

नंद किशोर

बनाम

यशपाल सिंह

(2009 की सिविल अपील सं. 4578)

21 जुलाई, 2009

**[तरुण चटर्जी और अफताब आलम, न्ययाधिपतिगण.]**

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949- धारा 11, 13 (2) (ii) (बी) और 19- आवासीय भवन को गैर- आवासीय भवन में परिवर्तित करना- आवासीय क्षेत्र और आवासीय भवन में स्थित परिसर- मकान मालिक ने आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर में प्रारंभिक चरण में किरायेदार को शामिल किया लेकिन बाद में किराया नियंत्रक की बिना अनुमति के वाणिज्यिक उपयोग के लिए किरायेदारी को परिवर्तित कर दिया- बेदखली आवेदन- पोषणीयता: बेदखली आवेदन की अनुमति दी जानी है- भले ही आवासीय परिसर को मकान मालिक और किरायेदार के बीच आपसी समझौते से वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए छोड़ दिया गया हो, फिर मकान मालिक अभी भी किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है।

इस अपील में विचार के लिए जो प्रश्न उठे हैं, वे हैं कि क्या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 11 और विकास और विनियमन अधिनियम के प्रावधानों के मद्देनजर अपीलार्थी- मकान मालिक की सहमति से भी आवासीय क्षेत्र और आवासीय भवन में स्थित परिसर का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है; और यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच आपसी समझौते से आवासीय परिसर को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए छोड़ दिया जाता है, तो क्या मकान मालिक अभी भी इस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए ऐसे आवासीय परिसर का उपयोग करने से किरायेदार को परिसर से बेदखल कर दिया जाता है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1. मकान मालिक किसी किरायेदार को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए आवासीय क्षेत्र में स्थित परिसर का उपयोग करने की अनुमति नहीं दे सकता है क्योंकि यह पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 11 का उल्लंघन होगा जो प्रकृति में आज्ञापक है। यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच आपसी समझौते से आवासीय परिसर को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दे दिया जाता है, तो मकान मालिक फिर भी इस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए ऐसे आवासीय परिसर का उपयोग करने

से किरायेदार को आवंटित परिसर से बेदखल कर दिया जाता है। [पैरा 6 और 10] (1206- एफ- जी; 1028- एबी)

1.2. उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि उच्च न्यायालय का निर्णय केवल इस आधार पर आधारित था कि भवन को प्रत्यर्थी- किरायेदार को आवंटित परिसर में शामिल करने के समय से वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया और प्रत्यर्थी किरायेदारी की स्थापना के समय से ही इसका उपयोग कर रहा था। इसलिए, अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के प्रावधान को लागू नहीं किया जा सकता था क्योंकि प्रत्यर्थी ने उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए आवंटित परिसर का उपयोग नहीं किया था, जिसके लिए इसे उसे पट्टे पर दिया गया था और तदनुसार, प्रत्यर्थी के खिलाफ निष्कासन का आदेश पारित किया जा सकता है। [पैरा 17] (1210- एच; 1211- ए- सी)

1.3. प्रत्यर्थी की स्वीकारोक्ति से, यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट है कि आवंटित परिसर एक आवासीय क्षेत्र में स्थित है और जिस इमारत में आवंटित परिसर स्थित है, वह भी एक आवासीय इमारत है और उसने वाणिज्यिक गतिविधियों को चलाने के लिए किराया नियंत्रक से कोई अनुमति नहीं ली थी। ऐसी स्थिति होने के नाते, किरायेदारी को जिस उद्देश्य के लिए बनाया गया था, उसका पता लगाने के लिए किराया- नोट

का उत्पादन निर्णायक नहीं होगा। (पैरा 24) (1213- जी- एच; 1214- ए- बी)

1.4. प्रत्यर्थी की स्वीकारोक्ति से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी वाणिज्यिक गतिविधि करने के कारण किसी भी समय आवंटित परिसर को फिर से शुरू कर सकता है और यह कि आवंटित परिसर एक आवासीय क्षेत्र में और एक आवासीय भवन में भी है। निष्कासन आवेदन के साथ-साथ साक्ष्य में, अपीलार्थी का यह मामला था कि अप्रैल, 1994 के महीने में, प्रत्यर्थी को आवासीय उपयोग के लिए शामिल किया गया था और दिसंबर, 1994 के महीने में उसके द्वारा वाणिज्यिक गतिविधियां शुरू की गई थीं। इस प्रकार, प्रत्यर्थी को आवासीय उपयोग के लिए प्रारंभिक चरण में आवंटित परिसर में शामिल किया गया था, न कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए, लेकिन प्रत्यर्थी ने बाद में किरायेदारी को आवासीय से वाणिज्यिक उपयोग में बदल दिया। निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, प्रत्यर्थी ने स्पष्ट रूप से अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के प्रावधानों का उल्लंघन किया। [पैरा 25, 26 और 28] [1214- बी- सी; 1214- ई- एफ; 1215- बी]

