

समक्ष डीएस तेवतिया और जेवी गुप्ता, न्यायमूर्ति

मुख्तियार सिंह राठी,- याचिकाकर्ता,

बनाम

सतवंत कौर, प्रतिवादी।

1984 की सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 2465

24 अप्रैल 1986.

हरियाणा शहरी ( किराया और बेदखली नियंत्रण ) अधिनियम (1973 का XI ) - धारा 2 (डी) और (जी) और 13 (2) (ii) (ए) और (बी) - आवास के लिए एक वकील द्वारा किराए पर लिया गया परिसर उद्देश्य - मकान मालिक की सहमति के बिना किरायेदार द्वारा उपरोक्त परिसर के छोटे हिस्से को कार्यालय के रूप में उपयोग किया जा रहा है - नष्ट की गई इमारत - क्या धारा 2 (डी) के संदर्भ में इसे गैर-आवासीय में परिवर्तित किया जा सकता है - किरायेदार का कार्य इमारत के एक हिस्से को कार्यालय के रूप में उपयोग करना - क्या यह उपयोगकर्ता के परिवर्तन के समान है - किरायेदार ने कहा - क्या अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के प्रावधानों के तहत बेदखल किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (3) (ए) (ii) को पढ़ने से पता चलता है कि मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है यदि उसे इसकी आवश्यकता है। अपने बेटे द्वारा कार्यालय या परामर्श कक्ष के रूप में उपयोग जो एक वकील या एक पंजीकृत व्यवसायी के रूप में अभ्यास शुरू करना चाहता है। दूसरे शब्दों में, इमारत एक आवासीय इमारत बनी रहेगी, भले ही इसे एक वकील के रूप में अभ्यास शुरू करने के लिए (Para 5) उक्त उद्देश्य के लिए खाली किया गया हो, और इसका उपयोग उसी रूप में किया जा रहा हो। यह अपने आप में इस बात का द्योतक है कि इमारत आवासीय इमारत ही बनी रहती है, भले ही इसका उपयोग वकील द्वारा कार्यालय या परामर्श कक्ष के रूप में किया जाता हो। इस प्रकार यह माना जाना चाहिए कि नष्ट की गई इमारत आवासीय इमारत बनी रहेगी और इसे अधिनियम की धारा 2 (डी) द्वारा परिभाषित गैर-आवासीय इमारत में परिवर्तित नहीं किया जाएगा।

अभिनिर्धारित कि एक बार जब यह पाया जाता है कि केवल निवास के लिए किराए पर दी गई इमारत का उपयोग कार्यालय-सह-निवास के रूप में किया जा रहा है, तो किरायेदार इमारत के उपयोगकर्ता के परिवर्तन के आधार पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है , अर्थात्, ऐसी इमारत का उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए जिसके लिए उसे पट्टे पर दिया गया था उपयोग किया जा रहा था। और इस प्रकार किरायेदार को अधिनियम की धारा 13(2) (ii)(बी) के प्रावधानों के तहत ध्वस्त भवन से बेदखल किया जा सकता है। अपीलीय प्राधिकारी श्री (Paras 7 and 8) केसी गुप्ता के न्यायालय के आदेश के संशोधन के लिए हरियाणा अधिनियम की धारा 15(6) के तहत याचिका , दिनांक 2 जून, 1982 को श्री जे. डी. चांदना, एचसीएस, रेंट कंट्रोलर, पानीपत ने

याचिका को स्वीकार करते हुए प्रतिवादी को विवादित परिसर के खाली कब्जे को याचिकाकर्ता को इस आदेश की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर सौंपने का आदेश दिया।

याचिकाकर्ता की ओर से केएस थापर, अधिवक्ता, दीपक थापर, अधिवक्ता और मोती लाल सैनी, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता श्री वीके झांड़ी के साथ आरएल सेठिया /

