

गणेश त्रिवेदी

बनाम

सुंदर देवी और अन्य

11 जनवरी, 2002

[न्यायाधिपति आर. सी. लाहोटी और न्यायाधिपति बृजेश कुमार]

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972: धारा 3 (ए) और 12 (जे) (बी) - 'किरायेदार' - मानी गई रिक्ति - किरायेदार आवासीय परिसर - किरायेदार का भाई और एकमात्र उत्तराधिकारी उसकी मृत्यु तक और उसके बाद उसके साथ रहता है - किराया नियंत्रक के समक्ष एक अजनबी द्वारा आवेदन दायर किया गया परिसर के किरायेदार की मृत्यु हो जाने के बाद परिसर को खाली मानकर आवंटन करना - मूल किरायेदार के भाई द्वारा आपत्ति दाखिल करना और इसके अस्वीकार होने पर उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दाखिल करना - रिट याचिका की अनुमति - क्रेता-मकान मालिक द्वारा अपील - स्थगित, किरायेदारी एक विरासत योग्य है अधिकार और अधिनियम में दी गई 'किरायेदार' की परिभाषा द्वारा लगाई गई एकमात्र सीमा यह है कि आवासीय भवन के मामले में किरायेदार के ऐसे उत्तराधिकारियों को बाहर रखा जाएगा जो आम तौर पर उसकी मृत्यु के समय इमारत में उसके साथ नहीं रहते थे। किरायेदारी के अधिकार विरासत में मिलना - मूल किरायेदार की मृत्यु पर किरायेदारी के अधिकार उसके भाई को हस्तांतरित हो गए, वह एकमात्र उत्तराधिकारी था - वह भी धारा 3 (ए) के अर्थ के तहत 'किरायेदार' बन गया - इसके अलावा, पूर्व मकान मालिक द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख में वह विवरण शामिल था जो पूर्व मकान मालिक ने मूल किरायेदार के भाई को परिसर में किरायेदार के रूप में स्वीकार किया है, इसलिए किरायेदार के रूप में उसकी स्थिति पर बाद के क्रेता-मकान मालिक द्वारा संदेह या विवाद नहीं किया जा सकता है।

शब्द और वाक्यांश 'किरायेदार' शब्द यूपी की धारा 3(ए) में आता है। भवन (किराए पर देने, किराये पर देने और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972-का अर्थ

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या197-198/2002

सीएमडब्ल्यूपी संख्या 37152/98 और 2000 के सीएमआरए संख्या 68401 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 2.8.2000 और 29.8.2000 से।

ए. के. श्रीवास्तव, ए. एन. सिन्हा और राकेश के. शर्मा अपीलार्थी के लिए।

गिरिधर जी. उपाध्याय, सैयद अली अहमद, सैयद तनवीर अहमद, ए. रब, विकास बंसल और आर. डी. उपाध्याय उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया था:

अनुमति दी गई।

इस मामले में विवाद उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराए पर देने और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 12 (1) (बी) के आसपास केंद्रित है, जिसे संक्षेप में इसके बाद 'अधिनियम' कहा जाएगा।

अपीलकर्ता गणेश त्रिवेदी ने यूपी राज्य में देव नगर, कानपुर शहर में स्थित सूट परिसर को जगदंबा प्रसाद अवस्थी से पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 18.12.1996 के तहत खरीदा है, जो उस समय तक सूट परिसर के मालिक थे। जो परिसर आवासीय प्रकृति के हैं, उन्हें जगदंबा प्रसाद ने निवास के उद्देश्य से सूरज प्रसाद नामक व्यक्ति को किराए पर दे दिया था। देवनारायण और सूरज प्रसाद सगे भाई थे। वर्ष 1985 में किसी समय सूरज प्रसाद की मृत्यु हो गई। उनके जीवनकाल के दौरान देव नारायण उनके साथ रहने आए थे और अपनी मृत्यु तक अपने भाई के साथ सूट परिसर में रह

रहे थे। सूरज प्रसाद की निःसंतान मृत्यु हो गई और देव नारायण ही जीवित बचे। उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही लंबित रहने के दौरान अपने भाई की मृत्यु के बाद मुकदमे के परिसर पर उनका कब्जा बना रहा देव नारायण की मृत्यु हो गई और प्रतिवादी नं. 1 से 3 क्रमशः उनके विधवा बेटे और बेटी को देव नारायण के स्थान पर प्रतिस्थापन द्वारा रिकॉर्ड में लाया गया है। ये निर्विवाद तथ्य हैं

