DELHI RENT CONTROL (AMENDMENT) BILL

(*Amendment of section 2*)

by Shri Shashi Bhushan

MR. CHAIRMAN: We shall now take up the next Bill standing in the name of Shri Shashi Bhushan.

SHRI DINESH CHANDRA GOSWAMI (Gauhati): After Shri Shashi Bhushan, I have got a Bill. Mr. Shashi Bhushan's Bill is a small one. If I am permitted half a minute to introduce mine. I shall move mine.

MR. CHAIRMAN: We will do that.

श्री शशि भूषण (दिल्ली-दक्षिण) : सभापति महोदय, मैं प्रस्ताव करता हूं कि दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 में और आगे संशोधन करने वाले विधेयक पर विचार किया जाये ।

दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 में बना था । उस वक्त दिल्ली की आबादी बहुत कम थी, आज दिल्ली की आबादी लगभग 60 लाख हो गई है, इन में 75 परसेन्ट लोग किरायेदार हैं और बाकी के लोग मकान मालिक हैं । लेकिन बहुत से मकान मालिक ऐसे हैं जिन के पचासों और सैकड़ों मकान हैं, मुहल्ले के मुहल्ले पुराने जमाने के उनके हैं और अब नये वक्त में भी काफी मकान मालिक बढ़े हैं, जिन के मकानों में ये किरायेदार रहते हैं । आप जानते हैं कि इन किरायेदारो को किराये की रसीद भी नहीं मिलती है, पूरे किराये की रसीद नहीं मिलती है, अगर उन का किराया 200 रुपया माहवार है तो रसीद 100 रुपये माहवार की दी जाती है और 100 रुपया मकान मालिक ऊपर से लेते हैं । दिल्ली में कोई ऐसी व्यवस्था नहीं है जिससे किराये पर नियन्त्रण हो सके । इस से सरकार को टैक्स भी नहीं मिलता और किराये दारों को किराया भी अधिक देना पड़ता है । अगर किरायेदार मर जाय तो कानून की व्यवस्था ऐसी है—चूंकि सम्पत्ति पर विशेष अधिकार दुर्भाग्य से हमारे देश में कानून में दिया गया है—इस वजह से मकान मालिक उस किरायेदार की विधवा को फौरन निकाल सकता है । अगर उस के आश्रित लोग हैं, परिवार है जो उस की मृत्यु के समय वहां रह रहे थे, अगर उन को बाहर जाना पड़ता है, तो इस कानून का दण्ड पूरे परिवार पर गिरता है । ऐसे कानून में परिवर्तन लाना आज के जमाने में बहुत जरूरी है ।

बराबर इस बात की कोशिश की गई कि यह बिल जल्द से जल्द यहां लाया जाय । 1968 और 1969 में एक उच्चस्तरीय समिति बनाई गई जिसे आवास मंत्रालय ने बनाया था । वह समिति इस प्रस्ताव के सम्बन्ध में सिफारिश करने वाली थी, लेकिन बड़ी हैरानी की बात है कि समिति ने सिफारिश करने की कोई तकलीफ गवारा नहीं की । उन को जनता के हित का सामने रख कर सिफारिश करनी चाहिये थी ।

निर्माण और आवास मंत्रालय में उप-मंत्री (श्री दलबीर सिंह) : सिफारिशें आई हैं ।

श्री शशि भूषण : सिफारिशें जिस ढंग से आई हैं, मुझे पता है अगर कोई सिफारिश आई है तो जरा सदन के सामने रखें ।

उस के बाद यह कहा गया—1972 में कि दिल्ली प्रशासन इस बिल को महानगर परिषद में लाये । महानगर परिषद् ने इस के लिये एक स्पेशल सेशन बुलाया, काफी पैसा उस पर खर्च किया, लेकिन 1972 से 1975 हो गया, वह बिल यहां पड़ा है और पास नहीं हुआ । इस अर्से में कई बार मेरे प्रश्नों के उत्तर में मंत्री महोदय ने आश्वासन दिया कि वे बहुत जल्दी उस बिल को पास कराने वाले हैं । उप-मंत्री महोदय ने पिछले दिनों कहा कि यह बिल पास होगा, ला

कमीशन और कानून मंत्रालय से इस सम्बन्ध में चर्चा की जाने वाली है—वह चर्चा भी हुई। कई बार दिल्ली के प्रतिनिधियों के साथ बैठ कर भी चर्चा हुई लेकिन अभी तक वह बिल यहां नहीं आया।

किस दबाव के कारण यह बिल नहीं आ रहा है—इस का कारण समझ में नहीं आता है। क्योंकि बहुत से लोग ऐसे हैं जिन के पास आज बड़े-बड़े सरकारी बंगले हैं और दिल्ली की पोश-कालोनीज में उन के अपने बंगले भी हैं, जिस को उन्होंने दस-दस हजार रुपये महीने किराये पर दिया हुआ हैं। वे खुद सरकारी मकान में रहते हैं और अपने मकान का किराया उठाते हैं, ऐसी हालत में या उन के हित में नहीं होगा कि व मकान खाली हों और व वहां जांये। इस बिल के यहां न आने में कोई प्रेशर लाबी जरूर काम कर रही है, जिसकी वजह से यह बिल नहीं आ पा रहा है। दूसरी तरफ किरायेदारों को निकालने के लिये 15-15 साल से कैसेज़ अदालतों में पड़े हुए हैं, डिग्री लाकर बड़ी निर्दयता से किरायेदारों को निकाल कर फेंक देते है। मैं एक दिन राजौरी गार्डन में गया, वहां मुझे पता लगा कि एक रिटायर्ड डिप्टी सैक्रटरी थे, गुण्डों ने आ कर उन का सामान बाहर रख दिया, बच्चे बाहर सड़क पर बैठा दिये। मुहल्ले वालों ने उनका सामान अपने यहां रखा। आम तौर पर एसा किरायेदारों के साथ दिल्ली में हो रहा है, अदालतों में फैसले मकान-मालिकों के हक़ में होते हैं, क्योंकि हमारा कानून एसा है कि उस में व्यक्तिगत सम्पत्ति पर विशेषाधिकार रखा गया है।