निर्णय

जेवी गुप्ता, न्यायमूर्ति

1. यह किरायेदार की याचिका है जिसके खिलाफ नीचे के दोनों अधिकारियों द्वारा बेदखली का आदेश पारित किया गया है।

प्रतिवादी सतवंत कौर ने किराएदार मुख्तियार सिंह को उस खाली परिसर से बेदखल करने की मांग की, जिसमें एक आवासीय मकान नंबर 11-एल, मॉडल टाउन, पानीपत शामिल है, जो उसे 4 जुलाई 1970 से 106/- रुपये के मासिक किराए पर दिया गया था। उसकी बेदखली का दावा *अन्य बातों के साथ-साथ* इस आधार पर किया गया था कि घर उसे आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था, लेकिन उसने उसकी लिखित सहमति के बिना इसे गैर-आवासीय भवन में बदल दिया था और वह इसका उपयोग कर रहा था। यह दूसरे उद्देश्य के लिए है कि जो उसे दिया गया है, यानी उसे निवास के लिए दिया गया था, लेकिन उसने इसका उपयोग कानूनी अभ्यास के लिए करना शुरू कर दिया था। बेदखली आवेदन का किरायेदार द्वारा *अन्य बातों के साथ-साथ* इस आधार पर विरोध किया गया था कि आवेदन सिद्धांतों या *न्यायिक न्याय द्वारा वर्जित था*, और इसलिए, यह रखरखाव योग्य नहीं था। योग्यता के आधार पर, यह दलील दी गई कि शुरू से ही उन्होंने मकान के एक कमरे में अपने निवास के साथ-साथ अपने पेशे के लिए स्वामित्वहीन परिसर ले रखा था और उसके शेष हिस्से में रह रहे थे। निष्कासन आवेदन में लगाए गए अन्य आरोप भी विवादित थे। यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि वर्तमान बेदखली आवेदन दाखिल करने से पहले, मकान मालकिन ने किरायेदार को जमीन पर बेदखल करने के लिए 9 अगस्त, 1976 को बेदखली आवेदन दायर किया था, क्योंकि उसे उसके स्वयं का उपयोग एवं व्यवसाय के लिए इसकी वास्तविक आवश्यकता थी। उक्त आवेदन में, किरायेदार की ओर से दलील दी गई थी कि इमारत गैर-आवासीय थी क्योंकि इसका एक हिस्सा उसके द्वारा व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा रहा था, क्योंकि वह पानीपत में अपना कार्यालय रखने के लिए एक प्रैक्टिसिंग वकील था और इसलिए निष्कासन आवेदन बर्खास्तगी योग्य है। उसमें लिखित कथन की प्रमाणित प्रति Ex. पी. 4 है। इतना ही नहीं, किरायेदार ने उक्त बेदखली आवेदन में एक आवेदन भी दिया है जिसकी प्रमाणित प्रति Ex. पी. 3 है। अतिरिक्त मुद्दे तैयार करने के लिए उसके पैराग्राफ 2 में कहा गया था -

"प्रतिवादी ने अपने संशोधित जवाबदावे दिनांक 4.4.1977 में प्रारंभिक आपत्तियों के पैरा नंबर 2 में दलील दी है कि विवाद में संपत्ति गैर-आवासीय थी क्योंकि इसका मुख्य भाग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा है। प्रतिवादी के पास अपना कार्यालय और पुस्तकालय है,

जो कि पानीपत में एक प्रैक्टिसिंग वकील है, लेकिन इस संबंध में माननीय न्यायालय द्वारा कोई मुद्दा नहीं बनाया गया है, जो पार्टियों के बीच विवाद के निर्णय के लिए और न्याय के हित में बहुत महत्वपूर्ण है। "

किरायेदार की याचिका को किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने खारिज कर दिया था। अपीलकर्ता प्राधिकारी के निर्णय की प्रमाणित प्रति Ex. पी5 है। उसमें निर्धारित किया गया है. -

