

नरायण खम्मन

बनाम

प्रदुमन कुमार जैन

19 अक्टूबर 1984

{डी.ए.देसाई और डी.पी.मैडॉन, जे.जे.}

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम धारा 14 ए(1)-का दायरा मकान मालिक - सरकारी नौकर - सामान्य आदेश द्वारा आवासीय आवास के स्वामित्व के आधार पर सरकारी आवास खाली करने के लिये बाध्य- धारा 14 ए(1) के तहत आवासीय परिसर का कब्जा मकान मालिक को वापस दिलाने के लिये बेदखली याचिका दायर करने की तिथि पर आवंटित आवास के आधिपत्य में होना - यदि मकान मालिक के पास अन्य परिसर है, जो आवासीय सुविधा के लिये उपलब्ध है, तो धारा 14 ए(1) के तहत याचिका सुनवाई योग्य नहीं है।

अपीलकर्ता प्रतिवादी का किरायेदार था। प्रतिवादी केन्द्र सरकार की सेवा में था और उसे सरकारी आवास आवंटित किया गया था। सामान्य आदेश से सरकार ने यह निर्देशित किया कि सभी सरकारी कर्मचारी जिनके नियुक्ति स्थान पर स्वयं का आवास है, उन्हें आवंटित सरकारी आवास

खाली करना चाहिये या चूक करने पर उसके संबंध में बाजार भाव से किराये का भुगतान करना चाहिये। अतः प्रत्यर्थी ने उसे आवंटित राजकीय आवास खाली कर दिया एवं अपने, अपीलार्थी को किराये पर दिये गये परिसर के साथ में लगते हुए अन्य परिसर में निवास करने लगा।

बाद में प्रत्यर्थी ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 की धारा 25 बी के तहत धारा 14 ए(1) में वर्णित आधार पर अपीलार्थी के कब्जे वाले परिसर के कब्जे के लिये एक आवेदन दायर किया, जिसका विरोध किया गया। किराया नियंत्रक ने पक्षकारों के संबंधित कब्जे में आवास पर विचार करने के बाद कहा कि यह नहीं कहा जा सकता कि प्रत्यर्थी द्वारा अधिकृत परिसर में युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त रिहायशी आवास है। उसने यह भी अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम की धारा 14 ए(1) में ऐसी शर्त नहीं है कि सरकारी कर्मचारी जो कि प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर्ता है, धारा 14 ए(1) के तहत युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास के कब्जे में नहीं होना चाहिये। जैसा कि धारा 14 ए(1) के खण्ड ई के तहत मामला था। एवं यह भी कि ऐसे कोई तथ्यों पर विचार करना भी हो तो यह नहीं कहा जा सकता कि प्रत्यर्थी के कब्जे में युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास था। अतः किराया नियंत्रक ने अपीलार्थी के विरुद्ध बेदखली का आदेश पारित किया एवं निर्देशित किया कि यह आदेश दो माह तक क्रियान्वयन

योग्य नहीं होगा। यह आदेश उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका अन्तर्गत धारा 25(8) में पुष्ट किया गया।

इस न्यायालय में अपील में अपीलार्थी की ओर से बेदखली याचिका की पोशनीयता को दो आधारों पर चुनौती दी गई।

1- जिस दिनांक को प्रत्यर्थी द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया, उस दिन प्रत्यर्थी उसे आवंटित राजकीय आवास के आधिपत्य में नहीं था एवं 2 जिस दिनांक को प्रत्यर्थी द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया, प्रत्यर्थी पहले से उसके परिसर में निवास कर रहा था।

अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया

(1) यह आवश्यक नहीं है कि एक व्यक्ति उसे केन्द्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उसे आवंटित रिहायशी परिसर के आधिपत्य में हो, जो कि उस सरकार या प्राधिकारी के द्वारा या सामान्य या विशेष आदेश के द्वारा खाली करना अपेक्षित हो या चूक की स्थिति में बाजार भाव से किराया देना जैसे कुछ दायित्व अधिरोपित होते हों, इस आधार पर कि वह स्वयं के नाम में या उसकी पत्नी या उस पर निर्भर बच्चे के नाम पर दिल्ली केन्द्र शासित प्रदेश में रिहायशी परिसर का स्वामी हो, उसे आवंटित आवास के आधिपत्य में होना चाहिये- उस दिन जिस दिन वह बेदखली

प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 14 ए(1) ऐसे परिसर को खाली कराकर कब्जा प्राप्त करने हेतु, जिसका वह स्वामी है एवं जिसे उसने किराये पर दिया है।

2- तथापि यदि ऐसे व्यक्ति के पास अन्य परिसर, जिसका वह स्वयं या उसकी पत्नि या उस पर निर्भर बच्चा स्वामी है, उसे रिहायशी हेतु उपलब्ध है या ऐसे परिसर में पहले ही प्रवेश कर चुका है, वह अधिनियम की धारा 14 ए(1) के तहत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत नहीं कर सकता। {1039 बी}

3-यहां तक कि यदि अन्य परिसर, जिसका वह स्वयं या उसकी पत्नि या उस पर निर्भर बालक स्वामी है, युक्तियुक्त रूप से उसके आवास हेतु उपयुक्त है, तो वह अधिनियम की धारा 14 ए(1) के तहत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत नहीं कर सकता, किन्तु प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 14 के उपखण्ड (1) के परन्तुक ई में वर्णित आधार पर किया जाना चाहिये।

(1) हालांकि किसी विधि के सारवान प्रावधानों के वास्तविक अर्थ एवं प्रभाव को तय करने हेतु विधेयक के संलग्न उद्देश्य एवं कारणों के कथन को नहीं देखा जा सकता है, किसी विधेयक के उद्देश्य एवं कारणों के कथन को उसका आधार, पूर्ववर्ती स्थिति, विधेयक के संबंध में आसपास की परिस्थितियां एवं वह बुराई, जिसे विधेयक दूर करना चाहता है, जानने हेतु देखा जा सकता है।

