

रिविजनल सिविल

प्रेम चंद न्यायमूर्ति के समक्ष

पियारे लाल, - याचिकाकर्ता /

बनाम

बानू मल आदि- उत्तरदाता।

1970 का सिविल संशोधन संख्या 211

30 नवंबर, 1970

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13 - एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदार - ऐसे किरायेदार - क्या धारा 13 (2) के तहत अवधि की समाप्ति से पहले बेदखल किया जा सकता है /

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 (1) के तहत, एक किरायेदार को अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के बिना किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में बेदखल नहीं किया जा सकता है। यदि कोई किरायेदार धारा 13 (2) में उल्लिखित किसी भी शर्त का उल्लंघन करता है और इस प्रकार मकान मालिक को उसे बेदखल करने का कारण देता है, तो उसे अपनी किरायेदारी की समाप्ति से पहले भी निकाला जा सकता है। धारा की उप-धारा (3) के पहले परंतुक के अनुसार, जहां किरायेदारी एक निश्चित अवधि के लिए है, मकान मालिक किरायेदारी अवधि की समाप्ति से पहले इस उप-धारा के तहत किरायेदार के कब्जे से हटाने के लिए आवेदन करने में सक्षम नहीं है। वह केवल एक शर्त के तहत ऐसा कर सकता है, अर्थात्, यदि उसका मामला धारा 13 (3) के उप-पैराग्राफ (i-a) द्वारा कवर किया गया है। इसका मतलब है कि विधायिका का इरादा है कि एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदारी में, किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है यदि उसका मामला अधिनियम की धारा 13 (2) के प्रावधानों के तहत आता है।

इसलिए एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदारी के मामले में, किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है यदि उसका मामला अधिनियम की धारा 13 (2) के प्रावधानों के तहत आता है। यदि, हालांकि, उसका मामला धारा 13 की उप-धारा (3) के प्रावधानों के भीतर आता है, तो किरायेदार को किरायेदारी अवधि की समाप्ति से पहले बेदखल नहीं किया जा सकता है, सिवाय इसके कि मकान मालिक अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई-ए) के प्रावधानों के भीतर अपना मामला ला सकता है।

(पैरा 13 और 14)

पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के अधिनियम III की धारा 15 (5) के तहत 20 दिसंबर 1969 को करनाल के अधिनियम संख्या 3 के तहत अपीलीय प्राधिकारी श्री एसआर सेठ की अदालत के आदेश में संशोधन के लिए आज तक संशोधित याचिका दायर की गई है, जिसमें पानीपत के किराया नियंत्रक श्री आरडी अनेजा के दिनांक 26 मार्च 1968 के आदेश को उलट दिया गया है, जुर्माने के साथ याचिका को खारिज ।

जी.सी. याचिकाकर्ता की ओर से वकील मित्तल ने यह बात कही।

प्रतिवादी नंबर 1 के लिए आरएल अग्रवाल एडवोकेट

निर्णय

पी.सी. पंडित, न्यायमूर्ति -(1) यह अपीलीय प्राधिकारी के उस निर्णय के विरुद्ध मकान मालिक की पुनरीक्षण याचिका है जिसमें किराया नियंत्रक के उस आदेश को अपील पर पलट दिया गया था जिसमें किरायेदार को निकालने के लिए उसके आवेदन को मंजूर किया गया था।

