

इदुल हसन और अन्य

बनाम

राजेंद्र कुमार जैन

सितंबर 1, 1989

[सब्यसाची मुखर्जी और बी. सी. राय, जे. जे.]

यू. पी (अस्थायी) किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम, 1947-
धारा 3 (1) (सी) - बेदखली को चुनौती दी गई।

यू. पी. शहरी भवन (किरायेदारी और बेदखली का विनियमन)
अधिनियम 1972 - समापन का प्रभाव - के साथ-साथ पक्षकारों के
अधिकार।

अपीलार्थी बिजनोर जिले में स्थित एक परिसर के किरायेदार हैं। एक
दावा वर्ष 1967 में उनकी बेदखली के लिए पेश किया गया था, जिसमें
बताया गया कि उन्होंने (किरायेदारों ने) संपत्ति में भौतिक परिवर्तन किया
था और इस तरह यू. पी. (अस्थायी) किराया और बेदखली नियंत्रण
अधिनियम 1947 की धारा 3 (1) (सी) के तहत निष्कासन के लिए
उत्तरदायी थे। अपीलार्थियों ने ध्वस्त परिसर में किये गए निर्माण को
स्वीकार किया, लेकिन इस बात पर जोर दिया कि विचाराधीन निर्माण
इमारत को बारिश-पानी और आग से बचाने के उद्देश्य से बनाई गई थीं

और निर्माण ऐसे नहीं थे, जो उन्हें 1947 के अधिनियम की धारा 3 के तहत निष्कासन के लिए उत्तरदायी बना दें। अपीलकर्ताओं ने यह भी दलील दी कि निर्माण मकान मालिक की अनुमति से किया गया था। मुकदमे की सुनवाई करने वाले विद्वान मुन्सिफ ने कहा कि निर्माण किरायेदारों द्वारा मकान मालिक की सहमति/जानकारी के बिना किया गया था और निर्माण "भौतिक परिवर्तन" के बराबर था। इस प्रकार उन्होंने मकान मालिक के मुकदमे को डिक्री किया। प्रथम अपीलीय न्यायालय, जो सिविल न्यायाधीश है, ने 16 फरवरी 1984 के अपने आदेश द्वारा बेदखली के आदेश की पुष्टि की।

इसके बाद अपीलार्थी उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील में गए। हाईकोर्ट ने भी याचिका खारिज कर दी। यह पाया गया कि पुराने निर्माण को ध्वस्त करके, छह कच्चे कोठों को पक्के में परिवर्तित करके निर्माण किया गया है और उनके स्थान पर पूरी तरह से नया निर्माण किया गया है। आगे पाया कि खुले स्थान को घेरकर आवास में वृद्धि की गई थी जो केवल दीवारें आदि उठाने से ही संभव हुई होगी। किसी भी मामले में, उच्च न्यायालय के निष्कर्ष के अनुसार, संपत्ति मूल रूप से अलग दिखती थी। इस प्रकार अपीलार्थियों द्वारा किए गए परिवर्तन भौतिक परिवर्तन थे और इस प्रकार अधिनियम 1947 की धारा 3 (1) (सी) की रिष्टि के दायरे में आते थे।

इसलिए अपीलार्थियों-किरायेदारों द्वारा यह अपील पेश की गई।

अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

अधिनियम की धारा 3 (1) (सी) के तहत यह स्पष्ट है कि बेदखली के लिए आधार या तो ऐसा निर्माण हो सकता है जिसने आवास को भौतिक रूप से बदल दिया हो या वैकल्पिक रूप से काफी हद तक इसके मूल्य को कम करें इसकी संभावना हो। ये विभेदक आवश्यकताएँ हैं। तत्काल अपील के तथ्यों और परिस्थितियों में, सभी न्यायालयों ने पाया है कि किरायेदारों द्वारा किए गए निर्माण का आवास के रूप और संरचना में परिवर्तन का प्रभाव पड़ा है। [12 बी-सी; एफ]