(2) दिल्ली किराया नियंत्रण संशोधन अधिनियम 1976 को लागू करने का उद्देश्य यह है कि एक व्यक्ति, जो कि उसे आवंटित आवासीय परिसर इस आधार पर खाली करने हेतु बाध्य किया जाता है कि वह केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली में स्वयं के नाम, उसकी पत्नी के नाम, या उस पर निर्भर बालक के नाम अन्य रिहायशी परिसर का स्वामित्व रखता है, उसे उसके सिर पर बिना छत के नहीं रखा जा सकता है या उसे भारी आर्थिक बोझ वहन करते हुए उसे आवंटित परिसर में बाजार भाव से किराया अदा करते हुए रहने हेतु बाध्य नहीं किया जा सकता। {1032 स.द.}

प्रस्तुत प्रकरण में किराया नियंत्रक द्वारा दोनों पक्षों की आवश्यकता एवं प्रत्यर्थी द्वारा आधिपत्य आवास की उपयुक्तता पर विचार किये जाने में त्रुटि की गई है।”

पुनरीक्षण याचिका को खारिज करने वाले उच्च न्यायालय के आदेश को उलट दिया गया है और किराया नियंत्रक के न्यायालय में प्रतिवादी द्वारा दायर बेदखली का मुकदमा खारिज कर दिया गया है। (1038 एफ, 1039 डी)

सिविल अपील कीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 626/1982

दिल्ली उच्च न्यायालय सिविल रिवीजन नंबर 854/1981 में के 24 नवम्बर, 1981 के निर्णय और आदेश से विशेष अनुमति द्वारा अपील।

अपीलकर्ता की ओर से ए.सुब्बा राव।

आर.के.जैन और पी.के. प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय मैडॉन, जे. द्वारा सुनाया गया।

इस न्यायालय द्वारा दी गई विशेष अनुमति द्वारा यह अपील दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (अधिनियम संख्या 59) की धारा 25 बी (8) के तहत पुनरीक्षण याचिका को खारिज करने वाले दिल्ली उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है। (1958 का अधिनियम संख्या 59) (संक्षिप्तता के लिए इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित), खिलाफ पारित बेदखली के आदेश के प्रतिवादी द्वारा निर्दिष्ट आधार पर दायर एक आवेदन। अधिनियम की धारा 14 ए(1) में वर्णित आधार पर प्रस्तुत एवं प्रार्थना पत्र पर किराया नियंत्रक दिल्ली द्वारा उसके खिलाफ पारित बेदखली के आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता द्वारा दायर किया गया।

अपीलकर्ता 3474, गली करतार सिंह, सब्जी मंडी, दिल्ली में स्थित परिसर के संबंध में प्रतिवादी का किरायेदार था, जिसमें एक कमरा और दो टिन शेड शामिल थे, जिसका किराया पानी, बिजली और अन्य शुल्कों को

छोडकर 10.50 प्रति माह। जनवरी 1975 से पहले, प्रतिवादी भारत सरकार के डाक और तार, लेखा परीक्षा और लेखा विभाग में एक कर्मचारी था और जनवरी 1975 में उसे संघा लोक सेवा आयोग में प्रतिनियुक्ति पर भेजा गया था। वह 1 मई, 1978 को सेवानिवृत्त हुआ। उनकी सेवा के दौरान, अक्टूबर 1972 में, प्रतिवादी को संपदा निदेशालय, भारत सरकार द्वारा तिमारपुर, दिल्ली में सरकारी आवासीय आवास आवंटित किया गया था। प्रतिवादी ने 1 नवम्बर 1972 को उक्त परिसर का कब्जा प्राप्त कर लिया। निर्माण एवं आवास मंत्रालय द्वारा एक कार्यालय ज्ञापन के रूप में जारी एक सामान्य आदेश अर्थात् ओ. एम. नंबर 12031(1)/74 पोल. द्वारा एवं बाद में अन्य आदेश अर्थात् ओ. एम. नंबर 12031(1)74 पोल. ॥ द्वारा दिनांकित 12 दिसम्बर 1975 स्पष्टीकरण द्वारा भारत सरकार ने निर्देशित किया कि सभी सरकारी कर्मचारी जिन के पास अपना आवास है, उनके पदस्थापन के स्थानीय या निकटस्थ नगर पालिका के क्षेत्र में है।

1 अक्टूबर 1975 से तीन महिने के भीतर सरकारी कर्मचारी को आवंटित सरकारी आवास खाली कर देना चाहिये या चूक होने पर उसके संबंध में बाजार भाव से किराये का भुगतान करना चाहिये। नतीजतन, प्रत्यर्थी को 31 दिसम्बर 1975 तक उसे आवंटित सरकारी आवास खाली करने या 1 जनवरी 1976 से उसके संबंध में बाजार भाव से किराये का भुगतान करने की आवश्यकता थी। इसलिये, प्रत्यर्थी ने 27 दिसम्बर,

1975 में अपने कब्जे में सरकारी आवास खाली कर दिया और अपीलकर्ता को दिये गये परिसर से सटे उसके अन्य परिसर में रहने चला गया। इसके बाद, 17 मई 1976 को, प्रतिवादी ने अधिनियम की धारा 25 बी के तहत धारा 14 ए(1) में वर्णित आधार पर एक आवेदन दायर किया, जो कि 1976 का दावा नंबर ई- 798 था, उक्त बेदखली आवेदन के लंबित रहने के दौरान 24 दिसम्बर 1975 के एक विशेष आदेश द्वारा, किन्तु 25 सितम्बर 1976 को हस्ताक्षरित, प्रत्यर्थी को नोटिस दिया गया था कि यदि वह 31 दिसम्बर 1975 तक अपने कब्जे में उक्त सरकारी आवास को खाली करने में विफल रहता है तो उसे बाजार भाव से किराया वसूल किया जायेगा। 1 जनवरी 1976 से सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित दर पर। सम्मन की विधिवत् तामिल होने के पश्चात् अपीलकर्ता ने एक हलफनामा दायर किया, जिसमें उन आधारों पर बताया गया, जिस पर उसने उक्त बेदखली आवेदन को चुनौती देने की मांग की थी और उक्त आवेदन को चुनौती देने के लिये किराया नियंत्रक दिल्ली से अनुमति मांगी। अपीलकर्ता द्वारा कई बचाव लिये गये, जिनमें से सभी को किराया नियंत्रक द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। किराया नियंत्रक ने पक्षकारों के संबंधित कब्जे में आवास पर विचार किया और माना कि प्रत्यर्थी के परिवार में वह स्वयं, उसकी पत्नी, उसके विवाहित बेटे और उनकी पत्नियां, आठ पोते-पोतियां और दो विवाहित बेटियां और उनके बच्चे शामिल हैं। यह नहीं कहा जा सकता कि प्रतिवादी द्वारा काबिज परिसर उचित रूप से आवासीय आवास है। किराया नियंत्रक ने

