

राजस्थानउच्चन्यायालय, जयपुरपीठ

एकलपीठ सिविल प्रथम अपील संख्या 270/2005

1. श्रीमती शारदा देवी पुत्री श्री रामचन्द्र वर्मा पत्नी श्री दौलतराम वर्मा उम्र 50 वर्ष, निवासी खेतड़ी नगर कॉपर हाउस 3 डी सेक्टर हाउस संख्या 250 हाट बाजार काई पास, कॉपर खेतड़ी नगर, जिला झुंझुनू।
2. वेद प्रकाश पुत्र स्वर्गीय श्री रामचन्द्र वर्मा, निवासी चिड़ावा गली डालमियों की प्रदीप प्रिंटर्स काई पास मेन बाजार, चिड़ावा, जिला झुंझुनू।
3. धर्मवीर पुत्र स्वर्गीय श्री रामचन्द्र वर्मा, निवासी शिव डेकोरेशन गांधी चौक काई पास, चिड़ावा तहसील चिड़ावा, जिला झुंझुनू।
4. रमेश पुत्र स्वर्गीय श्री रामचन्द्र वर्मा, निवासी चिड़ावा गांधी चौक डालमियों काई कुई काई पास, चिड़ावा, जिला झुंझुनू।
5. विजेन्द्र पुत्र स्वर्गीय श्री रामचन्द्र वर्मा, उम्र 35 वर्ष, निवासी गांधी चौक डालमियों काई जुआई काई पास, चिड़ावा, तहसील चिड़ावा, जिला झुंझुनू।

----प्रत्यर्थी-अपीलार्थीगण

बनाम

भगवती प्रसाद डालमियां पुत्र स्वर्गीय श्री लक्ष्मी चंद डालमियां, निवासी चिड़ावा तहसील चिड़ावा जिला, झुंझुनू वर्तमान में निवासी 6 साउथ एंड पार्क कलकत्ता (पश्चिम बंगाल) पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से श्री जगदीश प्रसाद शाह उम्र 55 वर्ष, पुत्र स्वर्गीय श्री

अपीलार्थी (गण) की ओर से : श्री एम.एम. रंजन, वरिष्ठ अधिवक्ता,
श्री रोहन अग्रवाल द्वारा सहायता प्रदान की
गई।

प्रत्यर्थी (गण) की ओर से : श्री आलोक गर्ग।

माननीय न्यायमूर्ति सुदेश बंसल

आदेश

आदेश सुरक्षित करने की तारीख : 01/08/2022

आदेश उच्चारित करने की तारीख : 22/08/2022

न्यायालय द्वारा:

रिपोर्टबल

1. सीपीसी की धारा 96 के तहत यह पहली अपील अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) संख्या 3, झुंझुनू द्वारा मुकदमा संख्या (68/97, 30/99) 197/2003 में पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 23.2.2005 के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा और जिसके तहत बेदखली का मुकदमा और प्रत्यर्थी-अपीलार्थीगण के विरुद्ध किराए की वसूली का आदेश दिया गया है।

2. रिकॉर्ड से निकाले गए मामले के तथ्य यह हैं कि प्रत्यर्थी-वादी (इसके बाद 'वादी') के पास वार्ड संख्या 20, डालमियों का कुआ, चिड़ावा के पास पूर्व की ओर एक नोहरा है, जिसमें दो कमरे, रसोई, बरामदा, शौचालय बाथरूम का निर्माण किया गया, जिसेवाद पत्र

और उस पर कब्जा कर लिया। जबकि प्रत्यर्थी के अनुसार नोहरे में अन्य हिस्से वाले दोनों कमरों को वादी के पिता ने वर्ष 1967 में 45/- रुपये प्रतिमाह की दर से किराये पर दिया था और किरायेदारी मौखिक है। ट्रायल कोर्ट ने मुद्दे संख्या 2 और 4 का निर्णय करते हुए निष्कर्ष निकाला है कि दो कमरे, रसोई, बरामदा, शौचालय और बाथरूम सहित पूरा नोहरा किराए पर दिया गया था और यह 1967 से 45/- रुपये प्रतिमाह की दर से प्रत्यर्थी के किरायेदारी में है।

3. वादी ने 25-11-1997 को राजस्थान परिसर (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1960 (इसके बाद 'किराया अधिनियम') के प्रावधानों को लागू करते हुए डिफॉल्ट और उसकी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किराए की वसूली और बेदखली के लिए वर्तमान सिविल मुकदमा दायर किया डिफॉल्ट के लिए यह कहा गया था कि प्रत्यर्थी ने पिछले पंद्रह वर्षों और पांच महीनों से किराया नहीं चुकाया है, इस प्रकार उसने डिफॉल्ट किया है, हालांकि चूंकि कानून के अनुसार वादी केवल तीन वर्षों के लिए बकाया किराए का दावा कर सकता है, इसलिए वादी ने मुकदमा दायर करने से पहले केवल तीन वर्षों के लिए उचित बकाया किराया के लिए प्रार्थना की। वास्तविक आवश्यकता के आधार पर वादी ने अनुरोध किया कि वह शहर चिड़ावा का स्थायी निवासी है और व्यवसाय के उद्देश्य से वह कोलकाता में रहता है। हालांकि, वह गाहे-बगाहे चिड़ावा आते रहते थे। पहले जब नोहरे में एक कमरा वादी के कब्जे में था, तो वह उसमें रहता था, लेकिन चूंकि प्रत्यर्थी ने उस कमरे पर कब्जा कर लिया है, इसलिए अब वादी के पास चिड़ावा में रहने और निवास के लिए अपना कोई अन्य स्थान नहीं है। यह तर्क दिया गया कि वादी का स्वास्थ्य अस्वस्थ हो गया है और उसे अपने स्वास्थ्य को ठीक करने के लिए अपने निवास के लिए सूट परिसर की आवश्यकता है। वादी ने चिड़ावा में अपना कोई अन्य परिसर नहीं होने के कारण अपनी कठिनाई का भी अनुरोध किया। वादी ने प्रत्यर्थी को उचित किराया मांगने और वाद परिसर खाली करने के लिए दिनांक 6-6-199 को एक विधिक नोटिस देने के लिए कहा, लेकिन उसका उत्तर नहीं दिया गया, इसलिए, वर्तमान

निर्माणों सहित पूरा नोहरा शुरू से ही किरायेदारी में है। डिफॉल्ट और वास्तविक आवश्यकता के आधारों को अस्वीकार कर दिया गया। प्रत्यर्थी ने बचाव में कहा कि वादी एक संपन्न व्यक्ति है और उसका कोलकाता में फलता-फूलता व्यवसाय है और वह कई वर्षों से वहीं रहता है। उनके पास चिड़ावा में भी रहने का वैकल्पिक स्थान है। प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि प्रश्नगत नोहरे के पश्चिम की ओर वादी का एक और नोहरा खाली पड़ा है और आगे वादी की चिड़ावा में एक पैतृक हवेली है, इसलिए यदि वादी वापस आकर चिड़ावा में रहना चाहता है, तो वह किसी और नोहरा और हवेली में रह सकता है। वादी की आवश्यकता पर दुर्भावनापूर्ण होने का आरोप लगाया गया था। प्रत्यर्थी ने कहा कि वह सेवा से सेवानिवृत्त हो चुका है और उसके पास चिड़ावा में रहने के लिए कोई अन्य स्थान नहीं है। मकान मालिक की तुलनात्मक कठिनाई से इनकार करते हुए, उन्होंने कहा कि चिड़ावा में सूट परिसर जैसा कोई अन्य वैकल्पिक परिसर उन्हें 1000 रुपये प्रतिमाह से कम किराए पर उपलब्ध नहीं होगा, जबकि सूट परिसर मात्र 45/- रुपये प्रतिमाह किराये की दर से उनकी किरायेदारी में जारी है। इसलिए यदि बेदखली का आदेश पारित किया जाता है, तो प्रत्यर्थी को अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा। वादी द्वारा जारी नोटिस दिनांक 6-6-1997 को प्राप्त करना स्वीकार कर लिया गया था, लेकिन दोषपूर्ण होने के कारण उसका उत्तर नहीं दिया गया। अंततः उन्होंने मुकदमा अपास्त करने की प्रार्थना की।