मैं चाहूंगा कि इस तरह का कानून जरूर बने कि वह व्यक्ति जिसका मकान है, वह दूसरी जगह सरकारी मकान में न रहे। चाहे वह कोई मंत्री हो या पार्लियामेन्ट का मेम्बर हो या सरकारी अधिकारी हो, एसे व्यक्ति का कोई हक़ नहीं है कि सरकारी मकान में रहे। अगर वह रहता ही है तो वह किराया जो वह अपने मकान का लेता है सरकार को दे। आज हमारे यहां मकानों की बहुत कमी है, सरकारी कर्मचारी को मकान नहीं मिल पाते हैं लेकिन कोई सुनता नहीं है। इस दिशा में फौरन कदम उठाया जाना चाहिये और उस पर जल्दी ही विधेयक लाना चाहिये।

बाहर के लोग दिल्ली में आ कर अपने मकान बनाते चले जा रहे हैं और खुद किराये के सरकारी मकानों में रह रहे है—यह कानून की कितनी अजीब विडम्बना है। मैं मंत्री जी से पूछना चाहता हूं—क्या मंत्रालय के पास एसा कोई लेखा जोखा है कि कितने सरकारी अधिकारी ऐसे है जिन के पास अपने मकान हैं, लेकिन वे सरकारी मकानों में रहते हैं। उन में कितने पार्लियामेन्ट के मेम्बर हैं, कितने एक्स-मिनिस्टर्ज है या मिनिस्टर्ज हैं जिनके पास अपने मकान हैं लेकिन सरकारी मकानों में रहते हैं। मैं तो यह कहूंगा कि वे स्वयं मौरली सरकारी मकानों को छोड़ दें और अपने मकान में जाये। जिनके पास पांच दस मकान हैं.......

सभापति महोदय : मन्त्री जी, माननीय सदस्य जो जानकारी चाहते हैं क्या वह जानकारी आपके पास है ?

निर्माण तथा आवास मंत्रालय में उपमंत्री (श्री बलबीर सिंह) : अभी इस किस्म की जानकारी रेडीली में क्या दे सकता हूं।

सभापति महोदय : क्या इस प्रकार की जानकारी आपने एकत्र की हैं ?

श्री बलबीर सिंह : ऐसी जानकारी दफ्तरों में होती है।

सभापति महोदय : जब आप उत्तर दें उस समय इस प्रकार की जानकारी इकट्ठी करके आपको देनी चाहिए ।

श्री शशि भूषण : इस प्रकार की जानकारी आपको सदन में देनी चाहिए । जो मेम्बर आफ पार्लिमेन्ट है, मंत्री है या सरकारी कर्मचारी हैं, जिनके पास अपने मकान हैं लेकिन वे सरकारी मकानों में रह रहे हैं उनको वह मकान तुरन्त खाली कर देने चाहिए । इसके लिए जितना शीघ्र हो सके आप विधेयक लाये । लेकिन मैं उम्मीद करता हूं कि इस तरह की जानकारी आपको नहीं मिलेगी जब तक आप सख्ती से पेश नहीं आयेंगे । एक अर्से से इस बात को सदन में कहा जा रहा है, राज्य सभा में एक मंत्री महोदय ने इसकी चर्चा की लेकिन यह हो नहीं रहा है । हम समाजवादी व्यवस्था लाना चाहते हैं, शहरी सम्पत्ति पर सीलिंग लगाना चाहते है एसी स्थिति में हम किस प्रकार इस बात का उत्तर देंगे कि अपने मकान होते हुए भी लोग सरकारी मकानों में रहते हैं । आप शहरी सम्पत्ति के नियन्त्रण का बिल कब तक लाना चाहते हैं ? उसके लिए यह आवश्यक है कि जो लोग सरकार से सम्बन्धित हैं, जो सरकरी अधिकारी हैं, मेम्बर आफ पार्लियामेन्ट हैं या दूसरे लोग हैं उन पर पहले नियन्त्रण लगाय ताकि कहने का मौका न मिले । दिल्ली में किरायेदारों के साथ सबसे ज्यादा ज्यादती हो रही है । इस प्रकार का बिल लाने की जो बात कही जा रही है, उत्तर प्रदेश में इस प्रकार का बिल पास हो चुका हैं बहुत पहले से । आस पास की स्टेटस में भी हुआ हैं लेकिन यहां पर सन् 1958 से लेकर आज तक कोई परिवर्तन नहीं हुआ है । यहां राजेन्द्रनगर और दूसरे इलाकों में डेढ़ सौ रुपए का एक कमरा मिलता है लेकिन सरकार को कितनी रेवेन्यु आती हैं उसकी कोई जांच नहीं होती, उस पर कोई कार्यवाही नहीं होती । सरकार किसके लिए है ? क्या सरकार सम्पत्ति-शाली लोगों के लिए है जिनके पास बड़े-बड़े मकान हैं ? हमारी जिम्मेदारी गरीब तबके के प्रति हैं । इसलिए आप इस तरह का बिल जल्दी लायें और जो दूसरी चीज मैंने आप के सामने उठाई हैं जो नियंत्रण के सम्बन्ध में हैं उन पर भी आप हमें उत्तर दें तो अच्छा होगा । डिप्टी मिनिस्टर साहब, अगर आप यह आश्वासन दें कि यह बिल इसी सत्र में ला सकेंगे, कम से कम पेश कर दें तो अच्छा होगा । आप बहुत सो चीजों के लिये आर्डिनेन्स लाते हैं, तो आप इस के लिये भी आर्डिनेन्स ले आइये ताकि कानूनी व्यवस्था ठीक हो सके । जो हजारों केसेज कोर्टस में पड़े हुए हैं उन में सुविधा हो सके । जहां तक मुझे उम्मीद है इस में कानून मंत्रालय भी कोई दिक्कत पेश नहीं करेगा । इस से जनता का परेशानी दूर होगी । लोग आशा लगाये बैठे हैं—आप कोई भी विधेयक लायें लेकिन इस बात का ख्याल रखें कि उस की अवधि दो-तीन साल पहले से रखी जाय । यह न हो कि बिल आज आया और पास होने के बाद एक्ट बने, एक अर्से तक उसका इंतजार हो—इस में देरी होगी । कम से कम जब से इस सदन में इस की चर्चा हुई है, तभी से इस बिल की अवधि मुकर्रिर की जाय, तभी से वह लागू हो । इस सम्बन्ध में आप दो आश्वासन दें—पहला तो यह कि आप कब इस को पारित करेंगे । अगर इस सत्र में नहीं कर सकते तो क्या उस के लिये आर्डिनेन्स लायेंगे । दूसरी बात यह कि कब तक आप वह लिस्ट दे सकेंगे—ऐसे लोगों की जो सरकारी कर्मचारी हैं, मेम्बर पार्लियामेन्ट हैं, मंत्री हैं, जिन के अपने मकान हैं लेकिन उस के बाद भी सरकारी मकानों में रहते हैं । ये दो आश्वासन मैं आप से चाहता हूं ।

