

SHRI SATYA PRAKASH MALAVIYA : I fully associated myself with the special mention made by Mr. Narayan Kher and whatever Mr. Rao has stated. I was given about 150 applications by the people of Tripura. This is how democracy is being murdered there. A team of Parliamentary delegates who were there were prevented and the police, unfortunately (Interruptions) were silent spectators. (Interruptions). This is a clear-cut case of murder of democracy. The delegation has also called on the Chief Minister and the tragic part of it is that no action has been taken by the Chief Minister. (Interruptions). Therefore Sir, I request you to direct the Government to make an investigation into this matter so that such things do not occur in future. After all, a Parliamentary delegation is going to perform its Parliamentary duties. Thank you.

DELHI RENT CONTROL (AMENDMENT) BILL, 1988—Contd.

SHRIMATI RENUKA CHOWDHURY (Andhra Pradesh) : Sir, at the outset, I would like to briefly mention why I request the hon. Minister to view this legislation in the correct perspective. Let us not view the Delhi Rent Control legislation in isolation because there is a periphery of other matters, which affect the society. For example, there is definitely an increase in urban crime. There is this law and order problem. We have rents which have been escalated to phenomenal heights. We have created an artificial state of inflation as far as rents are concerned. There is a failure of the urban master plan. There are so many factors like drought, famine, flood, etc. in the neighbouring States which start a mass exodus from there to urban areas as a result of which the urban master plan fails. I speak personally, not so

much as a Member of Parliament, but as a member of the present Municipal Corporation. I am a sitting Municipal Corporation in my own urban area. Hence I have the privilege of seeing two extremes of this country functioning simultaneously. I see the Parliament House where we pass legislations like this and I see the lack of implementation at the lower levels for whom we are supposed to be passing these.

At the outset, I want us to examine the basic reason why we have come into this. In the statement of objects and reasons, the first object given is "To rationalise the present rent control law by bringing about a balance between the interests of land-lords and tenants". It is the moral responsibility of us as the Members of Rajya Sabha to be able to view objectively the needs, the necessities and the pros and cons of passing a legislation like this. When we talk of rationalising the present rent control law by bringing about a balance between the interests of landlords and tenants, the argument presented in favour of the Amendment is that the Rent Control Act is basically to protect the economically weaker sections of the society. Then, those tenants who can afford to pay Rs. 3,500 per month do not need such protection. If the intention is not to protect the weaker sections of the society, then the Act should also not apply to any non-residential property rented by a business-house or commercial establishment whether it is being used for commercial or residential purposes, as the tenants do not fall under the category of weaker sections of the society. As the hon. Minister knows, the present legislation allows, enables and is exploiting, in a totally disproportionate sense, what is happening in reality. We have roughly 600,000 houses which are rentable out of which only 4,000 have rentals of Rs. 3,500 and above. Therefore, by this legislation we are covering only 1 per cent of the

[Smt. Renuka Chowdhury]

tal housing accommodation. In terms of cost economics passing a legislation like this is just unwarranted because only per cent of the total housing accommodation comes under the purview of this legislation. We have to maintain a balance between house-owners and tenants. Now, to give a boost to house building activity and maintaining the existing houses in a reasonable state of repair : we have to face the reality of what the present situation is. Nobody wants to do house repair because the house-owner is insecure; the tenancy rights enable the tenant to sit tight and not vacate the house. We have a backlog of court cases which are pending, outstanding and choking the courts. Lok Adalats must be brought in to help expedite disposal of tenancy disputes in a much easier manner. A man sweats life long and takes a loan and builds a house and rents it out because his is a transferable job. And when at the end of his service he comes back, goes into litigation and dies without ever getting his house back. Where does this leave us ? Now, in terms of tenants rents are going up; there is a phenomenal increase in the rents. Residential areas are converted into commercial zones and commercial activity is taking place there. Hence we are again not able to differentiate between residential and commercial tenants with the result all of them come under the purview of this Act. So I would urge upon Government to take a clear view and draw a line between commercial tenants and residential tenants so that those who are not entitled to the protection of this Act do not come under the umbrella of the Tenancy Act; we can not allow that.

Now, to reduce litigation between landlords and tenants and to ensure expeditious disposal of disputes between them. This aspect police are unable to handle. If you look through the police records,

half the FIRs contain petty cases of acts of nuisance that are taking place between house-owners and tenants, where house-owners and tenants are fighting for the premises under rent. This situation has given rise to urban crime, it has given rise to law and order problems whereby we are bringing about a breakdown of the social structure and the sanctity of the Constitution which gives a person constitutional rights to be able to walk safely in the street. At this point of time I would like to draw your attention that while we should ensure justice to both landlords and tenants and maintain tranquillity in residential areas, no protection should be given to tenants who carry on commercial activities in their flats in residential areas. We must be able to demarcate specific residential zones wherein no commercial activity of any kind can take place and if any commercial activity is detected, then prosecution should be launched and the penalty prescribed should be much more deterrent than what we have now. The ferocity of the tenancy laws and the ability of the tenant or the owner to go to court are burdening our judicial system which is already overburdened with a huge backlog of pending cases.

New constructions have been inhibited increasingly because of the heavy burden of property tax levied by the municipal authorities. The heavy property tax virtually frightens the owners. And repairs are not carried out because people are hoping that the old buildings will crumble whereupon they will get their land back which will be very much enhanced in value. When a owner who has rented out a house ten, fifteen, years ago does not want to repair the house and ignores the damaged condition, then the house proves hazardous. In the recent torrential rains in Delhi many houses, including DDA flats, have developed cracks and problems. There is, therefore,

urgent need for us to enforce higher standards of maintenance of all types of buildings. It has become imperative that the house-owners comply with the building construction rules and regulations. We must make the legislation a little more elastic so that it permits the owner to get back his rightful house and at the right time, not twenty years later on posthumously.

Then, Sir, there is an appeal which has been sent to Shri Jaswant Singh and I would like to take the liberty of reading it out to the House where from we will know that we have omitted the most important class, as I see it. This has been forwarded by the poor owners, poor house owners, agitated Government servants, widows, handicapped persons, etc. who seek protection under the Delhi Rent Control Act. I appreciate that the Ministry has taken into consideration ex-Servicemen and the honourable Minister also has had the vision to include ex-Servicemen. After he has served the country in a transferable job and in non-family stations, he comes back and he can get his life savings and buy a house for himself or get back his house with the least litigation. Now, in this, it is said that more than forty thousand cases are pending in the already burdened Delhi courts. A very large percentage of violent crimes in Delhi have often been traced to the strange relationship between the owners and the tenants. On this point, I would like to say here that women are subjected to these crimes more because the husband is away at his job and he is afraid of leaving his house vacant or renting it out and so, he leaves his wife and children behind who are harassed constantly. Either the owner harasses the tenant or the tenant harasses the owner. This kind of crimes and atrocities against women come under this umbrella and, paradoxically, the present

Act has become counter-productive. People prefer to keep their houses vacant and locked instead of taking the risk of renting them out and this aggravates the problem of housing shortage. In response to the heavy and constant demand from all sections of the society to scrap this, the Government yielded by appointing the Jha Committee to suggest ways and means for amending it. Sir, I request the Government: Do implement the Jha Commission Report, do implement the Charles Correa Commission Report in its true intent and purpose and not seek loopholes in that whereby we have tried the Delhi Rent Control Act in the restricted vision of the coming elections. Please do this. I have full faith in the honourable Minister and I think that she is going to do true justice to this.

Before I conclude, there is one more point which I would like to draw your attention to. While providing relief to the armed personnel and retired Government servants, we have neglected the interests of those who deserve such relief. I want to emphasise this and hence I am drawing your attention to this, the problem of the retired Government servants, widows and handicapped persons who are also owners. This enables the retired Government servants to get the house back within one year. But it makes no such provision for other retired persons and leaves the much older and more helpless persons to fight it out in the courts which takes not years, but decades, for decisions. We also want the applicability of this amendment, as has been mentioned, if it is to be effective, in retrospect so that the people, who in the past have rented out their houses or who have occupied the houses for the past fifteen or twenty years, can also come under the umbrella of protection from you.

[Smt. Renuka Chowdhury]

Sir, I have full faith in the honourable Minister and I express my hope on the floor of this House that the Minister is going to do true justice. If you have the vision of solving any problem, do not take to cosmetic surgery, but try to set right the system that has been plaguing not only Delhi, but also the other urban areas. I wish this to be a model Rent Control Act so that the other metropolitan places can emulate it and take the right points from it and adopt them in the right form. Thank you.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI H. HANUMANTHAPPA) : Now, Mrs. Pratibha Singh.

SHRI JASWANT SINGH (Rajasthan) : Just one clarification. We are not breaking for lunch?

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI H. HANUMANTHAPPA) : No, we are not breaking for lunch. Yes, Mrs. Pratibha Singh.

श्रीमती प्रतिभा सिंह (बिहार) : उप-सभाध्यक्ष महोदय, दिल्ली किराया नियंत्रण (संशोधन) विधेयक, 1988 जो माननीय सदन में आया है, उसका मैं समर्थन करती हूँ।

उपसभाध्यक्ष महोदय, 1958 में एक अधिनियम बना था रेंट कंट्रोल का, जिसे 30 साल हो गए हैं और इस 30 साल में दिल्ली की मारी परिस्थिति बदल गई, जनसंख्या बदल गई। इसलिए यह बहुत आवश्यक लगा कि यह विधेयक लाया जाए और जैसा कि इस बिल पर बोलते हुए दूसरे माननीय सदस्यों ने भी बताया कि हजारों केसेज आज भी ट्रिब्युनल में पेंडिंग रहे हैं। इस बिल को पास कराने का श्रेय सबसे ज्यादा हमारे प्रधान मंत्री जी

को है, और इसलिए जो मकान-मालिक हैं उनके घर वालों की तरफ से, जो हजारों की संख्या में नहीं बल्कि लाखों की संख्या में है, मैं धन्यवाद देती हूँ। साथ ही मंत्री महोदय को भी धन्यवाद देती हूँ कि उन्होंने महत्तम कर के यह बिल यहां पास कराने के लिए लाए है यह बिल सिर्फ इसी सदन में नहीं बल्कि लोकसभा में लाया गया है और उम्मीद है कि जल्द ही इसे प्रेसीडेंट महोदय की स्वीकृति भी मिल जाएगी।

उपसभाध्यक्ष महोदय, इस बिल के तीन उद्देश्य हैं : (1) मकान मालिक और किरायेदारों के बीच संतुलन, (2) मकान निर्माण को बढ़ावा देने के साथ-साथ उसकी उचित मरम्मत आदि की व्यवस्था करना तथा (3) मकान मालिक और किरायेदार के बीच के मुकदमों को हटाना। उपसभाध्यक्ष महोदय, इसकी कई समितियों, संस्थाओं और आर्गनाइजेशन में जरूरत महसूस की गयी है। आर्थिक प्रशासन सुधार आयोग ने 1982 में अपनी 11वीं रिपोर्ट में रेंट कंट्रोल एक्ट में सुधार की सिफारिश की है। राष्ट्रीय शहरी आयोग ने भी 1987 में अपनी इंटरिम रिपोर्ट में रेंट कंट्रोल की आवश्यकता बतायी। उस ने स्पष्ट कहा कि लोग मकान बनाने के लिए प्रोत्साहित नहीं हो रहे हैं और इस में रुका लगावा नहीं चाहते हैं क्योंकि दिल्ली किराया नियंत्रण कानून इसमें बाधक है। मेरा खासकर यह कहना है कि धनी वर्ग इसलिए मकान नहीं बना रहे हैं ताकि वे वैल्यू टैक्स से बच जाएं और दस-दस, पंद्रह-पंद्रह साल पहले हमारे लोगों के जो मकान बने थे, उन मकानों में रह रहे हैं। महोदय, राज्य सभा की मिशन

कमेटी ने दिल्ली शहरी मकान मालिक कल्याण संस्था की पिटीशन पर गहराई से गौर कर के अपनी सिफारिश रेंट कंट्रोल एमेंडमेंट के लिए दी है। यहां तक कि दिल्ली में "सार्क" में भी जव हाउसिंग प्रोब्लम्स डिसकस हुई थीं तो उन्होंने भी विचार-विमर्श के दौरान यह सिफारिश की कि रेंट कंट्रोल जब तक नहीं होगा तब तक दिल्ली की हाउसिंग प्रोब्लम में कोई सुधार नहीं आ सकता है। इसलिए आज यह जो संशोधन सरकार लायी है इसके लिए वह धन्याद की पात्र है। महोदय, मैं मंत्री महोदय से आपके माध्यम से कहना चाहूंगी कि आपने 3500 की जो सीमा रखी है, तो क्या यह सोचा गया कि जो 3500 किराया देता है, उसका मासिक खर्च क्या होता है? किराये के बाद फिर विजली का बिल, पानी का बिल, खाने पर खर्च और नौकरों पर खर्च—यह सब मिलाकर 12-15 हजार से कम खर्च उसका नहीं होता है। इसका मतलब यह है कि उसकी आमदनी 20 हजार से ऊपर होगी। जो लोग डिफेंस कालोनी, गोल्फ लिंक ग्रेटर कैलाश पार्ट-1 और 2 में रह रहे हैं उनमें ज्यादातर मल्टीनेशनल्स के बड़ी-बड़ी कंपनियों के लोग हैं, डाक्टर्स हैं जिनकी कि कमाई एक-डेढ़ लाख रुपये तक है या बड़े-बड़े व्यापारी लोग हैं। उनके पास लीगल सेल हैं। लेकिन जो हमारा मकान मालिक है उसको एक तो मकान नहीं मिलता दूसरी तरफ उसके पास यह सारे इतना मत नहीं हैं। होता यह है कि कई-कई वर्षों तक उन्हें किरायेदारों से निपटने के लिए कोर्ट और कचहरी जाना पड़ता है जिसमें उनके दर्जनों जूते घिस जाते हैं। महोदय, भा.कमीशन ने भी अपनी रिपोर्ट 2465 RSS/88—19

में सीमा 1500 की निर्धारित की है। मैं उसके डिटेल् में नहीं जाना चाहती हूं क्योंकि इस बारे में और भी संदस्यों ने कहा है क्योंकि मंहगाई अधिक हो गयी है। इसलिए मेरा सुझाव है कि आप साढ़े तीन से कुछ नीचे उतरें यानि दो या ढाई हजार रुपये की सीमा रखें ताकि कुछ और लोगों को इसका फायदा पहुंच सके। महोदय, मैं सरकार से यह भी जानना चाहूंगी कि जो सीमा द्वारा संरक्षण के बाहर हैं, उनका मकान कितने दिन में खाली होगा। मैं तो कहती हूं कि तीन महीने के नोटिस पर मकान खाली कराने की व्यवस्था होनी चाहिए। आप इस बिल या इसके बायलाज के द्वारा किरायानामा रजिस्टर्ड हो, इसकी जरूर व्यवस्था करें। यह मैं इसलिए कह रही हूं कि इससे आज जो प्रिमायसेस का मिसयूज हो रहा है, वह घट जाएगा और वह मिस-यूज कैसे हो रहा है? क्योंकि रिहाइश के लिए आप जब कोई भी डाक्यूमेंट साइन किरायानामा करते हैं तो कम किराया होता है और रिहाइश के लिए लेकर उसमें आप नर्सिंग होम खोल दें या और कुछ खोल दें तो जाहिर है कि आपकी आमदनी में और मकान मालिक को जो किराया मिलता है उसमें कोई संतुलन नहीं है और आपके डिपार्टमेंट को जानने का कोई तरीका नहीं है, वह कैसे जानेंगे कि किसका दोष है। इसलिए मिस-यूज के लिए आप कोई भी पैन्ल्टी नहीं लगा सकते।

[श्रीमती प्रतिभा सिंह]

इसके उदाहरण में मैं कहूंगी कि जैसे रिहाइश के लिए डाक्टर लोगों ने पोश कालोनियों में मकान ले लिए और उनमें नर्सिंग होम खोल दिए। क्या मंत्री महोदय जानती हैं कि पूरी दिल्ली में चार नर्सिंग होम हैं जिन्होंने लाइसेंस लिया हुआ है? लाइसेंस लेने का मतलब क्या है कि उनको अपनी साल भर की आमदनी का कुछ हिस्सा सरकार को देना पड़ता है। तो वह सरकार को भी मार रहे हैं, क्योंकि उसे सरकार को कुछ नहीं देना पड़ रहा है और मकान मालिक को भी मार रहे हैं क्योंकि उसको कमर्शियल यूज के लिए जो किराया है वह नहीं देना पड़ रहा है और साथ ही साथ लिटिगेशन में भी तबाह कर रहे हैं। तो मैं आपसे यह गुजारिश करूंगी कि एक तो आप डाक्यूमेंट को रजिस्टर करवाएं जो किरायानामा है और दूसरे जो पैनल्टी आप लगाते हैं वह हाऊस ऑक्क्युपेंस पर न लगाकर के अगर आप किराएदार पर लगाएं मिस-यूज के लिए तो मिस-यूज अपने आप खत्म हो जाएगा क्योंकि जब तक आप मिस-यूज की कोई सजा नहीं देगे, मिस-यूज खतम नहीं होगा। इस पर आपको विशेष ध्यान देना चाहिए।

दूसरी चीज कि अगर किराएदार-मकान मालिक किरायानामा लिखा है और उसका जितना समय है वह खतम हो जाता है तो मकान मालिक को यह अधिकार होना चाहिए कि आगे वह रिन्यू न करे, वह उसकी मर्जी पर होना चाहिए। ... (समय की घंटी) ... हुजूर, दो चार बहुत जल्दी क्लोज़िज हैं इसलिए थोड़ा समय और चाहती हूँ।

उपसभाध्यक्ष (श्री हेच० हनुमन्तप्पा): जितना समय आपने मांगा था, उतना समय दिया है। जल्दी खतम कीजिए।

श्रीमती प्रतिभा सिंह: अगर किराएदार मकान मालिक पर, जैसे मैंने कहा कि दोहरी मार नहीं पड़नी चाहिए और इसके बारे में हुजूर सुप्रीम कोर्ट ने एक-आध जजमेंट भी दिया है कि पैनल्टी जो है वह किराएदार पर हो, तो इस लिए इस पर जरा ध्यान देने की जरूरत है। इस खण्ड के संशोधन से किसी भी गरीब किराएदार को नुकसान नहीं होगा। नए मकानों को किराएदारी नियंत्रण कानून से 10 साल की छूट दी गई। इससे मकान बनाने का इन्सेंटिव जरूर दिया है पर यहाँ पर यह भी देखा जाए कि रेन्ट फ्रोजन नहीं हो, उसमें ढीलाहट न हो ताकि वह समय के अनुसार बढ़ सके। सरकार की सिन्सियरिटी तो जाहिर है और मैं समझती हूँ कि हाऊसिंग को प्रोत्साहित करने के लिए आपने 100 करोड़ रुपए की व्यवस्था करके एक हाऊसिंग नेशनल बैंक की स्थापना की। इसी के साथ मेरा निवेदन है कि आप इस बिल में पुराने बिल के नैक्शन 14 के एच का इस बिल के सैक्शन 8(1) में वर्ड बिल्ट को ओमिट कर रहे हैं, यह गलत है। उसे रहने दिया जाए।

Existing Clause (R) of Section 5.14 provides that a tenant can be evicted when he has built or acquired vacant possession of a residence.

