

[Mr. Speaker.]

an amendment, he must table an amendment. Originally four or five hours were allotted to this Bill; now it has been raised to 7 hours, and I have always got discretion to allow one more hour.

Shri Satya Narayan Sinha: It is only being referred to a Joint Committee.

Mr. Speaker: Yes, the Bill is not disposed of clause by clause now. It is going to a Joint Committee.

So far as the other half hour is concerned, it is always within my discretion to allow it.

The question is:

"That this House agrees with the Twenty-ninth Report of the Business Advisory Committee presented to the House on the 10th September, 1958."

The motion was adopted.

12.07 hrs.

DELHI RENT CONTROL BILL—
contd.

Mr. Speaker: The House will now proceed with further consideration of the motion moved by Shri Datar on 10th September, 1958 to refer the Delhi Rent Control Bill to a Joint Committee. Out of 7 hours allotted, 5 hours and 45 minutes remain. That means the debate will go on for the whole day today and also sometime tomorrow.

Shri V. P. Nayar (Quilon): Provided quorum is there.

Mr. Speaker: I shall request the hon. Minister to reply tomorrow. Let us carry on as long as we can today.

Shri Prabhat Kar (Hooghly): The time allotted must be extended by an hour.

Mr. Speaker: If hon. Members are willing to sit longer, I have no objection.

Shri P. S. Daulta may now continue his speech.

Shri P. S. Daulta (Jhajjar): I was submitting yesterday that it was the tenant only who wanted a change in the law. The Minister of State in the Ministry of Home Affairs says that he is here with a Bill which is for both the tenant and the landlord. I submitted that this Bill was only for the landlord. I was explaining why this was only for the landlord and while doing so, I submitted that because the situation so far as accommodation was concerned was very tight, it could not be eased without constructing new houses, and private individuals could not do so when the cost of living was so high and the saving, if any, was very poor and the prices of materials were beyond their purchasing power. Then the only alternatives are either that the State should construct buildings, as is done in socialist countries for their citizens, or private investment should be allowed to build houses, as is done in capitalist countries. Therefore, our Government have come and requested the private investors, men with money, to build houses. That is why I say that this Bill is a Bill for the landlords. The very Statement of Objects and Reasons makes it clear. I refer to paragraph 2(a) thereof.

"(a) to devise a suitable machinery for expeditious adjudication of proceedings between landlords and tenants;"

There was a longstanding complaint of the landlords that they cannot eject the tenants easily and it takes a long time. As the hon. Minister of State in his speech has said, so many proceedings are pending and it takes a long time and the trials are protracted, so they were in search of a machinery whereby these proceedings could be disposed of very quickly. So, the first object of Government is to provide a machinery through which they—the

landlords—could eject the tenants, because proceedings between the landlords and the tenants are generally for ejection or for the realisation of arrears of rent.

My hon. friend the Minister has got the statistics of the litigation between landlords and tenants in Delhi. I want to know in how many cases the landlord is the defendant and in how many cases he is the plaintiff. You will find that in 98 per cent. of the cases, the landlord is the plaintiff. In civil and criminal law there was a good feature. In criminal law we had many things for the accused and in civil law many things for the defendant. But, we find that the tendency on the part of Government lately has been to take away the rights of the accused on the criminal side and the rights of the defendant on the civil side. There have been amendments, in order to help the plaintiff, by-passing the ordinary civil courts every day. The other day we had the Eviction Bill. The civil court was by-passed in that. Today we have another Bill in which the civil court is by-passed. These by-passings or safeguards are provided by Government in the name of a machinery for the quick disposal of the thing. So, the first object is secured by this machinery by-passing the civil law. I would request the Members of the Joint Committee to see that these controllers are not given a free hand and that some sort of advisory committees are associated with these controllers.

The second object they say is very good and interesting. It is:

“to provide for the determination of the standard rent payable by tenants of the various categories of premises which should be fair to the tenants, and at the same time, provide incentive for keeping the existing houses in good repairs, and for further investment in house construction;”

They want to do a thing which is impossible. They say that they want to provide fair rent to the tenant and

that fair rent to the tenant should, at the same time, give an incentive to the landlord to build houses. If the rent is fair to the tenant in the circumstances in which we are—the condition of demand of supply remaining the same—it has to be fixed according to the paying capacity which is going down and down because the cost of living is going up and up. In no case, it should be more than 10 per cent. of his income. If the rent is fair to the tenant, it cannot produce any incentive to the landlord to invest money because the investment field being vast he will come to invest only when he gets a lucrative return. So, Government have come forward with a Bill which provides a rent which will produce the incentive to build new houses.

In this connection I want to refer to clause 2, 6 and Second Schedule which deal with standard rent. Clause 6 says how far it is fair rent to the tenant. According to clause 6, the houses of the landlords have been divided into three categories in point of time. The first category of houses are those which were rented before the 2nd June, 1944; the second category is of those houses which were rented after 2nd June, 1944 and before the 2nd June, 1951; and the third category, those houses which were rented after 1951.

Now, let us take the first category. Houses built before 1944 will have a standard rent which will be the basic rent plus 10 per cent. And, the basic rent includes 12½ per cent. increment in residential houses and 15 per cent. increment in business premises that has already been given to them. This seemingly 10 per cent., in some cases, will amount to 32 per cent. and in other cases to a bit lower.

How were those houses built then? They were built mostly when the labourer used to charge for the whole day 5 annas or 6 annas, when the prices of the raw material and land were very low. And, there are in

[Shri P. S. Daulta.]

Delhi many landlords who have realised at least 100 times the cost of the houses they built somewhere in the olden days. There was absolutely no justification for increasing their rents. There ought to have been a reduction. But why has this been done? Because the prices of the materials for repairs have gone up and we want to give them more money for repairs.

Please come to clause 43 which deals with repairs. It reads:

"Every landlord shall be bound to keep the premises in good and tenantable repairs, except in cases where the tenant has undertaken by agreement to keep the premises in repairs."

They are increasing the rent on the one hand, and, on the other, there is a suggestion to the landlords to enter into agreements with the tenants and shift this burden of repairs also on to the tenants. I would request the Members of the Joint Committee never to allow it. They should change it and say that in no case the repair has to be done by the tenant. There was no justification in the first category to increase the rent.

Now, coming to the second category, with regard to the houses which were built or rented after 1944 and before 1951. That again has been divided into two categories; one where the rent was determined under the Delhi and Ajmer-Merwara Rent Control Act or under the Delhi and Ajmer Rent Control Act. When the rents were determined at that time, it was basic rent plus 10 per cent. increment. If not determined then, it is 8½ per cent. more. In the second category also there is an increment but it is not 10 per cent. This category has also got previous increments, and they would benefit up to 8½ per cent.

Now, coming to the third category, we find a very interesting thing. In

this category, we find comparatively new houses or brand new houses. In the cases of houses built after 1951 but before 1955, for 7 years no provision of this Act will apply to them in respect of standard rent. Whatever exorbitant rent they were charging for the month of March, 1958 has been regularised. That rate of rent was fixed when the demand was high and the supply was very low and the position was very acute; the landlord demanded an exorbitant rent. When people are thinking that some relief would come to them, Government have regularised this rent for 7 years in the first category; and then, in the case of houses built after 1955 or which are to be built now, for five years again they will be entitled to charge the rent which is settled between the landlord and the tenant under the law of demand and supply.

Thus, there is not a single category of landlords who do not get something or other from this law. For the older houses, it is 10 per cent. or seemingly 10 per cent.; for those which were built later on, for 7 years or 5 years, a clean cheque and after 5 years or 7 years, they will get 8½ per cent. more. How is that cost going to be reasonable and how is it to be ascertained. There is nothing clear in this. There can be two ways. The P.W.D. may do it; they may classify it into different categories, A, B or C according to the material or the landlord goes to the Controller. I do not know how they will provide.

Mr. Speaker: The hon. Member's time is up.

Shri P. S. Daulta: The hon. Minister took one hour. I shall finish in five minutes.

Mr. Speaker: Can each hon. Member say that the Minister took one hour? The Minister takes one hour on behalf of all the Members who speak.

Shri P. S. Daulta: From the Minister's side also, they will speak. So far

as the rent is concerned, all categories of landlords are to get something and when this Bill is passed, thousands and thousands of rupees will go from the pockets of the tenants to the landlords. I put a simple question. Will there be any single tenant in Delhi, who, after the passing of this Bill will pay less than what he pays today? Give me a single instance. Then why say that it is going to be fair rent for the tenant and talk of forcing the landlords and so on? The question of the tenant's security was referred to—security of tenure. There is a strange sentence. I do not know how it has crept in. How dare they say so? All the provisions which the present Act has got enabling the landlord to eject his tenant have been incorporated in this Bill. The only change is the addition of two new grounds. One is that if a tenant enters into a partnership, it will amount to sub-tenancy and he will be liable to be ejected. Under the previous law, a landlord or a member of his family could get a tenant ejected. Now, a new thing has come: 'any person for whose benefit it is held'. All those provisions for ejection plus two more have been put in. This is the sense of security that they are giving to the tenant!

Then, there is clause 10. As soon as the landlord puts an application for a lawful increment, he will get a provisional increased rent from the very day he puts his application. He should get some increase if he makes some alterations.

Then, they say: we have provided that no *pugree* will be allowed. Previously, it was not the law that *pugree* should be taken or realised. But the demand and supply situation will continue like that and people will pay *pugree* but because it is a concealed affair, a *chora-chori* affair, it cannot be proved in court. So, this provision is illusory.

My friend was eloquent about restitution. If a landlord ejected a tenant and after four or five months it is proved that it was not a *bona fide*

ejection and he is not using the house for his personal use, restitution is provided for. Sir, I was ejected from my house in 1947.

Mr. Speaker: In Delhi?

Shri P. S. Daulta: In Rohtak. This restitution law was there. But within fifteen days my landlord who came on pension handed it over to another man. I thought of filing a case but I thought: I have got a house; why should I worry. A person does not live on road for six or seven months. As soon as a tenant is ejected, he will go and find another house by paying *pugree* and when once he is settled, he will not come to see what his old landlord is doing. A tenant once ejected, is ejected for good. I challenge my hon. friend to let me know how many restitution cases are there even though there is such a provision in the present law. Let him give me a single instance in the entire Delhi courts.

About this clause 52, I am subject to correction. The Evacuee Property Acts perhaps safeguard and these provisions may not apply to those houses which were purchased and they are now the full owners. If those houses are let out in rent,—there are quite a number of those houses,—then they will be outside the purview of this clause. It is a very difficult thing.

So, my humble submission is that this Bill is for the land-lords. Will this Government ever dare for giving relief to the tenants in urban areas at the cost of the ownership of their land-lords? My answer is: no; they could not. That is the class character of this Government. I want to refer to the book of the beloved Prime Minister—Discovery of India. Who will inherit power in India after the Britishers? He asks that question and replies: the Indian bania. These people would liquidate the feudal lords of Jodhpur, Bharatpur, Patiala and so on. But they could not touch their own lands, which are of this class. If these families and Channa

[Shri P. S. Daulta.]

Lals and Shoba Singhs are to be liquidated, people shall have to wait till the time we come into power.

श्रीमती सुभद्रा जोशी (धन्वाला) : अध्यक्ष महोदय, कई वर्षों से इन्तजार हो रहा था कि किरायेदारों के लिये प्राय यहाँ पर कोई बिल लाने वाले हैं। कई वर्षों से किरायेदार जद्दोजहद कर रहे थे, बहुत बहुत कमेटियाँ बनीं और बहुत बहुत उस पर विचार हुआ। किरायेदारों की बहुत बहुत एसोसियेशंस बनीं और बहुत बहुत डेपुटेशंस गये हुकूमत के पास और आज जब यह बिल प्राया तो ऐसा मालूम हुआ जैसे कि किरायेदारों पर वज्रपात हो गया। मैंने अभी कल और आज उधर की ओर बैठने वाले धानरेबुल मेम्बर की स्पीच सुनी जिन्होंने यह कहा कि यह लैंडलाइंड्स का बिल है। मैं इस में उनके साथ बिलकुल मुतफिक हूँ क्योंकि इतने असें से दिल्ली के किरायेदारों को जो परेशानी हुई उसका किसे धन्दाजा है? अध्यक्ष महोदय यह बिल तो देख कर ऐसा मालूम हुआ कि जिन लोगों ने इस बिल को ड्राफ्ट किया उनको किरायेदारों की तकलीफों का कतई धन्दाजा नहीं था क्योंकि वे लोग इस्टेट आफिसर के घरों में रहते हैं जैसे कि हम सब लोग रहते हैं और अगर इस्टेट आफिसर हमारे साथ वही सलूक करे जो दिल्ली में मकानमालिक अपने किरायेदारों के साथ करते हैं तो हम लोगों को धन्दाजा हो कि किरायेदार कितनी तकलीफ में रहते हैं।

यहाँ पर मुकद्दमों की बात होती है। हम लोग जानते हैं कि नामनुसिब किराया देने के बाद भी जब उसको निकालने का सवाल होता है तो कितने किरायेदारों पर मुकद्दमे होते हैं मकानों के? बहुत कम किरायेदार ऐसे होते हैं जिन पर मुकद्दमा होता है, ज्यादा तादाद तो उनकी होती है जिनको कि मारपीट कर जैसे ही निकाल दिया जाता है। बेशुमार श्रीमती धावमी जिनको कि धमका कर, मारपीट

करके, पैसा देकर लोगों को बुला कर उनको ही निकलवा दिया जाता है। पुलिस के जरिये और जैसे भी लोगों को हायर करके उनसे मारपीट करवा कर निकाल दिया जाता है। कई किरायेदार ऐसे होते हैं जिनको कि एक पानेदार और एक हेड कान्स्टेबुल की एक धमकी से बाहर निकाल दिया जाता है। बहुत सारे किरायेदार ऐसे होते हैं जिनको कि क्रिस्म क्रिस्म के इल्लखाम लगाकर, चोरी के इलाजाम में पकड़वा दिया जाता है, जिनके कि वारंट आसाम से, 50 पी० से पंजाब से और दूर दूर जगहों से शूटे खिलाफ वारंट ले लिये जाते हैं। क्या वे विचारे अपने डिफेंस में अदालत में बक्रील साहब को ले जा सकते हैं। आज उन लोगों की पुकार को लेकर यहाँ पर क्रिस्म क्रिस्म की एसोसियेशंस बनीं और उन्होंने अपनी तकलीफें और परेशानियाँ गवर्नमेंट के सामने रखीं लेकिन मुझे यह कहना पड़ता है कि प्राय अभी तक उसका कोई इलाज नहीं कर पाये हैं। आज किरायेदारों की सबसे बड़ी परेशानी और तकलीफ उनकी मकानों से बंदखली है। आज दिल्ली के बेशुमार मकान मालिक किरायेदारों को निकाल रहे हैं। वे यह कह कर कि हमें खुद अपने लिये मकान चाहिये किरायेदार से मकान खाली करवा लेते हैं। इस सिलसिले में मैं सदन और मंत्री महोदय को याद दिलाना चाहती हूँ कि यहाँ पर (दिल्ली में) इस चीज की जरूरत समझी गई कि एक Ordinance जारी किया जाय जिससे कि दिल्ली के बेशुमार एविकशंस को एकदम से रोका जाय, फौरन चौबीस घंटों के अन्दर रोका जाय और दिल्ली स्टेट में और दिल्ली ऐडमिनिस्ट्रेशन में यह चीज मांगी कि इसके लिये एक बिल पास किया जाय। उस बिलनेन्स की मांग के बाद भी एक साल लगा जिसके बाद कि यह बिल प्राया जो इन किरायेदारों को टेम्पोरेरी रीलीफ देता है। उसमें एक क्लॉज था कि मकान

मालिक किरायेदार को धपने लिये सठीघेंट एकोमोवेशन न होने पर निकाल सकता था। हमने बहुत कोशिश की कि किसी तरीके से इस बिल को उस बिल में से निकाल दिया जाये और मुझे क्षुणी है उस वक्त जो हमारे बक्स और हाउसिंग के मिनिस्टर थे, जिन्होंने वह बिल पेश किया था, वह उम वक्त उस चीज को एलिमिनेट नहीं करना चाहते थे, पर हमारे होम मिनिस्टर एलिमिनेट करने के लिये मदद करना चाहते थे। लेकिन आज इस बिल में उस चीज पर बिल्कुल पानी फिर गया। कहा गया है कि जो पुराना ऐक्ट है वह थोड़ी देर और रहेगा और उसको वह टच नहीं करेगा। पर वह तो पहले ही खत्म होने वाला है। हम लोग सोचते तो यह थे कि यह जो टेम्पोरेरी ऐक्ट थाया है उसके बाद कुछ और खोज की जायेगी और कोई इससे बेहतर ऐक्ट थायेगा जो किरायेदारों को रिलीफ देगा। मुझे तो इस बात का प्रफसोस है कि इस चीज को इस बिल में कतई नजरन्दाज कर दिया गया है। जो टेम्पोरेरी ऐक्ट बन। था उसमें प्रेमिसेज की डेफीनीशन में एक बैंकट साइट इन्क्लूड किया गया था दिल्ली में कम से कम ५०,००० लोग ऐसे हैं जो दूसरों की जमीनों पर धपने मकान बना कर आज भी रह रहे हैं। इनको धमलेदार कहा जाता है। इन लोगों के इविकान हो रहे थे और उनको कानून से कोई मदद नहीं मिल रही थी। दिल्ली के चीफ कमिश्नर जो बहुत कातिकारी नहीं हैं, उन्होंने भी बहुत कोशिश की कि किसी तरह से इन इविकान्स को रोक सकें। वह सिर्फ इसीलिये यह नहीं करना चाहते थे कि ये लोग गरीब धादमी हैं, बल्कि इसलिये भी कि दिल्ली में मकानों की पहले ही बहुत कमी है और दिल्ली की हुकूमत के पास कोई ऐसा कानून नहीं है कि वह इन लोगों को मकान दे सके।

धामी बोर्डे दिन पहले धापने कानून पास किया कि जो गवर्नमेंट के प्रेमिसेज हैं उनसे

धाप लोगों को निकाल सकते हैं। यहां पर फिगर्स कोट हुई जिनसे मालूम हुआ कि ऐसे लोगों की तादाद हजारों में है जिनको निकालने को पावर गवर्नमेंट ने की है। पर हमने उस पर कोई ऐतराज नहीं किया क्योंकि यह पावर गवर्नमेंट को है। जब वह उस पावर को इस्तेमाल करेगी तो वह लोगों की चीज पुकार मुन सकती है और फरियाद मुन सकती है। हम लोग भी जा कर उससे धरील कर सकते हैं। पर यहां तो धाप यह पावर उन लोगों को दे रहे हैं जो कि प्राइवेट मकान मालिक हैं जो कि किरायेदारों का खून बूसते रहे हैं और जिनके सामने पैसा बनाने के धलावा और कोर्ट चीज नहीं है। तो यह चीज मेरी समझ में नहीं आती। मुझे इस बात का प्रफसोस है कि पहले धापने जो धमलेदारों को रिलीफ दिया था उसको अब डेफीनीशन में से हटा दिया है।

इसके साथ दूसरी भी कुछ चीजें हैं जिनके लिये मुझे प्रफसोस है

Shri Naushir Bharucha (East Khandesh): What is the use of your aphsor, if you are going to vote for the Bill?

Shri P. S. Daulta: No, she will vote with us.

धीमली मुम। बोधी : दूसरी एक चीज से मुझे बहुत ताग्जुब है और वह इस चीज से कि धापने इस बिल में बोना-फायडी जरूरत की हालत में मकान खाली कराने की इजाजत दे दी है। किरायेदारों को इस कलाज से बहुत तकलीफ है। हम लेंडलाईंस से सब कुछ नहीं ले लेना चाहते लेकिन जब इतनी जहोजहद के बाद यह बिल थाया, इतनी परेशानी के बाद यह बिल थाया, तो मेरे मन में यह बात धायी कि इस तरह के बिल की बात करना बेकार ही है। मुझे ऐसा लगा कि मकान मालिकों और

[श्रीमती सुमद्रा जोशी]

किरायेदारों के तात्कालिक को कोई रेग्युलेट कर नहीं सकता। अगर हमारी सोशलिस्ट हुकूमत ऐसा नहीं कर सकती तो कौन कर सकता है। तो मेरे मन में यह बात आयी कि हमको एक फारमूला ईजाद करना चाहिये। वह यह कि जब किरायेदार मकान की कीमत घटा कर चुके तो किरायेदार को मकान मालिक बना देना चाहिये और उसको नहीं निकाला जाना चाहिये। मुझे तो इनके मानी नहीं समझ में आते कि किस तरह से हम टिनेन्ट्स को प्रोटेक्शन दे रहे हैं। आपने पिछली बरसों के लिये किराये रेग्युलेट किये थे पर प्रागे के लिये कुनों छूट दे दी यो कि जो चांटे मो लो। हमने समझा था कि पहले कानून का पीरियड खत्म होने वाला है, हमारी हुकूमत किरायेदारों की इस तकलीफ को महसूस करेगी और जो पहले छूट दे दी थी उससे किरायेदारों की तकलीफ बढ़ी है, उस तरह को गलती प्रागे नहीं होगी। पर हम देखते हैं कि जो कानून बना उसमें यह है कि जितना चाहो लो। जो छीन लिया वह तो तुम्हारा ही गया और प्रागे जो छीन ले वह भी तुम्हारा। आज कोई मेरा सामान छीन ले मेरी किसी परेशानी और मजबूरी की वजह से, और मैं फरियाद ले कर जाऊं तो हमारे होम मिनिस्टर साहब कहें कि इसने जो छीन लिया वह तो इसका और उसको और प्रागे छीनने की इजाजत दे दें। यह बात तो इस तरह की हुई। कहा जाता है कि इससे मकान मालिकों को इन्टेन्टिव मिलेगा। आज हम प्राइवेट एंटरप्राइज में ज्यादा से ज्यादा बखल दे रहे हैं और खुराक का मसला और मकान का मसला ऐसा नहीं है कि जहां पर लोगों को इस तरह की खुली छूट दे दी जाये।

अक्सर मकान मालिकों की तरफ से यह प्ली ली जाती है कि इन मकान मालिकों में बेशुमार विधवायें हैं जिनकी कमाई का

कोई धौर जरिया नहीं है, सिर्फ एक कोठरी से उनकी धामदनी होती है। पर मकान मालिकों में ही सिर्फ विधवायों की गिनती बहुत ज्यादा नहीं है। किरायेदार भी बेशुमार तादाद में विधवा बहिन हैं यह मैं होम मिनिस्टर साहब से भर्ज करना चाहती हूँ। आज ही यह रहा है कि किसी ने एक मकान बना लिया, बरसों उसका किराया लिया जा रहा है। दिल्ली में किराया ज्यादा होने की वजह से बाहर के पैसे वाले एट्रेंट हूये और वे पैसे की पैलियां लेकर प्राये और उन्होंने जमीनों खरीदी और मकान बनाये और जो यहां पर पहले से ही जमीन की दिक्कत थी उसको और बढ़ा दिया। जो पहले से मकानों की किल्लत थी उसको इन लोगों ने और बढ़ा दिया। और आज प्राप ने कह दिया कि उन लोगों से कि जो तुम ने किया वह बहुत भ्रच्छा किया, पांच, दस बरस तुम को और छुट्टी है जो चाहो लेते जाओ। तो हम लोग इस बिल को देख कर परेशान हैं और यह हमारी समझ में नहीं आता।

अभी एक माननीय सदस्य ने सिलेक्ट कमेटी के सदस्यों से रिक्वेस्ट की कि वे इसमें कुछ सुधार कर सकेंगे। लेकिन मुझ को उम्मीद नहीं कि सिलेक्ट कमेटी इसमें कुछ सुधार कर सकेगी क्योंकि यह तो शुरू से प्राखिर तक गलत है, और इतना नामुनासिब है कि सिलेक्ट कमेटी इसकी कौन कौन सी साइन बदलेगी, और कौन कौन से इसमें बेंज करेगी। ऐसा करना बहुत मुश्किल है। इस लिये मैं होम मिनिस्टर साहब से दरख्वास्त करूंगी कि सिलेक्ट कमेटी के प्रलावा भी वे देखें कि इसको किस तरह से ठीक कर सकते हैं।

इस बिल में गवर्नमेंट ने इस काम के लिये एक स्पीडी मैशिनरी बना दी है। अभी तक तो यह होता था कि किरायेदार

अदायत में बार बार जाता था और किसी तरह से साल दो साल निकाल देता था। हमारे पार्लियामेंट के मुतालिक जो रिपटीशन होते हैं उनमें पांच पांच साल लग जाते हैं। तो इसी तरह से बहुत से किरायेदार भी मकानों में बैठे रहते थे। पर यह जो मैशिनरी बना दी गयी है यह इस काम को तेजी से करेगी और निकलने वालों की तादाद बेशुमार बढ़ जायेगी। अभी तो सिविल जज इस काम को करते हैं। उनके पास सिर्फ यही काम तो होता नहीं और भी बहुत से काम रहते हैं। लेकिन यह जो नई मैशिनरी बनायी जायेगी इसको तो मकान मालिकों का भगवान बना दिया गया है, क्योंकि इस के पास तो किरायेदारों को निकालने के सिवा और कोई काम ही नहीं रहेगा। वह रोज रोज इसी काम को किया करेगी। इसलिये मेरी होम मिनिस्टर साहब से दरखास्त है कि इस बिल को अभी भी ठीक करने की कोशिश करें, इसके सिवा और कोई इलाज नहीं हो सकता। इस बिल से दिल्ली के किरायेदारों को बहुत मायूसी हुई है, और हम लोगों को भी जिन्होंने बरसों तक इस काम के लिये कोशिश की बहुत मायूसी हुई है। और जो आपने टिनेन्ट्स को प्रोटेक्शन दे रखा था उस पर तो इस बिल से कतई पानी फिर गया है। आपने जो पहले १०० रुपये तक के किरायेदार को प्रोटेक्शन दिया था वह भी इस बिल में गायब है। अब उसको भी प्रोटेक्शन नहीं रहेगा। उसको जो पहले प्रोटेक्शन मिला हुआ था वह भी इस कानून से खत्म हो जायेगा। मैं पूछती हूँ कि किसने इस बिल की मांग की थी, कौन इसके लिये आपके पास आया था, किसने इसके लिये ऐंजीटेशन किया था? किरायेदारों ने जो कि बेहद परेशान हैं और जिनकी गिनती दिल्ली में हजारों में है। लेकिन जो आज आप बिल लाये हैं उससे जैसा कि मैं ने पहले कहा, दिल्ली के किरायेदारों की तकलीफ बढ़ जायेगी। मैं दरखास्त

करती हूँ कि आप इस पर सोचें, और इस बिल को ठीक करने की कोशिश करें और उनकी उम्मीदों पर पावी न करें।

Mr. Speaker: Now, Dr. Sushila Nayar. Thereafter, I shall call Shri Radha Raman and Shri Naval Prabhakar. They are natives of Delhi. Of course, I shall call others also.

Shri Vajpayee (Balrampur): We also want to speak.

Mr. Speaker: I shall call other hon. Members also.

डा० सुशोला नायर (सांसी) : माननीय अध्यक्ष महोदय, जो कानून सदन के सामने रखा गया है, उस में सुधार की काफी गुंजायश है, इस से मैं सहमत हूँ। इसके साथ मैं यह भी कहना चाहती हूँ कि सरकार के सामने हर एक सवाल के दोनों पहलू रहने चाहिये और यह कानून बनाते वक्त भी दोनों पहलू सामने रखे गये हूँ। इस बिल के अनुसार एविकेशन के लिये जो स्पीडी मशीनरी बनाई गई है, उस में कोई बहुत बड़ा दोष नहीं देखती हूँ, क्योंकि आज जिन जगहों पर घन-अथाराइज्ड आकुपेशन किया गया है, वहां घन-अथाराइज्ड आकुपेट्स को—अनधिकृत तौर पर कब्जा करने वालों को—भी कोई नहीं निकाल सकता है।

Shri P. S. Daulta: There is a separate law for that.

