*समक्ष पी. सी. जैन मुख्य न्यायाधीश, एसपी गोयल और डी. वी. सहगल, न्यायमूर्ति*

हरीश चंद और अन्य - याचिकाकर्ता

*बनाम*

किरपा राम - *उत्तरदाता*

*1983 की सिविल पुनरीक्षण संख्या* 2615

19 दिसंबर, 1985

*हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम,* 1973 - धारा 2 (एच) - गैर-आवासीय भवन के कब्जे में एक वैधानिक किरायेदार के खिलाफ पारित निष्कासन का आदेश - निष्कासन आदेश के खिलाफ अपील के लंबित रहने के दौरान किरायेदार की मृत्यु हो जाती है - अपील के *साथ आगे बढ़ने के लिए मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधि - ऐसे उत्तराधिकारी - क्या उनके पास ऐसे परिसर में किरायेदारी का आनुवंशिक अधिकार है* - अधिनियम की *धारा 2 (एच) में दी गई किरायेदार की परिभाषा* - क्या आवासीय और गैर-आवासीय भवनों के किरायेदारों *पर लागू होती है - गैर-आवासीय भवन के संबंध में किरायेदारी और विरासत के आदेश का हस्तांतरण - चाहे उत्तराधिकार के सामान्य कानून द्वारा शासित हो - ऐसे किरायेदार - क्या अधिनियम द्वारा प्रदान की गई सुरक्षा का आनंद लेना जारी रखते हैं।*

अभिनिर्धारित कि किरायेदारी की विरासत की शर्त और आदेश जो हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 2 (एच) में संलग्न अनुसूची के साथ पढ़ा जाता है, उनके आवेदन में "आवासीय भवन" तक सीमित है, किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में "गैर-आवासीय भवन" के संबंध में किरायेदारी किरायेदार पर लागू उत्तराधिकार के सामान्य कानून के अनुसार मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों पर निर्भर करती है और मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी जो मृतक किरायेदार के जूते में कदम रखते हैं, हरियाणा अधिनियम द्वारा प्रदान की गई सुरक्षा का आनंद लेते हैं

(पैरा 17)

1. मातेश्वर दयाल *बनाम* ओम प्रकाश 1984 (2) आरएलआर 678

2. ओम प्रकाश *बनाम* श्रीमती कैलाश वती और अन्य 1981 (1) आरसीजे 143

3. दलजीत सिंह और अन्य *बनाम* गुरमुख दास ए.आई.आर. 1981 पंजाब और हरियाणा 394

4. राकेश कुमार *बनाम* दौलत राम और अन्य 1984 (2) आरसीजे 27

(ख़ारिज)

श्री *आर एन बत्रा, अपीलीय प्राधिकारी, फरीदाबाद के न्यायालय द्वारा दिनांक* 22 *सितम्बर*, 1983 को पारित आदेश के *विरुद्ध धारा* 15 *हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण)* अधिनियम, 1973 *के तहत याचिका* में श्री वी एस *मलिक, एचसीएस, किराया नियंत्रक, पलवल के दिनांक* 31 *मई,* 1982 के आदेश की पुष्टि की गई जिसमें याचिकाकर्ता के *आवेदन को स्वीकार करते हुए प्रतिवादी को मृत परिसर के खाली कब्जे को याचिकाकर्ता को सौंपने के लिए तीन महीने का समय दिया और पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।*

*(इस मामले को माननीय न्यायमूर्ति जे एम टंडन ने* 15 नवंबर, 1984 के *आदेश* के तहत मामले में *शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न के रूप में बड़ी पीठ को भेजा था। माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री पीसी जैन और माननीय न्यायमूर्ति डी. वी. सहगल की खंडपीठ* ने 25 *सितंबर,* 1985 के आदेश के तहत *मामले को पूर्ण पीठ को भेज दिया। मुख्य न्यायाधीश श्री पीसी जैन, माननीय न्यायमूर्ति श्री एस पी गोयल और माननीय न्यायमूर्ति डी वी सहगल की पूर्ण पीठ ने इसमें शामिल प्रश्न का उत्तर दिया और कानून के अनुसार गुण-दोष के आधार पर निर्णय के लिए मामले को एकल पीठ को वापस लौटा दिया। माननीय न्यायमूर्ति डी. वी. सहगल की एकल पीठ ने* 23 *जनवरी,* 1987 को मामले का फैसला किया।

*याचिकाकर्ता की ओर से* वकील ए. एस. ग्रेवाल के साथ वकील आरएल सरीन

*प्रतिवादियों की ओर से* आर. एस. मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ एस. के. जैन, एन. के . खोलसा और रणदीप सिंह, अधिवक्ता

**निर्णय**

**डी.वी. सहगल, न्यायमूर्ति**

1. यह सटीक प्रश्न जो इस पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारण की मांग करता है, निम्नलिखित शब्दों में है: -
"क्या हरियाणा राज्य में गैर-आवासीय इमारत में 'वैधानिक किरायेदार' के अधिकार हरियाणा शहरी (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के तहत वंशानुगत नहीं हैं?

2. हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षिप्त में 'हरियाणा अधिनियम') की धारा 15 (6) के तहत इस याचिका में उठाए गए विवाद को उजागर करने के लिए कुछ तथ्य निम्नानुसार हैं: -

3. प्रतिवादी किरपा राम ओम प्रकाश (अब मृत) द्वारा एक "वैधानिक किरायेदार" के रूप में कब्जे वाली विवादित गैर-आवासीय इमारत का मकान मालिक है । मकान मालिक प्रतिवादी ने

(ग) दिनांक 6.5.1980 को अधिनियम की धारा 13 के अधीन किरायेदार को निष्कासित करने के लिए एक आवेदन दायर किया जिसे किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 31-05-1982 के अपने आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी। किरायेदार ने किराया नियंत्रक के आदेश के विरुद्ध दिनांक 11.06.1982 को अपील दायर की। तथापि, अपील के लंबित रहने के दौरान किरायेदार ओम प्रकाश की 17-9-1982 को मृत्यु हो गई। ओम प्रकाश मृतक के उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधि होने का दावा करने वाले वर्तमान याचिकाकर्ताओं ने अपीलीय प्राधिकरण में आवेदन किया कि उन्हें मृतक किरायेदार के स्थान पर अपीलकर्ता के रूप में शामिल किया जाए। अपीलीय प्राधिकरण ने अपने दिनांक 22.9.1983 के आदेश के तहत कहा कि विवाद में गैर-आवासीय भवन की किरायेदारी विरासत योग्य नहीं थी और याचिकाकर्ताओं को ओम प्रकाश मृतक के स्थान पर अपीलकर्ता के रूप में शामिल होने का कोई अधिकार नहीं था। ओम

प्रकाश के कानूनी प्रतिनिधि के रूप में शामिल होने के उनके अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया और अपील को भी खारिज कर दिया गया। इस आदेश के विरुद्ध वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई थी जो 15.11.1984 को जे.एम. टंडन, न्यायमूर्ति के समक्ष सुनवाई के लिए आई थी। याचिकाकर्ताओं द्वारा यह तर्क दिया गया था कि उन्हें मृतक किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में शामिल होने का अधिकार था, अगर ***हरि चंद और एक अन्य बनाम बनवारी लाल और अन्य, एआईआर 1981 पंजाब और हरियाणा 352: 1981 (2) आरसीआर 269*** पर भरोसा किया गया था। दूसरी ओर, मकान मालिक प्रतिवादी के विद्वान वकील ने ***गोरधन दास और अन्य बनाम श्रीमती धन माला देवी जैन, एआईआर 1984 पंजाब और हरियाणा 247*** पर भरोसा करते हुए तर्क दिया कि हरियाणा राज्य में एक गैर-आवासीय भवन की किरायेदारी हरियाणा अधिनियम के तहत विरासत योग्य नहीं है। प्रतिद्वंद्वी दलीलों को ध्यान में रखते हुए, टंडन, न्यायमूर्ति ने यह उचित समझा कि पुनरीक्षण याचिका को एक बड़ी पीठ द्वारा सुना जाना चाहिए। तत्पश्चात् यह मामला दिनांक 25-09-1985 को माननीय मुख्य न्यायाधीश और मेरी खंडपीठ के समक्ष आया। सुप्रीम कोर्ट के हालिया फैसले ***श्रीमती ज्ञान देवी आनंद बनाम जीवन कुमार और अन्य, एआईआर 1985 सुप्रीम कोर्ट 796: 1985 (1) आरसीआर 459*** को ध्यान में रखते हुए और इसके विपरीत इस न्यायालय की एक खंडपीठ के फैसले ***मातेश्वर दयाल बनाम ओम प्रकाश, 1984 (2) रेंट एलआर 678*** के रूप में रिपोर्ट किया गया था। इस मामले को पूर्ण पीठ के समक्ष रखने का निर्देश दिया गया था और इस तरह यह मामला हमारे सामने है।