1.5. अधिनियम के उद्देश्य, प्रावधानों को देखते हुए, और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अधिनियम न केवल किरायेदार के लिए बल्कि मकान मालिक के लिए भी एक लाभकारी विधि है, यह सुरक्षित रूप से

अनुमान लगाया जा सकता है कि धारा 11 का उल्लंघन होने पर धारा 3 और धारा 19 दोनों को लागू किया जा सकता है। इसलिए, धारा 13 और धारा 19 को एक साथ पढ़ने से, किरायेदार या मकान मालिक को अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माने से दंडित किया जा सकता है और साथ ही किरायेदार को अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के तहत बेदखल किया जा सकता है यदि उक्त धाराओं में निर्धारित शर्तें पूरी होती हैं। इसके अलावा यदि अधिनियम की धारा 11 का उल्लंघन करने पर अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माना लगाया जाता है, तो उस स्थिति में जिन किरायेदारों ने अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, वे किरायेदारों पर लगाए जाने वाले जुर्माने का भुगतान करके ही बेदखली से बच सकते हैं। यदि इसे स्वीकार किया जा सकता है, तो अधिनियम का उद्देश्य और उद्देश्य जिसके लिए यह अधिनियम पेश किया गया था, विफल हो जाएगा क्योंकि आवासीय क्षेत्र को वाणिज्यिक- सह-आवासीय क्षेत्र में बदल दिया जाएगा या इसके विपरीत, जो विधायिका का इरादा नहीं था और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 11 का उल्लंघन करने पर उपलब्ध एकमात्र उपाय अधिनियम की धारा 19 के तहत था यानी जुर्माना लगाना। अपीलार्थी ने उल्लिखित आधार पर प्रत्यर्थी को बेदखल करने के लिए सफलतापूर्वक मामला बनाया था। उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को निरस्त कर दिया जाता है और अपीलीय प्राधिकारी के फैसले को बहाल किया जाता है और अपीलार्थी द्वारा

दायर निष्कासन के आवेदन को अनुमति दी जाती है। [पैरा 30 और 31)  
(1216- C- G)

विनोद कुमार अरोड़ा बनाम सुरजीत कौर 1987 (3) एस. सी. सी. 711; कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह व अन्य (1986) पूरक। एससीसी 481 पर निर्भर किया।

सुदर्शन कुमारी बनाम आनंद कुमार खेमका 1985 (2) आर. सी. जे. 590 और सुश्री कमला खन्ना बनाम लाल चंद पलटा 1989 (2) आर. सी. आर. 67 को मंजूरी दी गई।

राजिंदर सिंह बनाम जतिंदर देव नंदा 1999 (9) एससीसी 18; राय चंद जैन बनाम सुश्री चंद्र कांता खोसला 1991 (1) एस. सी. सी. 422, संदर्भित।

निर्णय विधि संदर्भ:

1987 (3) एस. सी. सी. 711, निर्भर किया गया, पैरा 8

1986) पूरक एस. सी. सी. 481, निर्भर किया गया, पैरा 9

1985 (2) आरसीजे 590, सन्दर्भित, पैरा 15

1989 (2) आरसीआर 67, अनुमोदित, पैरा 15

1999 (9) एससीसी 18, सन्दर्भित, पैरा 19

1991 (1) एस. सी. सी. 422, सन्दर्भित, पैरा 19

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं 4578/2009।

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालय द्वारा 2001 के सिविल पुनरीक्षण मामले संख्या 4735 में पारित 1 नवंबर, 2006 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है।

पुनीत बाली, हितन नेहरा और कमलदीप गुलाटी अपीलार्थी की तरफ से।

वी. सी. महाजन, ऋषि मल्होत्रा और प्रेम मल्होत्रा प्रत्यर्थी की तरफ से।

न्यायालय का निर्णय द्वारा दिया गया:

### तरुण चटर्जी न्यायाधिपति

1. अनुमति दी गई।

2. यह अपील चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालय द्वारा 2001 के सिविल पुनरीक्षण मामले संख्या 4735 में पारित 1 नवंबर, 2006 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसमें उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी थी और अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा पारित निर्णय को निरस्त कर दिया था। जिसने मकान मालिक/अपीलार्थी (इसके बाद 'अपीलार्थी' के रूप में संदर्भित) द्वारा दायर बेदखली के आवेदन को खारिज करते हुए किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के फैसले और आदेश को निरस्त कर दिया था।