5. पक्षों की दलीलों के अनुसार, यह एक स्वीकृत तथ्य है कि प्रत्यर्थी के पिता ने वर्ष 1967 में प्रश्नगत परिसर को 45/- रुपये प्रतिमाह की दर से किराए पर लिया था और किराए की दर वर्तमान में भी वही है।

6. बेदखली मुकदमे की सुनवाई के दौरान, प्रत्यर्थी की 7-7-2003 को मृत्यु हो गई और उसके प्राकृतिक उत्तराधिकारी विधिक प्रतिनिधि होने के कारण प्रत्यर्थी संख्या 1/1 से 1/5 के रूप में रिकॉर्ड में आए। जहां तक प्रत्यर्थी संख्या 1/1, 1/3 और 1/4 का प्रश्न है, वे सेवा के बावजूद उपस्थित नहीं हुए, इसलिए उनके विरुद्ध पूर्व पक्ष द्वारा मुकदमा चलाया गया।

दूसरा, क्या प्रत्यर्थी ने वादी के पैरा संख्या 5 में उल्लिखित हिस्से पर अवैध रूप से कब्जा कर लिया है, और वादी उसी क्षेत्र पर कब्जा करने और प्रत्यर्थी को बेदखल करने का पात्र है?

तीसरा, क्या वादी मुकदमा दायर होने तक तीन वर्ष का किराया 1620/- रुपये पाने का पात्र है?

चौथा, क्या वादी उस हिस्से के उपयोग और कब्जे के रूप में 400/- रुपये प्रतिमाह के व्यक्तिगत लाभ का पात्र है जिस पर प्रत्यर्थी द्वारा अवैध रूप से कब्जा किया गया था?

पांचवां, क्या वादी को अपने निवास के लिए प्रश्नगत परिसर की उचित और वास्तविक आवश्यकता है?

छठा, क्या प्रश्नगत परिसर खाली न करने की स्थिति में वादी को प्रत्यर्थी की तुलना में अधिक तुलनात्मक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा?

सातवां, क्या वादी ने कार्रवाई के विभिन्न कारणों के लिए मुकदमा दायर किया है, जिसका निर्णय एक मुकदमे में नहीं किया जा सकता है?

आठवां, क्या न्यायालय को मुकदमा सुनने का क्षेत्राधिकार है?

नौवां, क्या अदा की गई कोर्ट फीस कम है, इसलिए मुकदमा अपास्त किए जाने योग्य है?

दसवां, क्या मुकदमा सीमा से परे है?

ग्यारहवाँ, राहत?

8. यहां यह नोट करना प्रासंगिक है कि चूंकि वर्तमान बेदखली मुकदमे में डिफॉल्ट का आधार शामिल था, इसलिए, दिनांक 1-12-1999 के आदेश के तहत किराया अधिनियम की धारा 13(3) के अनुसार अनंतिम किराया निर्धारित किया गया था। प्रत्यर्थी किराए का

लंबित रहने के दौरान प्रत्येक आगामी महीनों में से 1 से 15 के बीच नियमित रूप से भविष्य के महीनों के लिए 45/- रुपये की दर से मासिक किराया भी भुगतान करने का निर्देश दिया गया था। प्रत्यर्थी ने आदेश का अक्षरशः अनुपालन नहीं किया और किराया जमा करने में चूक की, और इसलिए, वादी द्वारा किराया अधिनियम की धारा 13(5) के तहत आवेदन दायर किया गया था; आवेदन दिनांक 18-9-2001 के आदेश द्वारा अपास्त कर दिया गया था, क्योंकि वर्तमान मुकदमा 14-3-2000 को डिफॉल्ट रूप से अपास्त कर दिया गया था, और 26-8-2000 को बहाल किया गया था, इसलिए, ट्रायल कोर्ट ने इसके लिए प्रत्यर्थी को अवधिलाभ दिया। हालाँकि, रिकॉर्ड के अनुसार ऐसा प्रतीत होता है कि उस अवधि के अलावा, जिस दौरान मुकदमा चला डिफॉल्ट में बर्खास्त रहा, प्रत्यर्थी ने बाद की अवधि के लिए भी देरी से किराया जमा किया। निम्नानुसार मासिक किराया भुगतान में देरी हुई:-

6-2-2000 से 5-3-2000, 8-3-2000 को जमा किये गये;

6-3-2000 से 5-7-2000, 30-6-2000 को जमा किये गये;

6-7-2000 से 5-10-2000, 17-10-2000 को जमा किये गये;

6-10-2000 से 5-11-2000, 10-11-2000 को जमा किये गये;

6-5-2001 से 5-6-2001, 3-7-2001 को जमा किये गये;

6-5-2002 से 5-6-2002, 17-10-2002 को जमा किये गये;

इसलिए, यद्यपि किराया अधिनियम की धारा 13(5) के तहत आवेदन अपास्त कर दिया गया है और प्रत्यर्थी का बचाव अपास्त नहीं किया गया है, तथापि, अनंतिम किराए के आदेश का अनुपालन न करने और नियमित रूप से मासिक किराए के भुगतान में चूक करने के कारण किराया अधिनियम की धारा 13(4) के तहत आवश्यक है कि प्रत्यर्थी किराया अधिनियम की धारा 13(6) के तहत पहले डिफॉल्ट के लाभ के लिए पात्रता का दावा नहीं कर सकता है।

डीडब्ल्यू.2 सत्य नारायण, डीडब्ल्यू.3 फूल सिंह, और डीडब्ल्यू.4 विजेन्द्र से पूछताछ की।

10. ट्रायल कोर्ट ने दोनों पक्षों के मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया।

10.1 मुद्दे संख्या 1 और 3, डिफॉल्ट और बकाया किराए की वसूली के संबंध में, एक साथ विचार किया गया और इस तथ्य पर विचार किया गया कि दिनांक 1-12-1999 के आदेश के तहत, प्रत्यर्थी को 4 वर्ष 11 माह और 10 दिनों का किराया ब्याज सहित भुगतान करने का निर्देश दिया गया था। प्रत्यर्थी द्वारा जगदीश प्रसाद को 15-12-1999 को 45/- रुपये प्रतिमाह की दर से 3070/- रुपये का भुगतान किया गया, प्रश्नगत परिसर का किराया था रुपये 45/- प्रतिमाह का आदेश दिनांक 1-12-1999 को अंतिम बना दिया गया और प्रत्यर्थी को मासिक किराया भुगतान करने में चूक करना पाया गया। मुद्दों का निर्णय वादी के पक्ष में और प्रत्यर्थी के विरुद्ध किया गया।