मुकदमा जो 1947 के अधिनियम की धारा 3 (1) (सी) के तहत भौतिक परिवर्तन के आधार पर दायर किया गया था वह 1972 के अधिनियम के लागू होने के बाद भी उसकी उसकी धारा 43 की उप-धारा (2) के खंड (ओं) के दृष्टिकोण को देखते हुए मान्य रहेंगे। यह प्रयोग की गई भाषा का परिणाम है। न तो 1947 के अधिनियम और न ही 1972 के अधिनियम में मकान मालिक को कोई अधिकार दिया गया है। मकान मालिक का किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा निर्देशित है। 1947 का अधिनियम कुछ शर्तों के तहत किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करता है और जिस समय मुकदमा दायर किया गया था, उस समय पक्षों के अधिकारों को स्पष्ट कर दिया गया था।

न्यायालय द्वारा कथित और सिद्ध और पाए गए तथ्यों के आधार पर, किरायेदारों को बेदखल किया जा सकता था। मकान मालिक के पक्ष में अस्थायी अधिकारों का सवाल ही नहीं उठता। [14 एच; 15 ए-सी]

पक्षों के अधिकारों का निर्धारण कानून के प्रावधान के अनुसार किया जाना चाहिए। मामले के न्याय में क्या निहित है और क्या उचित है, कानून कहता है, वह प्रत्येक व्यक्ति को दिया जाना है, चाहे वह मकान मालिक हो या किरायेदार। न्यायाधीश को आनंद के लिए नवाचार नहीं करना है। वह एक शूरवीर नहीं है- जो सुंदरता या अच्छाई के अपने आदर्श की खोज में अपनी इच्छा से घूम रहा है।" (कार्डोजो-न्यायिक प्रक्रिया की प्रकृति पृष्ठ 141) यदि 1972 के अधिनियम की धारा 43 (2) के खंड (ओं) को ध्यान में रखते हुए अधिकारों को स्पष्ट किए जाने की तारीख को यह स्थिति है, तो वे अधिकार ऐसे ही बने रहेंगे जैसे वे पुराने अधिनियम के तहत थे। मकान मालिक को बेदखल करने का अधिकार प्राप्त हो गया था, भले ही परिवर्तन ने किसी भी तरह से परिसर के मूल्य को प्रभावित या कम नहीं किया हो। इस अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है। [15 डी-एफ]

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किरायेदार गरीब हैं और लंबे समय से कब्जे में हैं, अदालत ने निर्देश दिया कि किरायेदारों को 30 सितंबर 1990 तक बेदखल नहीं किया जाएगा, बशर्ते कि किरायेदार इस

तारीख के चार सप्ताह के भीतर प्रत्येक अपीलार्थी सामान्य शर्तों वाला एक वचन पत्र दें। वचन पत्र दाखिल करने में चूक होने पर, डिक्री को तुरंत निष्पादित किया जा सकता है। [15 एच; 16 ए]

न्यायालय ने आगे कहा कि किरायेदारों की स्थिति को देखते हुए यदि इन पक्षों द्वारा उपयुक्त प्राधिकारी को किसी अन्य क्षेत्र के आवंटन के लिए कोई आवेदन किया जाता है, और यदि अपीलार्थी अन्य संपत्ति के कब्जे या कब्जे में नहीं हैं, तो ऐसे प्राधिकारी को उन्हें किसी अन्य संपत्ति का नया आवंटन देने की व्यवहार्यता पर विचार करना चाहिए। [16 बी]

बाबू मनमोहन दास शाह और अन्य बनाम बिशुन दास [1967] 1 एससीआर 836 और कुद्रत उल्ला बनाम नगरपालिका बोर्ड, बरेली, [1974] 2 एस. सी. आर. 530, संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 408/1980
इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 21.12.79 दिनांकित निर्णय और आदेश से, जो कि दिवतीय अपील संख्या 1235/1974 में पारित किया गया था।

अपीलार्थियों की ओर से श्रीमती एस. स्वर्ण महाजन और अरुण मदान।

प्रत्यर्थी के लिए एस. के. मेहता।

न्यायालय का निर्णय सब्यसाची मुखर्जी, जे. द्वारा दिया गया था।

यह इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश के विरुद्ध विशेष अनुमति से किरायेदारों की अपील है। इस अपील में शामिल सवाल, हमेशा की तरह, यह है कि उन परिस्थितियों और घटनाओं में क्या सही है जो हुआ।

