

राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर खंडपीठ

एकलपीठ सिविल प्रथम अपील सं. 680/2004

1. महेंद्र यादव पुत्र स्व. श्री घासीराम यादव, निवासी, R/o 308, आर्य नगर, जयपुर (प्रथम अपील लंबित रहने के दौरान दिवंगत)
2. श्रीमती उमा यादव पत्नी स्व. श्री राम सिंह यादव, निवासी एस.आर.-1, जेडीए शॉपिंग सेंटर, बजाज नगर, जयपुर

----अपीलकर्तागण

बनाम

1. भगवान देवी पत्नी स्व. श्री कृष्ण शरण शर्मा, निवासी गोविंद देवजी का मंदिर, महल चौक, अलवर (प्रथम अपील लंबित रहने के दौरान दिवंगत)
2. बृजेन्द्र शर्मा पुत्र स्व. श्री कृष्ण शरण शर्मा, निवासी सेठी कालोनी, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

अपीलकर्ता (गण) के लिए : श्री एम. एम. राजन, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री अमन प्रतीक

प्रत्यर्था (गण) के लिए : श्री आर.के. माथुर, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री आदित्य किरण माथुर और श्री कृतिन शर्मा

माननीय श्री न्यायमूर्ति सुदेश बंसल

निर्णय

निर्णय सुरक्षित करने की तारीख : 27/04/2022

निर्णय उच्चारित करने की तारीख : 5 मई, 2022

न्यायालय द्वारा :

रिपोर्टबल

1. अपीलकर्ता-प्रत्यर्थागण-किरायेदार (इसके बाद "किरायेदार" के रूप में संदर्भित) ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रैक), नंबर 2, अलवर द्वारा पारित सिविल सूट नंबर 2/2003 में दिनांक 17-8-2004 के फैसले और डिक्री को चुनौती देते हुए धारा 96 सीपीसी के तहत इस पहली अपील को प्राथमिकता दी है, जिसके तहत बेदखली और किराए की वसूली के लिए वाद को डिक्री किया गया है।
2. मामले के तथ्य यह हैं कि मकान नंबर 308, आर्य नगर में 761 वर्ग मीटर का किराए का परिसर है जिसमें चार कमरे, रसोई, शौचालय, 2 बरामदा, गैलरी आदि हैं जिसे मूल वादी कृष्ण शरण शर्मा ने जुलाई, 1967 में मूल किरायेदार घासी राम यादव को निवास के उद्देश्य से 140/- रुपये प्रति माह की दर से किराए पर दिया था। चूंकि मूल किरायेदार ने किराए के भुगतान में चूक की थी और मूल वादी मकान मालिक को अपने परिवार के लिए घर की आवश्यकता थी, इसलिए राजस्थान परिसर (किराया नियंत्रण और बेदखली) अधिनियम, 1950 (इसके बाद 'किराया अधिनियम') की धारा 13(1)(क) और (ज) के प्रावधानों को लागू करते हुए बेदखली के लिए 25-11-2000 को एक सिविल मुकदमा दायर किया गया। बेदखली के लिए मुकदमा दायर करते समय मूल किरायेदार घासी राम यादव की मृत्यु हो गई थी, इसलिए मुकदमा (i) महेंद्र यादव (छोटा बेटा) और (ii) उमा यादव (बड़े बेटे राम सिंह यादव की विधवा) के खिलाफ दायर किया गया था, जिसमें उन्हें पक्षकार बनाया गया था तथा उन्हें प्रत्यर्थागण संख्या 1 और 2 के रूप में बताया गया, जिनके बारे में कहा गया था कि उनका किराए के मकान पर कब्जा था। मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, मूल वादी कृष्ण शरण शर्मा की भी मृत्यु हो गई, इसलिए उनकी पत्नी और बेटे को बेदखली के लिए मुकदमे की कार्यवाही जारी रखने की अनुमति दी गई। ट्रायल कोर्ट ने दोनों पक्षों के साक्ष्य दर्ज करने और पूरी सुनवाई करने के बाद इस तथ्य को दर्ज किया कि किरायेदार ने छह महीने से अधिक समय तक किराए के भुगतान में चूक की है, हालांकि, पहले डिफॉल्ट का लाभ बढ़ाया गया था। ट्रायल कोर्ट ने पाया कि वादी मकान मालिक को अपने परिवार के निवास के लिए किराए के घर की आवश्यकता है और वादी की आवश्यकता वास्तविक और उचित है, इसलिए, फैसले के तहत वादी मकान मालिक की व्यक्तिगत और वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दिनांक 17-8-2004 को बेदखली का मुकदमा दायर किया

गया था।

3. अपीलकर्तागण द्वारा चुनौती दिए गए आधारों पर ट्रायल कोर्ट के फैसले की योग्यता पर विचार करने से पहले, यह उल्लेख करना होगा कि पहली अपील के लंबित रहने के दौरान कुछ घटनाक्रम हुए हैं, जो निर्विवाद हैं और इस अदालत की राय में अपील के गुणों पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता है, इसलिए पहले इन निर्विवाद बाद के तथ्यों के प्रभाव पर विचार करना आवश्यक है।

चूंकि अपीलार्थी संख्या 1 महेंद्र यादव का निधन 29-10-2019 को हो गया, उसके बाद अपीलार्थी संख्या 2 उमा यादव प्रथम अपील कर रही हैं। मामले की पूरी दलीलों, तथ्यों और परिस्थितियों को देखने और दोनों पक्षों के वकीलों की दलीलें सुनने के बाद, इस अदालत की प्रथम दृष्टया राय है कि अपीलकर्ता संख्या 2 द्वारा पहली अपील का अनुसरण अनुचित है, बल्कि यह माना जा सकता है कि यह सिर्फ गुप्त उद्देश्य हासिल करने के लिए है और दुर्भावनापूर्ण है। यह स्पष्ट दिखाई पड़ता है कि अपीलकर्ता संख्या 2 द्वारा पहली अपील का अनुसरण अनावश्यक है और इसे अनैतिक मुकदमेबाजी कहा जा सकता है क्योंकि किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत किरायेदार के रूप में अपने अधिकार की सुरक्षा के लिए अपीलकर्ता नंबर 2 की ओर से कोई प्रामाणिकता नहीं है। किराया नियंत्रण कानून का उद्देश्य किरायेदार के उत्पीड़न को बचाना है, लेकिन यह मकान मालिक को उनकी संपत्तियों से हमेशा के लिए वंचित नहीं करता है। ऐसे कारणों से, यह अदालत पहले पक्षों की बुनियादी दलीलों के साथ बाद की घटनाओं से निपट रही है, जो निर्विवाद हैं, यह दिखाने के लिए कि अपीलकर्ता संख्या 2 की किराए के घर को खाली करने और प्रत्यर्थागण को स्वेच्छा से खाली कब्जा सौंपने की कोई इच्छा नहीं है और वह गुण-दोष के आधार पर फैसला सुनाने के लिए उच्च न्यायालय को शामिल करते हुए पहली अपील को आगे बढ़ाने की जिद पर कायम है:-

