

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल द्वितीय अपील संख्या 157/1998

1. अब्दुल हमीद उर्फ छोदू खान (अब दिवंगत) कानूनी प्रतिनिधि के माध्यम से

1/1. अब्दुल लतीफ पुत्र स्वर्गीय श्री अब्दुल हमीद उर्फ छोदू खान निवासी मकान नंबर 3075-76, नाइयों की गली, मोहल्ला महावतान, घाट गेट, जयपुर

----अपीलकर्ता

बनाम

श्रीमती अल्ला राखी पत्नी स्वर्गीय उस्मान खान, मोहल्ला महावतान, माता के मंदिर के पास, चौकड़ी टॉप खाना हुजूरी, जयपुर शहर

----उत्तरदाता

अपीलकर्ता(ओं) के लिए : आर.के. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के साथ
अधिराज मोदी

उत्तरदाता(ओं) के लिए : कोई नहीं

माननीय श्री. जस्टिस अशोक कुमार जैन

रिपोर्ट योग्य

आदेश

21/02/2024

1. अपीलकर्ता प्रतिवादी (किरायेदार) द्वारा तत्काल द्वितीय अपील प्रस्तुत की जाती है, जो विद्वान अपर जिला न्यायाधीश, संख्या 2 जयपुर, मेट्रो द्वारा पारित सिविल नियमित अपील संख्या 41/1996 में दिनांक 17.03.1998 के निर्णय से व्यथित है, जिसके तहत वादी-उत्तरदाता (मकान मालिक) द्वारा सिविल वाद संख्या 53/1983 में दिनांक 03.01.1996 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध सीपीसी की धारा 96 के तहत अपील स्वीकार की गई थी तथा प्रतिवादी-किरायेदार के विरुद्ध वाद परिसर से बेदखली का आदेश पारित किया गया था।

2. संक्षेप में मामले के तथ्य यह हैं कि वादी-उस्मान खान ने प्रतिवादी-किरायेदार के विरुद्ध बेदखली और बकाया किराये के आदेश के लिए एक दीवानी वाद इस आधार पर प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-किरायेदार ने 31 महीनों से किराये का भुगतान नहीं किया है और इसके अतिरिक्त, वादी को आभूषणों का व्यवसाय करने के लिए परिसर की आवश्यकता है। इस दीवानी वाद के लंबित रहने के दौरान, वादी-उस्मान खान की मृत्यु हो गई और उनकी पत्नी को वादी के कानूनी

प्रतिनिधि के रूप में प्रतिस्थापित कर दिया गया। प्रतिस्थापित वादी ने अपनी आवश्यकता बदल ली और चूड़ियों का व्यवसाय करने के लिए परिसर की आवश्यकता बताई।

3. प्रतिवादी-किरायेदार ने लिखित बयान दाखिल किया। पक्षकारों की दलीलों के आधार पर पाँच मुद्दे तय किए गए। वादी की ओर से दो गवाह और दस्तावेज़ पेश किए गए जबकि प्रतिवादी की ओर से दो गवाह पेश किए गए। विद्वान विचारण न्यायालय ने मुद्दा संख्या 1 वादी के पक्ष में तय किया, लेकिन प्रतिवादी-किरायेदार को प्रथम चूक का लाभ दिया, जबकि मुद्दा संख्या 2 वादी के विरुद्ध तय किया गया, इसलिए व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली का वाद खारिज कर दिया गया।

4. उपरोक्त से व्यथित होकर, वादी-मकान मालिक द्वारा सीपीसी की धारा 96 के अंतर्गत अपील प्रस्तुत की गई थी और अपीलीय न्यायालय ने अभिलेख में उपलब्ध सामग्री और इस विषय पर विधिक दृष्टिकोण पर विचार करने के पश्चात, वादी की व्यक्तिगत और सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर अपील स्वीकार कर ली है और वादी-मकान मालिक के पक्ष में बेदखली के वाद का आदेश दिया है। अतः यह द्वितीय अपील है।

5. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दलील दी कि यह वाद मूल वादी की व्यक्तिगत आवश्यकता के कारण दायर किया गया था, जिनकी सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई थी। इस प्रकार वादी की वास्तविक आवश्यकता समाप्त हो गई, लेकिन अपीलकर्ता को बेदखल करने के लिए, उनकी कानूनी प्रतिनिधि श्रीमती अल्ला राखी की कथित वास्तविक आवश्यकता के लिए वाद जारी रखा गया। उन्होंने यह भी दलील दी कि अभिलेखों के अनुसार, अल्ला राखी के पास वाद परिसर में चूड़ियों का व्यवसाय करने का न तो कोई अनुभव था और न ही अन्य साधन। उन्होंने यह भी दलील दी कि कार्यवाही लंबित रहने के दौरान, मकान मालिक ने अब्दुल्ला से एक और दुकान का कब्जा प्राप्त कर लिया था और उसे वित्तीय लाभ के लिए किराए पर दे दिया था। उन्होंने यह भी दलील दी कि मकान मालिक के पास अपनी व्यक्तिगत आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए पर्याप्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध था, लेकिन वह परिसर खाली कराना चाहती हैं और वित्तीय लाभ के लिए परिसर को किराए पर देना चाहती हैं।

उन्होंने प्रतिस्थापित वादी की वास्तविक आवश्यकता पर संदेह जताया और दलील दी कि वादी की वास्तविक आवश्यकताएँ सिद्ध नहीं हुईं, इसलिए, अपीलीय न्यायालय ने निचली अदालत के निष्कर्षों को पलटते हुए गंभीर त्रुटि की है। इसके विपरीत, उन्होंने इस बात पर सहमति व्यक्त की कि मकान मालिक ही उसकी वास्तविक आवश्यकताओं का निर्णय करने के लिए सबसे उपयुक्त न्यायाधीश है, इसलिए वर्तमान अपीलकर्ता जैसे गरीब किरायेदार के पुनर्वास के लिए, उसे खाली करने के लिए कम से कम दो वर्ष का समय दिया जाना चाहिए। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि इस माननीय न्यायालय द्वारा दी गई अवधि की समाप्ति के बाद, अपीलकर्ता-प्रतिवादी किरायेदार, वादग्रस्त संपत्ति का खाली कब्जा उत्तरदाता-वादी मकान मालिक को सौंपने का वचन देता है।

6. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के तर्कों का खंडन करने के लिए उत्तरदाता-मकान मालिक की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ।

7. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता को सुना। रिकार्ड का भी अवलोकन किया।

8. तत्काल द्वितीय अपील दिनांक 16.08.2007 को स्वीकार की गई तथा निम्नलिखित महत्वपूर्ण विधि प्रश्न तैयार किया गया:-

"क्या निचली अपीलीय अदालत द्वारा सद्भावना आवश्यकता के मुद्दे पर दिए गए निष्कर्ष अंतर्निहित दोष से ग्रस्त हैं और इस महत्वपूर्ण प्रासंगिक तथ्य पर विचार न करने के कारण दोषपूर्ण हैं कि मुकदमे के लंबित रहने के दौरान मूल वादी ने अब्दुल्ला नामक व्यक्ति से एक अन्य उपयुक्त परिसर का खाली कब्जा प्राप्त कर लिया और उसे किसी अन्य किरायेदार को किराए पर दे दिया?"