डा० सुशोला नायर : मैं जानती हूँ कि अस्पतालों और स्कूलों की जगह पर घन-अथाराइज्ड आकुपेशन किया जाता है, लेकिन उस जगह को खाली नहीं कराया जा सकता है। मैं जानती हूँ कि कई गरीब छोटे टीचरों को इस कारण से बड़ी तकलीफ होती है। एक टीचर बदल जाता है। उस की जगह दूसरे टीचर को आकर रहना है, लेकिन पहला टीचर नहीं निकलता है। वह क्या करे? सरकार कहती है स्कूल की मनेजिंग कमेटी

[डा० सुशीला नायर]

कहती है कि हमारे सामने कोई रास्ता नहीं है कि हम यह मकान खाली करवा कर उस टीचर को दे सकें जिस को कि यहां रहना चाहिये। भ्रष्टतालों की नसिख के किस्से मेरे पास हैं। एक नर्स बर्खास्त हो जाती है। या रिटायर हो जाती है। वह अपने मकान से निकलती नहीं है। जिस नर्स नर्स को घ्रा कर भ्रष्टताल में काम करना है, उस का वहां रहना जरूरी है, लेकिन वह नहीं रह सकती है। मैनजमेंट कहता है कि "बहन जी, हम क्या करें? हमारे पास कोई रास्ता नहीं है जिस से हम मकान खाली करवा सकें"। मैं समझती हूँ कि ऐसे केसिज में, जहां अनधिकृत लोग घ्रा कर बैठ जाते हैं, बैठे रहते हैं, खाली नहीं करते हैं, जगह खाली कराने के लिये स्पीडी मशीनरी का होना आवश्यक है और वह इस बिल में रखी गई है, यह एक बहुत योग्य काम किया गया है। लेकिन मिनिस्टर साहब को यह देखना है कि जब यह मशीनरी इसी काम के लिये है कि विशेष परिस्थिति में लोगों को निकालना है। जैसा कि भ्रमी सुमद्रा जी ने कहा है, कहीं ऐसा न हो कि यह लैंड-लार्ड्स की मशीन बन जाय—कहीं लैंड-लार्ड्स को सेविका न बन जाय और वह कहीं बिना डिस्क्रिमिनेशन, जहां जिस को चाहे, उठा उठा कर निकालने न लगे और इन बेचारों को कह दिया जाय कि तुम वापिस कब्जा लेने के लिये मुकदमा लड़ते रहो। जाहिर है कि उन लोगों के पास मुकदमा सड़ने की ताकत नहीं है।

घ्राज किराये दार को निकालना एक जहमख है, कठिनाई की बात है। उस में कम से कम दो साल लग जाते हैं। तो क्या घ्राज दिल्ली की भ्रदासतों में पांच छः हजार केसिज एविकेशन के पड़े हुये हैं, ऐसा मुझे बचाया गया है। ऐसी सूरत में मिनिस्टर महोदय से मेरा यह निवेदन है कि उन में कुछ ऐसे केसिज हैं, जिन को इस कानून के पास होने के बाद प्रोटेक्शन मिलेगी। क्या मिनिस्टर महोदय से यह कहना कुछ

बहुत बड़ी मांग होगी कि जब तक नया कानून लागू होता है, तब तक ये पांच छः हजार केसिज मुस्तबी कर दिये जायें और उन लोगों को एविकेशन से बचा लिया जाय? यह एक मुनासिब मांग है और मेरा ख्याल है कि मिनिस्टर महोदय इस की तरफ तवज्जह देंगे। मैं समझती हूँ कि इस कानून के लागू होने में दो चार महीने लग जायेंगे—दिसम्बर, जनवरी घ्रा जायगा, ऐसा मुना जाता है। तो इन दो चार महीनों में कोई बहुत बड़ा नुकसान नहीं हो जाने वाला है। मालिक-मकानों ने जहां साल-साल, दो दो साल तक पहले मुकदमे लड़े हैं, वहां दो चार महीने और ठहरने से कोई बहुत बड़ा फर्क नहीं पड़ने वाला है। भ्रगर इन केसिज को मुस्तबी कर दिया जाता है, तो जिन लोगों को घ्राज के कानून के मुताबिक निकाला जा रहा है और भ्राने वाले कानून से जिन की रक्षा हो सकती है, कम से कम उनको इतनी सुरक्षा मिल जायगी, और जिन्हें वह सुरक्षा नहीं मिलने वाली होगी, उन्हें भी कम से कम नई जगह ढूँढने के लिये दो चार महीने का समय मिल जायगा। इस लिये भ्रगर इन केसिज की तरफ मिनिस्टर महोदय तवज्जह दे सकें, तो भ्रच्छी बात होगी।

जहां तक किराये का सवाल है, यह घ्राशा रखना कि कानून बनाने से पगड़ी बन्द हो जायगी, मेरा ख्याल है कि यह कुछ बहुत रीयलैस्टिक थ्यू नहीं है। इस वक्त दिल्ली में ऐसे मकान बने हैं, जिन के लिये लोगों ने पांच पांच साल का किराया एडवांस—पगड़ी के तरीके से—वसूल किया है, जिसका नतीजा यह है कि भ्रगले पांच साल में उन को मुफ्त की सारी घ्रामदनी होने वाली है, उन को नफ़ा ही नफ़ा है। जो एडवांस लिया है, उससे मकान का खर्च वसूल हो गया और उनको सिर्फ़ जमीन की कीमत देनी पड़ी होगी। इस कानून से पगड़ियां बन्द हो जायेंगी, ऐसा मुझे नजर नहीं आता है। मुझे तो लगता

है कि पगड़ियों को बन्ध करने का एक ही तरीका हो सकता है और वह यह है कि अधिक से अधिक कंस्ट्रक्शन गवर्नमेंट खुद करे। कम से कम भाज जितने सरकारी नौकर हैं—स्कूलों में, अस्पतालों में और दूसरी जगहों में जो सरकारी नौकर हैं—उन सब लोगों को जरूरत के लिये मकान सरकार के पास होने चाहिये, इस में मुझे शक नहीं है। भाज क्या होता है? बड़े भ्रष्टारों के लिये तो मकान बन जाते हैं, लेकिन जो क्लास फ़ोर के लोग हैं—वे चाहे अस्पताल में हों, स्कूल में हों या कालेज में हों—उन के लिये एकामोडेशन काफ़ी नहीं है। आप स्वीपर्स को देखिये, जमादारों को देखिये, उनके लिये आवश्यक एकामोडेशन नहीं है। इस सदन में कई दफ़ा यह चर्चा हुई है कि भ्रष्ट-भ्रष्टाराइज्ड स्ट्रक्चर्स बढ़ते जा रहे हैं। मुझे भी इस बात का भ्रष्टोस है कि भ्रष्ट-भ्रष्टाराइज्ड स्ट्रक्चर्स खड़े होते हैं और नए नए स्लम्ज बनते जाते हैं, बढ़ते जाते हैं। लेकिन आप विचार करें कि ऐसा क्यों होता है। नई दिल्ली में जहां बापू जी आ कर रहा करते थे, वहां पर एक भंगी कालोनी है, बाल्मीकी मन्दिर है। १९५० में हम में से कुछ लोगों ने यह ख्याल किया कि इस जगह के पीछे गन्दी गन्दी झोंपड़ियां हों, स्लम्ज हों, लोग बुरी कन्डीशन में रहते हों, यह कोई अच्छी बात नहीं है। कई लोगों ने मिल मिल कर मेहनत की और स्वीपर्स के लिये ४०० क्वाटर्स बन गए। उन लोगों को वहां बसा दिया गया, लेकिन जो पुरानी झोंपड़ियां थीं, वे फिर भर गईं और बढ़ गयीं, क्यों बढ़ गईं? एक तो इस लिये कि म्यूनिसिपैलिटी ने अपनी कार्यवाही ठीक तरह से नहीं की, लेकिन असल कारण उन के बढ़ने का यह था कि वहां की गन्दी से गन्दी झोंपड़ियां भी शहर के भीतर के स्लम्ज से बेहतर थीं। जो सैकड़ों, हजारों लोग—खास कर के स्वीपर क्लास के लोग—दिल्ली शहर के भीतर के स्लम्ज में रह रहे थे, वे वहां से उठ कर इन टूटी फूटी झोंपड़ियों में, जहां सैनिटेशन बगैरह कुछ मुनासिब नहीं है, रहने लग गये, क्योंकि वहां के हालात

शहर के हालात से बहुत बेहतर हैं—कम से कम वहां की हवा तो शहर की गन्दी हवा से बेहतर है। इस लिये मैं समझती हूँ कि मकान-मालिकों को ज्यादा किराये का इन्सेन्टिव देकर मकान बनाने की जो आशा रखी गई है, वह कुछ ज्यादा मुनासिब चीज नहीं है। उस की जगह पर सरकार खुद अपने इनिशिएटिव पर ज्यादा से ज्यादा मकान बनाये। वह इस किस्म के मकान बनाये, जिस में गरीब आदमी मुनासिब किराया दे कर रह सकें और उन को हिरासमेंट करने वाला कोई न हो।

इसके साथ ही साथ यह भी जरूरी है कि सरकार के पास उन केसिज में कार्यवाही करने का अधिकार हो, पावर हो, जहां लोगों को दिल्ली में उन मकानों में रहने का अधिकार नहीं है, आवश्यकता नहीं है, मगर जो खाली इस शीक से रह रहे हैं कि दिल्ली में ही रहना है, जिन की नौकरी सत्य हो गई है, गांव में घरबार है, लेकिन वहां जाने के बदले वे हमेशा के लिये दिल्ली में बसना चाहते हैं। जिस का काम दिल्ली में है, जिस का दिल्ली में रहना जरूरी है, उन के लिये यह आवश्यक है कि सरकार खुद मुनासिब किराये के मकान बनाये और अगर किसी से बनवाना भी है, तो किराये पर काबू रखें। जहां तक दस परसेंट किराया बढ़ा कर मालिक-मकानों को प्रोत्साहन देने की बात है, वह नामुनासिब है। सरकार या खुद बनाये या एनशोभर करे कि मुनासिब किराये पर गरीब आदमी मकान में रहे और उन्हें उतना ही किराया भ्रदा करना पड़े, जितना कि उसकी ताकत में है ताकि वह अपना गुजर बसर कर सके।

इन शब्दों के साथ, अध्यक्ष महोदय, मैं फिर से माननीय मंत्री महोदय से प्रार्थना करती हूँ कि यह कानून जब तक लागू होता है तब तक के लिये पांच छः हजार केसिज जो दिल्ली की कोर्ट्स में पड़े हुये हैं उनको रकबा दिया जाये और जो भी प्रोटेशन उनको दी जा सकती है दी जाये। मैं यह भी चाहती हूँ

[श्री० सुधीला नायर]

कि ज्वॉयंट कमेटी जिसको कि यह बिल जा रहा है, इस बात की तरफ अधिक से अधिक ध्यान दे कि जहाँ धनधाधाराइज्ज धौक्यू-पेक्षन वालों को निकालना आवश्यक है, जल्दी भी निकालना आवश्यक है वहाँ जो जेन्विन केसिस है, जो सचमुच में मूसीबत के मारे हुये गरीब लोग हैं, उन लोगों को हँरास करने के लिये यह मशीनरी मकान मालिकों की कहीं टूल न बन जाये, उसका पूरा ध्यान रखा जाये ।

श्री नवल प्रभाकर (बाह्य दिल्ली-रजित-धनुसूचित जातियां) : अध्यक्ष महोदय, यह जो किराया नियंत्रण विधेयक हमारे सम्मुख उपस्थित है, उसमें सबसे पहली बात तो यह है कि दिल्ली में जो किराये के मकानों में रहते हैं, उनके अन्दर इस बिल से प्रकाशित होने के बाद कुछ ऐसी भावना पैदा हो गई है, कि उनको इससे संतोष नहीं है । मैं माननीय मंत्री महोदय से प्रार्थना करना चाहता हूँ कि जब किरायेदारों की खातिर इस बिल को यहाँ उपस्थित किया गया है, तो यह देखा जाना चाहिये कि उनको कुछ संतोष मिले, कुछ राहत मिले और उनके हितों की ओर अधिक ध्यान दिया जाये । यह बिल किरायेदारों की प्रार्थना पर ही यहाँ लाया गया है ।

वैसा कि श्रीमती सुभद्रा जोशी ने कहा मैं भी यह जरूर चाहूँगा कि यहाँ दिल्ली में बहुत बड़ी तादाद में ऐसे किरायेदार हैं जिन्होंने केवल जमीन ही किराये पर ली हुई है और वे उस पर अपने छोटे छोटे घर बना कर बैठे हुये हैं, उनको भी इस बिल में कुछ संरक्षण दिये जाने चाहिये थे, जोकि नहीं दिये गये हैं । उदाहरण के लिये मैं आपको बतलाना चाहता हूँ कि यहाँ पर एक कटड़ा गौरी शंकर है । भाव से कोई बीस बरस पहले राजस्थान के कुछ मजदूर जोकि मकान बनाने का काम करते हैं, यहाँ आये और उस जमीन पर बस गये ।

उस समय उस भूमि की कोई कीमत नहीं थी । एक रुपया महीना के ऊपर एक झोंपड़ी या एक घर बनाने के लिये उनको किराये पर मकान दिये गये । वहाँ पर उन परिवारों ने, जिन की संख्या कोई डेढ़ दो सौ है, मकान बनाये । जब उन लोगों ने मकान बना लिये तो बीरे बीरे वहाँ की धाबादी बढ़ती गई, मकान बनते गये और आज वह इलाका बीच में आ गया है । पिछले दिनों उस जगह का जो लैंड-लाई है, जोकि एक बहुत बड़ा लैंडलाई है, तथा जिसके बहुत मकान हैं और व्यापार भी वह यही करता है, उन लोगों के खिलाफ डिक्री ले ली । उस केस में दो तरह के फैसले हुये । एक जज ने एक तरह का फैसला दिया तथा दूसरे जज महोदय ने दूसरी तरह का । एक ने तो यह कहा कि जो बिल्डिंग है उसका भ्रय कदापि यह नहीं है कि जो स्ट्रक्चर होगा ऊपर बना हुआ वही बिल्डिंग होती है । वह कहते हैं कि जब तक भूमि नहीं होगी तब तक बिल्डिंग कैसे खड़ी हो सकती है । इस तरह से वह कहते हैं कि भूमि और बिल्डिंग दोनों को मिला कर बिल्डिंग बनती है । किन्तु इसके विपरीत दूसरे जज महोदय ने कहा कि बिल्डिंग का भ्रय वह स्ट्रक्चर है जोकि उस जमीन पर खड़ा किया जाता है । इसका भ्रय जमीन से बिल्कुल नहीं है । इसलिये जमीन से उसको बेदखल कर देना चाहिये । उनका यह भी कहना है कि जो दीवारें उस पर खड़ी की गई हैं उनको उठा लेना चाहिये । इस तरह के ये दो भलग भलग फैसले हैं । इसके बाद सोचा गया कि शायद गन्दी बस्तियों के बारे में जो अधिनियम बना हुआ है उसके अन्तर्गत इनको कुछ राहत मिल जाये किन्तु उसमें भी इनके लिये किसी प्रकार के संरक्षण की व्यवस्था नहीं की गई है । इस वास्ते मैं चाहता हूँ कि इस तरह के केसिस को कवर करने के लिये इसमें कुछ धारायें जोड़ दी जायें । इन लोगों के यहाँ पर बड़े बड़े नगर के नाम से बस्तियाँ बनी हुई हैं । एक ठक्कर बापा नगर है और वहाँ पर सब के सब इसी तरह के लोग रहते हैं । एक खान सिंह नगर है, वहाँ

पर भी इसी तरह के लोग बसे हुये हैं। इसी तरह से और भी जगहें हैं जहाँ पर कि इस तरह के लोग बहुत बड़ी तादाद में रहते हैं। अगर आपने इन लोगों को संरक्षण प्रदान करने की कोई व्यवस्था कर दी तो इनको बहुत संतोष मिलेगा। इनको राहत पहुँचाने का, मैं चाहता हूँ, कोई न कोई रास्ता अपनाया जाना चाहिये।

चूँकि किरायेदारों को सिर छिपाने के लिये जगह चाहिये होती है, इस लिये जब वे मकान मालिक के पास जाते हैं तो उससे प्रार्थना करते हैं कि मकान को उनको किराये पर दे दिया जाये तो मकान मालिक उनसे कहता है कि मकान बहुत बड़ा है इसलिये क्या तुम अग्ले इसको किराये पर ले सकते हो। वह व्यक्ति कहता है कि मेरे में इतनी हीमियत नहीं है कि मैं अकेला इसको किराये पर लूँ। इस पर वह मकान मालिक कहता है कि तुम किमी और किरायेदार को अपने साथ रख लो। इस पर वह किरायेदार किमी दूसरे व्यक्ति की तालाश में भागा फिरता है और जब वह दो तीन आदमियों को साथ लेकर उस मकान मालिक के पास आता है और बातचीत करता है तो मालिक मकान उसको बतलाता है कि तुम में से एक ही इस सारे मकान को किराये पर लो, फिर चाहे तुम दूसरों को अपने साथ रख लो। अगर तुम दूसरों को अपने साथ रख लो तो मुझे कोई एतगाज नहीं है लेकिन मैं अलग अलग रूमों तीनों के नाम नहीं दूँगा। मैं किमी भी एक के नाम पर रसोद दूँगा। और वह पैसा इकट्ठा करके मुझे दे सकता है और उसी के नाम पर मैं रमीद दिया करूँगा। उस समय तो मद्-भावना होती है और किरायेदारों को भी जरूरत होती है क्योंकि उनके पास सिर छिपाने के लिये कोई जगह नहीं होती है, इस वास्ते वे मान जाते हैं लेकिन कुछ वक्त बाद वह सद्भावना खत्म हो जाती है और तब मकान मालिक कहता है कि भाई तुम ने तो ये दो और किरायेदार यहाँ बसा लिये हैं,

तुमने मकान को सब-लेट कर दिया है और इस बिना पर वह उनको हंगस करना शुरू कर देता है। मैं चाहता हूँ कि ऐसे केसिम में किरायेदारों को प्रोटेक्शन देने के वास्ते इस विधेयक में कुछ न कुछ किया जाना चाहिये। मैं आपको बतलाना चाहता हूँ कि सन् १९५२ का जो विधेयक है उसमें इस तरह की बात है, उसमें इस तरह का आश्वासन दिया गया है और मैं चाहता हूँ कि अगर यह चीज प्राये भी कायम रहती अच्छा होगा।

तीसरी बात में यह कहना चाहता हूँ कि एक जमीन खरीदी जाती है और उसको खरीदा इसलिए जाता है कि वहाँ पर रिहायशी मकान बनाया जायेगा। किन्तु कुछ मकान मालिक ऐसे भी होते हैं जहाँ वहाँ पर दुकान बना लेते हैं। जब किरायेदार आता है तो वह उसको कहता है कि यह दुकान है तुम इसमें ले लो। वह बंचाग पूछता भी है कि यह प्लॉट रिहायशी मकान के लिये है या दुकान के लिये। उसको यह जवाब दिया जाता है कि आपको क्या मतलब, आप तो यह दुकान है इसको ले लो। वह व्यक्ति उसको ले लेता है। ऐसी अवस्था में जब उस व्यक्ति को उस मालिक मकान ने निकालना होता है तो वह अधिकारी वर्ग के पास चला जाता है और वहाँ से नोटिस इशू करवा लेता है। मान लीजिये कि इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की जमीन है और वह लीज पर ली हुई है और वह जमीन रिहायशी मकान के लिये दी गई है। वहाँ पर वह व्यक्ति जिसने उसको लीज पर लिया है, दुकान बना लेता है और किराये पर दे देता है। अब वह आदमी जिसने वहाँ दुकान बनाई है इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट में चला जायेगा और जाकर कहेगा कि आप इस आशय का एक नोटिस दे दें। बड़ी सरलता से वह नोटिस दे दिया जायेगा। तब वह किरायेदार को कहेगा कि क्योंकि वह रिहायशी मकान का प्लॉट है और चूँकि मेरे पास नोटिस भी आ गया है, इसलिये आप वहाँ से चले जायें। ऐसी हालत में जो पेंनेलटी इत्यादि इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट को

[श्री नवल प्रभाकर]

देनी पड़े वह उस किरायेदार को न निकालकर मकान मालिक को कहा जाये कि वह सभी पेनेलेटीस वर्गरह दे क्योंकि वह मकान मालिक का कर्त्तव्य है कि वह अपने वाले किरायेदार को बतलाये कि उसकी जो वह जगह रिहायगी काम के लिये है, धावास के लिये है, यहां पर दूकान नहीं खोली जा सकती है। इसके बाद यदि वह व्यक्ति दूकान खोलता है तो उस सूरत में जो मकान मालिक है उसका कोई दोष नहीं रह जाता है। अतः मैं यह चाहता हूँ कि इसके बारे में भी इस बिल के अन्दर कोई न कोई प्राविजन होना चाहिये।

पिछली बार जब इसी तरह के दूसरे बिल पर बहस हुई थी तब मैंने कहा था कि साधारणतः यही बात कही जाती है कि यह मकान भरा हुआ है। उस भरे हुये मकान में बहुत से किरायेदार हैं। किन्तु एक व्यक्ति जो मुकदमेबाजी में बहुत ही प्रवीण है, आता है और १०, १५ २० हजार, जितनी भी मकान की हैसियत होती है उस में वह लाभ से खरीद लेता है। मान लीजिये कि एक मकान १ लाख ६० कीमत का है, लेकिन अगर वह भरा हुआ है तो ८०,००० में भी मिल सकता है। उसको खरीद कर जो मुकदमेबाज है वह यह कहता है कि मुझे यह मकान रहने के लिये चाहिये और इस विधेयक के अनुसार मकान में रहने वालों को वह मकान खाली करना पड़ेगा। इस में इतना जरूर कर दिया गया है कि वह ३ वर्ष तक उसे बेच नहीं सकता। किन्तु जब वह खाली करा लेता है तो वह मकान का किराया भी कमा लेता है और ३ वर्ष बाद वह उन किरायेदारों को भी निकाल देगा और फिर उसी मकान को वह अच्छी कीमत में बेच लेगा। मैं चाहता हूँ कि उन लोगों को संतोष देने के लिये भी इस विधेयक में कुछ होना चाहिये।

18 hrs.

आपने १ जून से पहले बने हुये जो मकान हैं उनके लिये छूट दी, किन्तु १ जून, १९५५

और १९५८ के बीच के बने मकानों के लिये मैं कहता हूँ। मैं मान लेता हूँ कि आप ने इस लिये छूट दी कि मकान और बनने चाहिये, उनको प्रोत्साहन मिलना चाहिये। किन्तु १ जून, १९५५ के बाद से १९५८ तक जो मकान बने हैं उनके मालिकों ने यह समझ कर बनाया होगा कि हमारे साथ तो कोई प्रोत्साहन वाली बात नहीं है तो जैसे हम चाहें मकानों को किराये पर दें। मैं चाहता हूँ कि इसमें १ जून, १९५५ के बाद से १९५८ तक बने मकानों पर जो छूट दी जा रही है वह न दी जाय।

पगड़ी हमारे दिल्ली शहर में बहुत चल गई है। पगड़ी के संबंध में मेरा एक विनम्र सुझाव है, और वह यह है कि जितने मकान दिल्ली में बनें, उनकी एक सूची रेंट कंट्रोलर के पास होनी चाहिये और जितने मकानों को लेने वाले लोग हैं वे अपने प्राथना पत्र रेंट कंट्रोलर को दें। जिस की जैमी हैसियत हो और जिस को जैसे किराये के मकान की आवश्यकता हो उसको वहां से वैसा मकान मिल जाये। इस तरह से मैं समझता हूँ कि वह पगड़ी का सिलसिला जो है वह बन्द हो जायेगा। मैं आपको बतलाना चाहता हूँ कि पगड़ी की कीमतें इतनी बढ़ गई हैं यहां पर कि जिस का अन्दाजा नहीं लगाया जा सकता। मैं करौलबाग में रहता हूँ। करौलबाग में अजमल खां रोड एक जगह है। यहाँ छोटी छोटी दूकानें बनी हुई हैं। उन छोटी छोटी दूकानों में से एक दूकान की लागत अधिक से अधिक १०,००० ६० होगी। लेकिन आज उन दूकानों की पगड़ी ३० से ४० हजार ६० तक है। आप कुछ अन्दाजा लगायें कि इस में कितनी ब्लैक मार्केटिंग होती है। अगर हमें इसका बचाव करना है तो मैंने जो सुझाव दिया है उस तरह का कोई प्राविजन इसमें कर दिया जाय तो लोगों को बहुत राहत मिलेगी।

साथ ही जो नये मकान बनें, उन मकानों का भी किराया निर्धारित होना

चाहिये। यह कहा गया है कि पांच या सात साल तक उनका किराया निर्धारित नहीं होगा। उसके बाद होगा। वह रेंट कंट्रोलर के पास चले जायेंगे। किन्तु मैं समझता हूँ कि अगर अभी से उनका किराया निर्धारित हो जाये तो ज्यादा अच्छा है। इसके लिये चाहे आप १० परसेंट रकम या १२ परसेंट रकम। अगर उनको आप को कुछ और रियायत देना है तो आप थोड़ा और आगे बढ़ जाइये। १२ परसेंट का मतलब होता है १०० रु० पर प्रति मास १ रु०। तो अगर १२ प्रतिशत रकम जाय तो भी वह एक अच्छी खासी रकम हो जाती है। आज किमी के पास सोने के जेवर है, वह अगर किसी साहूकार के पास जाय तो मैं समझता हूँ कि १० प्रतिशत या ८ प्रतिशत पर उसे रुपया मिल जायेगा। इसी तरह से अगर किसी के पास पूंजी है और वह मकान बनवाता है और उस पर उसे १२ प्रतिशत मिल जाता है तो यह कोई घाटे की मद नहीं है, एक बहुत अच्छी मद है। पर हमें यह जरूर देखना चाहिये कि १२ प्रतिशत तक की एक सीमा जरूर निर्धारित हो जाये, इससे ज्यादा कोई न ले। आप देखिये कि यहाँ क्या हो रहा है। आज जो मकान बन रहे हैं उन पर २० या २५ प्रतिशत तक लिया जाता है। नजफगढ़ रोड मेरी कांस्ट्रक्शन्स में एक जगह है। वहाँ फैंट्रिया बनाने के लिये सरकार ने सस्ते दाम में जगह दी। वैसे वाले लोग जो थे उन्होंने बहुत बड़ी बड़ी जगहें खरीदीं, उसके बाद हुआ यह कि वह लोग कोई फैंट्ररी बनाने वाले तो थें नहीं, उन्होंने जगह खरीद कर चहार-दीवारी बना ली। अब जो भी काम करने वाले होते हैं या कारखाने लगाना चाहते हैं, छोटे छोटे लोग, उनको कहीं और तो परमिशन मिलती नहीं है। हारकर वह वहाँ जाते हैं और उन लोगों से जाकर बात करते हैं जिन्होंने वह जगह ली हुई है। ऐसी अवस्था में मैं आप को बताऊँ, छोटी छोटी जगहें भी ३०० और ५०० रु० प्रतिमास के हिसाब से उठ जाती हैं। मैं चाहता हूँ कि उन लोगों के लिये भी इस में कुछ सन्तोषजनक हल हो।

मैं आपको एक बात और बतलाना चाहता हूँ। कुछ लोग ऐसे होते हैं जो दूकानें किराये पर लेते हैं, और वह साझेदारी के नियम पर। जब दूकानों की कीमतें बढ़ जाती हैं तो या तो वे किसी से पगड़ी ले लेते हैं या फिर अधिक किराया ठहरा लेते हैं। मैंने देखा कि कैनाट प्लेस में जो बड़ी बड़ी दूकानें हैं वह किसी जमाने में बहुत कम किराये पर ली गई थीं, लेकिन उन में से अधिकांश दूकानें बहुत बड़े बड़े किरायों पर सबलेट कर दी गई हैं। और इस ढंग से सबलेट की गई हैं कि उन में साझेदारी आ गई है। उसमें २ आने की पत्नी, १ आने की पत्नी के नाम से कागज लिखा लिये जाते हैं और वही लिखित कागज सब जगह बढ़ा दिये जाते हैं। मैं चाहता हूँ कि चाहे कोई भी किरायेदार हो, जो नाजायज नफा लेता है, उसको नाजायज नफा न उठाने दिया जाय। मैं माननीय मंत्री जी से कहना चाहता हूँ कि आप इन सब बातों पर विचार करें। अगर आप इन पर विचार करेंगे तो दिल्ली की जनता आप को दुआयें देगी और आने वाले समय में वह याद करेगी कि कांग्रेस के एक मंत्री महोदय ने हमारे लिये जो बिल रक्खा था वह हमारे लिये सुलभ था। यह जरूर है कि मैं किमी के साथ अन्याय नहीं चाहता, चाहे वह मकान मालिक हो चाहे किरायेदार हो।

अन्त में मैं यह भी कह देना चाहता हूँ कि हमें यह तो तय कर ही लेना चाहिये कि एक व्यक्ति के पास कितने मकान होने चाहियें। आप चाहे जितने भी मकान तय कर लीजिये, आप इसका अन्दाजा लगा लीजिये कि एक व्यक्ति अपने जीवन में कितना पैसा कमा सकता है और एक व्यक्ति अपने जीवन को किस तरह से सरलता से चला सकता है। यह तर्क दिया जा सकता है कि एक व्यक्ति है, उसने अपनी गाड़ी कमाई से दो मयान खड़े किये, इस लिये खड़े किये कि उस की बूढ़ावस्था में वे उसे सहाय्य दें। यह ठीक है कि कई सन्तानें निकम्मी निकल पाती हैं, एक भावमी

[श्री नवल प्रभाकर]

को मजबूर हो जाना पड़ता है और उसके आखिरी जीवन में समय बड़ी कठिनाई से गुजरता है। किन्तु उस के लिये भी कुछ सीमा निर्धारित होनी चाहिये। भले ही पांच या सात मकानों की लिमिट रख ली जाय, लेकिन अगर पांच या सात मकानों के बाद उसके पास एक भी मकान हो जाय तो वह उसका न रहे। या फिर यह फैसला ध्राय के ऊपर कर लिया जाय। एक व्यक्ति की अगर किराये से ५०० रु० ध्राय होनी चाहिये तो उसके बाद उसे कुछ अधिक फायदा होता हो तो वह उसके पास न रहे। इस तरह के जो दो विचार हैं, उन को ध्राय जम्बू ध्यान में रखिये। तब हम यह जो समाजवादी समाज की रचना करना चाहते हैं उसकी ध्राय वस्तुतः प्रगति कर सकेंगे।

Mr. Speaker: Shri Radha Raman, will then call Shri Sarhadi.