10.2 मुद्दा संख्या 2 और 4 प्रत्यर्थी द्वारा 7-2-1997 को ताला तोड़कर एक कमरे पर अनधिकृत कब्जा करने और प्रतिमाह 400/- रुपये के मासिक लाभ का दावा करने से संबंधित है, जिसे वादी के विरुद्ध रखा गया है। वादी की ओर से इन मुद्दों के निष्कर्षों के संबंध में कोई प्रति आपत्ति नहीं है और न ही पहली अपील पर सुनवाई के दौरान कोई तर्क उठाया गया है, इसलिए, ये दोनों मुद्दे वर्तमान अपील में विचार के लिए नहीं आते हैं।

10.3. वादी की सद्भावना और उचित आवश्यकता तथा तुलनात्मक कठिनाई से संबंधित मुद्दे संख्या 5 और 6 का निर्णय वादी के पक्ष में और प्रत्यर्थी के विरुद्ध किया गया।

10.4 मुद्दा क्रमांक 7, जो एक से अधिक कारणों में शामिल होने से संबंधित है और जिसका निर्णय एक मुकदमे में नहीं किया जा सकता है, को प्रत्यर्थी के विरुद्ध ठहराया गया है, लेकिन उसने वर्तमान प्रथम अपील में उक्त मुद्दे के निष्कर्षों पर हमला नहीं किया है, इसलिए, मुद्दा क्रमांक 7 भी विचार के दायरे में नहीं आता।

10.5 मुद्दा क्रमांक 8, ट्रायल कोर्ट के क्षेत्राधिकार से संबंधित, प्रत्यर्थी द्वारा ट्रायल कोर्ट के समक्ष नहीं उठाया गया था, इसलिए, यह भी विचाराधीन नहीं है।

10.7 परिसीमा से संबंधित मुद्दा क्रमांक 10 का निर्णय प्रत्यर्थी के विरुद्ध किया गया है।

10.8. बहस के दौरान, प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने इन मुद्दों के निष्कर्षों को चुनौती नहीं दी है, इसलिए, वर्तमान प्रथम अपील में इस न्यायालय द्वारा मुद्दे संख्या 7, 8, 9 और 10 पर विचार नहीं किया जाता है।

11. वादी के पक्ष में मुद्दा क्रमांक 1 और 3 और 5 और 6 के निर्णयों के मद्देनजर, ट्रायल कोर्ट ने दिनांक 23-2-2005 के निर्णय के तहत मुकदमे का निर्णय सुनाया और डिफॉल्ट और सद्भावना और उचित आवश्यकता के आधार पर प्रत्यर्थी के विरुद्ध बेदखली का डिक्री पारित किया और परिणामस्वरूप निर्देशित किया कि प्रत्यर्थी को किराए का परिसर खाली करना होगा।

12. पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना और आक्षेपित निर्णय और डिक्री के साथ-साथ रिकॉर्ड पर उपलब्ध अन्य सामग्री का अवलोकन किया गया।

13. बेदखली के लिए आक्षेपित डिक्री डिफॉल्ट और वास्तविक आवश्यकता के आधार पर पारित की गई है, इसलिए, वर्तमान अपील में प्रत्यर्थी अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा मुद्दे संख्या 1 और 3 और 5 और 6 के निष्कर्षों पर बल दिया गया है।

मुद्दा संख्या 1 और 3:

14. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि ट्रायल कोर्ट इस मामले के इस पहलू पर विचार करने में विफल रहा कि 14-3-2000 को मुकदमा डिफॉल्ट रूप से अपास्त कर दिया गया था। उसके बाद, प्रत्यर्थी ने वादी की पावर ऑफ अटॉर्नी के लिए किराया जमा किया, जिसने उसने स्वीकार करने से इनकार कर दिया। इसके बाद किराया अधिनियम की धारा 19क और 19गग के तहत किराया अदालत में जमा कराया गया। वादी ने अधिनियम 1950 की धारा 13(5) के तहत आवेदन प्रस्तुत किया, लेकिन उसे 3-11-2000 को अपास्त कर दिया गया, इसलिए, प्रत्यर्थी को इस अवधि के लिए किराया जमा नहीं करने और अनंतिम निर्धारण के आदेश का अनुपालन न करने के लिए डिफॉल्टर नहीं

डिफॉल्टर माना जाता है। वादी ने अपने साक्ष्य में कहा है कि प्रत्यर्थी ने पिछले 18 वर्षों से किराया नहीं दिया है और चूक की है। प्रत्यर्थी द्वारा उससे कोई जिरह नहीं की गई और न ही इस अवधि के लिए प्रत्यर्थी द्वारा किराए का भुगतान करने के बारे में वादी को कोई सुझाव दिया गया। डीडब्ल्यू.1 रामचन्द्र वर्मा ने स्वीकार किया है कि उन्होंने पिछले 20 वर्षों से कोई किराया नहीं दिया है। ट्रायल कोर्ट ने दिनांक 1-12-1999 के आदेश द्वारा 25-11-1994 से अनंतिम किराया निर्धारित किया अर्थात् 25-11-1997 को मुकदमा दायर होने से तीन वर्ष पहले की तारीख से, और प्रत्यर्थी ने 1-12-1999 के आदेश को स्वीकार कर लिया है। इस प्रकार छह माह से अधिक समय तक किराया भुगतान में चूक रिकार्ड से स्पष्ट है। प्रत्यर्थी ने ट्रायल कोर्ट द्वारा अनंतिम किराए के निर्धारण पर विवाद नहीं किया है और इस अवधि के लिए किराए का भुगतान न करने पर भी विवाद नहीं किया है, इसलिए डिफॉल्ट सिद्ध हुआ। ट्रायल कोर्ट ने डिफॉल्ट के मुद्दे पर अंतिम निर्णय लेते हुए दिनांक 1-12-1999 के आदेश की पुष्टि की। प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने भी अपनी दलीलों के दौरान डिफॉल्ट के मुद्दे पर जिरह नहीं की है, हालांकि, उन्होंने तर्क दिया कि ट्रायल कोर्ट ने प्रत्यर्थी को पहले डिफॉल्ट का लाभ नहीं देकर गलती की है।

16. किरायेदार किराया अधिनियम की धारा 13(6) के तहत पहली चूक का लाभ पाने का पात्र है, यदि वह अनंतिम किराए के आदेश का अनुपालन करता है और किराए की धारा 13(4) के आदेश के अनुसार किराया देना जारी रखता है। वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी मुकदमे के लंबित रहने के दौरान अर्थात् निम्नलिखित अवधि के लिए किराए के भुगतान में निर्विवाद रूप से चूक की गई:

6-2-2000 से 5-3-2000, 8-3-2000 को जमा किया गया;

6-3-2000 से 5-7-2000, 30-6-2000 को जमा किया गया;

6-7-2000 से 5-10-2000, 17-10-2000 को जमा किया गया;

6-10-2000 से 5-11-2000, 10-11-2000 को जमा किया गया;