2. पियारे लाल ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 के तहत अपने किरायेदार बानू मल को विवादास्पद दुकान से निकालने के लिए एक आवेदन किया, जो घरौंडा, जिला करनाल में स्थित है। परिसर के एक हिस्से के किरायेदार द्वारा नंद सरूप को सब लेट करना व बानू मल (किरायेदार) द्वारा किराए का भुगतान नहीं किया जाना इस आवेदन का आधार था। मकान मालिक का आरोप था कि बानू माई ने 15 रुपये के मासिक किराए पर परिसर लिया था। किरायेदार ने लिखित में उनकी सहमति के बिना नंद सरूप को दुकान के पिछले हिस्से की ओर एक कमरा (कोठा) दिया था। यह भी कहा गया कि 1 जनवरी 1966 से 30 सितंबर 1966 तक का किराया, 15 रुपये प्रति माह की दर से, यानी 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 135 रुपये किरायेदार से बकाया था, जिसे उसने बार-बार मांग के बावजूद न तो भुगतान किया था और न ही निविदा दी थी।
3. इस आवेदन को बानू मल ने चुनौती दी थी। उनका मामला यह था कि वह पियारे लाई के किरायेदार थे, पूरी दुकान के बारे में नहीं, बल्कि *केवल चहुतरा और छप्पर* सहित दो सामने के कमरों के संबंध में। वह योजना में 'ए' चिह्नित बैंक रूम का किरायेदार नहीं था। वह कमरा पहले से ही मकान मालिक के अधीन

किरायेदार के रूप में नंद सरूप के कब्जे में था। किराए के संबंध में, यह कहा गया था कि उन्होंने 1 अक्टूबर 1956 से 12 रुपये प्रति माह की दर से मकान मालिक के तहत दुकान के उपर्युक्त हिस्से पर कब्जा कर लिया था। हालांकि, बाद में 1 अक्टूबर 1964 से किराया बढ़ाकर 15 रुपये प्रति माह कर दिया गया। उन्होंने नंद सरूप को कमरा देने से इनकार किया, जो उनके अनुसार, दुकान पर कब्जा करने से पहले की अवधि से सीधे मकान मालिक के अधीन किरायेदार थे।

4. पक्षकारों की दलीलों के अनुसार, निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

1. क्या प्रतिवादी विवादित कोठा 'ए' के संबंध में याचिकाकर्ता के तहत एक किरायेदार है?
2. यदि उपरोक्त मुद्दा याचिकाकर्ता के खिलाफ रखा जाता है, तो क्या प्रतिवादी नंबर 2 को कथित तौर पर सबलेट किए जाने वाला कोठा पहले से ही प्रतिवादी नंबर 2 के कब्जे में था, जब प्रतिवादी नंबर 1 ने याचिकाकर्ता से परिसर किराए पर लिया था और यदि हां, तो किस प्रभाव से?
3. क्या प्रतिवादी संख्या 1 ने कोठा 'ए' को प्रतिवादी संख्या 2 को सौंप दिया है और यदि हां, तो कब से और किस प्रभाव से?

5. किराया नियंत्रक ने पाया कि बानू मल 'ए' चिह्नित विवादित कमरे (कोठा) के संबंध में *पियारे लाई के तहत एक किरायेदार था*। उन्होंने आगे पाया कि उक्त कमरे को बानू मल ने नंद सरूप को सौंप दिया था; 5 नवंबर 1965 को 'ए-1' चिह्नित किराया नोट को मकान मालिक के पक्ष में पूर्व द्वारा निष्पादित किया गया था। इसलिए, बानू मल को सबलेटिंग के आधार पर दुकान से बाहर निकाल दिया जाना चाहिए। मुद्दा संख्या 2 के तहत, किराया नियंत्रक का निष्कर्ष यह था कि यह साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई ठोस सबूत नहीं था कि नंद सरूप पहले से ही विवादित कमरे के कब्जे में थे जब परिसर को बानू मल द्वारा किराए पर लिया गया था। इन निष्कर्षों के परिणामस्वरूप, किराया नियंत्रक द्वारा निष्कासन के लिए आवेदन दिया गया था। किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए दो महीने की अवधि दी गई थी।

6. उस निर्णय से व्यथित, बानू मल अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील में गए। विद्वान न्यायाधीश ने मुद्दा