Shri Achar (Mangalore): Others not in the Joint Committee may also be given an opportunity to speak.

Shri Radha Raman (Chandni Chowk): Mr. Speaker, Sir, I am very grateful to you for allowing me this opportunity to speak on the most controversial Bill, the Delhi Rent Control Bill. I welcome it for one reason that it is going to the Joint Select Committee. I personally feel that the Bill as it stands has got many drawbacks. We can say much on behalf of the landlords and equally much on behalf of the tenants. There are so many shortcomings even in the drafting of the Bill that it is quite appropriate that the Government thought it fit to be referred to a Joint Select Committee. Since I am one of the Members of this Committee, I shall like to propose some amendments which have struck me at the time the Bill is being considered by the Joint Select Committee.

The question of controlling rents in Delhi or regulating the relations between the tenants and landlords has

been engaging the attention of the people of Delhi for a very long time. You remember, Sir, sometime back for that very reason a temporary tenants protection Bill was brought before this House and certain remedial measures were embodied in this Bill. It still exists on the statute-book. I somehow find that those remedial measures which are included in that Bill have been taken away from the present Bill. That is really a sad affair.

It is true that the number of tenants in Delhi is very large and the acuteness of houses has presented a very big difficulty. But I am afraid the measures that are being considered now are no remedy to the evil in Delhi. I feel that unless the question is thoroughly examined and the Government are ready to put in a lot of money in order to create subsidised houses in Delhi or to encourage house-building activities—not the house-building activities of the big landlords or the colonisers, but house-building activities of individuals—the position will not improve. At present we find that there are so many handicaps which restrict the house-building activity in Delhi. The landlords want economic and profitable investment. The individual wants that he should live in a suitable house and the Government has no sufficient money at the present moment to invest on subsidised houses. These are some of the burning problems and unless we find a solution to them, I am afraid the relations existing now between the landlords and tenants will persist and no remedy will be able to solve the situation, as we all wish.

I, therefore, feel that either these handicaps should be removed or there should be a movement towards nationalisation of land in the country. It is a very radical thing which the Government may not like to do at present, but if you want that in places like Bombay, Calcutta and Delhi, the relations between the landlord and

the tenant should become amiable and cordial, I think the remedy lies in nationalisation of land. In a welfare State, nationalisation of land would be a very good thing. I would welcome it, but till then we have to think out the methods by which we can improve these relations.

I must say that the most contentious or controversial problem is that of eviction. The tenants have always been crying hoarse that they are being put to so many difficulties by the landlords. It is true that the landlords at present are doing all kinds of mischief in order to evict the tenants. In Delhi quite a large number of landlords are those who possess one house or two houses. In that house he lives and in order to carry on his livelihood, he has some economic consideration for which he also keeps a tenant. Everyday I come across thousands of petty landlords and tenants who come to me with their mutual difficulties, because they are not living in a healthy atmosphere. There is some kind of dispute or quarrel between them. But I find the Bill does not consider this problem. If you want that there should be some solution of the problem, we must categorise the landlords. If you do not differentiate between bigger landlords and those who possess one or two houses only, you will not help the tenants and you will be putting the petty owners to hardship.

Therefore, first of all, my suggestion for the consideration of the Government is that in bringing this Bill, they must have distinguished between the big landlord and the petty landlord. You cannot apply the same rule to both these categories of persons. Suppose a petty landlord kept a tenant ten years ago and his family is growing. Do you want him to live there all the time? There are protective provisions in the Bill which does not allow the tenant to be evicted. If you want to check eviction by big landlords or *amledars* by all means make non-payment the only ground for eviction and do not allow eviction on

any other ground. I would be pretty glad about it, because in a socialist society and welfare State, such a person has no claim to exist by exploiting the misery of the poor people. I fully agree with that. But to deal with all tenants and landlords in one way does not appear to me to be proper.

So, my humble suggestion is that the Bill should have different provisions for landlords who possess big properties and landlords who possess only one or two houses. In the latter case, I should say that there should be sufficient protection for the petty property-owner to get the tenant evicted even on grounds other than non-payment. For the other landlords I say that the tenant may be evicted only on these grounds and no other grounds; and the grounds are: he is not paying the standard rent to the landlord regularly, or he has purposely damaged the premises or sub-let the premises for profiteering purposes or he has started some business other than the one previously agreed to or previously being carried on the premises or he does not permit the landlord to carry out the necessary repairs or improvements which are absolutely necessary in order to keep it in a fit condition. These are the only conditions on which, I think, eviction can be resorted to. No other condition should be accepted for the purpose of giving relief to the landlord in the matter of eviction.

There is another controversial matter. And that is the fixation of standard rent. I would appeal to the House that we should not allow the newly-built houses to be let on very high rents. There should be some check over it. Now some houses are built in very good areas and they are given for fabulous rents, rents which one cannot imagine. Since we have got so many Embassies and big business houses, they always jump at good houses, irrespective of the rent. The result of it is that the middle class and lower middle class people are not able to get houses, as the demand is greater than the supply.

[Shri Radha Raman]

Some restrictions should be placed on the new builders. After constructing the houses, there must be some agency which will regulate the standard rent. As far as the old houses are concerned, the Rent Controllers are there. I do not want the new houses to go scot-free. There should be some check on them. I would suggest that there should be some machinery which will see to it that the new house builders do not charge fabulous rents and the middle and lower middle class people are deprived of their elementary necessity of a house, which the society is expected to supply them.

With regard to the fixation of rent, there is some controversy about the percentage. The new Bill suggests 8½ per cent. and the tenant does not want to pay more than 6 per cent. Even 6 per cent. appears to be a good return, considering the fact that the bank rate is only 3 or 4 per cent. But, considering the difficulties of the house-builder, I would suggest that the rent should not be calculated at the rate of 6 per cent. But I would certainly suggest that 7½ per cent. which was previously there, may be retained, because 7½ per cent. is quite encouraging for the private house-builder. Not only should he not make a big profit, but he must also help the society to tide over the difficulty in the matter of housing. That is my view with regard to fixation of standard rent.

13.24 hrs.

[MR. DEPUTY-SPEAKER in the Chair]

With regard to the appointment of Controllers, I welcome the idea. I think this will mitigate a lot of hardship which the tenant and landlord have to undergo by resorting to courts. At least three-fourths of the business of the Delhi courts relates to settlement of disputes between the landlord and the tenant. I think no case has been finalised in Delhi courts within less than two years. That is the average time taken. Sometimes, it takes 3, 5 or even 10 years. That is very ridiculous. If is also very harmful. If we want

speedy and quick justice, there must naturally be some machinery. Of course, I have got my own apprehensions that these Controllers may not be free from influence and there may be some injustice involved in their case also. We are just now trying this method. The Controllers are there in certain other States also, and they have done pretty well, even though not as nicely as one would wish. So, I welcome the idea of the appointment of Rent Controllers and of giving them sufficient power.

My hon. friend from the opposition stated that the powers given to the Controllers are too much. He has suggested the appointment of some committees, primarily consisting of non-officials. I would have welcomed the idea but I suppose the same trouble that he envisages in the case of Controllers will arise in the case of non-official Committees as well. So, I think it is better to leave it in the hands of the executive, because we can always question the actions of the executive, and we can see that things are managed well, then we can in the case of small committees whether they consist of three persons or five persons.

The Temporary Tenants Protection Bill had given two great reliefs to the tenants. One was that the premises included the land. In Delhi there is a lot of land which belongs to the big landlords or property owners. Thousands of families live on them. In the past 50 or 100 years these lands were given to small poor people on lease for 8 annas, one rupee or two rupees per 50 yards or so. Now those lands have become very valuable ones. Their value has increased hundred times or sometimes even more than that. The people living on them are almost in the same condition. In some cases, their conditions have even deteriorated. But the land owners are trying to evict them. In a socialist society where the Government wants to help the poor, I do not know how

this can be allowed. Those poor people must be given alternative accommodation and there must be some arrangements for enabling them to earn their livelihoods before they are evicted. The Government should not allow the landlords to evict them and then rent them out for fabulous amounts and then distribute the money among persons who are better off.

I would submit that the Tenants Protection Bill, which was adopted by this House and is now an Act, provided two remedies. One was that if the tenant was paying less than Rs. 100 he shall not be evicted or put to any hardship. Another provision was that the premises will include the land also. In this Bill those provisions are not there. I would suggest that just as there are proposed categories of property owners, there should also be categories of tenants. I may tell you Sir that it is my personal knowledge that there are pretty bad tenants who are today usurping the land of the Government. They have taken vast pieces of land. They have built their own houses, quite big houses; may be *kutchas* ones. They have sublet them to 5, 10 or 20 people, and they are taking heavy rents from them. I know personally that in Nabi Karim and certain other areas people are possessing such land. Though the Government owns the land, because of the indecisive policy of the Government, the tenant is occupying that piece of land and sub-letting it, collecting sometimes about Rs. 300 p.m. or more from his sub-tenants. Government is not taking even a pie from them. I do not understand how anybody will suggest that this condition should continue. The Government wants to evict that person. Certainly if he is to be evicted, the whole lot will have to be evicted. But there are handicaps as I mentioned to you in the beginning. Those handicaps are standing in the way and in spite of my having brought this to the notice of the D.D.A., to the notice of the Home Ministry and to the notice of the Chief Commissioner,

Delhi Administration, nothing has been done. Lakhs and lakhs of rupees have been usurped by such tenants. We know there are actual tenants in need, but there are others who are only tenants by circumstances. I would only suggest that some remedy must be thought of this because we cannot allow Government money to be lost away or used unauthorisedly by people. So, I say that these things have to be considered.

Then there is again a provision which I have not been able to reconcile with. In the Bill it is suggested that a landlord can evict or displace a person who is engaged in business and who takes with him a new partner. I do not understand what is wrong there in it. If there is a business house carrying on business in a particular shop or in a house and if that businessman somehow finds that he is in financial difficulties and is not able to carry on the business which he was carrying on and he thinks that it will be in the fitness of things or it will improve his business if he takes another partner who is able to lend him Rs. 5,000 or Rs. 10,000 along with his own guidance and advice, then he takes that partner along with him. Why should that become an issue for the landlord or the property owner to evict or displace the former partner? What is wrong there? Of course, if there is no *bona fide* intention, then on that ground you can say anything. Simply because he takes that partner with him in order to improve his business, you say that you have acquired the right of displacing him. I do not understand that. This position appears to be quite unimaginable to me.

With regard to the sub-tenancy clause also, I fully sympathise with the landlord, who some time in the past, say five or ten years ago, gave the house to a tenant on the explicit understanding that he will use it for himself. Now, after six months or a year that man gives that tenancy or a portion of that house to five sub-tenants. He gives to the landlord

[Shri Radha Raman.]

only Rs. 50 but charges from others Rs. 100 or even more. He thus enjoys the profit. I do not understand on what grounds of justice or fairness will any society or any Government allow that tenant to enjoy the profit of that sub-tenancy without taking in confidence the landlord or without having his consent.

But there are other cases also where sub-tenancies exist at a particular time and those sub-tenancies are continued. In such a sub-tenancy if some change is made, the landlord may stand up and say that that change has gone against the original idea and for small and petty reasons the sub-tenancies are going to be done away with. I say this is a very controversial matter and we have to very seriously examine this sub-tenancy clause.

The last, but not the least, thing is that there are so many suggestions and so many improvements which are to be made in this Bill. They will all be made in the Select Committee, i.e., how the provisions are to be embodied in the Bill. With regard to the *bona fide* intentions of some of the landlords, who either by selling the houses or by selling the property to another man acquire the benefit of evicting the tenant or by just advancing flimsy grounds want to possess them. I say, in these matters we have to be very careful. In the name of *bona fide* intentions so much mischief has been done by the landlord. I fully agree with that and I would not like to see that any loophole is allowed to the landlord to get possession merely by saying that he has got a *bona fide* need. Of course, the Bill has made some improvement in this respect. The provision is there.

Ch. Ranbir Singh (Rohtak): Why not remove him (landlord) from the arena?

Shri Radha Raman: I say in the case of sub-tenancy and in the case of getting the house for a *bona fide*

purpose, there must be sufficient scrutiny and the provision should be such that there is no loophole for any landlord to take advantage of that loophole and dispossess any tenant from the possession of the house which he rightly or legally has.

I have suggested some of these things which struck my mind. I would certainly like to place my amendments which I wish to suggest in these matters before the Select Committee and I am sure that when the Bill emerges out of the Select Committee, it will have removed all the shortcomings and at least should have given satisfaction to the tenants for whom it is meant, whose number is very large and whose welfare and well-being we are more concerned with.

Shri Ajit Singh Sarhad (Ludhiana): Mr. Deputy-Speaker, Sir, I also welcome the measure and I welcome it for two reasons. Firstly, it attempts to give protection to tenants to some extent and at the same time it does not very adversely affect the interests of the landlords. And as the hon. Minister has been pleased to say, it is a compromise measure between the two. I am afraid he could not have gone further in the face of commitments which the Government had previously made with the landlords about new constructions. I am particularly happy about the penal clause wherein any infringement of section 5 is punishable with imprisonment. Wherever any landlord charges premium or *pugree*, he is punishable with imprisonment and is also liable to pay a substantial fine. But I am afraid a measure of this kind even with the punishment clause would not meet the needs of the housing situation in Delhi. That is the primary consideration. I am afraid it does not do that and despite the attempts of the Government to penalise the payment of premium on the transfer of tenancy, this evil would still persist. The Government will have to consider a long range measure to solve the housing problem in Delhi. It is getting very much

acute during the last 15-16 years. As you know very well, the population of the Capital has increased four times, or rather more than four times according to what the census figures of 1941 show and it is bound to grow very much further in another 20-30 years to come. The Government will have to take a long range view of things to house such a large population that is increasing either due to increased birth rate or due to influx from outside. The refugees that have come here only comprise four to five lakhs, yet the population has increased vastly.

I recollect the proceedings of the Rehabilitation Consultative Committee's sitting where the Bengalis wanted that they should have townships here. There is a feeling all over India to settle down in Delhi. The richer people can afford sites roundabout the towns or in suburban areas, but not the poor class. Therefore, the first submission which I would like to make to the Ministry here is that they must have a long range view of things. They must not allow the financial companies and all that to purchase properties and sell them. They should have small plots roundabout Delhi. They should acquire the property that is necessary, change them into small plots and sell them to the tenants who belong to Delhi and who live here at a 'no profit no loss' basis either by lottery or by allotment as is done in Chandigarh in order to resolve the housing problem which is there in Delhi. However high the penalty you may fix and however strongly you may try to deal with the culprit where the payment of premium is concerned in the matter of transfer of tenancy, you cannot meet the situation at all.

Now, I come to the provisions of the Bill. I would not go into the details at this stage. It is not necessary either to go into the details. I will just take the general principles on which it is based. First, the object of the Bill is to have standardisation of rent. For this purpose two categories have been created, firstly, category of tenants, in accordance

with the rents that they pay and secondly category of buildings, in accordance with the period in which the houses have been constructed. We have to see whether these categories have got a rational basis and if they have got a rational basis, whether they can be made more rational.

Dealing first with the categories of rents that the tenants are paying, I find four categories have been created for standardisation of rent, first category, up to the rent of Rs. 300; second category is from Rs. 300 to 600; third category from Rs. 600 to Rs. 1200 and the fourth category above Rs. 1200. A certain percentage of increase has been given in accordance with the rent that a tenant pays in order to have standardisation of rent. Ordinarily, economically, we have the poorer people in society, the lower middle class, the upper middle class and the rich class. In the matter of rent also, the categories should be based on that basis on which society is split. Here, in Delhi, with all the inflated rent that is prevailing, I should think that the poorer classes would only come in the category below Rs. 100. That individual who pays a rent of less than Rs. 100 can certainly be placed under the category of poor people. Are we in accordance with this Bill giving them the necessary protection that they need? I submit we do not.

In the matter of tenants paying a rent of below Rs. 300, in order to standardise rent, you fixed the basic rent at 12½ per cent., in the case of constructions before 1951, above the rents that prevailed before 1944 and in order to standardise, and you have given 10 per cent. over and above that basic rent. That is the formula which you have followed. This goes up to Rs. 300. That is, for any person paying a rent of below Rs. 300, his rent can only be standardised by giving 22½ per cent. above the rent that he was paying before 1944 or on the target date of 1939 on constructions before 1951. I would submit that in the matter of poor people, this would cause hardship. I think we would be

[Shri Ajit Singh Sarhadi]

making a mistake on the higher rate side rather giving him protection. My first suggestion to the Joint Committee and the Minister responsible for this Bill is this. So far as the poor categories are concerned, the first category should be up to Rs. 100 and certainly a lower rate of increase should be fixed so that they may be saved. I submit that this increase over the previous fixation under the previous Acts is not justifiable.

The second category, the lower middle class, would certainly cover people paying a rent of Rs. 100 to 500, where you fix 15 per cent. or something of the kind. You may give that increase over the basic rent. All the same, so far as the poorer classes are concerned, who pay a rent below Rs. 100, I would certainly stress and humbly submit that they do deserve consideration in the matter of fixation of standard rent. There is third class or upper middle class. In the third category of upper middle classes, I would also plead for consideration in the matter of standardisation. In the matter of rich people, who pay above Rs. 1000, are they entitled to any protection under the Bill? I would submit, they are not. They are not entitled to any. Let them have the freedom to contract. What will be the benefit? This will give a sort of incentive to the constructors of a big kind for the accommodation of big people. We have got a very large number of embassies. Not only embassies, but people who are connected with embassies and ancillary to the embassies. They certainly can afford to pay very high rents. My respectful submission to the Minister and the Joint Committee is this. Where no protection is necessary at all, where an individual can well afford to pay, where you also need an incentive for more construction, we should have freedom of contract, where there is neither duress nor any coercion. I would submit that standardisation of rent should only be confined to the extent of the three categories, the poor class,

the lower middle class and the upper middle class and not to the people who pay above Rs. 1200 or 1000 because that relates to either people who can afford to pay or the embassies and other institutions that want buildings for their purposes. My submission relates to the first category. That is as regards categories in the matter of limit of rent.

The second category that has been made the basis is the period of construction. Here, the periods fixed are, constructions made before 1951, constructions made between 1951 and 1955 and thirdly constructions made beyond 1955. In the case of the first category, again that formula applies which I have already submitted before you. I have already pleaded that in the case of the poor tenants, the increase that is being sought by this Bill is very much higher and it is a mistake on the high side. In the case of constructions between 1951 and 1955, a certain standard rent is being fixed. You will find from the provisions of the Bill, on the basis of a rent which was prevailing on a certain date a standard is being fixed for the next seven years to come. Here, again, I would certainly plead for the poorer tenants. The construction may have been made between 1951 and 1955. But, the hon. Minister may well know and he knows it that the years 1951 to 1955 were crucial years. Poor people coming from outside had to take up houses at a very high rent. The rents were exorbitant, not commensurate with the investment that the individual had made. It was simply fleecing the tenant on account of his necessity. In such cases, I would submit, up to a certain category, where a poor man is involved, where he is paying a high rent which is not commensurate with the investment of the individual, here should be standardisation and it may be standardisation at the level which you have put, 8½ per cent of the investment including the value of the site. Certainly, relief is absolutely essential for the poorer class of

tenants who have been given tenancies at a high rate for the new structures. I do not think there is any commitment on behalf of the Government to the extent that everybody will be exempt. Even if there is one, I do not think it is a fair one. The poorer tenants do require relief. If a poor tenant has to pay a rent of Rs. 150 for a one room tenement in which Rs. 4000 may have been invested, in the suburb, it is exorbitant. By bringing this Bill, you are giving fixity of rent for the next seven years to come from the date of construction, that is 1961 or a longer period. That is a very hard thing. Coming to the third category, houses built after 1955, you give fixity of rent, whatever the kind of tenancy may be, for the next five years. Again, this is a very hard thing. Here too, I would plead the case of the poor people.

As I have said, I have gone to the extent of saying that in the case of the rich classes, there is no need to give them any protection. This bill should not give; it need not give. Let them have freedom to contract to pay Rs. 1000 and more. So far as the lower levels of rent are concerned, I do not see any reason why fixity of rent in accordance with the formula which you have applied should be given, in the case of people who pay below Rs. 100. Again, I would say that they do need consideration. I would ask the Joint Committee and the Minister responsible for this Bill to consider this and see that these people get relief and there is no fixity of rent. This is so far as the fixation of the standard rents is concerned.

So far as the second feature of the Bill is concerned, viz., security of tenure, of course, we have got the provisions and I need not dilate on that, but there is one thing which I would submit, and that has already been dealt with to some extent by

the previous speaker, Shri Radha Raman, that is the clause which brings in the penalty of eviction for sub-letting. That is a clause which is very much liable to abuse. There is a possibility that a man increases his business, tries to go up and bona fide he takes up a partner or something like that. There should be a certain discretion allowed that in certain circumstances, sub-letting itself, for bona fide reasons, should not bring in the penalty of eviction and give a handle to the landlord immediately to give a notice and do all sorts of things. There are hundreds of cases. An individual can have a brother, a relation of his own, he wants to make it a sort of family concern. There can be hundreds of instances where such contingencies or exigencies can arise where the individual may seek the help of another, a relation of his, to finance him, to support him or to join him. In such cases I feel that the clause relating to sub-letting also needs consideration, and I hope the Joint Committee will give it proper consideration.

पंडित ठाकुर दास भागवत (हिसार) :
जनाब डिप्टी स्पीकर साहब, दिल्ली रेंट कंट्रोल बिल जो हमारे सामने आया है, उस पर हमारे मिनिस्टर साहब ने कल बड़ी लम्बी चौड़ी तकरीर की। उन्होंने उन उसूलों को जो कि स्टेटमेंट आफ आब्जेक्ट्स एंड रीजंस में दिये गये हैं विस्तार से हमको बतलाने की कोशिश की है। बिवाशक व शुबहा वे सारे उसूल इतने माकूल हैं कि कोई भी शकस उन पर किसी भी तरह का एतराब नहीं कर सकता है। सवाल पैदा होता है कि आया उन उसूलों को इस बिल के मैकशंस में डाला गया है या नहीं और अगर डाला गया है तो कहाँ तक और किस हद तक उनको कायम रखा गया है।

पेस्तर इसके कि मैं इस बिल की प्रावि-
बंस पर बोक्. मैं एक छोटी सी बात कह देना

[पंडित ठाकुर दास भागंब]

चाहता हूँ। आज से कई बरस पहले रेंट कंट्रोल के जो प्राविजंस हैं, वे दिल्ली पर लागू किये गये थे। कोई वक्त था कि जब लोग मकान बनाते थे तो कभी गवर्नमेंट सोचती भी नहीं थी कि वह प्राइवेट हाउसिंग के अन्दर कभी दखल देगी और आया उसको ऐसा दखल देने का अख्तियार भी है या नहीं, इसके बारे में कुछ यकीनी तौर से नहीं कहा जा सकता था। लेकिन जब से वेलफेयर स्टेट बनाने की बात हुई है, तब से उसी स्टेट की स्थापना के लिये यह कानून नहीं बना। यह कानून यों बना कि दिल्ली की आबादी या बड़े बड़े शहरों की आबादी पहले के मुकाबले में बहुत ज्यादा बढ़ गई और एकामोडेशन की शार्टेज हो गई। बिना शक व शुबहा जो मकान मालिक हैं उनके राइट पर अगर हम अपनी कांस्ट्रिक्शन को देखें तो पता चलेगा कि यह रेंट कंट्रोल एक्ट एक रेस्ट्रिक्शन लगाता है। लेकिन यह कहने में मुझे ज़रा भी ताम्बूल नहीं है कि यह निहायत ही वाजिब रेस्ट्रिक्शन है। अगर यह रेस्ट्रिक्शन न होती तो किसी भी बड़े शहर में किसी आदमी को भी रहने के लिये जगह न मिलती। और शहरों को आप जानें दें। आप दिल्ली को ही देखें। दिल्ली का जो मामला है यह बहुत ही ज्यादा पेचीदा मामला है और शहरों के मुकाबले में। एक वक्त था कि जब यहाँ पर बहुत सारे रिफ्यूजी आ गये थे और यहाँ की आबादी रोजमर्रा बढ़ती चली जा रही थी, तो गवर्नमेंट ने श्री जी० डी० बिड़ला की अध्यक्षता में एक कमेटी बनाई थी। इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट जिसकी इस हाउस में बहुत चर्चा होती रहती है, उसके काम को भी देखने के वास्ते और यह भी देखने के लिये कि उसने कहाँ तक अपना काम किया है, यह कमेटी बनी थी। उस कमेटी ने जो तजवीजें पेश की थीं और जो उसूल तय किये थे वे आज एक मीटर आफ हिस्ट्री बन गये हैं। उनकी तरफ अब कोई तवज्जह देने के लिये तैयार नहीं है। उस कमेटी ने जो कुछ लिखा है

ऐसा लिखा है कि उसको हर वक्त काम में लाया जा सकता है।

पेशावर इसके कि मैं उसमें से कुछ पढ़ कर सुनाऊँ जो सबसे पहली बात तवज्जह के काबिल है यह यह है कि दिल्ली की आबादी पहले के मुकाबले में तकरीबन चार गुना हो गई है। इस अर्थ में गो कि गवर्नमेंट ने रिफ्यूजीज की मदद करने में, नये मकान बनाने में, कोई कसर उठा नहीं रखी, बहुत रुपया, इतना रुपया, हमारी उम्मीदों से भी ज्यादा, उस ने खर्च किया। हमको खयाल भी नहीं था कि गवर्नमेंट इतना रुपया खर्च करेगी। उसने इतना रुपया खर्च कर दिया कि, दिल्ली में किसी तरफ चले जाइये, सारी नई दिल्ली मानम होती है। उसने दिल्ली में इतने ज्यादा मकानात बनाये हैं कि जैमे कोई तिलस्म हो गया। लेकिन ताहम हालत बहुत खराब है। दिल्ली के अन्दर किराये इतने ज्यादा हैं कि एक मामली आदमी उनको दे नहीं सकता। एक एक कमरे का १००, १०० रु० भी लेते हैं, और अगर एम्बेसीज की तरफ चले जाइये तो वहाँ का रेंट देखें कर समझ में नहीं आता कि हम किमी फेरीलैंड में आ गये या क्या हुआ। हम समझ नहीं पाते कि इतना रेंट हाँ सकता है।

उपाध्यक्ष महोदय : क्या फेरीलैंड में भी किराये होते हैं।

पंडित ठाकुर दास भागंब : शायद मुफ्त रहते हों। लेकिन यहाँ का सबाल हल नहीं हुआ। बिरला कमेटी ने लिखा था अपनी रिपोर्ट में कि गवर्नमेंट को ८५ करोड़ रुपया दिल्ली में शार्टेज आफ प्रकोमोडेशन को दूर करने के लिये चाहिये। उसमें से कितना रुपया खर्च हुआ? क्या गवर्नमेंट के पास इतना रुपया है? मुल्क के अन्दर जहाँ भी शहर हैं, वहाँ शार्टेज आफ प्रकोमोडेशन है। गवर्नमेंट वे अपने लिये तो बड़ा अच्छा