(i) यह एक स्वीकृत तथ्य है कि किराए का मकान जुलाई 1967 में मूल किरायेदार गहसी राम यादव को किराए पर दिया गया था, और उनकी मृत्यु के बाद 25-11-2000 को अपीलकर्ता नंबर 1 और 2 के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर किया गया था, जिसमें उन्हें प्रत्यर्थागण बनाया गया था। मुकदमे में नंबर 1 और 2 में कहा गया है कि दोनों प्रत्यर्थागण नंबर 1 और 2 कानूनी उत्तराधिकारी हैं और किराए

के घर के कब्जे में हैं। घासी राम यादव के नाम पर किरायेदारी विवादित नहीं है, इसी तरह मुकदमा दायर करने से पहले उनकी मृत्यु भी विवाद में नहीं है।

(ii) अपीलकर्ता संख्या 1 (प्रत्यर्थागण क्रमांक 1) महेंद्र यादव मृतक मूल किरायेदार घासी राम यादव का पुत्र है, और अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव बड़े पुत्र राम सिंह यादव की विधवा है मूल किरायेदार एवं मृत किरायेदार घासी राम यादव की पुत्रवधू।

(iii) अपीलकर्ता संख्या 1 (प्रत्यर्थागण संख्या 1) महेंद्र यादव ने 5-7-2001 को अपना लिखित बयान प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया कि वह अकेले ही अपने मृत पिता के किरायेदारी का अधिकार हासिल करता है क्योंकि किराए के घर पर उसका वास्तविक कब्जा है। लिखित बयान के पैरा संख्या 3 में स्पष्ट और साफ शब्दों में यह तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव के पास किराए का मकान नहीं है क्योंकि वह जयपुर में अपने पति के साथ रहती है। आगे तर्क दिया गया कि वर्ष 1990 में उनके पति की मृत्यु के बाद, उन्हें अनुकंपा नियुक्ति मिली और वह एसआर-1, जेडीए शॉपिंग सेंटर, बजाज नगर, जयपुर में रहती हैं। इस प्रकार अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव की मृत मूल किरायेदार घासी राम यादव के किरायेदारी अधिकारों को हस्तांतरित करने की स्थिति पर स्वयं अपीलकर्ता संख्या 1 (प्रत्यर्थागण संख्या 1) द्वारा विवाद किया गया था, बल्कि यह स्वीकार किया गया था कि इस दौरान भी मूल किरायेदार घासी राम यादव के जीवनकाल के दौरान, वह 1990 से पहले और उसके बाद भी अपने पति के साथ जयपुर में रह रही थीं। बेदखली हेतु वाद दायर करने की तारीख 25-11-2000 को, यद्यपि वादी ने दावा किया कि मृत किरायेदार के प्राकृतिक उत्तराधिकारी में से एक होने के नाते प्रत्यर्थागण संख्या 2 उमा यादव के पास किराए के मकान का भी कब्जा है, हालांकि, प्रत्यर्थागण नंबर 1 महेंद्र यादव द्वारा दायर लिखित बयान में स्पष्ट रूप से इनकार किया गया था और तर्क दिया गया था कि उसके पास किराए के मकान पर कोई भी कब्जा नहीं है, मुकदमा दायर

करने से बहुत पहले और स्वाभाविक परिणाम के रूप में यह है कि प्रत्यर्थागण संख्या 2 (अपीलकर्ता संख्या 2) उमा यादव किरायेदार के दायरे में नहीं आती हैं। उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थागण संख्या 1 के लिखित बयान की विशेष दलील में, उसने विशेष रूप से तर्क दिया कि उसकी तीन बहनें और भाभी (प्रत्यर्थागण संख्या 2) परिवार के कुछ दुःख के अवसरों और सुखद मौकों पर अस्थायी रहने के लिए अलवर में किराए के मकान में आती हैं।

(iv) यह ध्यान रखना अधिक महत्वपूर्ण है कि अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव ने स्वयं प्रत्यर्थागण संख्या 1 के लिखित बयान को अपनाया, जैसा कि ट्रायल कोर्ट के दिनांक 13-8-2001 के आदेश पत्र से स्पष्ट हुआ था। यह तथ्य स्वयं ही प्रत्यर्थागण नंबर 2 द्वारा स्वीकारोक्ति के बजाय एक निष्कर्ष की ओर ले जाता है कि उसे, हालांकि मृत मूल किरायेदार के जीवित कानूनी उत्तराधिकारियों में से एक होने के नाते एक पक्ष बनाया गया था, लेकिन वास्तव में वह किराए के मकान में नहीं रहती थी या उसके पास कोई मकान नहीं था, जैसा कि माना जाता है कि वह पहले जयपुर में रहती थी। वे 1990 तक अपने पति के साथ रहीं और 1990 के बाद अपने पति की मृत्यु के बाद लगातार जयपुर में रहीं। यह भी देखा जा सकता है कि अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव गवाह के रूप में उपस्थित नहीं हुईं और उन्होंने कहीं भी यह नहीं कहा कि उन्होंने मूल किरायेदार घासी राम यादव की मृत्यु के बाद या उससे पहले किराए के घर में किरायेदारी का अधिकार प्राप्त किया था और किराये के मकान पर उसका कब्ज़ा है।

(v) पहली अपील के लंबित रहने के दौरान प्रत्यर्थागण-वादी ने किराए के मकान के बाद के तथ्यों को रिकॉर्ड पर लेने के लिए आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के तहत एक आवेदन दायर किया। अपीलकर्ता संख्या 1 (प्रत्यर्थागण संख्या 1) महेंद्र यादव ने 29-4-2011 को आवेदन का जवाब दाखिल किया और पैरा संख्या 4 में उन्होंने स्वीकार किया कि वह किराए के मकान में अकेले रहते हैं क्योंकि वह निःसंतान हैं। इस प्रकार दोनों

प्रत्यर्थागण (यहाँ अपीलकर्तागण) की दलीलों के अनुसार, यह तथ्य की स्पष्ट स्थिति है, जैसा कि रिकॉर्ड से पता चलता है, कि अपीलकर्ता नंबर 2 (प्रत्यर्थागण नंबर 2) के पास बेदखली का मुकदमा दायर करने से पहले किराए के घर का कब्जा नहीं है। मूल किरायेदार के मृत बड़े बेटे की बहू और पत्नी होने और प्राकृतिक उत्तराधिकारी होने के नाते उसे प्रत्यर्थागण नंबर 2 के रूप में शामिल किया गया था।

(vi) यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रथम अपील के लंबित रहने के दौरान अपीलकर्ता संख्या 1 (प्रत्यर्थागण संख्या 1) महेंद्र यादव का 29-10-2019 को निधन हो गया। इसमें कोई विवाद नहीं है कि अपीलकर्ता संख्या 1 की मृत्यु बिना किसी प्राकृतिक उत्तराधिकारी के हुई। हालाँकि आदेश 22 नियम 3 सीपीसी के तहत आवेदन के माध्यम से यह दावा करने का प्रयास किया गया था कि अपीलकर्ता नंबर 1 ने दूसरी शादी कर ली थी, लेकिन इस तथ्य को किसी भी तरह से प्रतिस्थापित नहीं किया गया था, इसलिए इस तरह के आवेदन को इस अदालत द्वारा 9-3-2022 को खारिज कर दिया गया था, और इस प्रकार, मृत अपीलकर्ता संख्या 1 महेंद्र यादव का कोई कानूनी प्रतिनिधि पहली अपील के रिकॉर्ड पर नहीं आया है।

