And even the question which Mr. Atal Bihari has put back to me, the press report about a statement attributed to the Foreign Minister of Pakistan to the effect that there should be simultaneous discussion of all issues. There is a clear difference between the question put by my hon. friend opposite, Shri Jagat Narain, and the question which Mr. Vajpayee is putting to me.

DR. M. M. S. SIDDHU (Uttar Pradesh): There has been an anxiety on our part to bring about the usual normal relationship in trade and in diplomatic relations with Pakistan. May I know from the Government whether they agree that the relation-fhip or trade agreement or normalisation of relations should not occur till such time , that the cargoes and other things which are \ *ia* their possession are released to us ? There is a fear that Pakistan may go on taking concessions without yielding anything to us.

SARDAR SW ARAN SINGH: I am glad the hon. Member had cautioned. There is no question of making any concessions. We have taken certain decisions on the basis of reciprocity so far. The starting of overflights over either country is a matter which is of mutual interest to both countries. We should be willing to discuss everything. If we make pre-conditions, just as Pakistan is attempting to make pre-conditions, that to my mind will not be a practical way of making some move forward with regard to discussions and with regard to settlement of these very complicated issues between the two countries.

THE DEPUTY CHAIRMAN: I think you have spent quite enough time on this. Mr. Anup Singh.

DR. ANUP SlNGH: We have been disregarding what the Pakistan representatives said or did not say subsequently. Does the hon. Minister feel that unless Pakistan can get some tangible satisfaction with respect to Kashmir, there will be no progress in talks relating to other items ?

SARDAR SWARAN SINGH: There are difficulties but we have to persevere.

**श्रीविमलकुमार मन्नालालजी चोरड़िया** (मध्य प्रदेश) : माननीय मंत्री जी ने अभी प्रश्न के उत्तर के दौरान में बताया कि हमारा जो काश्मीर का एक हिस्सा पाकिस्तान के कब्जे में है इसलिए भी जरूरी हो जाता है कि हम काश्मीर के बारे में चर्चा करें । मैं मंत्री महोदय से जानना चाहता हूं कि क्या हम इसमें स्पष्ट हैं कि हम केवल उसी काश्मीर के हिस्से के बारे में बात करेंगे और इस हिस्से के बारे में बात बिल्कुल नहीं करने वाले हैं। क्या इसके बारे में स्पष्ट है ?

**सरदार स्वर्ण सिंह** : किसी बातचीत में हम क्या कहें या क्या न कहें, मेरा खयाल है कि इसके मुताल्लिक चर्चा बहुत कुछ फायदे-मंद नहीं होगी । जो हमारा बेसिक स्टैंड है उस बात को बहुत साफ और वाजह तौर पर रखा है । उसके मुताल्लिक, अब हर बात के लिए यहां बंधन रखना कि उस बातचीत में क्या फिकरा इस्तेमाल हो, किस तरह से हो, यह मैं समझता हूं कि बड़ा कठिन है कोई बात भी किसी कंट्री से करना ।

---

## THE DELHI RENT CONTROL (AMENDMENT) BILL, 1964

*(To amend sections* 14 *and* 23 *and to insert new section* 54*A)*—continued

THE DEPUTY CHAIRMAN: Mr. Chordia, please continue your speech.

**श्री विमलकुमार मन्नालालजी चोरड़िया** : उपसभापति महोदया, दिल्ली में मकान मालिकों और किरायेदारों के आपस में जो झगड़े चलते हैं उसके बारे में जो कानून है वह हमारे यहां विचारार्थ है । उसी सिल-सिले में मैं निवेदन कर रहा था कि जब किसी एक वर्ग विशेष का एक्सप्लायटेशन शुरू होने लगता है तो सरकार को उसके बीच में आ कर उसके एक्सप्लायटेशन को रोकने के लिए कानून बनाना पड़ता है । उसी दृष्टि से हमने मजदूरों के लिए ऐसे कानून बनाये हैं, उसी

[श्री विमलकुमार मन्नालालजी चौरड़िया]

दृष्टि से हमने किसानों के लिए कानून बनाये हैं, उसी दृष्टि से हमने जमींदारियां, जागीरदारियां समाप्त कीं और उसी दृष्टि से हम चाहते हैं कि हमारे जो किरायेदार हैं उनके लिए कानून बनाएं । मकान मालिक अपनी पूंजी के बल पर या धन के आधार पर किरायेदारों पर ज्यादती करते थे, जब चाहते थे तब किराया बढ़ा सकते थे, जब चाहा तब निकाल सकते थे और उसको किसी तरह की सुरक्षा नहीं थी, इस दृष्टि से हमारे यहां पर दिल्ली में भी कानून बनाया गया ।

उपसभापति महोदया, दिल्ली में इस कानून का इतिहास यह है कि 1947 ई० में सब से पहले दिल्ली अजमेर रेंट कंट्रोल एक्ट लागू हुआ था, फिर 1952 ई० में उसे रद्द किया गया और दूसरा कानून बनाया गया । इसके पश्चात् 1956 में दिल्ली के किरायेदारों के लिये एक टेम्पोरेरी एक्ट बना और 1958 ई० में जो अभी का कानून है दिल्ली रेंट कंट्रोल एक्ट उसको प्रसारित किया । उसके बाद उसमें कुछ संशोधन भी किये और उसमें संशोधन करने की आवश्यकता पड़ती रहती है । जब कभी भी हम देखते हैं कि किसी पक्ष के साथ न्याय नहीं होता तो उस दृष्टि से उसमें संशोधन करना अत्यंत आवश्यक है और उसी दृष्टि को ध्यान में रखते हुए माननीय भार्गव साहब ने यहां पर संशोधन विधेयक प्रस्तुत किया है और उसका मुख्य आशय यही है कि जिस वर्ग विशेष के साथ ज्यादती हो रही है, जिस पक्ष विशेष के साथ ज्यादती हो रही है उसे उससे कुछ मुक्ति मिले ।

[THE VICE-CHAIRMAN (SHRIMATI TARA RAMCHANDRA SATHE) in the Chair.