9. मूलतः, यह दीवानी वाद उस्मान खान की वास्तविक आवश्यकताओं के लिए दायर किया गया था, जिनकी दीवानी वाद के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई थी और उनकी पत्नी श्रीमती अल्ला राखी का नाम उस्मान खान की मृत्यु के बाद प्रतिस्थापित किया गया था। इस द्वितीय अपील के लंबित रहने के दौरान ही किरायेदार अब्दुल हमीद उर्फ छोटे भाई की भी मृत्यु हो गई और उनके पुत्र का नाम प्रतिस्थापित किया गया।

10. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने वादी-मकान मालिक द्वारा उठाए गए आधारों पर

विचार करते हुए, प्रतिवादी-1 अब्दुल हमीद के साक्ष्य पर विचार किया और यह राय दी कि यदि परिसर खाली नहीं किया गया तो मकान मालिक को अपेक्षाकृत अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा। अभिलेखों में उपलब्ध साक्ष्य यह भी दर्शाते हैं कि उस्मान खान की मृत्यु के बाद अल्लाह राखी का जीवन-यापन कठिन हो गया है। अपीलीय न्यायालय ने प्रतिवादी-1 अब्दुल हमीद के कथन का भी उल्लेख किया और कहा कि अल्लाह राखी ने उस्मान खान के बाद कोई परिसर किराए पर नहीं दिया है।

11. दोनों पक्षों के अभिलेखों में प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार करने के बाद, तथ्य यह है कि अल्ला राखी (मकान मालिक) के पास अपनी आजीविका का कोई साधन नहीं है और वह मुकदमे की संपत्ति पर चूड़ियों का व्यवसाय आसानी से कर सकती है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभिलेखों में प्रस्तुत सामग्री पर विचार किया है और यह सही ही इस निष्कर्ष पर पहुँचा है कि निचली अदालत ने गंभीर त्रुटि की है।

12. जहाँ तक इस न्यायालय द्वारा विरचित विधि के सारवान प्रश्न का प्रश्न है, इस विषय पर कानून बिल्कुल स्पष्ट है। शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता, (1999) 6 एससीसी 222 के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने किराया नियंत्रक के आदेश का परीक्षण किया है ताकि यह देखा जा सके कि क्या यह कानून के अनुसार है और क्या निष्कर्ष पूरी तरह से उचित नहीं हैं। माननीय न्यायालय ने उन आवश्यक तत्वों पर ध्यान दिया है जिन्हें एक मकान मालिक को वास्तविक आवश्यकताओं के लिए बेदखली आदेश प्राप्त करने के उद्देश्य से दिखाना आवश्यक है:

- (i) वादी वाद परिसर का मालिक/मकान मालकिन है;
- (ii) वाद परिसर मकान मालकिन द्वारा स्वयं के लिए तथा उस पर आश्रित उसके परिवार के किसी भी सदस्य के लिए सद्भावपूर्वक अपेक्षित है;
- (iii) मकान मालकिन या ऐसे अन्य परिवार के सदस्यों के पास कोई अन्य उचित आवास नहीं है।

13. प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन, (1996) 5 एससीसी 353 के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सबसे अच्छा निर्णायक होता है और न्यायालयों को मकान मालिक को यह निर्देश

देने का कोई अधिकार नहीं है कि उसे कैसे और किस तरह से रहना चाहिए। वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता एक तथ्य का प्रश्न है और इसमें सामान्यतः हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

14. बलवंत सिंह @ बंत सिंह एवं अन्य बनाम सुदर्शन कुमार एवं अन्य 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 114 के मामले में फिर से माननीय सर्वोच्च न्यायालय की 3 न्यायाधीशों की पीठ ने मकान मालिक की वास्तविक जरूरतों पर विचार किया और निम्नानुसार देखा:-

11. उपरोक्त पहलू पर, यह किरायेदार का काम नहीं है कि वह यह तय करे कि प्रस्तावित व्यावसायिक उद्यम के लिए कितनी जगह पर्याप्त है या यह सुझाव दे कि मकान मालिक के पास उपलब्ध जगह पर्याप्त होगी। जहाँ तक पिछली बेदखली की कार्यवाही का सवाल है, मकान मालिकों के कब्जे में संबंधित खाली दुकानों का विधिवत खुलासा किया गया था, लेकिन मकान मालिक का मामला यह है कि उनके कब्जे में परिसर/जगह प्रस्तावित फर्नीचर व्यवसाय के लिए अपर्याप्त है। उम्र के पहलू पर, यह देखा गया है कि उत्तरदाता भी वरिष्ठ नागरिक हैं, लेकिन इससे किराएदार परिसर में अपना व्यवसाय जारी रखने की उनकी इच्छा प्रभावित नहीं हुई है। इसलिए, मकान मालिकों के प्रस्तावित व्यवसाय में उम्र को आधार नहीं बनाया जा सकता।