(vii) यह पहली अपील बोर्ड पर इस कारण से बनी रहेगी कि अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव अपील में पक्षकार हैं।

(viii) तथ्यों की ऐसी पृष्ठभूमि में, जब दिनांक 13-8-2001 के आदेश-पत्र के अनुसार, अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) ने अपने लिखित बयान में, प्रत्यर्थागण संख्या 1 के लिखित बयान को अपनाते हुए स्वीकार किया है कि मुकदमा शुरू होने से पहले से ही उसका किराए के मकान पर कब्जा नहीं है, वह किराए के मकान को खाली करने के लिए स्वैच्छिक पेशकश कर सकती थी, विशेष रूप से अपीलकर्ता नंबर 1 महेंद्र यादव की मृत्यु के बाद, जिसे वास्तव में मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद कब्जा बताया गया है, लेकिन, ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) अपनी सद्भावना दिखाने के बजाय, मुकदमेबाजी जारी रखना चाहती थी और उसने आदेश 22 नियम 3

सीपीसी के तहत आवेदन में एक अस्पष्ट बयान दिया कि सेवा से सेवानिवृत्ति के बाद उसने जयपुर छोड़ दिया और अलवर में किराये के मकान में रहने लगी है। लेकिन, आश्चर्यजनक रूप से प्रथम अपील के संशोधित वाद शीर्षक में वह अपना पता जयपुर का ही उल्लेख करती रही। अन्यथा भी, बिना किसी विवरण और ठोस सबूत के ऐसे मुक्त बयान विश्वसनीय नहीं हैं, खासकर तब जब ऐसा बयान उसकी अपनी दलीलों के विरोधाभासी हो। इस अदालत की प्रथम दृष्टया राय है कि (उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर) कम से कम अपीलकर्ता नंबर 1 महेंद्र यादव की मृत्यु के बाद, जो अपने पीछे कोई कानूनी उत्तराधिकारी नहीं छोड़कर मर गए, अपीलकर्ता संख्या 2 के आदेश पर पहली अपील जारी रखना उचित है कानून की प्रक्रिया का सरासर दुरुपयोग। अपीलकर्ता संख्या 2 के आदेश पर वर्तमान मुकदमे को अनावश्यक, बेईमान और अनुचित मुकदमेबाजी कहा जा सकता है।

(ix) कुछ भी हो, अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) ने योग्यता के आधार पर पहली अपील को आगे बढ़ाने का विकल्प चुना है, और उसके अधिवक्ता ने योग्यता के आधार पर पहली अपील पर तर्क दिया है कि अपीलकर्तागण के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया है। सद्भावना और उचित आवश्यकता के आधार पर मामला तथ्यों और कानून की दृष्टि से खराब है, इसलिए यह अदालत प्रथम अपील पर भी गुण-दोष के आधार पर विचार कर रही है।

4. वर्तमान अपील के प्रासंगिक तथ्य, जिन पर पुनर्विचार किया जाना अपेक्षित है, निम्नानुसार हैं:

(i) मूल वादी कृष्ण शरण शर्मा ने 25-11-2000 को बकाया किराए की वसूली और बेदखली के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें दावा किया गया कि किराए का घर जुलाई, 1967 में किरायेदार घासी राम यादव को किराए पर दिया गया था। उन्होंने दावा किया कि घर का मासिक किराया 1-4-1999 से 2,500/- रुपये करने पर सहमति बनी थी और उससे पहले किराया 2000/- रुपये प्रति माह था। यह दावा किया गया था कि मूल किरायेदार घासी राम यादव का निधन हो गया है और

उनकी मृत्यु के बाद प्रत्यर्थागण नंबर 1 और 2 (प्रथम अपील में अपीलकर्ता) किराए के घर पर काबिज हैं।

(ii) यह तर्क दिया गया था कि किराए के घर का किराया कई वर्षों से नहीं दिया गया था, हालांकि, उन्होंने मुकदमा दायर करने की तारीख से पहले केवल तीन वर्षों के लिए बकाया का दावा किया था, अर्थात् 1-4-1999 से पहले 17 महीने के लिए 2000/- रुपये और 1-4-1999 से 31-10-2000 तक 19 महीने के लिए 2,500/- रुपये प्रति माह की दर से। इस प्रकार, कुल बकाया बकाया रु. 81,500/- का दावा किया गया था, जिसमें प्रत्यर्थागण पर यह आरोप लगाया गया था कि उन्होंने छह महीने से अधिक समय तक किराए के भुगतान में चूक की थी।

(iii) आगे दावा किया गया कि वादी मकान मालिक को अपने परिवार के निवास के लिए किराए के मकान की आवश्यकता थी, क्योंकि वादी के पास अलवर में अपना कोई अन्य आवासीय घर नहीं था और उसके परिवार के सदस्यों को कठिनाई का सामना करना पड़ रहा था। यह कहा गया कि किराये का घर आमतौर पर बंद और अप्रयुक्त रहता है। वादी मकान मालिक ने प्रत्यर्थागण को किराए का मकान खाली करने और बकाया राशि का भुगतान करने के लिए 6-7-2000 का कानूनी नोटिस भी जारी किया है।

(iv) प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने लिखित बयान दायर किया और इस तथ्य को स्वीकार किया कि विचाराधीन घर जुलाई, 1967 में उसके पिता को किराए परपर दिया गया था। उन्होंने कहा कि उस समय मासिक किराया 140/- रुपये प्रति माह था, जो था 1969 में इसे बढ़ाकर 150/- रुपये कर दिया गया। 1971 में इसे बढ़ाकर रु. 160/- प्रति माह, वर्ष 1973 में रु. 170/- प्रति माह, वर्ष 1976 में रु. 190/-, वर्ष 1981 में रु. 220/-, वर्ष 1990 में रु. 250/-, और वर्ष 1993 में रु. 270/- प्रति माह कर दिया गया। उन्होंने मासिक किराया रु. 2000/- या रु. 2,500/- होने से इनकार किया।

(v) उन्होंने तर्क दिया कि अक्टूबर, 1998 तक उनके पिता घासी राम

यादव ने किराया चुकाया था, उसके बाद उनके द्वारा जगदीश प्रसाद, राजेश कुमार और प्रमोद कुमार की उपस्थिति में किराया दिया गया था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि चूंकि वादी किराया 1000/- रुपये प्रति माह बढ़ाना चाहता था, जिसके लिए प्रत्यर्थागण सहमत नहीं था, इसलिए, किराए के भुगतान और आवश्यकता में डिफॉल्ट का झूठा आधार बनाते हुए वर्तमान मुकदमा दायर किया गया है।

(vi) उन्होंने यह भी तर्क दिया कि वादी को अपने परिवार के निवास के लिए किराए के मकान की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वादी के पास सेठी कॉलोनी जयपुर में अपना घर और अलवर में गोविंद देव जी मंदिर की एक बड़ी इमारत है।