श्री आर० वी० बड़े (खरगोन) : माननीय सभापति महोदय, श्री शशि भूषण जी जो बिल लाये हैं मैं उसका समर्थन करता हूं । उन्होंने अपने भाषण में दो बातें कही हैं—

जिनके पास अपने मकान हैं, उन्होंने अपने मकान किराये पर दिये हुए हैं और खुद सरकारी मकानों में रहते हैं। लेकिन उन्होंने अपने बिल में यह बात कहीं भी नहीं कही है। इन्होंने अपने बिल में लिखा है कि—

"tenant" means any person by whom or on whose account or behalf the rent of any premises is, or but for a special contract would be, payable and includes a sub-tenant and also any person continuing in possession after the termination of his tenancy and all these things.

लेकिन उन्होंने भाषण में विचित्र बात कही है—जो मिनिस्टर हैं, उनके अपने मकान वहीं होंगे, लेकिन रहते यहां हैं ...

श्री शशि भूषण : जिनके मकान दिल्ली में हैं, मैंने उनकी बात कही है। बाहर की बात मैंने नहीं कही है।

श्री आर० वी० बड़े : सभापति महोदय, आप भी बीच में शामिल हो गये—आप ने भी मिनिस्टर साहब से कहा कि इसकी जानकारी उनको देनी चाहिये। लेकिन इसकी जरूरत क्या है। क्योंकि बिल में तो इसका कोई जिक्र नहीं है।

सभापति महोदय : बिल से सम्बन्ध नहीं है, यह मैं भी जानता हूं। जहां तक मकानों का सवाल है—अवेलिबिलिटी आफ दि हाउस—उसके सन्दर्भ में उन्होंने यह जानकरी पूछी थी—जो जानकारी सार्वजनिक हित में हो वह अगर मालूम हो सके तो अच्छा होगा। इसका बिल से तो कोई सम्बन्ध नहीं है।

श्री आर० वी० बड़े : यह ठीक है लेकिन बिल में क्या लिखा है। टेनेन्ट कौन होगा। मैंने कोर्ट्स में बहुत से केसेज ट्रायल किए हैं। जो टेनेन्ट है उसके बच्चे उसके साथ में रहते होंगे। उसके टेनेन्ट कंसीडर करना चाहिए। उसमें नोटिस देनी पड़ती है। प्रेस्काइब्ड टाइम में एजेक्टमेन्ट नहीं हो सकता है। लेकिन वह तो मौका देखते हैं कि टेनेन्ट कब मरता है और उसका सामान निकाल कर फ़ेंक देते हैं। तो इस प्रकार का बिल आप लायेंगे वह बहुत अच्छा होगा। मैं समझता हूं कि इसको लाने की जरूरत नहीं थी। उसमें लिखा हुआ है स्पाउज सब-टिनेन्ट कंसीडर होना चाहिए। तो मैं इसका समर्थन करता हूं और यह बिल पास करने की इच्छा प्रकट करता हूं। साथ में मंत्री जी से चाहता हूं वह ऐसे केसेज बतायें जो मृत्यु के बाद सब-टेनेन्ट्स का एजेक्टमेन्ट कर रहे हैं। कोर्ट में ऐसे केसेज पेंडिंग हैं जिन में टेनेन्ट्स की मृत्यु हो गई है और उसके बच्चों को बाहर निकाल दिया गया है।

श्री नरसिंह नारायण पांडे (गोरखपुर): माननीय सभापति जी, श्र शशि भूषण जी का जो विधेयक है वह बहुत ही आवश्यक विधेयक है। इस विधेयक के आब्जेक्ट्स ऐण्ड रीजन्स को अगर देखा जाये तोइस विधेयक की व्याख्या बहुत साफ़ हो जाती है कि टिनेन्ट जिनके नामसे एलाटमेन्ट आर्डर है, वह अगर मर जाता है तो डिसीज्ड फ़ेमिली उसके स्थान पर उस मकान की एलाटी समझी जानी चाहिए—ऐसा इस विधेयक में कहा गया है। लेकिन दिल्ली में जितने इस तरह के केसेज हैं उनमें इविक्शन प्रोसीडिंग्ज चल रहे है, उनसे मकान खाली कराये जा रहे हैं। श्री शशि भूषण जी का कहना है कि दिल्ली रेन्ट कन्ट्रोल अमेंडमेंट बिल में इस प्रकार की व्यवस्था होनी चाहिए जिससे उनके अधिकार को सुरक्षित किया जाये। इस तरह की इविक्शन प्रोसीडिंग्ज नहीं होनी चाहिए। मैं इस बिल का हार्दिक स्वागत करता हूं लेकिन मैं कुछ सिद्धान्त की बात आपके सामने रखना चाहता हूं, इस सदन के सामने विचार के लिए रखना चाहता हूं।

