

13-37 hrs.

## DELHI RENT CONTROL (AMENDMENT) BILL—contd.

**Mr. Speaker:** We shall now take up further consideration of the following motion moved by Shrimati Chandrasekhar on the 25th January, 1963, namely:—

“That the Bill to amend the Delhi Rent Control Act, 1958, as passed by Rajya Sabha, be taken into consideration”.

**श्री नवल प्रभाकर (दिल्ली-करोल बाग):** माननीय अध्यक्ष महोदय, जहां तक इस दिल्ली किराया नियंत्रण (संशोधन) बिल का संबंध है, इसकी शब्दावली में मुझे कुछ खामी नजर आती है। मूल अधिनियम के सेक्शन ३ में जो संशोधन किया जा रहा है, उसमें सेक्शन ३ के सब सेक्शन (ए) का कोई उल्लेख नहीं किया गया है।

13.38 hrs.

[MR. DEPUTY-SPEAKER in the Chair]

अगर उसका उल्लेख कर दिया जाता, तो अच्छा होता। इस विषय को स्पष्ट करने के लिये मैंने एक संशोधन भी प्रस्तुत किया था। पहले यह सोच कर यह शब्दावली रखी गई थी कि जो गवर्नमेंट के प्रिमिसिज हैं, वे इस विधेयक से प्रभाव-शून्य रहेंगे। गवर्नमेंट प्रिमिसिज तो प्रभाव शून्य रहे, किन्तु दूसरे मकान और सम्पत्तियां भी इसमें ले लिये गये। मुझे ऐसा लगता है कि वर्तमान शब्दावली के कारण कहीं उन बातों की पुनरावृत्ति न हो जाये और बजाये इसके कि कुछ लाभ हो, सरकार को फिर कोई संशोधन न लाना पड़े।

इन शब्दों के साथ मैं चाहता हूं कि इस शब्दावली को पुनः देख लिया जाये और उसके अनुसार ही इस विधेयक में आवश्यक संशोधन किया जाये।

**Shri Narendra Singh Mahida (Anand):** It is rather strange that whenever there are restrictions placed by rent control tribunals, such Bills come before the House. There should have been some overall improvement brought about in the Delhi Rent Control (Amendment) Bill whereby those owners who have built houses of their own should get an opportunity to occupy those houses if they have no other residential accommodation. It is surprising that the example of Bombay or Madras States have not been followed by the Delhi Union Territory.

I had spoken previously and brought to the notice of the Home Ministry and, the Defence Ministry also, the fact that there are certain military officials, who have, by their hard-earned moneys built houses in Delhi. As they were stationed outside Delhi during service, they had rented their premises. Now on their retirement they could not occupy their own premises and had to make other arrangements. I would request the Home Minister to bring in a suitable amendment to cover this requirement. At least in the case of defence personnel, if not in case of others. Those army officials who have built premises for their own use with their own pensions or savings from salaries should be provided occupation of their houses. The tenants should be asked to vacate such premises. I fail to understand why the Home Minister has not followed the example of Bombay Rent Control Act or Madras Rent Act. I consider the denial of this right of occupancy as rather a tyranny. Such people as have built houses for their own use, and who have no other premises to reside in, must have this benefit of occupying their own residence. I regret, in this amending Bill this has not been taken note of.

The Home Minister had previously stated that owing to paucity of accommodation, when so many government officials and servants were in

[Shri Narendra Singh Mahida]  
need of accommodation, this could not be done. I earnestly request that, in this emergency the requirements of army officials should be considered. The Home Minister should consider suitable amendment of the Bill in the light of the Bombay Rent Control Act or the Madras Rent Act.