(vii) प्रत्यर्थागण नंबर 1 ने आगे तर्क दिया कि उसके पिता की मृत्यु के बाद किराए के मकान पर उसका ही कब्जा है। प्रत्यर्थागण संख्या 2 का किराए के मकान पर कब्जा नहीं है, क्योंकि वह अपने पति (प्रत्यर्थागण संख्या 1 के बड़े भाई) के साथ जयपुर में रहती थी और उसके पति की मृत्यु के बाद प्रत्यर्थागण संख्या 2 को जयपुर में नौकरी मिल गई और वह जयपुर में रहने लगी। इस प्रकार किराए के मकान में प्रत्यर्थागण संख्या 2 का कब्जा स्वयं प्रत्यर्थागण संख्या 1 द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था।

(viii) प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने किराए के किसी भी बकाया से इनकार किया और दावा किया कि वादी को किराए के घर की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है, बल्कि किराया बढ़ाने के लिए प्रत्यर्थागण संख्या 1 पर दबाव बनाने के अप्रत्यक्ष उद्देश्य से मुकदमा दायर किया गया है।

(ix) प्रत्यर्थागण संख्या 2 ने अपना अलग लिखित बयान दर्ज नहीं किया और प्रत्यर्थागण संख्या 1 द्वारा दायर लिखित बयान को अपनाया, जैसा कि आदेश-पत्र दिनांक 13-8-2001 से पता चलता है।

5. मुकदमे के दौरान, ट्रायल कोर्ट ने 10-10-2001 को राजस्थान परिसर (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1950 (इसके बाद 'किराया अधिनियम') की धारा 13 (3) के तहत प्रति माह 2000/- रुपये का अनंतिम किराया निर्धारित किया और किरायेदार

को 1,02,350/- रुपये जमा करने का निर्देश दिया। उक्त आदेश को किरायेदार ने विविध दायर कर चुनौती दी थी। उच्च न्यायालय के समक्ष अपील संख्या 2173/2001, जिसे 4-1-2002 को स्वीकार कर लिया गया और किरायेदार को 1000/- प्रति माह का भुगतान करने और बकाया किराए का 50% जमा करने का निर्देश दिया गया, जिस आदेश का किरायेदार द्वारा अनुपालन किया गया है।

6. यह तथ्य पर भी ध्यान देने योग्य है कि प्रथम अपील के लंबित रहने के दौरान प्रत्यर्थागण ने तीन महीने तक किराया जमा करने में चूक की और उसे देरी के बाद जमा किया गया। इसलिए, उच्च न्यायालय ने दिनांक 9-7-2012 के आदेश के माध्यम से रोक हटा दी। हालांकि, अपीलकर्तागण ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसने दिनांक 14-8-2014 के आदेश के माध्यम से बेदखली डिक्री के निष्पादन पर रोक लगाते हुए उच्च न्यायालय से प्रथम अपील पर छह माह के भीतर निर्णय करने के विषय में पूछा।

7. ट्रायल कोर्ट ने दोनों पक्षों की प्रतिद्वंद्वी दलीलों के आधार पर निम्नलिखित मुद्दे तय किए: -

1. क्या प्रत्यर्थागण ने किराये के मकान के किराये के भुगतान में चूक की है?
2. क्या वादी को अपने परिवार के निवास के लिए किराये के मकान की उचित एवं वास्तविक आवश्यकता है?
3. क्या वादी किराए के बकाया के रूप में 81,500/- रुपये की डिक्री का हकदार है?
4. क्या किराए का मकान खाली न करने की स्थिति में वादी को प्रत्यर्थागण की तुलना में अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा?
5. क्या प्रत्यर्थागण को किराए के मकान से आंशिक रूप से बेदखल करने से वादी की आवश्यकता पूरी हो सकती है?
6. राहत?
8. पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया और आक्षेपित निर्णयों और रिकॉर्ड पर उपलब्ध अन्य सामग्री का अवलोकन किया गया।

मुद्दा सं. 1 और 3:

9. मुद्दा सं. 1 और 3 किराए के भुगतान में चूक किए जाने से संबंधित हैं। तर्कों के क्रम में इस बात पर कोई विवाद नहीं हुआ है कि प्रत्यर्थागण द्वारा की गई चूक के मद्देनजर प्रत्यर्थागण को प्रथम चूक का लाभ पहले ही दिया जा चुका है और प्रत्यर्थागण के खिलाफ चूक के आधार पर कोई डिक्री पारित नहीं की गई है। इसलिए, इन मुद्दों पर चूक के निष्कर्षों पर चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है और इसकी पुष्टि की जाती है।

क) 81,500/- रु. के बकाया किराया का दावा करते हुए वादी ने यह कहा कि अप्रैल 1999 से पहले किराया 17 महीनों के लिए रु. 2,000/- प्रति माह था और अप्रैल, 1999 से 31-10-2000 तक 19 महीनों के लिए यह 2,500/- रु. था। इसके विरोध में, प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने अंतिम भुगतान किराया रु. 270/- प्रति माह का दावा किया। वर्तमान मामले में न तो कोई किराया नोट और न ही कोई किराया रसीद जारी की गई। वादी और उसके गवाहों ने कहा है कि 1-4-1999 के बाद 2,500/- रुपये की दर से किराया देने का अनुबंध किया गया था, लेकिन भुगतान नहीं किया गया है। इसके खंडन में, प्रत्यर्थागण ने गृह-कर का दस्तावेज (एक्स.ए-1) पेश किया, जिसमें दिखाया गया कि वर्ष 1979-80 में मासिक किराया 150 रुपये था, जबकि लिखित बयान में प्रत्यर्थागण ने स्वयं स्वीकार किया कि वर्ष 1981 में मासिक किराया किराया 220/- रुपये था। इस प्रकार, हाउस-टैक्स के दस्तावेज को सही किराया निर्धारित करने के लिए निर्णायक साक्ष्य के रूप में नहीं माना गया। प्रत्यर्थागण संख्या 2 गिराज प्रसाद के एक गवाह ने अपनी गवाही में कहा कि अक्टूबर, 1998 में मासिक किराया 800/- रुपये प्रति माह था। इसलिए, ट्रायल कोर्ट ने दोनों पक्षों के समग्र साक्ष्य और किराए के घर के क्षेत्र और कमरों पर विचार करते हुए मासिक किराया 1000/- रुपये प्रति माह निर्धारित किया।

ख) यह देखा जा सकता है कि मुकदमे के दौरान जब ट्रायल कोर्ट द्वारा 2,000/- रुपये की दर से अनंतिम किराया निर्धारित किया गया था, हालांकि, उच्च न्यायालय ने उक्त आदेश में हस्तक्षेप किया और प्रत्यर्थागण को प्रति महीने 1000/- रुपये का भुगतान करने का निर्देश

दिया। चूंकि ट्रायल कोर्ट ने अपने अंतिम फैसले में मासिक किराया 1,000/- रुपये प्रति माह निर्धारित किया था, जो प्रत्यर्थागण द्वारा भुगतान किया जा रहा था, इसलिए, 81,500/- रुपये की वसूली का आदेश पारित नहीं किया गया और प्रत्यर्थागण को किराए का घर खाली करने तक मेस्ने प्रॉफिट के रूप में 1000/- रुपये प्रति माह का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है।