4. शुरुआत में ही यह कहा जा सकता है कि **मातेश्वर दयाल के मामले (सुप्रा)** में, वैधानिक किरायेदार के विद्वान वकील ने स्वीकार किया कि हरियाणा राज्य में एक गैर-आवासीय इमारत की किरायेदारी विरासत योग्य नहीं थी। उक्त मामले में डिवीजन बेंच ने विद्वान वकील की इस चिंता पर अपना निर्णय दर्ज किया। तथापि, इस न्यायालय के कई एकल पीठ निर्णय हैं जिनका बाद में संदर्भ दिया जाएगा जिसमें कहा गया है कि हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) में दी गई किरायेदार शब्द की परिभाषा को ध्यान में रखते हुए हरियाणा राज्य में स्थित एक दुकान के संबंध में सांविधिक किरायेदारी वंशानुगत नहीं है। इस प्रकार

**श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा)** में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के मद्देनजर उपरोक्त प्रश्न की कुछ विस्तार से जांच करना आवश्यक है।

5. हरियाणा अधिनियम के लागू होने से पहले, हरियाणा राज्य में शहरी क्षेत्रों में मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद 'पंजाब अधिनियम' कहा जाता है) के प्रावधानों द्वारा शासित था। पंजाब अधिनियम की धारा 2 (आई) में 'किरायेदार' शब्द की परिभाषा शामिल है, जिसका प्रासंगिक हिस्सा निम्नानुसार है: -

"किरायेदार का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें किरायेदार भी शामिल है जो किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी अपने पक्ष में कब्जा बनाए रखता ।

हरियाणा अधिनियम में 'किरायेदार' शब्द की परिभाषा धारा 2 (एच) में निहित है। उसके संबंधित भाग का उत्पादन करना आवश्यक है -

"किरायेदार' का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें किरायेदार शामिल है जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद और ऐसे व्यक्ति की मृत्यु की स्थिति में कब्जा बनाए रखता है, ऐसे उत्तराधिकारी जो इस अधिनियम में संलग्न अनुसूची में उल्लिखित हैं और जो आमतौर पर उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रह रहे ।

6. हरियाणा अधिनियम में संलग्न अनुसूची में मृत किरायेदार के निम्नलिखित उत्तराधिकारियों का उल्लेख है:-

"बेटा, बेटी, विधवा पिता, माता, दादा-दादी, दादा-दादी, पूर्व-मृतक बेटे का बेटा, पूर्व-मृतक बेटे की अविवाहित बेटी, और एक मृतक बेटे की विधवा।

7. एक किरायेदार जो किरायेदारी की समाप्ति के बाद किरायेदार के परिसर के कब्जे में रहा, विभिन्न राज्यों द्वारा अधिनियमित किराया नियंत्रण कानूनों में निहित 'किरायेदार' शब्द की परिभाषा के आधार पर 'वैधानिक किरायेदार' के रूप में वर्णित किया गया। सुप्रीम कोर्ट ने ***आनंद निवास प्राइवेट लिमिटेड बनाम आनंदजी कल्याणजी पेढ़ी और अन्य, एआईआर 1965 सुप्रीम कोर्ट 414 और*** ***जेसी चटर्जी और अन्य बनाम श्री किशन टंडन और अन्य, एआईआर 1972 सुप्रीम कोर्ट 2526, 1972 आरसीआर 675*** - दो फैसलों में वैधानिक किरायेदार की स्थिति पर विचार किया।

**आनंद निवास के मामले (सुप्रा)** में जिस मुद्दे पर विचार किया गया था, वह बॉम्बे रेंट, होटल एंड लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 था, जिसे 1959 में संशोधित किया गया था। इसमें यह माना गया था कि एक वैधानिक किरायेदार को उसके कब्जे वाले परिसर में कोई दिलचस्पी नहीं है और उसके पास स्थानांतरित करने के लिए कोई संपत्ति नहीं है। एक वैधानिक किरायेदार, जैसा कि **आनंद निवास के मामले (सुप्रा)** में माना गया था, एक ऐसा व्यक्ति था जो अपने संविदात्मक अधिकारों के निर्धारण पर तब तक व्यवसाय में रहने की अनुमति देता था जब तक कि वह किरायेदारी की शर्तों और मानक किराए का पालन करता था और अनुमति देता था। व्यवसाय का उनका व्यक्तिगत अधिकार हस्तांतरित या सौंपे जाने में असमर्थ था और संपत्ति में उनकी कोई दिलचस्पी नहीं थी, ऐसी कोई संपत्ति नहीं थी जिस पर उप-पट्टे संचालित हो सकते थे, जेसी **चटर्जी का मामला (सुप्रा)** राजस्थान परिसर किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम, 1950 से संबंधित था और निर्णय के लिए सवाल यह था कि क्या एक वैधानिक किरायेदार की मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारी किरायेदारी में सफल होते हैं ताकि उक्त अधिनियम के संरक्षण का दावा किया जा सके। **आनंद निवास के मामले (सुप्रा)** पर, यह माना गया था कि अनुबंधित किरायेदारी की समाप्ति के बाद एक वैधानिक किरायेदार को कब्जे में बने रहने का केवल व्यक्तिगत अधिकार था और उसकी मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारियों को मूल किरायेदारी में कोई संपत्ति या ब्याज विरासत में नहीं मिला था।