यह भी निर्धारित किया कि अधिनियम की धारा 14 ए(1) में यह शर्त नहीं है कि धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन करने वाले सरकारी कर्मचारी के पास उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास उसके कब्जे में नहीं होना चाहिये, जैसा कि खण्ड ई अधिनियम की धारा 14(1) के परन्तुक के अनुसार और यदि ऐसे कारक को यान में रखा जाये तो भी यह नहीं कहा जा सकता, प्रत्यर्थी उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास पर काबिज था। तदनुसार, 1 अगस्त 1981 को किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया और इसे दो महीने की अवधि तक निष्पादित नहीं करने का निर्देश दिया। किराया नियंत्रक ने पक्षकारों को उक्त बेदखली आवेदन की लागत स्वयं वहन करने का निर्देश दिया। इसके पश्चात् अपीलकर्ता ने दिल्ली उच्च न्यायालय में अधिनियम की धारा 25 बी (8) के तहत पुनरीक्षण याचिका दायर की। उक्त पुनरीक्षण याचिका 24 नवम्बर 1981 को खारिज कर दी गई। यह अपील दिल्ली उच्च न्यायालय के इस निर्णय और आदेश के खिलाफ है- अपीलकर्ता द्वारा विशेष अनुमति द्वारा वर्तमान अपील दायर की गई है।

इस अपील की सुनवाई में अपीलकर्ता की ओर से उठाया गया पहला तर्क यह था कि प्रतिवादी 25 दिसम्बर 1975 के उक्त विशेष आदेश पर भरोसा करने का हकदार नहीं था, क्योंकि इस पर 25 सितम्बर 1976 को हस्ताक्षर किए गए थे, और यह तथ्य कि इस पर अंकित तारीख से नौ

महीने बाद हस्ताक्षर किए गए थे, यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि प्रतिवादी ने इस आदेश को प्राप्त करने के लिए चालाकी की थी। हमारी राय में 24 दिसम्बर, 1975 का उक्त विशेष आदेश अप्रासंगिक है क्योंकि प्रतिवादी के उक्त बेदखली आवेदन का आधार उक्त विशेष आदेश नहीं बल्कि 9 सितम्बर 1975 का उक्त सामान्य आदेश था, जैसा कि उक्त आदेश दिनांक 12 दिसम्बर, 1975 द्वारा स्पष्ट किया गया है। हम यहां यह भी उल्लेख कर सकते हैं कि उक्त सामान्य आदेश में सन्निहित सरकारी नीति और उसके स्पष्टीकरण को समय-समय पर संशोधित किया गया है। हालांकि, हम इस अपील में उक्त नीति के बाद के किसी भी संशोधन से संबंधित नहीं हैं।

अगला बिन्दु जो हमारे सामने उठाया गया था और जिस पर हमें गंभीरता से विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि प्रतिवादी का उक्त बेदखली आवेदन सुनवाई योग्य नहीं था। उक्त बेदखली आवेदन की पोशणीयता पर दो आधारों पर सवाल उठाया गया था। 1- प्रतिवादी ने जिस तारीख को अपना आवेदन दाखिल किया था, उस तारीख को उसे आवंटित सरकारी आवास पर उसका कब्जा नहीं था, और 2- जिस तारीख को उसने अपना आवेदन दाखिल किया था, प्रतिवादी पहले से ही उससे संबंधित परिसर में रह रहा था।

इन तर्कों की सत्यता का परीक्षण करने के लिए अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख करना आवश्यक है, जैसा कि अधिनियम के

विस्तृत शीर्षक से पता चलता है कि वह दिल्ली केन्द्र शासित प्रदेश के कुछ दावों में किराए एवं बेदखली एवं होटलों व भ्रमण आवास घरों की दरों पर नियंत्रण एवं खाली परिसरों को सरकार के पट्टे पर देने के लिए एवं अधिनियम - 1. अधिनियम की धारा 14(1) के तहत एक मकान मालिक उस उपधारा के परन्तुक में निर्धारित आधारों के अलावा उसके द्वारा दिए गए किसी भी परिसर पर कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होगा। उक्त धारा 14(1) के प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैं -

"14. बेदखली के विरुद्ध किराएदार की सुरक्षा -- (1) इस के विपरीत किसी कानून या अनुबंध में कोई प्रावधान होते हुए भी किसी भी अन्य कानून या अनुबंध के अनुसार, किसी भी न्यायालय या नियंत्रक द्वारा किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक के पक्ष में किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिये कोई आदेश या डिक्री नहीं दी जायेगी:

बशर्ते कि नियंत्रक, निर्धारित तरीके से किये गये आवेदन पर, केवल निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिये आदेश दे सकता है, अर्थात्:-

5- आवासीय उद्देश्यों के लिये किराये पर दिये गये परिसर को मकान मालिक द्वारा स्वयं के लिये या उस पर निर्भर