उपसभाध्यक्ष महोदया, जो चर्चा की गई उसके दौरान में कई तरह की बातें प्रकाश में आईं और यह निर्विवाद है कि जो हमारा दिल्ली का रेंट कंट्रोल एक्ट है उसमें कुछ आवश्यक संशोधन होना चाहिए जिससे कि किरायेदारों के साथ भी न्याय हो सके, मकान मालिकों के साथ भी न्याय हो सके और जिसकी वजह से मकानों के निर्माण में कुछ सहयोग मिल सकें । इन सारी बातों के लिये कुछ पुनर्विचार करके, किरायेदारों के संघ और मकान मालिकों के जो संघ हैं उन सबकी बातों को देख करके, न्याय के आधार पर जो आवश्यक हो उसका हमें निर्णय करना चाहिये और यह तभी सम्भव है जब कि यह बिल जो प्रस्तुत किया गया है उसको हम पब्लिक ओपीनियन जानने के लिये प्रसारित करें, जैसा कि प्रस्ताव रखा गया है । इसको प्रसारित करने के लिये जो भेजते हैं तो भिन्न-भिन्न वर्ग के लोग अपनी-अपनी जो समस्यायें हैं उनको सामने लाकर रखेंगे ।

उपसभाध्यक्ष महोदया, यह शिकायत होती है कि अगर कोई किराये पर रहता है तो मकान मालिक किराया बढ़ाने के लिये उसे कई तरह से मजबूर करता है, उसे नल और बिजली में परेशान करता है, उसको रसीद देने में तकलीफ देता है । कई तरह की परेशानियां किरायेदार के साथ होती हैं । अगर मकान मालिक अधिक पैसा वाला हुआ तो किरायेदार को निकलवाने के लिये साम, दाम, दंड, भेद, इन चारों नीतियों का अनुसरण करके किसी तरह से उसको निकलवाने का प्रयत्न करता है । और जहां किरायेदार ताकत वाले होते हैं तो वह कानून का प्रोटेक्शन ले कर के मकान मालिक को परेशान किया करते हैं, ऐसी भी शिकायतें हैं । दोनों के आपस में कोल्ड-वार जैसी कि देशों के बीच में चलती है वैसी ही मकान मालिक और किरायेदार के बीच में कोल्ड-वार सरीखी चलती है । उनके बच्चे ने अगर कहीं थूक दिया तो झगड़ा होने लगता है, मकान मालिक उसको परेशान करता है और किरायेदार इसको परेशान करता है । दिल्ली में किराया देने में परेशानी और मकान लेने में झगड़ा । इस तरह की परेशानी दोनों की आपस की बढ़ती जा रही है । अगर कहीं कोई विधवा मकान-मालिकिन हो गई तो

उसका किस्सा हमें सुनने को मिला, उनके साथ ऐसी ज्यादती होती है कि बिल्कुल ही अमानवीय व्यवहार उनके साथ होता है और अगर मकान मालिक मजबूत हुआ तो किरायेदार के साथ अमानवीय व्यवहार होता है। उसके बच्चे पानी-पानी के लिये तरसते हैं, जहां एक तरफ दिवाली होती है वहां दूसरी तरफ बिजली बन्द हो जाती है। मकान मालिक संघ के लोग नन्दा जी से मिले, किरायेदार संघ के लोग भी मिले। किरायेदारों का कहना है कि मकान मालिक झूठे आधार ले करके मकान से निकाल देते हैं। कई केसेज में ऐसा होता है कि मकान मालिक लिख कर दे देता है कि चूंकि मैं वहां से आया हूं या मेरे लड़के को यहां रहना पड़ेगा इसलिए वह रहने को ले लेते हैं और फिर उसके बाद वह दूसरे को किराये पर दे दिया जाता है, किसी न किसी बहाने से वह ले लेते हैं। किराये की रसीद नहीं देते, यह भी उनकी शिकायत थी। जो हमारा वर्तमान विधान है उसमें व्यवस्था है कि अगर रसीद न दे तो उसके लिये कानूनी कार्यवाही की जा सकती है। अब, मकान की दुरुस्ती नहीं करने की बात है। यह एक बड़ा भारी प्राब्लम हो गया है। हमारे राष्ट्र की बहुत बड़ी सम्पत्ति बिना रिपेयर के कारण बिल्कुल व्यर्थ में चली जा रही है क्योंकि कानून की व्यवस्था यह है कि अमुक किराये से अधिक किराया उसे लेना नहीं और यह कर्तव्य मकान मालिक का है कि वह अपना मकान ठीक रखे, वह उसमें दुरुस्ती कराये, परन्तु परिस्थिति महंगाई के कारण यह हो गई है कि किराया तो पुराने जमाने का चला आ रहा है और महंगाई नये जमाने की हो गई है। किराये की दर पांच रुपया और एक बार मरम्मत करानी पड़े तो 400 या 500 रु० आसानी से लग जायें। क्या करें मकान मालिक? दुरुस्ती कराने के लिये जाएं तो 500 रु० खर्च करे और पांच रुपये महीने के हिसाब से 12 महीने में 60 रु० होंगे, कहीं 10 साल में जा कर रिपेयर का पैसा वापस आ सके, फिर उसकी पूंजी भी लगती है, उसका इनवेस्टमेंट भी उसमें होता है। इसीलिए क्या होता है कि कई मकान बिना रिपेयर के खंडहर होते जा रहे हैं, गिरने की व्यवस्था में आते जा रहे हैं और जो किरायेदार रहता है वह अपना स्वयं का लकड़ी का सपोर्ट लगा करके, किसी तरह से अपनी सारी व्यवस्था करके, रहता है। और कहीं ऐसी स्थिति है कि मकान खाली कराने में भी मकान मालिक होशियार रहते हैं। तो ये दोनों पक्षों की परेशानियां इतनी बढ़ती जा रही हैं कि जिसके लिये कुछ हमको विचार करना चाहिये।