किया। अभी कल ही दूसरा बिल पास हुआ है जिसमें गवर्नमेंट के वास्ते खूब सहुलियत है। अपनी जायदाद हो या न हो, डाउटफुल भी हो तो वह निकालेगी। लेकिन जहाँ तक लोगों का सवाल है, इस बिल का आप मुलाहजा फरमायें, गवर्नमेंट ने कहां तक हमदाद की है और किस तरह से वह इस मामले को तय करती है। आज मुझे डर है कि जब तक गवर्नमेंट खुद बहुत से मकानात यहां नहीं बनायेगी, या मकान बनाने की सहुलियत नहीं देगी, यहां की प्रोब्लेम सेटल नहीं होगी। दिल्ली में एक एरिया स्लम नहीं है। दिल्ली में बहुत बड़े बड़े स्लमस हैं। असल बात यह है कि हिन्दुस्तान में बहुत से स्लमस हैं, लेकिन जरा पुरानी दिल्ली में आप जाकर देखिये कि वहां क्या हाल है। कई ऐसे मकान हैं जहां पर मूज की रींशनी का दखल नहीं है। ऐसी सूरत में गवर्नमेंट ने क्या मौजा हुआ है। क्या गवर्नमेंट समझती है कि दिल्ली रेंट कंट्रोल ऐक्ट से वह इस मामले को तय कर देगी? मैं यह पूछना चाहता हूं। मेरी नाकिस राय में यह जो हालत है वह दिल्ली रेंट कंट्रोल ऐक्ट से कंट्रोल नहीं होगी। एक जमाना था जब दिल्ली रेंट कंट्रोल बिल इस हाउस में आता था तो उसमें एक फ्रिकग हुआ करता था "बिस बिल रिमेन इन फोर्स फार सच एंड सच टाइम।" सन् १९४७ में ऐक्ट आया, उन सन् ८७ वाले बिल में लिखा था कि "बिस शैल रिमेन इन फोर्स फार सच एंड सच टाइम"। यही नहीं, आप दिल्ली के ऐक्ट को देखिये, यू० पी० के ऐक्ट को देखिये। उन सब के अन्दर यह फ्रिकग होता था कि "बिस शैल रिमेन इन फोर्स फार सो मैन इण्डर्स" क्योंकि गवर्नमेंट का खयाल था कि चार, पांच साल के अन्दर वह मामला तय हो जायेगा और इससे ज्यादा वक्त के लिये कंट्रोल करने की जरूरत नहीं पड़ेगी। लेकिन इस ऐक्ट में और पिछले ऐक्ट में से यह फ्रिकग जाता रहा। जब पिछली मर्तबा यह बिल हाउस में आया तो मैंने तजवाज किया

था कि आप इसे पांच साल के वास्ते बना लें और पांच साल के बाद सारी चीज को तब्दील कर दिया जाये। लेकिन वह आज भी दर्ज नहीं किया गया। मुझे तो ऐसा मालूम होता है कि गवर्नमेंट की राय में यह आ गया, गवर्नमेंट को यह दिखाई देने लगा कि हमसे यह मामला तय नहीं होगा और इसलिये यह परमनेन्ट मेजर बना लिया जाय। अगर यहां पर परमनेन्ट मेजर बन गया तो फिर सभी जगह पर परमनेन्ट मेजर बनने लगेगा। ऐसा मुझे डर है।

दूसरी चीज जो अर्ज करनी है यह यह है कि इन्सान के अन्दर एक खसलत होती है जिसको "इन्हैबिटिबनेस" कहते हैं यानी यह कि हर एक आदमी अपने मकान के अन्दर रहे। अपने मकान के अन्दर कई बाकयात ऐसे होते हैं फैमिली में कि जिनसे उनका एफेक्शन बाबस्ता हो जाता है, और यह एक क्वालिटी बन जाती है कि वह हर मकान के अन्दर उतना खुश नहीं रह सकता। वह अपने मकान में ही खुश रहता है। और यह क्वालिटी तब डेवलप होती है जब आदमी अपने मकान में हो, किराये के मकान में नहीं। क्योंकि वह हो ही नहीं सकती जब तक कि फिक्सटी न हो कि कल उसको उसके मकान से निकाला नहीं जायेगा। इस का हमारी गवर्नमेंट को कतई एहसास नहीं है। मैं बहुत दफा कहता रहा हूं कि जहां तक रिपय-जीज का सवाल है, उनके कर्जे में जो मकान हैं उनको रेगुलराइज कर दिया जाय और उनको यह महसूस होना चाहिये कि वे अपने मकान में रहते हैं। उन के अन्दर एक 'इन्हैबिटिबनेस' की साइकालोजी पैदा हो, और इससे बड़ा फायदा होता है, लेकिन आज तक दिल्ली के अन्दर उनका रेगुलराइज नहीं किया गया क्योंकि गवर्नमेंट इसके अन्दर यकीन नहीं रखती कि हम अपने मकान में रहे। उसमें मकान बनाने का खयाल ही पैदा न हो। मकान खरीदने के जज्बात ही उसके अन्दर पैदा नहीं। जिनको उन्होंने

[पंडित ठाकुर दास भागंब]

मिलकियत दे दी उन्हें दे दी, लेकिन उनके भलावा और किसी को मकान मालिक नहीं बनाया जा रहा। मैं भ्रष्ट करना चाहता हूँ कि गवर्नमेंट की जो एक स्कीम है, कई लाख रुपये की तो हार्जिसिंग की, वह उसकी बड़ी मेहरबानी है। उसका कहना है कि वह मकान बनाना चाहती है। ग्रह उसके अब तक उसूलों से डिपार्चर होगा और यह बड़ा मुबारक डिपार्चर होगा। गवर्नमेंट लोगों को लोन देती है ताकि वह अपना मकान बनायें। यह एक "स्टेप इन दि राइट डाइ-रेक्शन" है। लेकिन दिल्ली के अन्दर मेरी समझ में नहीं आता कि क्यों गवर्नमेंट लोगों को अपने मकान बनाने के वास्ते रागिष नहीं करती। अगर खास तौर से गवर्नमेंट दिल्ली की तरफ तबज्जह दे और लोगों को मकान बनाने के वास्ते इमदाद दे तो इससे बड़ा फायदा हो सकता है। लेकिन ताहम दिल्ली की आबादी ऐसी है कि इसमें बहुत से बाहर के लोग भी आ गये हैं और आते रहते हैं। यहां कैपिटल की आबादी है, इसके अन्दर गवर्नमेंट कितनी ही कोशिश करे और मकान बनाने के वास्ते लोगों को मदद दे लेकिन फिर भी बहुत से लोग यहां किराये पर रहेंगे और मकानों की जरूरत होगी।

यहां बहुत चर्चा किया गया, कल भी मेरे दोस्तों ने बहुत चर्चा किया और प्रायः भी चर्चा होगा मालिकों और टेनेन्ट्स के रिलेशन्स का। इस का भी चर्चा होगा कि यह प्रो लैंडलार्ड बिल है या प्रो टेनेन्ट बिल है, वगैरह वगैरह। कई लोग यहां पर अपने प्वाइंट आफ व्यू पेश करेंगे। अभी मैंने श्री राधा रमण जी की स्पीच सुनी। शायद अपनी बहन सुभद्रा जोशी की भी स्पीच सुनूंगा। इस चीज का काफी जिक्र होगा कि यह प्रो लैंडलार्ड बिल है या यह कि यह प्रो टेनेन्ट बिल है।

उपाध्यक्ष महोदय : आपने मिलेज जोशी को वक्त दे दिया कि वह बोले ?

पंडित ठाकुर दास भागंब : वक्त तो आप देंगे, लेकिन मैंने यह प्रस्ताव लगाया कि वह इस पर जरूर बोलेंगी।

श्रीमती सुभद्रा जोशी : दुबारा बोल लूंगी।

14 hrs.

पंडित ठाकुर दास भागंब : मैं उस वक्त था नहीं। मेरी गुजारिश यह है कि मैं जब इस बिल को देखता हूँ तो इसमें वह फेअर एडजस्टमेंट नहीं देखता जिसकी मैं उम्मीद करता था। मैं चाहता था कि कोई बिल इस हिसाब से न बने कि यह प्रो लैंडलार्ड है या प्रो टेनेन्ट है। बिल इस हिसाब से बनना चाहिये कि लैंडलार्ड और टेनेन्ट के रिलेशन्स अच्छे हों, इसके पीछे जो उमूल है उस उमूल को कायम रखा जाये। गवर्नमेंट इस बिल के लिये कहती है कि वह दो बातें करना चाहती है, जो कि कुछ गलत सी मालूम होती हैं। वह कहते हैं .

"to provide for the determination of the standard rent payable by tenants of the various categories of premises which should be fair to the tenants, and at the same time, provide incentive for keeping the existing houses in good repairs",

इन दोनों को हमारी गवर्नमेंट ने रिकंसाइल करना चाहा है, लेकिन कहां तक? उनका रिकंसिलिएशन हुआ, यह सवाल आपके सामने है। मैं इस बात की तसलीम करना चाहता हूँ कि अगर कोई चीज रीजनेबल है तो वह दोनों के लिये रीजनेबल होनी चाहिये और दोनों को फायदा पहुंचाना चाहिये। आज हम देखते हैं कि सारी दिल्ली में पसइस घाये। सैकड़ों मकान मरम्मत के काबिल हैं, कई जिन्दगियां खरम ही गई हैं क्योंकि मकान

इतना कमजोर था बिना रिपेअर्स के कि जरा से पलड़ से वह गिर गया। वह नामुमकिन है कि वह मकान बिना रिपेअर्स के खड़े रह सकें। उन मकानों को बहुत मजबूत होना चाहिये, जैसा कि आप चाहते हैं। आप चाहते हैं कि आप देखें कि लोग किराये पर किसी को ऐसा मकान न दें जो टैनेन्टबल न हो, पूरे रिपेअर्स में न हो, जिस वक्त तक कि वह रहने के काबिल न हो। धह जरूर है कि इससे टैनेन्ट को पूरा आराम मिलेगा, लेकिन लैंडलांड हंगिज उस पर खर्च करने को तैयार नहीं होगा अगर आप उसको इन्वेन्टिव नहीं देते। आपने उसको क्या इन्वेन्टिव दिया है। अभी मेरे नायक दोस्त ने साढ़े सात परसेंट का जिक्त किया कि वह उसको ठीक समझते हैं। गवर्नमेंट ने जो सवा आठ परसेंट रक्खा है, वह पहले से किसी कदर इम्प्रूवमेंट है, वह पहले से किसी कदर इम्प्रूवमेंट है, लेकिन यह काफी नहीं है। मैं चाहता हूँ कि टैनेन्ट और लैंडलांड दोनों का फायदा ही बशर्ते कि आप ठीक फिगर रखें। अगर आप ठीक फिगर नहीं रखना चाहते तो चाहे आप ताली बजवा लें चाहे माला पहन लें, लेकिन दोनों को फायदा नहीं होगा। दोनों को फायदा तभी होगा जब कि वाजिब इन्वेन्टिव लैंडलांड को टैनेन्ट रखने पर भी रहे। आपने कानून बना कर ¹² हिस्सा उसे रेंट में से खर्च करने का प्रस्तुत किया है, और ऐसी सूरत में जब कि ज्यादा डीमेज ५ हूंच जाये तो आपने यह रखा है कि दो साल का किराया खर्च किया जा सकता है, अगर कंट्रोलर साहब उसे मुनासिब समझें। मुझे इस पर ऐतराज नहीं है। मैं तो यह अर्ज करना चाहता हूँ कि जो आपने बेसिस रखी हुई है, मुझे वह बेसिस माकूल नहीं मालूम होती, न तो स्टैंडर्ड रेंट की और न आइन्दा बनाने के वास्ते जो आपने इंसेंटिव दिया है। मैं अर्ज करूंगा कि इंसेंटिव देखने के वास्ते सबसे बढ़िया तरीका यह है कि वे खुद अपने अन्दर बैठ कर देखें कि हमारी खुद की क्या हालत है। मैं पूछना

चाहता हूँ कि खुद अपनी गवर्नमेंट क्या रेंट चार्ज करती है? मैं अर्ज से पूछना चाहता हूँ कि गवर्नमेंट कितना खर्च करती है? गवर्नमेंट को इंसेंटिव की जरूरत नहीं है। गवर्नमेंट क्या चार्ज करना चाहती है?

जनाबवाला सन् १९५२ में जब वह पिछला बिल इस हाउस में आया था तो मैंने उस मीक्रे पर चन्द एक प्रमोडमेंट्स गवर्नमेंट के मुलाहिजे के वास्ते पेश किये थे और उस वक्त मैंने अर्ज किया था कितना यह बिल इंसेंटिव देता है और क्या होना चाहिये। गवर्नमेंट अपने मकानात के वास्ते ६ परसेंट इंटरेस्ट लेती है जो कि मेरी समझ में बहुत ज्यादा है। जितनी कौस्ट हो उसके ऊपर ३ परसेंट डिपॉजिट चार्ज लेती है। मैं जनाब को गवर्नमेंट के वह रेलेवेट रूल्ज पढ़ कर मुनाऊंगा। गवर्नमेंट का अर्ज जो रेंट आफ प्रोफिट है वह तकरीबन ६.७३ है। हम लोग जिन मकानों में रहते हैं, गवर्नमेंट हमसे उनका या किराया चार्ज करती है मेम्बरान पार्नीमेंट को तो आपने २५ परसेंट की रियायत दे रखी है? जो गवर्नमेंट की प्रापर्टी है वह जो गवर्नमेंट चार्ज करती है, उसका प्राइवेट रेंट चार्ज करने वालों से कोई मुकाबला नहीं। प्राइवेट जो मकान बनाने वाले हैं उनको गवर्नमेंट के मुकाबले में ज्यादा खर्च करना पड़ता है। गवर्नमेंट के अपने रूल्ज कहते हैं कि ६ परसेंट बहुत रीजनेबल है जो कि उसके ऊपर इंटरेस्ट हो। मैं जनाबवाला, इस ६ परसेंट को बहुत ज्यादा समझता हूँ। मैं समझता हूँ कि यह ६ परसेंट जो किसी आदमी ने खर्च किया, कौस्ट आफ बिल्डिंग और कौस्ट आफ लैंड पर लगाना यह जायज नहीं है, इतना किराया कोई नहीं दे सकता। मैंने पिछली दफा एक प्रमोडमेंट पेश किया था जब यह सन् ५२ का पिछला एक्ट बना था और मैंने उसमें यह लिखा था कि गवर्नमेंट ६ परसेंट को अनरीजनेबल करार न दे। उस वक्त भी मैंने अपनी स्पीच में कहा था और आज मैं फिर उसको दुहराता

[पंडित ठाकुर दास भागंब]

हूँ हालांकि मैं जानता हूँ कि यह लैंडलांड्स को सख्त नापसन्द होगा लेकिन मुझे उसकी कोई पबॉह नहीं और मैं तो कहूँगा कि मेरी तो राय यह है कि गवर्नमेंट सारा हिसाब लगा कर भ्रगर ५ परसेंट का इंसेंटिव दे तो यह कोई कम इंसेंटिव नहीं है। ५ परसेंट से ज्यादा जो शरुस मकान के ऊपर चार्ज करना चाहता है वह हिन्दुस्तान की कंडिशन को नहीं जानता और वह रुपये की ज्यादा पबॉह करता है और मैं तो कहूँगा कि जो ५ परसेंट से ज्यादा इंटेरेस्ट लेता है वह एक तरीके से कॅप्टेनिस्टिक मॅन्टैलिटी रखता है।

मैं इसमें आगे जाता हूँ। मेरी राय में भ्रगर सारा हिसाब लगा कर माढ़े चार परसेंट नेट गवर्नमेंट भ्रगर लैंडलांड को दे दे, तो मैं उसको भी काफी समझता हूँ। यहाँ मैंने उस वक्त कहा था और आज फिर उसको दुहराता हूँ। बम्बई गवर्नमेंट ने जब किराये वॉररह मुकररर किये तो उन्होंने ५ परसेंट भ्रपने हिसाब में रक्खा था। अब हमारी गवर्नमेंट ६ परसेंट रखने तो वह ठीक नहीं है।

पेन्शन इसके कि मैं आगे चल्, मैं जनाब की तबज्जह उन एयारिटीज की और दिखाना चाहता हूँ जिसमें यह बतलाया गया है कि गवर्नमेंट कितना चार्ज करती है। मैं उनको रेफर किये देना हूँ। आनरेबुल मिनिस्टर साहब भ्रगर उनको पढ़ना चाहें तो पढ़ सकते हैं। मेरे पास इस समय इतना वक्त नहीं है कि मैं उनको यहाँ पर पढ़ कर सुनाऊँ।

जब सन् १९५२ का एक्ट इस हाउस के सामने आया था उस वक्त जो मैंने ग्रॅन्ड-मॅट्स पेश किये थे उनके भ्रन्दर मैंने गवर्नमेंट के रुख जो इस बारे में है उनका हवाला

दिया था और वह ४५ए और ४५बी थे। उनमें साफ़ तौर पर यह दर्ज है :

When a Government building is let to a private person for residential or business purposes, rent should be recovered monthly in advance at the rate prevailing in the locality for similar accommodation used for similar purposes.

गवर्नमेंट की पालिसी यह हुई कि जिसनी प्राफिटिङ्ग चाह कर ले लेकिन वह किराया फंडामेंटल रूल ४५बी के मुताबिक कॅलकुलेटेड किराये में कम नहीं होगा।

"But without the sanction of the minor local Government, such rent shall not be less than the rent calculated in accordance with the provisions of Fundamental Rule 45-B. In making the calculation, proviso (iv) under clause II and Note I under clause III of that rule shall be ignored and full department charges for establishment (including pension), tools and plant, and audit and accounts charges shall be taken into account both for the purpose of arriving at the capital cost and the additional charge to be included for ordinary and special maintenance and repairs."

"A question having arisen whether under provisos (i) and (iii) to F. R. 45A-II, a local Government is competent to determine the present value of a residence, the capital cost of which is already known, the Government of India have issued the following interpretation:

The substantive part of the Rules provides that 'for the purpose of the assessment of rent' the capital cost of a residence shall be either:

(a) the cost of acquiring or constructing the residence and any capital expenditure incurred after acquisition or construction; or when this is not known,

(b) the present value of the residence."

"The rates of interest given in the following Table should be applied in calculating the standard rent of residence, under clause III(b) of Fundamental Rules 45A and 45B."

"In the case of residences owned by Government, the standard rent shall be calculated on the capital cost of the residence and shall be a percentage of such capital cost equal to such rate of interest as may from time to time be fixed by the Secretary of State in Council, plus an addition for municipal and other taxes in the nature of house or property tax payable by Government in respect of the residence and for both ordinary and special maintenance and repairs, such addition being determined under rules which a local Government may make."

Further on, it will be found that Government has fixed the rate of interest at 6 per cent and 3 per cent for other charges.....

Mr. Deputy-Speaker: It will not be controverted even if the hon. Member does not quote those references.

Pandit Thakur Das Bhargava: It is only 6 per cent and 3 per cent departmental charges and others. As I have said, taking into account all the Audit and Account charges etc. it is fixed at 9-73.

In regard to rent, I would say that if you calculate what the private owner has to pay in respect of charges, it would come to very much because the charges for labour and the cost of materials have risen—it is not 3 or 4 times—much more than 4 times. I need not waste my time on that; everybody knows that.

Then, there is the question of leasehold charges in Delhi. They charge 3 per cent by way of leasehold charges. In Punjab they charge a property tax and house tax. Here they charge

only house tax which is 10 per cent and, after some time, it is likely to be 25 per cent. Then, there is the cost of repairs. The older houses will cost more for repairs. We all know what repair costs.

Then, there is the cost of additions and sanitary fittings etc. Then a person has to pay income-tax, estate duty, wealth tax etc. There is also the cost of collection of rent. If a person wants to evict the tenant and goes to court, you know what the costs are; they are never recoverable. There are the municipal notices and others. Therefore, my submission is that apart from insurance charges, the depreciation costs etc. if a man charges 10 per cent rent by way of incentive it is not high. This will leave to him only 4 to 4½ per cent and not more. If he gets that I will be more than satisfied and the incentive is there.

Therefore, Government's fixing it at Rs. 8-4-0 is not giving the right incentive. From 7½ per cent, they have raised it by 12 annas. But, at the same time, I should say it is not sufficient considering the circumstances in the country. Unless and until this is done, whatever law you may pass, the landlords will not keep the house in repair. The essential condition is this. Unless they get enough they cannot spend enough; you need not give them more; give them so much that they can keep the house in good repair.

Apart from that, I find certain provisions in this Bill which, to my mind, are not fair to the landlord. In the first instance, so far as the rights of ownership are concerned, I feel that every person who needs the house for himself should be given that house. If you want to keep the right of private property as it is in the Constitution, the first thing is that if the man wants it for himself he should get the house but not if he wants it not *bona fide* but for taking more rent. I am not in favour of giving the right of eviction to such a person. But if he wants

[Pandit Thakur Das Bhargava]

the house for himself why don't you allow him to take it?

In 1952 we made a provision; and in 1947 also we made a provision. I was a member of the Select Committee on both these occasions and we allowed it; that is, if the man wanted to get the house for himself *bona fide*. If he did not want it *bona fide* we also imposed some penalties against him. Why have you changed that now? Now, you do not allow if a person's son want; to live there. The house does not belong to the father only. In the case of a joint Hindu family you know that the house belongs to the whole body of coparceners. Why should you say only the landlord should be there. The house belongs; as much to the son also. He might have been reading in a medical college somewhere and he might now want the house to set up his practice here. So, the landlord should be enabled to get it for his son also.

In Bombay you have got a law which says that for the business purposes also the house can be recovered. Here, in Delhi, you have not allowed that. A person who wants to run his own business should be entitled to recover it. The first essential of private property is that if the person wants it for his personal use he should have it. That you are denying here, which is not proper.

In respect of certain other matters also, you have been too lenient towards the tenant. I want every tenant to be secure; he should not be at the mercy of the landlord. That is perfectly right. But, there are certain matters where I would prefer the tenant not to be so secure as you have made him to be. For instance, in the case of nuisance. You have this Immoral Traffic Act here. Suppose a tenant allows a woman of bad repute to come and stay in the house, in a part of which the landlord also resides.

An Hon. Member: There is no immoral traffic here in Delhi now.

Pandit Thakur Das Bhargava: I am sorry I have not heard the hon. member's interruption. But I would like to say that, so far as hotels lodgings etc. are concerned, you have made a provision that if a person commits nuisance he could be evicted. We had a provision before. And, I should think that if a person is guilty of nuisance to his neighbours or to the owner himself when he has got a part of the house with himself, he should be evicted. We should give that right to the landlord. You take away the freedom to which the man is entitled. Has the tenant got a right to use house in such a way that he can be a source of nuisance to others? This is not fair. You have changed this without any reason. Then, again a person can recover possession if he wants to make repairs to a house or if the house is in such a condition that without repairs it cannot be safely occupied. If he wants to build a new house, permission is given to a person to recover possession provided the Controller is satisfied that it is required for *bona fide* purposes of rebuilding. If he can produce the money and the other things required for building a house, he is allowed to recover possession. Then, a very strict condition has been put in which is not fair. A person wants to build a new house and wants to invest a lakh of rupees and the house, let us suppose, is occupied by the people who tether oxen, etc. there. They are cartmen. The controller may say: all right; we would not allow you to reconstruct unless you keep only part of it. Is there any obligation on the cartwala to keep occupying the place on rent even for six months? He can give a notice and say he does not require the house. He must keep that house for that very purpose and make use of that house for that very purpose . . .

Mr. Deputy-Speaker: May I remind the hon. Member that he has already taken half an hour?

Pandit Thakur Das Bhargava: Sir, I submit that it looks to be very hard. It is a very harsh condition. In some cases it will be a great hardship on a person who wants to invest money. I can understand if the tenant agrees to keep the house for such and such a period, say, five years, or even two years and that it will be used for that particular purpose. Then, there is some sense. On the one side, he must build a house for that particular person in that particular way but there is no obligation so far as the other person is concerned. I know a person who wants to build a house and invest a large sum but he will not be allowed because he has now kept tongawalas, cartmen etc. in the premises.

I am glad I have been invited to give my opinion on a particular point. In Punjab and other places, tenants who have been cultivating lands for a particular period and for long time have been given right; to acquire those lands after some time. Is it fair that tenants who have been living in certain houses should be allowed to purchase those houses? Left to myself, I would like to say that there should be no tenant anywhere; all persons may live in their own houses. But I am of the view that, if you can pay the reasonable market value, you should get those places specially from person who have got more than one house. It is my considered view that every person should have his own house, own his field and cultivate his own field. I would be happy if those things can be brought about easily. I know that the principles which my hon. friend, the Law Minister, had adopted for fixing the standard rates are not satisfactory. I want one uniform principle should be applied: all the world over such principles are in vogue. In India alone, the basis of the standard rent is ten per cent of the 1939 level and 8½ per cent of the 1951 level. It is not a fair basis which is applicable to all. You must adopt one basis and it is the market value of the property. You may allow any amount of interest on that. It may be linked to the cost of

living. If the cost of living is less or more, it can fluctuate. The basis of this valuation should be one and not different for different years and different premises. I know what was the rate in 1939. I do appreciate that we cannot take up a revolutionary step like this but let us move towards that. If it is a reasonable proposition, then you take the market value as the basis. I am of the view that the poor tenants should not be put to any difficulty; their rent should not unreasonably be enhanced but at the same time I know that there are tenants who are richer than the land-lords. It cannot be said to be an absolute proposition. But many in Delhi have their houses in other places and are living in these rented houses since long time and raising rents on their own buildings. Such tenants should not be given any protection.

Shri Jadhav (Malegaon): What is the percentage?

Pandit Thakur Das Bhargava: I have not taken a census but I know many people who are in this condition and they should not be helped. They should be ordered to go to their own houses. Similarly, in regard to Government servants, if the Government gives him a permises, he will not go to his bungalow but would stick to the Government premises and rent out his bungalow. That is being done.

Sir, I have taken a fairly long time as you have already pointed out but I would respectfully call the attention of the hon. Minister to section 38 of the old Act which over-ruled all the other provisions. Now, what do we find? If it is a slum area, there will be no evictions then unless competent authority agrees in spite of controller's order. Most of the areas are slum areas. The last Act in this regard was passed at the end of 1956. In one day we passed the Tenants Protection Act, 1956 on the assurance that a new Bill would be coming. Now, what do we find? The old Act is also saved. There is no use of having two Acts; if you want those provisions, you can put them in. If the tenants want protection, give them protection; I am not against that.

[Pandit Thakur Das Bhargava]

There is another important matter. In Punjab we have got a system whereby only a particular amount of stamp is chargeable for all these applications. But you are charging exorbitant court fees. It is a very big amount. You may provide for payment of Rs. 10 or Rs. 5 stamp for application to controller but not the court fees as we have been doing now.

I am happy that the hon. Minister has evolved the new machinery. It is incomparably much superior to the old machinery. It is said that the Controller must have five years' judicial service. It may be raised to seven years at least. He will be flooded with this kind of litigation. If he goes to the site and if he has a clutivated mind, his decisions will command respect by both parties. In a sense he is the executive officer and at the same time, he exercises all these kinds of jurisdictions in a judicial manner. He is just like a court of small causes. He will be able to decide many cases in one day. We considered these matters in 1947. We evolved some other thing which I need not mention. It is a very good machinery. It is good that sufficient powers have been given to him and satisfactory provision about appeals had also been made. I think this machinery will give general satisfaction.

As regards sub-letting, I had occasion to be a Member of the Select Committee in 1947 and it was at my suggestion that this rule was adopted whereby the land-lord also had some money out of the spoils of sub-letting. That gave great satisfaction to land-lords and tenants because it practically regularised the subletting. In 1951, we said that sub-letting would be only after the written consent of the landlord. This rule has practically been changed now. Whatever you may do in the future, for the past, written consent is not necessary according to this Act now. In sub-letting, though the problem of over-crowding is solved to some extent, the tenant does not get

full accommodation that he requires, and the landlord's house is also put to greater strain than it ought to be. Actually both of them are supposed to benefit by sub-letting. Therefore, I should think that sub-letting should be discouraged as much as possible. Even in jails a person is entitled to a certain amount of space. We find that in one house there are so many persons living resulting in many of the vices which the Birla Committee spoke of. I wanted to read some of those things, but I have no time. So far as overcrowding is concerned, it is very difficult to enact a law in our country by which we may say that only five or six persons should be allowed to live in a house. A man may have more children, he may be a poor man—poor people get more children—and there may be so many persons living in his house. It may not be possible for him to have another house. But if we allow sub-letting, as a matter of fact, we are allowing over-crowding. I would, therefore, submit that the hon. Minister should kindly see that sub-letting is discouraged as much as possible.