परिवार के किसी सदस्य के लिये, यदि वह उसका मालिक है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लाभ के लिये आवास के रूप में कब्जे के लिये वास्तविक रूप से आवश्यक है एवं मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई अन्य उचित उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है।

6- जहां किसी मकान मालिक ने हस्तांतरण द्वारा किसी परिसर का अधिग्रहण किया है, ऐसे परिसर की कब्जे की वसूली के लिये कोई भी आवेदन उपधारा (1) के परन्तुक (ई) में निर्दिष्ट आधार पर नहीं किया जायेगा, जब तक कि अधिग्रहण की तारीख से पांच साल की अवधि भीत न गई हो।

7- जहां उपधारा (1) के परन्तु ई में वर्णित आधार पर किसी परिसर के कब्जे की वसूली का आदेश दिया जाता है, मकान मालिक आदेश की तारीख से 6 महीने की अवधि समाप्त होने से पूर्व उस पर कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा।”

अधिनियम की धारा 14 ए(1) के परन्तुक के खण्ड ई में वर्णित आधार पर कब्जा वापस पाने का मकान मालिक का अधिकार तीन प्रतिबन्धों से सीमित है: (1) मकान मालिक या वह व्यक्ति जिसके लाभ के

लिये परिसर है, के पास अन्य युक्तियुक्त रूप से उचित उपयुक्त आवास नहीं होना चाहिये; (2) यदि वह परिसर जिस पर मकान मालिक कब्जा वापस पाना चाहता है, उसके द्वारा हस्तांतरण द्वारा अर्जित किया गया है, तो कब्जा वसूली के लिये कोई आवेदन ऐसे परिसर के अधिग्रहण की तारीख से पांच वर्ष की अवधि से पहले प्रस्तुत नहीं किया जा सकता; एवं (3) यदि मकान मालिक को परिसर का कब्जा वापस पाने का आदेश स्वीकार होता है, तो वह आदेश की तारीख से छः माह की अवधि समाप्त होने से पूर्व ऐसे परिसर का कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं है, या दूसरे शब्दों में, किरायेदार को परिसर खाली करने के लिये वैधानिक रूप से छः महिने की अवधि दी गई है।

अधिनियम की धारा 35 नियंत्रकों एवं अतिरिक्त नियंत्रकों की नियुक्ति का प्रावधान करती है, अधिनियम की धारा 37 नियंत्रक द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित करती है। धारा 2 के खण्ड बी के तहत एक अतिरिक्त नियंत्रक भी शामिल है। धारा 37 के तहत कोई भी आदेश जो किसी व्यक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव डालता है, उसे प्रस्तावित आदेश के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर दिये बिना नियंत्रक द्वारा आदेश नहीं किया जाना चाहिये, जब तक की उसकी आपत्तियां, यदि कोई हो, और कोई सबूत जो वह समर्थन में प्रस्तुत कर सके, नियंत्रक द्वारा उस पर विचार किया जाना चाहिए। नियंत्रक को अपने समक्ष किसी भी कार्यवाही में

जांच करते समय, साक्ष्य लेखबद्ध किये जाने समेत, जहां तक संभव हो लघुवाद न्यायालय की प्रथा एवं प्रक्रिया का पालन करना होगा। धारा 38 के तहत नियंत्रक द्वारा दिये गये प्रत्येक आदेश के खिलाफ किराया नियंत्रण अधिकरण में अपील की जा सकती है, और यदि अपील में कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न निहित है तो अधिकरण द्वारा दिये गये आदेश के खिलाफ दूसरी अपील उच्च न्यायालय में की जा सकती है।

1 दिसम्बर, 1975 को भारत के राष्ट्रपति ने दिल्ली किराया नियंत्रण(संशोधन) अध्यादेश, 1975(1975 का अध्यादेश संख्या 24) प्रख्यापित किया। उक्त अध्यादेश को निरस्त कर दिया गया और दिल्ली किराया नियंत्रण(संशोधन) अधिनियम 1976(1976 का अधिनियम संख्या 18) द्वारा प्रतिस्थापित किया गया। उक्त संशोधन अधिनियम 1 दिसम्बर, 1975 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू हुआ, जो उक्त अध्यादेश की तारीख थी। उक्त अध्यादेश और उसे प्रतिस्थापित करने वाले उक्त संशोधन अधिनियम द्वारा, धारा-2 के खंड 1 में 'किरायेदार' की परिभाषा को प्रतिस्थापित किया गया और नया खंड अर्थात् धारा 14 ए और एक नया अध्याय शामिल किया गया।

धारा-14 ए(1) इस प्रकार प्रावधान करती है:-

14“ए(1) तत्काल कब्जा प्राप्त करने हेतु कुछ व्यक्तियों को अर्जित अधिकार (1) जहां एक मकान मालिक जो कि उसे

केन्द्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उसे आवंटित रिहायशी परिसर को केन्द्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी के किसी सामान्य या विशेष आदेश द्वारा उस रिहायशी आवास को खाली करने या चूक करने पर कुछ दायित्वों को वहन करने के लिए, इस आधार पर की वह दिल्ली के केंद्रशासित प्रदेश में एक आवासीय आवास को मालिक है, या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर आवास या चुक करने पर कुछ दायित्वों को वहन करने के लिए, इस आधार पर कि वह दिल्ली केन्द्र शासित प्रदेश में एक आवासीय आवास का मालिक है, या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर, वहां अर्जित किया जाएगा और ऐसे आदेश की तारीख के पश्चात् ऐसे भू स्वामी को, इस अधिनियम में या तत्समय लागू किसी अन्य कानून में या किसी अनुबंध (चाहे अभिव्यक्त या निहित) में, प्रथा या उपयोग में किसी अन्य बात के होते हुए भी उसके द्वारा किराए पर दिए गए किसी भी परिसर पर तुरन्त कब्जा वापस पाने का अधिकार होगा।”