3. 'अपीलार्थी', जिसने 1990 में एक नीलामी में मकान नंबर 189, सेक्टर 11- ए, चंडीगढ़ (जो एक आवासीय क्षेत्र में है) खरीदा था, उस भूखंड पर एक निर्माण किया जो 500 वर्ग मीटर है। (इसके बाद इसे " आवंटित परिसर" के रूप में संदर्भित किया गया है)। चूंकि 'अपीलार्थी' ब्रिटेन में बस गया है, उसके पिता श्री मांगे राम, जो भारत के स्थायी निवासी हैं, ने प्रत्यर्थी को अप्रैल, 1994 के महीने में आवासीय परिसर के एक हिस्से में किरायेदार के रूप में शामिल किया था। किरायेदार प्रत्यर्थी (बाद में 'प्रत्यर्थी के रूप में संदर्भित), अपीलार्थी के अनुसार 'अपीलार्थी' की सहमति और अनुमति के बिना, दिसंबर 1994 से आवंटित परिसर में वाणिज्यिक गतिविधियां शुरू कर दीं। 'अपीलार्थी' ने धारा 13 पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद इसे "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है), के तहत एक आवेदन दायर किया कि प्रत्यर्थी को इस आधार पर पट्टे पर दिए गए आवंटित परिसर से बेदखल करने के लिए कि यद्यपि पट्टे पर दिया गया आवंटित परिसर आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था, प्रत्यर्थी ने 'अपीलार्थी' की सहमति और अनुमति के बिना, इसका वाणिज्यिक उपयोग करना शुरू कर दिया। बेदखली आवेदन को किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा खारिज कर दिया गया था, जिसके खिलाफ अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के समक्ष अपील की गई थी, जिसे उसके आदेश दिनांक 14 अगस्त, 2001 द्वारा अनुमति दी गई थी। अपीलीय प्राधिकरण के इस आदेश के खिलाफ, प्रत्यर्थी ने उच्च



न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर की और उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय द्वारा, 'अपीलार्थी' की बेदखली याचिका खारिज कर दी गई और किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के आदेश को बहाल कर दिया गया।

4. व्यथित महसूस करते हुए, अपीलार्थी ने यह विशेष इजाजत याचिका दायर की है, जिसे अनुमति दिए जाने पर, पक्षों के विद्वान अधिवक्ता की उपस्थिति में सुनवाई की गई।

5. हमने पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना है और आक्षेपित निर्णय के साथ- साथ अपीलीय प्राधिकारी और किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के निर्णय और रिकॉर्ड पर मौजूद अन्य सामग्रियों की जांच की है।

6. वर्तमान अपील में जिन प्रश्नों पर निर्णय लेने की आवश्यकता है वे हैं:

(i) आवंटित परिसर जो आवासीय क्षेत्र और आवासीय भवन में स्थित हैं का उपयोग अधिनियम की धारा 11 और विकास और विनियमन अधिनियम के प्रावधानों के मद्देनजर अपीलार्थी की सहमति से भी वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है; और

(ii) यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच आपसी समझौते से आवासीय परिसर को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया जाता है, तो क्या मकान मालिक फिर भी इस आधार पर किरायेदार को बेदखल

करने की मांग कर सकता है कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए ऐसे आवासीय परिसर का उपयोग करने से किरायेदार को आवंटित परिसर से बेदखल किया जाए?

7. इससे पहले कि हम प्रश्न संख्या 1 पर विचार करें जैसा कि यहाँ प्रस्तुत किया गया है, आइए पहले प्रश्न संख्या 2 पर निर्णय लें।

8. हमारे विचार में, इस प्रश्न का निर्णय अपीलार्थी के पक्ष में होना चाहिए। विनोद कुमार अरोड़ा बनाम सुरजीत कौर [1987 (3) एससीसी 711] में, इस न्यायालय ने इस प्रश्न पर विचार किया है। पृष्ठ 719 पर, इस न्यायालय ने कहा कि-

"भले ही मकान मालिक और किरायेदार ने आपसी सहमति से एक आवासीय इमारत को गैर आवासीय में बदल दिया हो, फिर भी यह पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 11 का उल्लंघन होगा और इसलिए, मकान मालिक को कब्जे की वसूली की मांग करने से नहीं रोका जा सकता है। इसलिए, हमारा विचार है कि किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्ष कि अपीलार्थी ने केवल एक क्लिनिक चलाने के लिए हॉल को पट्टे पर लिया था और उसने इसका उपयोगकर्ता नहीं बदला है अभिवचन के संदर्भ के बिना और अधिनियम की धारा 11 के प्रकाश में अपीलार्थी