रेन्ट कन्ट्रोलर के सामने भी कई केसेज आते हैं और इतना समय उसमें लग जाता है। हमें कुछ ऐसी व्यवस्था करनी चाहिये कि इतनी अवधि के अंदर उसका निर्णय हो सके। कभी-कभी तो मकान मालिक डिले करते हैं जब उनका इन्टरेस्ट आता है। गवाह पेश करने के बाद, हेवी कास्ट चुकाने के बाद, सारा खर्चा करने के बाद, वे चाहते हैं कि जितने दिनों किरायेदार मुकदमेबाजी में फंस जाये उतने दिन हम आराम के साथ रह सकें। तो इस तरह की बातें भी होती हैं। इसी तरह से कहीं किसी ने 'सब-लेटिंग' कर दिया तो अगर मकान मालिक के किरायेदार के साथ ठीक टर्म्स होते हैं तो सब-लेटिंग के आधार पर उसे चैलेन्ज करने का प्रयत्न नहीं करते मगर जब देखते हैं उसको दूसरों से अच्छा किराया मिलता है तो वह 'सब-लेटी' को निकालने का प्रयास करता है। हमारे कानून के अंतर्गत कुछ ऐसी समस्याएं हैं जिन पर शासन ने विचार करना चाहिये। यह जो तनाव बढ़ता जा रहा है, मुकदमें होते हैं, अगर उसकी रिपोर्ट गृह विभाग की तरफ से मंगा कर देखें तो आपको पता चलेगा कि आज दिल्ली में कितने झगड़े मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच होते हैं, यहां तक कि मर्डर तक हो जाते हैं। तो इन सारे झगड़ों का एसेसमेन्ट करें तो ऐसा लगता है कि जो

[श्री विमलकुमार मन्नालालजी चौरड़िया]

टेन्शन दोनों पक्षों में बना हुआ है यह हमारे लिए हित की बात नहीं। हम कुछ ऐसी व्यवस्था करें कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों के संबंध ठीक हों, सुधरें और हमारे देश की जो सम्पत्ति नष्ट हो रही है वह नष्ट भी नहीं हो और वह तब तक संभव नहीं जब तक हम उसका एक न्यायोचित निर्णय लेने की ओर न पहुंचें । यदि हम तय करें, जैसा कि तय कर रखा है, कि यदि किसी ने मकान निर्माण किया तो उस मकान का किराया केवल 7, 8 रु० प्रतिशत के करीब तय होता है। अब आप हिसाब लगाइये, यदि कोई किसी से कर्ज लेने जाता है या किसी को कर्ज देता है तो उसका 12 प्रतिशत तो वैसे ही साधारण दर से ब्याज होता है, जब कि उसमें पूंजी का डेप्रिसियेशन होता नहीं और यहां पर मकान का डेप्रिसियेशन हो जाता है। तो ऐसी स्थिति में वह अगर मकान बनावे, मेहनत करे, और फिर उसे रिटर्न मिले 8 परसेन्ट का, तो वह मकान क्यों बनावेगा। आज मार्केट रेट को देखकर हमें मकान के किराये का दर निर्धारित करना चाहिये जिससे लोग नये-नये मकान बनाने की तरफ आकर्षित हों । इसमें इसका भी ध्यान रखना आवश्यक है कि यह ज्यादती न हो जाए कि इन्टरेस्ट 36 सैकड़ा और उससे भी ज्यादा बढ़ जाये । ये तो सारी बातें देखने के लिये हमको चाहिये कि हम कुछ ऐसी व्यवस्था करें कि जिससे किरायेदार के और मकान मालिक के संबंध सुधरें।

मेरे पास ऐसी शिकायतें भी हैं कि जहां पर मकान मालिक के साथ भी बहुत ज्यादती हुई । मेरे पास विधवा महिलाओं की चिट्ठियां भी और ऐसे समाचार हैं कि किरायेदार के साथ कितनी ज्यादती की, यहां तक कि बेचारे को पानी पीने को भी मुसीबत पड़ गई। तो ये दोनों पक्ष हैं और इसलिये जो माननीय भार्गव साहब ने विधेयक रखा है यह पब्लिक ओपीनियन जानने के लिये भेजना अत्यंत आवश्यक है । केवल यही नहीं उसका स्कोप हमने बढ़ाकर यह कह देना चाहिये कि रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट के अंतर्गत जिन लोगों को जो भी सुझाव देने हों वे दिये जायें और वह पब्लिक ओपीनियन जब आ जाये तो उस पर विचार करके सदन अपना निर्णय दे तो अच्छा होगा ।