**श्री बैरवा कोटा (कोटा) :** यह जो एमेंडमेंट लाया गया है, इसका मैं स्वागत करता हूं। अक्सर देखा गया है कि लीज पर या टैनेसी पर जो मकान बनाये जाते हैं, उन से बनाने वाले लोग बहुत नाजायज फायदा उठाते हैं। सरकार ने जो कानून जमीनों को अपने हाथ में लेने का बनाया है और जो यह कहा है कि उन पर बनने वाले सभी मकान गवर्नमेंट के हो जायेंगे, वह सही कदम है।

लेकिन इसके साथ ही साथ यह बात भी सही है कि दिल्ली में और दिल्ली के बाहर भी जो मकान मालिक हैं, उनमें सब से बड़ी मालिक सरकार है और वह मकान और दूकानें दोनों ही किराये पर देती है। सरकार को इस विधेयक की जद में नहीं रखा गया है, इसके अन्तर्गत नहीं बांधा गया है। मैं चाहता हूं कि सरकार को सब से पहले एक आदर्श मालिक बनना चाहिये और उसके अनुरूप व्यवहार करके दूसरों के सामने एक मिसाल रखनी चाहिये। लेकिन ऐसा वह नहीं कर पाई है। सरकार खुद नफा कमा रही है। सरकार जमीन को चार आने गज में लेकर के तीन तीन और चार चार सौ रुपये गज के भाव से बेचती है। यह नितांत अनुचित है। ऐसा भी देखा गया है कि मकान मालिकों से सरकार ने जो मकान ले रखे हैं, उनका उनको तो दस ग्यारह रुपये ही दिया जाता है जबकि उन्हीं मकानों का सौ सौ और डेढ़ डेढ़ सौ रुपया वमूल किया जाता है। यह भी अनुचित है। आप समाजवादी समाज की स्थापना के आदर्श का दम भरते हैं। तब फिर क्या वह चीज उचित कही जा सकती है ?

जो कानून मकान मालिकों पर लागू किया जाता है, वह सरकार पर भी लागू किया जाना चाहिये। मैसूर में हाउसिंग मिनिस्टर्स कांफ्रेंस हुई थी। उसमें जमीनों के बारे में यह तय किया गया था कि उनको फ्रीज कर देना चाहिये। मैं चाहता हूं कि जहां गरीब आदिमियों के लिये क्वार्टर बनाये जाने हैं, उनको फ्रीज किया जाये और जहां पर दो दो और तीन तीन मंजिला मकान बनाये जाने हैं, उनको फ्रीज किया जाये। जहां पर गरीब मजदूर रह सकते हैं। गरीब कर्मचारी रह सकते हैं, फ्रीज उनको करना चाहिये। अगर ऐसा नहीं किया जाता है तो जिनकी बंधी बंधाई तनख्वाह है, वे किस तरह से रह सकते हैं। दो दो और तीन तीन मंजिले मकानों का किराया दो सौ या डेढ़ सौ रुपये होता है और जो गरीब मजदूर हैं, जो गरीब कर्मचारी हैं, वह उनमें नहीं रह सकता है। इस वास्ते गरीब मजदूरों के लिये जहां मकान बनने हैं, उन जगहों के लिये छूट रहनी चाहिये। सरकार चाहे तो म्यूनिसिपैलिटीज और कारपोरेशंस को कुछ मदद दे कर अच्छे मकान बनवा सकती है। इसके साथ ही साथ यह भी देखा गया है कि रेंट कंट्रोल एक्ट में जो जो टैक्स अदा करने की व्यवस्था रहती है, और जिनको कारपोरेशन या म्यूनिसिपैलिटी को अदा करना होता है, वह सरकार उनको नहीं देती है और इस कारण से वहां पर सफाई की, रोशनी की तथा नलों आदि की व्यवस्था नहीं होती है। इस वास्ते यह जो कानून है, यह उन पर भी लागू किया जाना चाहिये। सरकार जब कोई कानून दूसरों के लिये बनाती है तो खुद पर भी उसे इसको लागू करना चाहिये। सरकार जब तक कानून का स्वयं पालन नहीं करेगी तब तक मकान मालिकों और किरायेदारों में संघर्ष होता रहेगा। आज मकान मालिकों को अंत शंट किराया लेने का छूट है। सरकार उन पर कोई पाबन्दी नहीं लगाती है। मकान मालिक किरायेदारों से किराया तो ले लेते हैं लेकिन उनको रसीद नहीं देने हैं। अगर केम कांटेंट में जाता है तो