तो इसमें से आप जो बिल्ट हटा रहे हैं तो यह छूट नहीं होनी चाहिए क्योंकि जिन्होंने मकान बना लिए हैं और वह किराए में रह रहे हैं और उनकी छूट

मिल गई दस साल की मालिक है, जिन्होंने पढ़ा, उस गरीब को व इसलिए मेरा आग्रह है शब्द को यहां ध्यान रहने सेक्शन-9 में सरकार की तथा दिल्ली-प्रशासन के रिश्तेदारों इत्यादि को छुटाने की सुविधा दी है सुझाव है कि इसमें सभी होने चाहिए नीचे के लेवल के स्टेट लेवल के आप लीजिए और जिसमें नहीं मालूम हो। रिटायर्ड आप खुद ही एमेंडमेंट ले मेरा यहां पर कहना है कि बाजों को जरूर जोड़ा जावारे में मैंने एक एमेंडमेंट और जिसको आप लोग भी कर रहे हैं। क्योंकि बहुत खराब है। न वह सकती हैं न कोई और न एक दिन पहले वह घर ब है लेकिन विधवा होने पर पूछ नहीं होती। अगर उनको ने उनको मकान दिया सुविधा हो जाती है।

इसके साथ ही अपाहिज कर्मचारी, देश के स्वतंत्र को भी यह सुविधा मिले। एम.पी. और एम.एल.ए. को भी यह सुविधा मिलनी चाहिए, अचानक सरकारी मकान छोड़कर एक सीमित समय के अंदर सुविधा मिलनी चाहिए। जहां किराएदार हो, वहां कौन मकान खाली करने के लिए

मकान बनाया जाए। विल्ट आपने प्रकसरो, उनके रों से मेरा उत्तर निवेष्ट भी निनिशन के लिए किन विधवा इसके लिए है तिकार हालत रख हैं। होती कोई पति उनकी

यह भी व्यवस्था आप कीजिए। जहां तक किराया बढ़ाने का अधिकार है वह तो आप महंगाई के रेशियो से जोड़ दें तो मेरे ख्याल से अच्छा होगा क्योंकि आपने इसमें 10 परसेंट जो ऐक्चुअल कास्ट आप लेंड या कंस्ट्रक्शन है वह इसमें जोड़ा है। इसका हिसाब किताब मेनटेन करना मध्यम वर्ग के मालिक के लिए कठिन होता है। इसलिए उनको इजाजत दी जाए कि वे आस-पास के कंस्ट्रक्शन कास्ट का हिसाब लगा कर फायदा उठा सकें।

15 परसेंट इंटरैस्ट जो किराया न देने पर आपने किया है उसके लिए बहुत धन्यवाद। ट्रिब्यूनल में हजारों मुकदमे पड़े हुए हैं। उनमें एक ही अपील हो सकती है। मेरा कहना है कि आप समय सीमा निर्धारण करें, लेकिन जो आपने यह कहा है कि एक ही अपील हो सकती है, इसमें फीट के प्वाइंट को भी आप जोड़ें क्योंकि फीटस के सवाल पर गलती हो सकती है। इसलिए उसको अपील करने की इजाजत फीटस के सवाल पर भी मिलनी चाहिए। रेंट कंट्रोल की धारा 29 के आगे अपील नहीं है। किन्तु रेंट कंट्रोलर मकान की खराबी या टूट-फूट के लिए डेमेज दिला सकता है, इससे राहत मिलेगी। रिहाइश के लिए मकान खाली करने पर तीन साल के बीच किराया देने पर पैनल्टी रखी है जिससे गरीब किराएदारों को प्रोटेक्शन मिलती है, यह रोक इसलिए लगाई गई है कि मकान मालिक सिर्फ अपने रहने के लिए ही मकान खाली करा सकता है। (समय की घंटी)

□[श्रीमती प्रतिभा सिंह]

इसलिए मैं इस बिल का समर्थन करती हूँ और आशा करती हूँ कि इसे इसी सेशन में लोकसभा में भी पारित कराकर सरकार कानून बनाकर लोगों को राहत दिलाएगी। इसमें लिखा है कि यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो केन्द्रीय सरकार निर्धारित करें। इसकी जगह यह लिखा जाए कि यह कानून बनने के साथ ही लागू होगा। इस पर मैंने संशोधन दिया है। संशोधन दिया है सेक्शन 2 को या तो डिलीट कीजिए या यह लिखें कि जैसे ही दोनों हाउसेज इसे पारित करें और प्रेसीडेंट का ऐसैंट इसे मिल जाए वैसे ही यह कानून मान लिया जाएगा। तो मैंने दो अमेंडमेंट दिए हैं। एक विधवा मकान मालिक का और दूसरा कानून तुरन्त पारित होकर लागू होने का तो इसे तुरन्त लागू किया जाए ताकि जिनके लिए आप यह बिल पास कर रहे हैं उनको फायदा हो।

उपसभाध्यक्ष महोदय, आपके माध्यम से मैं सरकार से कहना चाहती हूँ कि इस बिल के दो उद्देश्य हैं—एक तो धनी किराएदारों से मिडिल क्लास मकान मालिकों को राहत दिलाना तथा दूसरा रिहायश के लिए मकान खाली कराना। इसमें मेरे हिसाब से कोई कंट्रोवर्सी नहीं है। इसलिए मुझे यही कहना है कि जैसे ही इस बिल को लोकसभा से भी इसी सेशन में पारित कराएं, इसे लागू कराएं ताकि जिनकी आप मदद करना चाहते हैं, उनको हकीकत में मदद मिले और उनके परिवार के लोग आप लोगों को बहुत-बहुत धन्यवाद देंगे। साथ ही विधवा मकान मालिकों को सुविधा देने और उनको कानून में स्थान देने के लिए धन्यवाद।

SHRI JASWANT SINGH : Mr. Vice-Chairman, Sir, we can examine the relevance and the effectiveness of this particular piece of legislation only against two criteria. The first is the stated aims and objectives of the Government in bringing this piece of legislation, and the second, is the obvious enough chaos, that is the urban scene, in the country. Now, this particular piece of legislation brought forward by the Government belatedly, however inadequately, nevertheless, for whatever it is worth, it is still welcome.

The objectives to put them very briefly are firstly, to rationalise rent control, secondly to boost house building activity and, thirdly, to reduce litigation related to rent control. I would be coming to examining each of these three propositions in a moment. So far as the urban scene is concerned, I received, a note from a very eminent Indian for which I am grateful and it would do well if I just quote a few short excerpts from that note which defines the current scene in the country. Of course, a major area of bungling, as has been stated in this note, is the mishandling of the rent control law, as a result of which the small house owners and tenants suffer and it has become impossible to find accommodation anywhere, since the house owners prefer to keep their premises vacant rather than letting them out, a point which has been made by many other speakers also. While the affluent tenants live merrily protected by frozen rentals, others, whom we mis-call landlords, they should really be called house owners, they are the ones who suffer, because the word 'landlord' suggests some kind of 'landlordness', and, therefore, I shall be grateful if the hon. Minister listens to the point that I am making.

کر کے آپ اس اوقاف کو اس سے باہر نکال دیجئے تاکہ جو وقف کی برابری ہے۔ وہ نکل سکے اور اپنے پاؤں پر کھڑی ہو کر لوگوں کی بھلائی کے کام کرے۔ میں نے یہی چند باتیں آپ کے سامنے رکھی ہیں۔ میں نے وٹوز کے بارے میں امینٹمنٹ دیا تھا اور اس پر پرتبھا سنگھ بھی بولیں۔ انہوں نے ایم بیز اور ایم ایل ایز کے بارے میں بھی بولا۔ ہم لوگوں کی اور ہماری بھی وہی حالت ہوگی۔ میرا تو کوئی مکان ہے ہی نہیں۔ میرے ہسپتال کا ہے۔ جب تک میں انکی بیوی ہوں تب تک میرا ہے اور بعد میں پتہ نہیں میرا کیا ہوگا مگر ماننیس ور۔ دلی میں نو میرا کوئی مکان ہے ہی نہیں۔ میرا اس سے کوئی ذاتی تعلق نہیں ہے لیکن جن لوگوں کے مکان ہیں وہ ایم۔ بی۔ ہیں۔ جب تک وہ ایم۔ بی۔ رہتے ہیں تب تک انکے پاس سرکاری مکان رہتے ہیں۔ لیکن جب وہ ایم۔ بی نہیں رہیں گے تو وہ کدھر جائیں گے۔ ایک ہماری ایم۔ بی۔ ہیں اس ہاؤس کی پتہ نہیں انکا نام مجھے لینا چاہیئے یا نہیں۔ وہ کل ہی کہہ رہی تھیں کہ انکا مکان کتنے کم کرائے پر قبضہ کر کے رکھا ہوا ہے۔ اور وہ خالی بھی نہیں کرتے ہیں۔ وہ سوچتی ہیں کہ اگر جب کبھی الیکشن ہوتا ہے اور الیکشن کے بعد کہیں انہیں پارلیمنٹ کی

ممبر شپ سے جانا پڑتا ہے تو اس کے بعد ان کو سرچھپانے کیلئے بھی کوئی جگہ نہیں ہوگی۔ تیسری بات مائنر چلڈرن کی بات میں کہ رہی تھی۔۔۔

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI HANUMANTHAPPA) : Last Point.

DR. (SHRIMATI) NAJMA HEPTULLA
This is the last point. Also, I am not a minor child; I do not come under that category. But I am speaking for minor children.

ان کے لئے بھی اگر آپ دیکھیں کہ اگر کسی کے بچے مائنر ہوتے ہیں تو انکا تو کوئی سوال ہی نہیں ہونا کہ کہیں سے کوئی آمدنی ہو اور ماں باپ انکے لئے اتنا اثاثہ چھوڑ کر جاتے ہیں تاکہ مرنے کے بعد وہ ان کے کسی کام آئے لیکن وہ دوسرے لوگوں کے قبضہ میں رہتا ہے جہاں تک سرکاری کمرچاریوں کا سوال ہے چاہے وہ راجیہ سرکار یا کینڈریہ سرکار کے ہوں۔ آپ ضرور انہیں اسکے اندر لیکر آئے ہیں۔ اس کے لئے میں مبارکباد دیتی ہوں۔ لیکن جونو کر کام کرنے والے ہوتے ہیں کوئی پرائیویٹ سیکٹر میں بھی کام کرتے ہیں ان کو بھی مکان کمپنی کی طرف سے ملتا ہے۔ کیا وجہ ہے کہ ہم ڈسکریمیشن ایکٹ سروس سے دوسری سروس میں کرتے ہیں۔ اگر ہم ڈسکریمیشن کرینگے تو لوگ کہیں گے کہ سرکار صرف سرکاری نوکروں کے

وارنہ یہ کبھی پتہ نہیں لگے گا کہ کب سے کرایہ بڑھانا ہے کب سے نہیں بڑھانا ہے اس پر آج جتنے لٹیکیشنس سرکار کے کورٹس کے سامنے ہیں اس سے کہیں زیادہ اس سلسلے میں آجائینگے

دوسرا محسنہ جی یہ آپ نے ۱۹۸۸ سے شروع کیا ہے — آپ نے ۱۰ سال کی دے دی ہے۔ لیکن اگر کسی کا مکان ۱۰ سال پہلے سے لیا ہوا ہے اور اس نے بھی ۱۰ - ۲۰ سال پہلے سے بنا کر رکھا ہوا ہے تو ان لوگوں کو اس ودھے یک سے کوئی فائدہ نہیں ہے — میں آپ سے یہ وٹنی کرونگی کہ آپ اس بارے میں غور کریں کیونکہ جن لوگوں نے پہلے سے بنا کر رکھا ہوا ہے وہ آج سے ۱۰ سال پہلے تک اور آرام سے رہینگے اور مکان خالی نہیں کریں گے —

میں اس سے ایک خاص بات اوقاف پراپرٹی کے بارے میں آپ کے سامنے لانا چاہونگی جو ہزاروں لاکھوں کی پراپرٹی ہے اور بہت کم رینٹ پر گئی ہوئی ہیں۔ آپ کو معلوم ہے کہ کوئی بھی شخص اپنی پراپرٹی یا اپنا مکان جائداد اسٹیر وقف کرتا ہے تاکہ اس سے کچھ آمدنی ہو وہ لوگوں کے فائدے کیلئے بھی استعمال کی جائے — ذاتی فائدے کیلئے نہیں ہو۔ جو فلیننچاسٹ لوگ ہیں انہوں نے مدرسہ چلانے کیلئے پراپرٹی

دی ہے۔ مسجد کیلئے کے فنڈس کیلئے دے دی ہے۔ مندر کیلئے دے دی ہے یا اس طرح سے بہت سی ایسی مدد کیلئے انہوں نے اپنی پراپرٹی وقف کر دی ہے۔ آج لاکھوں کروڑوں کی پراپرٹی مسلم وقف کی ہے۔ اسکے بارے میں مجھے معلوم ہے کیونکہ جب وقف انڈمینٹ کے اوپر کمیٹی بنی تھی اسمبلی میں نے کام کیا ہے — ”وقت کی گھنٹی“ اسمبلی لاکھوں کروڑوں کی پراپرٹی رینٹ پر دی ہوئی ہے۔ اور اتنا نامنل رینٹ ہے جتنا نامنل کہ آپ مجھے ٹائم دے رہے ہیں۔ اسمبلی مشکل سے جتنا پیسہ ملتا ہے اس سے وہ پراپرٹی ریپیئر بھی نہیں ہو سکتی ہے۔ رینٹ کنٹرول اور ڈیننس کا بہانہ لیکر لوگ اس پر قبضہ کر کے بیٹھ جاتے ہیں اور وہ پراپرٹی جس سے کہ عام لوگوں کو فائدہ ہو سکتا تھا — جو عوام کی — جتنا کی بھلائی کیلئے کسی نے اپنے بچوں کا — اپنا حق مار کر یا اپنے اوپر تکلیف اٹھا کر پیسہ جمع کر کے بنا کر دی تھی وہ لاکھوں کروڑوں کی پراپرٹی آج چند ٹکوں کے لئے دی ہوئی ہے اور اسمبلی کچھ بھی کاروائی نہیں کر سکتے ہیں ہماری ج سوشل ویلفیئر منتری ہے وہ بھی اس بارے میں سوچ رہی تھیں جب ہمارا ڈسکشن ہو رہا تھا۔ تو ہماری سرکار کے سامنے یہ بہت ہی دست پیسہ گزارش کرونگی کہ مہربانی

ٹیکسیز وغیرہ ہونگے وہ ٹینٹ کر دینے پڑینگے چونکہ اب یہ مکان مالک کے ذمہ ہو گئے ہیں اسلئے مجھے لگتا ہے کہ ۱۰ پرسینٹ کچھ زیادہ فری بل نہیں لگنا ہے۔ کوئی بھی انسان اپنا پیسہ کسی چیز میں اسلئے لگاتا ہے کہ اسکو آمدنی ہو۔

کوئی پبلک سروس کیلئے مکان بنا کر نہیں رکھتا ہے۔ وہ کرائے پر اسلئے دیتا ہے کہ اسکو آمدنی ہو اگر اسکو انویسٹمنٹ پر ۱۰ پرسینٹ بھی نہیں ملے کون ہوگا جو نین چار پرسینٹ کیلئے اپنا مکان بنا کر کرائے پر دیگا جبکہ بینکوں کے اندر یا پبلک سیکٹر کے اندر انویسٹ کر کے اسکو ۱۰ سے ۱۶ پرسینٹ تک رٹرن ہونا ہے۔ اسلئے میں چاہونگی یہ ہو اگر محسنہ جی اور سرکار یہ چاہتی ہے کہ ہاؤسنگ ایکٹیوٹی بڑھے۔ جو ہمارے دیش کے اندر ایک طرح سے فیئرنل طریقے سے رینٹ بڑھا ہے وہ ہاؤسنگ کی شارٹیج ہونے کی وجہ سے بڑھا ہے۔ آپ اسکی ایسی سیما رکھنے تاکہ لوگ مکازوں کے اندر پیسہ لگائیں اور انکو برابر کا رٹرن ملے۔ بہت سے لوگ ایسے ہوتے جو اپنے پیسے کو کسی دوسری جگہ پر نہیں رکھنا چاہتے ہیں۔ بہت سے لوگ اس بات کو نہیں چاہتے ہیں کہ دنک سے انکو انٹریسٹ

ملے وہ اسکو غلط مانتے ہیں۔ کچھ سیکٹ ہیں خاص طور کے مسلم لوگوں میں۔ یہ گھر بنا دیتے ہیں انکے کرائے سے انکو آمدنی ہوتی ہے۔ اگر انہیں اسکا رٹرن نہیں ملے گا تو اس طریقے سے بلڈنگ کے اندر لگائیں گے۔ کیونکہ انکا مکان ہمیشہ کیلئے دوسرے کے نام لکھ گیا اور بیکار ہی ہو گیا۔ اس کلاز کے اوپر میں یہ کہنا چاہونگی کہ پردھان منتری جی نے ایک چارلس کوریا کمیشن بنائی تھی۔ اس کمیشن نے سرجیشن دیا تھا کہ انفلیشن کے لحاظ سے کرائے میں بڑھوتری ہو ہی چاہئے۔ آج مکان بنانا کتنا مہنگا ہو گیا ہے۔ سیمنٹ مہنگی ہے۔ لکڑی مہنگی ہے۔ دوسری سامگری مہنگی ہو گئی ہے۔ مکان بنانے کیلئے زمینوں کے بھاؤ بے حد بڑھ گئے ہیں۔ سرکار کوئی زمین لیتی ہے اور ڈی۔ڈی۔اے۔ وغیرہ کسی طرف سے مکان بنانے والوں کو دیتی ہے۔ تو انکے ریٹس بڑھ گئے ہیں۔ اس لحاظ سے اور روپے کے انفلیشن کو دیکھ کر کرائے بڑھنے چاہئے۔ اور دوسرا چارلس کمیٹی نے سرجیشن دیا تھا وہ تھا کہ ۸۷-۱-۱ کی انہوں نے کٹ آؤٹ ڈیٹ دی تھی۔ اسلئے اگر سرکار کوئی سیما مقرر کر دے کہ کہاں سے ۱۰ پرسینٹ بڑھایا جائیگا۔ تو میں سمجھتی ہوں کہ یہ زیادہ اچھا ہے

اسٹیشن میں بول رہے ہیں ہم اپنی اپنی اسٹیشن کو رپرزیٹ کرتے ہیں جہاں یہ ودھے بک رینٹ کنٹرول کا آیا ہے تو محسنہ جی اپنے آفیسرز کا استعمال کر کے اپنا چارم۔ انفلیوینس اور وائے لینس اگر کر سکیں جسکی مجھے امید نہیں۔ یہ ہمارے شہر کے اوپر بھی لاگو کرنے کی کوشش کریں۔ کیونکہ بمبئی میں یہ حالت ہے کہ لوگ پرانی بلڈنگوں میں رہتے ہیں اور بہت کم کرایہ دیتے ہیں۔ ہاؤسز کی شارٹج ہے۔ چاہے وہ بلڈنگ گر جائے۔ مگر جائیں مگر گھر نہیں چھوڑتے ہیں۔ جو مکان مالک ہے وہ اسکی ریئر نہیں کر سکتا ہے کیونکہ اسکا کرایہ اتنا کم ہے کہ اسکی ریئر کرنا تو دور رہا اس کرائے کو وصول کرنے کیلئے کوئی نوکر بھی نہیں رکھ سکتا ہے جس سے وہ اس مکان کا کرایہ وصول کر سکے۔ وہاں جو پہلے لیبرز لائسنس کا طریقہ تھا جسکے ذریعے کنٹریکٹ کرنے تھے کہ وہ ۱۱ مہینے کے بعد اسکو دوبارہ لے لیتے تھے وہ طریقہ بھی اب ختم کر دیا گیا ہے۔ اس سے ان لوگوں کی مشکلیں بڑھ گئی ہیں۔ یہاں میں چند باتیں ہاؤسنگ کے بارے میں کہنا چاہوونگی اور اس پر کافی سب لوگوں نے بولا ہے۔ میں پچھلے سال ترکی گئی تھی وہاں میں نے دیکھا کہ انہوں نے

ہاؤسنگ کی سمسیا کو کافی حد تک حل کر لیا ہے۔ وہاں ایک ایسا فنڈ بنایا گیا ہے ہاؤسنگ ڈیولپمنٹ فنڈ جسکے ذریعے سے لوگ اس میں پیسہ جمع کرتے ہیں۔ اس میں بینک کی طرف سے لون ملتا ہے۔ اور اس سے وہاں انہوں نے اپنی ہاؤسنگ کی سمسیا کو کافی سدھار کر لیا ہے۔ میں محسنہ جی سے کہنا چاہوونگی کہ جیسے ترکی کے اندر اس سمسیا کا حل کیا گیا ہے وہ اپنے دیش میں بھی یہ دیکھیں کہ کس طرح سے انہوں نے بڑھایا ہے اور اسکے مطابق یہاں پر بھی کوشش کریں۔ یہ جو ۳۰۰ روپے کا معاملہ ہے یہ کافی لوگوں نے اٹھایا ہے۔ جہاں کمیشن کی رپورٹ تھی وہ ۱۵ سو روپے کی تھی میں یہ نہیں کہوونگی کہ ۱۵ سو روپے رکھنے جائیں مگر کوئی ایسی سیما نکالیں جس سے عام لوگوں کو جو مددیم اسٹر کے لوگ ہیں انکی ہاؤسنگ کی سمسیا دور ہو اور یہ صرف بڑے آدمیوں کیلئے نہیں ہو۔ مگر مجھے یقین ہے کہ دہلی رینٹ کنٹرول ایکٹ بننے کے بعد بہت سے ایسے مکان جنکے کرائے بڑھ جائیں گے وہ اس سیما کے اندر آسکیں گے۔ محسنہ جی نے جو ساڑھے سات سے دس پرمینٹ کیا ہے تو یہ جہاں کمیشن نے ۱۰ پرمینٹ کا سرجیشن دیا تھا وہ صرف اسلئے دیا تھا کہ جو کچھ خرچ ہوگا ریئر کا اور جو