The real remedy is construction of more houses, and not in allowing more persons to live in the same house.

I have only to submit, in a few sentences, two points more, and then I have done. Firstly, so far as the liability of the landlord is concerned in regard to matters where the tenants have been made liable, we should take away that liability. It is unfair. You have said that so far as electricity charges are concerned, so far as water charges are concerned, they are payable by the tenant. That is quite fair. In regard to other charges you have been pleased to say that it depends upon the contract entered into between the parties. I do not object to that. But, at the same time, it is not fair that the electricity and the water departments should also hold the landlord liable for those charges. It is not fair to say that they may issue notices to the landlord also. Why should the landlord be responsible, when by law the tenants

are liable for these charges? Therefore, this liability should be taken away from them.

The other point to which I want to draw the pointed attention of the hon. Minister is, we take care to see that possession in cases decree is passed must be given. We have seen that tenants are fully secure, and we all want that they may be fully secure and not evicted for unjustifiable reasons. There is a tendency among the landlords to increase the rents and harass the tenants. That should not be permitted. But, when the Controller has, after going through the merits of the question, ordered that a person should be evicted, in that case the strong arm of the law must help the landlord. I have read in a Delhi case in which one landlord was thrown from the roof and killed when he went to take possession of his house. When landlords come to take possession it is an ordinary matter that they are resisted. It is human nature. If you went to take away my house where I live, I am bound to resist. But, at the same time, the law must be too strong for all. I would, therefore, like that a provision be inserted, that in cases where the landlords want police aid, and for which they are ready to pay, for the purpose of taking possession, they should be aided by police to take possession. Of course, in case where there is no such necessity, I would not like that police should be required to assist them. But this must be done in cases where it is necessary, otherwise it will mean that if a person obtains a decree after so much fighting and his need is great, he may not be able to take possession of the house.

Sir, I have many things more to say, but I do not want to take any more of your time. I have taken quite a long time, and my hon. friends are rather impatient.

An Hon. Member: No, no.

Pandit Thakur Das Bhargava: Somebody said that I may speak at night. I do not want to speak at right.

Shri Braj Raj Singh (Ferozabad): I never said that. What I said then was "These consultations may be done during the nights".

An Hon. Member: We are not impatient.

Mr. Deputy-Speaker: But I am impatient.

Pandit Thakur Das Bhargava: Sir, you are really not impatient; you have been more patient than anybody else. I thank you for it. I do not want to increase the impatience of others. Sir, I have done.

Mr. Deputy-Speaker: I may inform him that he has taken 48 minutes.

श्री दाक्षपेयो (बलरामपुर) : उपाध्यक्ष महोदय, दिल्ली के किरायेदार बहुत दिनों से जिस विधेयक की प्रतीक्षा कर रहे थे वह सदन में जिस रूप में उपस्थित किया गया है उससे उनको बड़ी निराशा हुई है। इस विधेयक के बारे में सरकार का दावा है कि उसने मध्यम मार्ग का अवलम्बन किया है, मकान मालिकों को भी खुश करने की कोशिश की है और किरायेदारों को भी खुश करने की कोशिश की है। नतीजा यह हुआ है कि न किरायेदार खुश हुए हैं और न ही मकान मालिक खुश हुए हैं, रामाय स्वस्ति रावणाय स्वस्ति:। यह नीति हमें बहुत दूर तक नहीं ले जा सकती है और केवल इसी आधार पर इस विधेयक की धाराओं का अचिन्त्य सिद्ध नहीं किया जा सकता है, कि चूकि दोनों वर्ग इसके सम्बन्ध में अपनी शिकायतें प्रकट करते हैं इसलिए जो कुछ इसमें है उसे ठीक होना ही चाहिए। मेरा निवेदन है कि प्रवर समिति इस विधेयक की धाराओं पर विस्तृत रूप से विचार करेगी।

किन्तु मोटे तौर पर इस विधेयक में कई बातें ऐसी हैं जिन का संशोधन होना चाहिए। उदाहरण के लिए जून १९५१ के पूर्व बने हुए मकानों का किराया इस फीसदी बढ़ाने

[श्री बाजपेयी]

की जो मकान मालिकों को छूट दी गई है, मैं समझता हूँ वह उचित नहीं है। जीवन की आवश्यक वस्तुओं का मूल्य बढ़ रहा है। मध्यम वर्ग जिस की मर्यादित आय है वह बढ़ते हुए भावों और बढ़ते हुए टैक्सों के पाट में पिस रहा है। मकान मालिकों को दस प्रतिशत किराये में वृद्धि करने की छूट देने का परिणाम यह होगा कि किरायेदारों पर बोझा बढ़ेगा। यद्यपि इस वृद्धि के लिए यह कहा गया है कि मकानों की मरम्मत होना है लेकिन मैं यह जानना चाहता हूँ कि अगर कोई मकान मालिक मरम्मत न करे या ऐसी मरम्मत करे जो ऊपर से मरम्मत दिखाई देती हो लेकिन जिम से किरायेदार का समाधान न हो तो इस विधेयक में उसके विरुद्ध क्या व्यवस्था की गई है।

एक माननीय सदस्य : किरायेदार की मरम्मत हो जाएगी।

श्री बाजपेयी : अब तक का तो ऐसा अनुभव रहा है कि मकान मालिक अपने मकान की मरम्मत कराने के बारे में बहुत दिलाई से काम लेते हैं। लिपार्ड पुताई भले ही कर दी जाए लेकिन जिस मरम्मत में थोड़ा सा भी धन का व्यय है, उसे वे टालने की कोशिश करते हैं। किराया तो बढ़ा दिया जाएगा लेकिन किरायेदार की आवश्यकता के अनुरूप मकान में मरम्मत होगी, इसका ध्यान रखते हुए इस विधेयक में कोई भी ठोस प्रयत्न नहीं किया गया है।

इस सम्बन्ध में यह बात भी स्मरण रखने लायक है कि १९५२ का जो दिल्ली एंड अजमेर रेंट कंट्रोल एक्ट था उसके अन्तर्गत २ जून १९५४ से पूर्व के मकानों पर मकान मालिकों को २५ फीसदी से लेकर ५० फीसदी तक धपना किराया बढ़ाने की छूट दी गई थी। यह छूट १९५२ में दी गई थी और इस विधेयक के द्वारा उनको फिर से किराया बढ़ाने की छूट दी जा रही है जिसे किसी भी प्रकार उचित

नहीं कहा जा सकता। स्पष्ट है कि इस विधेयक के परिणाम स्वरूप किरायेदारों में असन्तोष उत्पन्न हुआ है और उनको जो भी समस्या है उसको यह विधेयक पूरी तरह से दूर करने का प्रयत्न नहीं करता।

अभी माननीय सदस्य ने सब-लैटिंग के बारे में कुछ कहा है। मेरी यह समझ में नहीं आता कि लैंडलाई को जब यह छूट दी जा रही है कि वह किराये में वृद्धि करे १२.५ प्रतिशत की और २५ प्रतिशत की, लेकिन अगर कोई टेनेंट सब-टेनेंट को दे तो उसको २५ प्रतिशत और ५० प्रतिशत तक किराया बढ़ाने की छूट दी गई है। इसका विरोध हुआ है और मैं समझता हूँ कि ऐसा भेदभाव करने की कोई आवश्यकता नहीं है। यह तो ठीक है कि जब सब-लैट किया जाता है तो भीड़ बढ़ जाती है और जेलों में भले ही ऐसी व्यवस्था हो कि कैदियों की संख्या निर्धारित संख्या से ऊँची न होने पावे . . .

श्री बख्तराब सिंह : वहाँ भी नहीं हो पाता है।

श्री बाजपेयी : लेकिन भीड़ की बात यह है कि स्वयं भारत में जेलों की अपेक्षा जेलों के बाहर की दशा खराब है। लेकिन जब हमें चुनना है कि कोई व्यक्ति खाली छत के नीचे, झूप में, बरसात में या गर्मी में धपने दिन बिताये या भीड़भाड़ में रहे, तो मैं समझता हूँ कि मानवीय दृष्टिकोण इस बात की मांग करता है कि भीड़भाड़ को सहन कर लिया जाए। अगर सिर छिपाने के लिये छत तो होनी चाहिये। यह ठीक है कि अगर धामदनी के लिए धन की प्राप्ति के लिए सब-लैटिंग किया जाता है तो उसको निश्चायित किया जाए। लेकिन उस समस्या का एक पहलू और भी है कि देश में मकानों की कमी है। दिल्ली में लाखों लोग बेघरबार हैं। उन्हें सिर छिपाने के लिए जगह चाहिये और जो भी पगड़ी की या अन्य

बुराई पैदा होती है उसका मूल कारण यही है कि मकानों का अभाव है और जब तक सरकार विद्याल पैमाने पर मकानों का निर्माण नहीं करती और उन्हें नो-प्राफिट नो-लास बेसिस पर लोगों को नहीं देती तब तक यह समस्या रहने वाली है। मगर हमारी सरकार को क्या कहिये जो इसमें भी मुनाफाखोरी कर रही है। दिल्ली में जिसे डिवेलेप्ड प्लाट कहा जाता है, ४५ रुपये गज पर दिल्ली डिवेलेपमेंट प्राथोरिटी द्वारा बेचा जा रहा है। अगर इस भाव पर जमीन बेची जाएगी और जब तक वह डिवेलेप न हो, उसमें सभी सुविधायें उपलब्ध न हों, तब तक उस पर सरकार मकान बनाने की इजाजत नहीं देगी। और जब ये सुविधायें उपलब्ध कर दी जायेंगी और उस पर मकान बनेंगे तो वे कितने किराये पर दिये जायेंगे इसका अंदाजा आप कर सकते हैं। एक ग्राम आदमी तो उसे प्राप्त ही नहीं कर सकेगा। इस वास्ते मकानों की कमी को दूर करने के लिए सरकार ने बिल में कोई ठोस और प्रभावी योजना नहीं बनाई और उस कमी की पूर्ति में जो भी कठिनाइयां पैदा होती हैं उनके निराकरण के लिए ऐसे उपाय अपनाये जा रहे हैं जो उन कठिनाइयों को सच्चे अर्थों में दूर नहीं करते। मेरा निवेदन है कि सब-लेटिंग के सम्बन्ध में जो नैटवर्क और टेनेंट और सबटेनेंट के बीच में किराया बढ़ाने के बारे में भेदभाव किया गया है, यह ठीक नहीं है। इस पर प्रबल समिति विचार करेगी, ऐसा मेरा पूरा विश्वास है।

इस विधेयक में १ जून, १९५५ तक बने हुए मकानों को छूट दी गई है किन्तु बाद में बने हुए मकानों के लिए छूट नहीं है। यह किस कारण से किया गया है यह समझने में मैं असमर्थ हूँ। मेरा निवेदन है कि नए मकानों का किराया भी अभी निर्धारित करना चाहिए तथा उसमें छूट देने का परिणाम अच्छा नहीं होगा।

यह ठीक है कि नए नए मकानों के निर्माण के लिए लोग प्रोत्साहित हों, इस बात की व्यवस्था करें। लेकिन एक प्रवृत्ति दिखाई देती है और वह बढ़ रही है। वह प्रवृत्ति यह है कि लोग समझते हैं कि भूमि का तो राष्ट्रीयकरण हो गया, जो जोतेगा, जमीन उसकी होगी। और अब जब सम्पत्ति की सीमा निर्धारित की जा रही है, इसलिए लोग येन केन प्रकारेण, उचित या अनुचित उपायों से धन का संचय करते हैं और मकानों के निर्माण में लगते हैं और वह समझते हैं कि मकान हमारे सुरक्षित रहेंगे। मैं समझता हूँ कि इस प्रवृत्ति का निरुत्साहित किया जाना चाहिए। जो मकान मालिक हैं उन को काल के, युग के संकेत को समझना चाहिये कि वह समय आने वाला है जब एक से अधिक मकान जिसके पास होंगे, उन को इसे दूसरों को देना होगा। अगर वे गृहदान कर दें तो बहुत अच्छा है, नहीं तो कानून से यह हस्तक्षेप करना होगा। इसलिये कि मकानों के निर्माण को प्रोत्साहन देना है, किराये को बढ़ाया जाय और उन को अन्य सुविधायें दी जायें, इस प्रवृत्ति को मैं ठीक नहीं समझता।

मकानों की जो कमी है उस को जब तक सरकार अपने प्रयत्नों से पूरा नहीं करेगी तब तक वह कमी दूर होने वाली नहीं है। मकान मालिक मकान बनाते हैं मुनाफे के लिये। उन से यह आशा करना कि वह किरायेदार की सुविधाओं का ध्यान रखेंगे, आकाश कुसुम के समान है। आकाश कुसुम जैसी कोई बस्तु नहीं। इसी तरह से मकान मालिक के सारे काम लाभ को दृष्टि में रख कर किये जाते हैं। इस में कुछ अपवाद हो सकते हैं, परन्तु वे अपवाद नियम को सिद्ध करते हैं। उसे गलत साबित नहीं करते। और इसलिये विधेयक में मकान मालिक और किरायेदारों के बीच में जो सन्तुलन स्थापित करने का प्रयत्न किया गया है, मैं समझता हूँ कि वह सफल नहीं होगा। सरकार को किरायेदारों की कठिनाइयों पर विचार करना चाहिये।

[श्री वाजपेयी]

यह मैं स्वीकार करता हूँ कि किरायेदारों के अधिकारों की भी सीमायें होनी चाहियें, जैसी इस विधेयक के अन्दर व्यवस्था की गई है, और अगर कोई किरायेदार मकान मालिक के लिये या घास पास के पड़ोसियों के लिये मृगीबत का कारण बन जाय, फिर भी उसे निकाला नहीं जा सकता, इस से मैं सहमत नहीं हूँ। जो निकाले जाने के पात्र हैं उन्हें अवश्य निकाला जाय। मगर मकान मालिक के हाथ में ऐसे अधिकार न रखे जायें जिन का दुर-उपयोग हो और मुझे आशंका है कि इस विधेयक के द्वारा मकान मालिकों पर जितना नियंत्रण चाहिये, उतना नहीं रखा गया है और इसी के कारण सरकार के इस विधेयक का कहीं स्वागत नहीं हुआ। संस्यक जनता ने इस को निराशा के रूप में लिया है। विधेयक निराशाजनक है। मुझे विदवास है कि प्रवर समिति इस विधेयक की सारी कमियों को दूर करेगी और मैं सरकार से इस बात की अपील करूँगा कि दिल्ली और नई दिल्ली की बढ़ती हुई आबादी को देखते हुए उनके मकानों के निर्माण की एक व्यापक योजना अपने हाथ में लेनी चाहिये। समस्या का निराकरण इसी में होगा, अन्य कोई रास्ता नहीं है।

श्री आश्रव : इस बिल के सदन के सामने आने के पहले भी इस बिल की कमियाँ सामने आईं और वह कमी रहेगी। यह बिल सदन के सामने आने वाला है और इस बिल की इम्पिटिंग करते वक्त जो जो बातें सामने आईं वह बाहर भी गईं और उसका असर यह हुआ कि यह बिल जो मकान मालिक हैं उन के लिये फेवरेबल है और उन के दबाव के कारण यहाँ पर लाया गया। मुझे ऐसा मालूम होता है कि जिस स्वरूप में यह बिल सदन के सामने है वह ज्यादातर मकान मालिकों का फायदा करने के लिये है। जो मकानों में रहने वाले लोग हैं उन को उस से कम फायदा होने वाला है। मुझे तो अपने डिप्टी मिनिस्टर साहब की दयनीय परिस्थिति पर बहुत रहम आता

है। जिस पार्टी के वे नुमाइन्दे हैं, ट्रेजरी बेंच के बिल के होते हुए भी उन की पार्टी के लोगों ने इस बिल की जो दशा बतलाई है उन के ऊपर उस का क्या असर होने वाला है, मैं आज समझ नहीं सकता। लेकिन मैं चाहता हूँ कि जो हमारी पार्टी के लोग हैं जब वे इस बिल के ऊपर अपनी राय पार्लमेंट के खिलाफ देते हैं तो उससे हमें इस बिल के बारे में सोचना चाहिये और इसको हमारे डिप्टी मिनिस्टर को गौर से सुनना पड़ेगा।

कुछ भाव शीघ्र तदर्थ : राज्य मिनिस्टर।

श्री आश्रव : राज्य मंत्री को ही सही, उन को बहुत गौर से सुनना पड़ेगा। बात यह है कि मकानों की किल्लत है और मकानों की किल्लत की वजह से मकान मालिक फायदा उठाते हैं। इस लिये रेंट कंट्रोल बिल सामने आता है और जहाँ रेंट कंट्रोल का सवाल आता है, वहाँ जो पैसे वाले लोग हैं, उस का फायदा उठाने की कोशिश करने हैं। इस लिये हमें इस की तरफ बुनियादी बातों के हिसाब से देखना चाहिये। दिल्ली की आबादी बढ़ती जा रही है। और आगे भी यह बढ़ती रहेगी। सन् १९४७ के पहले, आजादी आने के पहले, दिल्ली की आबादी सिर्फ ५ लाख थी, और अब बताया जाता है कि वह लगभग २२ लाख की हो गई है।

श्री नवल प्रभाकर : २४ लाख।

श्री आश्रव : यहाँ फिगरस अलग अलग होते हैं। हमारे यहाँ के स्टैटिस्टिक्स ही ऐसे होते हैं। मैं ने इस दिल्ली के रहने वाले अपनी बहन सुभद्रा जोशी जी से पूछा कि क्या आप जानती हैं कि दिल्ली में कितने मकानात हैं। उन्होंने कहा कि जब १९५२ में यह बिल आया तब भी कोशिश की गई, लेकिन उस वक़्त भी यह मालूम होना बहुत मुश्किल था कि सही फिगर क्या है। श्री सेन्ट्रल

गवर्नमेंट की बिल्डिंग्स हैं उन को सामने रखते हुए और जो दूसरी एरियाज में बिल्डिंग्स हैं उन को सामने रखते हुए, अभी भी मकानों की बढ़ी किल्लत है। गवर्नमेंट के जो मुलाजिम हैं उनके लिये भी गवर्नमेंट पूरी तरह मकान नहीं दे पा रही हैं। जो दस साल तक सर्विस कर चुके हैं, शायद उन को मकान मिल रहे हैं। इस में कम सर्विस वालों को मकान मिलना मुश्किल हो जाता है। यह गवर्नमेंट का हाल है तो फिर और लोगों की क्या दशा होगी, यह हम समझ सकते हैं। मही मातों में गवर्नमेंट का यह जिम्मेदारी अपने सामने रखनी चाहिये थी। मैं यह समझ सकता हूँ कि गवर्नमेंट के सामने यह नक्शा है। जो प्लान्स बनी हैं, उन के जगिये हमें कितने मकानों की जरूरत है, हर जगह हमें कितने मकानात बढ़ाने पड़ेंगे, इस के लिये वह योजना बनायें, लेकिन हमारी गवर्नमेंट में एक बहुत बड़ी खामी है और वह यह है कि कानून बनाने के लिये तो हमारी सरकार बहुत आगे कदम रखती है, बहुत में कानून बनते हैं, लेकिन उन को अमल में लाने में हमारी सरकार हमें बहुत क्षमकती है, क्षमकती रही है। मान लीजिये कि यहां की आबादी २१ लाख से ले कर २४ लाख तक है। हमारे देश में फैमिली यूनिट चार या पांच आदमियों का है इस हिमाब में यहा दिल्ली में कितने मकानों की जरूरत है यह हमें सोचना चाहिये। और सब का सर्वे करना चाहिये। यह काम इस गवर्नमेंट को सब से पहले करना चाहिये और धीरे धीरे मकान बनाने की कोशिश करनी चाहिये। यहां जमीन की कीमत कितनी देनी पड़ती है। अभी बताया गया कि डेबेलपमेंट बाईं खुद जमीन खरीदता है और किराया तय करने के वक्त, जमीन की कीमत और उस पर जो इमला बनता है उन की कीमत लगाता है। मैं कहना चाहता हूँ कि गवर्नमेंट को डेबेलपमेंट करते वक्त देखना चाहिये कि जो प्लाट्स हम खरीदते हैं डेबेलपमेंट करने के बाद उन की कीमत कम से कम हो।

वहां जो गवर्नमेंट की तरफ से सुधार करने हों, उसकी सही कीमत जो हो, वह ऐक्वीजीशन की कीमत देखने के बाद गवर्नमेंट को प्लाट्स बनाने चाहिये।

अभी कुछ माननीय सदस्यों ने जैसे कहा मैं भी उनसे सहमत हूँ कि इम बिज में जो किराया तय करने का फारमूला दिया हुआ है वह बहुत गलत है। हमारे मित्र पंडित ठाकुर दाम भागवत ने कहा कि मैं तो चाहता हूँ कि किराया ५ फीसदी से ज्यादा नहीं होना चाहिए, ५ फीसदी ही क्यों वह तो साढ़े ४ फीसदी से भी कम होना चाहिये लेकिन दूसरी तरफ वे कहते हैं कि नैडलार्ड्स के इंटरेट्स की और भी गवर्नमेंट को देखना चाहिए और उनको बिल्कुल नजरअंदाज नहीं कर देना चाहिए। सवा ८ फीसदी से ज्यादा उनको किराये के तौर पर मिलना चाहिए, यह जो गडबडभाला है यह मेरी समझ में नहीं आता। मैं समझता हूँ कि किराया तय करते वक्त किराया देने वाले आदमी की पेंडिंग कैपेसिटी क्या है इसको हमें देखना पड़ेगा।

मैं अभी एक गवर्नमेंट के मुलाजिम से मिला और पूछा कि तुमको क्या तनख्वाह मिलती है। उसने मुझे बतनाया कि सब तनख्वाह एमांड्स वगैरह मिला कर १७० रुपये माहवार मिलते हैं। उसमें से १० फीसदी रकम मकान के किराये के तौर पर काट ली जाती है क्योंकि उसे गवर्नमेंट की तरफ से क्वार्टर मिला हुआ है। मकान किराया, विजली और पानी इन सब को मिला कर १७० रुपये में से करीब ४० रुपये काट जाते हैं और कुल १३० रुपये उसके पास बाकी बच रहते हैं। अब प्राप स्वयं समझ सकते हैं कि इस १३० रुपये से वह खुद अपने को, अपनी पत्नी और चार, पांच बालबच्चों को कैसे पाल पास सकता है, इसको भी हमें देखना पड़ेगा। इस हमारी दिल्ली में गवर्नमेंट सर्वेंट्स, खास करके सेंट्रल गवर्नमेंट के, कारपोरेशन के, म्युनिसिपल कौन्सिल के गवर्नमेंट सर्वेंट्स की थाबादी

[श्री जाधव]

ज्यादा है। यहाँ रेफ्यूजीज की आबादी ज्यादा है। यहाँ पर हिन्दुस्तान के हर कोने से मजदूर और गरीब लोग आकर बसे हुए हैं। ऐसे लोगों की पेइंग कैपेसिटी क्या है, किराया देने की ताकत क्या है, उसकी तरफ हमें देखना पड़ेगा और उसको देखते हुए यह जो रेंट का फारमूला बनाया गया है वह सही फारमूला नहीं है।

दूसरी बात मैंने इसमें यह देखी है कि स्टैंडर्ड रेंट तय करते वक़्त एक साल से भ्रगर ज्यादा कोई आदमी मकान में रहेगा तो स्टैंडर्ड रेंट को तय करने का जो कानून है उससे जो फायदा मिलने वाला है वह फायदा मकान मालिक को मिलेगा और वह फायदा किरायेदार को नहीं मिलेगा। मकान मालिक हमेशा यह देखेगा कि वह मकान किराये पर देते वक़्त हमेशा उसका जो नीज का पीरियड होगा वह उसको हमेशा एक साल से कम रखने की कोशिश करेगा नहीं तो लाइसेंस की तौर पर उसे रहने के लिए कहेगा ताकि उसको वह फायदा न मिले।

अब जहाँ तक यह माकनदारों के खुद के इस्तेमाल के लिए अपने घरों को खाली कराने की बात चलती है और मकानदार इस बेसिस पर कि उसे अपना मकान खुद अपने लिए चाहिए, उसमें से किरायेदार को एविकट कर सकता है तो उसके लिए बहुत सी मिसालें दी जा सकती हैं कि किस तरह किरायेदारों को भ्रगर सताना होता है तो कुछ न कुछ बहाना बूँड कर निकाल लिया जाता है और उनको बेदखल कर दिया जाता है। कभी यह चीज सामने लाई जाती है कि अमुक किरायेदार थूक न्यूमेंस है इसलिए उसको मकान से निकाला जाना चाहिए और कभी उनके खिलाफ कोई केस बनाया जाता है और उनको मकानों से निकालने की कोशिश की जाती है। मैं चाहता हूँ कि जब यह बिल ज्वाइंट कमेटी के पास जा रहा है तो किराये-

दारों की इस ग्राम धिकायत और परेशानी की ओर भी देखा जाय और उसको रफा करने की कोशिश की जाय।

इस बिल में इसका भी कोई जिक्र नहीं है कि जब यह बिल ऐक्ट बन जायेगा तो वह कब से लागू होगा। बिल में यह जरूर कहा गया है कि उसके लिए गवर्नमेंट को गजट में नोटिस देना पड़ेगा। मुझे यह कहना है कि जब यह बिल ज्वाइंट कमेटी के पास जाय तो इस के लिए भी सोचा जाय कि इस को कब से लागू किया जाय ताकि यह बिल सदन से पास होने के बाद और ऐक्ट बन जाने के बाद जहाँ जहाँ हमको लागू करना चाहते हैं वहाँ वहाँ पर एक निश्चित तिथि से अमल में लाया जा सके। ज्वाइंट कमेटी को इस बिल में जो उाभियाँ हैं, ममलन रेंट तय करने की, उसकी तरफ ध्यान देना होगा। लोगों की पेइंग कैपेसिटी को भी उसे देखना होगा। हमें यह भी देखना चाहिये कि जो मकान मालिक लोगों से पगड़ी लेते हैं वह नाजायज चीज किस तरह से बंद की जा सकती है। हमारे जो कंट्रोलर्स हैं, असिसटेंट कंट्रोलर्स हैं या यह जुडिशियरी के मजिस्ट्रेट्स धायेंगे जिन्होंने कि जुडिशियरी में ५ साल तक सर्विस की है, लेकिन उधर भी हमें यह देखना पड़ेगा कि बराबर इस बात को अमल में लाने के लिए वह कोशिश की जाती है या नहीं।

15 hrs.

अब जब कि यह बिल ज्वाइंट कमेटी के पास जा रहा है तो मुझे ध्याया है कि उसका ध्यान बिल की इन खामियों की ओर जायगा और उन खामियों को दुरुस्त करने की कोशिश की जायगी।

जहाँ तक सबलैटिंग का ताल्लुक है, यह गैर-कानूनी नहीं करार देनी चाहिए, ऐसा मैं मानता हूँ। यह चीज अलबारों में भी ध्या

बुकी है और मैं समझता हूँ कि माननीय सदस्य भी इससे परिचित होंगे कि यहीं दिल्ली में कई बस्तियाँ ऐसी हैं जिनमें कि लोगों को दो, दो कमरे वाले मकानों का २००, २०० रुपये तक माहवारी किराया देना पड़ता है और मुझे बतलाया गया कि कुछ बस्तियों जैसे डिप्लोमेटिक इनक्लेव आदि में तो २, २ हजार रुपये माहवारी किराया देना पड़ता है। अब आप स्वयं समझ सकते हैं कि जब आदमी को मजबूरी से इतना अधिक किराया देना पड़े और अगर वह सबलैटिंग करने पर मजबूर हो जाय तो आपको यह समझ लेना चाहिए कि ऐसा वह कोई खुशी से नहीं करता है और आज जो इस सबलैटिंग को गैर कानूनी करने की बात चलती है वह कहाँ तक उन किरायेदारों के साथ इंसॉफ होगा? उसके पहले जो सबलैटिंग हुई है उसके बारे में तो कुछ कर नहीं सकते लेकिन उसके बाद भी अगर सबलैटिंग होगी, तो उसको भी गैर कानूनी करार देना ठीक नहीं होगा। इन बातों की तरफ ज्वाइंट कमेटी को भी देखना चाहिए और जिन बातों की तरफ मैं ने इशारा किया है, उन बातों की तरफ भी अगर मिनिस्टर साहब देखेंगे तो इस बिज को सदन में लाने का जो मकसद है वह पूरा हो सकेगा, ऐसा मैं मानता हूँ।

Shri Naushir Bharucha (East Khadesh): Mr. Deputy-Speaker, I have had experienced of nearly 20 years in dealing with rent control legislation—its actual implementation—and I have watched law courts working for all these years; I know what the real effect of rent control legislation can be. In fact, in Bombay State, particularly Bombay city, the working of the many provisions has proved to be absolutely illusory. The safeguards given to the tenants are merely on paper and in actual practice, we find that none of the difficulties sought to be eliminated by legislation has been actually removed.