वहां पर रसीद के अभाव में वह खारिज कर दिया जाता है। सरकार को चाहिये कि जितने भी मकान खाली हों, उनको अपने अंदर ले ले। अभी उत्तर प्रदेश में एक कानून बना हुआ है। जितने भी मकान खाली होते हैं, उनकी रिपोर्ट तहसीलदार को करनी होती है तहसीलदार उस मकान की व्यवस्था करता है और एस्टेट के अनुसार उसका किराया तय करता है। उन मकानों का वह नम्बर के अनुसार वितरण करता है। जहां तक कानूनी व्यवस्था का संबंध है वह तो यह है। लेकिन ऐसा किया नहीं जाता है। मकान मालिक और किरायेदार आपस में ही पगड़ी ले दे कर उस मकान को किसी दूसरे को दे देते हैं। ऐसा भी देखा गया है कि मकान मालिक एडिशन और आल्टरेशन के नाम पर मकान को खाली करवा लेता है। वह म्यूनिसिपैलिटी या कारपोरेशन को दरखास्त देकर कहता है कि मुझे मकान बनवाना है और इसकी मंजूरी जाये। वह किरायेदार का नल, बिजली आदि कटवा कर तथा उसको कई अन्य तरीकों से तंग करके निकाल देता है। दरवाजे को फोड़ कर मकान मालिक कहता है कि एडिशन और आल्टरेशन कराना है, इस वास्ते मकान खाली करो। वह दरवाजे को टाक करवा देता है, व्हाइट वाशिंग करा देता है और किरायेदार को निकाल देता है और मैजिस्ट्रेट को लिख देता है कि नया मकान बना है, न्यू कंस्ट्रक्शन है। जब तक कागजों पर वजन नहीं पड़ता है तब तक मामला आगे नहीं सरकता है। मेरा निवेदन यह है कि इस तरह के मामलों का कारपोरेशन या मैजिस्ट्रेट को ठीक पर जाकर जांच करना चाहिये, साइट पर जाकर कंस्ट्रक्शन को देखना चाहिये, मकान नया बना है या नहीं बना है, कुछ एडिशन एंड आल्टरेशन हुई हैं या नहीं, इसका वहीं जाकर फैसला करना चाहिये। इस प्रकार की व्यवस्था कानून में अवश्य होनी चाहिये। मौके पर जाकर किरायेदारों की मुर्माबतों को हल किया जाना चाहिये और

बिना देखे मकान को खाली नहीं करवाया जाना चाहिये।

जितने भी कानून बने हैं, जितने भी बिल आये हैं, उन सभी में किरायेदारों के हक में एक भी बलाज नहीं रखी जाती है, सारी की सारी व्यवस्थाएँ किरायेदारों के हितों के विपरीत होती है। जितनी भी फॉसिलिटीज दी जाती हैं, वे मकान मालिकों को ही दी जाती हैं। किरायेदारों के बारे में कुछ नहीं किया गया है। गवर्नमेंट को किरायेदारों का भी अवश्य ध्यान रखना चाहिये।

दिल्ली में आजकल जितनी समस्या चल रही है, मकानों की जो समस्या चल रही है उसको देखें तो पता चलता है कि हजारों की तादाद में झोंपड़ियां गर्दबस्तियों में बसी हुई हैं। हजारों झोंपड़ियां अशोका होटल के पास बनी हुई हैं। मकान मालिकों की बदफेरी के कारण ही उन बेचारों को इन झोंपड़ियों में रहने पर मजबूर होना पड़ता है। सरकार को चाहिये कि वह खुद इनका इंतजाम करे। यही नहीं बल्कि सरकार को कर्मचारियों का भी उसको ध्यान रखना चाहिये। कोटा-राजस्थान में तथा अन्य जगहों पर देखने में आया है कि रेलवे के कर्मचारियों अथवा इनकम टैक्स डिपार्टमेंट के कर्मचारियों तथा दूसरे डिपार्टमेंट्स के कर्मचारियों जब तबादले पर जाते हैं तो उनको तीन तीन महीनों तक मकान नहीं मिलता है और उन्हें चार चार और छः छः दिन के लिये एक एक धर्मशाला में रहकर अपना समय पास करना पड़ता है। गवर्नमेंट इसकी कोई सुनवाई नहीं करती कि उनको मकान मिलना चाहिये या नहीं। वह लोन भी देती है तो ऐसे आदमियों को देती है जिनके कई एक मकान खड़े होते हैं। अपने अपने मकान होते हुये भी वे गवर्नमेंट से कर्जा लेते हैं और उससे खूब फायदा उठाते हैं। गवर्नमेंट को सोचना चाहिये कि लोन ऐसे आदमियों