के तर्कों की वैधता की परीक्षण किए बिना प्रस्तुत किया गया है। इसलिए, हम नहीं सोचते हैं · जिस उद्देश्य के लिए हॉल को पट्टे पर लिया गया था, उसके बारे में वैधानिक अधिकारियों द्वारा दिए गए निष्कर्षों को नजरअंदाज करके उच्च न्यायालय ने विधि में कोई गलती की है।" (जोर दिया गया)।

9. फिर से कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह व अन्य में। [1986 सप्ल. एससीसी 481] इस न्यायालय ने पैराग्राफ 3 में इस प्रकार देखा:

"उच्च न्यायालय ने किराया अधिनियम की धारा 11 के साथ पठित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1951 के प्रावधानों को देखने के बाद निर्धारित किया कि अधिनियम आवासीय भवन को गैर- आवासीय में परिवर्तित करने पर प्रतिबंध लगाता है। ऐसा कहा गया है कि मकान मालिक और किरायेदार अपनी आपसी सहमति से किसी आवासीय भवन को गैर- आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं कर सकते क्योंकि यह धारा 11 के प्रावधान का उल्लंघन होगा और यह स्वीकृत है कि भवन आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सेक्टर में स्थित है।" (जोर दिया गया)

10. इस न्यायालय के उपरोक्त दो निर्णयों के मद्देनजर और अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों पर विचार करने के बाद, यह निर्धारित किया जाना चाहिए कि मकान मालिक किसी किरायेदार को आवासीय क्षेत्र में स्थित परिसर को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दे सकता है। यह अधिनियम की धारा 11 का उल्लंघन होगा जो आज्ञापक प्रकृति का है। तदनुसार, हमारा मानना है कि प्रश्न संख्या 2 का उत्तर अपीलार्थी के पक्ष में दिया जाना चाहिए।

11. आइए अब पहले तैयार किए गए प्रश्न संख्या 1 पर वापस आते हैं।

12. इस प्रश्न पर विचार करने से पहले, हम अधिनियम के सुसंगत प्रावधानों का उल्लेख कर सकते हैं। अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) और धारा 11 ऐसी धाराएं हैं जिन पर इस अपील पर निर्णय लेने के लिए पहले विचार करना आवश्यक होगा। अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) इस प्रकार है:-

13(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण बताने का युक्तियुक्त अवसर देने के बाद संतुष्ट है-

(I) xxxxxxxxxx

(ii) कि किरायेदार ने अधिनियम के प्रारम्भ होने के बाद है मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना-

(ए) xxxxxxxxxxxx

(बी) भवन या किराए की भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया गया है जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया है,

(iv) xxxxxxxxxxxx

(v) xxxxxxxxxxxx

(v) xxxxxxxxxxxx

नियंत्रक यह आदेश दे सकता है जिसमें किरायेदार को इमारत या किराए की जमीन पर मकान मालिक का कब्जा करने का निर्देश दिया जा सकता है और यदि नियंत्रक इससे संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा:

परंतु नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को इमारत या किराए की जमीन पर कब्जा करने के लिए उचित समय दे सकता है और ऐसा समय बढ़ा सकता है जो कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक न हो।

अधिनियम की धारा 11 इस प्रकार है:-

"आवासीय भवन का गैर- आवासीय भवन में परिवर्तन- नियंत्रक की लिखित अनुमति के बिना कोई भी व्यक्ति किसी आवासीय भवन को गैर- आवासीय भवन में परिवर्तित नहीं करेगा। "

13. अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत प्रावधान को पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाएगा कि यदि किसी किराए के परिसर को आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया है, लेकिन इसका उपयोग इसके अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जा रहा है इसे पट्टे पर दिया गया है, यानी, वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए, किरायेदार किराए के परिसर से बेदखली के लिए उत्तरदायी है। बेदखली के लिए आवेदन में अपीलार्थी ने अभिकथित किया कि अप्रैल, 1994 में प्रत्यर्थी को आवासीय उपयोग के लिए 1000/- रुपये के मासिक किराये पर 11 महीने की अवधि के लिए परिसर को किराए पर दिया गया था। इसलिए, अपीलार्थी ने अभिकथित किया कि चूंकि जिस उद्देश्य के लिए आवंटित परिसर को किराए पर दिया गया था, उसका उल्लंघन हुआ क्योंकि इसे वाणिज्यिक उद्देश्यों में लाया गया था, इसलिए प्रत्यर्थी अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत आवंटित परिसर से बेदखली के लिए उत्तरदायी था।

14. प्रत्यर्थी द्वारा लिखित आपत्ति दर्ज करके बेदखली आवेदन का जोरदार विरोध किया गया, जिसमें प्रत्यर्थी ने किरायेदारी के उस उद्देश्य पर