12. किराया नियंत्रक ने किरायेदारों को दावा करने का अधिकार देने से इनकार करते हुए और खाली पड़े मकान को मकान मालिक को सौंपने का आदेश देते हुए कहा था कि मकान मालिक भारत लौट आया है और उसे अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए इस परिसर की आवश्यकता थी। तदनुसार, पूरी इमारत पर कब्जा वापस पाने के लिए धारा 13 बी के तहत संक्षिप्त कार्यवाही उचित पाई गई। यह भी ध्यान दिलाया गया कि धारा 13 बी के तहत वर्तमान कार्यवाही मकान मालिक द्वारा बेदखली सुनिश्चित करने के लिए दायर की गई पहली कार्यवाही है और पिछली कार्यवाही अधिनियम की धारा 13 के तहत थी। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 13 बी के तहत किसी अनिवासी भारतीय को अपनी पसंद की इमारत खाली कराने पर कोई रोक नहीं है।

13. उपरोक्त पहलुओं पर विचार करने पर, प्रस्तावित व्यवसाय हेतु परिसर का खाली कब्जा प्राप्त करने की अपीलकर्ता की वास्तविक आवश्यकता सिद्ध होती है। हमारे अनुसार, व्यवसाय हेतु मकान मालिक के पास उपलब्ध स्थान की पर्याप्तता या अनुपस्थिति का निर्धारण किरायेदार द्वारा नहीं किया जा सकता। एनआरआई मकान मालिकों के लिए विशेष प्रक्रिया विधानमंडल द्वारा जानबूझकर एनआरआई मकान मालिकों की

वास्तविक आवश्यकता के लिए किरायेदार परिसर का शीघ्र कब्जा प्राप्त करने के लिए तैयार की गई थी और एक बार के उपाय के रूप में संक्षिप्त बेदखली का अधिकार प्रदान करने की ऐसी विधायी मंशा को बिना किसी ठोस कारण के विफल नहीं किया जा सकता।

15. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ 2022 एससीसी ऑनलाइन एससी 419** के मामले में मकान मालिक की सद्भावना पर फिर से विचार किया गया, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **अनिल बजाज और अन्य बनाम विनोद आहूजा (2014) 15 एससीसी 610** के मामले में निर्णय का उल्लेख किया, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अवलोकन किया:

“6. वर्तमान मामले में यह स्पष्ट है कि मकान मालिक (अपीलकर्ता 1) एक संकरी गली में स्थित दुकान से अपना व्यवसाय चला रहा है, जबकि किरायेदार मुख्य सड़क पर स्थित परिसर में काबिज है, जिसे मकान मालिक अपने व्यवसाय के लिए अधिक उपयुक्त मानता है। रिकॉर्ड में मौजूद सामग्री, वास्तव में, यह खुलासा करती है कि मकान मालिक ने किरायेदार को किराए के परिसर के बदले में संकरी गली में स्थित परिसर की पेशकश की थी, जिसे किरायेदार ने अस्वीकार कर दिया था। किरायेदार का यह मामला नहीं है कि मालिक, अपीलकर्ता 1, किराए के परिसर का उपयोग करने का प्रस्ताव नहीं रखता है, जिससे बेदखली की मांग की गई है। किरायेदार का यह भी मामला नहीं है कि मकान मालिक का कब्जा प्राप्त करने के बाद किराए पर देने/खाली रखने का प्रस्ताव या उसका उपयोग किसी भी तरह से मकान मालिक की आवश्यकता के साथ असंगत है। किरायेदार का तर्क यह है कि मकान मालिक के पास कई अन्य दुकानें हैं, जहां से वह अलग-अलग व्यवसाय चला रहा है कानून के इस स्थापित सिद्धांत को दोहराने की शायद ही कोई ज़रूरत होगी कि किरायेदार को मकान मालिक को यह निर्देश देने का अधिकार नहीं है कि मकान मालिक की संपत्ति का उपयोग उसके व्यवसाय के लिए कैसे किया जाना चाहिए। इसके अलावा, यह तथ्य कि मकान मालिक विभिन्न अन्य परिसरों से व्यवसाय कर रहा है, किरायेदार परिसर से बेदखली की मांग करने के उसके अधिकार को तब तक नहीं रोक सकता जब तक कि वह उक्त किरायेदार परिसर का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए करना चाहता है।