## [श्री बैरवा कोटा]

को दिया जाये जिनके पास रहने के लिये मकान न हों, उन गरीबों को देना चाहिये जो कि वास्तव में गरीब हों। अगर गवर्नमेंट स तरह से करे तो मकानों की अच्छी तरह व्यवस्था हो सकती है और लोगों को सुभीता हो सकता है, लेकिन गवर्नमेंट करना नहीं चाहती है। गवर्नमेंट तो इस तरह से करती है कि कोई भी आदमी गया और दो, पांच या दस रुपया देकर उससे लोन का फार्म मंजूर करा लाया और उस लोन से दो, तीन तीन मंजिलें बनवा लीं। इस तरह से गरीब लोगों को फायदा नहीं मिल पाता है।

**उपाध्यक्ष महोदय :** यह बिल दिल्ली रेंट कंट्रोल ऐक्ट के संबंध में आया है, राजस्थान के बारे में नहीं।

**श्री बैरवा :** यही सुभीता यहां भी हो सकता है और गवर्नमेंट बड़े बड़े लोगों को छोड़ कर छोटे छोटे लोगों को लोन दे। अगर वह इस तरह से करे तो मकानों की समस्या भी हल हो सकती है और रेंट कंट्रोल का सारा सघर्ष भी समाप्त हो सकता है।

✓ **The Deputy Minister in the Ministry of Home Affairs (Shrimati Chandrasekhar):** From the amending Bill the House can see that it is a very simple one, and there are only two possibilities. If the premises belong to the Government, this amendment will protect the tenants who are living in the premises which are built on Government lands by the lessees. If they are not Government premises, then the Delhi Rent Control Act, 1958 applies to them, and they are safe. So, I do not understand why quite a number of points were raised which were not really relevant to the amending Bill that is before the House.

In the course of the discussion it was mentioned that this Act was passed in a hurry. That is not a fair statement because before this Act

was passed, detailed discussions were held with the landlords and the tenants and their opinions were heard. After that, it was considered in detail by the Joint Committee of Parliament. Later on, it came before the two Houses and then also there was detailed discussion. So, to say that this was hurriedly passed is a very unfair criticism.

Besides, I would like to say that if there are any specific individual cases that Members come across, they can bring them to us and we will look into them.

It was mentioned that there was still the *pugree* system existing. For that, there is section 5 which makes it unlawful to charge *pugree*. About receipt for rent, there is section 26 which makes it obligatory to give a receipt for the rent.

About landlords wanting the premises for their own use, if the landlord can prove that his need is *bona fide* and makes an application to the Rent Controller, he will surely get his premises for his own use.

There is nothing more I can add. I think this amending Bill should be passed.

**Shri Narendra Singh Mahida:** May I seek a clarification? I have already presented a letter to the Home Minister, some time back pointing it out that defence officials, who had built their houses here, were not able to occupy them when they retired and came back to Delhi.

**Shrimati Chandrasekhar:** All these points are covered in our present Act.

**Shri Narendra Singh Mahida:** Nothing has been done.

**Mr. Deputy-Speaker:** The question is:

"That the Bill to amend the Delhi Rent Control Act, 1958, as

passed by Rajya Sabha, be taken into consideration."

*The motion was adopted.*

**Clause 2— (Amendment of section 3)**

**Shri Ranjit Singh (Sangrur):** I beg to move:

Page 1,—

*after line 12, add—*

"Provided further that in cases where the terms and conditions of the Government lease deed have been violated by the tenant by erecting an unauthorised construction or by making additions or alterations in the premises or the tenant has damaged the building or premises in any manner, this Act shall not apply to such premises.