इन शब्दों के साथ जो विधेयक लाने का प्रस्ताव रखा है मैं उसका समर्थन करता हूं और आशा करता हूं कि सदन भी उसको पारित करेगा ।

SHRI G. D. TAPASE (Maharashtra): Madam Vice-Chairman, according to the Statement of Objects and Reasons the mover of this Bill intends to rectify certain lacunae found in the working of the Delhi Rent Control Act, one being the one militating against recovery of possession of the premises from the tenants. But I do not see such lacunae in the body of the Delhi Rent Control Act. As a matter of fact, the hon. mover of this Bill intends to make more provisions favourable to the landlords for recovery of possession of the premises rent out to the tenants. The other object of the Bill is to bring the Delhi Rent Control Act on par with the Rent Control Acts of other States. I have not recently studied the Rent Control Acts of all the States, but I know that the provisions in certain Rent Control Acts of certain States are not so far-reaching as are provided here in this Bill.

Coming to the Bill itself the hon. mover of this Bill wants to add (dd) after (d) in section 14. Under the" original provision the Rent Control Act is applicable only to residential premises. Now the mover of this Bill wants that the Rent Control Act should be made applicable to non-residential premises also, premises which are not used continuously for a period of four months. Now this is correct in the sense that the non-residential premises, which are assets of the country, should not remain vacant for a long time. But then we also know that it is very difficult to use the nonresidential premises immediately. Due to a number of factors non-residential premise* cannot be used immediately; it takes time. If the hon. mover is agreeable to extend the period to one year, I am one with his suggestion.

I am agreeable to the second provision if the hon. Member is agreeable to remove the second 'or' and replace it by the word, 'and'. The meaning of this suggestion Madam, is very clear. The tenant is using the premises and if any member of his family, j who is residing with him and dependent on him, if they get any other tenement, or they build a house, they should vacate the premises occupied by them. But we will have to take into consideration the size of the family. If the size of a family is big enough and the premises given to any member of the family is not likely to accommodate ali, they should not be asked to vacate, or, we will have to take into consideration the married children or the grown-up children.

With regard to the third amendment (hh), I am agreeable to this amendment if the principle of this amendment is that a person, whose rent-paying capacity is high, should not be protected under the Rent Control Act. If this is the object of the mover in making this amendment (hh), I am agreeable to it. That was really the intention of the original Rent Control Act. The original Rent Control Act, when it was piloted, it gave protection to the person whose rent-paying capacity was low. But, afterwards, due to various reasons perhaps, i the Rent Control Act was made applicable to all the premises, to all the persons, rich and poor. The Rent Control Act, we know. It | gives a guarantee for the fixity of rents and security of tenure. The rents are pegged down to certain levels. Normally no increase in rents is allowed, and with regard to the tenancy also, as long as the tenant pays the rent regularly, he is not likely to be disturbed.

Due to this even rich persons, moneyed persons whose earning capacity is more than thousands and thousands, they prefer to stay in rented houses rather than build or stay in their own houses. This has created a problem of housing. So those who have got the means, they should not be protected under the Rent Control Act. But unfortunately such things are happening. If this is the intention of the hon. Member in moving this amendment, then as I said, I am agreeable to it.

A limit of Rs. IOO appears to me to be too low now-a-days. I think it should be R,. 200 or so. Also I am not able to understand the purpose of the second provision relating to the period of twenty-one years. If the idea or principle is that persons whose rent-paying capacity is low, should be protected by the Rent Control Act, then why this condition of twenty-one years is provided here ?

Next there is a provision in (hh) and there is also an explanation. I am not agreeable to this explanation. I am strongly opposed to it. It will disturb large areas. It is likely to disturb many institutions. It is to be applicable not only to residential premises but also to premises used for business. So it is likely to disturb public hospitals, educational institutions, public libraries, reading rooms, orphanages and so on. Public institutions and especially charitable institutions need more protection under the Rent Control Act than others. I am not able to understand why the hon. Member was bold enough to suggest this provision.

The next provision in (jj) says that any construction by the tenant can be the ground for eviction. If there is a construction by the tenant then an application should be made by the landlord to evict him. But then the construction may be of a minor nature. If the construction is of a minor nature, made by the tenant for his own convenience then I think it should not be made a ground for eviction. But if the construction is of a material nature and if thereby the accommodation in the house is enlarged, then that should certianly be a ground for eviction. And if permission of the municipality is required for that construction then certainly it should be a ground for eviction.

Then I find that the word "annoyance" has been used here. You know it is difficult to understand what we mean by or what is the significance of the term "annoyance." There can be annoyance caused even by loud reading or by singing, or as is usual now-a-days, by putting the radio on. All sorts of things will be considered by the neighbour or person living with the tenant or by the side of the tenant to be annoyance. It is a factor which it is, very difficult to decide. It is difficult to say what constitutes annoyance and what does not constitute annoyance. The usual word used is "nuisance." I Even then it is difficult to decide the matter

IShriG. D. Tapase.]

With regard to the other part, namely the one dealing with use for immoral or illegal purposes, I am aggreeable. I agree with the hon. Member that if the house is used for immoral purposes or for illegal purposes, then the tenant using it for such purposes should be evicted. There is provision for punishing for these offences but there is no provision for evicting the tenant from the premises when he uses the premises for immoral or illegal purposes.