†[ڈاکٹر (شریعتی نجمہ ہیبت اللہ

(سہاراشٹر) : اپ سبھا پتی مہودیہ -
میں اس بل کا سدرتھن کرنے کیلئے
کپڑی ہوئی ہوں - مہودیہ - میں
محسنہ جی کو اس بات کی بدھائی دیتی
ہوں جو وہ ہزاروں مصیبتوں کے بعد بھی
اس بل کو سدن کے سامنے لائی ہیں -
بہت دنوں سے اس بات کی چرچا تھی کہ
دہلی رینٹ کنٹرول کے اوپر کوئی
سنشودھن سرکار سدن کے سامنے رکھنے
والی ہے - میرا بھی ایک بل تھا - جو
میں نے دو تین سال پہلے پیش کیا تھا
مگر وہ لیس ہو گیا کیونکہ اس وقت
میں اس کرسی پر جس پر آپ بیٹھی
ہوئی ہیں الیکٹ ہو گئی تھی - اسکی
وجہ سے یہ بل لیس ہو گیا تھا - لیکن
آج اس بل پر بحث کرنے کا موقع ہم کو
ملا ہے - مہودیہ میرا کہنا ہے کہ تین
چیزوں کی انسا کو اپنی زندگی میں
ضرورت ہوتی ہے - روٹی کپڑا اور
مکان اور میں سمجھتی ہوں کہ اگر
روٹی اور کپڑا مل جائے اور اسکے سر پر
چھت نہیں ہو نو اسکے لئے دونوں
چیزیں بیکار ہو جاتی ہیں - جو تین اہم
چیزیں انسان کی زندگی میں ہیں انکے
لئے جو کچھ ہماری سرکار کر رہی ہے
اور یونائٹڈ نیشنس نے بھی جو ایک سیما
مقرر کی تھی کہ ہر ایک کو گھر ملنا

چاہئے تو اسکے انترگت یہ جو سنشودھن
لائے ہیں اس سے مجھے لگتا ہے کہ جو
محسنہ جی نے کہا بلڈنگ ایکٹس رٹس
پڑھے - لوگ گھر زیادہ بنائیں اور جو
آپس میں ٹینینٹس اور ہاؤس اونرس کے
بیچ میں من مٹاؤ ہونا ہے وہ دور ہو
جائیں - ہمارے ماننے سدسئے جسونت
منگہ جی نے کہا لینڈ لارڈ کی بات پر
میں بھی آبجکشن کرونگی - مانئے ور -
لارڈ تو بہاں سے جلے گئے آج سے ۴۰-۴۱
سال پہلے - اب تو لارڈ رہے نہیں اور
لینڈ ہے وہ دوسروں کے قبضے میں ہے
یہاں سوال کرنا جبکہ نہ لینڈ ہے نہ لارڈ
یہ کچھ عجیب سا لگتا ہے - میں محسنہ
جی سے کہونگی کہ لینڈ لارڈ شبد کو وہ
ہٹادیں اور لارڈ کا زمانہ اب چلا گیا
ہے اب تو سب بیچارے غریب لوگ رہ
گئے ہیں اس دیش کے اندر - دوسرا میں
ایک اہم مدعا آپ کے سامنے رکھنا
چاہتی ہوں - میں بمبئی سے آئی ہوں
جہاں پر ہاؤسنگ کی سب سے زیادہ
سمسیا ہے - دہلی اور بمبئی کے اندر
ہاؤسنگ کی مشکلیں ہیں - میں یہ امید
کرونگی کہ ہم یہ ایک ایسا کاہری
ہینسیو بل لائیں جس سے ساری دنیا میں
مثال قائم ہو اور خاص طور پر بمبئی
اور دہلی جیسے شہر کے اندر اس طرح
سنشودھن لائیں - میں سرکار سے نویدن
کرونگی کہ کیونکہ ہم کاؤنسل آف

अमेंडमेंट दिया है और इस पर प्रतिभा सिंह जी भी बोली। उन्होंने एम.पी. और एम.एल.ए. के बारे में भी बोला। हम लोगों की और हमारी भी वही हालत होगी। मेरा तो कोई मकान है ही नहीं, मेरे हसबैंड का है। जब तक मैं उनकी बीबी हूँ तब तक मेरा है और बाद में पता नहीं मेरा क्या होगा। मगर मान्यवर, दिल्ली में तो मेरा कोई मकान है ही नहीं। मेरा इससे कोई जाति ताल्लुक नहीं है, लेकिन जिन लोगों के मकान हैं वे एम.पी. हैं। जब तक वे एम.पी. रहते हैं तब तक उनके पास सरकारी मकान रहते हैं लेकिन जब वे एम.पी. नहीं रहेंगे तो वे किधर जायेंगे? एक हमारी एम.पी. हैं इस हाउस की, पता नहीं उनका नाम मुझे लेना चाहिए या नहीं, वह कल ही कह रही थीं कि उनका मकान कितने कम किराये पर कब्जा करके रखा हुआ है और वह खाली नहीं करते हैं। वह सोचती हैं कि अगर जब कभी इलैक्शन होता है और इलैक्शन के बाद अगर कहीं उन्हें पार्लियामेंट की मेंबरशिप से जाना पड़ता है तो उसके बाद उसको सिर छिपाने के लिए भी कोई जगह नहीं होगी। तीसरी बात, माइनर चिल्ड्रन की बात मैं कह रही थी

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI H. HANUMANTHAPPA) : Last point.

DR. (SHRIMATI) NAJMA HEPTULLA : This is the last point. Also, I am not a minor child; I do not come under that category. But I am speaking for minor children.

उनके लिए भी अगर आप देखें कि अगर किसी के बच्चे माइनर होते हैं तो उनका तो कोई सवाल ही नहीं होता कि कहीं से कोई आमदनी हो और मां-बाप उनके लिए इसीलिए असोसा छोड़ कर जाते हैं

ताकि मरने के बाद वह उनके किसी काम आए, लेकिन वह दूसरे लोगों के कब्जे में रहता है। जहां तक सरकारी कर्मचारियों का सवाल है चाहे वे राज्य सरकार या केन्द्रीय सरकार के हों आप जरूर उन्हें इसके अन्दर लेकर आए हैं।

उस के लिए मैं मुबारकवाद देती हूँ। लेकिन जो नौकर काम करने वाले होते हैं, कोई प्राइवेट सेक्टर में भी काम करते हैं उन को भी मकान कंपनी की तरफ से मिलता है। क्या वजह है कि हम डिस्क्रीमिनेशन एक सर्विस से दूसरी सर्विस में करते हैं? अगर हम यह डिस्क्रीमिनेशन करेंगे तो लोग कहेंगे कि सरकार विरुद्ध सरकारी नौकरों के बारे में सोचती है और दूसरी एम्प्लॉयर्स के बारे में नहीं सोचती जो कि प्राइवेट सेक्टर या अन्य जगहों पर नौकरी करते हैं। तो मैं यह साबित हू कि जिस शक्स के पास मकान नहीं है, चाहे वह सरकारी मुलाजिम हो, चाहे वह प्राइवेट सेक्टर का मुलाजिम हो, चाहे किधर भी नौकर नहीं हो, उनको अपनी जरूरत के लिए मकान जो है वह उस को अवश्य मिलना चाहिए।

इन्हीं चंद शब्दों के साथ, मैं मोहसिना जी को एक बार फिर मुबारकवाद देती हूँ और वह जो यह विन लाई है कृपया इसको आप लोक सभा में भी पास करवा दीजिए और उसके बाद इसको इम्प्लीमेंट भी करवा दीजिए तभी मुझे लगता है कि यकीनन इस का उद्देश्य पूर्ण होगा। थैंक यू।

श्री राम अवधेश सिंह (बिहार) : संशोधन के साथ ?

डा. (श्रीमती) नाजमा हेपतुल्ला : हां, हमारे संशोधन के साथ इसको पास करवा दीजिए।

□ [डा० (श्रीमति) नाजना हेपलुजा]

का इन्फ्लेशन देखकर किराये बढ़ने चाहिए और दूसरा जो चार्ल्स कॉरिया कमेटी ने सजेसन दिया था वह था कि 1-1-87 को उन्होंने कट आउट डेट दी थी। इसलिए अगर सरकार कोई सीमा मुकर्रर कर दे कि कहां से 10 परसेंट बढ़ाया जायेगा तो मैं समझती हूं कि यह ज्यादा अच्छा है वरना यह कभी पता नहीं लगेगा कि कब से किराया बढ़ाना है कब से नहीं बढ़ाना है। इस पर आज जितने लिटीगेशंस सरकार के कोर्ट्स के सामने हैं उससे कहीं ज्यादा इस मिलिसिने में आ जायेंगे।

दूसरा, मोहसिना जी यह आपने 1988 से शुरू किया है। आपने 10 साल की छूट दे दी है। लेकिन अगर किसी का मकान 10 साल पहले से लिया हुआ है और उसने भी 10-20 साल पहले से बनाकर रखा हुआ है तो उन लोगों को इस विधेयक से कोई फायदा नहीं है। मैं आपसे यह विनती करूंगी कि आप इस बारे में गौर करें क्योंकि जिन लोगों ने पहले से बनाकर रखा हुआ है वे आज से 10 साल तक और आराम से रहेंगे तथा मकान खाली नहीं करेंगे।

मैं इसमें एक खास बात औकाफ प्रापर्टी के बारे में आपके सामने लाना चाहूंगी जो हजारों और लाखों की प्रापर्टी है और बहुत ही कम रेंट पर गयी हुई है। आपको मालूम है कि कोई भी शख्स अपनी प्रापर्टी या अपना मकान जायदाद इसलिए वक्फ करता है ताकि उससे कुछ आमदनी हो और वह लोगों के फायदे के लिए भी इस्तेमाल की जाये, जाती फायदे के लिए नहीं हो। जो

किमेंग्रापिस्ट लोग हैं उन्होंने मदरसा बनाने के लिए प्रापर्टी दी है, मस्जिद के फण्ड्स के लिए दे दी है, मन्दिर के लिए दे दी है या इसी तरह से बहुत से ऐसी मदद के लिए उन्होंने अपनी प्रापर्टी वक्फ कर दी है। आज लाखों करोड़ों की प्रापर्टी मुस्लिम वक्फ की है। इसके बारे में मुझे मालूम है क्योंकि जो वक्फ अमेंडमेंट के ऊपर कमेटी बनी थी उसमें मैंने काम किया है (समय की घंटी) उसमें लाखों करोड़ों की प्रापर्टी रेंट पर दी हुई है और इतना नामिनल रेंट है जितना नामिनल कि आप मुझे टाइम दे रहे हैं। उसमें मुश्किल से जितना पैसा मिलता है उससे वह प्रापर्टी रिपेयर भी नहीं हो सकती है। रेंट कंट्रोल और टेनेसी का बहाना लेकर लोग उस पर कब्जा करके बैठे हैं और वह प्रापर्टी जिससे कि आम लोगों का फायदा हो सकता था जो अवाम की, जनता की भलाई के लिए किसी ने अपने वक्वों का, अपना हक मारकर या अपने ऊपर तकलीफ उठाकर पैसा जमा करके बना कर दी थी वह लाखों करोड़ों की प्रापर्टी आज चंद टकों के लिए दबी हुई है और इसमें हम कुछ भी कार्यवाही नहीं कर सकते हैं। हमारी जो सोशल वेलफेयर मंत्री हैं वे भी इस बारे में सोच रही थी जब हमारा डिसकशन हो रहा था। तो मैं सरकार के सामने यह बहुत ही दस्तबस्ती गुजरिश करूंगी कि मेहरबानी करके आप इस औकाफ को इससे बाहर निकाल दीजिए ताकि जो वक्फ की प्रापर्टी है वह निकल सके और अपने पाव पर खड़ा होकर लोगों की भलाई का काम करें। मैंने थोड़ी चंद बातें आपके सामने रखी हैं। मैंने विडोज के बारे में

की समस्या का काफी सुधार कर लिया है। मैं मोहसिना जी से कहना चाहूंगी कि जैसे टर्फी के अन्दर इस समस्या का हल किया गया है वे अपने देश में भी यह देखें कि किस तरह से उन्होंने बढ़ाया है और उसके अनुसार यहां पर भी कोशिश करें। यह जो 3500 रुपये का मामला है यह काफी लोगों ने उठाया है। झा कमीशन की रिपोर्ट थी वह 15 सौ रुपये की थी मैं यह नहीं कहूंगी कि 15 सौ ही रखी जाए मगर कोई ऐसी सीमा निकालें जिससे आम लोगों को जो मध्यम स्तर के लोग हैं उनकी हाऊसिंग की समस्या दूर हो और यह सिर्फ बड़े आदमियों के लिए नहीं हो। मगर मुझे यकीन है कि दिल्ली रेंट कंट्रोल एक्ट बनने के बाद बहुत से ऐसे मकान जिनके किराये बढ़ जाएंगे वह उस सीमा के अन्दर आ सकेंगे। मोहसिना जी ने जो साढ़े सात से दस परसेंट किया है तो यह झा कमीशन ने 10 परसेंट का सजेशन दिया था वह सिर्फ इसलिए दिया था कि जो कुछ खर्च होगा रिपेअर का और जो टेक्सेज वगैरह होंगे वह टेनेंट को देने पड़ेंगे चूंकि अब यह मकान मालिक के जिम्मे हो गये हैं इसलिए मुझे लगता है कि 10 परसेंट कुछ ज्यादा फीजिबल नहीं लगता है। कोई भी इंसान अपना पैसा किसी चीज में इसलिए लगाता है कि उसको आमदनी हो। कोई पब्लिक सर्विस के लिए मकान बना कर के नहीं रखता है। वह किराये पर इसलिये देता है कि उसको आमदनी हो अगर उसको इनवेस्टमेंट पर 10 परसेंट भी नहीं मिलेगा कौन होगा जो तीन चार परसेंट के लिए अपना मकान बना कर किराये पर देगा जबकि बैंकों

के अन्दर या पब्लिक सेक्टर के अन्दर इनवेस्ट कर के उसको 10 से 16 परसेंट तक रिटर्न होता है। इसलिए मैं चाहूंगी यह हो अगर मोहसिना जी और सरकार यह चाहती है कि हाऊसिंग एक्टिविटी बढ़े। जो हमारे देश के अंदर एक तरह से फिनामिनल तरीके से रेंट बढ़ा है वह हाऊसिंग की शार्टेज होने की वजह से बढ़ा है। आप इसकी ऐसी सीमा राखिए ताकि लोग मकानों के अंदर पैसा लगायें और उनको उसका बराबर रिटर्न मिले। बहुत से लोग ऐसे होते हैं जो अपने पैसे को किसी दूसरी जगह पर नहीं रखना चाहते हैं। बहुत से लोग इस बात को नहीं चाहते हैं कि बैंकों से उनको इंटरेस्ट मिले वे इसको गलत मानते हैं, कुछ सेक्टर है खास तौर से मुस्लिम लोगों में। ये घर बना देते हैं उनके किराये से उनको आमदनी होती है। अगर उन्हें उसका रिटर्न नहीं मिलेगा तो किस तरीके से विलिडेंस के अंदर लगायेंगे क्योंकि उनका मकान हमेशा के लिए दूसरे के नाम लिख गया और बेकार ही हो गया। इस क्लोज के ऊपर मैं यह कहना चाहूंगी कि प्रधान मंत्री जी ने एक चार्ल्स कोरिया कमेटी बनायी थी। उस कमीशन ने सजेशन दिया था कि इम्प्लेशन के लिहाज से किराये में बढ़ोतरी होनी चाहिए। आज मकान बनाना कितना महंगा हो गया है, सीमेंट महंगी है, लकड़ी महंगी है, दूसरी सामग्रियां महंगी हैं। मकान बनाने के लिए जमीनों के भाव बेहद बढ़ गये हैं। सरकार कोई जमीन लेती है और डी.डी.ए. आदि की तरफ से मकान बनाने वालों को देती है तो उनके रेट्स बढ़ गये हैं। इस लिहाज से और रुपये

[डा० (श्रीमती) नाजमा हेपतुल्ला]

कपड़ा और मकान और मैं समझती हूँ कि अगर रोटी और कपड़ा मिल जाए और उसके सिर पर छत नहीं हो तो उसके लिए दोनों चीज बेकार हो जाती हैं। जो तीन ग्रहम चीजें इंसान की जिन्दगी में हैं उनके लिए जो कुछ हमारी सरकार कर रही है और यूनाइटेड नेशंस ने भी जो एक सोमा मुकरर की थी कि हर एक को घर मिलना चाहिये तो इसके अंतर्गत यह जो संशोधन लाए है इससे मुझे लगता है कि जो मोहसिना जी ने कहा है कि बिल्डिंग एकटीविटी बढ़े, लोग घर ज्यादा बनाएं और जो आपस में टेनेन्ट और हाऊस आनर्स के बीच में मनमुटाव होता है वह दूर हो जाए। हमारे माननीय सदस्य जसवंत सिंह जी ने भी कहा, लैंड लार्ड की बात पर मैं भी ओब्जेक्शन करूंगी। मान्यवर, लार्ड तो यहां से चले गये आज से 40-41 साल पहले अब तो लार्ड रहे नहीं और जो लैंड है वह दूसरों के कब्जे में है यहां साल करना जबकि न लैंड है न लार्ड यह कुछ अजीब सा लगता है। मैं मोहसिना जी से कहूंगी कि लैंड लार्ड शब्द को वे हटा दें और लार्ड का जमाना अब चला गया है अब तो सब बेचारे गरीब लोग रह गये हैं इस देश के अन्दर। दूसरा मैं एक आम मुद्दा आपके सामने रखना चाहती हूँ। मैं बम्बई से आती हूँ जहां पर हाऊसिंग की सब से ज्यादा समस्या है। दिल्ली तथा बम्बई के अन्दर हाऊसिंग की मुश्किलें हैं। मैं यह उम्मीद करूंगी कि हम यह एक ऐसा कम्प्रेसिव विधेयक लाएं जिससे सारी दुनिया में एक मिसाल कायम हो और खास तौर पर बम्बई और दिल्ली जैसे शहर के अन्दर इस

तरह का संशोधन लाएं। मैं सरकार से निवेदन करूंगी कि क्योंकि हम काउंसिल आफ स्टेट्स में बोल रहे हैं हम अपनी अपनी स्टेट्स को रिप्रेजेंट करते हैं जो यह विधेयक रेंट कंट्रोल का आया है तो मोहसिना जी अपने गुड-आफिसेज का इस्तेमाल कर के अपना चार्म, इन्फ्लूयेंस और वायलेंस अगर कर सकें जिसकी मुझे उम्मीद नहीं है, यह हमारे शहर के ऊपर भी लागू करने की कोशिश करें। क्योंकि बम्बई में यह हालत है कि लोग पुरानी बिल्डिंगों में रहते हैं और बहुत कम किराया देते हैं। हाऊसेज की शार्टेज है चाहे वह बिल्डिंग गिर जाए मर जाए मगर घर नहीं छोड़ते हैं। जो मकान मालिक है वह उसको रिपेयर नहीं कर सकता है क्योंकि उसका किराया इतना कम है कि उसकी रिपेयर करना तो दूर रहा उस किराये को वसूल करने के लिए कोई नौकर भी वह नहीं रख सकता है जिससे वह उस मकान का किराया वसूल कर सके। वहां जो पहले लीज लाइसेंस का तरीका था जिसके जरिये कंट्रैक्ट करते थे कि वह 11 महीने के बाद उसको दोबारा ले लेते थे वह तरीका भी अब खत्म कर दिया गया है। इससे इन लोगों की मुश्किलें बढ़ गई हैं। यहां मैं चन्द बातें हाऊसिंग के बारे में कहना चाहूंगा और इस पर अब लोगों ने बोला है। मैं पिछले साल टर्की गई थी। वहां मैंने देखा कि उन्होंने हाऊसिंग की समस्या को काफी हद तक हल कर लिया है। वहां एक ऐसा फंड बनाया गया है हाऊसिंग डवलपमेंट फंड जिसके जरिये से लोग उस में पैसा जमा करते हैं। उस में बैंक की तरफ से लोन मिलता है और उससे वहां उन्होंने अपनी हाऊसिंग

I welcome the fact that the hon. Minister herself brought forward an amendment to the Bill extending the benefits of Defence services to Central Government employees as well as the employees of the Delhi Administration. There are other people also. Mention has been made earlier about widows and handicapped. Indeed, my esteemed colleague, Mr. Morarka, made the point that, perhaps, the greatest beneficiary of this Act are going to be the Government servants, only. That is a very valid point. There are employees in other areas. You have given a specific benefit to Government servants. By itself, to me, that is welcome enough. But it does not go far enough because the bondage of rent control, the tyranny of rent control, still remain on very many others who are equally deserving. I would have categorised the list of those who are equally deserving. But I do not wish to do so because that will take the time of the House.