Provided further that where residential or business premises are required by the owner for his own residential or business use, this Act shall not apply to such premises." (2)

All the land in New Delhi belongs to the Government, and these lands have been leased on certain conditions for different uses.

In the Delhi Rent Control Act of 1952 it was provided that if the tenant violated the terms of the perpetual lease deed between the Government and the lessee, the tenant could be ejected. But in 1958 the Act was amended, and even if the lease deed was violated, the tenant was not liable to be evicted from the premises. The result is that the tenants these days violate the terms of the lease deed deliberately and flagrantly. The matter goes to the Land & Development Officer. He issues a notice to the landlord that the unauthorised construction or the breaches should be removed within 15 days; if not, the property would be forfeited by the L. & D. O. But on account of the Rent Control Act, the landlords are not in a position to do anything. They

can only file a suit in a court, whether it is a small case or a big case. They go to the court, but the courts are overcrowded and very busy, they take several years to decide these cases. The landlords are dragged to the court for no fault of theirs. They have to bear all the court expenses.

The trouble is, that after some days the L. & D.O. just writes another letter saying that the landlord has been penalised, that he has to pay the Government so many thousand rupees every year to save the property. He has to pay damages to the Government every year. The court case is not decided for several years, and meantime every year the landlord has to pay this penalty to Government. In most of the cases the damages are not paid by the tenants.

Even if the case is decided in favour of the landlord, the tenant makes an appeal and it takes several years, sometimes eight or ten years, and the penalty and damages are paid by the landlord.

I can satisfy and convince the Government on this point, that in respect of the buildings put up before 1939, unauthorised constructions have been made after the passing of this Act by the tenants, and those cases have not been decided as yet. The income which the landlord derived after paying all the taxes and the ground rent, has, during the last 25 years, all been spent in paying the damages to Government or in fighting the litigation to get the unauthorised construction removed through the court.

People constructed these buildings before the war in 1939 to get an ordinary return of three to four per cent. Now they find a great difficulty. They are dragged to court, they have to spend money in the court for no fault of theirs. I cannot understand why such tenant who break the clauses of the lease deed should be protected by the Act. Such tenants should not be protected and this Act should not apply to them.

[Shri Ranjit Singh]

14-00 hrs.

My second point is that those who constructed their houses before 1939 get very low rents. I know such a house, with three bed rooms, one sitting room, one dining room, with seven or eight servant quarters and two garages and that house fetches a rent of Rs. 230 per month. The yearly rent comes to Rs. 2600 or 2700. But imagine what the landlord has to pay on this—ground rent of Rs. 500 a year, charges for repairs, which at present rates come to about Rs. 1200, income-tax, super-tax and wealth tax and other municipal taxes. In addition, there is depreciation on the building. Practically, it is the tenants who are kept at the cost of the landlords. If all these things are taken into consideration, it will be seen that the landlord incurs an expenditure of Rs. 5,000 or so per year for a house which fetches a rent of Rs. 2700 a year. It is a source of constant botheration and harassment to the landlord. I can convince the Government on these points with facts and figures that what I say is entirely correct. Some justice should be done to such people. A man works the whole of his life and he constructs a house. He is put to such hardships. The tenants are making lakhs of rupees a year. I will give you an example of a shop-keeper.

**Mr. Deputy Speaker:** He should not repeat. He should conclude now.

**Shri Ranjit Singh:** A shopkeeper who pays a monthly rent of Rs. 105, makes a profit of Rs. 2-40 lakhs a year and the shopowner is hardly left with 100 or Rs. 200 a year after deducting from the rent all the municipal and other taxes. Look at the difference between the landlord and tenant. By giving this name landlord, they have been practically ruined. The Government should do justice and equity. For the same area, a house constructed now-a-days and let out now, fetches a rent of Rs. 3,000 or Rs. 3500 a month while the old house in the same locality and with the same number of rooms, etc. is rented out to Rs. 2700

or Rs. 2,600 per year. The Government must consider this matter seriously.