इस न्यायालय की राय है कि उपरोक्त तरीके से मुद्दे नंबर 3 का निर्णय उचित, उपयुक्त और युक्तियुक्त है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

ग) यहां यह देखा जा सकता है कि अपीलकर्ता प्रत्यर्थागण के अधिवक्ता ने यह तर्क देने का प्रयास किया कि वादी ने मनमाने ढंग से मासिक किराया 2,500/- रुपये का दावा किया है, जबकि ट्रायल कोर्ट ने मासिक किराया 1000/- रुपये प्रति माह निर्धारित किया है, इसलिए, मुकदमा दायर किया जा सकता है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश की अदालत द्वारा निर्णय नहीं लिया गया क्योंकि यह आर्थिक क्षेत्राधिकार नहीं था। इस अदालत ने पाया कि सबसे पहले अतिरिक्त जिला न्यायाधीश की अदालत के पास मुकदमे पर विचार करने, सुनवाई करने और निर्णय लेने का अधिकारक्षेत्र है और आर्थिक क्षेत्राधिकार के मुद्दे पर, लिखित बयान में प्रत्यर्थागण द्वारा ऐसी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। दूसरे, वादी द्वारा किए गए मूल्यांकन के अनुसार मुकदमा जिला न्यायाधीश की अदालत के आर्थिक क्षेत्राधिकार के भीतर था। इस प्रकार, अपीलकर्ता प्रत्यर्थागण के वकील द्वारा उठाए गए तर्क को मामले के पृष्ठभूमि तथ्यों में, विशेष रूप से अपीलीय चरण में, माना नहीं जा सकता है।

मामले के इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए, मुद्दा संख्या 1 और 3 के निष्कर्षों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और इसकी पुष्टि की जाती है।

मुद्दा सं. 2 :

10. मुद्दा संख्या 2 वादी को उसके परिवार के लिए किराए के मकान की वास्तविक

और उचित आवश्यकता से संबंधित है। मामले में वादी संख्या 1 के रूप में उपस्थित हुआ और उसने कहा कि वह सेवा से सेवानिवृत्त हो गया है और किराए के मकान के अलावा अलवर में उसका कोई घर नहीं है। उसने कहा कि अलवर में गोविंद देव जी का एक मंदिर है, जिसमें वह और उनकी पत्नी, उनके भाई रहते हैं। उसने बताया कि मंदिर में आवास पहली मंजिल पर है, जहां उन्हें और उनकी पत्नी को सीढ़ियां चढ़ने-उतरने में काफी परेशानी और असुविधा का सामना करना पड़ता है। उन्होंने कहा कि उनके परिवार के रहने के लिए किराए का मकान जरूरी है। जिरह में उन्होंने स्वीकार किया कि जयपुर की सेठी कॉलोनी में उनका एक और मकान है, जहां उनका बेटा रहता है। उन्होंने स्वीकार किया कि कुछ समय के लिए वह और उनकी पत्नी जयपुर में भी रहते हैं और कुछ समय के लिए वे अलवर में मंदिर परिसर में रहते हैं। जिरह में उसने स्वीकार किया कि किराये के मकान के अलावा अलवर में कोई अन्य आवासीय मकान नहीं है। उन्होंने कहा कि मूल किरायेदार, जो अलवर निर्वाचन क्षेत्र के पूर्व विधायक, पूर्व सांसद थे, के साथ अच्छे संबंधों के कारण उन्होंने अपने जीवनकाल के दौरान बेदखली का मुकदमा दायर नहीं किया और उनकी मृत्यु के बाद जब उनके बेटे महेंद्र यादव वहां उस किराये के मकान में नहीं रहे और न ही उन्होंने किराया चुकाया, तो ही उन्होंने वर्तमान बेदखली का मुकदमा दायर किया। वादी संख्या 1 के बयानों की पुष्टि संख्या 2 शुभ राम, संख्या 3 रामशरण और वादी के पुत्र संख्या 4 बृजेन्द्र शरण शर्मा द्वारा की गई है। इन गवाहों ने यह भी कहा है कि वादी और उसकी पत्नी को मंदिर के प्रथम तल पर रहने में काफी कठिनाई का सामना करना पड़ता है। उन्होंने आगे कहा कि वादी और उसकी पत्नी अक्सर अलवर आते-जाते रहते हैं।

क) इसके खंडन में प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने कहा है कि वह अपने पिता की मृत्यु के बाद किराए के मकान में रहता है। उसने स्वीकार किया कि प्रत्यर्थागण क्रमांक 2 जयपुर में अपने मकान में रहती है। उसने स्वीकार किया कि वादी अलवर का वास्तविक निवासी है, लेकिन वह जयपुर में रहता है और जब अलवर आता है, तो वह मंदिर में रहता है, जो उसका निजी परिसर है। उसने आगे स्वीकार किया कि वादी के पास किराये के मकान के अलावा अलवर में कोई अन्य मकान नहीं है। प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने दावा किया कि वह एक वकील है और किराए के मकान में रहता है। उसने स्वीकार किया कि हालांकि उसने एलएलबी की डिग्री वर्ष

1978 में पूरी की, लेकिन उसने खुद को वर्ष 1995 में एक वकील के रूप में नामांकित किया और वर्ष 2000 में अलवर बार के सदस्य बना। हालांकि, उसने किसी भी ग्राहक का कोई कानूनी मामला नहीं लड़ा। प्रत्यर्थागण के गवाह संख्या 2 गिराज प्रसाद, संख्या 3 प्रमोद कुमार तथा संख्या 4 जगदीश प्रसाद ने संख्या 1 महेंद्र यादव के कथन का समर्थन किया कि उसके पास किराए के मकान के अलावा अलवर में रहने के लिए कोई घर नहीं है।

ख) मुकदमे के दौरान मूल वादी की मृत्यु हो गई, इसलिए उसकी पत्नी और बेटे द्वारा उसके कानूनी प्रतिनिधि के रूप में उन्हें प्रतिस्थापित किया गया और प्रथम अपील के लंबित रहने के दौरान वादी की पत्नी की भी मृत्यु हो गयी है। प्रत्यर्थागण-अपीलकर्ता के वकील ने यह मामला बनाने की कोशिश की कि चूंकि मूल वादी और उसकी पत्नी की मृत्यु हो चुकी है, इसलिए, बाद की घटना को देखते हुए किराए के घर की वास्तविक आवश्यकता समाप्त हो गई है और बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया जाना चाहिए।

ग) मुद्दा संख्या 2 के निष्कर्षों के अवलोकन पर, यह पता चलता है कि ट्रायल कोर्ट ने वादी और उसके गवाहों के बयानों पर विचार करने के बाद निष्कर्ष निकाला है कि वादी को अपने परिवार के लिए किराए के घर की जरूरत है और उसके पास किराए के घर और मंदिर के अलावा कोई आवासीय घर नहीं है। मंदिर का परिसर न तो उपयुक्त है और न ही वादी को अपना मकान अर्थात् जो मकान किराये पर है, होने के बावजूद मंदिर में रहने के लिए बाध्य किया जा सकता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों के आधार पर ट्रायल कोर्ट ने निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक अपना आराम पाने के लिए स्वतंत्र है और उसके पास अपने घर में रहने का विकल्प है। भले ही, मूल मकान मालिक की मृत्यु हो गई हो, उसके परिवार के लिए किराए के घर में रहने की आवश्यकता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ता है। **शांतिलाल बनाम चिमनलाल मगनलाल तेलवाला [एआईआर 1976 एससी 2358]** पर भरोसा जताया गया जिसमें इस अदालत ने कहा कि "मूल मकान मालिक की मृत्यु के