संख्या 1 पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की पुष्टि की और कहा कि बानू मल 'ए' चिह्नित विवाद कक्ष के संबंध में मकान मालिक के अधीन एक किरायेदार था। मुद्दा संख्या 2 पर, उन्होंने किराया नियंत्रक के निष्कर्ष को उलट दिया और कहा कि नंद सरूप पहले से ही 'ए' चिह्नित कमरे के कब्जे में थे, जब बानू मल ने मकान मालिक से किराए पर परिसर लिया था। मुद्दा संख्या 3 पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष को भी खारिज कर दिया गया था और यह माना गया था कि मकान मालिक यह स्थापित करने में विफल रहा था कि बानू मल ने नंद सरूप को 'ए' चिह्नित कमरे को सबलेट किया था। नतीजतन, अपीलीय प्राधिकरण ने अपील को स्वीकार कर लिया और मकान मालिक द्वारा दायर निष्कासन आवेदन को खारिज कर दिया। उस फैसले के खिलाफ, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका मकान मालिक प्यारे लाल द्वारा दायर की गई है।

7. पूरी दुकान में तीन कमरे हैं, जो एक के बाद एक बनाए गए हैं। दुकान के सामने छप्परवाला चबूतरा है। यह रिकॉर्ड पर है कि बानू मल 5 नवंबर 1965 के किराए के नोट से पहले मकान मालिक का किरायेदार था। ए-एल का प्रदर्शन करें, जो फ़ाइल पर उत्पादित एकमात्र किराया-विलेख है। मकान मालिक का मामला यह था कि पूरी दुकान बानू मल को 15 रुपये के मासिक किराए पर दे दी गई थी। दूसरी ओर, बानू मल द्वारा लिया गया रुख यह था कि उन्होंने चबूतरा और छप्पर के साथ केवल दो कमरे किराए पर लिए थे और पीछे की तरफ 'ए' चिह्नित अंतिम कमरा नंद सरूप के किरायेदारी में था। अपने साक्ष्य में, बानू मल ने आगे कहा था कि जब उन्होंने रेंट नोट, एकजबिट ए-एल को निष्पादित किया, तो मकान मालिक ने कहा था कि वह 'ए' चिह्नित कमरे को नंद सरूप से खाली कराएगा और फिर इसका कब्जा भी बानू मल को सौंप देगा। नंद सरूप ने कठघरे में पेश होकर कहा था कि वह बानू मल का किरायेदार है। पक्षों की दलीलों पर, विवाद का मुख्य बिंदु 'ए' चिह्नित कमरे के बारे में था, अर्थात्, क्या बानू मल या नंद सरूप मकान मालिक के अधीन इसके किरायेदार थे। यदि यह बानू मल की किरायेदारी में था, तो मकान मालिक को सफल होना चाहिए, क्योंकि, माना जाता है कि वह कमरा नंद सरूप के कब्जे में था, लेकिन बानू मल के कब्जे में नहीं था और मकान मालिक द्वारा सब-लीटिंग की दलील स्वीकार्य होगी, खासकर जब यह नंद सरूप का मामला था कि वह बानू मल का किरायेदार था, न कि मकान मालिक का। किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दिया गया समवर्ती निष्कर्ष यह था कि बानू मल

मकान मालिक के तहत ए चिह्नित कमरे का किरायेदार था। बानू मल के विद्वान वकील द्वारा इस निष्कर्ष को किसी भी तरह से दूषित नहीं दिखाया गया है। इस स्पष्ट निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए, मकान मालिक द्वारा सबलेटिंग के संबंध में की गई याचिका साबित हो गई है और बानू मल को उस ग्राउंड रूम में बेदखल किया जा सकता है।

