

जे. पी. आनंद

बनाम

डी. जी. बाफना

30 अक्टूबर, 2001

[सैयद शाह मोहम्मद कादरी और एस. एन. फूकन, जे. जे.]

किराया और निष्कासन:

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958:

धारा 25 - बी (5) और 14 (1) (ई)-के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए याचिका प्रामाणिक आवश्यकता-सारांश परीक्षण-बेदखली याचिका को चुनौती देने के लिए अदालत की अनुमति लेने के लिए धारा 25 बी (5) के तहत किरायेदार का आवेदन-किराया नियंत्रक खारिज कर रहा है। किरायेदार का आवेदन और उसे बेदखल करने का आदेश-किरायेदार की पुनरीक्षण याचिका उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई। किरायेदार ने यह तर्क देते हुए कि उसके आवेदन के साथ संबद्ध आधारों में कहा गया है, अन्य बातों के साथ-साथ, "मकान मालिक और किरायेदार" के संबंध से इनकार करना और मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता पर किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया माना गया, किरायेदार का दावा कि उसने एक मौखिक समझौते के तहत परिसर खरीदा था, आंशिक विचार का भुगतान किया था और एक मालिक के रूप में परिसर पर कब्जा कर रहा था, किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय द्वारा निराधार माना गया था। इसके अलावा, ऐसी याचिका जो उक्त अदालतों के समक्ष नहीं उठाई गई थी। दूसरी ओर, किरायेदार के समझौते की एक प्रति रिकॉर्ड

पर उपलब्ध है, किरायेदार के वास्तविक आवश्यकता के आधार का विरोध करने के संबंध में।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 3201/1999

दिल्ली उच्च न्यायालय के सिविल रिवीजन नंबर 61/1999 के निर्णय एवं आदेश दिनांक 5 फरवरी 99 से।

राजीव दत्ता, इराक्षी कुलक्षेष्ठा और राकेश के. शर्मा अपीलार्थी की ओर से।

अशोक कुमार छाबरा और मधु मुलचंदनानी प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश सुनाया गया

विशेष अनुमति द्वारा यह अपील 5 फरवरी, 1999 को 1999 के सिविल रिवीजन नंबर 61 में के फैसले और आदेश से है। इस अपील में विवाद दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 2 एसबी(एस) के तहत उत्पन्न होता है।

प्रतिवादी ने किराया नियंत्रक, दिल्ली की अदालत में अधिनियम की धारा 14 (एल) (ई) के तहत बेदखली याचिका दायर की, जिसमें कहा गया कि अपीलकर्ता फ्लैट नंबर 21-डी, एसएफएस, मोतिया खान, नई दिल्ली का किरायेदार है। संक्षेप में, 'परिसर') और उसे अपने वास्तविक व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता थी।

बेदखली याचिका का समन प्राप्त होने पर, अपीलकर्ता ने अधिनियम की धारा 25 बी(5) के तहत बेदखली याचिका का मुकाबला करने के लिए अदालत से अनुमति मांगने के लिए एक आवेदन दायर किया। अपने समक्ष रखी गई सामग्री पर विचार

करने पर, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया और 19 अगस्त, 1998 को अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश दिया।

अपीलकर्ता ने ऊपर उल्लिखित पुनरीक्षण याचिका दायर करके दिल्ली उच्च न्यायालय में उस आदेश को असफल रूप से चुनौती दी, जिसे 5 फरवरी, 1999 को आक्षेपित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था।

इस प्रकार, अपीलकर्ता इस न्यायालय में अपील में है।

अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील राजीव दत्ता का तर्क है कि बेदखली याचिका का बचाव करने के लिए अनुमति मांगने वाले आवेदन के साथ दिए गए हलफनामे में कई आधार लिए गए हैं, लेकिन विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय दोनों ने इस आधार की उचित सराहना नहीं की। अपीलकर्ता ने पार्टियों के बीच 'मकान मालिक और किरायेदार' के संबंध से इनकार किया, जिसे यदि स्वीकार किया जाता तो यह प्रतिवादी के लिए उपयुक्त नहीं होता क्योंकि बचाव के लिए ऐसी अनुमति दी जानी चाहिए थी।