अप्रैल 1998 में, प्रतिवादी संख्या 4, विकास शुक्ला ने एक आवेदन दायर किया किराया नियंत्रक और बेदखली अधिकारी कानपुर के समक्ष वाद परिसर के आवंटन के लिए उन्हें इस आधार पर 'खाली समझा' घोषित किया गया कि परिसर के किरायेदार की मृत्यु हो गई थी। किराया नियंत्रण निरीक्षक ने परिसर का निरीक्षण किया और एक रिपोर्ट प्रस्तुत की कि किरायेदार जो पिछले चालीस वर्षों से सूट परिसर में रह रहा था, उसकी मृत्यु हो गई थी और वर्तमान में परिसर उसके भाई के कब्जे में था। देव नारायण ने कार्यवाही में अपनी आपत्तियां दर्ज कीं। हालांकि, दिनांक 31.10.1998 के आदेश के तहत किराया नियंत्रक और बेदखली अधिकारी ('आरसीईओ', संक्षेप में) ने सूट परिसर को खाली घोषित कर दिया। देव नारायण ने आरसीईओ के आदेश को चुनौती देते हुए इलाहाबाद उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की। 2.8.2000 को उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और आरसीईओ के आदेश को रद्द कर दिया। हालांकि मकान मालिक द्वारा उच्च न्यायालय के आदेश की समीक्षा की मांग की गई थी लेकिन इसे अस्वीकार कर दिया गया था।

क्रेता-मकान मालिक ने ये अपीलें विशेष अनुमति के माध्यम से दायर की हैं। अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अशोक श्रीवास्तव ने प्रस्तुत किया है कि अधिनियम के तहत एक भाई किरायेदार के परिवार का सदस्य नहीं है और इसलिए किरायेदार की मृत्यु पर परिसर का स्वामित्व समाप्त हो जाएगा। रिक्त माना जायेगा। ऐसी डीमंड रिक्ति स्वर्गीय सूरज प्रसाद के जीवनकाल के दौरान ही हुई थी, क्योंकि

उन्होंने अपने भाई को मुकदमे के परिसर में कब्जा करने की अनुमति दी थी और इसलिए स्वर्गीय सूरज प्रसाद के निधन के समय उनके भाई देव नारायण अकेले जीवित थे। मौत से कोई फर्क नहीं पड़ेगा. उन्होंने कहा कि उच्च न्यायालय को आरसीईओ के आदेश को रद्द नहीं करना चाहिए था। परिसर पर कब्जा करने वाले उत्तरदाताओं के विद्वान वकील श्री आर.डी.उपाध्याय ने उच्च न्यायालय के आदेश का समर्थन किया है।

धारा 12 की उपधारा (I) इस प्रकार है:

"12. कुछ मामलों में भवन की रिक्ति मानी जाती है।-(I) एक मकान मालिक या

किसी भवन के किरायेदार का उस भवन या उसके किसी भाग पर कब्जा करना बंद कर दिया गया माना जाएगा यदि-

ए) उसने वहां से अपना प्रभाव काफी हद तक हटा लिया है, या

(बी) उसने इस पर किसी ऐसे व्यक्ति को कब्जा करने की अनुमति दी है जो परिवार का सदस्य नहीं है, या

(सी) आवासीय भवन के मामले में, वह और इसके सदस्य भी उनके परिवार ने अस्थायी निवास न करके अन्यत्र निवास कर लिया है

अधिनियम की धारा 3 में 'किरायेदार' और 'परिवार' को निम्नानुसार परिभाषित (ए) किसी भवन के संबंध में "किरायेदार' का अर्थ वह व्यक्ति है जिसके द्वारा इसका किराया देय होता है और किरायेदार की मृत्यु पर

(I) आवासीय भवन के मामले में, केवल उसके उत्तराधिकारियों के रूप में

उनकी मृत्यु के समय वे आम तौर पर इमारत में उनके साथ रहते थे

(2) गैर-आवासीय भवन के मामले में, उसके उत्तराधिकारी स्पष्टीकरण-
किसी होटल या आवास गृह के एक कमरे के निवासी को किरायेदार
नहीं माना जाएगा।

(छ) किसी भवन के मकान मालिक या किरायेदार के संबंध में
"परिवार" का अर्थ है -

उसका (1) पति या पत्नी,

(ii) पुरुष वंशावली,

(iii) ऐसे माता-पिता, दादा-दादी और कोई अविवाहित या विधवा या

तलाकशुदा या न्यायिक रूप से अलग की गई बेटी या बेटा, जो आम
तौर पर उसके साथ रह रही हो सकती है, और इसमें मकान मालिक
के संबंध में, कोई भी महिला शामिल है जिसका कानूनी अधिकार है
उस इमारत में निवास का;

