्चित विवरण मूल्य और हानि के परीक्षण थे और प्रत्येक परिवर्तन या परिवर्धन इसे मूल्य या उपयोगिता की हानि के रूप में नहीं लिया जाना चाहिए।

(8) उपरोक्त निर्णयों का उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा दिए गए उद्धरणों से मिलान किया जाना चाहिए। **ओम प्रकाश बनाम मोहिंदर सिंह और अन्य (8)**² में, जिस पर वास्तव में सुप्रीम कोर्ट ने वरयाम सिंह के मामले (सुप्रा) में ही विचार किया था, न्यायालय ने संशोधन में उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार के दायरे को निर्धारित किया था। इसमें कहा गया है कि केवल इसलिए कि उच्च न्यायालय अपीलीय प्राधिकारी से अलग दृष्टिकोण अपनाने का इच्छुक था, यह पुनरीक्षण में हस्तक्षेप को उचित नहीं ठहराएगा। यदि किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना एक आम दीवार को अनधिकृत रूप से ध्वस्त करके और एक नई दीवार का निर्माण करके पर्याप्त संरचनात्मक परिवर्तन किया है, तो ध्वस्त परिसर का संरचनात्मक डिजाइन पूरी तरह से बदल दिया जाएगा और किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी होगा। **विपिन कुमार बनाम रोशन लाल आनंद और अन्य (9)** में न्यायालय ने माना कि जहां एक किरायेदार ने एक दीवार का निर्माण किया और हवा और प्रकाश के प्रवाह को रोक दिया, तो इमारत के मूल्य और उपयोगिता में हानि का अनुमान उचित था। न्यायालय ने पाया कि यह जिम्मेदारी किरायेदार पर थी कि वह दलील दे और साबित करे कि परिस्थितियाँ बेदखली की गारंटी नहीं देतीं। मकान मालिक की यह धारणा कि किसी निर्माण से मूल्य और उपयोगिता खराब होती है, को प्राथमिकता मिलनी चाहिए। **विट्टल एन. शेटी और अन्य बनाम प्रकाश एन. रुद्रकर और अन्य (10)** में, माननीय उच्चतम न्यायालय बॉम्बे रेंट कंट्रोल एक्ट, 1947, के प्रावधानों की जाँच कर रहा था, जहां न्यायालय ने पाया कि मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना स्थायी ढांचा खड़ा करने वाला किरायेदार खुद को बेदखल करने के लिए उत्तरदायी होगा और न्यायालय ने बेदखली की अनुमति दे दी। **नारायण सिंह बनाम बैक्सन लेबोरेटरीज आदि (11)** मामले में, इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच ने माना कि किरायेदार द्वारा आवासीय भवन के बरामदे वाले हिस्से को ईंट की दीवारों से एक कमरे में परिवर्तित करने से इमारत के मूल्य और उपयोगिता पर असर पड़ा।

(7) 2012 (3) पीएलआर 90

(8) 1987 आईआरआर 331

(9) (1993)1 आरसीआर 675

(10) (2002) 2 आरसीआर 708

(9) मकान मालिक द्वारा संदर्भित सभी निर्णयों को पढ़ने से, यह देखा जाएगा कि एक दीवार का निर्माण जिसने हवा और प्रकाश के प्रवाह को बाधित किया है, उसे हमेशा मूल्य और उपयोगिता में वृद्धि के रूप में लिया जाएगा। मूल्य और उपयोगिता की हानि के बारे में मकान मालिक की धारणा प्रासंगिक होगी और यदि अपीलीय न्यायालय ने पहले से ही एक विशेष दृष्टिकोण ले लिया है, तो उच्च न्यायालय आम तौर पर मूल्य और उपयोगिता को कम करने के लिए अपनी स्वयं की व्यक्तिपरक सराहना को प्रतिस्थापित नहीं करेगा।

(10) इस मामले में तथ्य स्पष्ट रूप से सामने आते हैं कि जिस दुकान में दरवाजा था उसे हटा दिया गया था और स्कूटरों के लिए शोकेस के लिए जगह बनाने के लिए एक बरामदे को दो तरफ से कांच की चादरों से घेर दिया गया था। यह किरायेदार का मूल व्यवसाय नहीं था और निश्चित रूप से नए व्यवसाय ने ऐसी स्थिति पैदा कर दी थी जहां किरायेदार इमारत के मुखौटे को संशोधित करना

चाहता था। देखने वाले को संतुष्ट करने वाली किसी इमारत के सौंदर्यशास्त्र का मामला निश्चित रूप से व्यक्तिगत पसंद का मामला है। यदि हमें कानून को समझना चाहिए कि मकान मालिक की धारणा को प्राथमिकता मिलनी चाहिए तो न्यायालय को केवल यह देखने के लिए एक माध्यमिक भूमिका की आवश्यकता होगी कि मकान मालिक का दृष्टिकोण सनकी नहीं था। शटर के लिए दरवाजे में बदलाव से क्षति नहीं हो सकती है, लेकिन अगर बरामदे को कांच की चादरों के साथ अलग तरीके से परिवर्तित किया जाता है, तो यह निश्चित रूप से निर्माण की दिखावाट को बदल देता है। एक किरायेदार जो अपना सामान दिखाने के लिए मूल्य बढ़ाता है, यह एक मकानमालिक को एक अश्लील प्रदर्शन के रूप में दिखाई दे सकता है। दोनों के बीच, यदि अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक की धारणा को मंजूरी दे दी थी, तो मैं अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज किए गए निर्णय को बदलने के लिए अपना दृष्टिकोण नहीं थोपूंगा। कानून और मेरे सामने लाए गए बिंदुओं के संबंध में मामले पर समग्र विचार करने पर, मैं अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय की पुष्टि करता हूं और पुनरीक्षण को खारिज करता हूं।³

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 ।

बेनिका

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हरियाणा।