दिया गया था, हालांकि इसे 26-8-2000 को बहाल कर दिया गया था, और इस अवधि को छोड़कर, प्रत्यर्थी ने बाद की अवधि के लिए मासिक किराया जमा करने में भी चूक की है। इसलिए, एक बार जब प्रत्यर्थी ने किराया अधिनियम की धारा 13(4) की अनिवार्य आवश्यकता के अनुसार मासिक किराया जमा नहीं किया है, तो वह पहले डिफॉल्ट के लाभ का दावा करने का पात्र नहीं है। यद्यपि प्रत्यर्थी के बचाव को समाप्त करने के लिए किराया अधिनियम की धारा 13(5) के तहत वादी द्वारा दायर आवेदन को ट्रायल कोर्ट ने 18-9-2001 को अपास्त कर दिया था, तथापि, केवल धारा 13(5) के तहत वादी के आवेदन को अपास्त करने के कारण किराया अधिनियम के अनुसार, प्रत्यर्थी पहली चूक के लाभ का दावा नहीं कर सकता है।

18. किराया अधिनियम की धारा 13 का प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार है:

13. किरायेदारों की बेदखली--(1) किसी भी कानून या अनुबंध में निहित किसी भी बात के होते हुए, कोई भी अदालत कोई डिक्री पारित नहीं करेगी; या किसी मकान मालिक के पक्ष में किरायेदार को तब तक बेदखल करने का कोई आदेश नहीं देगी, चाहे डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा, जब तक वह इस अधिनियम द्वारा स्वीकार्य पूरी सीमा तक किराया देने के लिए तैयार और इच्छुक हो, और जब तक कि वह संतुष्ट न हो कि—

(2) X X X

(3) X X X

(4) किरायेदार न्यायालय में किराया जमा करेगा या मकान मालिक को उप-धारा (3) के तहत न्यायालय द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान ऐसे निर्धारण की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, या ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जो तीन माह से अधिक नहीं हो, उसका भुगतान करेगा जिसे, न्यायालय द्वारा बढ़ाया जा सकेगा। किरायेदार भी न्यायालय में किराया जमा करना जारी रखेगा या मकान मालिक

(3) के तहत न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया था, बढ़ाया जा सकेगा।

(5) X X X

(6) यदि कोई किरायेदार उप-धारा (4) के अनुसार किराया जमा करता है या उसका भुगतान करता है, तो उप-धारा (1) के खंड (क) में निर्दिष्ट आधार पर बेदखली के लिए कोई डिक्री उसके विरुद्ध न्यायालय द्वारा पारित नहीं की जाएगी:

बशर्ते कि कोई किरायेदार इस उप-धारा के तहत किसी भी राहत का पात्र नहीं होगा, यदि उसने ऐसे किसी आवास के संबंध में धारा 13-क के तहत ऐसा लाभ या लाभ प्राप्त किया है, और यदि वह फिर से छह माह तक उस आवास के किराए के भुगतान में चूक करता है।

19. किराया अधिनियम की धारा 13(6) के प्रावधानों के अवलोकन से पता चलता है कि डिफॉल्ट के आधार पर डिफॉल्टर पाए गए प्रत्यर्थी किरायेदार के विरुद्ध डिक्री पारित नहीं की जाएगी, यदि किरायेदार किराया अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा 4 की अपेक्षा के अनुसार किराए का भुगतान करना जारी रखता है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने **शिव दत्त जड़िया बनाम गंगा देवी [(2002)3 एससीसी 189]**के मामले में देखा है कि किरायेदार के लिए अपील के दौरान भी किराया अधिनियम की धारा 13(4) के आदेश का अनुपालन आवश्यक है, क्योंकि आम तौर पर अपील मुकदमे की निरंतरता है। **नसीरुद्दीन बनाम सीता राम अग्रवाल [(2003)2 एससीसी 577]**के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने माना है कि परिसीमन अधिनियम की धारा 5 का प्रावधान किराया अधिनियम की धारा 13(4) के तहत निर्धारित अवधि से अधिक किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए लागू नहीं है।

20. वर्तमान मामले में रिकॉर्ड से ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी किरायेदार ने देरी से किराया जमा किया है, जो कि किराया अधिनियम की धारा 13(4) के तहत निर्धारित अवधि से अधिक है। प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा किराया अधिनियम की उप-धारा 13(4) का अनुपालन न किया जाना भुगतान , में हुई देरी की अवधि को देखने पर स्पष्ट है जैसा कि

पुष्टि की जाती है।

मुद्दा संख्या 5 और 6

21. ये मुद्दे, सद्भावना और उचित आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई से संबंधित हैं, ट्रायल कोर्ट द्वारा वादी के पक्ष में और प्रत्यर्थी के विरुद्ध तय किए गए हैं। इस न्यायालय ने इस संबंध में पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों की सराहना करते हुए ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों पर विचार किया है।

21.1 वादी भगवती प्रसाद डालमिया पीडब्ल्यू.1 के रूप में उपस्थित हुए और अपना परीक्षण किया, उन्होंने बताया कि वह चिड़ावा के स्थायी निवासी हैं और चिरावा में उनके निवास के लिए वाद परिसर के अलावा कोई अन्य घर नहीं है। उन्होंने कहा कि उनकी तबीयत खराब है और वह रक्तचाप और हृदय रोग से पीड़ित हैं। प्रदूषण के कारण कोलकाता का वातावरण उनके स्वास्थ्य के लिए उपयुक्त नहीं है और उनके स्वास्थ्य में सुधार के लिए चिड़ावा का प्रदूषित वातावरण उनके लिए उपयुक्त है, और इसलिए, डॉक्टर की सलाह के अनुसार उन्हें वाद परिसर की आवश्यकता है। उन्होंने कहा कि जब भी वह चिड़ावा आते हैं तो उन्हें अपने दोस्तों या रिश्तेदारों के यहां रुकना पड़ता है, इसलिए उनके और उनके परिवार के सदस्यों के रहने के लिए वाद परिसर की आवश्यकता है। जिरह में उन्होंने स्पष्ट किया कि वाद परिसर के पश्चिमी तरफ से सटे नोहरे का उपयोग मवेशियों को बांधने और चारा और उनके गोबर डालने के लिए किया जाता है। वहां टीनशेड का ढांचा है और नोहरा लंबे समय से खाली पड़ा है और वह नोहरा वादी और उसके परिवार के सदस्यों के रहने के लिए उपयुक्त नहीं है। वह चिड़ावा में कोई पुश्तैनी हवेली होने से साफ इनकार किया। वह बताया कि कोलकाता में भी उनका अपना मकान नहीं है, बल्कि वे किराये पर रहते हैं। उन्होंने आगे स्पष्ट किया कि कोलकाता में नमी के कारण उन्हें अस्थमा हो गया और डॉ. एस भट्टाचार्य ने उन्हें सूखी जगह और प्रदूषित वातावरण में रहने की सलाह दी। उन्होंने कहा कि जब भी वह चिड़ावा आते हैं तो उन्हें बनवारी लाल,

है। इस प्रकार, यदि प्रत्यर्थी द्वारा वाद परिसर खाली कर दिया जाता है तो उसे कोई कठिनाई नहीं होगी, इसके विपरीत वाद परिसर खाली न करने के कारण वादी को अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा।