8. हालांकि, एक वैधानिक किरायेदार की स्थिति, ***दमादी लाल और अन्य बनाम परमराम और अन्य, एआईआर 1976 सुप्रीम कोर्ट 2229: 1976 आरसीआर 584*** में उच्चतम न्यायालय के

फैसले के बाद मौलिक रूप से बदल गई है। यह निर्धारित किया गया था कि एक व्यक्ति सामान्य कानून के तहत अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में रहता है, लेकिन जिसे किराया नियंत्रण कानून द्वारा 'किरायेदार' के रूप में मान्यता प्राप्त है, इसमें कोई संदेह नहीं है कि उसे 'वैधानिक किरायेदार' के रूप में वर्णित किया गया है जो संविदात्मक किरायेदार से अलग है। जहां तक किराया नियंत्रण कानून का संबंध है, किराया नियंत्रण कानून में किरायेदार की परिभाषा में शामिल किए जाने के आधार पर एक सांविधिक किरायेदार को संविदात्मक किराए के समान ही रखा जाता है। इस प्रकार किराया नियंत्रण कानून द्वारा संविदात्मक किरायेदारी और वैधानिक किरायेदारी के बीच का अंतर पूरी तरह से समाप्त हो जाता है। यदि एक अनुबंधित किरायेदार के पास परिसर में एक संपत्ति या हित है जो अनुबंध के आधार पर विरासत योग्य है, तो एक वैधानिक किरायेदार के पास भी क़ानून के परिणामस्वरूप ऐसी विरासत योग्य संपत्ति या हित है। **दमादीलाल के मामले (सुप्रा)** में मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 2 (आई) में 'किरायेदार' की परिभाषा, जो निम्नलिखित शर्तों में है, विचार के लिए आई: -

"एक व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते से किसी आवास का किराया है, या, लेकिन एक अनुबंध के लिए, व्यक्त या निहित है, किसी भी आवास का भुगतान किया जाएगा और इसमें उप-किरायेदार के रूप में आवास पर कब्जा करने वाला कोई भी व्यक्ति शामिल है और कोई भी व्यक्ति जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जा बनाए हुए है, चाहे वह इस समझौते के शुरू होने से पहले या बाद में हो।"

9. **आनंद निवास के मामले और जेसी चटर्जी के मामले (सुप्रा)** में पहले के फैसलों पर विधिवत विचार करने के बाद, उच्चतम न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि तथाकथित वैधानिक किरायेदार का उसके द्वारा कब्जा किए गए परिसर में हित था और वैधानिक किरायेदार के उत्तराधिकारियों का परिसर में एक महत्वपूर्ण हित था। बाद में बॉम्बे रेंट, होटल एंड लॉजिंग हाउस रेट कंट्रोल एक्ट, 1947 (जिसे बाद में बॉम्बे एक्ट कहा जाता है) की धारा 5 (11) (सी) के प्रावधान ***गणपत लाढ़ा बनाम शशिकांत विष्णु शिंदे, एआईआर 1978 सुप्रीम कोर्ट 955: 1978 (2) आरसीआर 187*** में सुप्रीम कोर्ट के समक्ष विचार के लिए आए। बॉम्बे अधिनियम

की धारा 5(11) अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित शब्दों में है -

'किरायेदार' का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भी परिसर और इसके अंतर्गत _____ के लिए किराया देय है।

(c) किरायेदार के परिवार का कोई भी सदस्य उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रहता है, जैसा कि अदालत द्वारा समझौते के डिफ़ॉल्ट में तय किया जा सकता है।

10. **गणपत लाढ़ा के मामले (सुप्रा)** में निर्णय के लिए जो सवाल उठा, जहां एक वैधानिक किरायेदार का उत्तराधिकारी संभवतः उस दुकान के संबंध में किरायेदार होने का दावा कर सकता है जो बॉम्बे अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) के कारण व्यावसायिक परिसर का गठन करता है। बॉम्बे हाईकोर्ट ने कहा कि उक्त अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) न केवल आवासीय परिसर पर बल्कि व्यावसायिक परिसर पर भी लागू होती है और इसलिए व्यावसायिक परिसर के किरायेदार की मृत्यु पर, किरायेदार की मृत्यु के समय उसके साथ रहने वाला कोई भी सदस्य किरायेदार बन जाएगा। सर्वोच्च न्यायालय ने इस दृष्टिकोण को उलट दिया और निम्नानुसार कहा : -

पीठ ने कहा, "यह देखना मुश्किल है कि कारोबारी परिसरों के मामले में मूल किरायेदार की मौत के समय उसके साथ निवास दिखाने की जरूरत कैसे प्रासंगिक होगी। धारा 5 (11) (सी) की भाषा से स्पष्ट है कि किरायेदार की मृत्यु के समय उसके साथ रहने वाले उसके परिवार के सदस्य को सुरक्षा देने में विधायिका का इरादा यह सुनिश्चित करना था कि किरायेदार की मृत्यु पर, उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रहने वाले उसके परिवार के सदस्य को बाहर नहीं निकाला जाए। जब एक किरायेदार व्यावसायिक परिसर के कब्जे में होता है, तो उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रहने वाले किरायेदार के परिवार के सदस्य को बेदखली से बचाने का कोई सवाल नहीं होगा। किरायेदार एक ऐसा व्यवसाय कर रहा हो सकता है जिसमें उसके साथ रहने वाले उसके परिवार के सदस्य की कोई दिलचस्पी नहीं हो सकती है और फिर भी

उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए निर्माण पर, परिवार का ऐसा सदस्य व्यावसायिक परिसर के संबंध में किरायेदार बन जाएगा।

11. जैसा कि **श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा)** में सुप्रीम कोर्ट द्वारा देखा गया था, जिसका विस्तृत संदर्भ बाद में दिया जाएगा, **गणपत लाढ़ा के मामले (सुप्रा)** में निर्णय पूरी तरह से बॉम्बे अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) के निर्माण पर आगे बढ़ता है और ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि **दामडिला (सुप्रा)** का मामला, जो वाणिज्यिक परिसर के संबंध में भी था, गणपत लाढ़ा के मामले (सुप्रा) पर फैसला करते समय अदालत के समक्ष उद्धृत किया गया था या अदालत द्वारा विचार किया गया था। श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा) में, सुप्रीम कोर्ट ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (इसके बाद 'दिल्ली अधिनियम' कहा जाता है) की धारा 2 (1) पर विचार किया। दिल्ली अधिनियम की धारा 2(1) के साथ-साथ इसके स्पष्टीकरण में पुनरुत्पादन करना आवश्यक नहीं है। उक्त प्रावधान के केवल प्रासंगिक भागों को नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है -

"किरायेदार" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर या उसकी ओर से किसी परिसर का किराया है, या, लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए देय होगा, और इसमें (i) शामिल होगा_____

(ii) कोई भी व्यक्ति जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में रहता है; और

(iii) किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में रहने वाले व्यक्ति की मृत्यु की स्थिति में, इस खंड के स्पष्टीकरण I और स्पष्टीकरण II में क्रमशः निर्दिष्ट उत्तराधिकार के क्रम और शर्तों के अधीन, जैसे कि उपरोक्त व्यक्ति के

(क) पति या पत्नी,

(ख) पुत्र या पुत्री, या, जहाँ पुत्र और पुत्री दोनों हैं, दोनों माता-पिता,

(ग) माता-पिता,

(घ) बहू, अपने पूर्व-मृत पुत्र की विधवा होने के नाते,

जो आमतौर पर अपनी मृत्यु की तारीख तक अपने परिवार के सदस्य या सदस्यों के रूप में ऐसे व्यक्ति के साथ परिसर में रह रहे थे।

_____"

12. दिल्ली अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों की विस्तृत चर्चा के बाद, सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि दिल्ली अधिनियम में 'किरायेदार' की परिभाषा के मद्देनजर अनुबंधित किरायेदारी की समाप्ति से किरायेदार कानूनी स्थिति में कोई बदलाव नहीं आता है जब तक कि मृत्यु अधिनियम में विपरीत प्रावधान न हों; और किरायेदार किरायेदारी की समाप्ति के बावजूद किरायेदार परिसर में अधिकार का आनंद लेता है। सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप ने कहा कि विधायिका, जो किराया अधिनियम के तहत उन किरायेदारों को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करती है, जिनकी अवधि समाप्त कर दी गई है और जो कब्जे में बने हुए हैं और जिन्हें आम तौर पर 'वैधानिक किरायेदार' कहा जाता है, ऐसे किरायेदारों और उनके उत्तराधिकारियों के संरक्षण के तरीके और सीमा और अधिकारों और दायित्वों को निर्धारित करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है। सुप्रीम कोर्ट ने इस प्रकार निष्कर्ष निकाला कि ऐसा प्रतीत होता है कि दिल्ली अधिनियम के संबंध में विधायिका ने वाणिज्यिक परिसरों के संबंध में किरायेदारों के संबंध में कोई प्रतिबंध लगाने के लिए उपयुक्त नहीं है। लॉर्डशिप ने गणपत **लाढ़ा के मामले (सुप्रा)** में लिए गए दृष्टिकोण से विशेष रूप से असहमति व्यक्त की।

13. हालांकि, मकान मालिक-प्रतिवादी के विद्वान वकील ने **श्रीमती ज्ञान देवी आनंद का मामला (सुप्रा)** में अंतर करने का एक व्यर्थ प्रयास किया। उन्होंने संतोष व्यक्त किया कि दिल्ली अधिनियम की धारा 3 (1) (iii), जिसे श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा) में माना गया था, की भाषा हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) की भाषा से अलग है। उन्होंने दलील दी कि दिल्ली अधिनियम में उत्तराधिकारी/उत्तराधिकारी जिन्हें किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में उसका उत्तराधिकारी बनने के लिए निर्दिष्ट किया गया है, वे आम तौर पर उसकी मृत्यु की तारीख तक उसके परिवार के सदस्य के रूप में उसके साथ परिसर में रह रहे हैं; "सामान्य रूप से परिसर में रहने वाले" शब्द आवश्यक रूप से केवल 'आवासीय परिसर' को

संदर्भित करते हैं और वाणिज्यिक या गैर-आवासीय परिसर को शर्त से बाहर करते हैं और दिल्ली अधिनियम की धारा 2 (1) (iii) में प्रदान की गई किरायेदारी की विरासत के क्रम को स्पष्टीकरण I और II के साथ पढ़ा जाता है; चूंकि हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) में 'सामान्य रूप से उसके साथ रहने वाले' शब्द "परिसर में" या "भवन में" शब्दों से संचालित नहीं हैं, इसलिए हरियाणा अधिनियम में संलग्न अनुसूची में उल्लिखित किरायेदार के उत्तराधिकारियों का निवास उस भवन में आवश्यक नहीं है, जो "विचाराधीन किरायेदारी की विषय वस्तु" है; इस प्रकार इस तरह के उत्तराधिकारी, इस तर्क को आगे बढ़ाते हैं, हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (ए) में परिभाषित "भवन" के अलावा किसी अन्य स्थान पर किरायेदार की मृत्यु के समय उसके साथ रह सकते हैं। अपने उपरोक्त तर्क के साथ आगे बढ़ते हुए विद्वान वकील ने इस प्रकार कहा कि हरियाणा राज्य में आवासीय और गैर-आवासीय भवनों दोनों के किरायेदारी की विरासत धारा 2 (एच) द्वारा संचालित की जाएगी और उत्तराधिकारियों तक सीमित होगी जैसा कि हरियाणा अधिनियम में संलग्न अनुसूची में उल्लिखित है।

14. यदि मकान मालिक के वकील द्वारा हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) की व्याख्या को स्वीकार कर लिया जाता है, तो इससे बेतुका परिणाम निकलेगा। एक बेटा 'गैर-आवासीय भवन' में व्यवसाय में किरायेदार के साथ काम कर सकता है लेकिन; परिवार की सुविधा के लिए या किरायेदार के साथ आवासीय आवास की कमी के कारण, उसके साथ नहीं रह सकता है। उनकी ठीक से देखभाल करने के उद्देश्य से किरायेदार अपने पिता, माता, दादा-दादी या दादी को उसके साथ रहने की अनुमति दे सकता है। ऐसे मामले में, किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में, यह वह बेटा नहीं होगा जो 'गैर-आवासीय भवन' में किरायेदार के साथ व्यवसाय में काम कर रहा है, जो किरायेदारी का उत्तराधिकारी होगा, बल्कि किरायेदार को उसके पिता, माता, दादा या दादा-दादी द्वारा उत्तराधिकारी बनाया जाएगा, जो बुढ़ापे या किसी अन्य अक्षमता के कारण, किरायेदार पर पूरी तरह से निर्भर हो सकता है, और, उसकी मृत्यु के बाद, उसके बेटे पर, जो 'गैर-आवासीय भवन' में व्यवसाय करके उनके लिए वित्तीय सहायता और मदद का स्रोत हो सकता है, लेकिन 'गैर-आवासीय भवन' से बाहर कर दिया जाएगा और परिणामस्वरूप, मृतक किरायेदार के व्यवसाय से भी। हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच)