विवादित परिसर उत्तर प्रदेश राज्य में बिजनौर जिले के गाँव और पी. ओ. धामपुर में है। यह मुकदमा 1967 में दायर किया गया था। अपीलार्थियों की बेदखली के लिए मुकदमा इस आधार पर दायर किया गया था कि किरायेदारों ने संपत्ति में भौतिक परिवर्तन किया था और इस तरह धारा 3 (1) (ग) उत्तर प्रदेश (अस्थायी) किराया और निष्कासन नियंत्रण अधिनियम, 1947 (इसके बाद '1947 का अधिनियम' के रूप में संदर्भित) को देखते हुए निष्कासन के लिए उत्तरदायी हो गया था। उक्त धारा 3 के प्रावधान में आदेश दिया गया है कि जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति के बिना किसी भी दीवानी अदालत में किसी किरायेदार के खिलाफ किसी भी आवास से उसे बेदखल करने के लिए कोई मुकदमा नहीं दायर किया जाएगा, सिवाय एक या अधिक आधारों के जो उसमें बताये गए हैं और धारा 3 की उप-धारा (1) का खंड (सी) इस प्रकार है-

"जो किरायेदार के पास, लिखित अनुमति के बिना है मकान मालिक, ऐसा कोई समझौता करने के लिए बनाया गया या अनुमति दी गई जैसा कि

न्यायालय की राय में, भौतिक रूप से है आवास में परिवर्तन किया या काफी हद तक होने की संभावना है इसके मूल्य को कम करें;"

ऐसा प्रतीत होता है कि निर्माण, जिसके आधार पर निष्कासन दावा किया गया था कि वह किसी भी स्तर पर विवादित नहीं थे। ये निर्माण थे (i) कि किरायेदारों ने खास्पोश के स्थान पर एक खापरेल रखी है; (ii) कुछ कोठों को पक्के कोठों में बदल दिया गया था, जो संख्या में छह थे; (iii) एक खुली जगह को जोड़कर विवादित आवास में शामिल किया गया था। इस कार्य का विरोध किया गया था। किरायेदारों द्वारा यह दावा किया गया था कि ये निर्माण इमारतों को बारिश-पानी और आग से बचाने के लिए किए गए थे और ये निर्माण ऐसे नहीं थे जो किरायेदारों को 1947 के अधिनियम की धारा 3 के अर्थ के उन्हें बेदखल के लिए उत्तरदायी बना दें। आगे उन्होंने तर्क दिया कि ये निर्माण मकान मालिक की जानकारी और सहमति से किए गए थे। विद्वत विचारण न्यायाधीश मुंसिफ, नगीना ने अपने 17 दिसंबर, 1968 के आदेश द्वारा और प्रथम अपीलीय न्यायालय, जो सिविल न्यायाधीश है, ने 16 फरवरी, 1984 के अपने आदेश द्वारा यह पाया कि निर्माण किरायेदारों द्वारा मकान मालिक की सहमति और जानकारी के बिना किए गए थे और विचाराधीन निर्माण "भौतिक परिवर्तन" की श्रेणी के थे। इन आधारों पर, मकान मालिक के मुकदमे डिक्री किया गया और किरायेदारों की अपील को खारिज कर दिया गया।

किरायेदारों ने उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील की। उच्च न्यायालय ने पाया कि ये परिवर्तन अर्थात्, छह कच्चे कोठों को पक्का कोठों में परिवर्तित किया गया और यह पुराने निर्माणों को ध्वस्त करने के बाद किया गया था। पुराने निर्माण के बाद अस्तित्व में होने के कारण, उनके स्थान पर पूरी तरह से नए निर्माण हुए थे। यह, उच्च न्यायालय के अनुसार, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन के अर्थ के अंतर्गत है। उच्च न्यायालय ने आगे पाया कि आस-पास की खुली जगह को घेरकर आवास बढ़ाया गया था और यह फिर से दीवारों को ऊपर उठाकर किया विभिन्न कोठों को जोड़कर किया। हर स्थिति में, उच्च न्यायालय ने यह पाया कि निर्मित आवास का आकार और विस्तार बढ़ा दिया गया था और उसे पहले से बदल दिया गया था। उन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि किरायेदारों द्वारा किए गए परिवर्तन "भौतिक संपरिवर्तन" थे और इस तरह की रिष्टी धारा 1947 के अधिनियम की 3(1) (ग) के अंतर्गत आता है। मामले के उपरोक्त दृष्टिकोण में, उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील को खारिज कर दिया और किरायेदारों को खाली करने के लिए दो महीने का समय प्रदान किया। उच्च न्यायालय का निर्णय और आदेश 21 दिसंबर, 1979 को पारित किया गया था। इस न्यायालय द्वारा 18 फरवरी, 1990 को संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत अनुमति दी गई थी, तब से यह अपील इस न्यायालय के समक्ष है।