8. बानू मल द्वारा निष्पादित रेंट नोट, एक्जिबिट ए-1 में यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि 'ए' चिह्नित कमरे सहित पूरी दुकान को उन्होंने 1 जनवरी 1966 से 31 दिसंबर 1966 तक एक वर्ष के लिए पियारे लाल से 180 रुपये के वार्षिक किराए पर किराए पर लिया था। बानू मल के अनुसार, यह विश्वास करना मुश्किल है कि बानू मल ने परिसर में 'ए' चिह्नित कमरे को शामिल किया होगा, जिसे उक्त किराया नोट द्वारा किराए पर लिया गया था, जबकि इसका कब्जा उसके पास नहीं था और कई वर्षों से नंद सरूप के पास था। वह मकान मालिक के इस शब्द को स्वीकार नहीं करेगा कि वह नंद सरूप से खाली कराने के बाद विवादित कमरे का कब्जा भी सौंप देगा। किराया प्रतिबंध अधिनियम घरौंडा में लागू था, जहां उक्त दुकान स्थित थी, और बानू मल को पता था कि किरायेदारों को बेदखल करना आसान नहीं था। यह स्वीकार करना भी मुश्किल है कि बानू मल उस कमरे सहित पूरी दुकान के लिए 180 रुपये का किराया देने के लिए तैयार होंगे, जिसका कब्जा उन्हें नहीं दिया जा रहा था। वह मकान मालिक से कहता कि जब विवादित कमरे का वास्तविक कब्जा उसे दिया जाएगा तो वह किराया बढ़ाएगा।
9. इन दोनों परिस्थितियों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि बानू मल के पास तीनों कमरे थे और किराया नोट में कही गई बातें सही स्थिति को दर्शाती हैं। यह भी कहा जा सकता है कि इस बात का कोई कारण नहीं दिखाया गया है कि नंद सरूप पर अविश्वास क्यों किया जाना चाहिए, जब उन्होंने कहा कि कमरा चिह्नित 'ए' के संबंध में, वह बानू मल के किरायेदार थे, न कि प्यारे लाल के।
10. मेरी राय में, इसलिए, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मुद्दा संख्या 1 पर निष्कर्ष मकान मालिक के पक्ष में दिए जाने के बाद, निष्कासन आवेदन को सबलेटिंग के आधार पर मंजूरी दी जानी चाहिए थी। इसलिए, मैं मुद्दा संख्या 3 पर अपीलीय प्राधिकरण के निष्कर्ष को उलट दूंगा और कहूंगा कि बानू मल ने नंद सरूप को 'ए' चिह्नित कमरा दिया था और इसलिए, सबलेटिंग के आधार पर बेदखली के लिए उत्तरदायी था।

11. प्रतिवादी के वकील ने तब तर्क दिया कि किरायेदार के खिलाफ निष्कासन के लिए इस आवेदन को दायर करने के लिए मकान मालिक के पास कार्रवाई का कोई कारण नहीं था, क्योंकि किराया नोट, एक्जिबिट ए -1 के आधार पर किरायेदारी एक वर्ष के लिए बनाई गई थी और इसे 31 दिसंबर 1966 को समाप्त होना था। मकान मालिक 19 अक्टूबर 1966 को निकासी आवेदन दायर करने का हकदार नहीं था, यानी किरायेदारी की अवधि समाप्त होने से पहले, जब तक कि उक्त किरायेदारी को पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के प्रावधानों के तहत निर्धारित नहीं किया गया था। तर्क यह था कि भले ही किरायेदार की ओर से सबलेटिंग साबित हो गई थी, क्योंकि यह किराया नोट की किसी भी शर्त पर निषिद्ध नहीं था, मकान मालिक पट्टे की समाप्ति से पहले निष्कासन आवेदन दायर नहीं कर सकता था, जो किरायेदार के पक्ष में बनाया गया था। विद्वान वकील के अनुसार, 31 दिसंबर, 1966 के बाद ही दायर किया जा सकता है।

12. किरायेदार ने अपने लिखित वक्तव्य में या किराया नियंत्रक के समक्ष या अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष भी यह मुद्दा नहीं उठाया था। आपत्ति पूरी तरह से कानून का एक हिस्सा होने के कारण मैंने पहली बार यहां बहस करने की अनुमति दी थी। अधिनियम की धारा 13 (1) में कहा गया है-