आज सारे देश में हमारी हाउसिंग मिनिस्ट्री की तरफ़ से एक स्कीम चलाई जा रही है कि जो लोइनकम ग्रुप के लोग हैं उनके लिए आवास की व्यवस्था हो सके। इसके ऊपर हर साल करोड़ों रुपया खर्च किया जा रहा है। मेरा सुझाव है कि इस पार्लियामेन्ट में इस तरह का विधेयक सरकार को लाना चाहिए जैसे कि हमने जमींदारी एबालिशन किया और सीलिंग एक्ट लागू करके भूमिहीनों की इच्छाओं की पूर्ति की। उनको उस लैंड का मालिक बनाया जो कि जमींदारी एबालिश या सीलिंग एक्ट में जमीन निकली। आज उसी आधार पर इस देश में यह आवश्यक हो गया है कि शहरों में भी शहरी सम्पत्ति का उन्मूलन होना चाहिए और उन्मूलन ही नहीं होना चाहिए बल्कि इस तरह की व्यवस्था होनी चाहिए कि जो चार लाख या पांच लाख की आबादी वाले शहर हैं, उन में ऐसा होना चाहिए कि जो लोग 100 रुपया या 200 रुपया पर मकान में किरायदार हैं, उन को भी कुछ गुना जैसा कि जमींदारी एबालिशन में 12 गुना जमा करा कर किसानों को भूमिधर बना दिया गया था, जमा करवा कर मकान का मालिक बना देना चाहिए। जो टीनेन्ट्स हैं उन से कुछ रुपया जमा करवा लिया जाए और उनको मालिक मकान बनवा दिया जाए। इससे यह होगा कि आज जो हाउसिंग प्राब्लम है और जो इतना सारा रुपया सरकार इस पर खर्च कर रही है और उसके बाद भी छोटी छोटी जगहों में ग़रीब लोग रहते हैं, उन की समस्या हल हो जाएगी और उनके पास एक जमीन हो जाएगी और एक मकान हो जाएगा और मेहनत करके मकान और जमीन पर वह अपने बच्चों के लिए उपलब्ध कर सकेगा। पिछले दिनों जब मैं प्रधान मंत्री जी से मिला था, तो इस तरह का एक सुझाव मैंने उन को दिया था कि शहरों में सीलिंग एक्ट लागू होना चाहिए। उस सीलिंग एक्ट में आप एक ऐसी व्यवस्था कर दें कि जहां पांच लाख की आबादी है और जो मकान सन् 1954 के रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आते हैं, नये मकान नहीं बल्कि पुराने मकान जिनके बारे में एलाटमेंट कानून लागू होता है, उन को ऐसे लोगों को दे दिया जाए जिनके पास कोई मकान नहीं है शहरों में। उन मकान मालिकों को कुछ कम्पेन्सेशन देकर चाहे वह 10 गुना हो या 20 गुना हो, जो भी आप नियत करें उस मकान की वैल्यूएशन को देखते हुए, उन में रहने वाले टीनेन्ट्स को उन का मालिक बना दिया जाए। सरकार को ऐसा विधेयक लाना चाहिए और अगर ऐसा नहीं होता है, तो मैं आपसे निवेदन करना चाहता हूं कि आज जो लोगों की मकान की समस्या है, ग़रीबों की मकान की समस्या है, इस पर आप किसी तरह से काबू नहीं पा सकेंगे। इस विधेयक को लाकर जहां पर हमारे श्री शशि भूषण जी ने दिल्ली के रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट को एमेंड करने की बात कही है, मैं समझता हूं कि इनका ध्येय बड़ा ही पुनीत है लेकिन अगर सरकार इसे स्वीकार कर लेती है तो केवल दिल्ली पर ही यह लागू होगा। मैं समझता हूं कि रेन्ट कन्ट्रोल के बारे में एक काम्प्रेहेंसिव बिल आना चाहिए जो कि कम से कम 5 लाख की आबादी वाले म्यूनिसिपल बोर्डों में रहने वाले लोगों पर भी लागू किया जा सके और उन्हें मकानों का मालिक बनाया जा सके।

SHRI N. K. P. SALVE (Betul): Mr. Chairman, I entirely support this Bill, which has been moved by Shri Shashi Bhushan. It is extremely salutary and extremely laudable. The institution of tenancy has become the subject matter of terrible racketeering, specialfily in large cities. Sir, you may not be aware of it, because you are not a tenant. Since I am a tenant and I do not have a house of my own, I am aware of what racketeering and profiteering goes on in this business of tenancy. Professionally also I know what amount of black money goes on in the immovable property. The measure

which we have enacted for acquisition of property is, I regret to submit, something in the shape of a stillborn measure, because not even a single property has been acquired by the Government under this, partly thanks to the most inefficient functioning of the bureaucracy and partly thanks to the inefficient functioning of the committee, of which I was a member, which did not sufficiently comprehend the human ingenuity to evade the tax laws.

MR. CHAIRMAN: Half-hearted nature of the Bill.

SHRI N. K. P. SALVE: It is true that it is extremely half-hearted. In fact, the Bill provides and contemplates that if a property passes hands for a certain consideration which is found to be less than the market value, Government has the right to acquire it by paying an additional solatium of 15 per cent provided it is proved that such a transfer involved intentions of evasion, avoidance etc., but such subjective or objective considerations or intent can never be proved in law.

Be that as it may, there is an underlying theme and philosophy in this Bill which is of the utmost importance and it is this, that the existing landlords are keen to get rid of the poor widow or children or dependents just because the person who was the tenant has died. It is this sort of exploitation which is sought to be put an end to. My respectful submission is that if our pretensions of establishing a socialist State, if our talk of a ceiling on urban property is not plenty of sanctimonious humbug, what is wrong in this Bill?

How is it the business of a bureaucrat to build a house and take a rent of Rs. 10,000 per month? I am one of those who want that a person's investments must be suitably rewarded. There is absolutely no doubt about it. I am not one of those who thinks that the properties of the citizens should be sequestered away or confiscated without compensation. It is not that. I am referring to the racketeering part. A bureaucrat would himself live in a house of the market value of Rs. 5,000, paying 10 per cent rent which would be not more than Rs. 200 or Rs. 300 for years and years. Then he builds another new, nice house fetching Rs. 10,000 rent per month and he goes on like this for quite some time.

There are quite a few Ministers and quite a few MPs. who are doing this. The institution of politicians is being brought into a tremendous amount of disrespect. They are being looked down upon as a set of people who represent corruption in the country. We do not want to be a party to this sort of thing. Let the names of the Ministers and M.Ps who have done this come before Parliament.

In fact, I would go a step further. Shashiji only speaks about tenances involving the spouse or dependent child. But if a tenant has been living in a place for 10 or 15 years, why should he not become the owner of that property?

I see the smile on your face, but because I am a tenant I may submit to you what happened to me. My landlord was thinking of selling his house. He did not have the courage to inform me. It was the buyer who came to me and said that he would give me Rs. 50,000 if I would vacate. I asked him to get out quickly before something happened, before it became a law and order problem. I called upon the landlord and asked him about it. He said, "you are an M.P. who can ask you to go"? That means if I were not an M.P., I have no right to live as it were. What have we come to! Formerly it was said that fools built houses and wise men lived in them. Now things have changed. It is the crooks who build houses and poor people like me who

live in them, because I do not have a house of my own. I know the difficulties of the tenants and how the landlords are always out to exploit them.