जैसा कि यहाँ पहले उल्लेख किया गया है, कार्रवाई 1947 के उपरोक्त अधिनियम के तहत शुरू की गई थी, जो कि अस्थायी अधिनियम था। हमने अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को निर्धारित किया है। उक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि बेदखली का आधार या तो ऐसा निर्माण हो सकता है, जिसने आवास को भौतिक रूप से बदल दिया हो या वैकल्पिक रूप से इसके मूल्य में काफी कमी आने की संभावना है। ये विभेदक आवश्यकताएँ हैं। इस न्यायालय के पास 1947 के अधिनियम की धारा 3 (1) (ग) का अर्थ लगाने का बाबू मनमोहन दास शाह और अन्य बनाम बिशुन दास, [1967] 1 एस. सी. आर. 836 में अवसर था और वहाँ इस सवाल का सामना किया गया कि क्या मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने का हकदार था, क्या परिवर्तन भौतिक परिवर्तन थे या इस तरह के परिवर्तन के परिणामस्वरूप संपत्ति के कम मूल्य का प्रमाण भी आवश्यक था। इस न्यायालय को इस बात पर भी विचार करने का अवसर मिला था कि उक्त अधिनियम के तहत 'भौतिक परिवर्तन' क्या थे। इस न्यायालय ने उल्लेख किया कि 1947 के अधिनियम की धारा 3 (1) के खंड (सी) की भाषा ने यह स्पष्ट कर दिया कि विधायिका दो विकल्प निर्धारित करना चाहती है, जो मकान मालिक को जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति के बिना मुकदमा करने के लिए आधार प्रदान करेंगे, अर्थात्, जहाँ किरायेदार ने ऐसा निर्माण किया है, जो आवास संशोधन को भौतिक रूप से बदल देगा या जो इसके मूल्य को काफी कम करने की संभावना होगी।

इसलिए, ये असंगत या परिवर्तनकारी आवश्यकताएँ हैं। इस न्यायालय ने आगे कहा कि हालांकि "भौतिक परिवर्तनों" का अर्थ क्या है, इसकी कोई सामान्य परिभाषा नहीं दी जा सकती है, क्योंकि ऐसा प्रश्न प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा, उस मामले में परिवर्तन "भौतिक परिवर्तनों" के बराबर है क्योंकि किरायेदार द्वारा किए गए निर्माण का आवास के रूप और संरचना में परिवर्तन का प्रभाव था। हमारे समक्ष तत्काल अपील के तथ्यों और परिस्थितियों में, सभी अदालतों ने तदनुसार पाया है कि किरायेदारों द्वारा बनाई गई निर्माण आवास के रूप और संरचना को बदलने का प्रभाव डालती है।

श्रीमती स्वर्ण महाजन द्वारा की गई दलीलों को ध्यान में रखते हुए, यह प्रकट हुआ है कि निचली अदालत ने 17 दिसंबर, 1968 को अपना आदेश उस समय से बहुत पहले पारित कर दिया था, जब 1972 का अधिनियम यू. पी. शहरी भवन (किराए पर देने, किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (1972 का 13, और इसके बाद '1972 का अधिनियम' के रूप में संदर्भित) लागू हुआ था। उक्त अधिनियम 20 सितंबर, 1972 को लागू हुआ। मुकदमे के दर्ज होने के बाद पक्षों के अधिकार स्पष्ट हो गए हैं कि यह 1947 के अधिनियम के जारी रहने के दौरान और 1972 के अधिनियम से पहले का है। इस अपील में अपीलार्थी भौतिक परिवर्तन की बात पर विवाद नहीं कर सके। किरायेदारों की ओर से वकील श्रीमती महाजन के द्वारा हमारे समक्ष यह भी विवादित नहीं किया