Then, Sir, in clause 12, there is a mention about private trusts. I understand, by 'private trusts', the Government does not mean public charitable trusts. If an institution is run in a medical clinic, if a charitable trust is running a clinic, private clinic, admittedly, it is running it on hired premises. Would the Government clarify what exactly do they mean by this? There is no definition here.

One final point. This is in regard to the business of 10 per cent hike and 10 per cent return. An admirable point made by my esteemed colleague, Mr. Morarka—we both come from the same State—is that it is all right that you give this 10 per cent provided you have brought the entire previous mess to a certain uniform level. You can say that not more than 10 per cent return and 10 per cent hike is all that you are going to give. Ten per cent plus 10 per cent. But at least, clear the past backlog. There are many premises on rental. There is the case of a former Member of this House, Sardar Khush-

want Singh. His premises in Sujan Singh Park was taken away during the Second World War at Rs. 260/- per month and they remain at that. Therefore, first of all, you have to clear that backlog and bring the entire thing to one level. Then you can say that you will not give more than 10 per cent return and 10 per cent hike. But this by itself makes no sense. There is great sense in what my colleague, Mr. Morarka, has said. You have to index it first. Only then you can clear out of this jungle of rent control.

Sir, as I said, I have difficulties with this Bill and I have listed those difficulties. Nevertheless, though belated, it is a welcome measure and I give my reserved approval.

Thank you.

डा० (श्रीमती) नाडमा हेपतुल्ला (महाराष्ट्र) : उपसभापति महोदया, मैं इस बिल का समर्थन करने के लिये खड़ी हुई हूँ। महोदया, मैं मोहसिना जी को इस बात की बधाई देती हूँ जो वे हजारों मुसाव्रतों के बाद भी इस बिल को सदन के सामने लाई हैं। बहुत दिनों से इस बात की चर्चा थी कि दिल्ली रेंट कंट्रोल के ऊपर कोई संशोधन सरकार सदन के सामने रखने वाली है। मेरा भी एक बिल था, जो मैंने दो-तीन साल पहले पेश किया था। मगर वह लैप्स हो गया क्योंकि उस समय मैं इस कुर्सी पर जिस पर आप बैठी हुई हैं, इलेक्ट्रेड हो गई थी। इसकी वजह से वह बिल लैप्स हो गया था। लेकिन आज इस बिल पर बहस करने का हमको मौका मिला है। महोदया, मेरा कहना है कि तीन चीजों को इंसान को अपनी जिंदगी में जबरन होनी है। रोटी,

[Shri Jaswant Singh]

or 3600 or 3750 ? Unless, therefore, I am able to understand the reasoning that is behind it, I find it very difficult to accept it for reasons which I will give subsequently. Jha Commission recommended Rs. 1500 per month and from Rs. 1500 you have gone on to Rs. 3500. I am sure you applied your mind to it. So, what is the criteria you adopted. I have been given some of these figures by my charming colleague, Shrimati Renuka Chowdhury. She quoted this figure, that of the 600,000 houses in Delhi, only 4000 plus or minus — approximately 4000 are having a rental of above Rs. 3500 a month, which is less than one per cent of the total available housing which can be rented out. Am I to assume that the Government of India is bringing forward a legislation only for that less than one per cent of the housing ? And it is for less than one per cent of the housing, then certainly none of the three stated objectives of this particular piece of legislation will not be met.

My next question is, which I request the hon. Minister to clarify—hon. Minister might not immediately have the answer; but nonetheless she might conduct an investigation — that of the existing litigation in Delhi, relating to rent control. What per centage of the litigation is of rentals above Rs. 3500 or of Rs. 3500 and what percentage is of less than that. If an examination were to be made of these figures, she would find that 95 per cent of the litigation is of rentals below Rs. 3500, and only 5 per cent is above that, which is a minimal percentage of this figure. Therefore, I have great difficulty with this figure and I would earnestly request the hon. Minister to re-examine the ceiling of Rs. 3,500. (Time bell rings). I will be brief. I know that my time is limited in this.

Then there is the question of ten-year freedom that has been given, as a measure

of encouraging house building. There are two aspects. This by itself will not encourage house building unless the totality of the atmosphere of rent control is improved. Earlier you gave a holiday of five years. Now you make it ten years as you found that five-year holiday was not succeeding whereas by bringing in this piece of legislation, you are going towards creation of a more judicious climate for rent control. Ten-year holiday by itself will not suffice. I would also submit to the hon. Minister to examine whether this ceiling of Rs. 3500 and the period of ten years is not going to be violative of article 14 of the Constitution.

Now, I have just two or three points to make. One relates to clause 8 of this particular Bill. Clause 8 creates some difficulty. It is strange that it has been incorporated. In the principal Act, there is section 14. It lays down various grounds on which a tenant could be evicted. Among them there is a clause providing for eviction of a tenant where the tenant has, whether before or after the commencement of this Act. Built, acquired vacant possession of or been allotted a residence. The intention of this clause was obvious.

2.00 P.M.

Where a tenant has another premises other premises, he should vacate the premises he is occupying in respect of which he is enjoying the protection of this Act. The framers of this amending Bill and the Government have sought to exclude the word 'built' from this provision. That is, where a tenant has built his own premises, he will continue to receive the protection of this Act. But where a tenant has acquired vacant possession of, or been allotted, a residence, he will not be allowed this very protection. There may be a logic in this. I have failed to find it. Would the hon. Minister please explain to me why this word has been omitted ?

Now, in regard to rentals, two simultaneous phenomena are witnessed in the urban scene, escalating land prices and incredibly high rental values, obscenely high, no new construction being taken up and courts clogged with litigation relating to rentals. I have been given instances in this note by this very eminent Indian, where he has stated, and I am sure the hon. Minister will be aware of them that the rentals in Delhi have reached incredible figures, vulgarly obscene figures like Rs. 50,000 a month. Indeed an example has been given to me here of a house in Vasant Vihar, there is no telling of taste. This particular house was, of course, constructed all over with marble, including the surrounding walls. Now, this particular house in Vasant Vihar is fetching a monthly rent of Rs. 3 lakhs, whereas the monthly rental of Rs. 3,00,000 a month...

AN HON. MEMBERS : Is it a palace ?

SHRI JASWANT SINGH : No, it is not a palace. It has marble all over and the rest of it. I do not want to go into the details. I have the details of who owns this house and who the tenant is. But the fact is that there is a house in Delhi, fetching Rs. 3,00,000 monthly, then surely there is something wrong somewhere. Now, in the entire set up of what is rent control in Delhi, there is chaos. And, of course as has been mentioned by a number of other speakers the relations between tenants and house-owners have deteriorated alarmingly. Morality which is an aspect of the urban scene, which we must take into account, in fact one of the contributions of the chaos that is the urban scene is the coming of this word 'pugree'. 'Pugree' for us in rural India means an headgear. But pugree in urban India has come to acquire a meaning of its own and its current rate is universally understood. That has

not to be explained. Pugree has become a part of life of urban India. And this is an index of the decline of morality as a contributory factor morality in the chaos that is urban India.

To come back, however, Sir, to this particular piece of legislation, the aim of this piece of legislation is to reduce litigation, to increase house-building activity and to reform rent control law. Then, I am afraid, however welcome a step it might be, it does not go sufficiently far and if it does not go sufficiently far then I have to submit that there must be pressures on this Government, which gives the good intentions with which it has brought forward this legislation, are so strong that it is unable to contain them, confront them, overcome them and come forward with a piece of legislation which is whole, which is harmonious and which indeed subserves the basis which it itself has stated as the objects. The first point is...

श्री रामचन्द्र विक्रम (उत्तर प्रदेश):
आपने जिस तीन लाख रुपये किराये के
मकान का जिक्र किया है, क्या आप उस
मकान का मुहल्ला और मकान नम्बर
भी बता देंगे ?

श्री जसवंत सिंह : मुहल्ला तो बता
दिया है, बसंत विहार में है।

I don't think the concern of the Parliament is about the sanity of rental of Rs. 300,000; it is illustrative of a illness.

About this aspect of the ceiling of Rs. 3500/- I would request the hon. Minister to please share with us and give me two answers on this question of the ceiling of Rs. 3500/- as to what criteria you applied in arriving at this figure. Why this figure of 3500? Why not 34

بارے میں سوچتی ہے۔ اور دوسرے ایمپلائز کے بارے میں نہیں سوچتی جو کہ برائٹیویٹ سیکٹر یا دوسرے جگہوں پر نوکری کرنے ہیں اگر میں یہ سوچتی ہوں کہ جس شخص کے پاس مکان نہیں ہے۔ چاہے وہ سرکاری ملازم ہو۔ چاہے برائٹیویٹ سیکٹر کا ملازم ہو۔ چاہے کھس بھی نوکر ہو۔ اسکو اسکی ضرورت کے لئے مکان جو ہے وہ اسکو ضرور ملنا چاہئے۔ انہیں چند شہدوں کے ساتھ میں محسنہ جی کو ایک بار پھر مبارکباد دیتی ہوں۔ اور وہ جو یہ بل لائی ہیں کرنا اس کو آپ اوک سبھا میں بھی پاس کروا دیجئے اور اس کے بعد اسکو امپلیمینٹ بھی کروا دیجئے تبھی مجھے لگتا ہے کہ یقیناً اس کا اودیشنسٹے بورن ہوگا۔
تھینک یو۔

رام اودھیش سنگھ : سنشودھن کے ساتھ
ڈاکٹر (شریمتی) نجمہ ہیبت اللہ : ہاں
ہمارے سنشودھن کے ساتھ اسکو پاس
کروا دیجئے۔

श्री तीर्थ राम आमला : मैंबर्ज को डाउट क्यों हो रहा है कि यह बिल यहां से पास होने के बाद लोक सभा में पास होगा या नहीं होगा ?

डा० (श्रीमती) नाजमा हेपतुल्ला : कई बार हो जाता है।

श्री राम अवधेश सिंह : माननीय उप सभाध्यक्ष जी, यह बिल जिस उद्देश्य से लाया गया है उस उद्देश्य के बारे में मुझको कोई शक नहीं, उद्देश्य अच्छा है, लेकिन इसमें कुछ त्रुटियां रह गई हैं। मैं समझता हूं कि उन त्रुटियों को यदि दूर कर दिया जाए तो कुछ कारगर ढंग से भाड़े की दर में जो वृद्धि हो रही है या किरायेदार या जो मकान मालिक हैं उनमें जो विवाद हो रहा है वह सब कुछ हद तक दूर किया जा सकता है। लेकिन उद्देश्य अच्छा रहते हुए भी इसमें कई त्रुटियां हैं। मैं केवल उन त्रुटियों की ओर आपका ध्यान खींचना चाहूंगा। मैं चाहूंगा कि माननीय मंत्रिगण जो दोनों यहां बैठे हैं बड़े और छोटे मंत्री, वे इस पर ध्यान देंगे। जो सबसे खलने वाली बात है वह यह है कि इसमें कोई ऐसी मशीनरी की व्यवस्था नहीं की गई है कि किराये के संबंध में जो केस या मुकदमें होते हैं उनका यथाशीघ्र निपटारा कराया जाए। तो ऐसी कोई मशीनरी जरूर बनानी चाहिए। जैसे लोक अदालत टाइप की बना दी जाए और 6 महीने के अन्दर वह फैसला हो जाए तो ठीक है। नहीं तो केस हो जाता है और बीस साल तक उस मकान में काविल रहता है। और मकान वाला मान लीजिए कि बाहर रह रहा हो, उसका बेटा कहीं दूसरी जगह से आ गया हो; उसे अपने रहने के लिए मकान की जरूरत हो तो भी वह अपने घर में नहीं रह सकता है। इधर मकान का मुकदमा रहेगा और बीस साल तक उसका निपटारा नहीं होगा। तो ऐसी स्थिति है, मान्यवर, चाहकर भी वह आदमी अपने घर में नहीं रह पाता...
(व्यवधान)

श्री जीनेश बेसाई (महाराष्ट्र): जो रहता है, वह कहाँ रहेगा, इसके बारे में कुछ बोलिए।

श्री राम अवधेश सिंह : मान्यवर, मान लीजिए छोटी पूंजी वाला आदमी है, उसने अपने लिए मकान बनाया हो और उसका कहीं दूसरी जगह ट्राम्पेर हो। उसका बेटा या दूसरा संबंधी वहाँ आए और उसे मकान की खुद रहने के लिए जरूरत हो, उस मकान न मिले वह अपने मकान में न रहे और दूसरे किसी किराए के मकान में रहे और दूसरा आदमी उसके मकान पर कम किराया देकर काबिज रहे, तो इसके लिए कुछ तो निपटारा होना चाहिए, जितनी जल्दी हो सके। इसके लिए आपको कुछ विचार करना चाहिए, कोई ऐसा कानून बने, कोई ऐसी मशीनरी हो कि छह महीने में उसका निपटारा हो जाए।

दूसरी चीज, मान्यवर, यह कि तीन वर्ष में 10 परसेंट किराए में बढ़ोतरी की छूट दे रहे हैं। मैं तो 10 परसेंट में भी कम चाहता, लेकिन अब जो सरकार यहाँ बैठी है, वित्त मंत्रालय पर इनका नियंत्रण है, हर साल साढ़े 10 परसेंट डेफिसिट फाइनेंसिंग बजट इनका रहता है और यह साढ़े 10 परसेंट डेफिसिट फाइनेंसिंग होने में कीमत बढ़ जाती है 25 परसेंट, 30 परसेंट। जब हर साल आप कीमत बढ़ाने की योजना बनाते हैं 25 परसेंट, 30 परसेंट और तीन साल के बाद मान्यवर, यह कह रहे हैं कि 10 परसेंट की किराए में बढ़ोतरी की छूट है, तो इसका मतलब है कि आप जानबूझकर उसको इस स्थिति में रखना

चाहते हैं कि वह बहुत बुरी स्थिति में रहे।

फिर मान्यवर, पुरानी लागत के बारे में कहा गया है कि पुरानी लागत का 10 परसेंट में बढ़ाकर 14 परसेंट कर दिया। अब मान लीजिए, किसी का मकान हो बीस साल पहले का बना हुआ। उस समय की उसकी लागत 50 हजार रुपए की हो तो वह आज पांच लाख में कम नहीं होगी। अब 50 हजार की तुलना में अगर आप 14 परसेंट करते हैं और उसको टैक्स देना होता है। 50 लाख के अनुसार आज की इन्फ्लेशन में, तो उसको तो अंता घर बेचना पड़ेगा। इसलिए अगर कहीं 50 हजार का मकान बनाया है, 50 हजार कोई बड़ी चीज नहीं, तो 50 हजार का उसने अपने रहने के लिए मकान बनाया और किसी वजह से वह आपको दे देता है, तो उस स्थिति में आप कह रहे हैं कि हम उसकी पुरानी कीमत का 10 परसेंट ज्यादा, और उदारता पूर्वक 14 परसेंट ज्यादा दे रहे हैं, तो उसके साथ आप इस तरह से न्याय नहीं कर रहे हैं। इसलिए इसके बारे में आपको सोचना चाहिए।

मान्यवर, एक बात और कहना चाहता हूँ और वह यह कि इसमें यह आश्चर्यजनक प्रावधान है, कि मान लीजिए कोई आदमी किसी मकान में किराएदार है और उसने अपना मकान बना लिया है तो भी मकान बनाने के बाद दस साल तक वह किराए के मकान में रहेगा और जिसका मकान लिया है, मकान-मालिक को उनकी जरूरत भी होगी तो उसको नहीं मिल पाएगा। मैं चाहूँगा कि इसमें

ऐसी व्यवस्था जरूर होनी चाहिए कि अगर किराएदार ने अपना मकान बना लिया है तो वह अपने मकान में जाए। लेकिन वह जाता नहीं क्योंकि उसको फायदा यह होता है कि दस माल पहले जो किराया वह देता था, वही किराया अब भी दे रहा है और वह मोचना है कि मैंने नया मकान बनाया है, उसमें ज्यादा किराया आ रहा है और वह अपना मकान किराए पर देता है फिर दूसरे के मकान पर काबिज रहता है। इसलिए इसमें यह प्रावधान होना चाहिए कि जो किराएदार अपना मकान बना ले, वह अपने मकान में वह अपना मकान बनवाने के 6 महीने के अंदर अपने मकान में चला जाए। ऐसा इसमें कोई प्रावधान होना चाहिए। मेरा यह भी कहना है कि इसमें 3500 की जो निमित्त है वह एक हजार करनी चाहिए। अगर गरीब और आम आदमी के बारे में सोचते हैं तो इसे एक हजार करिए। आप 42 हजार मालिकों की छूट दे रहे हैं। आप बड़े लोगों को तो छूट दे रहे हैं, लेकिन जो माध्याम लोग हैं, आम लोग हैं और गरीब हैं उनके लिए छूट की व्यवस्था नहीं है। इसलिए मैं चाहता हूँ कि 3500 में घटाकर एक हजार की सीमा लगायी जाए।

मान्यवर, जिस उद्देश्य में यह बिल लाया गया है कि जो लंबे झगड़े हैं, उनको सल्टा जाए उसके लिए जरूरी है कि मैंने जो सुझाव दिए हैं उन्हें इस बिल में सम्मिलित किया जाए अन्यथा मकान मालिक और किरायेदारों को जो फायदा देना चाहते हैं, वह नहीं मिल पाएगा और उनमें और ज्यादा बढ़ेगी। धन्यवाद।

बोधरी राम सेवक (उत्तर प्रदेश) : सम्माननीय उपमहाध्याय जी, यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1988 का संशोधन करने वाला जो विधेयक विचार के लिए यहाँ लाया गया है, मैं उसका अनुमोदन करता हूँ। उसकी तारीफ करता हूँ। साथ ही यह जो प्रस्ताव श्री सत्य-प्रकाश मालवीय का है कि इसको राज्य सभा की प्रवर समिति को सौंप दिया जाए मैं इसकी आवश्यकता नहीं समझता हूँ। इसे प्रवर समिति को सौंपने का कोई औचित्य नहीं है। मैंने इस बिल के बारे में कुछ सुझाव दिए हैं वह संकुलित भी हुए हैं। मैंने वर्कली मंत्री महोदय से रिस्वेस्ट भी की है कि मैंने जो सुझाव दिए हैं, वह मौलिक हैं, उन पर आप विचार कर और उनको एक्सेप्ट कर लें। उनकी ओर से कुछ आश्वासन भी मिला है लेकिन वह कहां तक एक्सेप्ट करेंगी इसके बारे में अभी नहीं कहा जा सकता है। मैं अपनी सीच को और ज्यादा लम्बा नहीं बढ़ाना चाहता हूँ, लेकिन मैंने कुछ एमेंडमेंट्स दिए हैं। वह एमेंडमेंट्स यह हैं कि:

Clause 2 of the Delhi Rent Control (Amendment) Bill, 1988 seeks to amend Section 3 of the Principal Act namely, Delhi Rent Control Act, 1958. The Section excludes certain classes of properties and premises from the operation of the Act

The amending Bill of 1988 proposes to exclude from the operation of the Act any premises, whether residential or not, whose monthly rent exceeds Rs. 3,500. This amending provision appears to help only rich house owners who have built up posh premises and have rented out the same to

[Choudhary Ram Sevak]

affluent tenants. It does not take into account the majority of single house owners who are middle class people and who spent their life's savings and loans for acquiring a house of their own. The Jha Commission had recommended to the Government that premises whose monthly rent exceeds Rs. 1,500, does not require being governed by the Rent Control Act. But tenants paying Rs. 1,500 rent or less deserve the protection of the Rent Control Act. There was some correspondence and exchange of views between the Ministry of Home Affairs, the Law Ministry and other concerned Ministries and it was felt that the proposed limit of Rs. 1500 by the Jha Commission should be raised to Rs. 2000, which would be consistent with the economic thinking of the Government where a person whose income is less than Rs. 18,000 a year (which comes to Rs. 1500 a month) is exempted from payment of income-tax which is levied on higher incomes on a slab system, as tax relief is given to various other incomes as well, for instance, 33 per cent of salaried income is exempted from tax and bank interest income up to Rs. 10,000 a year is also exempted from tax. Taking these factors into consideration, it appears desirable that premises whose monthly rent is upto Rs. 2,000 should be given the protection of the Rent Control Act but premises yielding higher rent do not need the protection of the Rent Control Act. Therefore, for the purposes of exemption the limit should be Rs. 2,000 and not Rs. 3,500 as proposed in the amending Bill, 1988.