With regard to other matters I am agreeable with the hon. Member. In the end, my suggestion to the Government would be, when Government is given power, then Government should use it sparingly and properly and not liberally. Another suggestion that I would like to make to the Government is that it is high time that they consider all the pros and cons of the Rent Control Act. The Government should go into the matter of the mischief that is going on under the Rent Control Act and the Government should come forward with a proper legislation for the purpose of rent control. As I said, I agree with certain parts of this Bill and I do not agree with certain other parts. I do not see any purpose will be served by circulating the Bill for the purpose of getting public opinion.

Thank you.

**श्री जगत नारायण** (पंजाब) : मैडम, वाइस चैयरमैन, मैंने इस बिल को बड़े गौर से पढ़ा है। भार्गव साहब ने जो बिल पेश किया है उसके स्टेटमेंट आफ आब्जेक्ट एन्ड रीजन्स को पढ़कर ऐसा मालूम होता है कि यह बिल लैन्ड लार्ड्स को फायदा पहुंचाने के लिये ही उन्होंने तैयार किया है। मैं बड़े अदब के साथ उनकी खिदमत में यह कहना चाहता हूं कि दिल्ली में लैन्ड लार्ड्स के बजाय टैनेन्ट्स को ज्यादा तकलीफ है, जो किरायेदार हैं उनको ज्यादा तकतीफ है। इसलिए उन्होंने जो बिल पेश किया है वह नामुकम्मल बिल है और मैं समझता हूं कि उन्हें दिल्ली के बारे में एक जामिया बिल लाना चाहिये जिसमें उन्होंने जो लैक्युना बतलाया है कि लैन्ड लार्ड्स को मकान खाली कराने में दिक्कत होती है वह न लाकर जैसा कि मेरे भाई चौरड़िया जी ने कहा कि टैनेन्ट्स को इतना तंग लैन्ड लार्ड्स करते हैं कि मकान खाली कराने के लिये उनके वाटर पाइप काट देते हैं, टट्टी जाना बंद कर देते हैं, बिजली की लाइन काट देते हैं और इस तरह से उनका जीना मोहाल कर देते हैं, तो किरायेदारों की दिक्कतों को दूर करने के लिये बिल लाना चाहिये। अक्सर देखने में यह आया है कि मकान मालिक अपने मकान के आगे जहां किरायेदार रहता है गुन्डे खड़ा कर देता है और उसको जबर्दस्ती मकान से निकालने की कोशिश करता है। यह ठीक है कि कुछ विधवाओं के मकान हैं, जिन्हें लोग खाली नहीं करते हैं क्योंकि वे सस्ते दामों पर उन्हें लिये हुए हैं। मगर इस तरह के मकान बहुत कम हैं। दिल्ली में ज्यादातर जो मकान हैं वे ऐसे लैन्ड लार्ड्स के हैं जो शाही लैन्ड लार्ड्स हैं और जो किरायेदारों को तंग करके उन्हें निकालने की कोशिश करते रहते हैं। इसलिए मैं अर्ज करना चाहता हूं कि उन्हें दिल्ली के लिए एक जामिया बिल लाना चाहिये जिसमें टैनेन्ट्स और मकान मालिकों दोनों को ही सहूलियत हो। इन दोनों बातों को सामने रखकर उन्हें ऐसा बिल पेश करना चाहिये ताकि उसको पब्लिक ओपीनियन के लिए सर्कुलेट किया जा सके। तो मैं समझता हूं कि दिल्ली कैपिटल होने के नाते, उसके लिए ऐसा बिल तैयार किया जाना चाहिये जो कि ऐसा जामिया हो जिसकी कापी स्टेट्स भी कर सकें।

इस बिल में एक क्लाज आता है जिसमें यह बताया गया है कि कोई आदमी किसी मकान को रेजीडेन्स परपज के लिए या कारोबार के काम के लिए ले सकता है मुझे अपनी बात याद है कि जलन्धर में मैं जिस मकान में रहता था उसमें मेरा अखबार का दफ्तर भी था और रेजीडेन्स भी था। सरदार कैरों से मेरी नाराजगी चली थी इसलिए वह मुझे उस मकान से निकालना चाहते थे कि यह रेजीडेन्सल मकान है और इसमें उन्होंने

कारोबार शुरू कर रखा है। अगर वहां पर एक रिहैबिलिटेशन का समझदार आफिसर न होता तो हमको मकान से बाहर निकाल दिया जाता। लेकिन मैं रिहैबिलिटेशन आफिसर को लेकर आया और इस बारे में जानकारी दी कि यहां देखिये यह अखबार का काम हो रहा है, एडिटर बैठे हैं, मशीन लगी हुई है और इसके साथ ही पिछले पोरशन में हम रहते हैं। इस तरह से यह तो रेजीडेन्स नहीं है, यहां पर तो काम होता है और बिजनेस भी होती है। इस तरह से उस रिहैबिलिटेशन आफिसर की वजह से हमें मकान से नहीं निकाला गया, जब कि ऊपर से लेकर नीचे तक हम निकालने की पूरी कोशिश की गई थी। उन्होंने तो यहां तक कह दिया था कि 3 महीने के अन्दर इनको निकालकर बाहर फेंक दो। इसलिए मैं कहना चाहता हूं कि मकान के जो लाज बनाये गये हैं वे डिफेक्टिव हैं इसलिए हमें एक नया जामिया बिल इसके मुताल्लिक बनाना चाहिये। आज हालत यह है कि एक आदमी किसी मकान में 20 साल से रह रहा हो तो वह उसमें एक दरवाजा भी नहीं निकाल सकता है, या दो कमरों को काटकर दीवार बीच में नहीं निकाल सकता है क्योंकि लाज इस तरह से बने हुए हैं कि अगर वह इस तरह की बात करता है तो मकानदार उसको बाहर निकाल सकता है। मैं समझता हूं कि लोगों की इस तरह की जो दिक्कतें हैं, इन सबको मद्देनजर रखकर किरायेदार और लैन्डलार्ड, दोनों की सहुलियत के लिए जामिया बिल लाया जाना चाहिये।