बाद, उसके परिवार का वरिष्ठ सदस्य उसकी जगह लेता है और अपने कब्जे और उसके परिवार के अन्य सदस्यों के कब्जे के लिए बेदखली के मुकदमे को जारी रखने में सक्षम है।" **कमलेश्वर प्रसाद बनाम प्रदुमंजू अग्रवाल [1997 डीएनजे (एससी) 196]** के मामले में यह माना गया था कि "मकान मालिक की मृत्यु पर वास्तविक आवश्यकता में चूक नहीं होती है और यही बात विधवा और बच्चों के मामले में भी लागू होगी। महत्वपूर्ण तारीख आवेदन दाखिल करने की है।"

ट्रायल कोर्ट ने निष्कर्ष निकाला कि वादी को जयपुर या मंदिर परिसर में रहने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता, जब वह अलवर में अपने घर में रहना चाहता है।

घ) यह अदालत सबसे पहले यह पाती है कि ट्रायल कोर्ट ने वादी के पक्ष में सद्भावना और उचित आवश्यकता के मुद्दे को समाप्त करने के लिए रिकॉर्ड पर साक्ष्य की सराहना में कोई क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि नहीं की है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के अनगिनत निर्णयों में यह कानून का स्थापित प्रस्ताव है कि मकान मालिक अपनी जरूरतों के लिए सबसे अच्छा न्यायाधीश है और न तो किरायेदार और न ही अदालत मकान मालिक को अपने आराम से समझौता करने के लिए मजबूर कर सकती है। यह मकान मालिक के लिए खुला है कि वह अपने आराम की तलाश करे और उसे किसी त्याग की आवश्यकता नहीं है। मौजूदा मामले में वादी के पास किराए के मकान के अलावा कोई अन्य मकान नहीं था। जयपुर में घर और अलवर में मंदिर को वादी के लिए उपलब्ध वैकल्पिक परिसर नहीं कहा जा सकता है। निर्विवाद रूप से वादी का किराये का मकान उसके परिवार के निवास हेतु आवश्यक था। वादी मकान मालिक द्वारा किराये के मकान की आवश्यकता दुर्भावनापूर्ण अथवा परोक्ष उद्देश्य से नहीं होना पाया गया है।

ड.) अब यह अछूता मामला नहीं रह गया है कि वादी मकान मालिक की आवश्यकता की जांच मुकदमे की शुरुआत की तारीख पर की जानी है और हालांकि बाद की घटनाओं पर विचार किया जा सकता है, लेकिन वादी मकान मालिक और उसकी पत्नी की मृत्यु मात्र से यह निष्कर्ष नहीं

निकलता है कि इसकी आवश्यकता है अपने परिवार के निवास के लिए वादी का दावा तब समाप्त हो जाएगा जब मूल किरायेदार और उसके कानूनी प्रतिनिधि, अपीलकर्ता संख्या 1, जो किराए के घर में रहते थे, किरायेदार के अधिकारों का निर्धारण करते हैं, उनकी मृत्यु हो गई है।

च) **महेन्द्र के. अग्रवाल बनाम विनय कुमार गुप्ता [(2010)15 एससीसी 574]** के मामले में शीर्ष अदालत ने कहा कि मकान मालिक के परिवार के सदस्यों की जरूरतों में मकान मालिक की वास्तविक जरूरत शामिल है और उस संबंध में आवासीय और गैर आवासीय परिसर के बीच कोई अंतर नहीं किया जा सकता है।

छ) **डी. शशि कुमार बनाम सुंदरराजन [(2019)9 एससीसी 282]** के मामले में शीर्ष अदालत ने कहा कि “एक बार जब मकान मालिक ने मामले की स्थापना पर किराए के परिसर की वास्तविक आवश्यकता स्थापित कर दी, तो यह न्यायिक प्रक्रिया समाप्त होने में समय व्यतीत होने के बावजूद बनी रहती है। कानूनी प्रणाली की सुस्ती के लिए मकान मालिक को दंडित नहीं किया जाना चाहिए और मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता तय करने की महत्वपूर्ण तारीख बेदखली के लिए आवेदन की तारीख है, जिसे इसके द्वारा दोहराया गया था।

ज) मकान मालिक इस बात से संतुष्ट होने के लिए **प्रतिमा देवी बनाम टी.बी. कृष्णन [(1996) 5 एससीसी 353]** पर भरोसा जताते हैं कि मकान मालिक उनकी आवासीय आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। **आत्मा एस.बरार बनाम मुख्तियार सिंह [एआईआर 2003 एससी 624]** के मामले में निर्णय में दी गई दलील पर भी भरोसा जताया गया है कि संपत्ति पर अपने कब्जे के लिए मकान मालिक बेदखली डिक्री का हकदार है। **अनिल बजाज बनाम. विनोद आहूजा [2014 एसएआर (सिविल) 660]** के मामले में दी गई दलील पर भी भरोसा किया गया है कि अन्य परिसरों से व्यवसाय करने से किरायेदार परिसर से बेदखल करने के उनके अधिकार का हनन नहीं हो सकता है, जब तक कि वह उक्त किरायेदार परिसर का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए करना चाहते

हैं। कमलेश्वर प्रसाद बनाम. प्रदुमंजू अग्रवाल (एआईआर 1997 एससी 2399) मामले का तर्क यह है कि मकान मालिक की मृत्यु पर व्यवसाय शुरू करने की वास्तविक आवश्यकता समाप्त नहीं होती है, क्योंकि व्यवसाय उसकी विधवा द्वारा चलाया जा सकता है।

ज) उपरोक्त तथ्यात्मक और कानूनी प्रस्ताव के विरोध में अपीलकर्ता के में वैकल्पिक परिसर था, तो किराए के घर में उसके परिवार के निवास की आवश्यकता को वास्तविक नहीं माना जा सकता है, जिसमें शीर्ष न्यायालय की न्यायिक घोषणाओं के मद्देनजर कोई बल नहीं है। ट्रायल कोर्ट ने इस तरह के विवाद को सही ढंग से खारिज कर दिया है और इस अदालत को भी ऐसे तर्कों में कोई ताकत नहीं दिखती है। सबसे पहले मंदिर के परिसर को निवास के लिए वैकल्पिक परिसर के रूप में नहीं माना जा सकता है। दूसरे, वादी और उसके गवाह ने कहा है कि वादी और उसकी पत्नी को मंदिर में पहली मंजिल पर रहने में असुविधा होती थी।