21.2 पीडब्ल्यू.2 बजरंग लाल ने कहा कि वादी अक्सर चिड़ावा आता है और उसे अपने दोस्तों और रिश्तेदारों के घर पर रहना पड़ता है क्योंकि उसका अपना घर, वाद परिसर खाली नहीं है। उन्होंने कहा कि प्रत्यर्थी के बेटे के बेटों को अन्य वैकल्पिक घर मिल गए हैं और वे वहां रहते हैं।

21.3 वादी के पावर ऑफ अटॉर्नी पीडब्ल्यू.3 जगदीश प्रसादगवाह के रूप में उपस्थित हुए और पावर ऑफ अटॉर्नी प्रदर्शित की (प्रदर्श 7)। उन्होंने कहा कि वादी कोलकाता में अस्वस्थ हो गया है और वादी और उसके परिवार के सदस्यों के निवास के लिए वाद परिसर की आवश्यकता है। वादी को अपने स्वास्थ्य को पुनः प्राप्त करने के लिए चिड़ावा में निवास करना आवश्यक है। उन्होंने कहा कि वादी के पास चिड़ावा में कोई अन्य घर नहीं है और जब भी वह चिड़ावा आता है, तो उसे अपने दोस्तों और रिश्तेदारों के घरों में रहना पड़ता है। जिरह में उन्होंने स्पष्ट किया कि वाद से सटे नोहरा में परिसर में एक टिन-शेड संरचना है और इसका उपयोग मवेशीखाने के लिए किया जाता है जैसे मवेशियों के लिए तथा चारा व गोबर डालने के लिए। उन्होंने कहा कि वह वाद परिसर से 200 गज की दूरी पर रहते हैं।

21.4 पीडब्ल्यू.4 श्याम सुंदर ने अपने बयान में कहा कि वादी का स्वास्थ्य कोलकाता में ठीक नहीं है और जब भी वह चिड़ावा आता है, तो वह अपने दोस्तों और रिश्तेदारों के घरों में रहने के लिए बाध्य होता है। अपनी जिरह में उन्होंने कहा कि वाद परिसर के पश्चिमी हिस्से में नोहरा छोटा है और उसमें टिन-शेड संरचना का उपयोग मवेशियों को बांधने के लिए किया जाता है और नोहरा वादी के निवास के लिए उपयुक्त नहीं है।

21.5 पीडब्ल्यू.5 चिरंजी लाल शर्मा ने कहा कि वादी अपने व्यापार के सिलसिले में

चिड़ावा में पैतृक हवेली है। उन्होंने कहा कि सूट परिसर से सटा हुआ नोहरा निवास के लिए उपयुक्त नहीं है।

21.6 खंडन करते हुए डीडब्ल्यू.1 में रामचन्द्र वर्मा ने कहा कि वादी कोलकाता में अपना व्यवसाय करता है और वहीं रहता है, तथापि, उन्होंने स्वीकार किया कि वादी वर्ष में एक बार चिड़ावा आता है। जिरह में उसने स्वीकार किया कि वह वर्ष 1982 में सेवा से सेवानिवृत्त हो चुका है और फुलेरा का स्थायी निवासी है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि फुलेरा में उनकी पुश्तैनी हवेली स्थित है। उन्होंने स्वीकार किया कि उनके चार बेटे हैं, एक बेटा पिलानी में रहता है और दुकान चलाता है, दूसरा बेटा धर्मवीर चिड़ावा में रहता है और चौधरी ट्रांसपोर्ट में काम करता है, जिसका अपना घर है। डीडब्ल्यू.1 ने वादी के खराब स्वास्थ्य के बारे में अनभिज्ञता व्यक्त की है और कहा है कि उसे नहीं पता कि वादी कब चिड़ावा आता है और कहां रहता है। उसे बताया गया कि वादी जब भी चिड़ावा आता है, तो उसे अपने मित्रों एवं रिश्तेदारों अर्थात् श्याम सुन्दर, चिरंजी लाल, बजरंग लाल एवं श्याम सुन्दर डालमिया आदि के घर रुकना होता है, परन्तु उसने इससे अनभिज्ञता व्यक्त की। उसने स्वीकार किया कि उन लोगों से उसकी कोई वैमनस्य नहीं है जो गवाह के रूप में प्रस्तुत हुए हैं और उनके विरुद्ध तथा वादी के पक्ष में गवाही दी है। प्रत्यर्थी ने स्वीकार किया कि उसने वाद परिसर के पश्चिम दिशा में स्थित नोहरे में प्रवेश नहीं किया। उन्होंने कहा कि उन्हें नहीं पता कि उक्त नोहरा का उपयोग मवेशियों को बांधने तथा चारा व गोबर डालने के लिए किया जाता है। वह उस नोहरे में कोई पक्का निर्माण सिद्ध नहीं कर सका। इसके खंडन में डीडब्ल्यू.1 में रामचन्द्र वर्मा ने कहा कि वादी कोलकाता में अपना व्यवसाय करता है तथा वहीं रहता है, तथापि, उन्होंने स्वीकार किया कि वादी वर्ष में एक बार चिड़ावा आता है। जिरह में उसने स्वीकार किया कि वह वर्ष 1982 में सेवा से सेवानिवृत्त हो चुका है और फुलेरा का स्थायी निवासी है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि फुलेरा में उनकी पुश्तैनी हवेली स्थित है। उसने स्वीकार किया कि उनके चार बेटे हैं, एक बेटा पिलानी में रहता है और दुकान चलाता है, दूसरा बेटा धर्मवीर

चिरंजी लाल, बजरंग लाल एवं श्याम सुन्दर डालमिया आदि के घर रुकना होता है, परन्तु उसने इस बारे में अनभिज्ञता व्यक्त की। उसने स्वीकार किया कि उसका उन लोगों से कोई वैमनस्य नहीं है जो गवाह के रूप में प्रस्तुत हुए हैं और उनके विरुद्ध तथा वादी के पक्ष में गवाही दी है। प्रत्यर्थी ने स्वीकार किया कि उसने वाद परिसर के पश्चिमी भाग में स्थित नोहरे में कभी प्रवेश नहीं किया। उन्होंने कहा कि उन्हें नहीं पता कि उक्त नोहरा का उपयोग मवेशियों को बांधने तथा चारा व गोबर डालने के लिए किया जाता है। प्रत्यर्थी ने स्वीकार किया कि उसने वाद परिसर के पश्चिमी भाग में स्थित नोहरे में कभी प्रवेश नहीं किया। उन्होंने कहा कि उन्हें नहीं पता कि उक्त नोहरा का उपयोग मवेशियों को बांधने तथा चारा व गोबर डालने के लिए किया जाता है। वह उस नोहरे में कोई पक्का निर्माण सिद्ध नहीं कर सका।

21.7 डीडब्ल्यू.2 सत्य नारायण ने कहा कि प्रत्यर्थी सूट परिसर में किरायेदार है और दोनों कमरे शुरू से ही किरायेदारी में हैं। परिसर के अनुरूप पश्चिमी दिशा में नोहरा के बारे में उसने कहा कि यह आकार में छोटा है और वहां टिनशेड संरचना स्थित है। उन्होंने स्वीकार किया कि चिड़ावा में वाद परिसर जैसा कोई अन्य परिसर 1000-1500/- रुपये से कम में उपलब्ध नहीं हो सकता है।