बार में इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि किरायेदारी एक वंशानुगत अधिकार
है और अधिनियम में दी गई 'किरायेदार' की परिभाषा द्वारा लगाई गई एकमात्र सीमा
यह है कि आवासीय भवन के मामले में किरायेदार के ऐसे उत्तराधिकारी जो सामान्य
रूप से निवास नहीं करते हैं उनकी मृत्यु के समय इमारत में उनके साथ किरायेदारी
अधिकारों को प्राप्त करने से बाहर रखा जाएगा

किरायेदार का भाई 'परिवार' की परिभाषा में शामिल नहीं है। हालाँकि, वर्तमान
मामला ऐसा नहीं है जहाँ किरायेदार सूरज प्रसाद ने अपने जीवनकाल के दौरान कहीं
और निवास कर लिया था और/या सूट परिसर पर अपने भाई को कब्जा करने की
अनुमति दी थी। देव नारायण, किरायेदार स्वर्गीय सूरज प्रसाद के सगे भाई होने के
नाते, अपने भाई के साथ रहने आए थे और सूरज प्रसाद की मृत्यु के समय भी उनके

साथ ही रह रहे थे। इसलिए यह कहना उचित नहीं होगा कि प्रयोज्यता अधिनियम की धारा 12 की उपधारा (I) के खंड (बी) सूरज प्रसाद के जीवनकाल के दौरान सूट परिसर में आकर्षित हुए थे और एक डीम्ड रिक्ति हुई थी। सूरज प्रसाद की मृत्यु पर किरायेदारी का अधिकार देव नारायण को हस्तांतरित हो गया, वह एकमात्र उत्तराधिकारी थे। वह भी धारा 3 के खंड (ए) के अर्थ में 'किरायेदार' बन गया। इसलिए, उच्च न्यायालय के फैसले को गलत नहीं ठहराया जा सकता।

एक और कारण है कि श्री उपाध्याय के लिए उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश में कोई हस्तक्षेप नहीं किया गया है, प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के विद्वान वकील ने दलीलों पर हमारा ध्यान आकर्षित किया और बताया कि माना जाता है कि जगदम्बा प्रसाद अवस्थी द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख अपीलकर्ता गणेश त्रिवेदी के पक्ष में इस आशय के कथन शामिल हैं कि पूर्व मकान मालिक-मालिक को अच्छी तरह से पता था कि परिसर में किरायेदार सूरज की मृत्यु के बाद देव नारायण ने सूट परिसर पर कब्जा कर लिया था, और किराए का भुगतान भी देव नारायण द्वारा किया गया था। मकान मालिक द्वारा जारी रसीदों के तहत मकान मालिक, हालांकि अपीलकर्ता के पक्ष में सूट परिसर की बिक्री के समय देव नारायण के घर का किराया बकाया हो गया था। जगदम्बा प्रसाद अवस्थी द्वारा की गई ऐसी स्वीकारोक्ति अपीलकर्ता गणेश त्रिवेदी पर बाध्यकारी है, क्योंकि ये उस विलेख में निहित हैं जिसके द्वारा अपीलकर्ता द्वारा स्वामित्व प्राप्त किया गया है और उसके तहत अपीलकर्ता ने पिछले मालिक-मकान मालिक के स्थान पर कदम रखा है। इसलिए, वाद परिसर के कब्जे में किरायेदार के रूप में देव नारायण की स्थिति पर अपीलकर्ता द्वारा संदेह या विवाद नहीं किया जा सकता है।

जिस कार्यवाही से ये अपीलें उत्पन्न होती हैं, वह शुरू नहीं की गई थी मकान मालिक की पहल एक तीसरे व्यक्ति द्वारा की गई थी, जो 'खाली समझे जाने' की

स्थिति में सूट परिसर के आवंटन में रुचि रखता था और उच्च न्यायालय के प्रतिकूल निर्णय के बाद उसने अपने दावे को आगे नहीं बढ़ाने का विकल्प चुना है। उन्होंने उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ अपील करने की अनुमति के लिए कोई याचिका दायर नहीं की है।

उपरोक्त कारणों से, अपीलें खारिज किये जाने योग्य मानी जाती हैं और तदनुसार खारिज कर दिया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

आर पी

अपील खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।