जहां तक वादी और उसकी पत्नी की मृत्यु की बाद की घटनाओं का सवाल है, वादी के परिवार के लिए किराए के घर की आवश्यकता में उसका बेटा भी शामिल है। इसलिए, मुकदमा दायर करने की तारीख पर मौजूद आवश्यकता को बाद की घटनाओं से समाप्त नहीं माना जा सकता है। प्रत्यर्थागण को कानूनी प्रक्रिया की धीमी गति का लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती, विशेष रूप से वर्तमान मामले में, जब वास्तव में अपीलकर्ता-प्रत्यर्थागण संख्या 1 का निधन हो गया है। और जैसे कि ऊपर चर्चा की गई है, अपीलकर्ता-प्रत्यर्थागण संख्या 2 के पास किराए के घर का कब्जा नहीं था।

इस प्रकार, उपरोक्त चर्चा का परिणाम यह है कि वादी मकान मालिक की उसके परिवार के लिए सद्भावना और उचित आवश्यकता के आधार पर ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित बेदखली का आदेश उपयुक्त और उचित है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। इसी बात की पुष्टि की गई है।

मुद्दा सं. 4:

11. तुलनात्मक कठिनाई से संबंधित मुद्दा संख्या 4 का निर्णय ट्रायल कोर्ट द्वारा वादी मकान मालिक के पक्ष में किया गया है। यह रिकॉर्ड में आया है कि प्रत्यर्थागण संख्या 1 महेंद्र यादव की पत्नी उत्तर प्रदेश में नौकरी करती थी, और प्रत्यर्थागण संख्या 1 भी अपनी पत्नी के साथ रहता था। प्रत्यर्थागण संख्या 1 ने यह दावा करके किराए के मकान की अपनी आवश्यकता को उचित ठहराने की कोशिश की कि वह अलवर में वकील है, लेकिन ऐसा तथ्य साबित नहीं हुआ क्योंकि उसने स्वीकार किया कि उसने अलवर में किसी भी ग्राहक का कोई मामला नहीं लड़ा। इसके विपरीत यह रिकॉर्ड में आया है कि वादी के पास अलवर में मंदिर परिसर के अलावा कोई अन्य वैकल्पिक घर नहीं है, जहां वह और पत्नी पहली मंजिल पर रहते हैं। इसके अलावा, यह भी प्रासंगिक कारक है कि प्रत्यर्थागण संख्या 1 लंबे समय तक किराए के घर में नहीं रहा और उसने किराए के घर की देखभाल की परवाह नहीं की। एक बार जब वादी की आवश्यकता वास्तविक और उचित पाई जाती है, तो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों की पृष्ठभूमि में तुलनात्मक कठिनाई भी वादी के पक्ष में खड़ी हो जाती है। ट्रायल कोर्ट ने वादी के पक्ष में इस मुद्दे का फैसला करते समय कोई अवैधता या क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि नहीं की है। इसी बात की पुष्टि की गई है।

मुद्दा सं. 5:

12. मुद्दा क्रमांक 5 प्रत्यर्थागण को किराये के मकान से आंशिक रूप से बेदखल करने से संबंधित है। सबसे पहले वादी मकान मालिक ने इस आशय का साक्ष्य प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थागण को किराए के मकान से आंशिक रूप से बेदखल करने से वादी की आवश्यकता पूरी नहीं होगी। दूसरे, प्रत्यर्थागण ने वादी के तर्क का खंडन करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया है। यह रिकॉर्ड में आया है कि यद्यपि मूल वादी और मूल किरायेदार के बीच अच्छे संबंध थे, तथापि, कानूनी कार्यवाही शुरू होने से पक्षों के बीच कड़वाहट पैदा हो सकती है। आवासीय घर में एक सामान्य प्रवेश द्वार है और आवासीय घर के आकार के अनुसार ट्रायल कोर्ट ने वादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए आंशिक बेदखली को उचित रूप से अस्वीकार कर दिया है। इसके अलावा, बाद की घटनाओं को ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यर्थागण संख्या 1 की मृत्यु हो गई है, और प्रत्यर्थागण संख्या 2 किराए के घर में नहीं रहता है, आंशिक बेदखली का मुद्दा बेमानी

हो जाता है। वादी की आवश्यकता को सदाशयता तथा उचित एवं तुलनात्मक कठिनाई को वादी के पक्ष में मानने के दृष्टिगत आंशिक बेदखली का मामला भी वादी के पक्ष में निर्णय दिया गया।

13 रिकॉर्ड से यह पता चलता है कि प्रत्यर्थागण वादी ने आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के तहत एक आवेदन दायर किया था ताकि रिकॉर्ड पर अतिरिक्त दस्तावेज रखे जा सकें, अर्थात् यह दिखाने के लिए कि किराए के घर का उपयोग नहीं किया गया था, किराए के घर के बिजली मीटर की रीडिंग की फोटो कॉपी और किराए के घर की तस्वीरें। लंबे समय तक और यह जीर्ण-शीर्ण अवस्था में पहुँच गया। हालाँकि, अपीलकर्ता प्रत्यर्थागण द्वारा आवेदन का उत्तर आवेदन के प्रकथनों से इनकार करते हुए दिया गया है, तथापि, प्रत्यर्थागण ने बिजली की खपत को साबित करने के लिए या यह साबित करने के लिए कि किराए का घर उपयोग में था और उचित उपयोग करने योग्य स्थिति में था, कोई जवाबी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। प्रत्यर्थागण संख्या 1 महेन्द्र यादव का निधन हो गया है, और हालांकि लिखित बयान में प्रत्यर्थागण संख्या 2 उमा यादव ने स्वीकार किया है कि वह किराए के मकान में नहीं रहती है और जयपुर में रहने के कारण उसके पास कोई मकान नहीं है, हालांकि, सीपीसी के आदेश 22 नियम 3 के तहत आवेदन में उसने दावा किया कि सेवानिवृत्ति के बाद वह किराए के घर में रहने लगी थी, विवरण और ठोस तथ्यों के बिना इस पर विश्वास नहीं किया जा सकता है। प्रत्यर्थागण क्रमांक 2 उमा यादव द्वारा अपने लिखित बयान के विपरीत लिया गया तर्क स्वीकार्य नहीं है। इस प्रकार, प्रत्यर्थागण संख्या 1 महेन्द्र यादव की मृत्यु के बाद, यह मानने की परिस्थितियां हैं कि आवासीय घर बिना किसी उपयोग के बंद पड़ा हुआ है। जहां तक वादी मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत अतिरिक्त दस्तावेजों का सवाल है, उन्हें साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं माना जा सकता है, हालांकि, वर्तमान मामले में किराए के घर का उपयोग न करने का कोई मुद्दा नहीं है, तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे पर पहले ही चर्चा की जा चुकी है और निर्णय लिया जा चुका है। वादी मकान मालिक का पक्ष अतिरिक्त दस्तावेज प्राथमिक रूप से साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं हैं। दस्तावेजों की अस्वीकार्यता को देखते हुए, यह अदालत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के तहत आवेदन की अनुमति देने के लिए इच्छुक नहीं है और इसे खारिज कर दिया गया है।

14. इस समय यह अदालत राजस्थान परिसर (किराए और बेदखली पर नियंत्रण)