प्रतिवादी के विद्वान वकील का कहना है कि किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय की अदालत के समक्ष अपीलकर्ता का एकमात्र दावा यह था कि उसने परिसर खरीदा था और एक किरायेदार के रूप में नहीं बल्कि उसके मालिक के रूप में उस पर कब्जा कर लिया था और यह पाया गया था कि अपीलकर्ता के विरुद्ध उन्होंने किराया नियंत्रक या उच्च न्यायालय के समक्ष विशेष रूप से आग्रह नहीं किया कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध उनके बीच मौजूद नहीं था, इसलिए इस आधार पर अदालतों द्वारा विशेष रूप से विचार नहीं किया गया था।

विचारणीय मुद्दा यह है: क्या अधिनियम की धारा 25 बी की उप-धारा (5) की सही व्याख्या पर, अपीलकर्ता को प्रतिवादी द्वारा दायर बेदखली याचिका का बचाव करने के लिए अवैध रूप से इनकार कर दिया गया है।

अध्याय III ए को 1 दिसंबर 1975 से 1976 के अधिनियम 18 द्वारा अधिनियम में शामिल किया गया था जिसमें तीन धाराएं शामिल हैं।

धारा 25 बी, उस अध्याय में प्रकट होती है और कुछ आवेदन पत्रों के संक्षिप्त परीक्षण का प्रावधान करती है। हम यहां उक्त प्रावधान की उप-धाराओं (4) और (5) से चिंतित हैं, जो इस प्रकार हैं:

"25 बी. सदभाविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदनों के निपटारे के लिए विशेष प्रक्रिया -

(4) जिस किरायेदार को तीसरी अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में समन विधिवत तामील किया गया है (चाहे सामान्य तरीके से या पंजीकृत डाक द्वारा), वह परिसर से बेदखली की प्रार्थना का तब तक विरोध नहीं करेगा जब तक कि वह आधार बताते हुए एक हलफनामा दाखिल नहीं करता है। जिसे वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और इसके बाद प्रदान किए गए अनुसार नियंत्रक से अनुमित प्राप्त करना चाहता है; और समन के अनुसरण में या उसकी ऐसी अनुमित प्राप्त करने के अनुसरण में उसकी उपस्थिति में चूक होने पर, मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए आवेदन में दिए गए बयान को किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और आवेदक बेदखली के पूर्वोक्त गाउंड्स आदेश का हकदार होगा।

(5) यदि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामा ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो मकान मालिक को खंड (ई) में निर्दिष्ट जमीन पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा, तो नियंत्रक किरायेदार को आवेदन का विरोध करने की अनुमति देगा। धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक का, या धारा 14 ए के तहत।"

उपरोक्त प्रावधानों को पढ़ने से पता चलता है कि उप-धारा (4) एक किरायेदार को उसके खिलाफ दायर बेदखली याचिका को लड़ने से रोकती है, जब तक कि वह उन आधारों को बताते हुए एक हलफनामा दाखिल नहीं करता है जिन पर वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और अनुमति प्राप्त नहीं करता है।

इसमें यह भी प्रावधान है कि समन के अनुसरण में किरायेदार की उपस्थिति या बेदखली याचिका का मुकाबला करने के लिए उसकी अनुमति प्राप्त करने में चूक होने पर, मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए आवेदन में दिए गए बयान को किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और मकान मालिक की बेदखली याचिका में उल्लिखित आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के आदेश का हकदार है। उप-धारा (5) नियंत्रक को बेदखली याचिका को लड़ने के लिए अनुमति देने के लिए बाध्य करती है यदि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामा ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो मकान मालिक को (ई), धारा १४ की सब धारा (1) के परन्तुक (ई) में निर्दिष्ट जमीन पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा।

हलफनामे में बताए गए तथ्य अस्पष्ट नहीं होने चाहिए, वे स्पष्ट और निश्चित होने चाहिए, और प्रथम दृष्टया बेदखली याचिका का मुकाबला करने के लिए अनुमति मांगने वाले आवेदन के समर्थन में बताए गए आधार को स्पष्ट करने वाले होने चाहिए।

अधिनियम की धारा 14 की उप-धारा (1) के खंड (ई) के अवलोकन से पता चलता है कि यह नियंत्रक को मकान मालिक द्वारा किरायेदार से परिसर के कब्जे की वसूली का आदेश देने का अधिकार देता है, यदि परिसर को आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर देना आवश्यक है मकान मालिक द्वारा स्वयं के लिए या उस पर निर्भर अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए, यदि वह उसका मालिक है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए, जिसके लाभ के लिए परिसर का स्वामित्व है, आवास के रूप में कब्जे के लिए प्रामाणिकता और मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई संपत्ति नहीं है।