परन्तु इस धार में किसी भी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि दिल्ली के केन्द्र शासित प्रदेश में दो या दो से अधिक आवास गृहों का स्वामित्व रखने वाले मकान मालिक को, चाहे वह उसके अपने नाम पर हो या उसकी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर, उसे वापस पाने का अधिकार प्रदान किया गया हो। उसे एक से अधिक रिहायशी आवासों का कब्जा प्राप्त करने का अधिकार दिया गया हो, ऐसे मकान मालिक के लिए उस आवास गृह को इंगित करना वैध होगा, जिसका कब्जा वह पुनर्प्राप्त करना चाहता है।

डी अध्याय 111ए का शीर्षक कुछ प्रार्थना-पत्रों का सारांश परीक्षण है। इसमें तीन धाराएं शामिल हैं, अर्थात् धारा 25 ए, 25 बी, और 25 सी। धारा 25 ए में प्रावधान है कि अध्याय 111ए या उसके तहत बनाए गए किसी भी नियम के प्रावधान अधिनियम में कहीं और उस समय लागू किसी अन्य कानून में किसी भी असंगत बात के बावजूद प्रभावी होंगे। धारा 25 बी निर्धारित करती है, जैसा कि इसके सीमान्त शीर्षक से पता चलता है, आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदनों के निपटान के लिए एक विशेष प्रक्रिया। धारा 25 बी के तहत धारा 14(1) के परन्तुक के खंड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर या धारा 14(ए) के तहत मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को उक्त धारा में निर्धारित विशेष प्रक्रिया के अनुसार तय किया जाएगा।

इन मामलों के लिए जो विशेष प्रक्रिया निर्धारित की गई है, वह यह कि इन दोनों आधारों में से किसी एक आधार पर आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर नियंत्रक को अधिनियम की विसरा अनुसूची में वर्णित फॉर्म में एक सम्मन जारी करना होगा। यह सम्मन किरायेदार को सम्मन की तामिल के पन्द्रह दिनों के भीतर नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने एवं बेदखली के आवेदन का विरोध करने के लिए नियंत्रक की अनुज्ञात प्राप्त करने के लिए कहता है एवं यह उसे सूचित करता है कि वह ऐसा करने में चुक करता है तो आवेदक उक्त समयवधि बीत जाने पर बेदखली का आदेश प्राप्त करने का अधिकारी होगा। किरायेदार के उपस्थित होकर शपथ पत्र से समाचित आवेदन पत्र नियंत्रक को प्रस्तुत करने पर उपस्थित होने एवं विरोध करने की अनुमति प्राप्त की जा सकती है।

शपथ पत्र द्वारा समर्थित यह हलफनामा ऐसे तथ्यों का खुलासा करने के लिए है जो मकान मालिक को धारा 14(ए) या धारा 14 के तहत प्रावधान में खंड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा। जब किरायेदार को आवेदन का विरोध करने के लिए अनुमति दी जाती है, तो नियंत्रक को यथासंभव शीघ्र आवेदन की सुनवाई शुरू करनी होती है। ऐसी जांच करने में नियंत्रक को साक्ष्यों की रिकार्डिंग सहित लघु वाद न्यायालय की प्रथा और प्रक्रिया का पालन करना होता है। इस विशेष प्रक्रिया के अनुसार नियंत्रक द्वारा किसी

भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए दिए गए आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील नहीं की जा सकती। हालांकि, उच्च न्यायालय को यह अधिकार दिया गया है कि वह स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से मामले के रिकॉर्ड मंगा सके कि इस धारा के तहत नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश विधि सम्मत है और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जैसा वह उचित समझे।

धारा 25 सी इस प्रकार प्रावधान करती है:-

“25 सी अधिनियम का कुछ व्यक्तियों के संबंध में संशोधित रूप में प्रभाव होगा:-(1) धारा 14 की उप-धारा (6) में निहित कोई भी बात ऐसे मकान मालिक पर लागू नहीं होगी, जो केन्द्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उसे आवंटित किसी भी आवासीय परिसर के कब्जे में रहने वाला व्यक्ति है या उसकी आवश्यकता है। उस सरकार या प्राधिकरण द्वारा ऐसे आवासीय आवास को खाली करने के लिए दिए गए आदेश का पालन करना या पालना नहीं करने पर इस आधार पर बाध्य है कि उसके पास दिल्ली केन्द्र शासित प्रदेश में स्वयं के नाम पर पानी या उस पर निर्भर बच्चे के नाम किसी परिसर का स्वामी है।

(2) ऐसे मकान मालिक के मामले में, जो उपधारा (1) में निर्दिष्ट श्रेणी का व्यक्ति होने के नाते धारा 14 ए या 14 के उपखण्ड (1) के परन्तुक (सी) के तहत किसी परिसर से किरायेदार को बेदखल करने का आदेश प्राप्त कर चुका है, धारा 14 के उप-धारा (7) में प्रावधित शब्द छः माह के स्थान पर शब्द दो माह प्रतिस्थापित किए गए।”

अब यह पूर्णतः स्थापित हो चुका है कि यद्यपि किसी विधायी विधेयक के साथ जुड़े उद्देश्यों एवं कारणों के विवरण का उपयोग विधेयक के वास्तविक प्रावधानों के सही अर्थ एवं प्रभाव को निर्धारित करने के लिए नहीं किया जा सकता।

किसी विधि/कानून के उद्देश्य एवं कारणों के कथन को, उसका आधार पूर्ववर्ती स्थिति, विधिक के संबंध में आस-पास की परिस्थितियों एवं वह बुराई जिसे विधेयक दूर करना चाहता है, जाने हेतु देखा जा सकता है।

इसलिए, इस स्तर पर 1976 के विधेयक संख्या एक्स।। के साथ जुड़े उद्देश्यों और कारणों के विवरण को पुनः प्रस्तुत करना सुविधाजनक होगा, जो अधिनियमित होने पर दिल्ली किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 1976 बन गया। उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है:-

