

न्यायमूर्ति वी. के. झांजी के समक्ष

सुनील कुमार, - याचिकाकर्ता

बनाम

एस. एस. शर्मा, - प्रतिवादी

सिविल पुनरीक्षण संख्या 1824/1990.

7 जून, 1991

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13-ए और 18-ए - भूतल के कब्जे में निर्दिष्ट मकान मालिक के बेटे - निर्दिष्ट मकान मालिक किसी भी हिस्से पर कब्जा नहीं कर रहा है और न ही कोई अन्य उपयुक्त आवास है - पहली मंजिल को खाली करने की मांग की गई है - संशोधित याचिका में याचिका एक हलफनामे द्वारा समर्थित नहीं है - किरायेदार को चुनाव लड़ने का कोई अधिकार नहीं है।

अभिनिर्धारित किया कि, यह आधार याचिकाकर्ता द्वारा अधिनियम की धारा 18-ए के तहत अपनी संशोधित याचिका में लिया गया था, लेकिन याचिकाकर्ता ने इस आधार के समर्थन में कोई हलफनामा दायर नहीं किया है। अधिनियम की धारा 18 की उप-धारा (4) में प्रावधान है कि किरायेदार, जिस पर उपधारा (3) के तहत वैध रूप से समन की सेवा घोषित की गई है, को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन से निष्कासन के लिए अनुरोध का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, जैसा भी मामला हो, जब तक कि वह एक हलफनामा दायर नहीं करता है जिसमें यह बताया गया हो कि वह किस आधार पर बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और नियंत्रक से छुट्टी प्राप्त करता है। याचिकाकर्ता अतिरिक्त आधार के समर्थन में एक हलफनामा दायर करने में विफल रहने के बाद, विद्वान किराया नियंत्रक उक्त आधार पर विचार नहीं करने के लिए उचित था।

(अनुच्छेद 9)

श्रीमती रेखा मित्तल, पीसीएस, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ की अदालत के दिनांक 21 मई, 1990 के आदेश से अपील की गई, जिसमें पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिका को अनुमति दी गई। किरायेदार को निर्देश दिया जाता है कि वह याचिकाकर्ता को आज

से एक महीने के भीतर मृत परिसर के खाली कब्जे में डाल दे।

दावा: याचिकाकर्ता ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13-ए के तहत प्रतिवादी को एच नंबर 3105, सेक्टर 27-डी, चंडीगढ़ की पहली मंजिल से बाहर निकालने के लिए कहा।

पुनरीक्षण में दावा: नीचे दी गई निचली अदालतों के आदेश को पलटने के लिए।

दिनांक 7 जून, 1991

उपस्थित

माननीय श्रीमान न्यायमूर्ति वी. के. झांजी

याचिकाकर्ता की ओर से श्री एस.पी.एस.भुल्लर, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता श्री अरुण जैन, अधिवक्ता श्री सुधीर अग्रवाल।

निर्णय

न्यायमूर्ति वी. के. झांजी-

1. प्रतिवादी-मकान मालिक एस. एस. शर्मा, 31 मई, 1990 को सर्कल शिक्षा कार्यालय, नाभा के कार्यालय से स्थापना अधिकारी के रूप में सेवानिवृत्त हुए। अपनी सेवानिवृत्ति से पहले, उन्होंने 14 फरवरी, 1990 को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (चंडीगढ़ के लिए लागू) (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 13-ए के तहत इस आधार पर याचिका दायर की कि एक निर्दिष्ट मकान मालिक होने के नाते उन्हें अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए पहली मंजिल की आवश्यकता होती है क्योंकि उनके पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है जहां वह बसने का इरादा रखते हैं। उनकी सेवानिवृत्ति। उन्होंने याचिका में आगे कहा कि घर का भूतल जिसमें चार कमरे, रसोई, शौचालय और स्नान कक्ष शामिल हैं, उनके दो बेटों कमल कांत और अनिल कुमार शर्मा के कब्जे में है। उनका एक बेटा कमल कांत शादीशुदा है और उसका एक बेटा है जबकि उसका दूसरा बेटा विवाह योग्य उम्र का है और इस तरह पूरे भूतल का उपयोग उनके दो बेटों द्वारा किया जा रहा है। उन्होंने यह भी कहा कि उनकी दो

विवाहित बेटियां हैं जो अक्सर उनसे मिलने आती हैं और इस तरह पूरे भूतल को उनके स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक है। याचिका के साथ, उन्होंने इस आशय का एक हलफनामा भी दायर किया कि उनके पास चंडीगढ़ में कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है, जहां वह अपनी सेवानिवृत्ति के बाद रहने का इरादा रखते हैं।

2. याचिकाकर्ता जो 900 रुपये के मासिक किराए पर प्रतिवादी के तहत किरायेदार के रूप में पहली मंजिल पर रह रहा है, ने अधिनियम की धारा 18-ए के तहत याचिका दायर की, जो अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिका का बचाव करने के लिए अनुमति देने के लिए एक हलफनामे के साथ समर्थित है। अधिनियम की धारा 18-ए के तहत याचिका में, याचिकाकर्ता ने इस बात से इनकार नहीं किया है कि प्रतिवादी, अपनी सेवानिवृत्ति के समय, नाभा में रह रहा था, जहां वह किराए के आवास में रह रहा था। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादी के बेटे भूतल पर रह रहे हैं। हालांकि, उन्होंने इस बात से इनकार किया कि पूरा भूतल उनके कब्जे में है और आरोप लगाया कि भूतल पर दो कमरे प्रतिवादी के कब्जे में हैं। याचिकाकर्ता ने यह भी कहा कि प्रतिवादी के व्यवसाय में आवास पर्याप्त से अधिक है, खासकर जब प्रतिवादी की दो बेटियों की शादी हो चुकी है। अधिनियम की धारा 18-ए के तहत याचिका विचाराधीन थी, बचाव के लिए छुट्टी के आवेदन में संशोधन किया गया ताकि इस दलील पर विचार किया जा सके कि घर का बरसाती हिस्सा जो वेद प्रकाश शर्मा के कब्जे में था, उसे खाली कर दिया गया है और अब प्रतिवादी के पास उपलब्ध है।
3. विद्वान किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता द्वारा याचिका को चुनौती देने के लिए अनुमति के लिए अधिनियम की धारा 18-ए के तहत दायर याचिका को खारिज कर दिया। नतीजतन, अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिका को स्वीकार कर लिया गया और याचिकाकर्ता को परिसर खाली करने के लिए एक महीने का समय दिया गया। विद्वान किराया नियंत्रक ने याचिका को खारिज करते हुए कहा कि-

i. धारा 13-ए के तहत याचिका पर फैसला करते समय किराया नियंत्रक आवास की 'पर्याप्तता'

और 'अपर्याप्तता' के सवाल पर नहीं पड़ सकता है;

- ii. अधिनियम की धारा 13-ए के तहत एक याचिका में, मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है।
- iii. यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि प्रतिवादी ग्राउंड फ्लोर पर दो कमरों के कब्जे में है और शेष दो कमरे उसके दो बेटों के कब्जे में हैं।
4. याचिकाकर्ता ने किराया नियंत्रक के आदेश से व्यथित होकर वर्तमान सिविल पुनरीक्षण दायर किया है।
5. याचिकाकर्ता के वकील ने प्रस्तुत किया है कि विद्वान किराया नियंत्रक ने अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिका का बचाव करने के लिए याचिकाकर्ता को अनुमति नहीं देकर अपने अधिकार क्षेत्र का उपयोग करके अवैध रूप से काम किया। उन्होंने आगे कहा कि यह अतिरिक्त आवास का मामला है और मकान मालिक की उपयुक्तता का फैसला केवल तभी किया जा सकता है जब याचिकाकर्ता को निष्कासन याचिका का बचाव करने की अनुमति दी जाए। इस प्रस्ताव के लिए, उन्होंने केजी पी पिल्लई बनाम सुभाष चंद्र पठानिया मामले में इस न्यायालय की खंडपीठ के फैसले पर भरोसा किया।
6. दूसरी ओर, प्रतिवादी के वकील ने प्रस्तुत किया कि यह अतिरिक्त आवास का मामला नहीं है क्योंकि भूतल पर प्रतिवादी के बेटों द्वारा कब्जा किया जा रहा है।
7. पक्षकारों के वकीलों को सुनने और संबंधित रिकॉर्ड को देखने के बाद, मुझे नहीं लगता कि विद्वान किराया नियंत्रक ने अवैध रूप से काम किया है या आक्षेपित आदेश पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र में किसी भी हस्तक्षेप की मांग करता है।
8. यह विवादित नहीं है कि घर का निर्माण 74 मरला भूखंड पर किया गया है। प्रतिवादी ने अपनी सेवानिवृत्ति से कुछ महीने पहले अधिनियम की धारा 13-ए के तहत याचिका दायर की थी। इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि प्रतिवादी, उस समय जब वह रोजगार में था, नाभा में किराए के आवास में रह रहा था। रिकॉर्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे पता चले कि पूरा भूतल उनके दो बेटों के कब्जे में नहीं है, खासकर जब उनके एक बेटे की शादी हो चुकी है और उसका

एक बच्चा है और प्रतिवादी का दूसरा बेटा विवाह योग्य उम्र का है। के. जी. पी. पिल्लई के मामले (सुप्रा) में, मकान मालिक पहले से ही पूरे भूतल पर कब्जा कर रहा था और बरसाती पर एक कमरे से निष्कासन की मांग की गई थी। ऐसी परिस्थितियों में इसे निम्नानुसार आयोजित किया गया था -

“वर्तमान मामले में सवाल आवास की 'पर्याप्तता' या 'अपर्याप्तता' का नहीं था, बल्कि अतिरिक्त आवास का था क्योंकि मकान मालिक पहले से ही इमारत के पूरे भूतल पर कब्जा कर रहा है।

हालांकि, वर्तमान मामले में, पूरा भूतल प्रतिवादी के बेटों के कब्जे में है। प्रतिवादी का घर के किसी भी हिस्से पर कब्जा नहीं है या चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में कोई उपयुक्त आवास नहीं है, जहां वह अपनी सेवानिवृत्ति के समय रहने का इरादा रखता है।

9. याचिकाकर्ता के वकील की दूसरी दलील यह है कि वेद प्रकाश शर्मा द्वारा याचिका के लंबित रहने के दौरान खाली किया गया बरसाती वाला हिस्सा अब प्रतिवादी के पास उपलब्ध है और उसकी आवश्यकता के लिए पर्याप्त है, इसमें भी कोई दम नहीं है क्योंकि अधिनियम की धारा 13-ए के तहत एक याचिका में, विद्वान किराया नियंत्रक मकान मालिक के पास उपलब्ध आवास की पर्याप्तता या अपर्याप्तता के सवाल पर नहीं जा सकता है। अन्यथा भी यह आधार याचिकाकर्ता द्वारा अधिनियम की धारा 18-ए के तहत अपनी संशोधित याचिका में लिया गया था, लेकिन याचिकाकर्ता ने इस आधार के समर्थन में कोई हलफनामा दायर नहीं किया है। अधिनियम की धारा 18 की उप-धारा (4) में प्रावधान है कि किरायेदार, जिस पर समन की सेवा को सूर्य-धारा (3) के तहत वैध रूप से घोषित किया गया है, को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन से निष्कासन के लिए अनुरोध का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, जैसा भी मामला हो, जब तक कि वह एक हलफनामा दायर नहीं करता है जिसमें यह बताया जाता है कि वह किस आधार पर निष्कासन के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और नियंत्रक से छुट्टी प्राप्त करता है। याचिकाकर्ता अतिरिक्त आधार के समर्थन में एक हलफनामा दायर करने में विफल रहने के बाद, विद्वान किराया नियंत्रक उक्त आधार पर विचार नहीं करने के लिए उचित था।

10. परिस्थितियों में, सिविल संशोधन विफल हो जाता है और लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। हालांकि, याचिकाकर्ता-किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए एक महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते वह आज से पंद्रह दिनों के भीतर किराया नियंत्रक के पास किराए की पूरी बकाया राशि जमा करे।

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।

प्रियांक गोयल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

यमुनानगर, हरियाणा