जा सका कि बाबू मनमोहन दास शाह के मामले (उपरोक्त) में बताए गए कानून, उस समय यह साबित करने की आवश्यकता नहीं थी कि परिवर्तन से संपत्ति का मूल्य कम हुआ है या कम होने की संभावना है। लेकिन श्रीमती महाजन ने हमारे सामने यह बताने की कोशिश की है की 1972 के अधिनियम की धारा 20 (2) (ग) का आधार यह है कि किरायेदार ने बिना लिखित अनुमति के मकान मालिक द्वारा भवन में ऐसा कोई निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन किया गया या करने की अनुमति दी गई है जिससे इसके मूल्य या उपयोगिता में कमी आने या इसे विकृत करने की संभावना है। श्रीमती महाजन ने तर्क दिया कि अब किरायेदारों को बेदखल करने के लिए यह आरोप साबित करना आवश्यक है कि न केवल निर्माण के परिणामस्वरूप भवन में परिवर्तन हुआ है, बल्कि यह भी कि इस तरह के निर्माण के कारण यह संभावना है कि वह भवन के मूल्य या उपयोगिता को कम करें या उसे विकृत करें। इस मामले में, अपीलार्थियों के वकील के अनुसार, कि कब्जे में होने के कारण, बेदखली को अब और कायम नहीं रखा जा सकता है। उन्होंने हमारा ध्यान 1972 के अधिनियम की धारा 20 (2) (ग) की ओर आकर्षित किया। उन्होंने कुद्रत उल्ला बनाम नगर निगम बोर्ड, बरेली, [1974] 2 एससीआर 530 में इस न्यायालय के अवलोकन पर भरोसा किया। उस मामले में, इस न्यायालय को 1947 के अधिनियम के साथ-साथ 1972 के अधिनियम से भी निपटना था। कृष्ण अय्यर, जे. इस न्यायालय की ओर से बताया कि किसी कानून का निरसन के प्रभाव का

सामान्य सिद्धांत यह है कि जिस अधिनियम को निरस्त किया जाता है, उसे पिछले और बंद लेन-देन के अलावा यह माना जाना चाहिए, जैसे कि यह कभी अस्तित्व में ही नहीं था। इस सिद्धांत का संचालन उन सैंविंग्स के अधीन है जो निरसन करने वाले अधिनियम में स्पष्ट रूप से या निहितार्थ रूप से है। यदि निरस्तीकरण अधिनियम लंबित या पिछले लेन-देन के संबंध में एक विशेष प्रावधान करता है तो यह प्रावधान यह निर्धारित करेगा कि निरस्तीकरण अधिनियम के तहत उत्पन्न दायित्व जीवित है या समाप्त हो रहे हैं। उत्तर प्रदेश साधारण खंड अधिनियम, 1904 की धारा 6 आमतौर पर निरसन कानून में एक विशेष सेविंग प्रावधान के अभाव में लागू होती है। यह भी कहा गया कि जहां इस विषय पर एक नए कानून द्वारा निरसन को कम किया जाता है, वहां न्यायालय को नए अधिनियम के प्रावधानों को देखना होगा कि क्या वे एक अलग नियम का संकेत देते हैं। कृष्ण अय्यर, जे. ने उस मामले में आगे कहा कि 1972 के अधिनियम की धारा 43 (2) (ज) में यह स्पष्ट किया गया है कि भले ही कब्जे की वसूली की शक्ति पहले के किराया नियंत्रण कानून के तहत एक हो, लेकिन बाद का अधिनियम लागू होगा और अभिवचनों में आवश्यक संशोधन किए जा सकते हैं। यह इंगित करता है कि यह बाद का अधिनियम है, जिसे अधिकार की वसूली या वसूली या किराए के निर्धारण के लिए लंबित कार्यवाही को नियंत्रित करना चाहिए। उस मामले में, मुकदमा अधिनियम के तहत एक भी नहीं था, लेकिन इस आधार पर आगे बढ़ा कि ठेकेदार

केवल एक लाइसेंसधारी था और इसलिए धारा 43 (2) में बचत खंडों में से कोई भी लागू नहीं था। यू. पी. सामान्य खंड अधिनियम के तहत निरसन के प्रभाव से संबंधित प्रावधान को उसकी रिपोर्ट के पेज 539 पर बताया गया है। इसलिए 1972 के अधिनियम की धारा 43 (2) प्रासंगिक है। 1972 के अधिनियम की धारा 43 की उप-धारा (1) में कहा गया है कि 1947 का अधिनियम एतद्द्वारा निरस्त किया जाता है। उप-धारा (2) विभिन्न खंडों में लंबित कार्यवाहियों के लिए प्रावधान करती है। उप-धारा (2) के खंड (एच) में निम्नलिखित प्रावधान हैं:

"कोई न्यायालय या प्राधिकारी, जिसके समक्ष किसी भवन के किराये की वसूली या निर्धारण या सुधार या बेदखली से संबंधित कोई वाद या कार्यवाही इस अधिनियम के प्रारंभ होने से ठीक पहले लंबित है, तो ऐसे अधिनियम के प्रारंभ होने से साठ दिनों के भीतर आवेदन पेश कर कोई भी पक्षकार नये अधिनियम के प्रावधानों के तहत अभिवचनों को संशोधित कराने की अनुमति होगी।"

यह खण्ड इस न्यायालय के कुद्रत उल्ला के मामले में (सुप्रा) की विषय वस्तु था। उक्त खंड का उल्लेख करते हुए, न्यायमूर्ति श्री कृष्ण अय्यर ने रिपोर्ट के पेज 540 में कहा गया है कि यह स्पष्ट है कि भले ही कब्जे की वसूली के लिए कानून पहले के किराया नियंत्रण कानून के तहत

एक हो, बाद का अधिनियम लागू होगा और अभिवचनों में आवश्यक संशोधन किए जा सकते हैं। यह निश्चित रूप से उस निर्णय के अनुसार इंगित करता है कि यह बाद का अधिनियम है जिसे कब्जे की वसूली या वसूली या किराए के निर्धारण के लिए लंबित कार्यवाही को नियंत्रित करना चाहिए। लेकिन उसमें की गई इन टिप्पणियों से श्रीमती महाजन को कोई मदद नहीं मिलेगी, जैसा कि श्री मेहता ने तर्क दिया कि 1972 के अधिनियम के लागू होने से पहले पक्षों के अधिकार स्पष्ट हो गए हैं और मकान मालिक के निहित अधिकारों को 1972 का अधिनियम की धारा 43 (2) (एच) द्वारा विभाजित नहीं किया गया था। दूसरी ओर, धारा 43 (2) (एस) मकान मालिक के पक्ष में अर्जित अधिकार को बचाता है। उक्त खंड इस प्रकार है -

"किसी किरायेदार को बेदखल करने के संबंध में पुराने अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (1) में उल्लिखित किसी भी आधार पर इस अधिनियम के प्रवर्तन में आने के समय लंबित किसी दावे या ऐसे किसी दावे में कोई कार्यवाही (जिसमें किसी करार, राजीनामा या तुष्टि के आधार पर पारित किसी डिक्री के निष्पादन में की गई कोई भी कार्यवाही भी सम्मिलित है) निरन्तर रहेगा और उन्हें पुराने अधिनियम के अनुसार ही निस्तारित किया जायेगा और इस

उद्देश्य से पुराना अधिनियम निरन्तर प्रवर्तन में रहना समझा जायेगा।"

अतः धारा 43 उपधारा (2) के खंड (एस) के तहत वह दावा, जो इस आधार पर दायल किया गया था कि 1947 के अधिनियम की धारा 3 (1) (ग) के तहत भौतिक परिवर्तन किया गया है, वहां वह दावा नये अधिनियम 1972 के प्रवर्तन में आने के बाद भी जारी रहेगा और वैध होगा। प्रयुक्त की गई भाषा का यही प्रभाव होगा। कुद्रत उल्ला के मामले (सुप्रा) में की गई उक्त टिप्पणी के संबंध में यह न्यायालय किसी भी तरह से इसके विपरीत सुझाव नहीं देती है। श्रीमती महाजन ने आग्रह करने की कोशिश की कि 1947 का अधिनियम एक अस्थायी अधिनियम था इसलिए, यह समय की समाप्ति के बाद मकान मालिक के पक्ष में कोई अधिकार नहीं बना सका। यह तर्क गलत धारणा के तहत है। न तो 1947 का अधिनियम और न ही 1972 का अधिनियम मकान मालिक को कोई अधिकार देता है। मकान मालिक का किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा निर्देशित है। 1947 का अधिनियम कुछ शर्तों के तहत किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करता है और जिस समय मुकदमा दायर किया गया था, उस समय पक्षों के अधिकारों को स्पष्ट कर दिया गया था। न्यायालय द्वारा कथित और सिद्ध और पाए गए तथ्यों के आधार पर, किरायेदारों को बेदखल किया जा सकता था। मकान मालिक के पक्ष में अस्थायी अधिकारों का सवाल ही नहीं उठता। श्रीमती महाजन ने आगे कहा