ऐसे बहुत से किरायेदार हो सकते हैं जो कि बहुत समय से 50 या 60 रुपये महीना ही किराया देते आ रहे हों। लेकिन आप इस तरह का कोई कानून बना सकते हैं जिससे वह किराया 100, 150 या 200 रु० माहवारी दे सकें। लेकिन यहां पर सिर्फ लैन्डलार्ड्स के ही फायदे के लिए बिल लाना मुनासिब मालूम नहीं देता है।

वाइस-चेयरमैन महोदया, मैं दिल्ली का आपके सामने जिक्र करना चाहता हूं। यहां पर मकान का बड़ा कारोबार हो रहा है। पांच सात आदमी मिल जाते हैं और कुछ जमीन को एक्वायर करके उसमें कौलोनी बनाते हैं और उस जमीन को टुकड़ों में बांटकर जनता को बेच देते हैं। इन पांच, सात सालों में इस तरह की कई कम्पनियां, फर्म्स बन गई हैं जिन्होंने इस तरह की कालोनीज बनाई हैं और लाखों रुपया धोका देकर इकट्ठा किया है। मैं आपके सामने अपनी लड़की का उदाहरण देना चाहता हूं जो कि दो साल पहले विधवा हो गई थी। उसके पति ने 10 हजार रुपया दो कालोनीज में जमीन के लिए लगा दिया, लेकिन उसको अभी तक जमीन नहीं मिली। दो साल हमें हो गये हैं उन कालोनाइजर्स से झगड़ा करते हुए। वे उसके नाम ट्रांस्फर नहीं करते हैं। कालोनाइजर्स कभी कहते हैं कि गवर्नमेंट से झगड़ा हो रहा है और कभी कहते हैं कि फलां से झगड़ा हो रहा है। तो जो इस किस्म की बोगस कम्पनीज हैं उनकी तरफ मैं वजीर साहब की तवज्जह दिलाना चाहता हूं। मुझे यह भी मालूम है कि हमारे कुछ एम० पीज० ने और साबिक एम० पीज० ने भी कम्पनीज बनाई हैं। फिर भी लोगों को बड़ी दिक्कत है। छः-छः और आठ-आठ साल कम्पनीज को बने हुए हो गये हैं, लोगों ने लाखों रुपया उनको दे रखा है, लेकिन उनको न जमीन मिलती है और न यह पता चलता है कि कहां मकना बनाना है। तो इसके मुताल्लिक वजीर साहब को पूरा ध्यान देना चाहिए।

एक बात मैं और अर्ज करना चाहता हूं। है तो यह मेरी गुस्ताखी और मैं उम्मीद करता हूं कि आप मुझे माफ कर देंगी। मैं इसलिये कह रहा हूं क्योंकि हमारे पार्लियामेन्ट के मेम्बरान के मुताल्लिक इसकी बड़ी चर्चा है। जो क्वार्टर उनको मिलते हैं उनको वे किराये पर चढ़ा देते हैं। सर्वेन्ट क्वार्टर, जिसका

[श्री जगत नारायण]