In the proposed Amendment Bill, it appears to have been overlooked that the

definition of premises in the principal Act envisages the possibility of a building which is, or is intended to be, let separately for use as a residence or for commercial use or for any other purpose... It is, therefore, not uncommon that the same building constructed on a small but indivisible plot may be let out through separate rent agreements for residential portion and another agreement for a portion of the same premises to be used for office or other non-residential use. This is usually resorted to for splitting the rent which helps parties to gain concessions in taxes and the Government as well as Municipal authorities are denied their legitimate dues. Therefore, it is proposed to add an explanation after sub-clause (C) of Section 3 of the principal Act as proposed so that the real intention of the Government should be more faithfully explained.

The amending Bill attempts to protect for 10 years any new construction from the rigours of the Rent Control Act in the matter of charging of rent. But, the amendment as drafted can lead to an unconscionable situation where a person living in a tenanted house goes on enjoying for 10 years the tenanted property at low rent but is free to charge any amount of rent for the house constructed by him. The person should be eligible to enjoy the unlimited power on the condition that he vacates the tenanted premises forthwith. The original intention of the principal Act was also the same, namely, that a person who acquires or builds his own house, cannot keep the other house in his tenancy. The lacuna has been attempted to be removed by adding a proviso after sub-

clause (d) to make it clear that unless a person gives up his tenanted premises, he will not be free to enjoy unlimited rents for his newly constructed house. Besides this, clause 9 of the amending Bill, 1938 deals with the 'right to recover immediate possession of premises to accrue to certain persons'. The procedure for recovery of immediate possession has been specifically provided in Chapter III-A of the principal Act and particularly section 25-B of the principal Act.

The proposed amending Bill, 1938 extends this special provision of immediate possession to certain new categories, namely, armed forces, members of the police force and employees of Central Government and Delhi Administration. However, the proposed amendments are discriminatory and exclude citizens who retire from private services and other avocations and are particularly harsh on the promises which the Government and the Prime Minister particularly have given to women who constitute more than half the number of voters.

Sir, the proposed amending Bill also failed to take into account the difficulties created by a Supreme Court judgment dealing with the affidavits referred to in the implementing section 25-B of the principal Act. The result of that Supreme Court ruling has been that even if somebody files a false affidavit, the Court has no option but to deny the proposed remedy provided in section 14-A of the principal Act and now proposed to be extended to some other categories as detailed above. To set the position right, it is proposed to add section 14-D to extend the

relief to widows, spinsters, divorced ladies, women professionals and women entrepreneurs to seek possession of their premises for their personal needs. The problem created by the Supreme Court judgement regarding affidavits has been proposed to be sorted out by proposing an amendment to clause 13 of the Bill by providing that the affidavit shall be accompanied by documentary evidence in its support and the Controller shall examine the affidavit in the light of such evidence at the earliest hearing. So, Sir, I suggest that section 14 be deleted.

The Vice-Chairman (Shri Jagesh Desai) in the Chair.

Lastly, Sir, I come to the recommendations of the National Commission on Urbanisation. The statement of objects and reasons appended to the Bill mentions the recommendations made by the National Commission on Urbanisation. The National Commission on Urbanisation had recommended that the criteria for application of the Delhi Rent Control should be to help the weaker sections and not the affluent sections. Therefore, the Commission had recommended the adoption of the criteria of land area for non-residential and residential property and had suggested that the protection should be afforded to a tenant occupying non-residential area of 20 sq. metres and 80

[Chaudhary Ram Sevak]

sq. metres for residence. To implement this recommendation of the Commission, in the interests of the poorer tenants, this amendment is being proposed by me.

With these words, I appeal to the hon. Minister to consider and accept my amendments. Thank you, Sir.

श्रीमती सत्या बहिन (उत्तर प्रदेश) :

उपसभाध्यक्ष महोदय, मैं आपकी आभारी हूँ कि आपने मुझे इस बिल पर बोलने के लिए समय दिया।

मैं अपने माननीय न्यायप्रिय प्रधान मंत्री जी को धन्यवाद देती हूँ कि उनका ध्यान इस अहम समस्या की तरफ गया। मैं माननीय शहरी विकास मंत्री जी का आभार व्यक्त करती हूँ कि उनके समय में यह कानून बनकर हजारों लाखों लोगों को राहत पहुँचाएगा।

मान्यवर वर्तमान रेंट कंट्रोल एक्ट और दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम ऐसा कानून है जो दिल्ली ही नहीं बल्कि पूरे देशभर में बहुत सी समस्याओं और विवादों को जन्म देने का एक प्रमुख कारण रहा है।

द्वितीय विश्वयुद्ध के समय जब भवन सामग्री की कमी थी तथा भारत विभाजन के समय जमींदारी प्रथा समाप्त करने तथा आवास समस्या के हल के लिए उस समय की परिस्थितियों को देख कर लागू किया गया था। किन्तु आज की परिस्थितियों में यह कानून अन्धविहारिक अन्धधर्मीपूर्ण और केवल काबिज किरायेदारों का संरक्षक तथा गरीब बूढ़े अमन पसंद उन मकान मालिकों जिनके मकान इस कानून के अन्तर्गत नाम मात्र के लिए किराये पर

हैं उनके लिए परेशानी बन कर रह गया है।

यह कानून भारतीय नागरिकों के लिए संविधान प्रदत्त संपत्ति के मौलिक अधिकारों का खुला उल्लंघन करता है।

आज दिल्ली और देश भर की अदालतों में बहुत बड़ी संख्या में मकान मालिकों व किरायेदारों के बीच चल रहे मुकदमों इन्हीं दोषपूर्ण कानून की देन है।

मकान मालिक व किरायेदार के संबंध इतने कटु हो चुके हैं कि आज यदि पुलिस के रिकार्ड को निकाल कर देखा जाय तो यकीनन अधिकतर हिंसक घटनाएँ जो हथियारों से लेकर चोरी, डकैती, अपहरण, बलात्कार तक की घटनाओं की जड़ में भी मकान मालिक और किरायेदारों के आपसी विवाद ही मिलेंगे।

इसी कानून के कारण नये किरायेदारों को मकान किराये पर मिलना कठिन हो गया है क्योंकि कोई भी मकान मालिक किराये पर देकर मकान खतरे में नहीं डालना चाहता। इसी कानून के डर के कारण ही सर्वोच्च न्यायालय के जज तथा मुख्य न्यायाधीश तथा उप राज्यपाल तक ने भी अपने मकानों को किराये पर न देकर खाली रखना ज्यादा सुरक्षित समझा क्योंकि उन जैसी हस्तियों तक ने किरायेदार से अपनी आवश्यकता पड़ने पर मकान खाली कराना असम्भव समझा। इसके साथ ही अभी हाल ही में सूचना के अनुसार एक रिटायर्ड मुख्य न्यायाधीश तक को भी काफी प्रयास करने के बावजूद किराये पर मकान

देने को इसी कानून के डर से कोई राजी नहीं हुआ।

आज यदि एक ईमानदार सर्वेक्षण किया जाये तो यह कठु सच्चाई सामने आ जायेगी कि इस रेंट कंट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आने वाले गरीब मकान मालिकों का किरायेदार द्वारा ही अधिक शोषण हो रहा है। एक पुराना खस्ता हाल जर्जर मकान को भी किरायेदार छोड़ना नहीं चाहता क्योंकि वह नाम मात्र का 10 या 5 रुपये का किरायेदार है जिस भवन का वास्तविक बाजार मूल्य आज लाखों में है उसे या तो किरायेदार कोड़ियों में खरीदना चाहता है जो उसके मलबे का भी मूल्य नहीं होगा या फिर उसे खाली करने का बाजार मूल्य हजारों या लाखों रुपये मकान मालिक से किरायेदार वसूल लेना चाहता है। और कई मामलों में मजदूर मकान मालिक कर्ज ले कर भी मकान खाली कराने हेतु यह रकम देने पर मजबूर हो गये हैं क्योंकि मुकदमेबाजी में समय, श्रम एवं धन सभी बर्बाद होता है और फैसला भी अनिश्चित होता है। अतः आज की परिस्थितियों में यह कानून बिल्कुल अमानवीय एवं अव्यवहारिक है। आज के हालात में इसका मूल्यांकन करना तथा इसमें न्यायपूर्ण संशोधन करना अनिवार्य आवश्यक है। ऐसा संशोधन जो न्याय संगत हो, व्यावहारिक हो, करना आवश्यक है।

आज एक तरफ बड़ी संख्या में किरायेदार जिसमें बड़ी व्यावसायिक कम्पनियां, फर्म और सरकारी व अर्ध सरकारी संस्थान प्रतिष्ठान तथा वकील

डॉक्टर व व्यवसायी भी सम्मिलित हैं, सम्पन्न हैं, सक्षम हैं और अपने लिए एक नहीं कई भवन तक बना सकने की आर्थिक स्थिति में हैं और दूसरी ओर अधिकतर मकान मालिक निम्न या मध्यम श्रेणी का या बूढ़ा व्यक्ति है जो आर्थिक रूप से साधनहीन या रिटायर्ड कमचारी है। और साथ ही उसके निजी आवास या व्यवसाय को भी कोई व्यवस्था नहीं है किन्तु अपने इस पैतृक मकान को प्रयोग में लाना या उसमें रहना उसके लिए इस कानून की खर्माशों के कारण जीवन में कभी पूरा न हो सकने वाला ख़ाब मात्र रह गया है। क्योंकि इस प्रकार के सम्पत्ति के मुकदमों बीसियों यहां तक की पचासियों वर्ष तक लोअर कोर्ट से लेकर सुप्रीम कोर्ट तक चलते हैं जिन्हें लड़ना हर किसी के बश की बात नहीं।

मैं दिल्ली में ही इस व्यवस्था के उदाहरण देना चाहूंगी। एक तरफ दिल्ली नगर निगम या नई दिल्ली नगर पालिका केवल एक या दो वर्ग मीटर फुटपाथ की तहवाजारी साढ़े तीन रुपये प्रतिदिन अर्थात् 105 रुपये प्रतिमाह लोगों से वसूल करती है और दूसरी ओर इसी क्षेत्र में पक्की दुकान या मकान जो उस तहवाजारी भूमि में 10 या 20 गुना अधिक भूखण्ड में बना पक्का सुविधाजनक मकान या दुकान है जो रेंट कंट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आता है उसका किराया मात्र 10 रुपये या 5 रुपये प्रति माह यानी केवल 15 पैसे प्रतिदिन है।

महोदय, आज मकान बनाने या मरम्मत करने वाले कर्मचारी यानी राज भी

□ [श्रीमती सत्या बहिन]

मैसन भी एक दिन की मजदूरी 60 रु. लेता है तथा मजदूर 20 रु. लेता है और लोहा, सीमेंट, ईट तथा अन्य बिल्डिंग मैटेरियल की कीमत अलग है। बीस वर्ष पहले और पचास वर्ष पहले के जो मकान हैं, उनकी कीमतों में कितना अन्तर आ गया है। तब उनका किराया 4 रु. या 5 रु. था तो आज पचास वर्षों के बाद भी वही किराया कहा तक उचित है जबकि हर वस्तु के मूल्य में इतने वर्षों में भारी वृद्धि हो चुकी है। ऐसे मकान जो पुराने और जर्जर हैं उन मकानों पर कई वर्षों का किराया एक दिन की आंशिक मरम्मत में ही खर्च हो जाएगा। ऐसी हालत में ऐसा कीन-सा मकान मालिक होगा जो अपना पैसा खर्च करके और अपनी जेब से पैसा खर्च कर किरायेदार को सुविधाएं प्रदान करेगा। मैं एक उदाहरण देना चाहती हूं। अभी कल 29-8-88 के अखबार में एक समाचार छपा है जिसमें बताया गया है कि चांदनी चौक में एक पुराना मकान गिर गया जिसमें दो व्यक्तियों की मृत्यु हो गई और कई घायल हो गये। यह भी समाचार है कि यह मकान रेंट कंट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आता था। उस मकान का मालिक बेचारा बीसियों साल से इस बात की कोशिश कर रहा था कि वह मकान खाली हो जाय तो वह उसका पुनः निर्माण कर सके लेकिन वह इसमें कामयाब नहीं हो सका और इस बीच में उसकी डेथ हो गई। उसके बाद उसकी विधवा ने इसको खाली करानेकी कोशिश की और वह बेचारी बिल्डर के पास भी गई, लेकिन फिर भी

मकान खाली नहीं करा सकी। बिल्डर खुद ही उसको सस्ते मूल्य में खरीदना चाहता था। लेकिन वह भी इसमें कामयाब नहीं हो सका। आखिर में वह मकान गिर गया और किरायेदार भी उसमें दब कर मर गया। यह स्थिति उस मकान की खतरनाक हालत के कारण पदा हुई। मैं यह कहना चाहती हूं कि आवास की समस्या देश की प्रमुख समस्याओं में से एक है और इसके हल के लिए आवश्यक है कि इस कानून को बदला जाय क्योंकि इसके चलते कोई भी किरायेदार अपना मकान बनवाना नहीं चाहता तथा कोई भी व्यक्ति अपना मकान बनाकर किराये पर नहीं देना चाहता चाहे खाली ही क्यों न पड़ा रहे। ऐसा ही एक समाचार 16 जुलाई 1988 को हिन्दुस्तान टाइम्स में लोगों ने पढ़ा होगा जिसमें यह बताया गया है कि सौ से अधिक फिल्मी हस्तियों द्वारा की गई मासिक अपील प्रकाशित हुई जो संगीतकार नौशाद का वह फ्लेट खाली करने के संबंध में की गई थी जिम पर हिन्दुस्तान लीवर्स, सैन्डोज तथा ब्रुकवांड इण्डिया जैसी बड़ी व्यावसायिक संस्थाएँ किराये के रूप में काविज थीं वे बड़ी परेशानी में थे और अपना मकान खाली कराने के लिए परेशान थे। इसलिए सब लोगों ने अपील की कि उनका मकान खाली कर दिया जाय। वे इस स्थिति में नहीं थे कि मुकदमों वाजी में समर्थ हों। जब इतने बड़े बड़े लोगों को यह परेशानी होती है तो गरीब लोगों की क्या

स्थिति होगी, एस को सरकार समझ सकती है। इस कानून में खामियों के कारण ही बहुत से अपराध भी बढ़ रहे हैं। रेंट कंट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आने वाली सम्पत्ति को पाने के लिए अपराधी वर्ग तथा प्रापर्टी डीलर व बिल्डर सक्रिय हो गया है और किसी भी प्रकार साम, दाम, दण्ड भेद से किराये नियंत्रण अधिकारी से मिलकर एक बार अलाटमेंट कराकर ऐसे भवनों पर आजीवन और अगली पीढ़ियों तक के लिए किरायेदारी का अधिकार पा लेता है और बेवस मकान मालिक ऐसी सम्पत्ति को कोड़ियों के भाव बेचने पर मजबूर हो जाता है क्योंकि अपराधी प्रवृत्ति के लोगों से मकान खाली कराने हेतु मुकदमेंबाजी करना अपने जीवन तक को खतरे में डालना साबित होगा। मैं यह प्रार्थना करना चाहती हूँ कि इस रेंट कंट्रोल एक्ट को सिर्फ दिल्ली में ही नहीं पूरे देश में लागू किया जाए क्योंकि यह पूरे देश की समस्या है और जो समस्या दिल्ली में है वही समस्या तथा वही परिस्थितियाँ अन्य जगह पर भी है। यद्यपि पिछले कानून में यह व्यवस्था थी कि यदि कोई मकान मालिक अपने निजी उपयोग हेतु अपनी आवश्यकताओं को दिखाकर, अदालत में अपना मकान खाली करने का दावा प्रस्तुत करता है तो अदालत या किराया नियंत्रण अधिकारी मकान मालिक व किरायेदार दोनों की तुलनात्मक आवश्यकता को देखकर ही यह निर्णय देगा कि कौन अधिक जरूरतमंद है और जो अधिक जरूरतमंद होगा वही उस मकान में रहने का अधिकारी होगा तथा इस प्रकार के कानून के अन्तर्गत

मकान मालिकों द्वारा किये गये दावों का अंतिम निर्णय किराया नियंत्रण अधिकारी या अदालत द्वारा एक वर्ष में हो जाना आवश्यक है।

लेकिन मैं पूरे यकीन के साथ कहती हूँ कि पूरे देश में कोई भी ऐसा व्यक्ति जिसने कानून के अनुसार मुकदमा दायर किया हो वह इस अवधि में तय हो गया हो। ऐसा कोई भी केस देखने में नहीं आया है। केवल दिल्ली में ही नहीं बल्कि हर जगह यही हाल है। होना यह चाहिये कि हर जगह देश के अंदर इसका निर्णय एक वर्ष के भीतर हो जाना चाहिये। ऐसा प्रावधान है। लेकिन पूरे देश में एक भी इस प्रकार का फैसला एक वर्ष की प्रस्तावित अवधि में पूरा नहीं हुआ है क्योंकि किरायेदार जानबूझ कर अदालतों में कोई न कोई वहाँना प्रस्तुत कर बड़ी चतुराई से वर्षों तक तारीखें बढ़वाता रहता है और यदि दुर्भाग्य से किरायेदार स्वयं वकील हो तो इतनी कानूनी पेंचीदगीयाँ खड़ी कर देगा कि बेवस मकान मालिक के लिये अपना मकान जिन्दगी में कभी पूरा न हो सकने वाला मात्र ख़ाब बनकर रह जाता है महोदय आज इस कानून के रहते किसी भी किरायेदार व मकान मालिक के संबंध अच्छे नहीं मिलेंगे। इसी कारण भवन निर्माण को प्रोत्साहन नहीं मिल पाता और आवास समस्या प्रमुख समस्या हो गई है और बढ़ती हुई आवादी को मकान उपलब्ध नहीं हो पाते।

मान्यवर, मैं इस कानून के व्यापपूर्ण संशोधन का समर्थन करते हुए सरकार से आग्रह करता हूँ कि मकान मालिकों तथा किरायेदारों के अदालती विवाद

□[श्रीमती सत्या बहिन]

6 माह की अवधि के भीतर समाप्त हो जाने चाहिये। यदि कोई पक्ष इसमें समय बढ़ाने हेतु तरह-तरह के बहाने प्रस्तुत कर इसको टालने का प्रयास करे तो किराया नियंत्रण अधिकारी वह अदालतों को यह निर्देश दिया जाय कि वह अपने विवेक से एक पक्षीय निर्णय लेकर 6 माह की ही अवधि में मामले को समाप्त कर दें तथा इस निर्देश का सख्ती से पालन किया जाये। ऐसी न्यायोचित व्यवस्था कानून बनाकर सरकार करे और सख्ती से उसका पालन करने का निर्देश भी दे। मान्यवर, उन गरीब मकान मालिकों को, जिनमें हरिजन तथा कमजोर वर्ग नागरिक, विधवा महिलायें विकलांग व्यक्ति तथा रिटायर्ड कर्मचारी हैं और जिन्होंने अपने मकान किराये पर दिये हुए हैं। ये मकान रेंट कंट्रोल ऐक्ट के तहत आते हैं जो कि कभी आसानी से खाली नहीं हो पाते हैं। मैं इस सदन के माध्यम से मंत्री महोदया और सरकार में निवेदन करती हूँ कि इन लोगों को राहत पहुंचाने के लिये कानून में व्यवस्था करे और उन्हें सुरक्षा दे और किरायेदारों से उनके मकान छुड़ाकर आवश्यकता पड़ने पर उनको दे। मान्यवर, जो मकान जर्जर हो गये हैं, जो पुराने हैं, अगर उनकी 50 वर्ष से ज्यादा की अवधि हो गई है तो उनकी रेंट कंट्रोल ऐक्ट से अलग कर दिया जाये और उनके पुनर्निर्माण की इजाजत व आदेश सरकार दे क्योंकि कुछ ऐसे भी भवन व विस्तृत परिसर हैं जिनको केवल एक परिवार घेरे हुए है। अगर उनके पुनर्निर्माण हो जायेगा तो उसमें मल्टी स्टोरीड बिल्डिंग

