विठ्ठल एन. शेट्टी और एक अन्य

बनाम

प्रकाश एन. रुद्रकर और अन्य

20 नवंबर, 2002

[आर. सी. लाहोटी, बृजेश कुमार और अरुण कुमार, न्यायाधीश]

बॉम्बे रेंट्स, होटल एंड लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947

धारा 13 (1) (बी)- किरायेदार द्वारा स्थायी ढांचे का निर्माण कराया जा रहा है- मकान मालिक की सहमति लिखित में होनी चाहिए- इस आधार पर बेदखली की कार्यवाही कि किरायेदारों ने मकान मालिक की सहमति लिखित रूप में प्राप्त किए बिना और नगर निगम द्वारा भवन योजना की स्वीकृति लिए बिना स्थायी निर्माण कार्य करवाया- किरायेदार नगर निगम और मालिक की पूर्व मंजूरी प्राप्त करने का तर्क दे रहा है- विचारण न्यायालय ने पाया कि बेदखली के लिए कोई आधार नहीं है, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने आधार बनाया और बेदखली की अनुमति दी- अनुच्छेद 227 के तहत किरायेदार की याचिका उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई- सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अपील में किरायेदार ने अपनी याचिका दोहराई, जिसे पहले उठाया गया था, लेकिन उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था, कि मकान मालिक द्वारा दी गई सहमति नगरपालिका रिकॉर्ड का हिस्सा है और उसे तलब किया जाए- अभिनिर्धारित किया गया, लिखित बयान का अर्थ विशेष रूप से मकान मालिक द्वारा लिखित में सहमति देना नहीं है- मकान मालिक द्वारा दी गई सहमति का विवरण भी नहीं दिया गया है- वाद एक नकारात्मक तथ्य का सकारात्मक अनुमान लगाता है, यानी स्थायी निर्माण के लिए मकान मालिक की लिखित में सहमति के अभाव में किरायेदारी परिसर पर किरायेदार द्वारा निर्माण कार्य करवाया जा रहा है- किरायेदार के लिए यह

आवश्यक था कि वह लिखित बयान में सहमति का विवरण बताते हुए विशिष्ट दलील पेश करे- यहां तक कि मकान मालिक द्वारा लिखित में ऐसी सहमति देने के तथ्य भी नहीं बताए गए हैं और न ही रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ है जिस पर किरायेदार भरोसा करता है- किरायेदार को नगरपालिका रिकॉर्ड तलब करने के लिए विचारण न्यायालय की शरण में जाना चाहिए था- न ही अपीलीय न्यायालय के समक्ष ऐसा प्रयास किया गया प्रतीत होता है- उच्च न्यायालय ने नगरपालिका रिकॉर्ड तलब करने के लिए देर से की गई प्रार्थना को स्वीकार करने से इनकार कर दिया- अपील खारिज कर दी गई- चूंकि वादग्रस्त परिसर पर किरायेदारों का लंबे समय से कब्जा हैं और वे वहां व्यावसायिक गतिविधियां चला रहे हैं, इसलिए उन्हें वादग्रस्त परिसर को खाली करने के लिए 12 महीने का समय दिया जाता है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2500-2502/1998

(डब्ल्यू. पी. सं. 2416/85. सी. आवेदन सं. 2218/85, 6801/1997 में मुंबई उच्च न्यायालय द्वारा दिये गए निर्णय और आदेश दिनांकित 28.1.1998 से)

अपीलर्थियों के लिए जयदीप गुप्ता, सत्य मित्रा और संजय आर. हेगड़े

प्रतिवादियों के लिए मकरंद डी. अडकर, प्रवीण सताले, विजय कुमार, विश्वजीत सिंह और उदय उर्मेश ललित

न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश दिया गया थाः

किरायेदार की यह अपील विशेष अनुमति द्वारा प्रस्तुत की गई है। हालाँकि अपीलें संख्या में तीन हैं, उनकी विषय वस्तु एक सामान्य निर्णय है और इसलिए, तीनों को एक अपील के रूप में माना जा रहा है। वादग्रस्त परिसर पुणे शहर में स्थित है और बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 (इसके बाद संक्षेप में "अधिनियम") के प्रावधानों द्वारा शासित है। वादग्रस्त परिसर स्वीकृत रूप से प्रतिवादी

संख्या 1 के स्वामित्व में है और अपीलकर्ता को किराये पर दिया गया है। अपीलकर्ताओं को बेदखल करने की कार्यवाही कई आधारों पर शुरू की गई थी। इस स्तर पर, हम केवल अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (1) के खंड (बी) के तहत उपलब्ध बेदखली के आधार से चिंतित हैं, जो यह प्रावधान करता है कि एक मकान मालिक किसी भी परिसर का कब्जा वापस पाने का हकदार होगा, यदि न्यायालय इस बात से संतुष्ट है कि किरायेदार ने, मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना, परिसर में कोई स्थायी निर्माण कार्य करवाया है।