कि अधिनियम के नए प्रावधानों को हमें यह निर्धारित करने के लिए प्रबुद्ध करना चाहिए कि इस मामले में क्या उचित है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उन निर्माणों के आधार पर किरायेदारों को बेदखल करने की अनुमति देना तथ्यों और मामले के दायरे में अन्यायपूर्ण होगा जो किसी भी तरह से विचाराधीन परिसर के मूल्य में परिवर्तन या कमी नहीं करते हैं। दूसरी ओर, उन्होंने दलील दी कि बनाई गई जालीदार संरचनाओं ने इमारत में सुधार किया है। इसलिए बेदखल किए जाने के बजाय उत्तरदायी होने के कारण, किरायेदारों की रक्षा की जानी चाहिए। ये, निश्चित रूप से, प्रस्तुतियाँ कानून में टिकाऊ नहीं हैं। पक्षों के अधिकारों का निर्धारण कानून के प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए। मामले के न्याय में क्या निहित है, और क्या उचित है, यह कानून कहता है और प्रत्येक व्यक्ति को वह दिया जाना है, चाहे वह मकान मालिक हो या किरायेदार। "न्यायाधीश को आनंद के लिए नवाचार नहीं करना है। वह सुंदरता या अच्छाई के अपने आदर्श की खोज में अपनी इच्छा से घूमते हुए एक घुटने टेकने वाला व्यक्ति नहीं है।" — कार्डोजो (न्यायिक प्रक्रिया की प्रकृति, पृष्ठ 141)। यदि 1972 के अधिनियम की धारा 43 (2) की उप-धारा (ओ) को ध्यान में रखते हुए अधिकारों को स्पष्ट किए जाने की तारीख को यही स्थिति है, तो वे अधिकार ऐसे ही बने रहेंगे जैसे वे पुराने अधिनियम के तहत थे। मकान मालिक को बेदखल करने का अधिकार प्राप्त हो गया था, भले ही परिवर्तन ने किसी भी तरह से परिसर के मूल्य को प्रभावित या कम नहीं किया हो।

इस अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है। लेकिन न्याय पक्षकारों के अधिकारों को संतुलित करने में भी शामिल है। कहा जाता है कि इस मामले में किरायेदार गरीब हैं। इस निवेदन पर विवाद करने के लिए कुछ भी नहीं था। आगे कहा जाता है कि ये लंबे समय से कब्जे में हैं।

मामले के उपरोक्त दृष्टिकोण में, हम अपील को खारिज करते हैं लेकिन हम निर्देश देते हैं कि किरायेदारों को 30 सितंबर, 1990 तक बेदखल नहीं किया जाएगा, बशर्ते कि किरायेदार इस तारीख के चार सप्ताह के भीतर सामान्य शर्तों वाला सामान्य वचन पत्र दें और अन्य बातों के साथ-साथ यह कहें कि वे कब्जे में हैं। वचन पत्र प्रत्येक अपीलार्थी द्वारा दिया जाना चाहिए। वचन पत्र दाखिल करने में चूक होने पर, डिक्री को तुरंत निष्पादित किया जाएगा। हमें आगे किरायेदारों की स्थिति को देखते हुए यह ध्यान रखना चाहिए कि यदि इन पक्षों द्वारा उपयुक्त प्राधिकारी को किसी अन्य क्षेत्र के आवंटन के लिए आवेदन किया जाता है, और यदि अपीलकर्ता अन्य संपत्ति के कब्जे में नहीं है तो, प्राधिकरण को उन्हें किसी अन्य संपत्ति का नया आवंटन देने की व्यवहार्यता पर विचार करना चाहिए। इसलिए याचिका खारिज की जाती है। तथ्यों और मामले की परिस्थितियों में, पक्षकार अपनी लागत स्वयं वहन करेंगे।

वाई. लाल

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।