We all recognise that there should be some basic principles which should

be borne in mind, when legislating that the rent control legislation does not hamper now building activity, that the tenants are protected from exploitation and some reasonable stimulant must be provided to the landlord. The tenants must be assured of repairs and the landlords must be given reasonable compensation for repairs. As has been our experience in Bombay, the net effect will be that the landlord will get additional increase in his rent, but if the Government is of the opinion that the landlords will rush with the masons to repair the tenements, I am afraid the Government is sadly mistaken.

May I also point out that as far as the scheme of the Bill is concerned, I am afraid it is a great deal more complicated and if the scheme of the Bill is basically altered, the calculation of rents could be simplified and the tenants would understand their rights better. As things stand today, partly on account of the fact that we are not enacting legislation on a clean slate because we have got previous rent control legislation in Delhi, we have had to resort to a very complicated scheme of original rent, basic rent and standard rent. Premises are divided as pre-1951 and post-1951. Even pre-1951 premises are divided into those let out before 2nd June, 1944 and those let out after that date. Post-1951 premises have been divided on the basis of structures erected between 2nd June, 1951 and 8th June, 1955 and different original rents, basic rents and standard rents are prescribed, with the result that it is really very difficult for us to understand this rent control legislation. After I read it three times, I could understand it only after I made a chart as to what it actually meant. So, I am afraid the landlords will have a nice time, because the scheme of basic rents, original rents and standard rents is so very confusing that very few tenants will be able to understand it.

On paper, this Bill complies with all the requirements of a usual rent

[Shri Naushir Bharucha]

control legislation. There is provision for certain percentages of increase given to the landlords, for recovery of rent, etc. Unlawful charges are made penal, which are always made penal on paper. Provision for refund of excess recovery is also there. The tenant is protected from eviction. Certain grounds of eviction are recognised. Then, provision has been made for the protection of existing sub-tenancies and forbidding future sub-tenancies. There is a new machinery created—Rent Controllers. Appeal is to be made to the Rent Control Tribunal and all the normal provisions are there. But the difficulty arises from the excessive tenderness shown by the Government towards the landlords. I am not one of those who will grudge landlords their reasonable demands, because otherwise all building activity will come to a standstill. But landlords cannot also claim that because they have got old premises, they should get additional rent on the ground that formerly rents were fixed on a lower scale. The point to be borne in mind is that by virtue of the existing circumstances, the landlord is already gaining in several ways. First, the value of lands and buildings has increased on a fantastic scale. In recent times, land has appreciated in value by 300 or 400 per cent. In some cases, it has appreciated even by thousand per cent; i.e., ten times. If you want to encourage new constructions, I suggest give the landlords sufficient scope. Give them 15 per cent increase on their actual cost of construction, but give them that increase only for five years. Afterwards, the percentage should be according to some fixed formula. I do not grudge 8½ per cent.

But as the Bill stands today, what we have done is in the case of all buildings constructed after 8th June, 1955, the landlords are to be given a *carte blanche* for increasing the rent to any extent, because the contractual rent will be the standard rent in the case of such premises. Assuming for

a moment the cost of construction is Rs. 5 lakhs, normally 15 per cent can be provided; but the Act says not 15 per cent, but he can charge even 100 per cent. Why? Is it really an encouragement to the landlord? It is a *carte blanche* given to the landlord to exploit the new tenants, because it is provided that the contractual rent will be the standard rent. I would suggest that instead of having all this rigmarole of different categories of tenements, have only two categories—pre-1951 and post-1951. In case of post-1951 premises, give them an increase at the rate of even 15 per cent on their actual cost of construction, not merely 8½ per cent, but limit that increase to five or seven years. Afterwards, this formula must come into operation—8½ per cent and nothing more. This is more than reasonable. In Bombay the formula is 8 2/3 per cent of the cost of construction and 6 per cent of the value of the land. In the case of pre-1951 tenements what I would suggest is: take the present market value of the structure and give them 8 2/3 per cent, less depreciation, subject to a minimum amount of rent. It is very easy formula to work. Then the tenant will not say: this is excessive or that is excessive. You know the amount. You have given 8 2/3 per cent of the market value. What more do they want? If we keep only two categories of premises the whole thing would be easier. But the Government does not want to do it. Government wants to oblige those people who built their tenements in 1939, whose rents have already been increased. On the top of this, they must be given something more. Therefore, I submit that the entire basis of standard rent will require to be revised.

Then I come to the question of repairs, which is a very important question. In Bombay city it is assuming alarming proportions. In the old Bombay city, before Greater Bombay came into existence, out of 51,000

buildings 17,000 buildings were of a kind which were regarded by the municipality as unfit for human habitation. During every monsoon dozens of structures collapse. That was the question which was facing the authorities in Bombay. So the question of tenantable repairs assumes very great importance, because within five to ten years all those 17,000 houses will go and an acute shortage will arise in Bombay city. I am sure, Delhi is no better in that respect than Bombay.

An Hon. Member: It is worse.

Shri Naushir Bharucha: Therefore, now what is to be done with regard to repairs. This Government is anxious to make a Diwali gift to the landlords. They say: you can take 10 per cent and carry out the repairs. Would they carry out the repairs? I say: don't give them 10 per cent., give them 15 per cent, provided the repairs are first carried out. Why can't you provide a scheme in your Bill that if there are repairs which are required to be made, they shall be made on a request in writing by the tenant; the estimate of those repairs will be framed by the municipal engineer and after the landlord has carried out those repairs, he may be entitled to 15 per cent? No tenant will grudge that. But you want to give 10 per cent without making sure that the repairs will be carried out. That is what I want to object. I am not grudging the landlord get his reasonable dues, because unless the landlord gets his reasonable dues, we will not have any more constructions. That is a matter to be borne in mind. So, the legislation can certainly be so devised that without discouraging the new constructions, you can protect the tenant and give him a return in the shape of tenantable repairs, which is his due.

I go a step further. What happens in the following contingency? A tenant makes an application in writing and the municipal engineer makes an

estimate. The landlord refuses to carry out the repairs. There are two types of landlords in Bombay city—those who are, if I may use that word, clever enough not to make tenantable repairs so that the building deteriorates rapidly. Then they obtain a certificate from the municipal engineers to pull down that structure, with the result that the tenants are thrown out. Your protection against eviction has no meaning there. There is another type of landlords who will not do this, because they want to pull down the building and put up new structures, where they will get extra amount of rent. What is to be done in those cases?

I submit that in such cases the tenant must have the power to carry out the repairs, once they are sanctioned by the municipal engineer that these are necessary repairs, up to any cost. He can stop paying the rent and carry out the repairs. We do not want unnecessarily to harass the landlords, but the recalcitrants must be brought to their senses. There must be some provisions for that in the Bill. Similar provisions were put in the Bombay Act in 1953. At that time, in the Bombay Legislative Assembly I stated that this provision will be of no avail. Not a single tenant has been prepared to undertake the repairs. So the question is whether the tenants here are much more progressive than those of Bombay. A tenant is given the right to repair without any limit—not merely to the extent of two months' rent; even more than that. He can make repairs up to any amount. But the question arises as to which tenant will dare undertake it. The moment a tenant holds up the rent, which he is entitled to withhold under the law, immediately a distress warrant is issued. Any amount of pressure is brought forward and the poor people of the low income groups, who occupy most of these houses, are put to endless difficulties. These are the tenants who are least capable of resisting the onslaughts of the landlords.

[Shri Naushir Bharucha]

In Bombay there are landlords who have got scores of buildings, each one of them. I do not know whether you have got such landlords in Delhi also. It is impossible for any tenant or group of tenants to resist them. I formed a Tenants' Association in my constituency to carry out repairs. But, ultimately, I found the whole thing did not work. The tenants were terrorised and the association collapsed. Therefore, I say that tenants require to be protected. What I say is this. Let justice be done to the landlord. I am prepared to give 15 per cent, provided the repairs are carried out first.

There are two or three points on which I desire to say a few words. With regard to sub-tenancy I am of the opinion that it should not be prohibited. If you like, let the landlord have an additional percentage, 10 per cent or even 15 per cent. Because, the sub-tenancy will always be there whether you prohibit it or not. In Bombay city it is there. Is it the contention of anybody that sub-tenancies don't exist here? They exist in a different form. Very ruthless exploitation of sub-tenancy takes place by the tenant himself. I have known of cases where the tenant sub-letting one room out of five in a flat gets the whole rent of the flat from the sub-tenant. Not only that, he sometimes earns several times the rent. Therefore, I want to legalise all sub-tenancies. There should be no prohibition against the creation of sub-tenancies. You can take additional rent for that. You can give the landlord 10 per cent or 12½ per cent more, if you like, for the additional wear and tear to which the premises would be subjected as a result of more people living in those premises.

With regard to partnership, that should not be prohibited, because its prohibition is going to work very great hardship. I would suggest that part-

nership should be placed on the same basis as sub-tenancy. In Bombay if I have got a business, which occupies certain premises, if I sell the business as a going concern with goodwill and stock in trade, then I am entitled to sell it. But the landlord gets 25 per cent increase from the new-comer. Now partnership is prohibited, whereas transfer of a new business is not prohibited. Now by prohibiting partnership you are virtually prohibiting transfer of a new business. If one person now wants to give it to another person, it cannot be done under the existing legislation. It is necessary that there should be some provision for partnership and transfer of business. Let the landlord have his share; I do not grudge it; but let it be allowed. Otherwise, it cannot be done. Of course, there are cases where the landlords are mercilessly exploited by the tenant, much more ruthlessly than the tenant is exploited by the landlord.

Coming to the grounds for ejection, there are many grounds. One is that the landlord requires the premises *bona fide* for his own use. I submit that it should be not only *bona fide* but should also be "reasonable". In the Bombay Act the term is "*bona fide* and reasonable" personal requirement for use by himself or the members of his family. A man may *bona fide* require a premises. But his demand may not be reasonable. For instance, I may be in need of a premises. If I am a landlord in Delhi and my members of the family come to two or three; if I ask for a flat which is meant for ten people, my demand may be *bona fide*, but it may not be reasonable. Therefore, we should say "*bona fide* as well as reasonable". Otherwise, I may try to acquire a premises which is too big for me. Therefore, there should be a provision that the court can partition the premises and give part of it to the landlord. Such provisions exist in the Bombay Act and the same thing should be incorporated here. Why should a landlord, who,

suppose, is a bachelor throw out a family of ten persons from a huge flat where he wants only one room? He should be satisfied with one room? All these things should be carefully looked into. I submit that my experience has been that however well worded legislation may be and however powerful it may look on paper in the protection to the tenants, tenants are so weak and unorganised and are so very ruthlessly exploited and accustomed to this ruthless exploitation that it is impossible to do too much for the tenant. Therefore I wish to say that the dice must always be loaded in favour of the tenant.

There is only one last point to which I wish to draw the attention of this House. When we talk of giving encouragement for new premises, which new premises are these? These are for the higher income bracket people who are capable of paying Rs. 200/- or Rs. 300/- a month as rent. These are not for the poor working classes. Your Bill does not solve the problem of providing housing for the working classes or for the lower middle class. What happens to them? The real need is felt for that particular bracket and the Bill does not make any provision for them! Let us get reconciled to the fact that low income group housing is impossible having regard to the cost of construction and the Government must revise its outlook towards it by giving subsidy for its construction. I am one of those who will say that where, for instance, industrial concerns provide housing for their employees subsidies can be given in various different forms and we must reconcile ourselves to the fact that low income group will not have housing unless Government consciously takes this up. We are not so much in need of bigger flats fetching Rs. 500/- a month as rent. We want low income group houses. I hope all these points will be taken into consideration by the Select Committee.

Shri Achar: Mr. Deputy-Speaker, Sir, I welcome this Bill. More than

that I welcome the general principles and the objects mentioned in the statement of objects and reasons. It says here that the intention of the Bill is to devise a suitable machinery for expeditious adjudication of proceedings between landlords and tenants. Of course, this is a very exceptional proposition and I may at once state that the landlords also do welcome this side of the law.

Shri V. P. Nayar: Are you a landlord or a tenant?

An Hon. Member: He is a landlord.

Shri Ranga (Tenali): He is neither.

Shri Achar: I do not know what exactly the other hon. Members are murmuring. Anyhow, I ignore it.

Shri V. P. Nayar: I may repeat if the hon. Member will answer that question.

You said that you welcome it and the landlords welcome it. I asked whether you are a landlord or a tenant.

Shri Achar: I find that some hon. Members in this House have stated that this is a landlords' Bill. Others have stated that it is a tenants' Bill. I would say that this is neither a landlords' Bill, nor a tenants' Bill, but a Government Bill. I hope that will satisfy my hon. friends who are always murmuring whenever I get up.

Anyhow, let me proceed, Sir. As I stated this machinery of having this legislation to have disputes between landlords and tenants settled quickly is one of the most important aspects of this Rent Control Bill. Of course, we know that these Bills or these enactments first came in the form of Ordinances only after 1940 or so so far as our country is concerned. Before that we had not much of this law. It was only in the beginning, or rather a little later after the Second War began that this problem in our country

[Shri Achar]

came to be keenly felt and we had these rent control Bills. After that, of course, we had several Ordinances and also enactments in some State Legislatures also.

One complaint that, in fact not only the tenants but the landlords more than that, have made is that delay is the worst thing and I find—I will not go into the details of the provisions—that the provisions are fairly good. It will provide summary disposal both to the advantage of the landlords and the tenants. I would like to make only one suggestion. The provision as it is only provides for future cases. There are a fairly large number of cases, about 5,000 cases or so, pending, out of which about half are in respect of ejectment. Now, they are pending before civil courts. We know that the delay, which unnecessarily we are experiencing, is in civil courts. Of course, it is for the Government to decide, but I would suggest to the Select Committee as well as to the Government to consider the question whether those cases also should not be transferred to the Controllers. That is the only point that I would like to make so far as that question is concerned, but I would like to emphasise more on the other problem—the problem of compromising the two positions as stated in sub-clause (b) of the statement of objects and reasons in paragraph 2. It says:

“to provide for the determination of the standard rent payable by tenants of the various categories of premises which should be fair to the tenants, and at the same time, provide incentive for keeping the existing houses in good repairs, and for further investment in house construction;”

This, I would submit, is a very complicated economic problem and it has to be considered from a very broad point of view. I would like to make a few suggestions both to the Joint Committee as well as to the

Government. We did not have this problem till about 1940. In fact, in the twenties and the thirties, I know, because human nature is everywhere the same, whether it is Mangalore or it is Delhi or any other place, the situation was that houses were vacant and whenever a Government servant was transferred to a particular place the landlords would go, the owner of the house would go and request the official, who had come, to take his house. There used to be competition between the landlords to get good tenants. How is it that the situation now is altogether different? This is a broad point and an economic question which has to be very deeply considered. I would say....

Shri V. P. Nayar: Let us have quorum for a change.

Mr. Deputy-Speaker: The hon. Member may resume his seat. I am having the bell rung.

Shri V. P. Nayar: The hon. Member must be heard at least by 50 hon. Members.

Mr. Deputy-Speaker: Now, there is quorum. The hon. Member may resume his speech.

Shri Achar: I was saying that this is a very important economic problem and it must be considered more as an economic question than a question in which there is sentiment that the tenant is poor,—why should he pay so much,—not from any other point of view. The main question will be one of demand and supply. We have to look at this problem from that point of view.

As I stated, in the earlier years, in the twenties or thirties, there was not such a problem. Now, this problem is becoming keener day by day. Houses are not coming up whether it is Delhi or in the mofussil towns. What is the reason? If the Government itself could solve the

problem and invest a large amount of money and build houses all over the country, that would be all right. We have heard the hon. Shri K. C. Reddy say that the problem is so vast and the Government will not be able to cope up with the problem at all. Unless we are able to attract the private owners to sufficiently invest in house-building, I feel that this problem will not be solved. It should not be considered as a sentimental matter at all. It must be considered whether the provisions which we have put in this Bill or which we are going to put would persuade private owners, private individuals to invest sufficient money in house-building. What we find now is, regular houses are not built, but slums are coming up. I know of instances where a private individual puts up a few small sheds. He simply puts up five rooms with very little arrangements for either sanitary arrangements or water supply. Nothing of the kind is done. Simply five rooms are put up. Hardly Rs. 500 or 600 are spent on them. He is able to charge Rs. 10 for each of these and he is able to collect Rs. 50 per month. That is to say, if he invests Rs. 500 or 600, in the course of one year, he is able to collect all his investment. We find such slums are being built; only buildings which could come up in slum areas are coming up.

On the other side, we see good houses are not at all being built. As I said, in the twenties, there used to be competition among the land-owners to get tenants. Now, the position is, nobody is able to get a house. What is the reason? That is the problem we have to consider. Here it is that the question of incentive comes in, and the policy of the Government, not only in Delhi, but all over India. There must be a policy which would encourage the private individuals to invest money in house-building. What we find is, practically, there is no definite policy. Several

amendments are introduced now and then and every State is following a different policy. These Rent Control Acts are being extended from year to year. There is no definite policy followed by the Government. A person who would like to invest has no certainty as to what is going to happen if he invests a considerable amount of money. What I would submit is, either the Government should take up a policy of building houses all over the country, especially in the towns or the Government should have a definite policy as to how they would look at the individual investors who are likely to put up houses. I understand that the Government may not be able to build houses; the next alternative is to give sufficient encouragement to the individual owners or investors to invest sufficient amount of money in house-building.

Then, again, the question would arise as to what exactly the investor's aspect is. I am not in favour of stating that the Government should say that they are going to give them a wide margin of profit or anything of the kind. The question of settling a fair rent or standard rent should not depend on any contingent circumstances, or according to a whim or fancy. Some say 8 per cent, some say 10 per cent, etc. That should not be the policy. The policy should be, I would submit, a good return, a definite percentage; on the investment he must get a profit.

An Hon. Member: What is the rate?

Shri Achar: That would depend on all aspects. The Government should consider that aspect. If necessary, the matter should be considered in the Joint Committee. I would suggest a guarantee of 8 per cent. It may be even 5 per cent or 4 per cent; that does not matter. There should be some guarantee to the investor that if he puts up a house, he would be able to get a guaranteed rate of interest on the investment

[Shri Achar]

he makes. Suppose he puts up a house for Rs. 10,000. Now, there is a certain provision of law. Next year, if the Government changes, that policy will be changed. That seems to be the position now. That is why we find that the private investors are not coming forward to build houses. Only slums are coming up because of the uncertainty that prevails now and investors are not inclined to put up any houses.

There is another aspect and I find one of the Members was advocating it, that prices of materials have gone up, the cost of living has gone up and the tenants are not able to pay and so, the rent should be reduced. I will give one specific instance how this kind of policy will end in great hardship. Let us take the economic position as it was before 1930. Suppose the owner has invested about Rs. 10,000, before 1939, before the Second World War. In those days, probably, that house will be rented for Rs. 600. A fair rent, 6 per cent. Take the position now. He has invested 10,000 in 1938. Taking the ordinary proposition of economic law, prices have gone up four times and that house will be worth not Rs. 10,000 but Rs. 40,000. The rent that the owner was getting in those days would be Rs. 600. Now, the rent control Acts would say, you add 8 per cent or 10 per cent. Some people say, some percentage. Will that be an adequate remuneration for that person who has invested Rs. 10,000 if the house is in proper condition? The owner was getting only Rs. 600 at that time. What is now the value of Rs. 600 that he would be getting now or 8 per cent added, Rs. 700.

Shri Naushir Bharucha: That is not the point. A basic rent is prescribed for such houses.

Shri Achar: I am not concerned with that. I am only saying that this method of this percentage will not apply to all cases, when we consider the position of buildings built prior

to 1940. How hard will it be on the person who has invested? I would submit, if Rs. 600 was the fair rent in those days, now, four times that would be a fair rent because prices have gone up four times and the value of a rupee is only one-fourth.

Shri Naushir Bharucha: What about the appreciation of his capital?

Mr. Deputy-Speaker: Order, order. He should be allowed to proceed uninterrupted. I hope the hon. Member is now trying to conclude.

Shri Achar: As I said, my main point is, if, as a matter of fact, the value of the rupee has very much gone down, a person who was getting Rs. 600 for the Rs. 10,000 he had invested, is to be paid Rs. 600, certainly, it will be a great injustice.

So, the main point I would like to urge is that the landlord or the person who is going to invest in houses must be assured of getting a definite percentage of profit—I would say not even profit, but some interest on his investment.

15.42 hrs.

[SHRI BARMAN in the Chair]

The great difficulty now is that nobody knows what is going to happen tomorrow. So there must be a policy of Government, a consistent policy which assures the investor a certain reasonable rate of interest for the investment. If he is assured of it, I feel this problem would be solved to a great extent. Of course, if the Government itself takes it up and puts up buildings, that will be all right. If not, there must be incentive to the individual investor, and for that purpose a long view must be taken and a definite rate of interest, if not a definite rate of interest at least some margin of four or five per cent, whatever it be, must be assured. If that is assured, I feel that this housing problem could be solved to a considerable extent.

because it is not merely the cost or anything like that. If we look at the economic principles and the situation that prevails until 1920 we find there was no problem at all. Now because the things are uncertain I feel the individuals are not prepared to invest and buildings are not coming up.

Shri Balasaheb Patil (Miraj): Much has been said about the protection of the interests of the landlords, but when I read the title of this Bill it seemed to me that it was a misnomer, for it reads "Delhi Rent Control Bill". Instead of that, it ought to have been "Delhi Rent Increase Bill", because it is very significant in this Bill that we find that it does not control the rent at any stage whatsoever.

First of all, it increases by 10 per cent over the basic rate. Secondly for the houses that were built after 1951 this does not apply. There is no control over the agreed rent, and the rent in respect of the houses that are to be built after the commencement of this Bill will not be controlled at all; the rent will be as per the agreed rates. Therefore, my submission will be that it may be just possible for the hon. Minister to change the heading so that it may not create confusion in the minds of the persons reading it.

Shri V. P. Nayar: Why not "Delhi Rent (No Control) Bill"?

Shri Balasaheb Patil: Not only should there be a change in the heading. We always feel that the preamble would throw some light on the principles that are laid down in the Bill. The preamble reads like this: "to provide for control of rent". It must be "to provide for increase of rents and further for evictions", because it is not controlling the evictions at all. In clause 14 we find that only in the provisos there are certain safeguards given to the tenants, and in the main clause which runs into several sub-clauses, the right is given to the landlord to evict the tenant.

Not only that. So far as the sub-tenant is concerned, here are so many clauses here which are most confusing. Even if we go through them we fail to understand the meaning of these clauses. Further, these clauses not only give the power to evict the original tenant, but to evict also the sub-tenant who might have been living there for several years. After the commencement of the Bill also, the original tenant as well as the individual sub-tenant can be evicted, and the eviction is on some paltry matter, i.e., default.

We can understand eviction on default, but what sort of default is stated in clause 14?—default for one month only, and the rent has to be paid within the fifteenth of the next month. If a person fails to pay the rent within that period, the landlord will run to the Controller saying: "Here is a default, evict him." For the first default, the Controller will give some solace to the tenant, ask him to pay it within a certain date, but if the default occurs again, then the tenant will be evicted. Is it fair? Is it any protection to the tenant who defaults?

There are many categories of tenants, and especially tenants coming from the working class, the low income group and the lower middle classes may be in monetary difficulties and may not be in a position to pay within the fifteenth of next month. Therefore, my submission to the hon. Minister will be that if there should be any eviction on account of default, at least six months' time may be granted to the tenant, and only after six months the landlord should get the right to proceed against the tenant. And for the subsequent default also, the tenant should be given some protection, and only after that can be driven out.

Not only that. I say it is a Rent Increase Bill because I find there are so many categories. In the case of houses built before 1944 I find from

[Shri Balasaheb Patil]

Government records that it was only in 1943 that prices began to rise. There was only one year of increased prices in this category, and how many houses were built in India within that one year, may I know from the hon. Minister? I think not even one per cent, not even one-thousandth of one per cent were built in Delhi. First of all in 1947 they increased it by 12 per cent and more, and now they are increasing by 10 per cent. For what?

I find that there is a difference between the houses built after 1944 and before 1944, for the houses built after 1944 we have taken into consideration the price of construction and the price of the land on which it is constructed, but for the houses built before 1944 no such thing is allowed at all. Because the house was built so many years back, because the landlord had taken rent for so many years, because he has exploited the tenant for so many years, he is to get an increase. That is something which cannot be understood at all.

I can understand that from 1944 to 1951-55 and then up to 1958 it is given to the landlords that they can recover the rent according to the agreement, but what is the rent? They have tried to tackle this problem four or five times, in 1944, 1947, 1952, 1954 and 1958. At least they might have taken some survey of the tenancies, a survey of the landlords who are the owners of the houses and ascertained who are the persons living in the houses, and then they ought to have come with this Bill. Also, they might have taken a survey of the rent for the new houses that were built after 1944. According to the information that is supplied to me within one to three years the person who has built a house after 1944 recovers everything that he has spent in constructing the house and purchasing the site. Thereafter he gets the rent for three, four, five or even eight years because he does nothing, just owns the house, and the Government gives him the privilege of exploiting the tenant. That is

the facility given to him. Therefore, my submission to the hon. Minister will be that he should go into the question of the houses built after 1944 up to 1958 and see if the price of the construction and the price of the land has been recovered from the rent received. No further increase should be allowed in respect of those houses also.

Further, I agree with Shri Naushir Bharucha's submission that for five years give latitude to them to get whatever rent was due under the agreement, but thereafter fix the rent.....

Shri Naushir Bharucha: I did not say that.

Shri Balasaheb Patil: 15 per cent, something like that, but further no more latitude should be given to the landlords.

I want to place before the House certain things concerning the incentive to invest. Let us see where the landlord invests his money. He has to invest either in a bank, if he has sufficient surplus money, or in the national savings certificates or in constructing houses. There are so many other modes of investment also in trade and other things, but they are risky, because it depends upon market trends and he may lose at any time. In banks the rate of interest is 4 per cent, in national savings certificates up to 5 per cent is allowed and in houses, because the money is to be taken from a third person, the Government are not concerned and they are very magnanimous to give 12 per cent first of all to 25 per cent in 1947. Now it is 10 per cent. This is something we cannot understand.

Therefore, the whole question of basic, fair and standard rents may be gone into thoroughly. My submission is that up to 1944, only 6 per cent may be allowed, thereafter up to 1958, if a period of ten years has elapsed,

then 6 per cent. and no more. That is about rent.

As regards eviction, I want to state there may be a line of demarcation up to the commencement of this Act in the case of sub-tenants. Those who were sub-tenants on the date on which the Act will come into force will be tenants automatically. The procedure that is laid down runs into four or five clauses, one after the other, saying that the parties may go to the Controller and make an application, be heard, lead evidence and spend money. For what? For legalising or illegalising sub-tenancy. So a provision should be made at this stage so that the relationship between tenant and sub-tenant will cease and that between sub-tenant and landlord will start, so that the landlord will get whatever is due and the tenant will lose whatever he was not at all due to get.

Then I will say something about deposit of rent. There are many clauses here on that. I think they are unnecessary. The only point is this: suppose a person refuses to accept the rent, the landlord refuses to accept the rent, the tenant will deposit the rent. It may also be stated in the Act that he should give notice to the landlord that he has deposited the rent. That will end the matter. But in this Bill we find that there are so many clauses. He has to make an application to the Controller. The Controller has to give notice to both parties, hear them, take evidence and come to a conclusion. The man has to wait for five or eight years and thereafter it will be property lapsed to the Government. Everything is clumsy. I do not think there will be any landlord who will be negligent in not getting the money that is deposited on his behalf. Therefore, all these clauses are superfluous and they should be scrapped from the Bill.

Then there is one chapter about hotels and lodging-houses. One provision here is about fair rent. That

has to be decided by the Controller according to circumstances. Just as we have laid down a certain formula in the case of private individuals and tenants, why not lay down a formula fixing the rate chargeable for lodging and boarding? I find in Delhi so many hotels getting huge amounts by way of boarding and lodging charges. Therefore, there should be some control over them.