किराया 7 रु० महीना लिया जाता है उसको 60 रु० महीना किराये पर पार्लियामेन्ट के मेम्बरान ने चढ़ाया हुआ है। मैं यह नहीं कहता कि सबने उसको किराये पर चढ़ा रखा है। इसके अलावा जो कार के गैरेज हैं, जो सबको मिले भी नहीं हैं, वह भी किराये पर चढ़े हुए हैं। इन गैरेजेज के बारे में भी मैं यह नहीं कहता हूं कि सब एम० पीज़० ने किराये पर चढ़ा रखा है। लेकिन इसकी बड़ी चर्चा है और बड़ी बदनामी है हम लोगों की। वैसे मैं यह मानता हूं कि हम लोगों को बड़े अच्छे मकान मिले हुये हैं। फीरोज़शाह रोड पर जो मुझे ही मकान मिला हुआ है, उसका किराया डेढ़ सौ रुपया है, लेकिन उसका किराया यकीनन सरकार को दो हज़ार रुपये से ज्यादा मिल सकता है। फिर भी एक-एक कमरा हमारे कई एम० पीज़० ने किराये पर चढ़ा दिया है और वे उसका किराया वसूल करते हैं, वहां अपना खाना भी खाते हैं और सारी चीजें चलती हैं। मैं समझता हूं कि यह जो हमारी बदनामी हो रही है, इसकी वजह यह है कि लोगों को मकान नहीं मिलते हैं। दिल्ली को बसाने का गवर्नमेंट का कोई प्लान नहीं है। आप किसी दूसरे मुल्क में जा कर देखिये मैं जब रूस गया था, जिसको छः साल हो गये, तो मैंने वहां यह देखा था कि लोगों को दो कमरे के ऐसे फ्लैट्स मिले हुये हैं, जिनका किराया 60, 70 या 75 रु० लिये जाते हैं, लेकिन उन फ्लैट्स का यहां किराया तीन चार सौ रुपये से कम नहीं होगा। वे हर साल अपने यहां 10, 15 हज़ार फ्लैट्स तैयार करते हैं और उनको अपने लोगों को अलाट कर देते हैं। उन फ्लैट्स का वहां किराया 60, 70 या 75 रु० होता है लेकिन उनका यहां दिल्ली में किराया साढ़े तीन या पौने चार सौ रुपये से कम नहीं होगा। उसी तरह मैं यह चाहूंगा कि यहां भी गवर्नमेंट को इस मामले में पूरी कोशिश करके अपने मकान बनाने चाहियें जिस से लोगों को सस्ते मकान मिल सकें। आज यहां मकानों के किराये इतने ज्यादा हैं कि उनमें रहना बड़ा मुश्किल है। एक आदमी की अगर एक महीने में सौ रुपये की आमदनी हो और उसे 50 रुपये का कमरा मिले तो उसके लिये गुज़ारा करना बड़ा मुश्किल होगा। इसके साथ-साथ उसी कमरे में वह खाना बनाये, उसी में उसके बच्चे रहें उसके लड़के की शादी हो जाय तो उसकी बहू भी उसी में रहे। इससे आप अन्दाजा कर सकते हैं कि उनको कितनी तक्लीफ होती होगी। फिर 50, 60 रुपये में दिल्ली में एक कमरा आसानी से मिलता भी नहीं है। और जैसा की कहा गया कि हर साल दो तीन लाख आदमी बाहर से दिल्ली में आ जाते हैं क्योंकि यहां कशिश है, लोगों को काम मिलता है और इस लिये लोग आ जाते हैं। इसके लिये सरकार को देखना चाहिये कि उनको बसाना भी है। खाली यह कंट्रोल ऐक्ट बनाने से कोई खास फायदा नहीं होगा, जब तक कि सरकार यह नहीं सोचेगी कि उसे मकान बनाने हैं। तो सरकार को इस तरफ भी ध्यान देना चाहिय कि यह जो शार्टेज है मकानों की और लोगों को मकान न मिलने की जो एक अक्यूट प्राब्लम है, उसको कसे दूर किया जाय। इसके लिये सरकार को यह करना चाहिये कि या तो वह लोगों को रुपया दे ताकि वे मकान बना कर किराये पर दे सकें या सरकार खुद मकान बनाये। इसके साथ-साथ सरकार यह भी देखे कि जो ऐसे कालोनाइज़र्स हैं, फर्म्स हैं, जिनको सरकार ने जमीन देने का वादा किया है, उनको जल्दी से जल्दी जमीन दी जाय और जो बोगस फर्म्स हों उनके बारे में सरकार लोगों को बताये कि कौन-कौन फर्म्स बोगस हैं ताकि जिस जिसने रुपया दे रखा है वह उन फर्म्स से अपना रुपया वसूल करे। आज हालत यह है कि बहुत सी बोगस फर्म्स आठ-आठ, नौ-नौ और दस-दस साल से चल रही हैं, लाखों रुपया उन्होंने लोगों का बटोर रखा है, और उसी पर उनका रोज़गार चलता है। तो सरकार को इस तरफ ज़रूर ध्यान देना चाहिये।

इसके बाद में एक बात और कह कर बैठ जाऊंगा और वह यह है कि आज जो मालिक मकान और किरायेदारों में झगड़ा चलता है वह तभी कम हो सकता है जब सरकार पूरी कोशिश करे और इसके लिये एक नया कानून बनाये। आज कानून यह है कि जो पहले के मकान बने हुये हैं उनका किराया नहीं बढ़ सकता है और जो लोग नये मकान बनाते हैं उनपर कोई बन्दिश नहीं है और वे जितना किराया चाहें, उतना ले सकते हैं। इसके अलावा यहां पर जो एम्बैसीज हैं, वे जिस मकान का किराया पांच सौ रुपया होता है उसके लिये दो हजार रुपया दे कर उसको किराये पर ले लेती हैं। इस मामले में कोई बन्दिश नहीं है कि ऐसे मकानों का कितना किराया होना चाहिये। तो मैं यह अर्ज करूंगा कि ऐसा कानून बनाना चाहिये जो सबके लिये ए-सा हो और उससे ग़रीब की मदद हो, मिडिल क्लास के लोगों की मदद हो और जो मकान बनाये उसकी भी जरूर मदद हो। कम से कम मजदूर, गरीब और मिडिल क्लास के लोगों की तरफ गवर्नमेंट को जरूर ध्यान देना चाहिये और ऐसा कानून बनाना चाहिए जिससे मकानों से भी न निकाले जा सकें और उनको वाजिब किराया भी देना पड़े।

आखिर में मैं यह समझता हूं कि इस बिल पर जो सर्कूलेशन का मोशन आया है उसको भार्गव साहब मंजूर करेंगे और इस बिल को सर्कुलेट करने का मौका देंगे जिससे एक जामिया बिल सदन के सामने आ सके, जिसमें वह तमाम बातें हों जो मैंने अर्ज की ताकि जनता को और मकान में रहने वालों को आराम मिल सके। बहुत-बहुत आपका शुक्रिया।