बड़ी हो सकेगी और उसमें अधिक परिवार रह सकेंगे। तो इस प्रकार की संपत्तियों को किरायेदारों से मुक्त किया जाय। विधवायें, रिटायर गवर्नमेंट कर्मचारियों और हरिजन परिवार जो किसी भी प्राइवेट नौकरी में हों या दूसरी जगहों पर रूकिस कर रहे हों या जो अपना काम कर रहे हैं वे अपना मकान किराये पर दे देते हैं और बाद में वे परेशान होते हैं। मेरा निवेदन है कि उनको सुरक्षा प्रदान की जाये और उनके मकान खाली करवा उनको दिये जाएं। मकान मालिक और किरायेदार के बीच समय बढ़ समझौते की व्यवस्था की जाए तथा उस समझौते पर अमल करा कर व्यवहार में लाया जाए।

मान्यवर, मैं आशा करती हूँ कि यह कानून जल्दी ही पारित होगा। सभी सदस्यों ने इस बात की शंका व्यक्त की है कि पता नहीं बन पायेगा या नहीं या लागू हो पायेगा या नहीं मैं निश्चित रूप से कहती हूँ कि यह कानून बनेगा और लाखों करोड़ों लोग जो इससे बंधे हुए हैं इससे संबंधित हैं इससे राहत मिलेगी इन शब्दों के साथ मैं मंत्री महोदया को धन्यवाद देती हूँ और समय देने के लिये आपके प्रति अपना आभार प्रकट करती हूँ।

SARDAR JAGJIT SINGH AURORA (Punjab) : Mr. Vice-Chairman, Sir, I welcome the introduction of the Delhi Rent Control (Amendment) Bill, 1988. But the Bill, as it stands, has certain lacunae. I feel that all the loose ends have not yet been tied up. I wonder if the recommendations of the L. K. Jha

Committee Report No. 11 of 1978 and the National Commission on Urbanisation, which submitted its report in 1987, have been considered before bringing this amending Bill. If these have been considered, I am wondering why the rent of Rs. 3500/- per month has been taken as the minimum rent because Jha's report had suggested Rs. 1500/- and the National Commission on Urbanisation had recommended not an amount, but suggested that any house which had an area of more than 80 square metres should be exempted from the Rent Control Act. To my mind, the limit of Rs. 3500/- is excessive. I was looking at some of the papers the other day and I found that there has been a public auction of a house in Maharani Bagh where the reserve price is Rs. 70 lakhs and the rent of that is Rs. 3200/- per month. That House has been rented by Modis and they have also sent a public notice saying that anybody who is going to bid for it should realise that this house is with them and that their company is not likely to increase that rent. As has been mentioned earlier, today it is difficult to say who is the landlord and who is a tenant. Therefore, the terms lessor and the lessee appear to be more correct to define it. Therefore, I feel that the limit of Rs. 1500/- as suggested by Shri L. K. Jha's report is possibly more appropriate than Rs. 3500/-. Now, the Commission on Urbanisation had suggested that the rent of the various houses should be increased to compensate the owners for the cost of living index having gone up during the preceding years. They made the base year as 1974. It has been suggested that from 1974 to 1986, the owner should be compensated 50 per cent and after 1986, he should be compensated 100 per cent. If that happens, then any house which was let out at Rs. 1500/- and if the owner of that house is given the compensation of even 50 per cent, it would be fetching

300 per cent more rent. It has been suggested in this Bill that after 3 years the increase should be 10 per cent. It would be more equitable if it was made 15 per cent.

If it is decided that the limit should be more than Rs. 1500/-, then I suggest that those people who have rented their houses in 1974 or before that should get compensation or they should get enhanced rent. Only after adding the additional rent or compensation, it should be brought up to what it should have been had the owner been getting the additional rent. That would compensate him for the price rise or the cost of living index. If this is not done, then the houses which have been rented before 1974 or during the last 10 years will not get any increase and the owners are going to be damned for ever. They are already damned in any case.

As far as commercial property is concerned, I had suggested an amendment. I feel that commercial property should not come under the Rent Control Act. There should be no limit laid down. Most of the commercial properties are really in the hands of big corporation or big business people and that is why I recommend that any commercial property should not have any limit. If you do want to have a limit, then please confine that limit, to tenants or the lessees who have a turnover of more than Rs. 50 lakhs a year.

3.00 P.M.

But my own suggestion is that in order to make it equitable for everybody, commercial property should be taken out of this Rent Control Bill.

Finally, I would like to reiterate that as far as the residential property is concerned the limit should be made Rs. 2,000. Rs. 3,500 is excessive as most of the Members have mentioned already, otherwise, some allowance should be made for those people who rented their

[Sardar Jagjit Singh Aurora]

property long time ago, and it should be then brought into account that if they were to get 10 per cent or 15 per cent rent, over a period of 15 years it will become more than Rs. 2,000[-], and then that limit could be increased. Otherwise, Rs. 1500 would be better. And I would reiterate again that the commercial property should be taken out. Thank you.

SHRI SANTOSH BAGRODIA (Rajasthan) : Mr. Vice-Chairman Sir, I rise to support this Delhi Rent Control (Amendment) Bill, 1988. Sir, the tenant-landlord relationship from days immemorial is very complicated. It is more complicated than even the mother-in-law and daughter-in-law relationship because...

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Who is mother-in-law ?

SHRI SANTOSH BAGRODIA : ... in spite of best of relationship, we find all over the world that, in fact, tenants are never happy with the landlords or the house-owners, and the house-owners are never happy with the tenants.

Sir, I must say at the outset that the objects and reasons suggested by the Government are absolutely right and most-needed. They have been needed for a long time. But, Sir, we have to be very careful. I am happy that most of our Members have supported this Bill in the name of poor house-owners. But, we have to be careful and we have to take care of the poor tenants also. What are we really going to achieve by this ? We have to make sure that in this process we do not hurt the poor tenants who are also living there for ages. There is no doubt that we need more houses. There is no doubt the Government has to give a very serious thought as to how do we develop the concept of more houses in our country. In this process of new policy, as I

said earlier, we have to be extremely careful. Here, I would like to mention a few points. Delegation of power to the Controller for fixing the standard rent is okay. We must formulate a full-fledged policy or guidelines so that the Controller does not become all powerful. And corruption comes into the picture again when he goes on putting any kind of rent as required by the landlords because this will lead to an unending corruption in the Controller's office. Referring to Amendment 3—sub-clause (b) of Clause 3—I suggest the construction cost and if possible the land price basis may be publicly mentioned every quarter or half yearly for the information of everybody because unless we do that, it will be impossible for them to have this pricing which will go on. Again the parties concerned should not have a complete freedom of fixing up the prices. Then, Sir, the automatic increase in rent every three years is good and it is a good amendment. I would like to say as the other Members have pointed out that 10 per cent inflation is not abnormal in three years. But this increment cannot go on for all times to come. We cannot go on increasing by 10 times over a period of 30 years or 40 years because basically the cost of the land and the cost of the building which was incurred some 40 years ago does not really mean or does not demand that the landlord must get about 4 or 5 times the rent after 30 years or 40 years. We must be careful on this point. Otherwise, a time might come when it will be impossible for the poor tenant to continue in that house. It is, therefore, I suggest that after seven or ten increments, as in the services where the increments are not earned for the whole life, there is a limit after which the increments stop, there should be no more increases. So, we must think on these lines. Then, Sir there should be a special rate of income-tax on the moneys received by way of rent. This is coming in the way of the

house building activity because it is taken as an unearned income and so the taxes are very heavy on this. If some consideration is given...

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : There is no difference now. Every income is unearned income.

SHRI SANTOSH BAGRODIA : Thank you for the correction, Sir. If a special consideration is given on this income by the Finance Ministry through your Ministry, Madam, it will probably help the construction of more buildings without affecting the poor tenant or the poor landlord and this will also help to check the evasion of taxes by building owners. Madam,(Interruptions). Mrs. Vice-Chairman, Sir, I think that the rate of 15 per cent interest on unpaid rent is not enough in my opinion. If we really want to help the house owners, in this case I would support the house owners, we must increase this interest by a penal rate of 24 or 30 per cent because the rents must be paid in time by everybody concerned, all the tenants. Then, Sir, the payment by money orders is a good provision. That should be really followed. Then, Sir, about the tenancy system, I would like to say that all houses, including those taken by the Government and public sector enterprises should be vacated after the lease comes to an end. There are a number of cases where they have taken the houses on lease for 20 or 30 years, but there also most unfortunately there is no sanctity, and they do not vacate the houses. They go to the rent controllers and try not to release the houses at the whims of individual officers. That must go. Now, one point has been raised by most of the hon. Members and that is that at present under the provisions of the Bill only the houses of the Government servants are eligible to be vacated. I would like to say that the

cases of poor ex-M.P.s., ex-MLAs and ex-Ministers, public workers etc. should also be included there.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : That means everybody.

SHRI SANTOSH BAGRODIA : Whatever social workers or whosoever can come within the jurisdiction of this Bill, they should be included because they are equally needing the houses when they do not continue as MPs, MLAs or Ministers.

Sir, this Bill does not cover the commercial and office premises. That also should be looked into because a number of commercial offices are also lying in the same position for a number of years as the dwelling houses.

Now, Ram Awadhesh Singhji and another lady Member made a point that the decision must be taken within six months. I think it is a very short time. The decision must be taken in a reasonable time. In a democracy I do not think six months is enough. Reasonable time may be given. I think we can put the limit to three years. But you must give time to the tenant to get a new house. At the moment, for a poor tenant it is impossible to get a new house if only a time of six months is given.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Even after six months it is impossible for him to get a house.

SHRI SANTOSH BAGRODIA : It is impossible.

Now another point was made by Ram Awadhesh Singh and General sahib, namely, reducing the figure to Rs. 1000 or Rs. 1500, as recommended by the Jhu Committee. In the Bill Rs. 3,500 has been put as the basis. We are talking about poor house owners. If a house owner is poor, that means his house is

[Shri Santosh Bagrodia]

small, or the rent is not Rs. 3500/- Obviously, the rent is lower. Similarly, have we taken care to see as to who lives in those houses ? It is the poor people. These houses are given to tenants who are equally poor themselves. They cannot afford even Rs. 1000 rent. For them it will be a great blow if they have to leave the house as tenant. This limit of Rs. 3500 relates to houses in today's context, because there was no such rental of Rs. 3500 ten years earlier, even in Delhi. So, this relates to new constructions. Our idea is to develop housing and encourage housing activity. So I would suggest that this limit should be increased to Rs. 5000/- without affecting the policy of the Government.

With these words I thank you for the opportunity given to me to speak on this Bill.

श्री राम चन्द्र विकल : उपमहाध्यक्ष महोदय यह दिल्ली किराया (संशोधन) विधेयक जो यहां आया है, मैं उसका हृदय से समर्थन करने खड़ा हुआ हूं। पहले तो झा कमीशन ने जो सुझाव रखे हैं, उनका मैं हृदय से समर्थन करता हूं। उन्होंने काफी अच्छे सुझाव इसमें रखे हैं मैं तो चाहूंगा उनकी बातें मानी जानी चाहिए। दूसरा मैं एक बात यह कहना चाहता हूं कि किराया कानून की दिकत सारे देश में है, जैसा नजमा जी ने भी कहा और यह केवल दिल्ली के लिए लाया गया है। केन्द्र सरकार या तो राज्य सरकारों को इस अच्छे कानून के बारे में, जो यहां पास हो रहा है, कुछ आदेश दे या सुझाव भेजे। लेकिन इसको देशव्यापी बनाया जाना चाहिए क्योंकि यह समस्या सारे देश में बनी हुई है, न कि केवल दिल्ली में। चूंकि दिल्ली

एक केन्द्र-शासित राज्य है, इसलिए आप इसके लिए बना रहे हैं क्योंकि यहां कोई गवर्नमेंट नहीं है, तो आप जो भी केन्द्रशासित इलाके हैं, चाहे चंडीगढ़ है, चाहे अंडमान-निकोबार है या अन्य दूसरे हैं, वहां के लिए भी यह कानून लागू होगा या नहीं ? यह सारे देश में जो भी केन्द्र शासित राज्य हैं, उन सब में लागू होना चाहिए।

उपमहाध्यक्ष जी, तीसरा यह है कि कहीं मकान मालिक दुखी है, कहीं किराएदार दुखी है। अब दोनों को सुखी करना तो मुश्किल है क्योंकि सुख-दुख की परिभाषा करना अजीब है। अब सत्ता मिल जाय तो दुखी, सत्ता न मिलने पर तो दुखी होते ही हैं, संतान हो जाय तो दुखी और बिना संतान के भी दुखी शादी न हो तो भी दुखी और हो जाय तो भी दुखी। इस तरह मैं किस किस को बताऊं सब दुखी ही होते हैं, सुख दुख की कोई सीमा नहीं होती।...! (व्यवधान)

शहरी विकास मंत्री (श्रीमती मोहसिना किदवाई) : योगा सीखो तो दुखी, न सीखो तो दुखी।...

श्री राम चन्द्र विकल : योगा वाला सुखी ही सुखी होता है। आप सीख कर देख लो। योग तो है ही सुख के लिए खैर मैं उसमें नहीं जाना चाहता यह विधेयक भी ऐसा है, जैसे मैंने उदाहरण दिए कि नौकरी मिल जाय तो दुखी और न मिले तो दुखी ही दुखी है। इसी तरह मालिक हो जाय तो दुखी और किराएदार रहे तो दुखी दोनों ही दुख की हाल में हैं।

मान्यवर मैं संतोष में यह कहना चाहता हूँ कि यह गरीब किराएदार के हक में होना चाहिए और गरीब मकान-मालिक के हक में होना चाहिए, न तो यह बड़े मालिक के हक में होना चाहिए और न ही बड़े किराएदार के हक में होना चाहिए। इसको कुछ ऐसा संतुलित कर दो कानून को कि यह हर तरह में परेशान लोगों की मदद करे।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश देसाई) :
आप बताइए कि कैसा किया जाय ?

श्री राम चन्द्र विकल : विशेषकर यह सरकारी कर्मचारियों के लिए आप ज्यादा ला रहे हैं। मैं यह कहना चाहता हूँ कि सरकारी कर्मचारियों में जो ज्यादा दुखी लोग हैं, उनको यह सुविधा मिल जाएगी या नहीं मिल जाएगी। चाहे वह प्राइवेट वाला हो, चाहे व्यक्तिगत हो, कोई भी क्यों न हो कोई श्रेणी नहीं लगानी चाहिए। इसमें यह जो सुविधा आप सरकारी कर्मचारियों को देना चाहते हैं, उसमें व्याख्या तो बहुतों ने की है, मैं तो कहना चाहता हूँ कि इसमें श्रेणी लगाओ ही नहीं, इसे हटा दो ताकि यह जो सुविधा है वह पा सके उसको यह सुविधा मिल जानी चाहिए।

उपसभाध्यक्ष महोदय, इसके उद्देश्यों में भी कहा गया है कि यह मकान की बढ़ोतरी में मदद करेगा। डी.डी.ए. जो यहां दिल्ली में बना रहा है, वह नो-प्रोफिट नो-लोस पर बनाकर गरीबों को दे दे। उसकी आप सीमा तय कर दो। मैं यह नहीं कहता कि हरेक को दे दो। वैसे यह सीमा उपाध्यक्ष

जो, लागू को केन्द्रिय गवर्नमेंट ने और एक दो जगह यह चालू भी हुई।

मुझे गाजियाबाद का एक तज्जुबी है। वहां गवर्नमेंट ने नो प्रोफिट नो लॉस पर मकान बनाए। जो किरायेदार थे उनसे फार्म भरवाए गए कि नो प्रोफिट नो लॉस पर इन किरायेदारों को 8 हजार में नीचे का फ्लैट और 7 हजार में ऊपर का देगी। यह मन 60 की बात है। उस बात को आज 18 साल हो गए हैं। मेरा यह कहना है कि नो प्रोफिट नो लॉस की जो बात लागू की गयी वह सारे देश में क्यों नहीं लाता चाहते? आज जमीन और मकान के पेजे में बड़ा मुनाफा है। मैं उसकी व्याख्या नहीं करना चाहता। दिल्ली और बड़े शहरों के पास तो यह घंथा हो गया है कि यहां जमीन खरीद लो और मालदार हो जाओ।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश देसाई) :
यह कैसे कर सकते हैं अर्बन लैंड मीनिंग एक्ट में ?

श्री राम चन्द्र विकल : गवर्नमेंट ने लैंड मीनिंग एक्ट जो आने लिए लगाया है, वह प्राइवेट के लिए नहीं लाना चाहती है। इसी कारण आज मामूली बाबू और अधिकारी यहां लाखों की संपत्ति पैदा कर के कारों में उड़ने फिरते हैं। मैं लिहाजा गवर्नमेंट को चाहिए कि वह नो प्रोफिट नो लॉस की स्कीम केन्द्र प्रशासित राज्यों में चलाए और सारे राज्यों में भी चालू कराए। राज्यों में भी केन्द्र सरकार चला सकती है इससे गरीबों का बहुत भला हो सकता है और बड़े रेट पर जो जमीनें

□ [श्री रामचन्द्र बिकल]

बिक रही हैं, उस समस्या का समाधान हो सकता है।

उपसभाध्यक्ष महोदय, आज कई पुराने किरायेदार हैं, जो बहुत छोटे-छोटे किराये पर रह रहे हैं। अपना दावा किए हुए हैं, मकान से निकलते नहीं हैं। आप उनके किराये मार्केट रेंट के मुताबिक बढ़ा दो चा उसमें कोई हो। लोग दस-दस रुपये के किराये पर रह रहे हैं और निकलते नहीं हैं। आज बड़े-बड़े कारखानेदार किराये पर रहते हैं। मैं बहुत लोगों को जानता हूँ उनमें पूछो कि आप इतने बड़े उद्योगपति हैं, क्यों किराये से रह रहे हो, कहते हैं कि मकान की लागत का जो सूद आएगा उसमें किराया सस्ता पड़ता है। उनकी यह बात सही है इसलिए ऐसे उद्योगपतियों के लिए और ज्यादा तनखाह वालों पर किराये की सीमा रख दो कि इतनी आमदनी वाले को किराये के मकान की जरूरत नहीं है। यह सीमा लगायी जा सकती है कि बड़े लोग किराये पर न रहे। आप तीन हजार से ऊपर तनखाह की सीमा लगा दो फिर चाहे उसमें कोई भी हो तब मैं समझता हूँ कि इस कानून का ज्यादा उपयोग होगा वैसे इसे उपयोग बनाने का काफी कोशिश की गयी है। मैं इसके लिए धन्यवाद देता हूँ। श्रीमती प्रतिभा सिंह के जो सुझाव हैं, मैं उनके सुझावों का समर्थन करता हूँ। उन्होंने बड़ी गहराई से अध्ययन किया है। अंत में उपसभाध्यक्ष जी मैं एक ही सुझाव देना चाहता हूँ कि गरीब किरायेदार और गरीब मकान मालिक की सुविधा के मुताबिक यदि

कोई और संशोधन हो तो उसे आप जोड़ लें।

श्री मुस्तफार सिंह मलिक (हरियाणा) :
आप बताएं।

श्री रामचन्द्र बिकल : मंत्री महोदय, विद्वान हैं। मैंने इन्हें नो प्रोफिट नो लॉस का सुझाव दिया है और भी स्कीम लायी जा सकती है। मेरे साथ दो दिन बठ लीजिए, मैं बहुत सुझाव दे दूंगा। आप शीक से यह कानून पास कर लें, लेकिन एक व्यापक विधेयक सारे देश के लिए कैसा हो, आप को इसकी रूप रेखा बनानी पड़ेगी।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश देसाई) :
इस पर नेशनल हाउसिंग पालिसी पर विचार के समय चर्चा होगी।