Therefore, I entirely support what has been provided in the Bill. In fact, the Bill underscores the fact that the principal law is a draconian measure because it does not provide for the residence of a widow or the dependents of a person who has died. How does it support the pretensions of the ruling party?

MR. CHAIRMAN: You want the provisions of the Bill to apply even to Nagpur.

SHRI N.K.P. SALVE: That is what I have said. Let it at least be in Delhi, let at least the information go out and let the people who are anxious to have a clean state. Let it be at least known who are the people who have immovable property.

There is another measure which is coming, which was circulated. If you have a palatial house, there is going to be no ceiling, but if you have land, 7,500 square feet only will be allowed to you irrespective of the price. Sir, you are aware that in Bombay in certain areas, the property per sq. ft. is Rs. 500 to Rs 1000. 7000 means Rs. 35 lakhs to Rs. 70 lakhs is exempt to them. And in Nagpur, there might be a person with 7000 sq. ft.; his property may not be more than Rs. 3500. A person with Rs. 70 lakhs will get away and a person with Rs. 3500 will be deprived. I cannot understand, where are we heading ourselves to. These are all vicious tactics of a set of people, vested interest. who want to protect their own immovable property, and they do not want at all to help this Government in the possibility of ushering in an egalitarian society, etc.

श्री रामसहाय पांडे (राजनंदगांव) : मैं बम्बई में किराए के मकान में रहता था । मैं 1943 में बम्बई गया था । एक दिन उस खोली के सामने कोई आकर कहने लगा कि लैंडलार्ड आए हैं । जिसने खबर दी वह लैंड तो भूल गया और कहने लगा लार्ड आए हैं । मैं घबरा गया कि यह लार्ड शब्द क्या हो गया । मेरी पहली प्रार्थना तो यह है कि धरती के ऊपर यह जो लार्ड शब्द जुड़ा हुआ है, इसको आप हटा दीजिये ।

दूसरी बात यह है कि आप सामाजिक जीवन में जो लोग काम करते हैं, उनकी तरफ भी ध्यान दें । उनके लिए कोई पैंशन नहीं होती है । जिनको पैंशन होती है और गांव चले जाते हैं उनके बारे में मैं नहीं कहता हूं । लेकिन जिन सामाजिक कार्यकर्ताओं ने अपना जीवन समाज को समर्पित कर दिया होता है जैसे पत्रकार हैं, नर्सें हैं, छोटे-छोटे डाक्टर हैं, इनका क्या होता है । जीवन भर किसी नर्स ने अस्पताल में काम किया होता है, मानवता की सेवा की होती है, अन्तत मानवीय सेवा की होती है लेकिन जब समाज द्वारा उसकी सेवा करने का अवसर आता है तो चाहे सरकारी मकान हो या प्राइवेट हो उसको उस में से निकाल बाहर किया जाता है । यह जो इन लोगों का तिरस्कार होता है यह बन्द होना चाहिये । मेरा अनुरोध यह है कि सामाजिक सेवा में जो लगे हुए हैं, जैसे नर्सें है, पत्रकार हैं, प्रेस के कर्मचारी है जिनके लिए कोई प्राविडेंट फण्ड की सुविधा नहीं है और जो जीवन भर समाज सेवा के काम में लगे रहते है चाहे वे सरकारी हों या गैर-सरकारी, उनके लिए तो कम से कम आपको कुछ करना ही चाहिये ।

मैं आपको सिंगापुर की बात बताता हूं । वहां प्राइम मिनिस्टर ली से हमने मुलाकात की थी । हम एक डेलीगेशन में गये हुए थे । वहां उन्होंने बहुत अच्छा प्रबन्ध कर रखा है । सालवे साहब ने कहा कि जो दस बरस किसी मकान में रह ले वह मकान उसका हो जाए । लेकिन सिंगापुर में यह है कि जो ओरिजनल कास्ट मकान की होती है जब उसको बनाया जाता है उसमें छः परसेंट ब्याज जोड़ कर अगर वह पे कर देता है तो वह मालिक उसका

बन सकता है, उसको उस मकान का स्वामित्व प्राप्त हो सकता है । मान लें कि 1940 में मकान बना और दो कमरे किसी ने किराए पर लिए और उस समय उस पर तीन हजार रुपए खर्च हुए थे । अब पन्द्रह बरस के बाद अगर कोई उसको लेना चाहता है, उसका मालिक बनना चाहता है तो उसको यह राशि तथा उस पर छः प्रतिशत ब्याज जोड कर इस मकान का स्वामित्व प्राप्त हो सकता है । आज जो उसका मूल्य है वह नहीं लेकिन जो तब खर्च उस पर आया था वह तथा छः प्रतिशत ब्याज । मशीनरी का तो डिप्रिसिएशन होगा लेकिन मकान का डिप्रिसिएशन इस रूप में कि बढ़ी हुई कीमत नहीं बल्कि जो उस पर खर्च आई थी वह कीमत तथा छः प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज । अब किसी की तनख्वाह अगर जब उसने मकान लिया दो सौ थी और आज तीन सौ हो गई और वह खरीदने की स्थिति में हो गया तो वह इतनी राशि देकर उसको खरीद सकता है । मैं चाहता हू कि यह जो प्रिंसिपल है इस को स्वीकार कर लिया जाए ।

मै यह भी कहना चाहता हूं कि जैसे पत्रकार है, जरनलिस्ट है या दूसरे है और जिन की रिटायरमेंट के वक्त तनख्वाह पाच सौ रुपये मासिक से कम है उनको मकान में बने रहने के अधिकार मिल जाने चाहियें । हजार, दो हजार या तीन हजार वालों की मैं बात नहीं करता हू । पांच सौ तक वालों की बात कर रहा हू । जब वे जीवन की सन्ध्या में पहुंच जाते हैं, रिटायर होते हैं उस वक्त उनको मकान मिल जाने चाहिये । ऐसे लोगों के लिए आप कालोनीज बनाना चाहे तो कालोनीज बना सकते है । उनके लिए मकान सुरक्षित रहने चाहिये जिन में से उनको कोई निकाल न सके । यह मानवीय तथा नैतिक आधार पर आवश्यक है । उनके सिर के ऊपर खुला आसमान नहीं, एक छत भी होनी चाहिये ।