THE DEPUTY MINISTER IN THE MINISTERY OF HOME AFFAIRS ( SHRI V. C. SHUKLA ) Madam Vice-Chairman, as hon. Members know, after independence the population in Delhi began to increase at a very rapid rate and this in its train brought about a number of new problems. Because of this the Cabinet in 1957 considered this problem and it was felt that a very compreheasive rent control law should be made to tackle the situation as it was developing in Delhi. Accordingly, first the Ministry of Works, Housing and Supply and then the Home Ministry tackled this problem and after very detailed discussions and meetions with all the interested parties devised certain principlei to reconcile the various conflicting claims of various parties and to formulate a rent control law which will give reasonable protection to the tenants against eviction and exploitation by the landlords and also leave some incentive to the landlords to maintain their buildings properly and to make new buildings. This law has been working pretty well for some time but then the problems have again cropped up and various new factors have come to iight not only in this discussion in this hon. House but also from representations which have been made from time to time to the Delhi Administration and to the Home Ministry.

Madam, we have no objection to have a second look at this Rent Control Act. While we feel that basically it is meeting the needs of the Delhi population we recognise that with changing times and influx of more and more population some unforeseen problems have cropped up. With these in view the Government feel that we would have no objection if this Bill is circulated to elicit public opinion. There is already an amendment moved by the hon. Thakur Bhanu Pratap Singh to this effect and from the side of the Government I can assure you that if this amendment is pressed, we shall have no objection to it.

Thank you, Madam.

SHRI M. P. BHARGAVA (Uttar Pradesh) Madam Vice-Chairman, I am very grateful to all the hon. Members who have taken part in this discussion. As the House is aware I moved a motion for consideration and passing of this Bill on the 26th November 1965 and my friend and colleague, Thakur Bhanu Pratap Singh, moved an amendment that the Bill be circulated for eliciting public opinion and the date he had fixed was 31st March 1966. That was at a time when we were discussing the Bill on 26th November 1965. Today we are discussing it at a much later date. Thirty-first March will

f Shri M. P. Bhargava ] be too short a period to be given for opinions to come back. Therefore, I suggest that the date for eliciting public opinion be fixed as the 31st August, 1966. I am grateful to the Government for having agreed to send the Bill for eliciting public opinion and I do hope that the House will pass the motion for circulating the Bill to elicit public opinion. I do not propose to deal with the various points raised by the hon. Members of the House today because the Bill is going to be circulated for eliciting public opinion. There would be occasion again in this House to give a reply to the points raised here.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRIMATI TARA RAMCHANDRA SATHE): You may move the amendment extending the date.

SHRI M. P. BHARGAVA : I move:

"That in the amendment moved on the 26th November, 1965, for the figures and word *31st March, 1966' the figures and word '31st August, 1966' be substituted."

*The question was put and the motion nos adopted.*

THE VICE-CHAIRMAN: (SHRIMATI TARA RAMCHANDRA SATHE): I will now put to vote the amendment which was moved by Thakur Bhanu Pratap Singh, as now amended.

The question is :

"That the Bill further to amend the Delhi Rent Control Act, 1958, be circulated for eliciting opinion thereon by the 31st August, 1966." *The motion was adopted.*

## THE REPRESENTATION OF THE PEOPLE (AMENDMENT) BILL, 1964

*(to omit sections* 76, 77 *and* 78 *and to amend section* 123)—continued

SHRI M. P. BHARGAVA , (Uttar Pradesh): Madam Vice-Chairman, on the 17th of Septembsr, 1965, I had moved :

"That the Bill further to amend the Representation of the People Act, 1951, be taken into consideration."

When I was speaking last time, I was citing to the House the various opinions received on the Bill and I shall now give some further opinions which were received in favour of the Bill. The Commissioner, Rajkot Division, is of opinion that the amendment proposed in the Bill is on right lines. The Commissioner, Ahmedabad Division is agreeable to the Bill. The Collector, Bhavanagar is agreeable to the Bill. Tbe Commissioner of Police, Madras, has given the opinion that there is no objection to the deletion of the sections now sought to be deleted by virtue of the Representation of the People (Amendment) Bill, 1962, if Parliament feels that the law as it stands at present is not capable of effectual compliance. The Under Secretary to the Government of Maharashtra bas opined:—

"This Government is of the opinion that the Bill may be supported, as the limit of expenditure is very low and the candidates contesting ihe elections start with a bad conscience and, therefore, breach of the rules is almost universal."

[THE VICE-CHAIRMAN (SHRI AKBAR ALI KHAN) in the Chair] The Commissioner, Nagpur Division, has referred to certain reasons and then said:

"For the above reasons I would recommend complete deletion of the provision* concerning expenditure in elections."

Then, the Chief Secretary of Manipur has said:

"I am, therefore, inclined to agree with the mover of the Bill that thi* provision can be deleted."

Then, the Nagaland Government has said:

"The Government of Nagaland is, therefore in favour of the proposed amendment of the Bill." The Joint Secretary to the Government, Home (Elections Department) of Orissa Government has said :

"After carefully considering the provisions *of the Representation of the People (Amendment) Bill, 1962 by Shri M. P. Bhargava, the State Government are in favour of the proposed amendment."

Then, the Deputy Government Advocate, High Court, Allahabad, is of opinion:

"In my opinion the amendments proposed are proper in view of the experience gained during the last three general elections, as it will serve no