अधिनियम, 1950 के उद्देश्यों और कारणों पर चर्चा करना चाहती है, जिसे किरायेदार को तुच्छ बेदखली से बचाने के उद्देश्य से सामाजिक कानून के एक भाग के रूप में प्रख्यापित किया गया था। साथ ही मकान मालिक के साथ न्याय करने और किरायेदार को बेदखल करने के उनके अधिकार पर प्रतिबंध से बचने के लिए कानूनी अधिकार पर विवाद के कारण कुछ लाभकारी प्रावधान कानून द्वारा बनाए गए हैं जो मकान मालिक को राहत देते हैं। किराया नियंत्रण कानून का उद्देश्य किरायेदार को बेदखल करने या किराए की दरों को अत्यधिक सीमा तक बढ़ाने के लालची मकान मालिक के आक्रामक तेवरों के खिलाफ पर्याप्त सुरक्षा के लिए किरायेदारों की आवश्यकताओं के बीच एक उचित संतुलन बनाना था।

शकुंतला बाई बनाम नारायण दास [(2004)5 एससीसी 772] के मामले में मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 को लागू करते समय पाया कि किराया नियंत्रण कानून की इस तरह से व्याख्या करने का कोई औचित्य नहीं है, जिसका मूल उद्देश्य बेईमानों मालिकों से किरायेदारों के उत्पीड़न को बचाना है। सका उद्देश्य आने वाले समय में मकान मालिकों को उनकी संपत्तियों से वंचित करना नहीं है।

सत्यवती शर्मा बनाम भारत संघ [(2008)5 एससीसी 287] शीर्ष न्यायालय ने कहा कि "यह कहना सामान्य है कि कोई कानून जो अपने अधिनियमन के समय काफी उचित और तर्कसंगत हो सकता है, समय बीतने के साथ और/या समय में आए परिवर्तन के कारण मनमाना, अनुचित और समानता के सिद्धांत का उल्लंघन करने वाला हो जाता है और भले ही किसी निश्चित समय पर ऐसे कानून की वैधता को बरकरार रखा गया हो, अदालत, बाद के मुकदमे में, उसे उस स्थिति में रद्द कर सकती है यदि यह पाया जाता है कि वर्गीकरण का औचित्य अस्तित्वहीन हो गया है।" निर्णय के पैरा 12 में शीर्ष अदालत ने इस प्रकार कहा:-

“12. आगे बढ़ने से पहले हम यह देखना जरूरी समझते हैं कि किराया नियंत्रण कानून की व्याख्या करते समय अदालत के दृष्टिकोण में एक निश्चित बदलाव आया है। 1950 से 1990 के दशक के प्रारंभ तक के निर्णयों के विश्लेषण से पता चलता है कि अधिकांश मामलों में अदालतें ऐसी व्याख्या के पक्ष में झुकी थीं जिससे किरायेदार को लाभ होगा -

मोहिंदर कुमार बनाम हरियाणा राज्य [(1985)4 एससीसी 221],

प्रभाकरण नायर बनाम टी.एन राज्य [(1987)4 एससीसी 238], डी.सी. भाटिया बनाम भारत संघ [(1995)1 एससीसी 104] और सी.एन. रुद्रमूर्ति बनाम के. बरकथुल्ला खान [(1998)8 एससीसी 275]। इन और अन्य मामलों में, अदालत ने लगातार माना कि प्रत्येक किराया नियंत्रण कानून का सर्वोपरि उद्देश्य किरायेदारों को मकान मालिकों द्वारा शोषण के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करना है जो बड़ी संख्या में निवास या व्यवसाय के लिए किराये पर मकान की भारी कमी की पृष्ठभूमि में लोगों की आवास की तत्काल आवश्यकता का अनुचित लाभ उठाना चाहते हैं। हालाँकि, बाद के निर्णयों में एक अलग प्रवृत्ति स्पष्ट रूप से देखी जा सकती है।

महाराष्ट्र राज्य बनाम सुपर मैक्स इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड [(2009)9 एससीसी 772] में उपरोक्त निर्णय का पालन किया गया है और यह माना गया है कि "हम सत्यवती शर्मा (सुप्रा) में व्यक्त विचारों की पुष्टि करते हैं और मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंधों के लिए अधिक संतुलित और उद्देश्यपूर्ण दृष्टिकोण की आवश्यकता पर जोर देते हैं। इसका मतलब यह नहीं है कि न्यायालय को मकान मालिक के पक्ष में झुकना चाहिए, बल्कि यह है कि अब इस धारणा के लिए कोई जगह नहीं है कि सभी किरायेदार, एक वर्ग के रूप में, विकट परिस्थितियों में हैं और सभी परिस्थितियों में उन्हें न्यायालय की सुरक्षा की सख्त जरूरत है।"

15. किराया अधिनियम के उद्देश्य और कारणों पर विचार करने के बाद, इस अदालत ने पाया कि मामले के दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में अपीलकर्ता संख्या 2 (प्रत्यर्थागण संख्या 2) उमा यादव, जिन्होंने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया कि वह न तो किराए के घर में निवास नहीं करती हैं और न ही व उनके कब्जे में है, किराया अधिनियम के संरक्षण की कोई आवश्यकता नहीं है। यह अदालत योग्यता के आधार पर उसकी पहली अपील को आगे बढ़ाने को उचित नहीं मानती है। इस प्रकार के वादियों को किसी भी अदालत के समक्ष अनुचित मुकदमेबाजी न करने के लिए मनाने के लिए अधिवक्ता परिषद के विद्वान सदस्यों से यह वैध अपेक्षा करना कुछ भी गलत नहीं है। यदि समय बीतने के साथ या मुकदमे की लंबी अवधि के कारण किसी मुकदमे ने अपनी योग्यता खो दी है, तो पक्षों को सलाह दी जानी चाहिए कि वे गुण-दोष के

आधार पर अनावश्यक रूप से ऐसी लंबी मुकदमेबाजी न करें, जिसमें अच्छे परिणाम के लिए अदालतों का अत्यधिक न्यायिक समय न लगे। न्यायिक अदालतों के प्रतिष्ठित और मूल्यवान समय का उपयोग वर्तमान मामले की भांति निरर्थक मुकदमेबाजी का फैसला करने के बजाय वास्तविक और वैध विवादों का फैसला करने के लिए किया जाना चाहिए। हालाँकि, यह वर्तमान प्रथम अपील लागत सहित खारिज करने योग्य है, तथापि, प्रथम अपील की प्रकृति में वर्तमान अपील होने के कारण, यह अदालत कोई भी लागत लगाने से बच रही है।

16. यहां ऊपर की गई चर्चा के परिणामस्वरूप, यह वर्तमान पहली अपील बिना किसी बल के और बिना किसी योग्यता के है, इसलिए इसे लागत के किसी भी आदेश के बिना इसे खारिज कर दिया जाता है।

17. स्थगन आवेदन और कोई अन्य लंबित आवेदन (आवेदन), यदि कोई हो, का भी निपटारा कर दिया जाएगा।

18. निचली अदालत का रिकॉर्ड तुरंत वापस भेजा जाए।

(सुदेश बंसल), न्यायमूर्ति

Arn/77

टिप्पणी: इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया गया है, जिसे फर्म के निदेशक डॉ. वी. के. अग्रवाल, द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।