Then there is no provision whatsoever in this Bill as to the relationship between a lodger and the owner of the lodging and boarding house. There should be some provision at least which would regulate their relationship, which would throw some light on the standard of cleanliness, service and more of behaviour and so on. If the Controller has the authority and power to inspect everything, he could see that everything is all right.

Another thing I find is the provision regarding appointment of the Controller. I am opposed to this principle for a simple reason. Yesterday the Minister in-charge of this Bill quoted the number of cases—5000 or more—but he failed to indicate for how long they are pending before the courts. The reason given for the appointment of Controller is that the cases before the civil courts are dragging for years together. But we want to know whether the cases before the Controller will not drag. What is the surety about their not being dragged before him? What is it that the Controller will decide in a few minutes only? Another thing is that the expenditure on the Controller is nearly Rs. 80,000 per year. Can we bear this further burden? Instead of that I will suggest the appointment of a new Judge or transfer of a Judge to deal with the cases. He will finish them as the Controller will finish them.

There is one provision here, as is usually found in such Acts, that is, clause 54. It says that cases pending before the civil courts under the previous Acts will be conducted as if this

[Shri Balasaheb Patil]

Act had not been enacted or enforced. That cannot stand. My submission is that the previous Acts were faulty because they had certain lacunae in them; therefore, this amending Bill has been brought forward. There will not be much difference between those cases and the cases that will come under this Act. Therefore, if the Government insist upon appointing a Controller they can transfer the old cases to the Controller who will do justice according to this Act. This will also give some more benefit to the poor tenants who are harassed by the landlords. Out of the number quoted yesterday nearly 5000 cases are eviction cases. So my submission is that instead of that clause, there may be another clause according to which the cases will be transferred from the civil courts to the Controller so that speedy justice—which is supposed to be the object—will be meted out to the tenants.

Shri Naldurgker (Osmanabad): This Bill merely displays ostentation about safeguarding the interests of the tenants, but in its interior it has armed the landlords with sufficient power of eviction. By the definition of "basic rent" with reference to Schedule (2) which is skilfully amalgamated with the "standard rent" as defined in the clause (6), the tenant is obliged either to pay exorbitant enhanced rent or to evacuate the occupied premises.

I refer to chapter III. It does not create proper and sufficient safeguards in favour of the tenants against their eviction, but chapter III provides more loopholes in favour of landlords who, no doubt, can take advantage of them in future for eviction of the tenants. I therefore request the Minister that chapter III as well as the definition of basic rent and standard rent with proportionate reduction of 10 per cent must be reconsidered. Otherwise, I am afraid the tenants who have been living for a long time in their quarters and persons who have come here and want to stabilise themselves here, will have to pass through still more difficult days.

16 hrs.

Apart from these, there are some provisions in this Bill which are contrary to each other. For this reason, they create a certain amount of confusion in the minds of the landlords and tenants as regards the proper remedy to be pursued regarding their rights. I will refer to clause 54.

Clause 54

"(1) The Delhi and Ajmer Rent Control Act, 1952, in so far as it is applicable to the Union territory of Delhi, is hereby repealed.

(2) Notwithstanding such repeal, all suits and other proceedings under the said Act pending, at the commencement of this Act, before any court or other authority shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the said Act, as if the said Act had continued in force and this Act had not been passed."

In an Explanatory Note on the Clauses, on page 38, it has been said:

"This Bill, when enacted, would replace the earlier Act of 1952. But a large number of suits and proceedings under that Act are pending before various civil courts. It is proposed not to transfer them to Controllers but to allow the civil courts to dispose them of. The civil courts, however, should have regard to the provisions of the Bill in disposing of such proceedings."

From this clause, it is evident that those cases which are pending before the civil courts will be disposed of by those courts, and therefore, their jurisdiction, so far as pending cases are concerned is not taken away. But clause 49(2) goes contrary to this.

"If, immediately before the commencement of this Act, there is

any suit or proceeding pending in any civil court for the eviction of any tenant from any premises to which this Act applies and the construction of which has been completed after the 1st day of June, 1951, but before the 9th day of June, 1955, such suit or proceeding shall, on such commencement, abate."

I respectfully submit that under the existing Act of 1952—as I have already stated—the jurisdiction of the courts has not been taken away. Therefore, in all suits that are pending before the courts—even as far as the period that is mentioned in this sub-clause is concerned—these courts can exercise their jurisdiction; and I do not think how these suits shall abate.

Even according to the provisions of the Code of Civil Procedure, a suit abates only when the legal representatives of the deceased are not brought on record within the time prescribed by the Law of Limitation. I do not know what is the reason for the abatement of the suit here. No reason has been given.

There are two kinds of laws; substantive laws and procedural laws. Substantive law is that law which creates a right and when that right is created it is vindicated by the institution of the suit. I respectfully submit that any subsequent Act cannot take away that right. I admit that procedural law can be prospective; but all substantive laws are prospective. As far as they are prospective, they cannot have any effect on the rights already created.

This Bill, as far as I have examined it, or read it, is not a substantive law but is only a procedural law. Therefore once the suit is instituted and the right has been vindicated by the execution of the suit, I submit that that right cannot be taken away. Therefore, this sub-clause (2) of clause 49 goes contrary to clause 54.

Then, clause 1 provides:

"This Act may be called the Delhi Rent Control Act, 1958. It

extends to the areas included within the limits of the New Delhi Municipal Committee and the Delhi Cantonment Board and to such areas within the limits of the Municipal Corporation of Delhi as are specified in the First Schedule."

Then, there is also provision for extension of this Act. According to this provision, there is also scope that this law will be extended to those areas which are not included in the First Schedule. In sub-clause (3) it is said:

"It shall come into force on such date as the Central Government may, by notification in the Official Gazette, appoint."

Now, I shall refer to sub-clause (3) of clause 49.

"If, in pursuance of any decree or order made by a court, any tenant has been evicted after the 16th day of August, 1958, from any premises to which this Act applies and the construction of which has been completed after the 1st day of June, 1951, but before the 9th day of June, 1955, then, notwithstanding anything contained in any other law, the Controller may, on an application made to him, in this behalf by such evicted tenant within six months from the date of eviction, direct the landlord to put the tenant in possession of the premises or to pay him such compensation as the Controller thinks fit."

I think this is not the proper remedy. Under sub-clause (3) of clause 1, the Government may promulgate this law by notification in the Official Gazette after six months or have it extended to other areas after one year. By then, the time prescribed in this clause would have already elapsed. I think this is not the proper safeguard.

[Shri Naldurgker]

If the law is promulgated after one year—because it is in the discretion of the Government—the evicted person will have no remedy at all. The proper safeguard will be that he should be given the right to apply to the Controller within six months from the enforcement of the Act. That would be the proper safeguard.

Apart from that I am afraid that this sub-clause (3) will be *ultra vires* the power of the Controller, because when a certain person is evicted in pursuance of the execution of the decree of a competent court then it is legal eviction, and it is not unreasonable or illegal eviction. When a person is evicted by a civil court in execution of a decree, I submit, that the order of the Controller for the restitution of the premises will be illegal and *ultra vires* of his powers. The Controller has no right to supersede any decree passed by any competent court. As such I request the hon. Minister to see that sub-clause (3) of clause 49 cannot confer any more rights or any more competency than the civil courts because, according to the existing Act of 1952 or some other Act to which reference has been made in clause 52, the civil courts are fully justified in exercising jurisdiction as far as the subject-matter is concerned.

These are some of the provisions which make some sort of confusion and controversial interpretation. The fundamental principle of enacting laws is that the provisions of law should be explicit, unequivocal and not amenable to two or divergent interpretations. If there is some sort of loophole, then, the public will be rather misled as far as the proper remedies and the jurisdiction of the courts are concerned. In this view I submit that the provisions of Chapter III as well as these provisions which are contrary to each other, should be fully examined.

There is another clause, clause 30. It reads:

"Where the Controller, on a written complaint or otherwise has reason to believe that the charges made for board or lodging or any other service provided in any hotel or lodging-house are excessive, he may fix a fair rate to be charged for board, lodging or other services provided in the hotel or lodging-house and in fixing such fair rate, specify separately the rate for lodging, board or other services."

I submit this is not sufficient because Delhi is the capital of this vast country. There are a number of travellers coming from remote places. When he comes to Delhi and resides in some hotel or lodging-house, it will be quite impossible for him to apply to the Controller for fixing fair rents. In such cases, it will be wise on the part of the Controller and the Government to have complete list of all these hotels and lodging-houses and to examine the position within one month from the date of the enforcement of this Act and fix a sort of a fair rent for these lodging-houses and hotels.

With these words, I want to conclude. Finally, I may say that always such laws are enacted in favour of the tenants. As far as the refugees are concerned, some hon. Members have already spoken about them. The proper remedy that the Government should undertake is to build houses in the city and save the tenants from paying exorbitant rents.

श्री० दशबोहर सिंह : सभापति महोदय, दिल्ली भंडा नियंत्रण विधेयक का मैं समर्थन करता हूँ। लेकिन इसके साथ साथ मैं चाहता हूँ कि सिलेक्ट कमेटी इसमें दो तीन चार नई चीजें दाखिल करे।

दिल्ली शहर में यह चीज किसी से छिपी नहीं है कि जब कभी भी मकान के मालिक को मौका मिला है एक किरायेदार से दूसरे किरायेदार को मकान देने का तो उस वक्त उसने पगड़ी ली, नाजायब

तौर पर उससे हज़ार दो हजार नकद की क्षमता में खपया लिया गया। ताकि यह पगड़ी बगैरह न ली जा सके कमेटी को यह करना चाहिये कि सिवा उस सूरत के जब कि मालिक अपनी ज़रूरत के लिये मकान चाहता हो, मकान खाली न कराये जा सकें, और जो भी मकान किराये के लिये खाली हों उनमें किरायेदार बिठाने का हक मकान मालिक को न रहे बल्कि उस कंट्रोलर को यह हक रहे। अगर ऐसा किया जायेगा तो पगड़ी देने लेने का सवाल ही पैदा नहीं होगा। एक चीज़ तो सिलेक्ट कमेटी को इस बिल में यह बढ़ानी चाहिये।

इसके अलावा दूसरी चीज़ में यह चाहता हूँ। हिन्दुस्तान के आज़ाद होने के ११ सालों के अन्दर बहुत सी तबदीलियाँ आयीं। हमने यह माना है कि हम इस देश में समाजवादी ढांचा बनाना चाहते हैं। यहाँ पर दो किस्म के मालिक हैं, एक मानिक है काश्त करने लायक जमीन के, और दूसरे मकानों के मालिक हैं और इसी तरह से दो किस्म के टिनेन्ट हैं। एक टिनेन्ट मकान का किरायेदार है और दूसरा टिनेन्ट काश्त करने लायक जमीन का है। मुझे काश्त करने वाली जमीन के मालिक से कोई खास हमदर्दी नहीं है, जो खुद अपनी जमीन पर काश्त नहीं करता है उसको हटाने के लिये जिनने कायदे और कानून बनाये हैं मैं उन सब की तार्किक करता हूँ। वह ज़रूरी थे और सही तौर पर हिन्दुस्तान की मुल्तलिक विधान सभाओं ने खेती करने वाली जमीन के ऊपर से निष्ठुरे मालिकों को हटाने के लिये कायदे और कानून बनाये। लेकिन यह मेरी समझ में नहीं आता कि हमारी समाजवादी सरकार मालिकों के बारे में दो ढंग से क्यों सोचती है। उसे मकानों के मालिकों और खेती की जमीन के मालिकों को एक ही दृष्टि से देखना चाहिये। इसी तरह से जो टिनेन्ट है, चाहे वह खेती करने वाली जमीन का टिनेन्ट हो या रहने वाले मकान

का टिनेन्ट हो, उसको भी एक ही दृष्टि से देखना चाहिये, और जो सहुनियतें मकानों को दी गयी हैं जमीन की मिल्कियत हासिल करने की, वही सहुनियतें मकानों के किरायेदारों को मिलनी चाहियें ताकि वे भी मालिक बन सकें। जब वाजपेयी जी बोल रहे थे तो उन्होंने यह कहा और कुछ दूसरे दोस्तों ने भी कहा, इधर से राधा रमण जी ने भी कहा और माना कि जो मकानों के मालिक हैं उन्होंने बड़े बड़े जुल्म किये हैं और यह किनो से छिपा भी नहीं है कि इन्होंने केवल किराया ही नहीं लिया बल्कि पगड़ी भी ली और कपड़े भी उतारे। तो ऐसे श्राद्धियों से हम हमदर्दी क्यों रखें। हम क्यों न उनको भी उसी ताज़ से लें जिससे कि हम दूसरे मालिकों को तोलते हैं। बाबू ठाकुर दास जी ने कहा था कि अगर मकान मालिक सही तौर का रूबैया टिनेन्ट के साथ रखें जैसा कि सरकार रखती है.....

Shri S. M. Banerjee (Kanpur):
There is absolutely no quorum; there should be at least 30 or 35 Members.

Shri Braj Raj Singh: Why not 50?

16-17 hrs.

Mr. Chairman: The Bell is rung—there is now quorum.

श्री० रणबीर सिंह : सभापति महोदय, मैं निवेदन कर रहा था कि इस बिल के अन्दर मकानों के किरायेदारों को भी मालिक बनाने की भी स्कीम होनी चाहिये।

इसी तरह से तीसरी चीज़ है। खेती वाली जमीन मालिक के बारे में नहीं सोचा जाता कि तीन या चार साल के बाद उसके कितने लड़के होंगे और उनको कितनी जमीन खेती करने के लिये चाहिये, इसी तरह से इसमें जो अपने लिये मकान खाली कराने की व्यवस्था रखी गयी है उस पर मुझे आपत्ति है? मैं यह मानता हूँ कि

[श्री० रणवीर सिंह]

आखिर जब किसी भ्रादमी को जरूरत नहीं रही रहने की तभी उसने किराये पर मकान दिया। हो सकता है कि बाद में उसके तीन चार बच्चे हो जायें या उसके छोटे बच्चे जवान हो जायें। तो जिस तरह से कि खेती की जमीन के मालिक की इस जरूरियात का खयाल नहीं किया जाता उसी तरह मकान मालिक का भी खयाल नहीं रखा जाना चाहिये। इसलिये उसे भी यह अधिकार नहीं होना चाहिये। हाँ, किसी खास वजूहात में इस तरह मकान खाली कराने की इजाजत दी जा सकती है। जैसे अगर कोई भ्रादमी गवर्नमेंट सर्विस में है, या फौज में या पुलिस में है। और जब वह वापिस आता है और अपना मकान चाहता है तो बेशक उसको इस तरह की छूट दे दी जाये कि वह अपने इन्तेमाल के लिये मकान खाली करा सके, लेकिन जो बराबर दिल्ली में रहता आ रहा है अगर वह चाहे कि अपने लिये मकान खाली कराने तो उसको भी यह सहूलियत देना जायज नहीं समझता। आप भ्रान्दाजा लगायें तो मालूम होगा कि ११ या १२ सालों में काफी भ्रादमी तो गुजर गये होंगे, बहुतों की मिल्कियत भी बदल गयी होगी, बहुत लोग भ्रलग भ्रलग रहने लगे होंगे। तो इसलिये मैं उनके लिये मकान खाली कराने का अधिकार ठीक नहीं समझता।

कई दोस्तों ने यह साबित करने की कोशिश की है कि इस तरह का कानून बनने से मकानों की समस्या हल नहीं हो सकती। मैं मानता हूँ कि सरकार ने न सिर्फ कानून ही नहीं बनाया है बल्कि सरकार ने पहली पंच साला प्लान के मातहत ३८ करोड़ रुपये इस देश के अन्दर मकानों की सादाद बढ़ाने के लिय खर्चा है और १३ लाख मकान नये बनाये हैं। इसी तरह से इस दूसरी पंच साला योजना के अन्दर १२० करोड़ रुपये मकानों पर खर्च का

इरादा है जिससे १९ लाख मकान बनाने का इरादा है। तो यह तो नहीं है कि सिर्फ किराये के कानून के जरिये ही सरकार ने मकानों की समस्या को हल करने की कोशिश की है। लेकिन यह बात सही है कि कई दफा हम सोचते हैं कि हालत में शायद कुछ फर्क पड़ा है और हमें कुछ मालिक की भी सोचनी चाहिये और उसकी वजह से हम इस कानून में तबदीली लाना चाहते हैं। लेकिन मैं समझता हूँ कि प्रक्सर इस तरह के कानूनों का फायदा किरायदारों के बजाय मकान मालिक ही उठा लेते हैं। बहुत थोड़े किरायदार फायदा उठा पाते हैं। मेरा तो यह दावा है कि आप आज किरायदारों की गिनती कर लें और फिर एक साल या दो साल के बाद गिनती करें तो आप काफी किरायदारों को बेघर पायेंगे। यही हाल खेती की जमीन के बारे में भी मैं तजरबों से देखा है। बहुत सारे राज्यों के अन्दर मजारे की रक्षा के नाम पर कानून बने पर उन्हीं कानूनों के जरिये मजारों को जमीनों से निकाला गया। यह ठीक है कि सरकार ने और इस हाउस ने यह फैसला किया है कि हम इस देश में एक समाजवादी ढांचा बनाना चाहते हैं, लेकिन उस फैसले को कार्य रूप में देते हुये एक भ्रादमी और दूसरे भ्रादमी में भेद नहीं किया जा सकता है। कई दोस्तों ने और वाजपेयी जी ने खास तौर पर गिला किया कि इस से न तो किरायदार राजी हैं और न मालिक मकान राजी है। यह बात सही है। जिस भ्रादमी को न्याय करता है—जिस के हाथ में न्याय की कलम है, वह जो कुछ करता है, ही सकता है कि दोनों ही पाटियाँ उस

से राखी न हों। इस मामले में किरायेदार अपने लिये ज्यादा से ज्यादा सहुलियत और रियायत चाहते हैं और मालिक-मकान चाहते हैं कि उनको ज्यादा से ज्यादा हकूक मिलें। जिसने इस का फैसला करना है और कानून बनाना है, कुदरती तौर पर उसको इस बात का ख्याल रखना पड़ता है कि न तो मालिक-मकान को ज्यादा नुकसान पहुंचे और किरायेदार को भी कुछ सहुलियत पहुंच जाये। आज मकानों की बहुत कमी है, इसलिये इस बात का ख्याल भी रखना है कि मालिक-मकान किसी वजह से मकान बनाना ही बन्द न कर दें। सरकार समझती है—और मैं समझता हूँ कि सही तौर पर समझती है—कि अभी तक उसके पास इतनी शक्ति नहीं है कि वह हर आदमी को सरकारी मकान बना कर दे सके। जब तक उसकी यह शक्ति नहीं बढ़ जाती, उस वक्त तक नये मकान बनाने वालों के लिये थोड़ी बहुत रियायत रखनी होगी। लेकिन श्री राया रमण के विचार के मैं विश्व हूँ। वह चाहते हैं कि जिन दिल्ली वालों ने पगड़ी का रुपया लिया है और जो सैकड़ों मालों से किरायेदारों को निहायत बुरी तरह में झूट रहे हैं, उनके साथ कोई रियायत नहीं होनी चाहिये। इस बारे में मेरी तो सफ़ा राय है कि जहां तक उन मालिकों का ताल्लुक है, एक स्कीम बनाई जानी चाहिये कि किस तरह किरायेदार मकानों के मालिक बन सकते हैं। जिस १२० करोड़ रुपये की रकम का मैंने जिक्र किया है, उसमें कर्ज की रकम भी शामिल है। सरकार उस रकम को किरायेदारों को दे, ताकि उनको धंदा कर के वे उन मकानों के मालिक बन सकें। जहां तक नये मकान बनाने वालों का ताल्लुक है, उन को चार पांच साल तक हम किराये के बारे में रियायत दे सकते हैं। उसके बाद हम फिर देख लेंगे। आखिर मैं मैं यह धर्म करना चाहता हूँ कि इस सारे मामले में पगड़ी का लूपहोस नहीं होना चाहिये और मालिक-मकान को यह शक्तिदार नहीं

होना चाहिये कि वह जिस को चाहे मकान किराये पर दे दे। इस बिल के मुताबिक अगर कोई शख्स दोबारा डीफ़ैक्ट करता है और किराया नहीं देता है, तो मकान का हक उससे छिन कर मालिक-मकान के पास पहुंच जायेगा। मालिक-मकान दो, चार, छः हजार रुपये पगड़ी ले कर किसी को मकान किराये पर उठा सकता है। इस की रोक-थाम इसी सूरत में हो सकती है कि मकान मालिक बेशक मकान खाली करा दे, अगर किरायेदार कानून की खिलाफ़वर्ती करता है लेकिन उस के बाद कौन किरायेदार धाये, इसका शक्तिदार मालिक-मकान को न हो कर कंट्रोलर को हो।

श्री बच्च राज सिंह : सभापति महोदय, सालों की प्रतीक्षा के बाद, किरायेदारों के प्रबल आन्दोलन, प्रदर्शन, सभाओं और भूल-हड़ताल के बाद जब यह कानून लाया गया है, तो केवल दिल्ली के किरायेदारों को ही नहीं, बल्कि तमाम हिन्दुस्तान के किरायेदारों को बहुत बड़ी निराशा हुई है। मैं तमाम हिन्दुस्तान की बात इस लिये कह रहा हूँ कि इस बिल को पढने के बाद लोगों को—खाम तौर से उत्तर प्रदेश के लोगों को, जहां कि ऐसा कानून काफी पहले से मौजूद है, बड़ा आश्चर्य होता है कि सरकार गृह-समस्या को कैसे दूर करने चली है। सरकार कहती है कि हम किराये का कंट्रोल करेंगे, लेकिन इस पूरे बिल में कोई ऐसी व्यवस्था नहीं है कि खाली मकान को एलाट किया जाये। आप मानते हैं कि दिल्ली में मकानों की कमी है और यहां पर किराये बढ़ाये जा रहे हैं, जिन को कि कंट्रोल करना चाहिये और इनीलिये आप इस बिल का नाम रखते हैं दिल्ली रेंट कंट्रोल बिल, लेकिन उम में यह व्यवस्था नहीं है कि जो मकान खाली होंगे उन्हें उन लोगों को एलाट किया जाय, जिन को उन की जरूरत है। उत्तर प्रदेश के इस तरह के कानून में यह व्यवस्था है कि जब कोई मकान खाली होता है, तो रेंट

[श्री ब्रजराज सिंह]

कंट्रोलर अपने यहां पहले से मीजूर प्रार्थना पत्रों पर विचार करता है और उस के अनुसार उस मकान को एलाट कर देता है। लेकिन इस बिल में यह व्यवस्था नहीं है कि जो मकान खाली हों, उन को रेंट कंट्रोलर के पास जाना चाहिये और उस के द्वारा एलाट कर दिया जाना चाहिये। इसके क्या नतीजे होंगे? बिल में क्लॉज ५ में यह व्यवस्था है कि कोई प्रीमियम या पगड़ी लेना गैर-कानूनी बात होगी। क्लॉज १३ में यह व्यवस्था की गई है कि अगर कोई व्यक्ति मकान लेने से पहले पगड़ी देता है तो कंट्रोलर को उस रकम को वापस दिलाने का अधिकार होगा। सरकार की तरफ से कहा जाता है कि क्लॉज ५ और १३ के होने से पगड़ी लेने का कोई खतरा नहीं रहेगा। लेकिन मैं संयुक्त-प्रवर समिति के माननीय सदस्यों से निवेदन करना चाहता हूँ कि वे इस बात पर गम्भीरतापूर्वक विचार करें कि क्या प्राज की परिस्थिति में इस व्यवस्था का पालन हो सकेगा। वे इस बात पर विचार करें कि आज मकानों की कमी है और उस की वजह से किरायेदार परेशान हैं? मकान नहीं मिलते हैं। इस स्थिति में मालिक-मकान कहता है कि मुझे दो हजार रुपये दो, तभी मकान मिल सकता है, लेकिन छत यह है कि बाद में अगर तुम ने क्लॉज १३ के अनुसार इस रकम को वापस लेने की कोशिश की, तो मैं तुम्हारे खिलाफ कोई कार्यवाही कर सकता हूँ। यह कहा जा सकता है कि कार्यवाही क्या हो सकती है, रेंट कंट्रोल बिल के मातहत कोई कार्यवाही नहीं हो सकती है, कंट्रोलर को अख्तियार है कि अगर कोई पगड़ी ले, तो वह उस को वापस दिला सकता है। मैं यह निवेदन करना चाहता हूँ कि रेंट कंट्रोल बिल में कार्यवाही का सवाल नहीं है, दूसरी कार्यवाहियाँ हो सकती हैं। मालिक-मकान, जो समर्थ हैं, जिनके पास साधन ह, किसी दूसरी जगह मुकदमा चला सकते हैं, परेशान कर सकते हैं। मैं

यह निवेदन करना चाहता हूँ कि आज जो परिस्थितियाँ हैं, जिस तरह से दिल्ली में मकानों की कमी है, उस को देखते हुये, इस कानून को ला कर आप पगड़ी को बढ़ावा देना चाहते हैं, उसको खत्म नहीं करना चाहते हैं। अगर पगड़ी को खत्म करने की इच्छा है, तो यह व्यवस्था करनी चाहिये कि जो मकान खाली हों, उनकी सूचना रेंट कंट्रोलर के पास हो और उन मकानों को मकानों के इच्छुक व्यक्तियों के प्रार्थना-पत्रों पर विचार कर के एलाट कर दिया जाये। जब तक आप इस तरह की व्यवस्था नहीं करते हैं, तब तक पगड़ी बराबर ली जायेगी, भले ही आप यह कानून पास कर दें। इसलिये संयुक्त प्रवर समिति के माननीय सदस्य इस पर गम्भीरतापूर्वक विचार करें कि क्या इस बिल में ऐसी व्यवस्था की आवश्यकता है या नहीं, जिस में खाली मकानों को एलाट किये जाने का काम रेंट कंट्रोलर के मुपुर्द किया जाय। जब तक यह काम नहीं होगा, तब तक पगड़ी बन्द नहीं हो सकेगी। जैसा कि माननीय सदस्य, श्री० रणवीर सिंह ने कहा है, आप देहांत के लिये दूसरे कानून लागू करते हैं, वहां पर आप मिश्रित अर्थ-व्यवस्था की बात नहीं करते हैं। वहां आप इन्सेन्टिव और प्रोत्साहन देने की बात नहीं करते हैं। वहां पर जमींदारी प्रथा खत्म कर दी गई है—और सही तौर पर खत्म कर दी गई है। लेकिन उसके बाद आप शहरों में यह कहते हैं कि मालिक-मकानों को नये मकान बनाने के लिये प्रोत्साहन देने की जरूरत है, इसलिये हम इस कानून में किराया बढ़ाने की व्यवस्था करेंगे। अगर इतना ही रहा होता, तो मुझे ज्यादा दुख न होता। सरकार जिस तरह से मिश्रित अर्थ-व्यवस्था की बात करके पूंजीपति और पैसे वाले लोगों की मदद करना चाहती है, उसको जनता अब जानने लगी है। कल विनोबा जी की जयन्ती थी। मैं प्राधा करता था कि सम्पत्ति दान, बुद्धिदान की तरह

एक नये दान—गृहदान की घोषणा की जायेगी, लेकिन मालूम नहीं पड़ता कि ऐसी बात होगी। गांवों में तो भूदान का काम हो रहा है, लेकिन शहरों में गवर्नमेंट की तरफ से ऐसा कानून लाने की कोशिश नहीं की जायेगी, न सुधारकों की तरफ से समाज में परिवर्तन करने की बात की जायेगी, जो कि समाज को सुधारना चाहते हैं, और जो समन्वयवादी व्यवस्था की बात करते हैं। मुझे दुःख है कि आप किरायेदारों की समस्या को न तो समझना चाहते हैं और न ही उसको हल करना चाहते हैं। आखिर उनकी समस्या है क्या? आप कहते हैं कि एक प्रोरिजनल रेंट होगा, एक बेसिक रेंट होगा और इस के बाद एक स्टैंडर्ड रेंट होगा। अगर आप हिसाब लगायें तो आपको पता चलेगा कि सन् १९४४ में पुरानी दिल्ली के लिये जो आर्डिनंस लागू किया गया था जिसे बाद में कानूनी शकल दे दी गई थी, उस वक्त जो किराया था उसके मुकाबले में उन्हीं मकानों का किराया अब कोई १५० प्रतिशत बढ़ा दिया गया है। अगर कोई १०० रुपये देता था तो उसको बढ़ा कर १५० रुपये कर दिया गया था। अब जो बेसिक रेंट इत्यादि की आपने परिभाषायें की हैं उनके मुताबिक अगर आप देखें तो यही किराया १८२ रुपये के करीब हो जायेगा। आखिर यह सब क्यों किया जा रहा है? क्यों इन लोगों को मुसीबत में डाला जा रहा है?