16. इस बिन्दु पर कानून में यह तय किया गया है कि किरायेदार मकान मालकिन के प्रस्तावित व्यवसाय के लिए विवादित संपत्ति की पर्याप्तता या आवश्यकता के बारे में प्रश्न नहीं कर सकता, मेरा यह सुविचारित मत है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने मकान मालकिन-वादी की वास्तविक आवश्यकताओं के मुद्दे पर सही ढंग से विचार किया है और सीपीसी की धारा 96 के तहत अपील को सही ढंग से स्वीकार किया है और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप के लिए कोई मामला नहीं बनता है।

17. इस प्रकार, मकान मालकिन की वास्तविक और वास्तविक आवश्यकता स्थापित होती है और उसे अपनी वास्तविक आवश्यकताओं के लिए परिसर की आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त, वाद वर्ष 1983 में दायर किया गया था और वाद दायर होने के बाद अब 41 वर्ष बीत चुके हैं, अतः उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इस मुद्दे का उत्तर नकारात्मक रूप में दिया जाता है और अपीलकर्ता के विरुद्ध निर्णय दिया जाता है।

18. परिणामस्वरूप, अपील विफल हो जाती है।

19. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के निवेदन पर विचार करते हुए वाद परिसर को खाली करने के लिए 2 वर्ष का समय दिया जाता है, बशर्ते कि किरायेदार किसी भी आधार पर तत्काल आदेश को चुनौती नहीं देगा, तो वह निम्नलिखित शर्तों पर समय पाने का हकदार है:-

i. परिणामस्वरूप, तत्काल द्वितीय अपील खारिज की जाती है, लेकिन 31.12.2025 तक का समय दिया जाता है। अपीलकर्ता-किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए कहा गया;

ii. अपीलकर्ता को उत्तरदाता वादी या उसके उत्तराधिकारी/समनुदेशिनी को खाली कब्जा सौंपे जाने तक वाद संपत्ति को हस्तांतरित या हस्तांतरित नहीं करने के लिए पाबंद किया जाता है;

iii. अपीलकर्ता-प्रतिवादी ट्रायल कोर्ट द्वारा पहले से निर्धारित अंतरित लाभ का भुगतान करना जारी रखेगा;

iv. अपीलकर्ता-प्रतिवादी विवादित संपत्ति को खाली करने और खाली कब्जा उत्तरदाता-वादी को सौंपने तक कोई नुकसान या पर्याप्त परिवर्तन नहीं करेगा।

20. उपरोक्त शर्तों के साथ, अपीलकर्ता-प्रतिवादी द्वारा 30 दिनों की अवधि के भीतर विद्वान ट्रायल कोर्ट की संतुष्टि के लिए ₹2 लाख की एक जमानत के साथ एक वचनबद्धता प्रस्तुत की जाएगी।
21. तदनुसार डिक्री तैयार की जाएगी।
22. अपील का निपटारा हो गया है।
23. विविध आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा हो जाता है।

अशोक कुमार जैन), जे

मोनू/9

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra

Advocate