श्री रामचन्द्र बिकल : आप उसमें सुझाव ले लीजिए और राष्ट्रव्यापी आवास नीति बनाएं। केन्द्र सरकार उसमें मध्यस्थता करें। व्यक्ति लोगों की संपत्ति रोकने में यह बिल सहायक हो सके तभी यह उपयोगी होगा।

श्रीमती मोहसिना क़िदवाई :
वाइस चैंबरमैन साहब, मैं इस दिल्ली रेंट कंट्रोल अमेंडमेंट बिल—1958 के ऊपर जिन माननीय सदस्यों ने इसमें भाग लिया और अपने विचार व्यक्त किए उन सबकी मैं बहुत आभारी हूँ जैसा कि आपको मालूम है, मान्यवर कि यह दिल्ली कंट्रोल एक्ट—1958 में बना था और उस वक्त के हालात दूसरे थे अब 20 साल हो गए इस एक्ट को और यह बड़ी पुरानी मांग थी दिल्ली के लोगों की और बहुत

दिनों से यह पैडिंग था 4 साल के बाद हम इसे हाउस में ला सके और हमें उम्मीद है कि यह इसी सेशन में लोक मभा में भी पास हो जाएगा।

बहुत से मੈम्बरान ने इसमें अपनी बातें कहीं। मैं पहले ही कह रही थी कि सन् 1958 में जिस समय यह एक्ट बना था उस वक्त के और अब के हालात में बहुत फर्क है। उस वक्त जो लैंड लार्ड की परिभाषा थी लार्ड से लगता है किन्तु कि बहुत पैसे वाला आदमी है, जिसकी बहुत बड़ी प्रापटीज और जसवंत सिंह जी ठीक कह रहे थे, मैं भी उनमें सहमत हूँ कि लैंड लार्ड का अब जामाना नहीं रहा अब तो हाउस आनर्स ही ठीक है। और जैसा कि आपने अभी कहा कि तीन लाख रुपए तक जो किराया ले रहे हैं और जो दे रहे हैं वे दोनों एक ही श्रेणी में आते हैं। तीन लाख रुपए तक की जिसकी क्षमता है उसे हाउस आनर्स नहीं कहा जाएगा उसको भी लार्ड ही कहा जाएगा उस वक्त जो हालात थी, उस वक्त पूरी कोशिश यह थी कि टैनेन्ट को प्रोटेक्ट किया जाए, खास तौर से जो गरीब टैनेन्ट है उनको प्रोटेक्ट किया जाए और उसके लिए सन् 1958 में यह विधेयक बना था। इसमें संशोधन करने की जो जरूरत महसूस हुई वह इसलिए कि दोनों तरफ से प्राबल्य होती है—हाउस आनर्स समझता है कि उसका हक मारा जा रहा है, प्रापटी का उसे जितना मिलना चाहिए, नहीं मिल रहा है जाहिर है जो टैनेन्ट है वह गरीब है,

मिडिल क्लास का है वह यह चाहता है कि सस्ते दाम पर उसको मकान मिले। तो ये सारी चीजें लेकर इसमें संशोधन किए गए हैं और पूरी तरह से कोशिश की गई है कि बैलेंस रखा जाए between the tenants and the landlords. उसके तहत यह एमेंडमेंट आए हैं तो मैं पहले तो हमारी मालवीय जी का प्रस्ताव है कि यह सैलेक्ट कमिटी को रैफर कर दिया जाए, मैं समझती हूँ कि इसकी कोई जरूरत नहीं है। कोई नया विधेयक नहीं है। इसमें कुछ संशोधन किए गए हैं और जो बाकी बैंकप्रांऊड है वह वही है जो झा कमिटी की रिकमेंडेशन थी, जो पैटिशनर कमिटी ने बात कही थी उसकी बिना पे और जो कमीशन आन आरगैनाइजेशन है चार्ल्स कौरिया की चैयरमैनशिप में उनकी जो अंतरिम रिपोर्ट आई उसमें और उन्होंने फाइनल रिपोर्ट अभी पिछले हफ्ते पेश करी है। इन तमाम चीजों को देखते हुए यह संशोधन यहां पर लाया गया है। मालवीय जी के इस प्रस्ताव से मैं बिल्कुल सहमत नहीं हूँ कि इसको रैफर कर दिया जाए। काफी इस पर गौर हुआ और लोगो से बातचीत करने के बाद ही यहां एमेंडमेंट मूव किया गया है। तो मैं मालवीय जी से यही अनुरोध करूंगी कि वह अपना प्रस्ताव वापस ले लें।

कुछ मੈम्बरान ने यहां जो बात कहीं उसमें जो मोरारका साहब सबसे पहले बोले उनका कहना यही था कि यह जो है यह सिर्फ गवर्नमेंट सर्वेंट के लिए आया है और साढ़े तीन हजार रुपए की जो सीलिंग रखी गई है और उसके

□[श्रीमती मोहसिना किदवई]

ऊपर से जो छूट दी गई है वह कोई लिटिगेशन कम करने के लिए नहीं है। मोरारका साहब यहां पर नहीं हैं। मैं उनसे यह कहना चाहती थी कि यह हाऊसिंग ऐक्टिविटी को बढ़ाने की बात 3,500 वाली नहीं है उसके लिए सैंक्शन 39 मौजूद है जिसमें हमने कहा है कि लिटिगेशन कम करने की बात और लिटिगेशन कम किस तरह से होगी कि यह कुछ लोगों को समरी प्रोसिजर के जरिए जिसमें गवर्नमेंट सर्वेंट की बात कही और मान्यवर उस समय आपने बहुत सही बात कही कि गवर्नमेंट सर्वेंट जो लोग हैं वह जब तक गवर्नमेंट सर्विस में होते हैं उनको मकान मिलता है और वह उस वक्त तक उसको खाली नहीं करते जब तक उनका मकान खाली न हो। इसलिए आर्म्ड फोर्सेज को, आर्म्ड पर्सनेल को यह छूट दी गई है कि वे रिटायर होकर जब आए तो अपना मकान उनको वापस मिल सके सब जानते हैं कि वे किस तरह से हमारी सीमाओं की रक्षा करते हैं। इसलिए उनको यह छूट दी गई है और उनकी अगर डेथ हो जाती है तो उनकी विधवाओं को यह सुविधा दी गई है। साथ ही साथ चूंकि दिल्ली का यह मामला है, इसलिए दिल्ली के अधिकारियों और कर्मचारियों को भी इसमें शामिल किया गया है और इसमें दो राय नहीं हैं कि गवर्नमेंट सर्वेंट को यह सुविधा दी गई है क्योंकि वे सरकारी मकानों में रहते हैं और जब रिटायर होते हैं तो उनको रहने के लिए मकान चाहिए। इससे दो फायदे हैं। एक तो सरकारी आवास हमको खाली

मिलता है हम दूसरे कर्मचारी को दे सकते हैं, दूसरे उनको भी अपना घर रहने के लिए मिल जाता है और उनको दूसरा घर तलाश नहीं करना पड़ता तो इस बिल के तीन आब्जेक्ट्स हैं जो साफ तौर पर बताए गए हैं कि हाऊसिंग ऐक्टिविटी बढ़ाएं लिटिगेशन कम हो और टीनेंट्स और मकान मालिकों के बीच संबंध मधुर हो मैं नहीं कहती कि इसके पास होने से हाऊसिंग ऐक्टिविटी एकदम बढ़ जाएगी, लेकिन यह उस तरफ कदम है कि हम हाऊसिंग ऐक्टिविटी को बढ़ा □.□.□.

बहुत से मॅम्बरान ने यह बात कही, जसवंत सिंह जी ने कही कि 3500 रु. क्यों रखी गई है। झा कमीशन ने 1500 रु. के लिए कहा था। झा कमीशन ने 1982 में अपनी रिपोर्ट दी थी कि 1500 रु. करना चाहिए मैं समझती हूं कि 6 वर्ष बीत गए तब से और बहुत से मिडिल क्लास फैमिलीज के लोग भी 3 हजार या 5 चार हजार रुपया किराया दे रहे होंगे, इसलिए उसको बढ़ाकर 3500 रु. किया गया

एक बात हमारी रेणुका चौधरी जी ने भी कहीं और मैं समझती हूं कि वाजिब बात कहीं कि कामशियल और रेजिडेंशल एरियाज के बीच में कोई बाइफरकेशन होना चाहिए, कोई लाइन खींचनी चाहिए। दिल्ली जैसे शहर में बहुत कोशिश की गई है, लेकिन इतना मुश्किल है कामशियल और रेजिडेंशल एरियाज को अलग करना क्योंकि एक छोटे से मकान

में दुकान भी है, आगे वैलिंग की दुकान है, पीछे वह खुद रहता है या आगे चाय की दुकान है और पीछे रहने की जगह है। मैं उनकी बात मानती हूँ कि कामशियल एरियाज को अलग करना चाहिए, लेकिन जो आगे कम्यूनिटी हो उनमें इन चीजों की शर्त होगी और कोशिश यह की जाएगी कि जो कानून है उसका पालन हो। लेकिन जो पुरानी दिल्ली है उसको हम अलग कर सकते हैं। जसवंत सिंह जी ने कहा और वे ज्यादा दिल्ली को जानते हैं कि यहां कामशियल एरियाज भी हैं और रेजिडेंशन एरियाज भी हैं। छोटे छोटे मकानात हैं उनमें बिजनेस भी होता है, घर भी है। उसको ठीक करने की हमने कोशिश की थी। लेकिन कठिन काम है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : That you can leave. There are another areas where commercial are separate. That you can do.

श्रीमती मोहसिना किदवाई : मैं देखूंगी कि कैसे इस काम को किया जा सकता है, कामशियल और रेजिडेंशनल को अलग अलग किया जा सकता है।

श्री जगजीत सिंह अरोड़ा : जो काम शियल काम कर रहा है वह कामशियल एरिया है। यह तो मुश्किल नहीं है कि कौन दुकान चला रहा है और कौन मकान में रह रहा यह जरूरी बात है कि जो कामशियल एरिया है उसको अलहदा भी करेंगे तो यह यह बड़ा काम होगा क्योंकि बहुत से लोग, खासकर गवर्नमेंट सरबेट जिन्होंने

अपना प्राविडेंट फंड लेकर छोटे-छोटे प्लॉट खरीदे हैं, उनको कामशियल एरिया में 3 रु. स्क्वायर फुट मिलता है और और कनाट प्लेस में 30 रु. स्क्वायर फुट मिलता है। बहुत से आदमी हैं हैं जिन्होंने अपनी जिन्दगी का सारा पैसा लगाया है क्योंकि पैसे की कीमत हर साल कम होती जा रही है, लेकिन दूसरी तरफ कास्ट आफ लिविंग बढ़ती जा रही है। तो इसको भी सोचने की जरूरत है।

श्रीमती मोहसिना किदवाई : इसको भी हम सोचेंगे। जब भी पूरा सर्वे होगा तब हम देखेंगे कि किस तरह से इसको किया जाए।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : By this provision, the commercial ones are benefited because the same limit is there.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Yes, the same thing is for them.

श्री राम अवधेश सिंह . गरीबों के के लिए भी सोचा जाय।

श्रीमती मोहसिना किदवाई . गरीबों के लिए भी सोचा गया है। आप तो गरीबों की बात करते-करते कह रहे थे कि 10 प्रतिशत कम है और बढ़ा देना चाहिए ... (व्यवधान) मैं आपसे यह बात कह रही थी कि वाकई जो मेम्बरज की फीलिंगज है, जो हाऊस अंटेनस हैं उनको भी कोई बड़ा भारी बिजनेस मैन नहीं समझना चाहिए, बड़े मिडल क्लास के भी बेचारे लोग हैं जिनका एक ही घर है और उसमें वह अपनी रोट्टी चलाते हैं। तो इसमें हमने पूरी कोशिश की है कि दोनों को बैलेंस कर और इसमें जो अम्बेडमेंटस हमने किये हैं, एक तो सैक्शन 3 में हो

[श्रीमती मोहसिना किदवाई]

ही है कि साढ़े तीन हजार तक की छूट दें। हमारा मतलब यही था कि हम बड़े लोगों को प्रोटेक्ट नहीं करना चाहते। जो साढ़े तीन हजार रुपये किराया दे सकता है, उसकी आमदनी कम से कम दस-बारह हजार जरूर होगी। इसलिए ऐसे आदमी को हक नहीं है कि उनको हम यह प्रोटेक्शन दें। उससे नीचे वाले को हम प्रोटेक्शन देना चाहते हैं और साथ ही साथ जो हाऊस ओनर्स हैं, उनको भी देना चाहते हैं ताकि उनको भी थोड़ा बहुत तसल्ली रहे और वह नये हाऊसेज बनाने के लिए सामने आएँ।

जहां तक स्टेण्डर्ड रेंट की बात है, सेक्शन (6) में हमने अमेडमेंट किया है। अभी तक साढ़े सात या आठ प्रतिशत था, जिसको बढ़ा कर हमने 10 प्रतिशत किया है। अब तक जिसको भी रेंट बढ़ाने की बात होती थी, उसको कोर्ट में जाना पड़ता था और लिटिगेशन इतनी होती थी कि उसमें सालहासाल गुजर जाते थे और फैसला नहीं होता था इसलिए उम्में हमने एक नया सेक्शन इनसर्ट है कि वह 10 प्रतिशत हर तीन साल के बाद वह किराया रिवाइज किया जा सकता है और मैं समझती हूँ कि यह टेनेन्ट और लैंडलार्ड के आपस की म्यूचुल कनसेंट से हो जाएगा। इसमें लिटिगेशन की कमी जरूर होगी, ऐसा मैं मान करके चलती हूँ।

सरदार जगजीत सिंह आरोड़ा :
साफ करिए, यह शुरू कब से होगा ?

श्रीमती मोहसिना किदवाई : जब भी इसका नोटिफिकेशन हो जाएगा।

सरदार जगजीत सिंह आरोड़ा :
नहीं, जिन्होंने 1975 से मकान दे रखे, उनके ऊपर क्या होगा ?

श्रीमती मोहसिना किदवाई : यह तो है कि तीन साल के बाद बढ़ा सकते हैं ... तीन साल का जिनका इसमें शामिल हुआ है रेंट कंट्रोल में—तीन साल की अवधि के बाद वह बढ़ा सकता है। जहां तक इसका सवाल है, एक अमेडमेंट है श्री जमवंत सिंह जी तथा और लोगों का भी कि नोटिफिकेशन का लफ्ज क्यों रखा गया है ? यह सब को मालूम है कि जब तक नोटिफिकेशन नहीं होती कोई चीज मान्य नहीं होती। इसलिए यह कहा गया है कि जैसे ही गजट नोटिफिकेशन होगा, इसको माना जाएगा। अभी तो यह लोक सभा में पास होगा लोक सभा में पास होने के बाद यह प्रेजिडेंट की असेंट के लिए जाएगा और उसके बाद नोटिफिकेशन होगा तो मैं यह कह सकती हूँ कि इसमें ज्यादा देर लगने वाली नहीं है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : What the House would like to know is whether these three years will start from the date assent is given by the President or after you issue the notification.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI :
After the notification.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Suppose you issue the notification after six months, then what will happen ?

श्रीमती मोहसिना किदवाई : हम कोशिश करेंगे कि जल्दी से जल्दी उसको करें।

(व्यवधान)

हमने इसमें एक नया सेक्शन जोड़ा है, जो सब ने वेलकम किया है—एक्स-सन्निमन के लिए और सिविल सर्वेन्ट्स के लिए—और यह आफिशल अमेंडमेंट जो हमारे चौधरी साहब ने शुरूआत की थी—प्रतिभा जी और नाजमा हेपतुल्ला जी का भी उसी बेसिज पर है कि विडोज को भी इसमें शामिल किया जाए, तो आपने देखा होगा कि एक आफिशल अमेंडमेंट मैंने किया है कि विडोज को भी इस कैटेगरी में शामिल किया जाए। इसका मतलब यह नहीं है कि एक्जिस्टिंग ला है। उसमें यह प्रोवीजन है कि रेंट कंट्रोलर के पास आप लिटिगेशन में जाकर अपना पोजेशन ले सकते हैं। यह प्रोवीजन एक समरी प्रोसीजर के लिए किया गया है ताकि जल्दी से उनको मकान मिल जाए और इसमें कोशिश की है कि एक ही अपील के बाद और वह भी ला पर बेस करेगी अपील और उसके बाद उनको मकान का पोजेशन मिलेगा जो खुद रहना चाहें। जो खुद अपना मकान लेकर उसमें रहना चाहें, उनके लिए यह समरी प्रोसीजर होगा और वह रहेंगे। इन केम अगर वह फिर उसको दुबारा किराये पर देते हैं, तो फिर उनके लिए सजा भी होगी और उसमें जो टेनेन्ट रहता था, जिनको इक्विट किया गया था, उसको भी यह हक होगा कि फिर से वह मकान ले सकता है और उसमें लैंडलार्ड के लिए सजा भी

मुकामर की गई है। उसको छह महीने तक की सजा भी हो सकती है।

अगर वह फिर से मकान किराये पर दे। यह प्रोविजन हमने किया है टेनेन्ट के हम में।

डा. (श्रीमती) नाजमा हेपतुल्ला : यह बहुत इम्पोर्टेंट ईशु है इसलिए मैं एक बात जानना चाहती हूँ। जसवंत सिंह जी ने और मैंने भी लैंडलार्ड के बारे में कहा था वह जरूर कर दे। उसमें किसी को इजाजत लेने की जरूरत नहीं, ला, मिनिटरी की जरूरत नहीं।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : What about poorer tenants which Mr. Bagrodia raised ?

शहरी विकास मंत्रालय में राज्य मंत्री (श्री दलबीर सिंह) : आप नहीं थी उसके पहले यह बात आ चुकी है।

श्रीमती मोहसिना किदवाई : चौधरी साहब की एक अमेंडमेंट है कि जो टेनेन्ट है अगर उसके मकान बना लिया है तो उस के दर्खास्त के ऊपर उसको वहाँ से एविक्ट कराया जा सकता है। मैं चौधरी साहब से कहूंगी यह सेक्शन 14-1(ए) में आलरेडी एग्जिस्ट करता है उसे एविक्ट करा सकते हैं। हमने टेनेन्ट को यह हक दिया है जैसा औरों ने भी कहा है 10 साल तक उनको छूट होगी कि जो स्टैंडर्ड रेंट बनता है वह दे सकता है और उसके पीछे भी यह लोजिक है, उसके पीछे भी एक कारण है कि पहले जमाने में यानी 1958 में जिन्होंने मकान बनाया था उन्होंने अपनी पूंजी लगाकर मकान बनाया था, कहीं से कर्ज नहीं लेने थे। अब तो 99.9 परसेंट लोग बैंक से कर्ज

[श्रीमती मोहसिना किदवई]

लेकर मकान बनाते हैं। बैंकों की जो किश्त है या उनका जो कर्जा होता है वह 10 साल तक पूरा कर दें इसलिए कोशिश की गयी है कि 10 साल की उनको छूट दी जाये ताकि वे अपना कर्जा वापस कर सकें। पहले लोग तमाम मकान बनाते थे अपनी पूंजी लगाते थे और किरायेदार से पैसा वसूलते थे। अब बैंक से कर्जा लेते हैं। इसलिए यह रखा गया है कि ताकि 10 साल में अपने कर्जे से मुक्त हो जाये। टेनैन्ट को भी यह सुविधा दी गयी है कि वह अपना मकान इस बीच बना ले। पहले टेनैन्ट अपना मकान नहीं बनाता था। उसको यह डर रहता था कि अगर मकान बनाया तो उसका एविकेशन हो जायेगा। टेनैन्ट को यह सहूलियत इसीलिए दी गयी है ताकि हाउसिंग एक्टिविटी बूस्टअप हो जाये।

एक चीज हमने इसमें कही है कि 15 परसेंट इंटरेस्ट हाउस आनर्स को, लैंड लांड को मिले। यह हमने इसलिए किया ताकि हाउस आनर्स को वक्त पर किराया मिले। ये सारी चीजें हमने की हैं। वैसे इसमें कई खास बात कहने की नहीं थी। जसवंत सिंह जी ने एक बात कही वह बात सही है। इसमें कोई दो राय नहीं है कि जिस तरह से आबादी बढ़ रही है, जिस तरह से अरबन सीन है, लोग बड़े शहरों की तरफ भाग रहे हैं दिल्ली का मुझे मालूम है दो से ढाई लाख तक लोग सालाना माइग्रेन्ट्स हैं जिनके लिए आपको इंतजाम करना होता है, रहने का, खाने का और मकान का सबसे ज्यादा। आज हमारी कोशिश यह है कि दो चीजों में तो हम मेलक सुफिशियेट हो गये—फूड के मामले में और कपड़े के मामले में लेकिन जो तीसरी बेसिक जरूरत है इंसान की

कि हमारे सर पर छत भी हो, हर हिन्दुस्तान में रहने वाले को एक मकान मिले उसके लिए कोशिश की जा रही है। अभी नेशनल हाउसिंग पालिसी जिसका जिक्र किया गया था जब वह आयेगी तो डिसकस होगी, हमारी पूरी कोशिश है ईमानदारी के साथ कि हम इन तमाम चीजों के साथ-साथ हिन्दुस्तान में रहने वाले लोगों को न सिर्फ एक घर बल्कि ऐसा घर जिसमें सेहतमंद माहौल, सेहतमंद जीवन बनकर रह सके जिसके जरिये से उनकी पूरी जिन्दगी के ऊपर छाप पड़े। यह हमारी कोशिश है जितने अमेन्डमेंट्स हैं मैं समझती हूं कोई ऐसा नहीं है जिनके ऊपर कोई वाद-विवाद की जरूरत हो। मेरी हाउस से यह गुजारिश होगी कि वह इन अमेन्डमेंट्स को मंजूर करे।

श्री राम चन्द्र विकल : चंडीगढ़, अंडमान-निकोबार के बारे में मैंने कहा था

श्रीमती मोहसिना किदवई : मैंने बताया कि यह दिल्ली रेंट कंट्रोल एक्ट है। यह कोई नया एक्ट नहीं बना रहे हैं। हर स्टेट का अपना अलग-अलग रेंट कंट्रोल एक्ट है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAG-GESH DESAI) : So much discussion was there on this Bill. It was discussed threadbare.