"इस अधिनियम के लागू होने से पहले या बाद में पारित डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा या किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में, इस धारा के प्रावधानों के अनुसार, या पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1947 की धारा 13 के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को इससे बेदखल नहीं किया जाएगा जैसा कि बाद में संशोधित किया गया।

13. इस प्रावधान को पढ़ने से पता चलेगा कि एक किरायेदार को अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के बिना किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में बेदखल नहीं किया जा सकता है, अर्थात्, यदि कोई किरायेदार धारा 13 में उल्लिखित किसी भी शर्त का उल्लंघन करता है और इस प्रकार मकान मालिक को उसे बेदखल करने का कारण देता है, उसे अपनी किरायेदारी की समाप्ति से पहले भी निकाला जा सकता है। यह व्याख्या इसी धारा की उपधारा (3) से और स्पष्ट है। उपधारा (3) उन आधारों को बताती

है जिन पर एक मकान मालिक अपने किरायेदार को आवासीय भवन या किराए की जमीन के कब्जे में रखने का निर्देश देने के लिए किराया नियंत्रक को आवेदन कर सकता है। धारा 13(3) में जोड़ा गया पहला परंतुक निम्नलिखित शब्दों में है:-

"बशर्ते कि जहां किरायेदारी मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक निर्दिष्ट अवधि के लिए है, मकान मालिक, उप-पैराग्राफ (आई-ए) के अलावा, ऐसी अवधि की समाप्ति से पहले इस उप धारा के तहत आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

इस परंतुक के अनुसार, विधायिका का इरादा बिल्कुल स्पष्ट है कि जहां किरायेदारी एक निश्चित अवधि के लिए है, मकान मालिक किरायेदारी अवधि की समाप्ति से पहले इस उपधारा के तहत किरायेदार की बेदखली के लिए आवेदन नहीं कर पाएगा, लेकिन वह केवल एक शर्त के तहत ऐसा कर सकता है, यानी यदि उसका मामला उप-पैराग्राफ द्वारा कवर किया गया है, (i-a), जो इस प्रकार पढ़ता है: –

"एक आवासीय इमारत के मामले में, यदि मकान मालिक भारत संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य है और उसे अपने परिवार के कब्जे के लिए इसकी आवश्यकता है और यदि वह भारतीय सैनिक (मुकदमेबाजी) अधिनियम, 1925 की धारा 7 में संदर्भित निर्धारित प्राधिकरण का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करता है; कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के अर्थ के भीतर विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है।

14. इसका मतलब है कि विधायिका का इरादा है कि एक निश्चित अवधि के लिए किरायेदारी में, किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है यदि उसका मामला अधिनियम की धारा 13 (2) के प्रावधानों के तहत आता है। यदि, हालांकि, उसका मामला धारा, 13 की उप-धारा (3) के प्रावधानों के भीतर आता है, तो किरायेदार को किरायेदारी अवधि की समाप्ति से पहले बेदखल नहीं किया जा सकता है, सिवाय एक शर्त के, अर्थात्, यदि मकान मालिक धारा 13 (3) (ए) (आई-ए) के भीतर अपना मामला ला सकता है। तत्काल मामले में, मकान मालिक सबलेटिंग के आधार को साबित करने में सक्षम रहा है, जो धारा 13 (2) के तहत आता है और इसलिए, किरायेदारी की समाप्ति से पहले भी किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। वकील की यह दलील भी विफल हो जाती है।

15. परिणाम यह है कि यह याचिका सफल होती है- अपीलिय प्राधिकरण के आदेश को उलट दिया जाता है और किराया नियंत्रक के आदेश को बहाल कर दिया जाता है। इस मामले की परिस्थितियों में, मैं पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ देता हूं। हालांकि, किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए दो महीने का समय 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।

ओमेश

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी