इमारत के मूल्य का निर्धारण फिर से शुरू किया गया; और

((ग) चूंकि याचिकाकर्ताओं को फिर से शुरू की गई इमारत के लिए मुआवजे की मात्रा के संबंध में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया था, इसलिए हम प्रतिवादी को निर्देश देते हैं कि वे फिर से शुरू की गई इमारत के लिए मुआवजे की मात्रा के मूल्यांकन के संबंध में याचिकाकर्ताओं को सुनवाई का अवसर दें और उसके बाद उक्त इमारत के लिए मुआवजे के योग्य हों।"

याचिका का तदनुसार निपटान किया जाता है और लागत के बारे में कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

समक्ष।राजेंद्र नाथ मित्तल, जे.

बनवारी लाल,-याचिकाकर्ता।

बनाम

इकबाल सिंह,-उत्तरदाता।

1979 का सिविल संशोधन सं. 2274।

23 अप्रैल, 1980।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम *(1949* का आई. टी. टी.)-धारा *13 (2) (2)* (बी)-मकान मालिक 'सामान्य और प्रावधान भंडार' के रूप में उपयोग के लिए इमारत को किराए पर दे रहा है-किरायेदार उसी हार्डवेयर सामान का उपयोग कर रहा है-ऐसा किरायेदार-चाहे वह निर्वाचित होने के लिए उत्तरदायी हो-उपयोगकर्ता का परिवर्तन-क्या ऐसा होना चाहिए ताकि इमारत की प्रकृति को बदला जा सके।

यह माना गया कि 'सामान्य और प्रावधान भंडार' शब्द दर्शाते हैं कि किरायेदार प्रावधानों और अन्य चीजों का व्यवसाय कर सकता है दैनिक घरेलू उपयोग के लिए और यह कल्पना की किसी सीमा तक नहीं होगा इसमें हार्डवेयर वस्तुओं का व्यवसाय शामिल नहीं होगा।पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की खंड 13 (2) (2) (बी) में प्रावधान है कि यदि नियंत्रक किरायेदार को बाहर निकालने के आवेदन के खिलाफ एक उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है कि किरायेदार ने मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था, तो वह किरायेदार को मकान मालिक को इमारत के कब्जे में रखने का निर्देश देने का आदेश दे सकता है।यह स्पष्ट है कि यदि भवन मकान मालिक द्वारा किरायेदार को एक उद्देश्य के लिए दिया गया है और इसका उपयोग दूसरे के लिए किया जाता है, तो नियंत्रक उसे बाहर निकालने का आदेश दे सकता है।यह आवश्यक नहीं है कि भवन के उपयोगकर्ता में परिवर्तन ऐसा होना चाहिए जिससे भवन की प्रकृति में परिवर्तन हो।यदि भवन की प्रकृति समान बनी रहती है, लेकिन इसे एक अलग स्थान पर रखा जाता है; किरायेदार द्वारा उपयोग किया जाता है, जिसके लिए इसे पट्टे पर लिया गया था, तो क्या वह उस आधार पर बाहर निकालने का आदेश दे सकता है।

(पैरा 5 और 6).

पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की खंड *15 (5)* के तहत जिला न्यायाधीश अपीलीय श्री ए. एल. बहरी के न्यायालय के आदेश के संशोधन के लिए याचिका?प्राधिकरण *I-2* अधिनियम सं। 1949 का तृतीय, चंडीगढ़, दिनांक *4* अगस्त, 1979, अपील को स्वीकार करते हुए और श्री एन. के. बंसल, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़, दिनांक *18* अक्टूबर, *1978* के न्यायालय के आदेश को दरकिनार करते हुए, और किरायेदार-प्रत्यर्थी को विवादग्रस्त परिसर से दो महीने के भीतर बाहर निकालने का आदेश देता है।

एच. एल. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता, एस. सी. सिब्बल और आर. के. मित्तल के साथ। याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता।

बी. एस. बसु, अधिवक्ता, जे. एस. वासु की ओर से, प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता.

निर्णय

(1) यह पुनरीक्षण याचिका पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की खंड 15 के तहत किरायेदार बनवारी लाई द्वारा 4 अगस्त, 1979 के अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के आदेश के खिलाफ दायर की गई है।

(2) संक्षेप में, तथ्य यह है कि इकबाल सिंह दुकान-सह-फ्लैट संख्या 19, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ के मालिक हैं।उन्होंने इसे किरायेदार को रुपये के मासिक किराए पर पट्टे पर दिया। 300,-नवंबर-बी के किराए के विलेख के माध्यम से• धारा 8,1963, प्रदर्शनी ए, 1, जिसमें शर्तों में से एक यह थी कि पट्टेदार भवन के दुकान-भाग का उपयोग सामान्य और प्रोविजन स्टोर के लिए करेगा न कि किसी अन्य व्यवसाय के लिए।उन्होंने किरायेदार को इस आधार पर बाहर निकालने के लिए एक आवेदन दायर किया कि किरायेदार ने दुकान के हिस्से के उपयोगकर्ता को बदल दिया था और संगमरमर, संगमरमर के चिप्स, पत्थर आदि का व्यवसाय शुरू कर दिया था। मकान मालिक द्वारा लिए गए अन्य आधार बच नहीं पाते हैं।निष्कासन के लिए आवेदन को प्रतिवादी द्वारा चुनौती दी गई थी जिसने स्वीकार किया था कि दुकान-भाग का उपयोग उसके द्वारा उपरोक्त व्यवसाय के लिए किया जा रहा था।हालाँकि, उन्होंने इस बात से इनकार किया कि यह दुकान-भाग के उपयोगकर्ता का परिवर्तन था।

(3) विद्वान किराया नियंत्रक का मानना था कि किरायेदार द्वारा उपयोगकर्ता में कोई बदलाव नहीं किया गया था।अन्य मुद्दों पर भी उन्होंने निर्णय लिया। मकान मालिक के खिलाफ। नतीजतन, उन्होंने निष्कासन के लिए आवेदन को खारिज कर दिया।मकान मालिक ने अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील की, जिसने कहा कि किरायेदार ने दुकान के हिस्से के उपयोगकर्ता को बदल दिया है।नतीजतन, उन्होंने अपील स्वीकार कर ली और किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश दिया। वह उस आदेश के खिलाफ इस अदालत में पुनरीक्षण के लिए आया है।

(4) याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि इमारत का दुकान-भाग याचिका दायरकर्ता द्वारा लिया गया था!उसमें सामान्य और प्रोविजन स्टोर का व्यवसाय करने के लिए और दूसरे हिस्से में रहने के लिए।उनका तर्क है कि चूंकि इमारत का उपयोग केवल गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए नहीं किया गया था, इसलिए इसे आवासीय भवन माना जाना था।उन्होंने आगे तर्क दिया कि यदि याचिकाकर्ता द्वारा दुकान-खंड में कुछ अन्य व्यवसाय शुरू किया जाता है तो इमारत एक गैर-आवासीय इमारत बनी रहती है।उन्होंने आग्रह किया कि उपरोक्त स्थिति में, अपीलीय प्राधिकरण याचिकाकर्ता को बाहर निकालने का आदेश नहीं दे सकता है।वह यह भी आग्रह करता है कि याचिकाकर्ता सामान्य और प्रोविजन स्टोर के लिए दुकान-भाग का उपयोग कर सकता है।उनके अनुसार, 'जनरल' शब्द इतना चौड़ा है कि इसमें पत्थर, संगमरमर, संगमरमर के चिप्स आदि का व्यवसाय शामिल है।

आई.

(5) मैंने विद्वान अधिवक्ता को काफी लंबे समय तक सुना है।यह विवादित नहीं है कि याचिकाकर्ता द्वारा पट्टे पर ली गई इमारत एक दुकान-सह-फ्लैट है जिसका आंशिक रूप से निवास के लिए और आंशिक रूप से व्यवसाय के लिए उपयोग किया जाता है।यह स्वीकार किया जाता है कि दुकान-सह-फ्लैट याचिकाकर्ता द्वारा पट्टे पर लिया गया था-8 नवंबर, 1963 के किराए के ध्यान दें के माध्यम से (प्रदर्शनी ए. 1)।किराया ध्यान दें के खंड 9 में प्रावधान किया गया है कि भवन के दुकान-भाग का उपयोग किरायेदार द्वारा सामान्य और प्रावधान भंडारों के लिए किया जाएगा।उक्त खंड इस प्रकार हैः—

> "पट्टेदार उक्त भवन के दुकान के हिस्से का उपयोग सामान्य और प्रोविजन स्टोर के लिए करेगा और वे ऊपर बताए गए व्यवसाय के अलावा किसी अन्य व्यवसाय के लिए इसका उपयोग नहीं करेंगे।"

उपरोक्त खंड के पढ़ने से यह स्पष्ट है कि नष्ट किए गए परिसर के खरीद अनुपात का उपयोग सामान्य और प्रोविजन स्टोर के लिए किया जाना था।जब इसे याचिकाकर्ता द्वारा पट्टे पर लिया गया, तो उन्होंने इसमें एक सामान्य और प्रोविजन स्टोर खोला, लेकिन बाद में उन्होंने व्यवसाय बदल दिया और संगमरमर के पत्थर, संगमरमर के चिप्स का कारोबार करना शुरू कर दिया।

इत्यादि।इसलिए, यह देखा जाना चाहिए कि 'जनरल एंड प्रोविजन स्टोर' शब्दों का क्या अर्थ है।वेबस्टर के तीसरे नए अंतर्राष्ट्रीय शब्दकोश में 'प्रावधान' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है -

"आवश्यक सामग्री या आपूर्ति का भंडार, विशेष रूप से:भोजन का एक भंडार।" और शॉर्टर ऑक्सफोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी में, जैसे -

> "भोजन की आपूर्ति; अब मुख्य रूप से पाई।भोजन, खाद्य पदार्थों, खाद्य पदार्थों और पीने योग्य वस्तुओं की आपूर्ति।"

'स्टोर' का अर्थ है, एक ऐसी जगह जहाँ व्यापारिक सामान बिक्री के लिए रखा जाता है।इसके लिए, 'प्रोविजन स्टोर' एक ऐसी जगह है जहाँ खाद्य पदार्थों और पेय पदार्थों का भंडार बिक्री के लिए रखा जाता है।'सामान्य' शब्द का उपयोग 'प्रोविजन स्टोर' शब्दों से अलग करके नहीं किया जाना चाहिए। बल्कि, पहला अपना रंग बाद वाले से ले लेगा।ऐसा भी प्रतीत होता है कि दोनों पक्षों का इरादा एक ही था।अन्यथा, वे 'जनरल एंड प्रोविजन स्टोर' के बजाय 'जनरल स्टोर' शब्दों का उपयोग कर सकते हैं।यह निष्कर्ष याचिकाकर्ता के बेटे और वकील शाम लाई के बयान से भी स्पष्ट है।उन्होंने कहा कि उन्होंने जनरल और प्रोविजन स्टोर को छोड़ दिया और सुबह का व्यवसाय शुरू कर दिया, इसलिए, इस विचार से कि 'जनरल और प्रोविजन स्टोर' शब्द से पता चलता है कि याचिकाकर्ता प्रावधानों और दैनिक घरेलू उपयोग की अन्य चीजों का व्यवसाय कर सकता है।कल्पना के किसी भी विस्तार से इसमें हार्डवेयर वस्तुओं का व्यवसाय शामिल नहीं होगा।

(6) धारा 2) 13 (2) (ii) (ख) अधिनियम में कहा गया है कि यदि ट्रॉलर किरायेदार को बाहर निकालने के आवेदन के खिलाफ कारण बताने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है कि किरायेदार ने मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया है, जिसके लिए उसे पट्टे पर दिया गया था, तो वह किरायेदार को मकान मालिक को इमारत के कब्जे में रखने का निर्देश देने का आदेश दे सकता है।उपरोक्त खंड को पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि यदि मकान मालिक द्वारा किरायेदार को एक उद्देश्य के लिए इमारत दी गई है और इसका उपयोग किरायेदार द्वारा दूसरे उद्देश्य के लिए किया जाता है, तो नियंत्रक सुश्री को बाहर निकालने का आदेश दे सकता है।यह आवश्यक नहीं है कि भवन के उपयोगकर्ता में परिवर्तन ऐसा होना चाहिए जिससे भवन की प्रकृति में परिवर्तन हो।यदि भवन की प्रकृति समान रहती है, लेकिन इसे किरायेदार द्वारा एक अलग उपयोग के लिए रखा जाता है, तो इसे पट्टे पर लिया गया था, उस आधार पर बाहर निकालने का आदेश पारित किया जा सकता है।इसलिए, मुझे श्री सिब्बल के इस तर्क में कोई सार नहीं मिलता है कि उपयोगकर्ता के परिवर्तन के बावजूद इमारत दुकान-भाग का हिस्सा गैर-आवासीय बना रहता है और इसलिए, याचिकाकर्ता के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

(7) विद्वान अधिवक्ता ने रामश्वर दास बनाम ऋषि प्रकाश और एक अन्य (1), द्वारका दास सराफ और एक अन्य बनाम द्वारका प्रसाद (2), और संत राम बनाम राजिंदर लाई और अन्य (3) का संदर्भ दिया है, उपरोक्त मामलों को विस्तार से निपटाना आवश्यक नहीं है।यह देखने के लिए पर्याप्त है कि ये सभी मामले अलग-अलग हैं और याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता उसमें टिप्पणियों से कोई लाभ प्राप्त नहीं कर सकते हैं।

(8) उपरोक्त सभी कारणों पर विचार करने के बाद, मेरा विचार है कि पुनरीक्षण याचिका में कोई योग्यता नहीं है।नतीजतन, इसे लागत के रूप में बिना किसी आदेश के खारिज कर दिया जाता है।हालाँकि, याचिकाकर्ता को परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते वह तीन सप्ताह की अवधि के भीतर किराए के सभी अवशिष्ट का भुगतान करे।वह उस महीने की 15 तारीख तक प्रत्येक महीने के भविष्य के किराए का अग्रिम भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी होगा।यदि वह ऊपर दिए गए आदेश के अनुसार किराए का भुगतान करने में विफल रहता है, तो वह तुरंत बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी होगा।

एस. के.

इससे पहले बी. एस. ढिल्लों और जी. सी. मित्तल, जे. जे.
पैराडाइज प्रिंटर और अन्य-याचिकाकर्ता,
बनाम
संघ क्षेत्र, चंडीगढ़ और अन्य,-उत्तरदाता।
1979 का सिविल लेखन सं. 3512
25 अप्रैल, 1980।

भारत का संविधान 1950-अनुच्छेद *14*-प्रेस में विज्ञापित भखंडों को आवंटित करने के लिए प्रशासन का प्रस्ताव-आवेदन आमंत्रित-आवश्यकता के अनुसार खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान जमा करने वाले आवेदक-उपलब्ध भूखंडों की संख्या से अधिक आवेदकों की संख्या-आवंटन के लिए बहुत कुछ खींचा गया लेकिन कोई आवंटन नहीं किया गया-आवंटन के लिए छोटे भूखंडों को बनाने के लिए आवंटन की नीति को संशोधित किया गया-नए भूखंडों की कीमत

(1) 1964 वर्तमान विधि पत्रिका (पी. बी.)513.
(2) 1973 किराया नियंत्रण पत्रिका 36.
(3) ए. आई. आर. 1978 एस. सी. 1601.

अस्वीकरण :– स्थानीय भाषा में अनुवादी निर्णय वादी के सिमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भासा में समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है।सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उदेश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यावयन के उद्देश्य के लिए उपुक्त रहेगा।.

अरुणा गुप्ता