"फिर भी, प्रतिवादी (किरायेदार) के पास यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि उसने यह इमारत दोनों उद्देश्यों के लिए किराए पर ली थी, यानी एक वकील के रूप में अपने कार्यालय के लिए और अपने निवास के लिए, न कि केवल निवास के लिए।"

इस प्रकार, किरायेदार की यह दलील कि इमारत गैर-आवासीय थी क्योंकि वह इसके एक हिस्से में अपना वकालत का व्यवसाय कर रहा था, खारिज कर दी गई। हालाँकि, मकान मालकिन उक्त निष्कासन आवेदन में विफल रही क्योंकि वह अपने उपयोग और कब्जे के लिए आवंटित परिसर की *वास्तविक आवश्यकता को साबित नहीं कर सकी*। बेदखली का आवेदन जिसमें से वर्तमान पुनरीक्षण याचिका उत्पन्न हुई है, 27 सितंबर 1979 को उनके द्वारा मुख्य रूप से इस आधार पर दायर किया गया था कि किरायेदार द्वारा परिसर के उपयोग में बदलाव किया गया था। बेदखली का यह आधार उसे किरायेदार द्वारा स्वयं पहले बेदखली आवेदन में उसके द्वारा की गई दलील के आधार पर उपलब्ध कराया गया था, जिसमें उसके द्वारा यह दलील दी गई थी कि विचाराधीन इमारत गैर-आवासीय है क्योंकि वह अपना कार्यालय चला रहा था।

2. विद्वान किराया नियंत्रक ने पाया कि किरायेदार को उसके उपयोगकर्ता के परिवर्तन के आधार पर आवंटित परिसर से बेदखल किया जा सकता है। यह दलील कि मकान मालकिन को अपने बेटे के उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की *वास्तविक आवश्यकता थी, खारिज कर दी गई*। किरायेदार की ओर से उठाई गई *पुनर्न्यायिकता* की दलील को भी खारिज कर दिया गया। नतीजतन, बेदखली आवेदन की अनुमति दी गई और उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया। अपील में, विद्वान अपीलकर्ता प्राधिकारी ने पट्टे पर दिए गए परिसर के उपयोगकर्ता के परिवर्तन के सवाल पर किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की पुष्टि की और इस प्रकार उसके खिलाफ और मकान मालकिन के पक्ष में पारित बेदखली आदेश को बरकरार रखा। उसी से असंतुष्ट होकर, किरायेदार ने इस पुनरीक्षण याचिका को प्राथमिकता दी जो अकेले बैठे हुए मेरे सामने आई।