विवाद किया जिसके लिए किरायेदारी ली गई थी। प्रत्यर्थी ने, अन्य बातों के अलावा, अपने बचाव में कहा कि अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर बेदखली आवेदन सुनवाई योग्य नहीं था क्योंकि आवंटित परिसर को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था। तदनुसार, किरायेदारी की शुरुआत से ही आवासीय भवन में और आवासीय क्षेत्र में भी किराये पर दिए गए परिसर का वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए उपयोग, मकान मालिक को आदेश प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं दे सकता है। अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत बेदखली और उपरोक्त के मद्देनजर, प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि अपीलार्थी द्वारा दायर बेदखली आवेदन को खारिज कर दिया जाना चाहिए।

15. किराया नियंत्रक के समक्ष अपने समर्थन में, पक्षकारों ने साक्ष्य पेश किए और विचारण चलाया। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ ने अपने निर्णय और आदेश द्वारा बेदखली आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि चूंकि अपीलार्थी बेदखली आवेदन की सामग्री का समर्थन करने के लिए गवाह बॉक्स में उपस्थित नहीं हुआ था, किराया नोट प्रस्तुत न करने पर उसके खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए। प्रत्यर्थी के विरुद्ध बेदखली का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सका। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, किराया नियंत्रक के इस आदेश को अन्य बातों के साथ- साथ अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा इस निष्कर्ष पर उलट दिया गया था कि "किराया

नोट" प्रस्तुत न करने और गवाह बॉक्स में मकान मालिक/अपीलार्थी की गैर- उपस्थिति नहीं हो सकती है। बेदखली आवेदन को अस्वीकार करने का आधार माना जाएगा। पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दो निर्णयों पर निर्भर करते हुए, अर्थात् सुदर्शन कुमारी बनाम आनंद कुमार खेमका [1985 (2) आरसीजे 590] और सुश्री कमला खन्ना बनाम लाल चंद पलटा 1989 (2) आरसीआर 67, अपीलीय प्राधिकारी ने माना कि भले ही इमारत को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था, फिर भी प्रत्यर्थी को आवासीय क्षेत्र और आवासीय भवन में वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए आवंटित परिसर पर कब्जा जारी रखने की विकास और विनियमन अधिनियम और अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों के मद्देनजर अनुमति नहीं दी जा सकती है।

16. जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, उच्च न्यायालय ने, पुनरीक्षण में, अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को निरस्त कर दिया था और किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के आदेश की पुष्टि कर दी, जिसमें अपीलार्थी द्वारा दायर बेदखली के आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

17. उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को पढ़ने से पता चलता है कि उच्च न्यायालय का निर्णय केवल इस आधार पर आधारित था कि इमारत को आवंटित परिसर में प्रत्यर्थी को शामिल करने के समय से वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए छोड़ दिया गया था और प्रत्यर्थी किरायेदारी की



शुरुआत से ही इसका उपयोग कर रहा था। इसलिए, अधिनियम की धारा 13 (2) (ii) (बी) के प्रावधान को आकर्षित नहीं किया जा सकता है क्योंकि प्रत्यर्थी ने उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए आवंटित परिसर का उपयोग नहीं किया था, जिसके लिए इसे उसे पट्टे पर दिया गया था और तदनुसार, प्रत्यर्थी के खिलाफ निष्कासन का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।

18. इससे पहले कि हम आगे बढ़ें, जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, हम इसे रिकॉर्ड पर रख सकते हैं कि न तो अपीलार्थी और न ही प्रत्यर्थी ने "किराया नोट" को रिकॉर्ड पर लाया है, जिसके आधार पर, न्यायालय सीधे निर्धारित कर सकता था और निर्णय दे सकता था कि किस उद्देश्य से आवंटित परिसर को किराये पर दिया गया था।

19. प्रथम दृष्टया अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि वास्तव में प्रत्यर्थी को पट्टे पर दिए गए परिसर में आवासीय उपयोग के लिए किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था क्योंकि अपीलार्थी वाणिज्यिक उपयोग के लिए अधिनियम की धारा 11 के साथ-साथ विकास और विनियमन अधिनियम के तहत लगाए गए प्रतिबंध को ध्यान में रखते हुए शामिल नहीं कर सकता था। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि भले ही प्रत्यर्थी को आवासीय क्षेत्र और आवासीय भवन में वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिए गए