21.8 डीडब्ल्यू.3 फूल सिंह ने कहा कि प्रत्यर्थी 1966-1967 से वाद परिसर में रहता है और पूरा परिसर किरायेदारी में है। उन्होंने इस तथ्य से इनकार किया कि प्रत्यर्थी ने 7-2-1997 को एक कमरे का ताला तोड़ दिया और अनधिकृत कब्जा कर लिया। उन्होंने बताया कि वादी भगवती प्रसाद जब भी कोलकाता से चिड़ावा आते हैं तो अपनी पैतृक हवेली में ही ठहरते हैं और वादी के पास चिड़ावा में रहने के लिए आरामदायक सुविधा है। जिरह में उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने वादी की पैतृक हवेली का कोई दस्तावेज नहीं देखा और न ही नगर पालिका का कोई पट्टा या रिकॉर्ड देखा। उन्होंने स्वीकार किया कि वह कभी भी प्रत्यर्थी के साथ किराए पर कोई अन्य घर ढूँढने नहीं गए। उन्होंने इस बात पर अनभिज्ञता व्यक्त की कि कोलकाता का वातावरण वादी के लिए उपयुक्त है या नहीं।

बेटे हैं और सबसे बड़ा बेटा वेद प्रकाश पिलानी में रहता है और अपना खुद का व्यवसाय करता है और उसने वहां एक घर खरीदा है, दूसरा बेटा धर्मवीर चौधरी ट्रांसपोर्ट के पास चिड़ावा में अपने घर में रहता है और टेप और रेडियो आदि की मरम्मत का काम करता है; तीसरा पुत्र रमेश पिछले पन्द्रह वर्षों से चिड़ावा स्थित सरकारी अस्पताल चिड़ावा में वाटर हट पर सेवा दे रहा है।

21.10 वादी की ओर से खंडन साक्ष्य प्रस्तुत किये गये तथा पीडब्ल्यू.3 जगदीश प्रसाद द्वारा शपथपत्र प्रस्तुत कर इस बात से इन्कार किया गया कि वादी की चिड़ावा में कोई - पुश्तैनी हवेली है।

22. दोनों पक्षों के साक्ष्य का अवलोकन करने के बाद ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी वादी के खराब स्वास्थ्य के तथ्य और इस तथ्य के बारे में विवाद नहीं करता है कि वह अक्सर वर्ष में कम से कम एक बार चिड़ावा में रहने के लिए आता है। प्रत्यर्थी और उसके गवाहों ने स्वीकार किया है कि यद्यपि वादी कोलकाता में काम करता है और अपना व्यवसाय करता है, लेकिन वह अक्सर चिड़ावा भी आता रहता है। वादी एवं उसके गवाहों के साक्ष्यों से यह रिकार्ड में आया कि वादी के पास वाद परिसर के अलावा चिड़ावा में रहने के लिए कोई अन्य स्थान नहीं है। प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि वादी के पास पश्चिमी दिशा में सूट परिसर से सटे एक अन्य नोहरा का स्वामित्व है और वह खाली पड़ा है। इस संबंध में वादी एवं उसके गवाहों ने स्थिति स्पष्ट कर दी है कि उक्त नोहरा निवास के लिए उपयुक्त नहीं है और उसका उपयोग मवेशियों को बांधने, चारा और गोबर डालने के लिए किया जाता है। खंडन साक्ष्य में, प्रत्यर्थी और उसके गवाह उक्त नोहरे में संरचना के बारे में सहमत नहीं हैं। प्रत्यर्थी (डीडब्ल्यू.1) ने स्वयं स्वीकार किया कि उसने उक्त नोहरे में कभी प्रवेश नहीं किया। जबकि उनके पुत्र डीडब्ल्यू.4 विजेन्द्र ने बताया कि उक्त नोहरे में दो कमरे, रसोई, शौचालय व स्नानघर का ढांचा बना हुआ है तथा बिजली व पानी का कनेक्शन लगा हुआ है। हालाँकि, प्रत्यर्थी के अन्य गवाहों ने निकटवर्ती नोहरे में कोई निर्माण होने के तथ्य की पुष्टि नहीं की है। इस पहलु पर प्रत्यर्थी और उसके गवाहों के

जगह चुनने का पूरा विकल्प है। वादी अपनी आवश्यकता का सर्वोत्तम न्यायमूर्ति है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि वादी प्रश्नाधीन नोहरे का मालिक है और यदि वह अपने नोहरे में निवास करना चाहता है, तो यह अन्यायपूर्ण नहीं है। जहां तक प्रत्यर्थी के बचाव का प्रश्न है कि वादी के पास चिड़ावा में एक हवेली है, रिकॉर्ड पर कोई साक्ष्य नहीं है। प्रत्यर्थी या उसके गवाहों द्वारा वादी की ऐसी पैतृक हवेली के बारे में कोई विवरण, स्थान या अन्य विवरण रिकॉर्ड पर प्रस्तुत नहीं किया गया है। जबकि वादी एवं उसके गवाहों ने चिड़ावा में वादी के निवास हेतु ऐसी किसी पुश्तैनी हवेली उपलब्ध होने की बात से साफ इंकार किया है। पीडब्ल्यू.2 बजरंग लाल, पीडब्ल्यू.3 जगदीश प्रसाद, पीडब्ल्यू.4 श्याम सुंदर और पीडब्ल्यू.5 चिरंजीलाल ने कहा है कि वादी जब भी चिड़ावा आता है, तो उसे अपने दोस्तों और रिश्तेदारों के घर रुकना पड़ता है। जहां तक बचाव की बात है। प्रत्यर्थी का कहना है कि वादी एक संपन्न व्यक्ति है और समृद्ध है कोलकाता में व्यवसाय का संबंध है, यह वादी की वास्तविक आवश्यकता के लिए पूरी तरह से अप्रासंगिक है, जब वादी और उसके गवाहों द्वारा यह स्थापित किया गया है कि खराब स्वास्थ्य के कारण, वादी और उसके परिवार के सदस्य चिरावा में आकर रहना चाहते हैं, जो निर्विवाद रूप से उनका मूल निवासी है। स्थान, ऐसी आवश्यकता को किसी दुर्भावना से ग्रस्त नहीं माना जा सकता। व्यक्ति की अपनी संपत्ति का उपयोग करना और उसमें निवास करना सामान्य और स्वाभाविक इच्छा है। ऐसा कोई कारण नहीं है कि किरायेदार के लाभ के लिए वादी को परेशानी उठानी पड़े और अपने आराम का त्याग करना पड़े। प्रत्यर्थी ने वाद परिसर खाली कराने के वादी के किसी अप्रत्यक्ष उद्देश्य के बारे में नहीं बताया है।

23. कानून का यह स्थापित प्रस्ताव है कि आवश्यकता को एक गंभीर आवश्यकता सिद्ध करने की आवश्यकता नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने **मोहम्मद अयूब बनाम मुकेश चंद [(2012)2 एससीसी 155]** ने मकान मालिक और किरायेदार के बीच तुलनात्मक कठिनाई के साथ वादी की वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा पर चर्चा की है। यह माना गया है कि मकान मालिक की आवश्यकता कोई गंभीर आवश्यकता नहीं है।

संपन्न व्यक्ति कभी भी अपने परिसर पर कब्जा नहीं कर सकता, भले ही वह अपनी वास्तविक आवश्यकता सिद्ध कर दे। उच्चतम न्यायालय ने यह भी कहा कि जब किरायेदार ने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान भी कोई वैकल्पिक आवास खोजने के लिए कोई वास्तविक प्रयास नहीं किया, तो किरायेदार भविष्य में कठिनाई का दावा नहीं कर सकता है।