“एक वैधानिक किरायेदार के कुछ निश्चित वंशजों/उत्तराधिकारियों को किरायेदारी का अधिकार प्रधान करने की दृष्टि से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 में संशोधन की लगातार मांग की जा रही है, ताकि उन्हें मकान मालिकों द्वारा बेदखल करने से बचाया जा सके और यदि मकान मालिक को अपने व्यक्तिगत कब्जे के लिए वास्तविक परिसर की आवश्यकता होती है तो किरायेदारों को बेदखल करने की प्रक्रिया को सरल बनाने के लिये ही। इसके अलावा सरकार ने 9 सितम्बर 1975 को निर्णय लिया कि जिस व्यक्ति के पास अपने काम के स्थान पर अपना घर है। 31 दिसम्बर 1975 से पहले उन्हें आवंटित सरकारी आवास खाली कर दें। सरकार ने माना कि इन परिस्थितियों में अधिनियम में तत्काल संशोधन की आवश्यकता है।”

चूंकि संसद सत्र में नहीं थी, दिल्ली किराया नियंत्रण (संशोधन) अध्यादेश 1975 1 दिसम्बर 1975 को प्रख्यापित किया गया था। विधेयक उक्त अध्यादेश को प्रतिस्थापित करना चाहता है।

सरकार का उपरोक्त सामान्य आदेश 9 सितम्बर 1975 को जारी किया गया था। उक्त अध्यादेश 1 दिसम्बर 1975 को प्रख्यापित किया गया था। तारीखों की यह निकटता और धारा 14 ए (1) के प्रावधान यह स्पष्ट

करते हैं कि बेदखली का एक नया आधार धारा 14 ए (1) प्रावधित किया गया, ताकि आवंटित सरकारी आवास खाली करने वाले व्यक्ति को उसके द्वारा किराये पर दिये गये परिसर पर कब्जा प्राप्त करने में सक्षम बनाया जा सके। यह तथ्य कि धारा 14 ए (1) को 9 सितम्बर 1975 की उक्त सरकारी आदेश के मध्यनजर डाला गया था। 1975 के उक्त विधेयक संख्या 12 वी।। के साक्ष्य उद्देश्यों एवं कारणों के विवरण में भी स्पष्ट रूप से कहा गया है। यह उद्देश्य धारा 25 बी के प्रावधानों से भी प्रकट होता है।

भारत का राजपत्र असाधारण भाग ॥ धारा 2 दिनांकित 19 जनवरी 1976; 410 जो उक्त अध्यादेश द्वारा अधिनियम में डाला गया था और उक्त संशोधन अधिनियम द्वारा अधिनियमित किया गया था। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है धारा 25 बी द्वारा धारा 14(1) के परन्तुक के खण्ड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर या धारा 14 ए के तहत किए गए आवेदनों के लिये एक विशेष प्रक्रिया निर्धारित की गई है। धारा 25 बी में प्रदान की गई विशेष प्रक्रिया द्वारा अधिनियम की धारा 37 के तहत प्रक्रिया का पालन करने में आम तौर पर होने वाली देरी को कम करने की मांग की जाती है और किरायेदार को बेदखली आवेदन का विरोध करने के लिये आवेदन करने और अनुकृति प्राप्त करने के लिये कहा जाता है। इसके अलावा किरायेदार से अपील और दूसरी अपील का अधिकार छीन लिया गया है और धारा 25 बी के तहत नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली के आदेश के

खिलाफ उसके पास एक मात्र उपाय पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाना है। इस प्रकार धारा 14 ए में अन्तर्निहित उद्देश्य यह है कि एक व्यक्ति को इस आधार पर आवंटित आवासीय आवास खाली करने के लिये मजबूर किया जाता है कि उसके पास केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली में या तो अपने नाम पर या पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर है। उसके उपर छत के बिना नहीं छोड़ा जाना चाहिये या केन्द्र सरकार या स्थानीय प्राधिकारी जैसा भी मामला हो, को उसके संबंध में बाजार किराया का भुगतान करके उसे आवंटित आवास में रहना जारी रखकर भारी वित्तीय दायित्व नहीं उठाना चाहिये।

अब वर्तमान अपील के गुणों की ओर मुड़ते हुए यह विवादित नहीं है कि अपीलकर्ता को किराये पर दिया गया परिसर और प्रतिवादी से संबंधित परिसर जिस पर प्रतिवादी ने उसे आवंटित सरकारी आवास छोड़ने के बाद कब्जा कर लिया था, अलग-अलग परिसर है और प्रत्येक धारा 14 ए(1) के प्रावधान के तहत एक आवास का गठन करता है। यह भी विवादित नहीं है कि जिस तारीख को प्रतिवादी ने अपना उक्त बेदखली आवेदन दायर किया था, वह उससे संबंधित परिसर में रह रहा था। इन स्वीकृत तथ्यों एवं उपर उल्लेखित वैधानिक प्रावधानों के आलोक में अब हमें प्रत्यर्थी द्वारा दायर बेदखली आवेदन की पोषनीयता के प्रश्न पर विचार करना चाहिये।

उक्त बेदखली आवेदन की पोषणीयता को चुनौती देने का पहना आधार यह है कि एक मकान मालिक जो धारा 14ए के तहत आवेदन करने की तारीख पर केन्द्र सरकार या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवंटित आवासीय आवास के आधिपत्य में नहीं था, इसे बनाये रखने का हकदार नहीं है। अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया कि यद्यपि ऐसा धारा 14ए में शर्त स्पष्ट रूप से प्रदान नहीं की गई थी, इसे उस खंड में निहित के रूप में पढा जाना चाहिए। हमें इस निवेदन में कोई योग्यता नहीं दिखती। माना कि इस धारा में ऐसी कोई शर्त नहीं है। धारा 14ए(1) का उद्देश्य उस मकान मालिक को बेदखली का एक अतिरिक्त आधार प्रदान करना है, जिसे केंद्र सरकार या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवासीय आवास आवंटित किया गया था और जिसे उस सरकार या प्राधिकारी के सामान्य या विशेष आदेश द्वारा खाली करने की आवश्यकता है। इस आधार पर की वह दिल्ली के केंद्रशासित प्रदेश में एक आवासीय आवास का मालिक है या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर। इस आधार पर खाली करने के लिए कहा जा रहा है कि उसका अपना आवासीय आवास है, उसे ऐसे आवास में जाने की स्थिति में होना चाहिए। यही कारण है कि धारा में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि इस तरह के आदेश से ऐसे मकान मालिक को यह अधिकार होना कि उस आदेश की दिनांक को या पश्चात् उसके द्वारा किराये पर दिये गये किसी भी परिसर का कब्जा तुरंत वापस पाने का अधिकार होगा। " अपीलार्थी के तर्क को स्वीकार करने के लिए धारा 14ए