की व्याख्या से उत्पन्न होने वाली ऐसी बेतुकी बातों के उदाहरण कई गुना हो सकते हैं, जिन्हें मकान मालिक के विद्वान वकील उस पर रखना चाहते हैं।***यहां केयरव एंड कंपनी लिमिटेड बनाम भारत संघ, (1975) 2 एससीसी 791*** में सुप्रीम कोर्ट की टिप्पणियों को उद्धृत करना उचित होगा।

"_____ निश्चित रूप से अधिनियम में परिभाषाएं एक प्रकार का वैधानिक शब्दकोश हैं जिन्हें उस समय से हटा दिया जाना चाहिए जब परीक्षण दृढ़ता से सुझाव देता है"।

फिर से **कैरेव एंड कंपनी के मामले (सुप्रा)** से उद्धृत करने के लिए।

"_____ जोर देने के लिए, जब दो व्याख्याएं संभव हों, जो उपाय को आगे बढ़ाती हैं और बुराई को दबाती हैं जैसा कि विधायिका ने कल्पना की है, उन्हें अदालत का समर्थन मिलना चाहिए।

15. पूछे जाने पर, मकान मालिक के वकील ने स्वीकार किया कि हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) और बॉम्बे अधिनियम की धारा 5 (2) (सी) के बीच एक उल्लेखनीय समानता है, जिसमें दिल्ली अधिनियम की धारा (2) (आई) (iii) के विपरीत, दोनों प्रावधानों में "परिसर में" या "इमारत में" शब्द "उसके साथ रहने" शब्दों को सफल नहीं करते हैं। इसके बावजूद, **श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा)** में सर्वोच्च न्यायालय का विचार था कि बॉम्बे अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) और दिल्ली अधिनियम की धारा 2 (1) (iii) लगभग समान हैं। श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा) में भगवती, न्यायमूर्ति (जैसा कि विद्वान मुख्य न्यायाधीश तब थे) को उद्धृत करना उचित होगा:

'अब **गणपत लढ़ा के मामले एआईआर 1978 सुप्रीम कोर्ट 955 (सुप्रा)** के बारे में एक शब्द

है। यह सच है कि उस मामले में कतिपय टिप्पणियां हैं जो वर्तमान मामले में हमारे द्वारा की जा रही बातों के विपरीत हैं और उस सीमा तक इन टिप्पणियों को इस विषय पर सही कानून प्रतिपादित नहीं किया जाना चाहिए। यह न्यायालय वास्तव में उस मामले में वैधानिक किरायेदारी की आनुवंशिकता के प्रश्न से चिंतित नहीं था। एकमात्र प्रश्न बॉम्बे रेंट, होटल एंड लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 की धारा 5 (11) (सी) की सही व्याख्या के संबंध में था, जो लगभग वही शर्तें हैं जो दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 2 (1) (iii) थीं और इस सवाल से निपटने के दौरान, न्यायालय ने वैधानिक किरायेदारी की प्रकृति और इसकी आनुवंशिकता के बारे में कुछ टिप्पणियां कीं। न्यायालय का ध्यान इस प्रश्न पर केंद्रित नहीं था कि क्या एक वैधानिक किरायेदार के पास परिसर में संपत्ति या हित है जो कि विरासत योग्य है और कोई तर्क नहीं दिया गया था कि एक वैधानिक किरायेदारी विरासत योग्य नहीं है और न ही धारा 5 (11) (सी) के अर्थ और निर्माण के संबंध में मामले पर बहस की गई थी। उस मामले में की गई टिप्पणियों को इस हद तक खारिज किया जाना चाहिए कि वर्तमान मामले में फैसले के साथ टकराव किस हद तक है, इसलिए इसे खारिज कर दिया जाना चाहिए।

16. **श्रीमती ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा)** में सर्वोच्च न्यायालय की कुछ टिप्पणियों को यहां पुन: प्रस्तुत करना भी उचित होगा, जिनका हमारे सामने मौजूद मामले पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता है। उनमें माननीय न्यायमूर्ति ने देखा-