श्री मूल चन्द डागा (पाली) : यह न मानवीय और न ही आर्थिक प्रश्न है । यह कानूनी प्रश्न है । यह बहुत छोटा सा प्रश्न है । बहुत अच्छा यह बिल है । कोर्ट में इस चीज को लेकर बहुत से केसिज चल रहे हैं । अगर किसी के पिता ने लीज डीड लिख दिया और उसका देहान्त हो गया तो मकान मालिक कहता है कि उसका जो लड़का उसमें रह रहा है वह ट्रेसपासर है और उसको निकाल बाहर करता है । इस चीज को लेकर इस बिल में श्रीशशि भूषण जी ने बहुत अच्छी बात कही है । लिखने वाला अगर मर गया, उसका स्वर्गवास हो गया तो उसका लड़का या भाई जो उस मकान मे रहता है और जो किराया देने के लिये भी तैयार है वह ट्रेसपासर हो जाता है और उसको बेदखल किया जा सकता है । कोर्ट मे जाने की रसम अदा की जाती है और कहा जाता है कि इसका मेरे साथ टेनेंट का रिश्ता नही है, इस वास्ते इसका एविक्शन किया जाए और एविक्शन हो जाता है । इसको रोकने के लिए जो अमेंडमेंट पेश किया है यह बहुत ही अच्छा एमेंडमेंट है और इसको में उसको प्रोटेक्शन देने की बात कही गई है । इसमे कहा गया है :

"The Bill seeks to further amend the Delhi Rent Control Act, 1958 to enable the surviving spouse, or any son or daughter, of a deceased tenant, who had been living with the tenant in the premises as a member of the deceased tenant's family upto the death of the tenant, to continue in occupation of the premises in which he/she was living with the deceased tenant."

वह किराया देने के लिये तैयार है लेकिन उसको कहा जाता है कि नहीं तुम्हारा और मेरा कोई करार नही है, तुम निकल जाओ । इस बिल को अगर मान लिया जाये तो हजारों केसिज जो कोर्ट में पेंडिंग हैं और जिन को लेकर गवाहियां वगैरह पेश की

जाती हैं और हैरानी और परेशानी का सामना करना पड़ता है उससे बचा जा सकेगा। यह एक सीधा सा और छोटा सा बिल है। अब जो मकान छुड़ाना चाहते हैं वह चीज़ अलग है और उसके लिए कोई और मौके की तलाश की जानी चाहिये, कोई और साधन अपनाया जाना चाहिये।

निर्माण और आवास मंत्रालय में उप मंत्री (श्री दलबीर सिंह) : श्री शशि भूषण ने यह बिल पेश किया है। बहुत सालों से मैं देखता आ रहा हूं कि उनके अन्दर प्रगतिशील विचार कूट-कूट कर भरे हुए हैं और प्रगतिशील कदम उठाने के लिए वे औरों को भी प्रेरित करते रहते हैं। जब कभी मौलिक बात पर वह आते हैं तो हमेशा ऐसे प्रश्नों को उठाते हैं। यही प्रश्न उनके दिमाग में आते रहते हैं। कभी भी उनकी स्पीच में, उन के सवालों में ऐसी बात मैंने नहीं देखी कि जो गरीब समाज को रगड़ने के लिए, दलने के लिए या तकलीफ देने के लिए हो या जो कुछ लोगों को ही फायदा पहुंचाने वाली बात हो। आज भी जब उन्होंने इस बिल को पेश किया और इस बिल के ऐम्ज एंड आबजेक्ट्स में भी यही कहा कि एक ऐसे बिल की आज जरूरत है जिससे बहुत से लोगों की जो दिक्कतें हैं वे दूर हों। उन्होंने बहुत सी चीजों का जिक्र किया है। टेनेंट की जो दिक्कतें हैं उसका उनको काफी तजुर्बा है। जो लोग दिल्ली में बहुत दिनों से रहते आ रहे हैं वे अनुभव के आधार पर बता सकते हैं कि कितनी दिक्कतों का उनको सामना करना पड़ता है। जो बोले हैं और जो बोल नहीं भी पाए हैं वे भी इससे अपरिचित नहीं हैं। गरीब आदमी को बड़ी मुश्किल होती है अपना गुजारा चलाने में। जो किराए के मकान में रहता है और ऐसे मालिक के मकान में रहता हो जो हर समय उसको तकलीफ देता रहता हो उस वातावरण में किस तरह से वह अपना जीवन गुजारता है और उसके सामने क्या-क्या समस्यायें पेश आती हैं इसको हर आदमी अनुभव कर सकता है।

मैं भी मानता हूं, मैं भी एक ऐसे तबके का इंसान हूं, जिसकी जिन्दगी का अनुभव इन्हीं बातों से रहा है। मैं हर उस बात के पक्ष में हूं, जो गरीब आदमी, टेनेंट या किसी गरीब तबके के हित में हो, चाहे वह किसी भी मेम्बर की तरफ से आये। हमारे इस तरफ के बैठने वाले कुछ सदस्य हैं, जिनके बारे में मैं सोचता हूं कि वे बड़े रिएक्शनरी हैं। लेकिन कभी-कभी जब उनकी तरफ से भी कोई ऐसी बात आती है, तो मैं उसको हमेशा वेलकम करता हूं।

इस बिल के बारे में कुछ साथियों ने ऐसी बातें कहीं हैं, जिनका इस बिल से दूर जाकर सम्बन्ध होता है। शायद इस बिल की डेफीनीशन में उनको कवर नहीं कर सकते है। जब हम एक कंप्रीहेंसिव बिल की बात करते हैं, तो वे बातें आज के बिल से दूर चली जाती हैं। इसलिये मैं इस वक्त उन बातों में नहीं जाना चाहता हूं। लेकिन उन मौलिक बातों और उन सिद्धान्तों से मेरा इत्तिफाक है, जो श्री शशि भूषण और दूसरे साथियों ने उठाई हैं।