प्रसंगवश, यह कहा जा सकता है कि वादग्रस्त परिसर शुरू में दत्तराय चिप्लुकर के स्वामित्व में था, जिनकी वर्ष 1974 में मृत्यु हो गई थी और उनकी पत्नी ने संपत्ति में अधिकार हासिल करने के बाद, वर्ष 1978 में प्रत्यर्थी संख्या 1 को वादग्रस्त परिसर हस्तांतरित कर दिया था। अपीलार्थी ने वर्ष 1961 में किसी समय परिसर पर कब्जा किया था, जिसने अपने पूर्ववर्ती पुरम नामक व्यक्ति से किरायेदारी अधिकार हासिल किया था, जिसने श्री निवास पाटकी से किरायेदारी अधिकार हासिल किए थे, जिसे वर्ष 1941 में चिपलुनकर द्वारा किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था।

यह विवादित नहीं है कि वर्ष 1961 में, किरायेदार-अपीलकर्ता ने किरायेदारी परिसर में एक स्थायी ढांचा बनवाया। अपीलकर्ता द्वारा करवाए गए निर्माण कार्य में एक डाइनिंग हॉल, एक रसोईघर और शौचालय शामिल हैं। मकान मालिक- प्रतिवादी संख्या 1 के अनुसार, उक्त निर्माण मकान मालिक की सहमति के बिना और नगर निगम द्वारा भवन योजना की स्वीकृति के बिना किया गया था। अपीलकर्ता द्वारा लिखित बयान में दी गई दलील इस आधार को नकारने की है। जहां तक कथित निर्माण के लिए मकान मालिक की सहमति का सवाल है, किरायेदार ने दलील दी- "इन प्रतिवादियों ने वर्ष 1961 में रेस्तरां के लिए सड़क से सटे एक इमारत का निर्माण किया है। उस उद्देश्य के लिए प्रतिवादी 1 और 2 ने पुणे नगर निगम और मालिक श्री

चिपलुनकर से भी पूर्व मंजूरी ले ली है। विचारण न्यायालय ने पाया कि बेदखली का कोई आधार नहीं बनता है। मकान मालिक- प्रतिवादियों द्वारा पेश की गई अपील पर, विचारण न्यायालय के आदेश को पलट दिया गया है। अपीलीय न्यायालय की राय में, अधिनियम की धारा 13 (1) (बी) के तहत बेदखली का आधार बनाया गया था। किरायेदार ने व्यथित होकर संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत बॉम्बे उच्च न्यायालय में याचिका दायर की, जिसे खारिज कर दिया गया है।

निर्णय के लिए महत्वपूर्ण मुद्दा यह है कि क्या यह कहा जा सकता है कि किरायेदार- अपीलकर्ता द्वारा किए गए स्थायी निर्माण के लिए मकान मालिक की लिखित सहमति थी जैसा कि कानूनन आवश्यकता है।

सबसे पहले, लिखित बयान का अर्थ विशेष रूप से यह नहीं है कि मकान मालिक ने किरायेदार द्वारा स्थायी ढांचा खड़ा करने के लिए लिखित में सहमति दी है। मकान मालिक द्वारा दी गई सहमति का विवरण भी नहीं दिया गया है। लिखित बयान में दी गई दलीलों में अस्पष्टता मुकदमे के दौरान और उच्च न्यायालय के समक्ष जो हुआ उसके आलोक में महत्वपूर्ण है। ऐसा प्रतीत होता है कि किरायेदार- अपीलकर्ता द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष ऐसा प्रस्तुत किया गया था कि उसने अपने द्वारा बनवाए गए स्थायी ढांचे के लिए नगर निगम की मंजूरी प्राप्त कर ली थी। किरायेदार होने के नाते, नगर निगम उसके द्वारा बनाई गई भवन योजना को तब तक मंजूरी नहीं देगा जब तक कि मंजूरी के लिए आवेदन के साथ मकान मालिक की सहमति न हो। ऐसी सहमति मकान मालिक द्वारा दी गई थी और नगर निगम के रिकॉर्ड का हिस्सा थी। किरायेदार ने संबंधित रिकॉर्ड की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त करने के लिए एक आवेदन दायर किया लेकिन उसे बताया गया कि रिकॉर्ड का पता नहीं लगाया जा सका। 1 जुलाई, 1985 को उच्च न्यायालय के समक्ष संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका के लंबित होने के दौरान, किरायेदार- याचिकाकर्ता ने उच्च न्यायालय में एक