श्रीमती प्रतिभा सिंह : मेरा सुझाव था क्वाज 8 में आपने जो हटाया है उसको रहने दिया जाय।

श्रीमती मोहसिना किदवई : मैं आपकी बात पर भी आती हूं। श्री जसवंत सिंह जी ने कहा था कि इस क्वाज में—

House built by tenants have been excluded.

यह इसलिए हटाया गया है कि लोग फेमिली ट्रस्ट और प्राइवेट ट्रस्ट बनाकर फायदा उठाना चाहते हैं, इसलिए यह सोचा गया कि इस लफ्ज को हटा दिया जाये ताकि लोग जो नये नये ट्रस्ट बनाकर, फेमिली ट्रस्ट बनाकर फायदा उठाते हैं वह न कर सकें।

श्री जसवंत सिंह : महोदय, दो अलग-अलग पहलू हैं। एक सवाल था प्राइवेट ट्रस्ट का और दूसरा सवाल था जो वर्ड "बिल्ट" हटा दिया गया है वह पहले एक्ट में था, लेकिन अब उसको हटाया जा रहा है। उसके रहने में कोई नुकसान नहीं है। दूसरा सवाल यह है कि Private trusts I hope will not exclude the worthwhile activities of charitable trusts. I want to understand what the hon. Minister means by 'private trust'.

श्रीमती मोहसिना किदवाई : यह आलरेडी उसमें है, सेक्शन 22 में है। फेमिली ट्रस्ट और प्राइवेट ट्रस्ट के नाम पर लोग प्रोटेक्शन न ले सकें, इसलिए इसको किया गया है।

श्रीमती सत्या बहिन : इस बिल को दिल्ली के बाहर भी लागू किया जाये।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश देसाई) : यह बिल तो सिर्फ दिल्ली के लिए है।

श्रीमती मोहसिना किदवाई : यह तो सेक्शन 22 में है। इसमें यह बात आई है —

"Where the landlord in respect of any premises in any company or other body corporate or any local authority or any public institution and the premises are required for the use of employees of such landlord or in the case of a public institution, for furtherance

of its activities, then, notwithstanding anything contained in section 14 or any other law."

श्री जसवंत सिंह : मेरी अर्ज यह है कि आप प्राइवेट ट्रस्ट को छोड़ दीजिये। प्राइवेट ट्रस्ट का मसला नहीं है। मेरा कहना यह है कि "बिल्ट" लफ्ज पुराने एक्ट में है, लेकिन इस एमेंडमेंट बिल में आप उसको हटा रही है। यही अभी तक समझ में नहीं आया कि आप इसको क्यों हटाना चाहती हैं ?

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI): She will inform you afterwards.

श्रीमती मोहसिना किदवाई : इसका सिम्पल-सा रिजन यह है कि हाउसिंग एक्टीविटीज को हम बूस्ट अप करने जा रहे हैं और जो अपने मकान बनाना चाहते हैं उनको फरदर इनिशिएटिव दिया जाय ताकि वे अपने हाउसेज बना सकें, उनको इविकट न किया जा सके।

डा० (श्रीमती) नाजमा हेपतुल्ला : महोदय, जो बात श्री मदनी जी कहना चाहते हैं उसी विषय में मैं कहना चाहती हूं और मैंने यह बात अपने भाषण में भी की है कि जो पब्लिक ट्रस्ट हैं और जो वक्फ की प्रोपर्टी है— It is not necessary that it should be a Muslim trust or a trust for Hindus or a trust for Christians. जितने भी रिलीजियस ट्रस्ट्स हैं वे पब्लिक के बेनिफिट के लिए बनाये गये हैं और इसलिए उनको तो इमेंटिव दिया जाना चाहिए।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI): Provided it is a public trust.

DR. (SHRIMATI) NAJMA HEPTULLA : Naturally जितनी भी वक्फ की प्रापर्टी है वह पब्लिक के लिए होती है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI): It is a public trust.

DR. (SHRIMATI) NAJMA HEPTULLA : But that word is not there. So, it has to be very clearly mentioned.

मैं तो यह कहूंगी कि अगर मंत्री महोदया अभी मान ले तो उनको मुबारकवाद है और अगर न मानें तो लोकसभा तक जाते जाते मान ले। मगर उनको यह मान लेना चाहिए।

श्री (मौलाना) असद मदनी उत्तर प्रदेश : वक्फ प्रापर्टी की हालात बहुत खराब है। उनकी ऐसी बुरी हालत है कि उनका बजुद बचाय रखना मुश्किल है। उनके लिये ऐसी सूरतेहाल है। उनकी मरम्मत नहीं होती है। इसलिए उनको एक्जेंट किया जाय।

डा० (श्रीमती) नजमा हेपतुल्ला : कोई गरीब नहीं रहता है। बड़े लोग रहते हैं। मैं मौजूदा मिसाल दे रही हूँ। दिल्ली की एक मस्जिद के अंदर कुछ आदमियों ने होटल लगा रखे हैं। कोई गरीब नहीं है, बहुत पैसे वाले हैं।

श्री (मौलाना) असद मदनी : जहाँ का मार्केट रेंट 10 हजार रुपया है उसका किराया सिर्फ 50 रुपया माहवार है। कोई मरम्मत का काम नहीं हो सकता है। इसके बजुद को बनाये रखना बड़ा मुश्किल है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Mr. Maulana Azad Mad-
your amendment, Mr. Malaviya?

SHRI SATYA PRAKASH MALAVIYA (Uttar Pradesh) : No.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : I am putting the amendment moved by Shri Satya Prakash Malaviya for reference of the Bill to a Select Committee of the Rajya Sabha, to vote.

The amendment was negatived.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : I shall now put the motion moved by Shrimati Mohsina Kidwai to vote. The question is :

"That the Bill further to amend the Delhi Rent Control Act, 1958, be taken into consideration."

The motion was adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : We shall now take up the clause-by-clause consideration of the Bill.

We shall now take up clause 2. There are six amendments.

Clause 2—Amedddment of section 3

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Chowdhary Ram Sewak, are you moving ?

CHOWDHARY RAM SEWAK : Sir, I am not moving.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Sardar Jagjit Singh Aurora, are you moving your amendment ?

SARDAR JAGJIT SINGH AURORA : If she is going to consider my amendment, I will not move.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Mr. Maulaa Asad Madni, are you moving your amendment?

श्री (मौलाना) असद मदनी : यह तो निहायत जरूरतरी अमेंडमेंट है।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : वह उन्होंने समझ लिया है।

श्री (मौलाना) असद मदनी : मुझे नहीं मालूम क्या समझा और क्या नहीं समझा। मेरा...

उपाभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : आप अमेंडमेंट मूव कर रहे हैं ?

श्री (मौलाना) असद मदनी : मैं तो समझाना चाहता हूँ ताकि वे समझ लें।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : वह तो आपने बता दिया।

श्री (मौलाना) असद मदनी : हेतुल्ला : विदवा तो करेंगे ही, रीजन बता रहे हैं

श्री (मौलाना) असद मदनी : मैं चाहता हूँ कि इस बात को बता तो दूँ।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : यह नहीं कह सकते।

श्री (मौलाना) असद मदनी : अपने अमेंडमेंट के बारे में बता नहीं सकता हम इसको देखें कि क्या बात है।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : उन्होंने आपकी बात को समझ लिया है और भविष्य में अगर मौका आयेंगा तो उस समय वे देखेंगे।

श्री (मौलाना) असद मदनी : देखने की बात नहीं है इस को आप समझ लें और हाउस को भी मालूम हो जायेगा। मुझे इस पर कहने का मौका दिया जाय।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : यह नहीं हो सकता है।

श्री (मौलाना) असद मदनी : मौका नहीं मिलेगा बात साफ करने का भी।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : आप मूव नहीं करते। आप पहले मूव कीजिये।

श्री (मौलाना) असद मदनी : महोदय, मैं निम्नलिखित संशोधन पेश करता हूँ :—

6th पृष्ठ 2 पर, पंक्ति 4 के पश्चात निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाये, अर्थात् :—

“(गग) दिल्ली संघ राज्य क्षेत्र में किसी ऐसी वक्फ सम्पत्ति को,”

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : अब जो आपको कहना है कहिये।

श्री (मौलाना) असद मदनी : असल बात यह है कि आजादी के बाद मुल्क की तक्सीम के नतीजे में दिल्ली में अंतराफ और औकाफ का करोड़ों अरबों रुपये का नुकसान हुआ है। बड़ी बरबादी हुई है। औकाफ की हालत आज भी इस कदर खराब है कि नाजायज कब्जे हैं मुकदमात हैं और उनकी कोई देखभाल नहीं हो पाती है। खुद वक्फ बोर्ड जिन्दगी और मौत की हालत में पड़ा रहता है और जो उसके पब्लिक के फायदे के काम हैं वह कोई नहीं हो पाते हैं। ऐसी सूरत में रेंट कंट्रोल की वजह से बड़े-बड़े औकाफ नाजायज कब्जों और मजबूरियों की वजह से माफिउ रेंट के मुकाबले में वन परसेंट भी नहीं है इतने मामूली किराये हैं। ऐसी सूरत में उसका एक्जेंपेशन मिलना और उनका व्यवधान)

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : मन्त्री जी समझ गये हैं, समझदार हैं।

श्री (मौलाना) असाद मदनी : आप बात तो पूरी करते दें (व्यवधान) चैयरमैन साहब बात भी नहीं कहने देते।

उपसभाध्यक्ष (श्री जगेश वेसाई) : आपकी बात में भी समझ गया हूँ और वे भी समझ गये हैं।

श्री (मौलाना) असाद मदनी : मुश्किल यह है कि मैंने समझया ही नहीं और वे बात समझ गये।

श्रीमती मोहसिना किदवाई : मैंने उनकी बात सुन ली है और मोचेंगे कि इसके बारे में क्या करता है।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Are you withdrawing the amendment ?

SHRI (MAULANA) ASAD MADANI : Yes.

The amendment (No. 6) was, by leave, withdrawn.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : I shall now put clause 2 to vote.

The question is :

"That clause 2 stand part of the Bill."

The motion was adopted.

Clause 2 was added to the Bill

Clauses 3 to 8 were added to the Bill.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : We now take up clause 9. There are amendments by Choudhary Ram Sewak, Shrimati Pratibha Singh, Dr. (Shrimati) Najma Heptulla, Shri Jaswant Singh and the Minister.

Clause 9 : Insertion of new Sections 14B and 14C.

श्रीमती प्रतिभा सिंह : मन्त्रालय ने स्वयं जो संशोधन रखे हैं उनके लिए मैं उनको धन्यवाद देती हूँ और अपना संशोधन विद्वद्धा करती हूँ।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Shrimati Najma Heptulla. Are you withdrawing ?

DR. (SHRIMATI) NAJMA HEPTULLA : Naturally, I am withdrawing. But I would like it to be brought on record that we bother about it.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Sir, I move :

8. That at page 4, after line 10, the following be inserted, namely :—

"14C.(1) Where the landlord is a retired employee of the Central Government or of the Delhi Administration, and the premises let out by him are required for his own residence, such employee may, within one year from the date of his retirement or within a period of one year from the date of commencement of the Delhi Rent Control (Amendment) Act, 1988, which ever is later, apply to the Controller for recovering the immediate possession of such premises."

9. That at page 4, line 11, for the figure, letter and bracket "14C(1)" the figure and bracket "(2)" be substituted.

10. That at page 4, line 17, the words "let out by him" be deleted.

11. That at page 4, line 18, after the word, bracket and figure "sub-section (1)" the words, bracket and figure "or sub-section (2)" be inserted.

12. That at page 4, after line 21, the following be inserted, namely :

"14D. (1) Where the landlord is a widow and the premises let out by

her, or by her husband, are required by her for her own residence, she may apply to the controller for recovering the immediate possession of such premises.

(2) Where the landlord referred to in sub-section (1) has let out more than one premises, it shall be open to her to make an application under that sub-section in respect of any one of the premises chosen by them."

The question was put and the motions were adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : The question is :

The clause 9, as amended, was added to the Bill.

The motion was adopted.

Clause 9, as amended, was added to the Bill.

Clause 10 : Amendment of Section 19

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Sir, I move :

16. "That at page 4, line 24, after the figure and letter "14C" the figure and letter "14D" be inserted."

The question was put and the motion was adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : The question is :

That clause 10, as amended, stand part of the Bill.

The motion was adopted.

Clause 10, as amended, was added to the Bill.

Clauses 11 and 12 were added to the Bill.

Clause 13 : Amendment of Section 25B

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Sir, I move :

17. "That at page 4, line 38, after the figure and letter "14C", the words, figure and letter "or under section 14D" be inserted.

The question was put and the motions were adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : The question is :

That Clause 13, as amended, stand part of the Bill.

The Motion was adopted.

Clause 13, as amended, was added to the Bill.

Clauses 14 to 17 were added to the Bill.

Clause 18 : Amendment of Section 48.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Sir, I move—

19. "That at page 5, line 21, the words, figures and letters "or sections 14A, 14B or 14C" be deleted."

The question was put and the motion was adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : The question is :

That Clause 18, as amended, stand part of the Bill.

The motion was adopted.

Clause 18, as amended, was added as the Bill.

Clause 19 : Amendment of Section 49.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI : Sir, I move :

20. "That at page 5, line 24, for the words, bracket and figures "In sub-section (3) of section 49 of the Principal Act," the words and figure "in section 49 of the Principal Act," be substituted."

21. That at page 5, after line 27, the following be inserted, namely :—

“(b) for the words and figures “section 32 of the Code of Criminal Procedure, 1898”, the words and figures “section 29 of the Code of Criminal Procedure, 1973” shall be substituted.”

22. “That at page 5, line 28, for the bracket and letter “(b)” the bracket and letter “(c)” be substituted.”

The questions were put and the motions were adopted.

THE VICE CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI): The question is—

*That Clause 19, as amended, stand part of the Bill.

The motion was adopted.

*Clause 19, as amended, was added to the Bill.

*Clause 20 was added to the Bill.

Clause 1 : Short title and Commencement.

SHRI JASWANT SINGH : Sir, I move—

2. That at page 1, for lines 5-6, the following be substituted, namely :—

“(2) It shall come into force at once.”

Mr. Vice-Chairman, despite the honourable Minister's assurance about gazette notification making this effective, I would like to share with her, through you, the totally unacceptable aspect of the executive, exercising a veto on the legislative will. To find out precedents of enactments of Parliament which the executive, by non-issuance of gazette notifications, has held up, I referred one week ago to the Reference Section of the Library to give me information as to how many Bills, how many Acts, have been enacted by Parliament, because if gazette notification

has not been issued, the legislative will is being defeated by an executive veto. Here is the reply from the Reference Section which they could give me :

“As regards Central Acts no information is available either in the records of the Lok Sabha Secretariat or with the Ministry of Law, Legislative Department. The Legislative Department have, however, stated that such an information is not collected by them in a consolidated form as the enforcement of a law is the concern of the individual Ministry to whom the subject-matter of the law pertains.”

I pursued this matter further and two examples are given to me : The Hire Purchase Act of 1972 and the Wakf Amendment Act of 1984. These two pieces of enactment by Parliament are pending because the necessary gazette notification has not been issued. I do not, for a moment, disbelieve the honourable Minister's statement that she has every intention of bringing this piece of legislation into force; I would nevertheless draw her attention to an existing anomaly. That is why I am moving this amendment and I want a specific assurance from the honourable Minister to the effect that as soon as the Presidential assent is given, this will become an Act and that the Parliament's will will not be defeated by an executive veto.

The question was proposed

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : He is right. What he says is right. So, if you can give an assurance, that will be all right.

श्रीमती मोहीसना किदवाई : मैंने तो पहले ही एशोरस दिया है कि इसको देखेंगे और यह तो अग्रेडमेंट्स हैं। इसकी नोटिफिकेशन ने क्यों परेशानी होगी।

उपासभाध्यक्ष (श्री जगेश देसाई) :
उनका कहना तो यह है कि (व्यवधान)

श्री जसवंत सिंह : आपने खुद फरमाया है कि अर्नेडमेंट भी तभी लागू होंगे जब गजट नोटिफिकेशन होगी। मेरी गुजारिश यह है कि (व्यवधान)

श्रीमती मोहसिना किदवाई : मेरी पुरी कोशिश होगी कि आपने जो मिसालें दी हैं, उस मिसाल में यह न आए।

श्री जसवंत सिंह : मैं जानता हूँ कि आप पर कई तरह के दबाव आयेंगे।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : The anxiety of the House is there and the anxiety is that immediately after it is passed, it should become operational. That is the anxiety.

श्रीमती मोहसिना किदवाई : जो मैंने कहा है कि नोटिफिकेशन के बाद ही यह लागू हो सकेगा उसमें हमारी पूरी कोशिश है कि नोटिफिकेशन जल्दी हो।

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : It should be done immediately. Now, has Mr. Jaswant Singh the leave of the House to withdraw his amendment ?

The amendment (No. 2) was, by leave, withdrawn.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Mr. Ram Sewak, are you moving your amendment ?

CHOWDHARY RAM SEWAK : No, Sir.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI JAGESH DESAI) : Now, I shall put clause 1 to vote.

The question is :

"That clause 1 stand Part of the Bill."

The motion was adopted.

Clause 1 was added to the Bill

The Enacting Formula and the Title were added to the Bill.

SHRIMATI MOHSINA KIDWAI :
Sir, I beg to move :

"That the Bill, as amended, be passed".

The question was put and the motion was adopted.

The Vice-Chairman (Shri Satya Prakash Malviya) in the Chair.

Aircraft (Amendment) Bill, 1988

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SATYA PRAKASH MALAVIYA) : Now, we shall take up the Aircraft (Amendment) Bill, 1988. Yes, Mr. Shivraj Patil.

THE MINISTER OF STATE OF THE MINISTRY OF CIVIL AVIATION AND TOURISM (SHRI SHIVRAJ PATIL) : Sir, this is a very simple amending Bill .. (Interruptions)

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SATYA PRAKASH MALAVIYA) : Order, order, please. Yes, Mr. Minister.

SHRI SHIVRAJ PATIL : Sir, this is a very simple amending Bill. It proposes to make the offence cognizable. Now the offence is not cognizable. It proposes to enhance the punishment from three months to one year and the fine from one thousand rupees to two thousand rupees. This punishment will be imposed on those persons who would commit the offence within a radius of 10 km. from the airport.

Now, Sir, this is a very very simple amending Bill. The purpose of making this amendment is to see that the law