परिसर के संबंध में किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था, फिर भी अधिनियम की धारा 11 और विकास और विनियमन अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार, किरायेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर से बेदखल किया जा सकता था, क्योंकि वह अधिनियम की धारा 13(2)(ii) (बी) में उल्लिखित बेदखली की शर्तों को पूरा करता था। इस तर्क के समर्थन में, इस न्यायालय के फैसले राजिंदर सिंह बनाम जतिंदर देव नंदा [1999 (9) एससीसी 18] विनोद कुमार अरोड़ा बनाम के मामलों में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया था। सुरजीत कौर [1987 (3) एससीसी 711], कमल अरोड़ा बनाम अमर सिंह और अन्य। [1986 सप्ल. एससीसी 481] और राय चंद जैन बनाम मिस चंद्र कांता खोसला [1991 (1) एससीसी 422] के निर्णयों पर भरोसा करते हुए, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के बेदखली आवेदन को खारिज करने में गलती की थी।

20. अपीलार्थी के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई दलीलों का प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वीसी महाजन ने गंभीरता से विरोध किया। हमें अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के साथ-साथ अधिनियम की धारा 11 और 19 में ले जाने के बाद, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि यदि मकान मालिक या किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 11 का कोई उल्लंघन किया गया था, अधिनियम केवल प्राधिकरण को मकान मालिक या किरायेदार पर जुर्माना लगाने का

अधिकार देता है जो कि, जैसा भी मामला हो, एक हजार रुपये तक बढ़ सकता है। इस संबंध में अधिनियम की धारा 19 की ओर ध्यान आकर्षित किया गया, जो इस प्रकार है:-

" अधिनियम की धारा 19 प्राधिकरण को जुर्माना लगाने की शक्तियां प्रदान करती है- यदि कोई व्यक्ति धारा 9 की उपधारा (2), धारा 10 की उपधारा (1), धारा 11 या धारा 18 के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है वह जुर्माने से दंडनीय होगा जो एक हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकता है। (जोर दिया गया)। "

21. इसलिए, अधिनियम की धारा 19 पर भरोसा करते हुए, श्री महाजन ने तर्क दिया है कि जब विधि केवल धारा 11 के उल्लंघन के लिए जुर्माना लगाने की शक्ति प्रदान करता है, तो यह नहीं माना जा सकता है कि ऐसे उल्लंघन के लिए किरायेदार को मकान मालिक द्वारा बेदखल किया जा सकता अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत। जहां तक अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णयों का सवाल है, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित श्री महाजन ने यह तर्क दिया की कि वे निर्णय तथ्यों पर स्पष्ट रूप से भिन्न थे। तदनुसार, श्री महाजन ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने बेदखली आवेदन को खारिज करने में कोई गलती नहीं की। अंत में, श्री महाजन ने कहा कि यह संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत

विवेकाधीन शक्ति के प्रयोग में उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले में हस्तक्षेप करने का उपयुक्त मामला नहीं है।

22. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ता की प्रतिद्वंद्वी दलीलों जैसा कि ऊपर बताया गया है, का सावधानीपूर्वक परिक्षण किया है। संबंधित प्रस्तुतियों की जांच करने के बाद, हमारी सुविचारित राय है कि यह अपील सफल होनी चाहिए। कारण इस प्रकार हैं:

23. इससे पहले कि हम पक्षों के विद्वान अधिवक्ता की दलीलों पर विचार करें, जैसा कि यहां ऊपर बताया गया है, आइए पहले एक संबद्ध प्रश्न को तय करें जो बहस के दौरान सामने आया है। यह प्रश्न यह है कि क्या किरायेदार को आवासीय उपयोग के लिए या वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवंटित परिसर में शामिल किया गया था या उसे आवासीय उपयोग के लिए शामिल किया गया था, लेकिन उसने बाद की तारीख में ऐसी किरायेदारी को वाणिज्यिक उपयोग के लिए परिवर्तित कर दिया। इस प्रश्न का उचित उत्तर देने के लिए, हमें अधिनियम की धारा 11 और रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों पर गौर करना होगा। हम पहले ही इस धारा को उद्धृत कर चुके हैं। अधिनियम की धारा 11 को पढ़ने से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि किसी किरायेदार या मकान मालिक को आवासीय क्षेत्र में स्थित आवासीय परिसर को वाणिज्यिक उपयोग के लिए परिवर्तित करने की अनुमति नहीं

दी जाएगी। इस संबंध में प्रत्यर्थी द्वारा अपने साक्ष्य में की गई स्वीकारोक्ति को उद्धृत करना आवश्यक होगा:-

"यह सही है कि स्वामित्वाधीन परिसर आवासीय क्षेत्र में स्थित है। यह सुझाव देना गलत है कि मैंने अपनी मकान मालकिन से वाणिज्यिक गतिविधि जारी रखने की कोई अनुमति नहीं ली है।" यह सही है कि मैंने वाणिज्यिक गतिविधि जारी रखने के लिए किराया नियंत्रक से कोई अनुमति नहीं ली है। यह सही है कि वाणिज्यिक गतिविधि जारी रखने के कारण आवंटित परिसर को किसी भी समय फिर से शुरू किया जा सकता है। " (जोर दिया गया)।