द्वारा उत्पन्न अधिकार को आवेदन की दिनांक तक स्थगित करना होगा। उसके द्वारा किराये पर दिये गये आवासीय आवास के कब्जे को वापस पाने के लिए, एक मकान मालिक जिसे आवासीय आवास केंद्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवंटित किया गया था। ऐसे आवास के संबंध में बाजार किराया देकर उसमें निवास जारी रखने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता। धारा 14 ए(1) में निर्दिष्ट प्रकृति के एक सामान्य या विशेष आदेश के पारित होने पर मकान मालिक आवंटित आवास को खाली कर सकता है। एवं स्वयं के लिए अन्य कहीं आवासीय सुविधा ढूंढे, या तो किराये के परिसर में या होटल में या हॉस्टल में, लोजिंग हाउस, बॉर्डिंग हाउस या किसी रिश्तेदार के यहां वह धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन करने से वंचित नहीं है।

तथापि क्या वही स्थिति तब लागू होती है जब ऐसे सामान्य या विशेष आदेश पारित होने पर मकान मालिक उसे आवंटित आवास खाली कर देता है। और या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर स्वामित्व वाले अन्य परिसर में चला जाता है? इस प्रश्न पर विचार करने से हमें प्रत्यर्थी के उक्त आवेदन की पोषनीयता पर चुनौती के दूसरे आधार में ले जाया जाता है। यह एक अधिक विकराल चुनौती है और हमारी राय में इसे सफल होना चाहिए। श्री आर.के. जैन ने प्रत्यर्थी की ओर से यह तर्क दिया कि धारा 14 ए(1) के तहत ऐसा कोई प्रतिद्वंद्व नहीं है। हम

इस तर्क को स्वीकार करने में समर्थ नहीं है। यदि इस तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है तो अधिनियम और उसके पश्चात् विरचित धारा 14 ए(1) का उद्देश्य विफल हो जाएगा। यह अधिनियम अन्य अधिनियमों की तरह किरायेदारों को सुरक्षित करने के लिए पारित किया गया है

यह अधिनियम के लम्बे शीर्षक और अधिनियम के प्रावधानों से स्पष्ट है। जनसंख्या में वृद्धि और आवास की कमी के परिणाम स्वरूप उत्पन्न स्थिति से जमींदारों को मुनाफाखारी से रोकने के लिये विभिन्न राज्यों किराया अधिनियम बनाये थे। इन किराया अधिनियमों द्वारा एक मकान मालिक को सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 के तहत पट्टे की समाप्ति पर या किरायेदारी के निर्धारण पर किरायेदार को दी गई सम्पत्ति पर कब्जा वापस पाने का अधिकार छीन लिया गया और मकान मालिक ऐसे परिसर का कब्जा केवल विशेष किराया अधिनियम द्वारा प्रदान किये गये आधारों में से एक पर ही प्राप्त कर सकता है। केन्द्र सरकार या स्थानीय प्राधिकारी से संबंधित आवासीय आवास के आवंटी को अनुमति देने के लिये जिसके पास या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर आवासीय आवास है, वह अपने अन्य परिसर से एक किरायेदार को बेदखल करने के लिये आवेदन दायर कर सकता है। जिसे उसने किराये पर दिया है, उसका मतलब उसे अपने स्वामित्व वाले परिसरों में से एक में जाने की अनुमति देना और अन्य परिसरों को किराये पर

देना होगा और इस प्रकार धारा 14 ए(1) में उल्लेखित सामान्य या विशेष आदेश से मुनाफाखोरी करना होगा। वह ऐसा नहीं कर सकता, यह धारा 14 ए(1) के परन्तुक से स्पष्ट है। उक्त प्रावधान के तहत ऐसे आवास के एक आवंटी के पास केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली में दो या दो से अधिक आवासगृह है या तो अपने नाम पर या अपनी पत्नी पर या आश्रित बच्चे के नाम, जिसे उसने किराये पर दे दिया है, तो वह दोनों का कब्जा प्राप्त नहीं कर सकता है। लेकिन उसे उनमें से एक का चयन करना होगा और केवल उसके संबंध में धारा 14 ए(1) के तहत एक आवेदन दाखिल करना होगा। ऐसा कोई मकान मालिक धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन दायर नहीं कर सकता। यदि उसके पास दो आवास गृह हैं, जिन्हें उसने किराये पर दिया है, तो इन दोनों आवासगृहों पर कब्जा पाने के लिये वह धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन नहीं कर सकता है, लेकिन उनमें से केवल एक के संबंध में ऐसा कर सकता है। इसी प्रकार वह धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन नहीं कर सकता, जब उसने ऐसे आवासगृहों में से एक को किराये पर दे दिया हो एवं दूसरा आवास गृह उसके निवास के लिये उपलब्ध हो। या वह पहले ही दूसरे आवास गृह में चला गया हो। हालांकि क्या ऐसा व्यक्ति धारा 14 ए(1) के तहत इस आधार पर आवेदन प्रस्तुत कर सकता है कि रिहायशी आवास जो उसके स्वयं के या उसकी पत्नी या उस पर निर्भर बच्चे के नाम से उसके स्वामित्व का है, उसके रहने के लिये युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त नहीं है। इस प्रश्न का जवाब भी निश्चित रूप से नकारात्मक