आवेदन दायर किया जिसमें कहा गया कि जिस रिकॉर्ड को पहले नगर निगम द्वारा अप्राप्य बताया गया था, उसका पता लगाया जा चुका था और इसलिए, नगर निगम के रिकॉर्ड को तलब करने के लिए उच्च न्यायालय से प्रार्थना की गई। उच्च न्यायालय का मत था कि रिकॉर्ड तलब करने की प्रार्थना विचारण न्यायालय में की जा सकती थी, जो नहीं की गई, और इसलिए, उच्च न्यायालय में की गई ऐसी प्रार्थना को अनुमति देने का कोई औचित्य नहीं था, जो स्पष्ट रूप से देर से की गई थी और वह भी अनुच्छेद 227 के तहत एक याचिका की सुनवाई के दौरान की गई थी।

अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक ने लिखित रूप में सहमति दी थी, जो नगर निगम के रिकॉर्ड में पाई जानी थी और उच्च न्यायालय को रिकॉर्ड को तलब करने के लिए अपीलकर्ताओं की प्रार्थना को स्वीकार करना चाहिए था। आगे यह तर्क दिया गया कि या तो रिकॉर्ड को तलब करने के निर्देश के साथ मामले को उच्च न्यायालय में भेज दिया जाए, या वैकल्पिक रूप से, यह न्यायालय नगर निगम से रिकॉर्ड को तलब कर सकता है। प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने इस अनुरोध का पुरजोर विरोध करते हुए कहा कि अपीलकर्ताओं का प्रयास कार्यवाही को लम्बा खींचना है। यह तर्क दिया गया था कि ऐसी कोई सहमति नहीं दी गई थी और रिकॉर्ड पर उपलब्ध कई प्रासंगिक कारक बताते हैं कि अपीलकर्ता किसी तरह सहमति का मामला बनाने का असफल प्रयास कर रहा है जिसमें वह अब तक सफल नहीं हुआ है।

पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हम संतुष्ट हैं कि अपीलीय न्यायालय के फैसले और उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई मामला नहीं बनता है।

वाद एक नकारात्मक तथ्य को सकारात्मक कथन बनाने का है, अर्थात, किरायेदारी परिसर पर किरायेदार द्वारा स्थायी संरचना खड़ी करने के लिए मकान

मालिक की लिखित सहमति का अभाव। वादपत्र में इस तरह के कथन के मद्देनजर, किरायेदार के लिए लिखित रूप में सहमति के विवरण को निर्धारित करते हुए लिखित बयान में विशिष्ट दलील देना आवश्यक था। न केवल विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया है, बल्कि मकान मालिक द्वारा स्थायी निर्माण के लिए लिखित सहमति देने के तथ्य भी नहीं बताए गए हैं। लिखित बयान में इस तरह की सहमति की भनक तक नहीं लगती, जिस पर किरायेदार भरोसा करता है, जो कभी मकान मालिक द्वारा दी गई हो और नगर निगम के रिकॉर्ड का हिस्सा हो। यदि नगर निगम ने अपीलकर्ताओं को प्रासंगिक रिकॉर्ड की प्रमाणित प्रतियां उपलब्ध कराने में असमर्थता व्यक्त की थी, तो अपीलकर्ताओं को नगर निगम अधिकारियों की अभिरक्षा से मूल रिकॉर्ड को तलब करने के लिए विचारण न्यायालय का दरवाजा खटखटाना चाहिए था, जो कि किरायेदार-अपीलकर्ता द्वारा पेश की गई याचिका की प्रमाणिकता सिद्ध कर सकता था। ऐसा कुछ नहीं किया गया। इसी प्रकार, अपीलीय न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक की कथित सहमति को लिखित रूप में प्रस्तुत करने का कोई प्रयास नहीं किया गया प्रतीत होता है। इस पृष्ठभूमि में, उच्च न्यायालय ने नगर निगम की अभिरक्षा से रिकॉर्ड तलब करने के लिए देर से की गई प्रार्थना स्वीकार करने से इनकार कर दिया, जो न्यायोचित था।

उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है। अपीलें बिना किसी योग्यता की होकर खारिज किए जाने योग्य है। उन्हें तदनुसार खारिज किया जाता है। हालाँकि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किरायेदार-अपीलकर्ता ने लंबे समय से वादग्रस्त परिसर पर कब्जा कर रखा है और वहां से अपनी व्यावसायिक गतिविधियां चला रहा है, अपीलकर्ता को आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर उसके द्वारा वचन देने के अधीन वादग्रस्त परिसर खाली करने के लिए 12 महीने का समय दिया जाता है।

आर.पी.

अपीलें खारिज कर दी गईं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' के जरिए अनुवादक खुशबू सोनी द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय वादी के प्रतिबंधित उपयोग के लिए उसकी भाषा में समझाने 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।