24. वास्तविक आवश्यकता और कठिनाई का निर्णय करने के लिए कानून और मानदंड का प्रस्ताव, जैसा कि उच्चतम न्यायालय ने मोहम्मद अयूब (सुप्रा) के मामले में देखा था , उसकाकृष्ण कुमार रस्तोगी बनाम सुमित्रा देवी [(2014) 9 एससीसी 309] के मामले में बाद के निर्णय में समर्थन किया गया है।

25. कानून का यह स्थापित प्रस्ताव है कि मकान मालिक अपनी जरूरतों का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और अदालतों को मकान मालिक को यह निर्देश देने की कोई चिंता नहीं है कि उसे कैसे और किस तरीके से रहना चाहिए [प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन (1996)5 एससीसी 353 में]। यह माना जाता है कि वास्तविक आवश्यकता की सदशयतापूर्ण, ईमानदार, अच्छे विश्वास में कल्पना की जानी चाहिए और ऐसा केवल किरायेदार को बेदखल करने या केवलकिराया बढ़ाने के बहाने नहीं किया जा सकता है[रामदास बनाम ईश्वर चंदर (1988)3 एससीसी 131]।

26. सिद्धलिंगम्मा बनाम ममता शेनॉय [(2001)8 एससीसी 561] में यह माना गया कि जब किरायेदार को बेदखल करने का निर्णय लिया जाता है, तो बहुत उदार या बहुत रूढ़िवादी या पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण से बचा जाना चाहिए। अगर मकान मालिक अपने घर में आराम से रहना चाहता है, कानून उसे खुद को निचोड़ने और कम परिसर में रहने के लिए आदेश या मजबूर नहीं करता है ताकि किरायेदारी के परिसर में किरायेदार के निरंतर कब्जे से रक्षा की जा सके।

27. यह अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि एक किरायेदार अपना व्यवसाय चलाने

बवेजा बनाम अमरजीत सिंह खुराना के मामले में भरोसा किया है, जिसका निर्णय 11-7-2022 को किया गया, जिसकी आरसी आरईवी संख्या 411/2019 और सीएम आवेदन संख्या 13514/2022 है।

28. मौजूदा मामले में यह रिकॉर्ड पर आया है कि वादी को अपने और अपने परिवार के सदस्यों के निवास के लिए वाद परिसर की आवश्यकता थी, और वाद परिसर के अलावा चिड़ावा में वादी के निवास के लिए कोई अन्य वैकल्पिक स्थान उपलब्ध नहीं है। वाद परिसर 1967 से प्रत्यर्थी के पिता के समय से कब्जे में है। प्रत्यर्थी फुलेरा का मूल निवासी है क्योंकि वहां उसका अपना घर है। उनके बेटों ने चिड़ावा में अन्य वैकल्पिक आवास प्राप्त कर लिया है। मुकदमे की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की स्वयं मृत्यु हो गई है और उसके तीन बेटे अच्छी तरह से बसे हुए हैं और अन्य स्थानों पर रह रहे हैं। यह रिकॉर्ड में आया है कि वादी जब भी चिड़ावा आता है तो उसे अपने दोस्तों और रिश्तेदारों के आवास पर रुकना पड़ता है।

29. जहां तक तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे का प्रश्न है, कानून का यह स्थापित प्रस्ताव है कि जहां मकान मालिक ने अपनी आवश्यकता को प्रामाणिक और उचित सिद्ध कर दिया है, वहां कठिनाई का निर्णय भी मकान मालिक के पक्ष में किया जाएगा, जब तक कि किरायेदार यह सिद्ध न कर दे कि उसने किसी वैकल्पिक परिसर की तलाश के लिए अपना सर्वश्रेष्ठ प्रयास किया। इस पहलू को माननीय उच्चतम न्यायालय ने मोहम्मद अयूब (सुप्रा) के मामले में प्रेक्षित किया था। यह सिद्ध हो चुका है कि वादी के पास चिड़ावा में अपने निवास के लिए उपयोग करने के लिए कोई अन्य वैकल्पिक परिसर नहीं है। प्रश्नगत नोहरा से सटे एक अन्य नोहरा की उपलब्धता के बारे में किरायेदार का बचाव सिद्ध नहीं हुआ है। यह रिकॉर्ड में आया है कि निकटवर्ती नोहरा आकार में छोटा है और इसका उपयोग मवेशियों को बांधने के लिए किया जाता है और निवास के लिए उपयोगी नहीं है। चिड़ावा में वादी की कोई पैतृक हवेली सिद्ध नहीं हुई है। इसके विपरीत, प्रत्यर्थी किरायेदार ने अपनी कठिनाई इस प्रकार बताई कि यदि वह चिड़ावा में किसी अन्य किराए

लिए चिड़ावा आया था और सेवा से सेवानिवृत्त हो चुका है। सेवानिवृत्ति के बाद भी, प्रत्यर्थी किरायेदार चिड़ावा में रहना चाहता है, वह किसी अन्य वैकल्पिक किराए के परिसर की तलाश कर सकता है। केवल, उसे वैकल्पिक परिसर के लिए बढ़ा हुआ किराया देना होगा, जो तुलनात्मक कठिनाई के लिए प्रासंगिक कारक नहीं है। इसके अलावा, प्रत्यर्थी किरायेदार के दो बेटों ने वैकल्पिक आवास प्राप्त कर लिया है। तथ्यों और साक्ष्यों की ऐसी पृष्ठभूमि में, तुलनात्मक कठिनाई वादी मकान मालिक के पक्ष में है।

30. इस तरह के तथ्यात्मक मैट्रिक्स में और कानून के प्रस्ताव को समझने पर, मुद्दा संख्या 5 और 6 पर ट्रायल कोर्ट द्वारा वादी के पक्ष में सही निर्णय लिया गया है और कोई अवैधता नहीं की गई है। इसलिए, यह न्यायालय ऐसे निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने की इच्छुक नहीं है।

31. प्रत्यर्थी अपीलार्थी के अधिवक्ता ने आंशिक बेदखली के मुद्दे पर कोई तर्क नहीं उठाया है जिस पर ट्रायल कोर्ट ने विचार नहीं किया है और इस संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया है। हालाँकि यह न्यायालय इस बात से अवगत है कि आंशिक बेदखली का मुद्दा एक आवश्यक मुद्दा है जिस पर वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली का डिक्री पारित करते समय किराया अधिनियम की धारा 14(2) के मद्देनजर विचार किया जाना चाहिए।

32. वर्तमान मामले में न तो वादी और न ही प्रत्यर्थी ने आंशिक बेदखली के बिंदु के संबंध में कोई दलील दी है। मुद्दे पक्षों की दलीलों के आधार पर तैयार किए जाते हैं और जब आंशिक बेदखली के बारे में विवाद उठाते हुए दलीलों रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं होती हैं, तो यह यह नहीं कहा जा सकता कि निचली अदालत ने इस तरह के मुद्दे को तैयार करने में कोई गलती की है, जैसा कि **बद्रीनारायण चुन्नीलाल भुटाडा बनाम गोविंदराम रामगोपाल मुंदाड़ा [2003(2) एससीसी 320]** के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है।