उन्होंने कहा है कि शायद आफिसर्स वगैरह का दबाव सरकार पर है और शायद उस दबाव के कारण इस बिल के लाने में कुछ देर हो रही है। मैं इस बात को नहीं मानता हूं कि सरकार अपने अफसरों के दबाव को मानकर चलती है। अगर सरकार इस तरह दबाव में आने लगे, तो कोई भी बात आगे नहीं हो सकती है। इसलिये समस्या दबाव की नहीं है, बल्कि समस्या यह है कि पूरी तरह छानबीन कर के बिल को इस शक्ल में लाया जाये, ताकि उन दिक्कतों का कुछ हल हो सके, जिनका श्री शशि भूषण ने जिक्र किया है। अगर हम जल्दबाजी में कोई कानून ले आये, तो आगे चलकर उसमें कठिनाई पैदा हो जाए,

है । लेकिन मैं महसूस करता हूं कि ऐसा बिल आना चाहिये ।

यह जो कमेटी बनी थी, उसमें अपनी शिफारिशें दी थीं। लेकिन अगर एक कंप्रीहेन्सिव बिल लाने में कुछ देर हो जाये, मेम्बर साहेबान ने जो बातें उठाई हैं, उन सब को कवर करने में कुछ देर हो जाये, तो एक छोटा बिल जरूर लाना चाहिये । उस छोटे बिल में टेनेन्ट को रिलीफ देने वगैरह की बातों की व्यवस्था होनी चाहिये । यह सही है कि टेनेन्ट के मरने के बाद उसकी, उसके बच्चों और भाइयों वगैरह, परिवार के सदस्यों को बहुत दिक्कतें पेश आती हैं । जब लैंडलार्ड—श्री पांडे को "लार्ड" शब्द से बड़ी नफरत है; वह शब्द हटना चाहिये—टेनेन्ट के मरने के बाद उसके परिवार के सदस्यों पर गालिब हो जाता है, तो उन लोगों को उसकी मृत्यु के बाद जो दिक्कतें पेश आती हैं, लैंडलार्ड उनमें और भी इजाफा कर देता है ।

ये छोटी-छोटी दिक्कतें एक परिवार को नहीं, बल्कि देश के हजारो, लाखों, करोड़ों परिवारों को पेश आती हैं । जहां तक दिल्ली का सम्बन्ध है, शायद लाखों परिवार इस समस्या से संबधित हैं। इन सब दिक्कतों को दूर करने के बारे में सरकार का भी वही इरादा है जो श्री शशिभूषण का है, और मैं मानता हूं कि हमारी तरफ से इस किस्म का बिल आना चाहिये ।

श्री मूलचन्द डागा : सरकार कोई नोटिफिकेशन या आर्डिनेन्स निकाल सकती हैं । आज हजारों मामले कोर्ट में पैंडिंग हैं । इस बिल का मकसद यह हैं की जो व्यक्ति किसी मकान में किरायेदार हैं, उसकी मृत्यु के बाद उसकी औलाद को टेनेन्ट मान लिया जाये । आज स्थिति यह हैं कि उन लोगों को ट्रैस पासर माना जाता हैं । यह न इनकी दिक्कतों का सवाल है और श्री पांडे की दिक्कतों का सावल है । आम किरायेदारों के हित में सरकार को एक आर्डिनेन्स फौरन निकालना चाहिये

श्री नरसिंह नारायण पांडे : टेनेन्ट्स की हक तलफी को दूर करने के लिये और जिस तरह से भी हो सके, उनको किरायेदार बने रहने देने के लिये अगर सरकार विचार कर के कोई बिल लाना चाहती है, तो उसमें क्या दिक्कत है ?

श्री राम सहाय पांडे : यह एक कंप्रीहैन्सिव बिल होना चाहिये, वरना इसको कोर्ट में चेलेन्ज किया जा सकेगा ।

श्री मूलचन्द डागा : जब आग लगी हो, तो उस समय कुआ खोदने से कोई लाभ नहीं है । उसको फौरन पानी से बुझा देना चाहिये ।

श्री दलबीर सिंह : श्री डागा ख्वाम-ख्वाह परेशान हो रहे हैं । उनके विचार और उनके इरादे से मैं इत्तिफाक करता हूं । कौन कहता है कि टेनेन्ट की मदद की जाये । हम उसी किस्म का बिल लाना चाहते हैं, जो श्री डागा चाहते हैं । श्री डागा जिन दिक्कतों का जिक्र कर रहे हैं, वे हमारे सामने हैं । उन्हीं के कारण यह विचार किया जा रहा है । वे कहते हैं कि दिक्कतें हमको नहीं हैं । मुझे क्या दिक्कत है; सरकरी मकान मझे मिल गया है । एम० पीज को भी सरकारं मकान मिलता है, भले ही वह कुछ छोटा हो । दोनों को कुछ न कुछ सुविधाएं मिलती हैं । हम लोगों को शायद मकान की कोई दिक्कत नहीं है । ऊंची कैटेगरी के लोगों को भी मकान की दिक्कत नहीं है । असल में मकान की दिक्कत उसको है, जो गरीब है, जो किराये पर रहता है, और जो लैंडलार्ड के जुल्म के नीचे पिसता है । उसी के लिये यह बिल लाया जा रहा है । उसकी समस्या को हल करने के लिये सरकार का इरादा, है कि

हम जल्द-से-जल्द एक बिल लायें, और हम उसमें डिले नहीं करेंगे। मैं एक बात और बता देना चाहता हूं कि हम जल्दबाजी करें और यह चीज आगे चलती रहे, यह सरकार का इरादा नहीं है। हम जल्दी से जल्दी इस किस्म का कोई बिल लाने की कोशिश करेंगे।

मैं माननीय सदस्य से प्रार्थना करूंगा कि उनके बिल में जितनी बातें है, उसूली तौर पर और मोटे तौर पर उन सब बातों का हमारे बिल में ध्यान रखा जायेगा।

श्री शशि भूषण : जिन लोगों के दो मकान हैं, उनके बारे में मैंने सवाल पूछा था।

श्री दलबीर सिंह : श्री शशि भूषण ने कुछ और बातें भी कहीं हैं। वह हमेशा इस बात के खिलाफ हैं कि एक आदमी क्यों कई मकान रखता हैं, एक मकान में वह रहे और दूसरे मकान का भी फायदा उठाता रहे। कुछ लोगों ने अपनी हैसियत, सियासी हैसियत या औफिशियल हैसियत का फायदा उठाकर किसी अच्छी कालोनी में मकान, कोठी या पलाट ले लिये हैं। माननीय सदस्य का अटैक उन लोगों पर है। आज के समाज में ऐसी बात नहीं होनी चाहिये, और जिन लोगों ने ऐसा किया हैं, उनको ऐसा नहीं करना चाहिये, क्योंकि आज दुनिया आगे जा रही हैं।