3. उस समय किरायेदार की ओर से तर्क दिया गया था कि भले ही वह इमारत के एक कमरे का उपयोग अपने कार्यालय और पुस्तकालय के लिए कर रहा था, लेकिन यह उपयोगकर्ता में बदलाव के बराबर नहीं था क्योंकि इमारत अभी भी आवासीय बनी हुई थी। हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1973, जो पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत 'अनुसूचित भवन' की किसी भी श्रेणी का प्रावधान नहीं करता है। चूंकि मामला महत्वपूर्ण पाया गया था, इसलिए मेरे द्वारा 5 मार्च, 1985 के आदेश के तहत मामले को एक बड़ी बेंच को भेजा गया था, ताकि यह तय किया जा सके कि आवासीय भवन का एक हिस्सा, पेशे को चलाने के प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जाता है या नहीं। एक वकील द्वारा वकालत, क्या यह अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के अर्थ में उपयोगकर्ता का परिवर्तन होगा या नहीं। इस तरह ये केस हमारे सामने रखा गया है।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि एक वकील का पेशा 'व्यापार' या 'व्यवसाय' नहीं है, और इसलिए, कार्यालय-सह-निवास के रूप में इमारत का उपयोग करने से इमारत की प्रकृति में कोई बदलाव नहीं आया, और यह अधिनियम की धारा 2(जी) के तहत परिभाषित आवासीय भवन होना। विद्वान वकील के अनुसार, गैर-आवासीय भवन की परिभाषा धारा 2 (डी) के तहत दी गई है, जिसका अर्थ है एक ऐसी इमारत जिसका उपयोग मुख्य रूप से व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से किया जा रहा है, या आंशिक रूप से व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्य से और आंशिक रूप से आवास के लिए किया जा रहा है। निवास का उद्देश्य, इस शर्त के अधीन कि जो व्यक्ति भवन में व्यवसाय या व्यापार करता है वह वहीं रहता है। इस प्रकार, विद्वान वकील ने तर्क दिया, गैर-आवासीय भवन की उक्त परिभाषा में 'व्यवसाय और व्यापार' शब्द एक वकील के मामले को कवर नहीं करता है। इस तर्क के समर्थन में, उन्होंने **वी. शशिधरन बनाम मैसर्स पीटर और कर्णकर एआईआर 1984 सुप्रीम कोर्ट 1700 का हवाला दिया।** दूसरी ओर, मकान मालकिन प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि जैसे ही किरायेदार आवासीय भवन को एक वकील कार्यालय के रूप में उपयोग करना शुरू कर देता है, यह एक आवासीय भवन नहीं रह जाता है और गैर-आवासीय भवन के अंतर्गत आ जाएगा। इस तर्क के समर्थन में, उन्होंने **एस. मोहन लाल बनाम आर. कोंडजाह एआईआर 1979 सुप्रीम कोर्ट 1132: 1979(1) आरसीआर 708** और **धरम वीर बनाम डॉ. विनोद महाजन एआईआर 1985 पंजाब और का हवाला दिया। हरियाणा 169 : 1985(2) आरसीआर 105** का संदर्भ दिया।

5. इस बिंदु पर पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हमारा विचार है कि यदि आवासीय भवन का एक हिस्सा एक वकील द्वारा अपने कार्यालय के लिए भी उपयोग किया जाता है, तो भवन अभी भी आवासीय भवन बना हुआ है और इसे धारा 2(डी) के अनुसार गैरआवासीय भवन में परिवर्तित नहीं किया गया। इसका कारण ढूँढना ज्यादा दूर नहीं है क्योंकि धारा 13(3)(ए)(ii) के तहत, मकान मालिक अपने किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है यदि उसे अपने बेटे द्वारा कार्यालय या परामर्श कक्ष के रूप में उपयोग करने की आवश्यकता है जो अभ्यास शुरू करने का इरादा रखता है। एक वकील के रूप में या एक पंजीकृत व्यवसायी के रूप में..... इसका मतलब है कि एक मकान मालिक अपने बेटे द्वारा एक वकील के रूप में अभ्यास शुरू करने के लिए कार्यालय या परामर्श कक्ष के प्रयोजन के लिए आवासीय भवन से किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है। दूसरे शब्दों में, इमारत आवासीय इमारत ही बनी रहती है, भले ही इसे वकील के रूप में प्रैक्टिस शुरू करने के लिए उक्त उद्देश्य के लिए खाली कराया गया हो, और उसी रूप में इसका उपयोग किया जा रहा हो। इसके अलावा, धारा 2 शुरूआती शब्दों से शुरू होती है, "इस अधिनियम में जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ भी प्रतिकूल न हो....."। इसलिए, क्या वकील के पेशे को व्यवसाय या व्यापार कहा जा सकता है या नहीं, यह उस संदर्भ में देखा जाना चाहिए जिस संदर्भ में उक्त शब्द का उपयोग किया जाता है। किसी दिए गए मामले में, 'व्यवसाय' शब्द में वकील का पेशा भी शामिल हो सकता है जबकि किसी अन्य मामले में इसे इस तरह शामिल नहीं किया जा सकता है। इस संदर्भ में, वी. शशिधरन के मामले (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य की निम्नलिखित टिप्पणियाँ काफी प्रासंगिक हैं:

आज के वकीलों की भूमिका के बारे में जो भी लोकप्रिय धारणा या गलतफ़हमी हो और एक ओर एक पेशे और दूसरी ओर व्यापार या व्यवसाय के बीच अंतर कम हो रहा हो, यह सामान्य बात है कि, परंपरागत रूप से, वकील कोई व्यापार नहीं करते हैं या व्यवसाय न ही वे 'ग्राहकों' को

सेवाएँ प्रदान करते हैं। एक वकील के कार्यालय या वकीलों की एक फर्म के कार्यालय के मामले में धारा 2 (15) में परिभाषा का संदर्भ और वाक्यांश अनुपयुक्त है।

किसी भी मामले में, यह तथ्य कि मकान मालिक का बेटा, जो वकील के रूप में प्रैक्टिस शुरू करना चाहता है, आवासीय भवन को किसी कार्यालय या परामर्श कक्ष के लिए खाली करवा सकता है, यह स्वयं इस तथ्य का संकेत है कि भवन आवासीय भवन ही बना रहेगा। यदि इसका उपयोग उक्त उद्देश्य के लिए किया जाए। इन परिस्थितियों में किरायेदार-याचिकाकर्ता के वकील का यह तर्क कि इमारत अभी भी आवासीय इमारत बनी हुई है, सही मानी जाती है।

6. यह अपने आप में मामले के तथ्यों का निर्णय नहीं करता है क्योंकि किरायेदार को बेदखल करने के लिए अधिनियम की धारा 13(20(ii)(डी) के तहत उपलब्ध जमीन पर किरायेदार मकान मालिक की सहमति के बिना इमारत या किराए की जमीन का उपयोग करता है। जिस उद्देश्य के लिए इसे पट्टे पर दिया गया था, उसके लिए यह आवश्यक नहीं है कि किरायेदार ने इमारत की प्रकृति को आवासीय से गैर-आवासीय या इसके विपरीत में बदल दिया है। यदि यह साबित हो जाता है कि किरायेदार ने इमारत को बेदखल कर दिया है, तो वह बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है। वर्तमान मामले में, नीचे दिए गए दोनों प्राधिकारियों द्वारा यह तथ्य के रूप में स्पष्ट किया गया था कि ध्वस्त परिसर को किरायेदार को अकेले रहने के लिए किराए पर दिया गया था। इस निष्कर्ष को पहले कभी चुनौती नहीं दी गई थी मामले की सुनवाई के दौरान में इस पीठ के समक्ष अकेले नहीं था। यह स्वयं किरायेदार का मामला है कि वह इमारत के एक कमरे में एक वकील के रूप में अपना कार्यालय चला रहा था, हालांकि उसने यह भी दलील दी थी कि शुरू से ही उसने निवास के साथ-साथ अपने पेशे के लिए भी हस्तांतरित परिसर मकान ले रखा था। हालांकि, जैसा कि पहले देखा गया था, इस याचिका को नीचे के अधिकारियों द्वारा कभी स्वीकार नहीं किया गया था और यह एक तथ्य के रूप में पाया गया था कि इमारत केवल निवास के लिए किराए पर दी गई थी। इसलिए, यह निर्धारित किया जाना चाहिए कि क्या यह उपयोगकर्ता के परिवर्तन के बराबर है, क्योंकि इमारत को पट्टे पर दिए गए उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग में लाया गया था।