को साक्ष्य प्रस्तुत करने और ऐसी प्रासंगिक सामग्री रिकॉर्ड पर लाने में सक्षम बनाया जा सके जो तर्कसंगत हो सके।" न्यायालय तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे पर एक राय बना रही है और लगातार इस निष्कर्ष पर पहुंच रही है कि आंशिक निष्कासन न्याय के उद्देश्यों को पूरा करेगा या नहीं। भले ही कोई मुद्दा नहीं बनाया गया हो, न्यायालय ऐसी सामग्री पर विचार करके अपने कर्तव्य का निर्वहन कर सकती है जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं हो सकती है।

34. रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह निष्कर्ष निकला है कि वादी को अपने निवास के लिए संपूर्ण वाद परिसर की आवश्यकता है। **मैसर्स प्रेम टेंट हाउस बनाम प्रकाश चंद जैन [1983 आरएलआर 438]** में राजस्थान उच्च न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने कहा है कि जहां रिकॉर्ड पर पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध हैं, अपीलीय अदालत आंशिक बेदखली के मुद्दे पर निर्णय कर सकती है। **केरल राज्य कॉयर कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम केवल कृष्ण कुमार [1999(1) आरसीआर 55]** के मामले में भी इसी तरह का विचार व्यक्त किया गया है।

35. उपरोक्त सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए और रिकॉर्ड पर पक्षों के साक्ष्यों को देखने के बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि वादी ने इस आशय का साक्ष्य प्रस्तुत किया है कि उसकी आवश्यकता उसके और उसके परिवार के सदस्यों के निवास के उद्देश्य से पूरे वाद परिसर की है। प्रत्यर्थी ने ऐसा कोई सुझाव नहीं दिया है कि वादी की आवश्यकता आंशिक बेदखली से पूरी की जा सकती है। जब वादी ने पूरे नोहरे की अपनी आवश्यकता के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किया है, तो यह प्रत्यर्थी किरायेदार पर निर्भर है कि वह तर्क दे और खंडन करे कि वादी की कथित आवश्यकता को आंशिक बेदखली से संतुष्ट किया जा सकता है। लेकिन उन्होंने न तो अपने लिखित बयान में ऐसा कोई बचाव किया और न ही इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया, इसलिए, प्रत्यर्थी को अपनी लापरवाही और अपनी ओर से लापरवाही का लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। अन्यथा भी वाद , परिसर एक नोहरा है जिसमें दो कमरे बरामदा रमोई शौचालय और स्नानघर शामिल हैं: वाद

36. इस मामले का निपटान करने से पहले, यह न्यायालय किराया अधिनियम के उद्देश्य और वस्तु पर चर्चा करने का आशय रखता है। किरायेदार को बेदखल करने या किराया बढ़ाने के लालची मकान मालिक के आक्रामक रवैयों के विरुद्ध पर्याप्त सुरक्षा के लिए किरायेदारों की आवश्यकताओं और किराये की दर की अत्यधिक सीमा के बीच एक उचित संतुलन बनाने के लिए किराया नियंत्रण कानून बनाया गया था। प्रत्यर्थी के पिता ने वर्ष 1967 में परिसर किराए पर लिया था। मुकदमे की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की पहले ही मृत्यु हो चुकी है। वर्तमान अपीलार्थी मृत प्रत्यर्थी के विधिक प्रतिनिधि हैं। मृत प्रत्यर्थी के दो बेटों ने वैकल्पिक आवास प्राप्त कर लिया है और वहां रह रहे हैं। इस प्रकार, ऐसी परिस्थितियों में, अपीलार्थी द्वारा किराया अधिनियम की सुरक्षा की मांग को न्यायसंगत और उचित नहीं माना जा सकता है और यह किराए के उद्देश्य और उद्देश्य के अनुरूप है।

37. शकुंतला बाई बनाम नारायण दास [(2004) 5 एससीसी 772] के मामले में, मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 का निरस्तारण करते समय यह देखा गया कि किराया नियंत्रण कानून की इस तरह से व्याख्या करने के लिए कोई वारंट नहीं है, जिसका मूल उद्देश्य बेईमान जमींदारों से किरायेदारों के उत्पीड़न को बचाना है। इसका उद्देश्य आने वाले समय में जमींदारों को उनकी संपत्तियों से वंचित करना नहीं है।

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

जिससे किरायेदार को लाभ होगा – मोहिंदर कुमार बनाम हरियाणा राज्य [(1985) 4 एससीसी 221], प्रभाकरण नायर बनाम राज्य टी.एन. [(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, न्यायालय ने लगातार माना कि प्रत्येक किराया नियंत्रण कानून का सर्वोपरि उद्देश्य किरायेदारों को मकान मालिकों द्वारा शोषण के विरुद्ध सुरक्षा प्रदान करना है जो निवास या व्यवसाय के लिए किराये पर मकान की भारी कमी की पृष्ठभूमि में बड़ी संख्या 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।

39. महाराष्ट्र राज्य बनाम सुपर मैक्स इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड [(2009) 9 एससीसी 772] में उपरोक्त निर्णय का पालन किया गया है। और यह निर्णय दिया 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 अर्थ 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 के संरक्षण की सख्त जरूरत है।"

40. 26-7-2022 की ऑर्डर शीट इंगित करती है कि अपीलार्थी के अधिवक्ता ने अपीलार्थी से निर्देश लेने के लिए समय मांगा कि क्या वह योग्यता के आधार पर पहली अपील को आगे बढ़ाने में रुचि रखता है या इस तथ्य के मद्देनजर किरायेदार परिसर को खाली करने के लिए समय मांगना चाहता है क्योंकि उसकी आवासीय नोहरा में किरायेदारी 1967 से है, हालांकि, अपीलार्थी ने किरायेदार परिसर को खाली करने के लिए समय मांगने से इनकार कर दिया लेकिन वह बेदखली डिक्री को चनौती देने के लिए योग्यता के आधार पर अपील

इस न्यायालय के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और इसे बरकरार रखा गया है। प्रत्यर्थी अपीलार्थी द्वारा दायर की गई पहली अपील में कोई बल नहीं है और तदनुसार इसे अपास्त कर दिया गया है। लागत के संबंध से कोई आदेश नहीं। तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

42. हालाँकि, वर्तमान अपील प्रथम अपील की प्रकृति में है और आवासीय उद्देश्य के लिए नोहरा की किरायेदारी 1967 से जारी है, यह न्यायालय इसे उचित और उपयुक्त मानता है कि प्रत्यर्थी किरायेदार को खाली करने और प्रत्यर्थी मकान मालिक को वाद परिसर का कब्जा सौंपने के लिए चार माह का समय दिया जाए जिसमें, स्पष्ट रूप से बकाया किराए ,यदि कोई हो, का भुगतान करने और खाली परिसर का कब्जा सौंपने तक नियमित रूप से भविष्य के किराए का भुगतान करने की शर्त शामिल होगी।

43. कोई अन्य लंबित आवेदन (यदि कोई हो) भी निपटाया जाता है।

44. निचली अदालत का रिकॉर्ड तुरंत वापस भेजा जाए।

(सुदेश बंसल), न्यायमूर्ति

एआरएन

टिप्पणी: इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया गया है जिसे फर्म के निदेशकडॉ .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।