यहां तक कि आज हमारे जनसंघी भाई भी प्रोग्रेसिव्जिम की बात करते हैं। श्री बड़े ने भी टेनेन्ट्स की बात कही हैं। टेनेन्ट्स की बात कभी उनके प्रोग्राम में शामिल नही थी। लेकिन आपने देखा हैं कि आज उन्होंने टेनेन्ट्स के साथ बड़ी हमदर्दी जाहिर की है। टेनेन्ट्स के साथ हमदर्दी करना कभी जनसंघ का प्रोग्राम नहीं था। वे लोग तो टेनेंट्स के नाम से चिढ़ते थे। लेकिन आज परिस्थितियां ऐसी है कि सारी दुनिया समेटकर विचारधारा इस तरफ जा रही है कि आज कोई आदमी प्रोग्रेसिव्जिम की लाइन से बच नहीं सकता। जो लोग रि-ऐक्शनरी कहलाते हैं, आज वे भी इससे बच नहीं सकते।

आज वे अपने प्लेटफार्म से, पोलटिकल फोरम से गरीबों और हरिजनों के हक में रेज्यूलूशन पास करते हैं। भले ही उनके इरादे पोलिटिकल हों, लेकिन वे उस वातावरण से बच नहीं सकते। यह उस वातावरण का दबाव और प्रैशर है कि इस किस्म के लोग भी इस तरह की बातें करने लगे हैं।

मैं माननीय सदस्य से, जो इस सदन के बहुत प्रतिष्ठित सदस्य हैं, प्रार्थना करूंगा कि चूंकि सरकार का इरादा जल्द-से-जल्द एक बिल लाने का है, इसलिये वे अपने बिल को वापस ले लें।

श्री शशि भूषण : सभापति महोदय, मुझे मंत्री महोदय के आश्वासन पर पूरी आस्था है। गरीब लोगों के साथ उन की जो हमदर्दी है, वह स्वाभाविक है, क्योंकि वह खुद उसी तबके से आते हैं, उनके लीडर हैं, और हमारे भी लीडर है। उन्होंने मेरे बिल के बारे में जो राय जाहिर की है, उनके लिए मैं उन का बहुत धन्यवाद देता हूं।

मैंने कहा था कि जो पार्लियामेंट के मेम्बर, सरकारी अधिकारी और मिनिस्टर सरकारी मकानों में रहते हैं, मगर जिन के अपने मकान हैं, जो उन्होंने दस-दस हजार रुपये के किराये पर दे रखे हैं, मुनासिब यही होगा कि वे अपने मकानों में रहें। मैं चाहता हूं कि मंत्री महोदय इस बारे में कोई विधेयक लायें। मुझे विश्वास है कि वह इस सम्बन्ध में एक लिस्ट भी सदन के सामने रखेंगे।

दिल्ली के किरायेदारों के प्रति मंत्री महोदय ने जिस हमदर्दी का इजहार किया है, उसे देख कर मुझे बहुत हौसला हुआ है। मुझे विश्वास है कि ऐसे मंत्रियों

के रहते हुए उन लोगों के मसले बहुत जल्दी हल होंगे। जहां तक झुग्गी-झोंपड़ियों का प्रश्न है वे लोग पच्चीस गज के प्लाट के मालिक भी नहीं बन पाते हैं। लेकिन जिन लोगों के पास एक हजार गज के प्लाट हैं, वे उन के मालिक बन जाते हैं। छोटे प्लाट वालों के साथ सब से ज्यादा सख्ती बरती जाती है, जबकि बड़े प्लाट वालों को बिजली और पानी आदि की सब सुविधायें दी जाती हैं। बेचारे छोटे प्लाट वालों को सुबह से शाम तक इंस्पैक्टरों के सामने परेड करनी पड़ती है। जब मंत्री महोदय को उन लोगों के साथ हमदर्दी है, तो मुझे पूरा विश्वास है कि वह इस बारे में इसी सत्र में एक विधेयक लायेंगे। (व्यवधान)

मैं श्री बड़े की भी तारीफ करता हूं कि उन्होंने मेरा समर्थन किया है। पिछली बार मैं उन की कृपा से इस सदन में आया था। मैं उन का धन्यवाद देता हूं।

मैं प्रार्थना करता हूं कि मुझे अपने विधेयक को वापिस लेने की अनुमति दी जाये।

MR. CHAIRMAN: The question is:

"That leave be granted to Shri Shashi Bhushan to withdraw the Bill further to amend the Delhi Rent Control Act, 1958."

The motion was adopted.

SHRI SHASHI BHUSHAN: withdraw the Bill.

17.53 hrs.

CONSTITUTION (AMENDMENT) BILL

(*Amendment of article 80 and omission of Fourth Schedule*)

SHRI DINESH CHANDRA GOSWAMI (Gauhati): I beg to move:

"That the Bill further to amend the Constitution of India be taken into consideration."

My Bill calls for an amendment of Article 80 and the Fourth Schedule of the Constitution. Now, Art. 80 of the Constitution deals with representation to Rajya Sabha and Art. 80(1) states:

"The Council of States shall consist of—

(a) twelve members to be nominated by the President in accordance with the provisions of clause (3); and

(b) not more than two hundred and thirty-eight representatives of the States and of the Union territories."

Of these 238 representatives, the allocation of seats in the Council of States is made according to sub-clause (2) of Art. 80 which states:

"The allocation of seats in the Council of States to be filled by representatives of the States and of the Union territories shall be in accordance with the provisions in that behalf contained in the Fourth Schedule."

In the Fourth Schedule, the allocations have been made and at the present moment, the strength of the Council of States is 231 and from a perusal of the Fourth Schedule you will find that the representation of ten States comes to 40 and representation of four Union territories comes to 5. That means that ten States and four Union territories contribute to the Council of States 45 representatives whereas 11 States contribute to the Council of States representatives. I have by this amendment sought for an amendment of Article 80 and I have said that Council of States should consist of 12 members to be nominated by the President in accordance with the provision of clause 2 as is the existing provision. But what I have asked for and what is important in the Bill is that there should be equal repre-