होगा। धारा 14 ए में यह शर्त नहीं है कि एक व्यक्ति जिसने धारा 14 ए(1) में केन्द्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी के सामान्य या विशेष आदेश से उसे आवंटित आवास खाली कर दिया है या खाली करना पडा है। जैसा कि धारा 14(1) का परन्तुक ई में वर्णित है अन्य कोई युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त रिहायशी आवास न हो।

ई धारा 14 के परंतुक का खंड। धारा 14 ए(1) के तहत ऐसे आवंटी के पास कोई अन्य आवासीय गृह जिसका वह स्वयं या अपनी पत्नी या उसके आश्रित बच्चे के नाम पर हो जिसमें वह रह सके। यदि ऐसा आवास उसके निवास के लिए पर्याप्त या उपयुक्त नहीं है तो उसे धारा 14(1) के परंतुक के खंड ई के तहत कार्यवाही करनी चाहिए। धारा-25 सी के प्रावानों से यह स्पष्ट है कि उसके लिए यही एकमात्र उपाय है जैसा कि हमने देखा है, एक मकान मालिक जो उक्त खंड-ई में वर्णित आधार पर परिसर का कब्जा वापस पाने की इच्छा रखता है, जो परिसर उसके द्वारा हस्तांतरण द्वारा अर्जित किया गया है, व धारा-14 के खंड(6) के तहत उस परिसर के हस्तांतरण की तारीख से पांच साल की अवधि के लिए आवेदन दाखिल नहीं कर सकता है। इसके अलावा, ऐसा आवेदक यदि बेदखली का आदेश प्राप्त करने में सफल हो जाता है तो वह बेदखली की आदेश की तारीख से छह महीने की अवधि के लिए परिसर का कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं है। धारा-14 ए(1) में वर्णित मकान मालिक के मामले में धारा-25 सी

द्वारा इन दो शर्तों में छूट दी गई है। धारा 25 सी (1) डी के तहत भले ही ऐसे मकान मालिक द्वारा किराये पर दिया गया परिसर उसके द्वारा हस्तांतरण द्वारा अर्जित किया गया हो, धारा-14 का खंड(6) उस पर लागू नहीं होता है और उसे कुछ समय तक इंतजार नहीं करना पड़ता है। ऐसे परिसर का कब्जा पाने के लिए आवेदन दायर करने से पहले पांच साल या किसी भी अवधि के लिए। इसके अलावा छह महीने की अवधि जिसके दौरान धारा-14 की उपधारा (7) के तहत बेदखली के आदेश को निष्पादित नहीं किया जा सकता है, ऐसे मकान मालिक के मामले में धारा-25 सी(2) द्वारा घटाकर दो महीने कर दी जाती है। ये प्रावधान स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि यदि धारा 14 ए(1) में वर्णित किसी मकान मालिक के पास स्वयं के नाम पर या अपनी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर अन्य आवासीय आवास है, जो आवास उसके लिए उचित रूप से उपयुक्त नहीं है। धारा 14 ए(1) के तहत कार्यवाही नहीं कर सकता किंतु धारा 14(1) के परंतुक के खंड ई के निर्दिष्ट आधार पर आवेदन दाखिल करना होगा। इसलिए, किराया नियंत्रक पक्षकारों की आवश्यकताओं और उनके कब्जे वाले आवास की उपयुक्तता पर विचार करने में गलती कर रहा था।

संक्षेप में हमारे निष्कर्ष:

(1) यह आवश्यक नहीं है कि एक व्यक्ति जिसे केंद्र सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा राजकीय आवास आवंटित किया गया हो जो केंद्र

सरकार या प्राधिकारी के सामान्य या विशेष आदेश द्वारा ऐसा सरकारी आवास खाली करने को बाध्य है या चूक करने पर वितीय भार अधिरोपित किये जाने की संभावना है जैसे कि बाजार भाव पर किराया अदा करना, इस आधार पर कि वह स्वामी है केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली में एक आवासीय आवास या तो उसके स्वयं के नाम, या उसकी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर उसे आवंटित आवास पर उस तारीख को आधिपत्य होना चाहिये, जब वह दिल्ली की धारा 14 ए(1) के तहत बेदखली आवेदन दायर करता है। उस आवासीय परिसर का कब्जा वापस पाने के लिये, जिसका वह स्वामी है और जिसे उसने किराये पर दे रखा है।

यदि ऐसे व्यक्ति के पास, हालांकि, अन्य परिसर है, जो या तो उसके अपने नाम पर है, या उसकी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर है, जो उसके आवासीय आवास के लिये उपलब्ध है या जिसमें वह पहले ही स्थानांतरित हो चुका है, तो वह अधिनियम की धारा 14 ए(1) के तहत एक आवेदन नहीं चला सकता।

भले ही उसके स्वामित्व वाले अन्य परिसर या तो उसके अपने नाम पर या उसकी पत्नी या आश्रित बच्चे के नाम पर उसके आवास के लिये उचित रूप से उपयुक्त नहीं है, वह धारा 14 ए(1) के तहत आवेदन नहीं कर सकता है, लेकिन उसे एक आवेदन दाखिल करना होगा। अधिनियम की धारा 14 की उपधारा 1 के परन्तुक के खण्ड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर।

परिणामस्वरूप, यह अपील सफल होनी चाहिये। हम तदनुसार इस अपील को स्वीकार करते हैं और अपीलकर्ता द्वारा दायर 1981 की सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 854 को खारिज करने वाले दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश को उलट देते हैं और उक्त पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार करने और प्रतिवादी द्वारा किराया नियंत्रक न्यायालय दिल्ली में दायर 1976 के बेदखली वाद संख्या ई 798 को खारिज करते हैं।

प्रत्यर्थी अपीलकर्ता को इस अपील की लागत का भुगतान करेगा, जिसे हम 800 रुपये में आंकते हैं।

एन.वी.के.

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेन्स टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी रंजन सिंह (आर.जे.एस.) द्वारा 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 अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।