**Shri Narendra Singh Mahida (Anand):** Do the Government propose to bring a comprehensive Bill in connection with this Act?

**Mr. Deputy-Speaker:** He must conclude now.

**Shri Ranjit Singh:** The old buildings are depreciating and if, with proper repairs, they could last forty years, they will not last even twenty years without costly repairs. The cost of repairs has gone up tremendously and they should consider this matter also.

✓ **Shrimati Chandrasekhar:** Sir, the Bill is a comprehensive one. The points raised by the hon. Member have been covered by proviso (k) to section 14(1) and proviso (l), whereby the landowners are given a free hand to evict tenants if they commit any breach of the contract. The tenants are given protection only in certain cases. Further section 14(10) and 14(11) gives protection to the tenants if the cause of action is removed. We have done everything possible and there is no room for any adjustment to be made. The hon. Member said that there was a lot of hardship to the landlords.

**Mr. Deputy Speaker:** He wants protection to be given to the landlord.

**Shrimati Chandrasekhar:** There may be one or two cases like that for which there is a rent controller and they can apply to him. We have now appointed an additional rent controller and there need be no worry at all. Therefore, there is no need for this amendment and we are not accepting it.

**Mr. Deputy-Speaker:** Shall I put the amendments to the vote?

**Shri Ranjit Singh:** I have expressed my views. I am a member of the Congress Party . . . (Interruptions.) I do not press it.

**Mr. Deputy-Speaker:** Has the hon. Member leave of the House to withdraw his amendment?

*The amendment was, by leave, withdrawn.*

**Mr. Deputy-Speaker:** The question is:

"That Clause 2 stand part of the Bill."

*The motion was adopted.*

*Clause 2 was added to the Bill.*

*Clause 1 was added to the Bill.*

*(Amendment made)*

Page 1, line 1,—

for "Thirteenth" substitute  
"Fourteenth" (1)..

*(Shrimati Chandrasekhar)*

**Mr. Deputy-Speaker:** The question is:

"That the Enacting Formula, as amended, stand part of the Bill."

*The motion was adopted.*

*The Enacting Formula, as amended, was added to the Bill.*

*The Title was added to the Bill.*

**Shrimati Chandrasekhar:** Sir, I beg to move:

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

**Mr. Deputy-Speaker:** The question is: —

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

*The motion was adopted.*

14.10 hrs.

#### AGRICULTURAL REFINANCE CORPORATION BILL—Contd.

**Mr. Deputy-Speaker:** The House will now take up further consideration of the following motion moved by Shrimati Tarkeshwari Sinha on the 21st January, 1963, namely:—

"That the Bill to provide for the establishment of a Corpora-

tion for granting medium and long term credit by way of refinance or otherwise, for the development of agriculture and for other matters connected therewith or incidental thereto, be taken into consideration."

Shri Venkatasubbaiah was on his legs.

**Shri P. Venkatasubbaiah (Adoni):** Mr. Deputy-Speaker, the Agricultural Refinance Corporation has been introduced by the Government to provide credit facilities to the various apex banks, the central banks and the land mortgage banks that are functioning in this country. The main features of the corporation, it has been stated, are that the corporation will have an authorised capital of Rs. 25 crores, of which Rs. 5 crores will be issued on its establishment. 50 per cent of the issued capital will be allotted to the Reserve Bank, and 30 per cent will be subscribed by the State co-operative and land mortgage banks. The remaining 20 per cent will be allotted to the scheduled banks, the Life Insurance Corporation, etc. These are the main features of the corporation. In my last speech also, I advanced the argument or the contention and pleaded with the Government that the scope of the Bill should be enlarged. As a matter of fact, I pointed out that several rural credit surveys have been undertaken in this country. The latest report clearly shows that in spite of all the assistance that was being given from the Government from time to time, the rural indebtedness has not diminished. As far as the Reserve Bank report of 1937 is concerned, it estimated the rural indebtedness to be to the tune of Rs. 1,800 crores. That survey was done in 1937. Also, the rural credit follow-up survey of 1956-57 by the Reserve Bank of India concludes in its general review report that the data shows that the indebtedness remains and that there was an increasing volume of debt