"उस व्यक्ति की मृत्यु जो वाणिज्यिक परिसर का किरायेदार है और जो उस आय से व्यवसाय चला रहा था जिससे परिवार का भरण-पोषण होता था, अपने आप में परिवार के सदस्यों के लिए एक बड़ी क्षति है, जिनके लिए मृत्यु, स्वाभाविक रूप से, एक बड़ा झटका है। आमतौर पर, व्यवसाय चलाने वाले व्यक्ति की मृत्यु पर, शोक से पीड़ित परिवार के अन्य सदस्यों को परिवार के रखरखाव और समर्थन के लिए व्यवसाय को आगे बढ़ाना पड़ता है। एक चल रहा व्यवसाय वास्तव में एक बहुत ही मूल्यवान संपत्ति है और अक्सर परिवार के लिए आराम का एक बड़ा स्रोत होता है। जब तक व्यवसाय करने वाले किरायेदार की संविदात्मक किरायेदारी जारी रहती है, तब तक मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों को न केवल किरायेदारी विरासत

में ना मिलने का कोई सवाल नहीं हो सकता है, बल्कि व्यवसाय भी विरासत में मिलता है और वे इसे चलाने और आनंद लेने के हकदार हैं।

---

"केवल यह तथ्य कि अधिनियम में किरायेदारी की समाप्ति के बाद किरायेदार की मृत्यु पर वाणिज्यिक किरायेदारों के संबंध में कोई संशोधन नहीं किया गया है, जैसा कि आवासीय परिसर के किरायेदारों के उत्तराधिकारियों के मामले में किया गया है, यह इंगित नहीं करता है कि विधायिका का इरादा है कि वाणिज्यिक परिसर के किरायेदारों के उत्तराधिकारी अधिनियम के तहत किरायेदार को दी गई सुरक्षा का आनंद लेना बंद कर दें। विधायिका संभवतः कभी भी यह इरादा नहीं कर सकती थी कि वाणिज्यिक परिसर के किरायेदार की मृत्यु के साथ, किरायेदार द्वारा किया जाने वाला व्यवसाय, हालांकि, यह फल-फूल रहा हो, और भले ही यह परिवार के सदस्यों की आजीविका का स्रोत हो, किरायेदार की मृत्यु पर आवश्यक रूप से समाप्त हो जाना चाहिए क्योंकि किरायेदार की मृत्यु अनुबंध किरायेदारी समाप्त होने के बाद हो गई थी। विधायिका का यह इरादा कभी नहीं हो सकता था कि किरायेदार द्वारा किए गए व्यवसाय के आधार पर किरायेदार का पूरा परिवार पूरी तरह से फंस जाएगा और किरायेदार को दिए गए परिसर में वर्षों से चल रहा व्यवसाय उस परिसर में काम करना बंद कर देना चाहिए और उन्हें अधिनियम के तहत कोई संरक्षण नहीं है।

17. इसलिए अनिवार्य निष्कर्ष यह है कि किरायेदारी की विरासत की शर्त और आदेश जो हरियाणा अधिनियम की धारा 2 (एच) में संलग्न अनुसूची के साथ पढ़ा जाता है, एक 'आवासीय भवन' के लिए उनके आवेदन में सीमित है। किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में 'गैर-आवासीय भवन' के संबंध में किरायेदारी किरायेदार पर लागू उत्तराधिकार के सामान्य कानून के अनुसार मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों के पास जाएगी और जो उत्तराधिकारी मृतक किरायेदार की जगह लेते हैं, वे हरियाणा अधिनियम द्वारा पूर्वोक्त संरक्षण का आनंद लेते रहते हैं।

18. ***सरवन कुमार और अन्य बनाम पियारा लाल और अन्य 1975 आरसीजे 143*** , ***दलजीत सिंह और अन्य बनाम गुरमुख दास , एआईआर 1981 पंजाब और हरियाणा 394: 1981(2)***

*आरसीआर 246* **और** *राकेश कुमार बनाम दौलत राम 1984(2) आरसीजे 27: 1984(2) आरसीआर 27* में इस न्यायालय की एकल पीठ के फ़ैसले *जो एक विपरीत दृष्टिकोण रखते थे और गणपत* **लढ़ा के मामले (सुप्रा)** पर आधारित थे, खारिज कर दिया जाते हैं । मटेश्वर दयाल के मामले (सुप्रा) में किरायेदार के उत्तराधिकारियों के लिए विद्वान वकील की दर्ज रियायत कानून के अनुरूप नहीं थी और परिणामस्वरूप इस रियायत पर डिवीजन बेंच का निर्णय सही नहीं है।

19. उल्लिखित कानूनी प्रश्न का उत्तर पुनरीक्षण के ऊपर की शर्तों में दिया गया है, जो अब कानून के अनुसार गुण-दोष के आधार पर निर्णय के लिए एक विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष वापस भेजा 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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।*

*अनमोल कक्कड़*

*प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी*

*(Trainee Judicial Officer)*

*करनाल, हरियाणा*