24. प्रत्यर्थी की उपरोक्त स्वीकारोक्ति से, यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट है कि आवंटित परिसर एक आवासीय क्षेत्र में स्थित है और जिस भवन में आवंटित परिसर स्थित है, वह भी एक आवासीय भवन है और उसने वाणिज्यिक गतिविधियों को चलाने के लिए किराए नियंत्रक से कोई अनुमति भी नहीं ली है। और यह कि वाणिज्यिक गतिविधियों को चलाने के कारण आवंटित परिसर को किसी भी समय फिर से शुरू किया जा सकता है। ऐसी स्थिति होने पर, यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि आवंटित परिसर एक आवासीय क्षेत्र में है और एक आवासीय भवन में है जिसमें प्रत्यर्थी द्वारा किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना

वाणिज्यिक गतिविधि की जा रही थी, किराए नोट का उत्पादन- किरायेदारी किस उद्देश्य के लिए की गई थी उसका पता लगाने के लिए निर्णायक नहीं होगा।

25. प्रत्यर्थी की स्वयं की इस स्वीकारोक्ति से यह भी स्पष्ट है कि अपीलार्थी वाणिज्यिक गतिविधि चलाने के कारण किसी भी समय आवंटित परिसर को फिर से शुरू कर सकता है और आवंटित परिसर एक आवासीय क्षेत्र में और एक आवासीय भवन में है। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 11 स्पष्ट रूप से मकान मालिक या किरायेदार को किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना किरायेदारी के उद्देश्य को बदलने से रोकती है।

26. ऐसी स्थिति होने पर, हमें यह निष्कर्ष निकालना चाहिए कि प्रत्यर्थी को आवासीय प्रयोजनों के लिए आवंटित परिसर में प्रारंभिक चरण में अपीलार्थी द्वारा शामिल किया गया था, लेकिन बाद में किरायेदारी को वाणिज्यिक उपयोग के लिए परिवर्तित कर दिया गया। बेदखली आवेदन के साथ- साथ साक्ष्य में, अपीलार्थी का मामला यह था कि अप्रैल, 1994 के महीने में, प्रत्यर्थी को आवासीय उपयोग के लिए शामिल किया गया था और उसके द्वारा दिसंबर, 1994 के महीने में वाणिज्यिक गतिविधियाँ शुरू की गईं। यहां ऊपर की गई हमारी चर्चाओं के मद्देनजर, हमें यह मानना चाहिए कि प्रत्यर्थी को आवासीय उपयोग के लिए आवंटित परिसर में

शामिल किया गया था, न कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए, लेकिन बाद में प्रत्यर्थी ने किरायेदारी को आवासीय से वाणिज्यिक उपयोग में बदल दिया।

27. इस उद्देश्य के लिए, हम राजिंदर सिंह के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की टिप्पणी पर सुरक्षित रूप से निर्भर कर सकते हैं:

"अधिनियम की धारा 11 परिसर के मालिक और परिसर के अधिभोगी को आवासीय भवन को गैर- परिसर में परिवर्तित करने से रोकती है नियंत्रक द्वारा लिखित अनुमति के बिना आवासीय भवन। इसलिए, एक आवासीय परिसर का उपयोग गैर- आवासीय उद्देश्य, अर्थात् स्कूल चलाने के लिए नहीं किया जा सकता है। इसके मद्देनजर, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय का निर्णय गंभीर दुर्बलता से ग्रस्त है और निरस्त किये जाने योग्य है। "[जोर दिया गया]

28. यहां ऊपर दिए गए निष्कर्षों के मद्देनजर, हम अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता की दलीलों से सहमत हैं कि प्रत्यर्थी ने अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के प्रावधानों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है।

29. इस स्तर पर, हम प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री महाजन की दलील से निपट सकते हैं। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, श्री महाजन ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 19 के मद्देनजर, जो स्पष्ट रूप से कहता है कि न्यायालय या किराया नियंत्रक को अधिनियम

की धारा 11 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए जुर्माना लगाने की शक्ति प्रदान की गई है और चूंकि अधिनियम एक लाभकारी विधि है और किरायेदार को लाभ पहुंचाता है, यह कल्पना करना मुश्किल होगा कि एक ही अपराध के लिए, एक किरायेदार को आवंटित परिसर से बेदखल भी किया जा सकता है। हमारे विचार में श्री महाजन के इस निवेदन में कोई दम नहीं है। धारा 11 एक आवासीय भवन को गैर- आवासीय भवन में परिवर्तित करने के बारे में बात करती है और किसी मालिक या अधिभोगी को आवासीय भवन को गैर- आवासीय भवन में परिवर्तित करने से भी रोकती है।

