

माननीय सतपाल जे के समक्ष

डी. शर्मा - याचिकाकर्ता

बनाम

नरिंदर कुमार आर्य - प्रतिवादी

आर. नंबर/1995 का 3285

18 मार्च, 1996

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949- धारा 13- ए- चुनाव लड़ने की अनुमति को अस्वीकार कर दिया गया और बेदखली का आदेश दिया गया- किरायेदार ने हलफनामा दाखिल करते हुए कहा कि ध्वस्त परिसर का ऊपरी हिस्सा खाली था और मकान मालिक के पास पर्याप्त आवास था मकान मालिक द्वारा विवादित नहीं कथन- हालांकि, किरायेदार द्वारा दायर आवेदन को हलफनामे द्वारा समर्थित किया गया था जिसमें कहा गया था कि मकान मालिक ने किरायेदार- स्कूल को बाहर निकालने की मांग नहीं की थी- इसलिए, घर के ऊपरी हिस्से पर कब्जा कर लिया गया था - मकान मालिक को चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य आवास नहीं मिला- नं। .. परीक्षण योग्य समस्या उत्पन्न होती है- चुनाव लड़ने की अनुमति को उचित रूप से अस्वीकार कर दिया गया था, हालांकि खाली किए गए परिसर को खाली करने के लिए चार महीने का समय दिया गया था, बशर्ते कि खाली कब्जे को मकान मालिक को सौंपने का वचन दिया जाए।

निर्धारित किया गया कि किरायेदार ने स्वयं कहा था कि मकान मालिक ने ध्वस्त घर की ऊपरी मंजिल को बाहर निकालने की मांग नहीं की है। इससे यह स्पष्ट होता है कि घर की ऊपरी मंजिल मकान मालिक के कब्जे में नहीं है। फिर से इस हलफनामे के पैरा 1 में, किरायेदार ने कहा था कि ध्वस्त घर पर बनाए गए सभी 7 कमरों को नाम और शैली के तहत एक स्कूल चलाने के लिए किराए पर दिया गया था। डीएवी पब्लिक स्कूल। उपर्युक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, मेरी राय है कि मकान मालिक के पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है। (Para 13)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि मामले में दायर अपने शपथपत्रों में किसी भी पक्ष द्वारा किए गए कथनों को मामलों के उचित निर्णय के लिए ध्यान में रखा जाना चाहिए। किरायेदार को शपथ पत्र में शपथ पर उसके द्वारा किए गए प्रवेश को बाहर निकालने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिस पर उसके द्वारा विधिवत हस्ताक्षर और सत्यापन किया गया है।

(Para 13)

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता के. मेहता और अधिवक्ता एम. एस. कोहली

एम. एल. सरीन, सीनियर एडवोकेट, विकास सूरी, एडवोकेट, *प्रतिवादियों के लिए*

निर्णय

सत पाल, जे,

1. यह याचिका 18 जुलाई के आदेशों के खिलाफ निर्देशित है। 1995 में, चंडीगढ़ के विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित किया गया, जिसमें विवाद में परिसर से याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश दिया गया।
2. संक्षेप में कहा गया है, *मामले के तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता* (इसके बाद किरायेदार के रूप में संदर्भित) गैरेज के अलावा एक अनुलग्नक भाग पर कब्जा कर रहा है और चंडीगढ़ के सेक्टर 15-सी के परिसर के ऊपरी मामले के बीच एक छोटे से कमरे पर कब्जा कर रहा है। प्रतिवादी-मकान मालिक-मालिक (इसके बाद मकान मालिक के रूप में संदर्भित) ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13-ए (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) के तहत मकान नंबर 2146 के गैरेज और एक छोटे से कमरे (साइट प्लान में एबीसीडीईएफ और डब्ल्यूएक्सवाईजेड के रूप में दिखाया गया) के अलावा अनुलग्नक भाग से किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की। याचिका में आरोप लगाया गया था कि लुधियाना के एक स्कूल में प्रधानाचार्य के रूप में कार्यरत मकान मालिक 31 मार्च, 1995 को सेवानिवृत्त होने वाले थे। और वह सेवानिवृत्ति से पहले अपने परिवार को ऊपर उल्लिखित घर में स्थानांतरित करना चाहता था और अपनी सेवानिवृत्ति के बाद वह विचाराधीन घर में बसना चाहता था। याचिका में यह भी कहा गया था कि मकान मालिक के पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य आवास या देश में कहीं भी कोई अन्य आवास नहीं है।
3. किरायेदार ने अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत दिनांक 16 जनवरी, 1995 को एक आवेदन दायर किया जिसमें अधिनियम की धारा 13-ए के तहत मकान मालिक द्वारा दायर याचिका को पेश करने और चुनौती देने के लिए किराए पर लेने वाले टॉलर की अनुमति मांगी गई थी। इस आवेदन के साथ किरायेदार ने अपना हलफनामा भी दाखिल किया। हलफनामे में, अन्य बातों के साथ-साथ, किरायेदार द्वारा यह आरोप लगाया गया था कि भूस्वामी के पास आवास की अपर्याप्तता का तथ्य सही नहीं था क्योंकि पूरा ध्वस्त घर खाली पड़ा था। मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत किरायेदार द्वारा दायर आवेदन पर अपना जवाब दाखिल किया और इस जवाब में किरायेदार द्वारा लगाए

गए आरोपों का खंडन किया गया।

4. विद्वत किराया नियंत्रक (दिनांक 18 जुलाई, 1995 के अपने आदेश द्वारा) ने अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत किरायेदार द्वारा दायर आवेदन को खारिज कर दिया और कहा कि अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत चुनाव लड़ने के लिए अनुमति देने का कोई मामला किरायेदार द्वारा नहीं बनाया गया था। उसी तारीख के एक आदेश द्वारा, विद्वत किराया नियंत्रक ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत मकान मालिक द्वारा दायर याचिका को स्वीकार कर लिया और विवादित परिसर से किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश दिया। किरायेदार को आदेश की तारीख से दो महीने के भीतर विवादग्रस्त परिसर का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था।

5. विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा अधिनियम की धारा 18 (5) के अधीन उसके द्वारा दायर किरायेदार के आवेदन को अस्वीकार करने और अधिनियम की धारा 13-क के अधीन मकान मालिक की याचिका को अनुमति देने वाले दिनांक 18 जुलाई, 1995 के आदेश से व्यथित होकर वर्तमान याचिका किरायेदार द्वारा दायर की गई है।

6. इस याचिका पर प्रस्ताव की सूचना 12 सितंबर, 1995 को 5 अक्टूबर, 1995 के लिए जारी की गई थी। इस बीच, किरायेदार की बेदखली पर इस शर्त के अधीन रोक लगा दी गई थी कि किरायेदार मकान मालिक को किराए के बकाया, यदि कोई हो, का भुगतान करेगा। दो सप्ताह की अवधि के भीतर; उक्त आदेश की तारीख से और आगे किरायेदार पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक को मासिक किराया देना जारी रखेगा। अभिलेखों को भी दिनांक 31 जनवरी, 1996 के आदेश द्वारा तलब किया गया था और उसके बाद इस न्यायालय में अभिलेख प्राप्त किए गए थे।

7. श्री मेहता, किराएदार की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने 16 जनवरी, 1995 के हलफनामे के पैरा 1 के उप-पैरा (v) की ओर मेरा ध्यान आकर्षित किया, जो किराएदार द्वारा किराए पर नियंत्रक के समक्ष दायर किया गया था और प्रस्तुत किया गया था कि इस पैराग्राफ में यह स्पष्ट रूप से आरोप लगाया गया था कि मकान मालिक के साथ आवास की अपर्याप्तता का तथ्य सही नहीं था क्योंकि ध्वस्त घर का पूरा ऊपरी हिस्सा खाली पड़ा था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत किरायेदार द्वारा दायर आवेदन पर उनके द्वारा दायर अपने जवाब में इस आरोप का कोई जवाब नहीं दिया था। इसलिए, उन्होंने तर्क दिया कि किरायेदार द्वारा एक विचारणीय मुद्दा उठाया गया था और विद्वत किराया नियंत्रक ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि अधिनियम की धारा 18, नियम 5 के तहत चुनाव लड़ने की अनुमति देने का कोई मामला नहीं बनाया गया था। उन्होंने यह भी कहा कि डी. ए. वी. स्कूल के प्रबंधन, जो ध्वस्त मकान के बड़े हिस्से पर कब्जा कर रहे थे, ने 21 मार्च, 1995 को दैनिक ट्रिब्यून में एक विज्ञापन दिया था कि उक्त स्कूल के जल्द ही सेक्टर 15 में एक अधिक विशाल इमारत में स्थानांतरित होने की संभावना है। इसलिए, उन्होंने तर्क दिया कि किरायेदार द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी जानी चाहिए और किरायेदार को किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा दायर याचिका को चुनौती देने के लिए अनुमति दी जानी चाहिए। उनकी दलीलों के समर्थन में, विद्वान

वकील ने चंडीगढ़ के जगदीश पुरी बनाम कुंदन लाई थापर (1) और श्री बी. डी. थापर बनाम श्री पाल सिंह में इस अदालत के दो फैसलों पर भरोसा किया (2)

8. मकान मालिक की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री सरीन ने अधिनियम की धारा 13-ए का उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि इस धारा के तहत एकमात्र आवश्यकता यह थी कि मकान मालिक अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख के बाद एक वर्ष के भीतर ऐसी याचिका दायर कर सकता है और आगे वह उस इलाके या क्षेत्र में किसी अन्य उपयुक्त आवास का मालिक या मालिक नहीं है जिसमें वह रहना चाहता है। उन्होंने कहा कि वर्तमान मामले में, दोनों शर्तों को पूरा कर लिया गया है क्योंकि मकान मालिक पहले ही 31 मार्च, 1995 को सेवानिवृत्त हो चुका है और जैसा कि याचिका के पैरा 10 में कहा गया है, मकान मालिक के पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य आवास नहीं है।

(1) *जहां तक किरायेदार के विद्वत वकील के इस तर्क का संबंध है कि हलफनामे के पैरा 1 के उप-पैरा (v) में किरायेदार द्वारा लगाए गए आरोप कि पूरा ऊपरी हिस्सा खाली पड़ा था, मकान मालिक द्वारा विवादित नहीं किया गया है, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि किरायेदार ने स्वयं अपने हलफनामे में, धारा 6, नियम 17 के तहत दिनांक 29 अप्रैल, 1995 के आवेदन के साथ दायर किया था, जिसे बचाव की अनुमति के लिए अपने आवेदन में संशोधन के लिए सीपीसी की धारा 151 के साथ पढ़ा गया था, यह स्वीकार किया था कि किरायेदार के कब्जे वाले परिसर को छोड़कर ध्वस्त घर का पूरा हिस्सा डीएवी पब्लिक स्कूल के प्रबंधन को दे दिया गया था। उन्होंने आगे कहा कि इस हलफनामे के पैरा 3 में किरायेदार ने आगे आरोप लगाया था कि मकान मालिक ने डीएवी स्कूल के प्रबंधन से ऊपरी मंजिल सहित परिसर को बाहर निकालने की मांग नहीं की थी। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 13-ए के तहत, मकान मालिक के लिए उपलब्ध आवास की पर्याप्तता पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है और केवल एक सवाल जिस पर ध्यान दिया जा सकता है वह यह है कि क्या मकान मालिक को कोई अन्य वैकल्पिक उपयुक्त आवास मिला है। अपने तर्क के समर्थन में, विद्वान वकील ने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा रखा:*

(1) *सुरजीत सिंह बनाम हरबंस सिंह* (3).

(1) 1994 एचआरआर 1271

1. 1987 (1) पीएलआर 344।

(2) 1989 (1) पीएलआर 6.

1. *कपिल नारायण रैना एडवोकेट वी लेफ्टिनेंट कर्नल एसएस गिल* (4)।

2. *दया प्रकाश महेंद्र वी। दर्शन लाई* (5)।

3. *एच. टी. प्रिमलानी वी. शांता मल्होत्रा* (6)

9. मैंने पक्षकारों के विद्वान वकीलों द्वारा दी गई प्रस्तुतियों पर अपनी उत्सुकता से विचार किया है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

10. बेशक, जिस समय मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 13-ए के तहत

याचिका दायर की गई थी, उसे आवेदन दायर करने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर सेवानिवृत्त होना था। अधिनियम की धारा 13-ए के तहत सफल होने के लिए मकान मालिक के लिए दूसरी शर्त यह है कि वह उस इलाके या क्षेत्र में किसी अन्य उपयुक्त आवास का मालिक नहीं है और उसके पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है जिसमें वह निवास करने का इरादा रखता है। वर्तमान मामले में, मकान मालिक का इरादा केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में रहने का था और याचिका में किए गए कथनों के अनुसार, मकान मालिक के पास केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में केवल एक घर यानी निधन हो चुका घर था। याचिका के पैरा 10 में, मकान मालिक द्वारा यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि उसके पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य आवास नहीं है। किरायेदार ने हालांकि, अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत अपने हलफनामे के पैरा एल (वी) में कहा था कि मकान मालिक के पास आवास की अपर्याप्तता का तथ्य सही नहीं था क्योंकि समाप्त हो चुके घर का पूरा ऊपरी हिस्सा खाली पड़ा था और किरायेदार के वकील द्वारा यह तर्क दिया गया था कि उक्त पैरा एल (वी) में किए गए कथन को प्रतिवादी द्वारा दूषित नहीं किया गया था। मकान मालिक।

11. इस मामले में जांच की जाने वाली एकमात्र बात यह है कि क्या मकान मालिक के पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास था या नहीं। यह सच है कि अधिनियम के पैरा एल (वी) में लगाए गए आरोप विशेष रूप से अधिनियम की धारा 18 (5) के तहत किरायेदार द्वारा दायर आवेदन में नहीं लगाए गए थे, लेकिन चूंकि ये कथन किरायेदार के हलफनामे में किए गए थे, इसलिए मकान मालिक को उपयुक्त आवास उपलब्ध होने के बारे में प्रश्न पर निर्णय लेते समय इन्हें ध्यान में रखा जाना चाहिए। यदि किरायेदार ने वर्तमान मामले में कोई अन्य हलफनामा दायर नहीं किया होता तो मामला यहीं समाप्त हो सकता था, लेकिन रिकॉर्ड से मुझे पता चलता है कि किरायेदार ने 29 अप्रैल, 1995 को एक और हलफनामा दायर किया, जो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6, नियम 17 के तहत दायर अपने आवेदन के साथ पढ़ा जाता है, जिसे सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 151 के साथ पढ़ा जाता है। इस हलफनामे के पैरा 3 में कहा गया है:

12. यह कि मुख्य भवन में तीन स्वतंत्र इकाइयाँ और ऊपरी मंजिल पर एक बड़ा हॉल और एक स्वतंत्र भाग इकाई है, जिसका निष्कासन याचिकाकर्ता द्वारा नहीं बल्कि अनुलग्नक भाग द्वारा मांगा गया था जो टेनबी नहीं है।

1989 (2) आरएलआर 46

1993 एचआरआर185

1994 (2) आरसीआर 469

13. इस पैराग्राफ में किरायेदार ने स्वयं कहा है कि मकान मालिक ने ध्वस्त घर की ऊपरी मंजिल को बाहर निकालने की मांग नहीं की है। इससे यह स्पष्ट होता है कि घर की ऊपरी मंजिल मकान मालिक के कब्जे में नहीं है। फिर से इस हलफनामे के पैरा 1 में, किरायेदार ने कहा था कि ध्वस्त घर पर बनाए गए सभी 7 कमरों को डीएवी पब्लिक स्कूल के नाम और शैली के तहत एक स्कूल चलाने के लिए किराए पर दिया गया था। उपर्युक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, मेरी राय है कि मकान मालिक के पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है। मुझे किरायेदार के विद्वत वकील द्वारा आग्रह किए गए इस तर्क में कोई योग्यता नहीं मिलती है

कि 29 अप्रैल, 1995 के शपथ पत्र में किए गए अभिकथनों को आदेश 6 नियम 17 के तहत आवेदन के रूप में विचार में नहीं लिया जा सकता है, जिसे धारा 151 सीपीसी के साथ पढ़ा जाता है, जिसके समर्थन में उक्त शपथ पत्र दायर किया गया था, जिसे विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया था। मामलों के उचित निर्णय के लिए मामले में दायर अपने हलफनामों में किसी भी पक्ष द्वारा किए गए कथनों को ध्यान में रखा जाना चाहिए। किरायेदार को शपथ पत्र में शपथ पर उसके द्वारा किए गए प्रवेश को बाहर निकालने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिस पर उसके द्वारा विधिवत हस्ताक्षर और सत्यापन किया गया है।

14. चूंकि किरायेदार द्वारा स्वयं दिए गए कथनों के अनुसार, ऊपरी मंजिल पर का हिस्सा किरायेदार के कब्जे में था, इसलिए *जग डिश पुरी* (सुप्रा) और *बीडी के मामले में निर्णय लिया गया।* (सुप्रा) किरायेदार के विद्वान वकील के लिए कोई सहायता नहीं कर रहे हैं।

15. **ऊपर दर्ज किए गए कारणों के लिए, मुझे इस याचिका में कोई योग्यता नहीं मिलती है और तदनुसार इसे खारिज कर दिया जाता है। तथापि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि किरायेदार को उक्त परिसर को खाली करने के लिए चार महीने की अवधि इस शर्त के अधीन दी जानी चाहिए कि किरायेदार इस आशय का वचन देता है कि वह इस निर्णय की तारीख से चार महीने के भीतर खाली किए गए परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंप देगा। तदनुसार, यह न्यायालय याचिकाकर्ता/किरायेदार को एक सप्ताह के भीतर एक हलफनामा प्रस्तुत करने का निर्देश देता है कि वह चार महीने के भीतर उक्त परिसर के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को मकान मालिक को सौंप देगा। पार्टियों को अपना खर्च खुद वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है। निचली अदालत के अभिलेखों को तुरंत वापस भेजा जाए।**

आर. एन. आर.

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।

अवीषेक गर्ग
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
हिसार, हरियाणा