7. इस स्थिति का सामना करते हुए, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि केवल ब्रीफ को अपने घर ले जाकर और अपने निवास पर मामले तैयार करके, याचिकाकर्ता ने किरायेदारी के उद्देश्य को नहीं बदला, और इस संबंध में उन्होंने दिल्ली उच्च न्यायालय के एक फैसले [वरयाम सिंह दुग्गल बनाम श्रीमती सावित्री देवी, 1984 \(1\) आरसीआर 52](#) पर दृढ़ता से भरोसा किया। जहां यह माना गया था कि "किसी के घर में व्यावसायिक रिकॉर्ड और फाइलें और किसी के व्यवसाय से संबंधित पत्रों और खातों का लेखन रखने से वह कार्यालय में परिवर्तित नहीं हो जाता है। अधिकांश कामकाजी लोग अपना अधूरा काम घर ले जाते हैं बातचीत शाम को की जाएगी, लेकिन किसी ने कभी भी यह सुझाव देने का सपना नहीं देखा होगा कि यह उनके घर को कार्यालय या व्यावसायिक परिसर में बदल देगा। अन्यथा, शायद ही कोई ऐसा परिसर होगा जिसके बारे में कहा जा सके कि इसका उपयोग पूरी तरह से आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है। वास्तव में किरायेदार द्वारा ऐसा मामला कभी स्थापित नहीं किया गया था कि वह मामलों की तैयारी के लिए बस अपने कागज़ घर में ले जाए। उनके खिलाफ दायर पहले निष्कासन आवेदन में उनके द्वारा स्पष्ट रुख यह था कि इमारत का मुख्य हिस्सा उनके द्वारा अपने कार्यालय और पुस्तकालय के माध्यम से व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा रहा था, क्योंकि वह पानीपत में एक प्रैक्टिसिंग वकील थे। यहां

तक कि वर्तमान निष्कासन आवेदन में भी, लिखित बयान में यह रुख अपनाया गया है कि परिसर को कार्यालय-सह-निवास के लिए किराए पर दिया गया था, न कि उपरोक्त निवास के लिए। इस प्रकार, यह सफलतापूर्वक तर्क नहीं दिया जा सका कि हस्तांतरित परिसर का उपयोग केवल निवास के लिए किया जा रहा था, न कि कार्यालय-सह-निवास के लिए। यह अंतर स्वयं दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा दिए गए फैसले पर आधारित था, जहां यह देखा गया था (पैरा 56 के अनुसार):

"मैं मानता हूँ कि उस चरण को परिभाषित करना आसान नहीं है जिस पर कोई गतिविधि व्यावसायिक गतिविधि बन जाती है। लेकिन वाणिज्यिक गतिविधि की लगभग अपरिवर्तनीय विशेषता जनता के साथ किसी प्रकार का व्यवहार है। यह वस्तुओं की खरीद और बिक्री हो सकती है, बैठक एक वकील द्वारा ग्राहकों की संख्या, एक डॉक्टर द्वारा रोगियों का उपचार इत्यादि। भवन निर्माण ठेकेदार के मामले में, इसका मतलब होगा, यदि अधिक कुछ नहीं तो कम से कम अपने ग्राहकों के साथ बैठक, बातचीत और सम्मेलन। यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं है ऐसी कोई भी गतिविधि इन परिसरों में की गई थी। यहां तक कि वरयाम सिंह भी नहीं कहते हैं कि वह अपने ग्राहकों से यहां मिले थे। वह सबसे आगे यह कहते हैं कि श्रमिक और अन्य लोग आते रहते हैं।"

यह स्वयं किरायेदार का मामला है कि उसका कार्यालय स्वामित्वहीन परिसर में है, जिसका स्पष्ट अर्थ है कि वह वहां अपने ग्राहकों से मिल रहा है और उनके साथ व्यवहार कर रहा है। ऐसा होने पर, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि आवासीय भवन का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया था जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था। इस संबंध में, [देस राज बनाम शाम लाल, 1982 \(2\) आरसीआर 379: एआईआर 1980 पंजाब और हरियाणा 229 के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले का संदर्भ दिया जाना चाहिए](#), जहां यह माना गया था कि जब ध्वस्त परिसर को किराए पर एक दुकान के रूप में दिया गया था, और उसे गोदाम के रूप में उपयोग किया जा रहा था, यह उपयोगकर्ता के परिवर्तन के समान था। उस मामले से निपटने के दौरान यह देखा गया:

उदाहरण के लिए, ऐसे मामले में जहां ध्वस्त इमारत को आवासीय, भवन या घर आदि के रूप में वर्णित किया गया है, उसका उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाना है, भले ही किराया विलेख में, यह आगे नहीं बताया गया हो कि ध्वस्त इमारत विशेष रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाना है।"

इसका कारण यह है कि यदि इमारत केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए दी गई थी, और किरायेदार एक वकील के रूप में अपना कार्यालय शुरू करता है और इमारत को कार्यालय-सह-निवास के रूप में उपयोग करता है तो उस स्थिति में ग्राहक उससे मिलने आएंगे और इससे मकान मालिक के लिए उपद्रव हो सकता है यदि वह उसके किसी हिस्से में रह रहा है। इससे इमारत को कुछ हद तक नुकसान पहुंचने की भी संभावना है। इस प्रकार किरायेदार-याचिकाकर्ता की ओर से उठाए गए तर्क में कोई दम नहीं है कि जब तक उपयोगकर्ता के परिवर्तन से मकान मालिक के अधिकारों पर किसी भी तरह से प्रतिकूल प्रभाव न पड़े, वह बेदखल करने का हकदार नहीं है। जिस क्षण किरायेदार इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए करता है जिसके लिए उसे पट्टे पर दिया गया है तो

वह बेदखली के लिए उत्तरदायी होता है जैसा कि अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत प्रदान किया गया है। आवास और कार्यालय-सह-निवास दोनों के लिए भवन का उपयोग एक समान नहीं किया जा सकता।

8. इसमें कोई विवाद नहीं है कि संबंधित शहरी क्षेत्र में यह एकमात्र घर है जिसका स्वामित्व मकान मालकिन सतवंत कौर के पास है। इससे पहले, उसने इस आधार पर बेदखली का आवेदन दायर किया था कि उसे वास्तविक रूप से अपने उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता थी, और वहां किरायेदार द्वारा दलील दी गई थी कि यह एक गैर-आवासीय इमारत थी क्योंकि इसके मुख्य भाग का उपयोग किया जा रहा था। उनके द्वारा अपने कार्यालय और पुस्तकालय के रूप में व्यावसायिक उद्देश्य, वह पानीपत में एक प्रैक्टिसिंग वकील हैं। वास्तव में, किरायेदार द्वारा उठाए गए इस रुख ने मकान मालकिन को अपने किरायेदार के खिलाफ इस आधार पर निष्कासन की कार्यवाही करने के लिए मजबूर किया कि उसने इमारत का उपयोगकर्ता बदल दिया था। इन परिस्थितियों में एक बार जब यह पाया जाता है कि वह इमारत का उपयोग कार्यालय-सह-निवास के रूप में कर रहा था, तो उसे इस आधार पर बेदखल किया जा सकता है कि उसने इमारत का उपयोगकर्ता बदल दिया है, यानी उसने उसे जिस उद्देश्य के लिए उपयोग किया है उसके अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग करना शुरू कर दिया है। उसे पट्टे पर दिया गया था। नतीजतन, यह याचिका विफल हो जाती है और जुर्माने के साथ खारिज की जाती है।

9. तथापि, किरायेदार को परिसर को खाली करने के लिए तीन माह का समय दिया जाता है, बशर्ते किराए की बकाया राशि, यदि कोई हो, एक माह के भीतर जमा की जाती है और साथ ही लिखित में यह वचन दिया जाता है कि तीन माह की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद खाली कब्जा मकान मालकिन को सौंप दिया जाएगा और किराया अथवा उक्त तीन माह की उक्त अवधि का भुगतान प्रत्येक अगले महीने की 10 तारीख तक नियमित रूप से अग्रिम रूप से किया जाएगा।

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।

उदित अग्रवाल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

करनाल, हरियाणा