बहुत से माननीय सदस्यों ने कहा कि कोई रिटन मिलनी चाहिये उस कैपिटल की जो लगा हुआ है। मैं पूछना चाहता हूँ कि किस कैपिटल के वास्ते रिटन चाहिये? बड़े सौ साल पहले ये मकान बने थे और तब से आज तक इनका किराया बढ़ता चला आ रहा है और उसकी कीमत का कितना गुना ये लोग खा चुके हैं। ऐसी हालत में आप यह कहें कि बापसी मिलनी चाहिये, एवञ्च मिलना चाहिये, रिटन मिलनी चाहिये, तो साफ़जुब हुये बिना नहीं रहता है।

यहां पर मकानों को बनाने में बढ़ावा देने की तथा प्रोत्साहन देने की बात भी की जाती है। मेरी समझ में नहीं आता है कि यह किस तरह की मांग है? मैं चाहता हूँ कि सरकार की तरफ से धाकड़े इस सम्बन्ध में इकट्ठे किये जायें कि क्या मकानों के बारे में भी एक मानोपली की टेबेंसी तो नहीं दृष्टिगोचर हो रही है। मैं चाहता हूँ कि प्रवर समिति भी इस तरह के धाकड़े मांगे। यहां पर समाचार-पत्र व्यवसाय में एक मानोपली की व्यवस्था चल रही है, एकक प्राधिपत्य की बात चल रही है। इसी तरह से क्या मकानों के बारे में भी कुछ लोग प्राधिपत्य स्थापित करने की बात तो नहीं कर रहे हैं तथा इसकी चेष्टा तो नहीं कर रहे हैं। सरकार की तरफ से एक फर्म को दिल्ली में ५६ लाख रुपये कर्ज के तौर पर दिया गया था और वह इसलिये दिया गया कि वह एक बिल्डिंग बना ले, एक प्रखबार को चलाने के लिये तथा उस बिल्डिंग में अपना स्टाफ रख सके। मुझे खबर मिली है कि केवल दो मंजिलों में ही प्रखबार का काम हो रहा है और बाकी के सारे पौधान भांड लाख सालाना रुपये पर किराये पर उठा दिये गये हैं। सात साल के अन्दर यह जो ५६ लाख रुपये का कर्ज है वह बसूल हो जायेगा और गवर्नमेंट की तरफ से जो कर्जा दिया हुआ है वह वापिस हो जायेगा और उसके बाद वह बिल्डिंग मुफ्त में उसके पास रह जायेगी। क्या आप इसी तरह के मकान बनाने वालों को प्रोत्साहित करना चाहते हैं? जिन्हें मिश्रित अर्ध-व्यवस्था की बात आप करते हैं, जिस तरह से आप मकान मालिकों को प्रोत्साहन देना चाहते हैं, उससे किरायेदारों का कोई भला नहीं होने वाला है, उनको कोई संरक्षण नहीं मिलने वाला है। अगर आप किरायेदारों को संरक्षण नहीं देंगे तो कौन देगा? अगर आप किरायेदारों को संरक्षण प्रदान करना चाहते हैं, अगर आप उन लोगों के विषय में सोचना चाहते हैं जो हजारों और लाखों की तादाद में हैं, जो सड़कों पर पड़े रहते हैं, जो

[श्री ब्रजराज सिंह]

पेवमेंट्स पर पड़े रहते हैं—उनकी खातिर कुछ करना चाहते हैं तो विश्वास रखिये कि उनका भला मकान मालिकों को प्रोत्साहन देकर मकान मालिकों से आप नहीं करवा सकते हैं। मकान मालिक कभी कोई ऐसा काम नहीं करेंगे जिससे उन लोगों का भला हो। आपको ही उन मुसीबतजदा लोगों के लिये सोचना पड़ेगा। आपको अपना हृदय परिवर्तन करना होगा। आपको सोचना होगा कि क्या आप उनके लिये मकान बना सकते हैं या नहीं। आपको अपनी नीति में मौलिक परिवर्तन करना होगा। जो जमीन विकसित की जा रही है, उसका मकान मालिकों को देने से काम नहीं चलेगा या एक-एक आदमी को ५६-५६ लाख रुपया कर्ज के रूप में देने से काम नहीं चलेगा। इस तरह से दिल्ली में मकानों की समस्या हल नहीं हो सकती है। इसको हल करने के लिये आपको दूसरे तरीके काम में लाने होंगे। छोटे छोटे मकान बनाने के लिये आपको कर्ज देने पड़ेंगे। जिस तरह से लोग अपने पास जमीन रखना चाहते हैं उसी तरह से लोग अपने लिये मकान भी बनवाना चाहते हैं। अपने मकान से सभी का प्यार होता है, सभी चाहते हैं कि उनका अपना मकान हो। इसके लिये वे अपना सर्वस्व न्यीछावर करने के लिये तैयार हैं। आपको सोचना होगा कि आप उनको थोड़ा बहुत रुपया मकान बनाने के लिये दे सकते हैं या नहीं। आपको अपनी नीति में परिवर्तन करना चाहिये। तो इनकम हार्जिसग की जो आपकी स्कीम है, छोटे पैमाने पर लोगों को मदद पहुंचाने की जो बात है, उसको आपको अच्छी तरह से लागू करना होगा और बड़े पैमाने पर लोगों को मदद देनी होगी और अगर आपने ऐसा किया तो यह जो मकानों की कमी की समस्या है, यह हल हो सकती है अन्यथा नहीं।

जो कानून पेश किया गया है वह किसी हालत में भी किरायेदारों का कानून नहीं कहा

जा सकता है। इसको साफ तौर से "लैंडलाइंड्स बिल" कहा जा सकता है। यह किरायेदारों के साथ मखौल करना है, उनकी हंसी उड़ाना है। आप किरायों को बढ़ाने की बात करते हैं, घटाने की बात कहीं नहीं करते हैं। वह कहा गया है कि रेंट कंट्रोलर को यह अधिकार होगा कि जहां पर पहले से जो रेंट चला आ रहा है उसको वह बढ़ा सके। लेकिन यह अधिकार उसको कहीं पर भी नहीं दिया गया है कि अगर वह देखे कि कहीं पर एक्सेसिव रेंट है, तो उसको कम कर सके। मुझे प्रसन्नता होती अगर इस प्रकार की भी कोई व्यवस्था कर दी गई होती कि आप किरायेदारों के वास्ते कुछ करना चाहते हैं। पूरे बिल में पहले से चले आ रहे किरायों को कम करने की बात कहीं पर भी नहीं है। जब ऐसी बात है तो फिर इस को रेंट कंट्रोल बिल का नाम क्यों दिया गया है, कोई दूसरा ही नाम दिया जाना चाहिये था।

काल माननीय मन्त्री महोदय ने कहा कि क्योंकि मकान मालिकों की तरफ से और किरायेदारों की तरफ से भी इसका विरोध हुआ है, इसलिए सरकार समझती है कि वह सही रास्ते पर है। अगर आप समझते हैं कि दोनों तरफ से चूक इसकी आलोचना हुई है, इस वास्ते जो रास्ता आपने भ्रष्टाचार किया है वह सही है या जो आपकी नीति रही है वह सही रही है, तो मैं समझता हूँ आप धोखे में हैं। जब आप यह सोचते हैं कि भ्रष्टाचारों में यह छप गया कि लैंडलाइंड भी नाराज हैं, उन्हें भी सन्तोष नहीं है, तो आप याद रखिये कि प्रेस पर भी आधिपत्य स्थापित करने की कुछ व्यक्तियों द्वारा कोशिश हो रही है और साथ ही साथ मकानों पर भी आधिपत्य स्थापित करने की चेष्टा हो रही है। गरीब आदमी जो है, जो पीड़ित है, जो शोषित है उसकी कोई परवा नहीं कर रहा है। अगर किसी बात की भ्रष्टाचार में चर्चा हो जाती है कि दोनों ही पक्ष इसकी आलोचना कर रहे हैं और दोनों तरफ से ही इसका विरोध हो

रहा है और अगर इससे सरकार यह समझती है कि उसको सर्टिफिकेट मिल गया है, प्रमाण पत्र मिल गया है कि वह सही नीति पर चल रही है, तो वह गलती पर है। यह कानून किसी कदम भी किरायेदारों के हित में नहीं है। इस बिल को यहां लाकर ऐसा मालूम होता है कि आप मकान मालिकों के चंगुल में फंस गये हैं। मैं यह नहीं कहता कि आप जान बूझ कर फंसे हैं। इसमें आपकी नीयत पर शक करने की बात नहीं है। लेकिन जो परिणाम निकलता है वह बतलाता है कि आप जान बूझ कर भी फंस सकते हैं। लेकिन यह न कह कर मैं केवल यह कहूंगा यह उनके हक में जाता है। इस वास्ते मैं चाहता हूँ कि आप गम्भीरतापूर्वक विचार करें कि दिल्ली में जो तीन लाख व्यक्ति किराये के मकानों में रहते हैं, जिन के पास अपने मकान नहीं हैं तथा जिनको आशा नहीं है कि अपने मकान बना सकेंगे निकट भविष्य में, उनके हितों की रक्षा करने के लिये क्या कुछ किया जाना चाहिये, उनको किस प्रकार से संरक्षण दिये जाने चाहिये। मैं नहीं कहता कि आप उनको बहुत ज्यादा संरक्षण प्रदान कर दें। लेकिन इतना तो आप अवश्य करें कि जो जीवन निर्वाह का खर्चा बढ़ता जा रहा है, उसको देखते हुए आप मकान मालिकों को ही राहत न पहुंचाये, उनकी ही केवल फिक्र न करें और केवल इतना ही न सोचें कि जमीन की कीमत बढ़ गई है, मेट्रीरियल की कीमत बढ़ गई है, इसलिए किराये भी बढ़ जाने चाहिये, बल्कि किरायेदारों के हितों की भी चिन्ता करें। अगर आप केवल मकान मालिकों की ही चिन्ता करते रहे तो यह मेरे विचार में सही नीति नहीं होगी। जिस तरह से पंजाब से आवाज आ रही है कि वहां पर लोग कोशिश करने लगे हैं कि जिस तरह से जमीन का राष्ट्रीयकरण किया गया है, जिस तरह से जमींदारी को खत्म किया गया है, उसी तरह से मकान वालों के साथ भी ऐसी बात होने वाली है, इससे आप यह समझें कि इस्टेब्लिटी या अस्थिरता

आती है और मकान मालिकों को प्रोत्साहन नहीं मिलता है, इस वास्ते आप उनको प्रोत्साहन देना चाहते हैं और बार बार देना चाहते हैं, मैं समझता हूँ कि इस में अस्थिरता है वह दूर नहीं हो सकती है। यह एक राजनीतिक सवाल है। मकान मालिक यह जानते हैं कि यह सरकार हमेशा रहने वाली नहीं है, हो सकता है कि सन् १९६२ में होने वाले चुनावों में ही इसको बदल दिया जाए तथा दूसरी जो पार्टी सत्ता सहा हो, वह राष्ट्रीयकरण कर सकती है। ऐसी सूरत में प्रोत्साहन की बात करके आप किसी का भला नहीं करते हैं, न अपना और न ही किरायेदारों का। इस बात को मोचा जाना चाहिए कि आखिर जिन लोगों के पास मकान हैं और एक एक नहीं मी मी मकान हैं, मकड़ों मकान हैं, जिन का मकानों का ही धंधा है, किस आधार पर उनके पास ये सारे मकान छोड़े जायें, क्यों वे इन तमाम मकानों के मालिक बने रहें। क्यों न उनका भी समाजकरण हो।

आज नए नए लोगों को लाभ पहुंच रहा रहा है। कालोनाइजर्स की बात भी यहां की जाती है और कहा जाता है कि वे लोग भी फायदा उठा रहे हैं और नाजायज तौर से मुनाफा कमा रहे हैं। मैं कहूंगा कि उस तरफ भी आपका ध्यान जाए। मैं चाहता हूँ कि ज्वायंट कमेटी इस पर विचार करे कि क्या दिल्ली में कोई इस तरह की बात तो नहीं हो रही है कि कुछ लोग मकानों पर भी आधिपत्य जमाने की कोशिश कर रहे हैं। मैं चाहता हूँ कि इस बिल में कोई इस तरह की व्यवस्था कर दी जाए जिससे कि इस आधिपत्य को तोड़ा जा सके।

जहां तक स्टैंडर्ड रेंट तय करने की बात है, इसमें आपने एक सीमा निश्चित कर दी है कि उस वक्त के अन्दर यह तय किया जा सकता है, उसके बाद नहीं। प्रच्छा यह होगा कि कोई सीमा ही निश्चित न की जाए और

[श्री ब्रजराज सिंह]

जब भी किरायेदार स्टैंडर्ड रेंट फिक्स करवाना चाहे, उसको छूट होनी चाहिये कि वह करवा सके और इस बिहाफ में एप्लीकेशन दे सके। आपने जो एक साल की सीमा निर्धारित की है यह इतनी कम अवधि है कि इतने भ्रमों तक तो मालिक मकान किरायेदार को भुलावे में ही रख सकता है और समय गुजर जाने के बाद दरखास्त नहीं दी जा सकती है।

अब बेदखली का सवाल पैदा होता है। मैं समझता हूँ कि कानून को बेदखलियाँ रोकने के मामले में कुछ और दूर तक जाना चाहिये था। व्यक्तिगत रूप से ही अगर मकान चाहिये हो तभी बेदखल किया जाना चाहिये। अगर कोई मालिक मकान दिल्ली में ही रहता है तो उस सूरत में साफ जाहिर है कि व्यक्तिगत रूप से उसके मकान अपने लिये चाहने की बात नहीं उठ सकती है। और यह भी नहीं हो सकता कि पूरा मकान वह खाली कराये। अगर कहीं ऐसी बात आती है तो उसे जगह देने की बात कम से कम की जानी चाहिये।

जहाँ तक बिजिनेस का सवाल आता है, उस के सिलसिले में पार्टनरशिप के बारे में कहा गया है कि जब तक मकान मालिक की रजामन्दी न होगी, तब तक कोई पार्टनर नहीं बन सकेगा। यह इस तरह की चीज है जिसमें आप बिजिनेस का प्रोत्साहन खो देते हैं। एक तरफ आप मकान मालिक को प्रोत्साहन देने की बात सोचते हैं लेकिन दूसरी तरफ आप व्यापार का प्रोत्साहन खो देने की बात करते हैं। हो सकता है कि कल उसका चल रहा बिजिनेस फेल हो जाय और अचानक न चल रहा हो, इस तरह उसे प्रोत्साहित किया जाय ताकि वह कोई हिस्सेदार प्राप्त करे और उसकी हिस्सेदारी में अपने बिजिनेस को चला सके। लेकिन आपने इसमें यह व्यवस्था कर दी कि जब तक लैंडलाड इसमें अपनी

रजामन्दी नहीं देता है तब तक कोई भी पार्टनरशिप नहीं कर सकेगा। यह इस तरह की चीज है जिसका औचित्य सिद्ध नहीं किया जा सकता। इस में लैंडलाड यह चाहेगा कि अगर कोई बिजिनेसमैन किसी को पार्टनर रखना चाहता है तो जितने रुपये वह पाना चाहता है, उसका कुछ हिस्सा उसे भी दे। एक तरफ आप पगड़ी खत्म करने की बात करते हैं, दूसरी तरफ पगड़ी लेने की बात को प्रोत्साहन दे रहे हैं इसलिये मैं कहूँगा कि पार्टनरशिप के सिलसिले में कभी भी कंसेंट लेने की बात नहीं होनी चाहिये। यह नार्मल प्रोसीजर है कि बिजिनेस हमेशा पार्टनरशिप से चला करता है। इस के लिये रजामन्दी लेने की बात इस में नहीं रखनी चाहिये।

16-43 hrs.

[Mr. Speaker in the Chair]

अन्त में मैं निवेदन करूँगा कि यह बिल ज्वायेंट कमेटी के सामने जा रहा है। वह इस पर गम्भीरतापूर्वक विचार करे कि ऐलाटमेंट के विषय में मैंने जो विचार व्यक्त किये हैं उन को पूरा किया जा सकेगा या नहीं।

Mr. Speaker: Shri D. C. Sharma. I want to call one more hon. Member after that.

Shri D. C. Sharma (Gurdaspur): Mr. Speaker, I think the ostensible purpose of this Bill is to regulate the relations between the landlord and the tenant, but I must submit very respectfully that an attempt has been made to regulate them only in terms of judicial procedure and judicial settlement and not in any other way. For instance, I find that we have tried to regulate the relations between factory-owners and workers. We have tried to regulate the relations between teachers and employers. We have tried to do this in so many ways and at so many diffe-

rent levels of society. I think legal process is the last resort for regulating this relationship. We have attempted conciliation, arbitration, mediation, etc. We have had recourse to all these processes to regulate these relations. So, I do not see any reason why we should jump over all those very useful steps to regulate the relations and go straight to the judicial process. I think this is something which is not worthy of a welfare State.

We have tried to regulate the relations between the tenants and landlords. We have done that by legislation and also by other means. I would say that before we appoint the controllers, before we undertake all their paraphernalia of legal procedure, we should set up in every ward of Delhi committees representatives of the people at the Corporation level or at the Lok Sabha level and other respectable persons, so that they should be able to adjudicate on the disputes that arise between landlords and tenants. I think this should be attempted and unless we attempt that, we shall not be able to overcome all the difficulties that exist in the tenant-landlord relationship today.

It was said by an hon. Member that it is an economic thing. I find that there is too much of economics in this Bill and too little of social welfare. I do not think this Bill should be thought to be an economic Bill; it is a social measure; it is a measure of social welfare and regulation of social relationships. I do not think we should try to import too much of economics into it. Of course, economics must be there, but I find that all kinds of economics have been put into it. We have controlled the dividends which can be paid to the people; we have tried to put a limit on that. But here we have given a free hand to the landlord. This free India is going to be made the paradise of the landlords. Delhi is to be made the Heaven of the landlords. We started with the original rent and from that, we have gone on to basic rent and now we are going on to standard rent. What is all this

cumbersome business and elaboration of categories? One statesman said, "we will make England safe for democracy". I think by this Bill we are making Delhi safe for landlords.

I think all these different categories of rent should be scrapped and there should be only one kind of rent. That should be called the fair rent and the determination of that rent should be made by a board which should be sitting perpetually and which should allow the house-owners a little margin over their investments. A tenant who cultivates the land for some years becomes an agricultural tenant and after sometime he becomes the owner of the land. All these things are there; but the landlord can hold his property in perpetuity. He can hold his property till eternity; nobody can dislodge him. I think this is not social justice. This is not the kind of justice that we want for free India. We want to give the landlord his due, but we do not want that the landlord should get much more than his due and that he should enjoy what is called 'un-earned income'. There should be a limit to the time for which a man can enjoy this kind of income. I know that Mr. Lloyed George fought one of the biggest battles of his life when he came out against this unearned income in business and land, and that was a beginning in social legislation in England if I remember it aright. That is why while we are trying to curb these persons who are enjoying unearned income in other fields, here we are trying to give a fillip to that, so that they can have unearned income as long as they can and as often as they can. Who knows? After a year or so, the Home Minister may come again to this House and say: the building cost index was formerly 300—that is what he said in the opening speech—now the index has gone to 400 or 450, therefore, there is need for revision of these rents. Now they call it "standard rent". I do not know what they will call it in future. They may perhaps call it "classic rent" or some other rent. He will come up for revision again and again. Therefore, I say

[Shri D. C. Sharma]

that this tendency, whether it is in a landlord or factory owner or some other kind of enterprising person following some other economic pursuits should be curbed and put a check upon. I am saying this in the interests of the landlords.

So many persons have told us what these landlords are. I think India has given one word to the whole of this world, not only to India but to the whole world, and that word is *Pagri*. I think that is an odious, reprehensible and despicable word which has come into the Indian vocabulary. I am ashamed of it. Every decent citizen of India must be ashamed of this word. Why should he be ashamed of it? Because, this word represents an aspect of our character, which is not very welcome to all of us. This kind of *Pagri* business has been going on in India all these years and it has brought a bad name to our country. Now, if you are going to have all the paraphernalia, you will, in a way be supporting *Pagri* in the sense that you will indirectly be abetting it. Therefore, I would say that something should be done to safeguard the interests of these landlords also. That you can do only by giving him some kind of dividend which is legitimate for what he has done. Otherwise, this *Pagri* business will go on. Because, the landlords will not be happy when the provisions of this Bill come into force. I am saying all this not so much to protect the tenants as to protect the landlords themselves. After all, these things cannot go on indefinitely.

Another point that I want to raise is this. We have got in this Bill a whole chapter which deals with eviction of tenants. Eviction, as I said on another occasion, is a night-marish thing. Even if you regulate eviction, it does not cease to be harsh; eviction continues to be as unsocial as ever. Here in clause (14) we have given the landlord a long rope. I can assure you that he won't hang himself by means of that long rope. By means of this long rope he will have much

field to roam about in. We have given him many options. How many options are there? I counted them in the morning. They are six or seven or eight. There are a number of grounds for which he can evict a tenant. Not only that. There are sub-clauses to this clause. Now, I tell you if I were a tenant and I hope to be a tenant one of these days because after all the Estate Officer is not going to look after me all my life, when I look at these clauses and sub-clauses by means of which I will be evicted, I will not feel very happy. Think of all those persons, illiterate persons who are tenants, those persons whose income level is very low, those persons who live on the mere subsistence level and those persons whose social status in our eyes is not very high. Just think of that army of tenants. Think of the lakhs of those who are tenants at this time. Now, what will they do? I think one provision or the other will be taken hold of by the landlord in order to evict the tenant. I would therefore, say that this clause 14, I think, is the most dangerous clause. This is a clause which is fraught with very great danger and great mischief. I would, therefore, submit very humbly that this clause should be reworded.

I again say that the process of eviction should not be made a judicial process. Let us make it a social process. I should say we should have recourse to democratic processes also to solve these difficulties and these problems. We are depending too much upon our judicial system. We are depending too much upon our law courts. We must think of those social things also. Therefore, I submit that so far as eviction of tenants is concerned, there should be a committee with representatives of the people and that committee should sit first of all in judgment upon any tenant who is going to be evicted. That committee should give its verdict and then if it is not found workable I think it should go to a law court. After all

the poor tenants whose income is very low cannot find money to fight all these cases. By this clause you are over-weighting the Bill in favour of those persons who are landlords and who are moneyed. You are trying to take away the legitimate rights of those persons who do not have money and who are at the mercy of those whom you may call by any name you like—capitalists or landlords or anything else.

Then I would submit that we have become very fond of having new functionaries and I think this is a new type of functionary that we are going to have who will be called the Controller. I think attached to these Controllers there should be, what you may call, councillors. Because I am looking at it from the point of view of a social measure, there should be councillors as we have councillors in other ways and those councillors should serve in an honorary capacity. We should try to put down as much of litigation as possible. Law does not solve all problems and courts are not the panacea for all our ills. If they were like that, I think, we would have been very happy all these days. But I would say that though they serve a useful purpose, in order to increase the social value of this Bill, we should try to have some councillors attached to these Controllers so that the legal arrangement is brought down as much as possible.

Mr. Speaker: The hon. Member's time is up.

Shri D. C. Sharma: One minute more.

Now I come to hotels and lodging houses. I am very fond of hotels. After the partition, whenever I go to a place I live in a hotel. That is my good fortune. I live in a hotel because I do not find many friends anywhere who can accommodate me, especially in the Punjab because they are all in difficulties.

I would request the hon. Minister to look at clause 33(d), which says:

"that the lodger has done any act which is inconsistent with the purpose for which the accommodation was given to him or which is likely to affect adversely or substantially the owner's interest therein;"

Sweeping powers have been given to the manager. I think this clause should be made more precise. I would say that this clause is something under which anyone can be evicted from a hotel. I would, therefore, request the hon. Minister to make it a little less sweeping and more precise.

I do not know what purpose this Bill will serve. I would ask the hon. Minister to make this more a social measure which protects the houseless people than a measure which protects those who own houses.

17 hrs.

Mr. Speaker: Shri Haider. The House will kindly sit for fifteen minutes more. After he closes, I will call upon the hon. Minister and he will reply tomorrow.

Shri Haider (Diamond Harbour—Reserved—Sch. Castes): Mr. Speaker, I am not going into the intricacies of this Bill. I wish to raise some simple points which strike me and which will also strike the common people.

Only the day before yesterday, the Government passed a Bill, the Public Premises (Eviction of Unauthorised Occupants) Bill, 1958. Today another Bill of this kind has come up. I think there is some contrast between these two. Under the former Bill, the Government had taken the power to evict those common people and the refugees who have occupied Government premises. By this Bill, the Government is also helping the landlords who are practically the backbone of this Government. This is the similarity between these two Bills.

[Shri Haider]

In several provinces, land reform Bills have been passed and by those Bills, tenants are evicted from their lands. The landlords have been given some compensation money. They are now coming to the towns from the villages. They once exploited the common villagers. With this money, the landlords are again going to be landlord of the town who will exploit the common people who have taken shelter in the houses which are built for the poor peasants and workers and common middle class people.

As regards eviction, I would say that by the introduction of this Bill, the Government will only help the landlords. Though the Home Minister has mentioned in the Statement of Objects and Reasons of this Bill that it is only to give the tenants a larger measure of protection against eviction, I think the Bill is quite contrary to that. This will only encourage the landlords to evict the tenants in large numbers and they will again be a burden on our country. Landlords will be allowed to increase the rent with the help of this Bill. Several Hon. Members have mentioned about *pagri* and *salami* which is a kind of illegal gratification received from the tenants and nothing else. I know in Old Delhi and even in Karol Bagh there are many landlords who take this from the tenants because of shortage of houses, and the tenants are compelled to give this. And then these landlords evict the tenants by means which are contrary to law.

Now I may mention a few points about the poor sections of the people who are living in these houses who will be a prey to these landlords. Sometimes a house where one family is living is partitioned, and the landlord presses the tenant for higher rent by this tactics. There are several other kinds of exploitation resorted to by the landlords and in this way they exploit the poor people. And now Government is also coming forward to help them in this affair.

Regarding the control of eviction of tenants I wish to mention a few things. In clause 14 there is a provision that the tenant can be evicted for this reason:

"that the premises have become unsafe or unfit for human habitation and are required *bona fide* by the landlord for carrying out repairs which cannot be carried out without the premises being vacated;"

By this process the landlords will be given ample power to evict the tenants. It has also been provided that the landlord can evict the tenant when he has no "suitable" accommodation for himself to live in. I know from incidents in Calcutta that big zamindars, with the help of a clause like this, have evicted several tenants, though in fact they had palatial buildings to live in.

I wish to point out another thing here from my experience of the kisan movement. After the coming into force of land reforms, zamindars have taken shelter under the intricacies of these laws. They sometimes hand over their lands to their sons or other relatives by *benami*. These sons or relatives, though they belong to the same family, become landlords and exploit the peasants.

Similarly, the landlord will easily take shelter under this law and hand over the building to his son or daughter and exploit the situation by charging excessive rents. It is mentioned here that if the tenant sublets this house, the landlord will be permitted to collect not more than 25 per cent. of the rent. That is, indirectly with the help of the son or daughter his own house will be re-let and he will realise burdensome rent. This is another form of exploitation.

There are so many clauses which are very burdensome and which, I think, are also illegal. For that reason, I request the Minister that

these reactionary clauses should be changed so as to help only the tenants who are now homeless and are loitering here and there. If Government do not come forward to their help, there is none to help them, and just like the food problem, there will be a house problem which is already acute in several towns and most of the big cities like Calcutta, Bombay, Delhi and so on. I hope those who have criticised this Bill will come forward at the time of voting in the Joint Committee to amend the Bill for the benefit of the homeless. Otherwise, merely criticising the Bill and not showing that criticism during the voting time will be nothing but a mockery of democracy.

I do not at all support this Bill. I think this Bill should be re-written for the benefit of the common people.

Mr. Speaker: The hon. Minister.

Shri Mulchand Dube (Farrukhabad): Seven hours were allotted for this Bill.

Mr. Speaker: I said earlier that the Members would finish speaking today and I would call upon the Minister tomorrow. Is the House willing to sit sometime more? I am finding it thin. Does the hon. Member want to speak?

Shri Mulchand Dube: Yes.

Mr. Speaker: I never got his name earlier. Otherwise, I would have given him an opportunity. Anyway, he will speak tomorrow and thereafter the Minister will reply.

17.15 hrs.

The Lok Sabha then adjourned till Eleven of the clock on Friday, the 12th September, 1958.