30. धारा 13 उस आधार के बारे में बताती है जिसके आधार पर किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। हमारे विचार में, धारा 11 और 13 का दायरा काफी अलग है। अधिनियम की धारा 19 को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि यदि किसी व्यक्ति ने अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है तो धारा 19 अधिकारियों को जुर्माना लगाने का अतिरिक्त अधिकार देती है। इसलिए, यह मानना मुश्किल नहीं होगा कि धारा 13 केवल मकान मालिक को उस किरायेदार के खिलाफ कार्यवाही करने का अधिकार देती है, जिसने पट्टे पर दिए गए आवंटित परिसर का उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है, जिसके लिए इसे पट्टे पर दिया गया था, जबकि आवासीय परिसर को वाणिज्यिक परिसर में परिवर्तित करने के लिए किरायेदार को भी अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माने से दंडित



किया जाएगा। इसके अलावा, अधिनियम और जिस उद्देश्य के लिए अधिनियम लाया गया था, दायरे को देखने और अधिनियम के संपूर्ण प्रावधानों पर विचार करने के बाद, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 11 के उल्लंघन के लिए कहने का तात्पर्य यह है कि, कोई व्यक्ति किसी विशेष परिसर का उपयोग करता है जिसका उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है लेकिन इसका उपयोग अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है जिसके लिए अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माना लगाया जाता है, इसका मतलब यह नहीं होगा कि धारा 13(2)(ii) (बी) और धारा 19 एक साथ नहीं चल सकते। इसलिए, एकमात्र प्रश्न जो देखा जाना बाकी है वह यह है कि क्या जिस व्यक्ति ने किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना उस उद्देश्य को बदल दिया है जिसके लिए परिसर को किराए पर दिया गया था, उसे धारा 19 के तहत केवल जुर्माने से दंडित किया जा सकता है या उसे अधिनियम की धारा 13(2)(ii) (बी) के तहत बेदखल भी किया जा सकता है। अधिनियम के उद्देश्य और उसमें दिए गए प्रावधानों को देखते हुए, और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि अधिनियम न केवल किरायेदार के लिए बल्कि मकान मालिक के लिए भी एक लाभकारी विधि है, यह सुरक्षित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि दोनों धाराएं, अर्थात् धारा 13 और धारा 19 का उल्लंघन होने पर धारा 11 को लागू किया जा सकता है। इसलिए, हमारे विचार में, धारा 13 और धारा 19 को एक साथ पढ़ने पर, हम सुरक्षित रूप से इस निष्कर्ष

पर पहुंच सकते हैं कि किरायेदार या मकान मालिक को अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माने से दंडित किया जा सकता है और साथ ही किरायेदार को अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(बी) के तहत बेदखल भी किया जा सकता है यदि उक्त धाराओं में निर्धारित शर्तें पूरी होती हैं। इसके अलावा यदि अधिनियम की धारा 11 का उल्लंघन करने पर अधिनियम की धारा 19 के तहत जुर्माना लगाया जाता है, तो उस स्थिति में जिन किरायेदारों ने धारा 11 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है अधिनियम के अनुसार, उन पर [किरायेदारों] लगाया जाने वाला जुर्माना अदा करके ही बेदखली से बचा जा सकता है। यदि इसे स्वीकार किया जा सकता है, तो अधिनियम का उद्देश्य और उद्देश्य जिसके लिए यह अधिनियम बनाया गया था, विफल हो जाएगा क्योंकि आवासीय क्षेत्र को वाणिज्यिक- सह-आवासीय क्षेत्र में परिवर्तित कर दिया जाएगा या इसके विपरीत, जो विधानमंडल का इरादा नहीं था और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 11 के उल्लंघन के लिए, अधिनियम की धारा 19 के तहत एकमात्र उपाय उपलब्ध था अर्थात् जुर्माना लगाना। ऊपर की गई हमारी चर्चाओं के मद्देनजर, हमारा विचार है कि अपीलार्थी ने ऊपर उल्लिखित आधार पर प्रत्यर्थी को बेदखल करने का मामला सफलतापूर्वक बनाया है।

31. उपरोक्त कारणों से, उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को निरस्त कर दिया जाता है और अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय को बहाल

कर दिया जाता है और अपीलार्थी द्वारा दायर बेदखली के आवेदन को अनुमति दी जाती है।

32. वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हम प्रत्यर्थी को इस तारीख से एक महीने के भीतर इस न्यायालय में एक सामान्य उपक्रम दाखिल करने के अधीन परिसर खाली करने के लिए छह महीने का समय देती हैं।

33. इस प्रकार अपील स्वीकार की जाती है। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी रिचा अग्रवाल (आर.जे.एस.) 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।