माना जाता है कि अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग करने वाला प्रतिवादी का आवेदन अधिनियम की धारा 14 की उप-धारा (1) के खंड (ई) के तहत दायर किया गया था।

अधिनियम की धारा 25 बी(5) के तहत अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदन के साथ हलफनामे में बताए गए आधारों का उल्लेख करना उचित होगा। आधार (1) और (एम) उपधारा (5) के प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक हैं। वे संबंधित हैं - (1) प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार, और (2) प्रतिवादी के पास वैकल्पिक आवास का यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी की पत्नी और विवाहित बेटियों ने दिल्ली विकास प्राधिकरण के समक्ष स्वयं के पक्ष में आवंटन हेतु आवेदन किया था।

इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम की धारा 14 के तहत याचिका पर विचार करने के लिए याचिका के पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते का अस्तित्व एक पूर्ववर्ती शर्त है। यद्यपि प्रतिवादी ने इस तरह के संबंध के अस्तित्व पर जोर दिया, लेकिन अपीलकर्ता ने आधार (एफ) में इससे इनकार किया। रिश्ते से इनकार अपीलकर्ता के दावे के आधार पर है कि उसने बिक्री के लिए एक मौखिक

समझौते के तहत परिसर खरीदा था और आंशिक विचार के लिए कुछ राशि का भुगतान किया था, और इसलिए वह मालिक के रूप में परिसर पर कब्जा कर रहा है, न कि किरायेदार के रूप में। विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश दोनों ने पाया कि अपीलकर्ता द्वारा स्थापित मामला निराधार था। अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने विवाद किया कि पार्टियों के बीच किरायेदारी का कथित समझौता अतिरिक्त किराया नियंत्रक के न्यायालय में दायर किया गया था।

इस पहलू को सत्यापित करने के लिए, हमने मूल रिकॉर्ड मंगवाए।

रिकॉर्ड का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि प्रत्युत्तर के साथ किरायेदारी के समझौते की एक जीरोक्स कॉपी अतिरिक्त किराया नियंत्रक के न्यायालय में दायर की गई थी। मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार करने की मुख्य दलील वास्तव में अपीलकर्ता की खुद की परिसर पर स्वामित्व का दावा करने की दलील है और यह उसके खिलाफ पाया गया था।

अपीलकर्ता की याचिका और किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय के निष्कर्ष की पृष्ठभूमि में, यह वैध रूप से तर्क नहीं दिया जा सकता है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक या उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने विशिष्ट निष्कर्ष को दर्ज नहीं करने में गलती की है मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पार्टियों के बीच मौजूद था, खासकर तब जब उक्त अदालतों के समक्ष इस तरह की याचिका का आग्रह नहीं किया गया था। बेदखली याचिका का मुकाबला करने के लिए अनुमति मांगने का दूसरा आधार प्रतिवादी की सदभाविक आवश्यकता के संबंध में है, क्योंकि प्रतिवादी की पत्नी और विवाहित बेटियां समायोजन रखती हैं।

विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने पाया कि पत्नी और विवाहित बेटियों ने दिल्ली विकास प्राधिकरण को आवास के आवंटन के लिए आवेदन किया था और यह

वैकल्पिक आवास के बराबर नहीं था और प्रतिवादी की आवश्यकता वास्तविक थी और उसका कोई वैकल्पिक आवास नहीं। तथ्य की इस खोज को उच्च न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई। हमें सूचित किया गया है कि अपीलकर्ता ने परिसर की बिक्री के अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया है और वह जिला न्यायाधीश, दिल्ली की अदालत में लंबित है।

हम यह स्पष्ट करते हैं कि अतिरिक्त किराया नियंत्रक या उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और इस न्यायालय द्वारा की गई कोई भी टिप्पणी मुकदमे में पार्टियों के अधिकारों और दायित्वों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगी, जिसका निर्णय विद्वान जिला न्यायाधीश, दिल्ली द्वारा किया जाएगा। स्वयं के गुणावगुण के आधार पर उन कार्यवाहियों से अप्रभावित रहते हुए किया जाएगा।

परिणामस्वरूप हमें इस अपील में कोई सार नहीं मिलता; तदनुसार अपील खारिज की जाती है। खर्चों के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा।

आर. पी.

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी करुणा शर्मा (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।