

मैसर्स भारत सेल्स लि. और अन्य

बनाम

श्रीमती. लक्ष्मी देवी और अन्य

8 जुलाई 2002

[डी.पी. महापात्र, ब्रुश कुमार और डी.एम. धर्माधिकारी,जस्टिस]

किराया और बेदखली:

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958-परंतुक 10 के खंड (बी), (सी) और (के)धारा 14(1) और धारा 14(11):बेदखली याचिका-उप-किराए पर देने और दुरुपयोग के आधार पर-किराया नियंत्रक द्वारा खारिज -अपील पर, किराया न्यायाधिकरण ने माना कि धारा 14(1) के प्रावधान के खंड (के) के तहत बेदखली का आधार उपलब्ध है और किराया नियंत्रक को गलत निर्धारित करने का निर्देश दिया-उपयोगकर्ता शुल्क-दुरुपयोग शुल्क तदनुसार निर्धारित किया जाता है और पार्टियों के बीच विभाजित किया जाता है-सर्वोपरि पट्टेदार और पट्टेदार/मकान मालिक के बीच पट्टा विलेख में शर्त के उल्लंघन पर किरायेदारों पर गलत-उपयोगकर्ता शुल्क-न्याय-यह माना गया था कि जब किरायेदार खाली कब्जा देने के इच्छुक होते हैं पट्टेदार/मकान मालिक या सर्वोपरि पट्टेदार, किरायेदारों को भुगतान करने का निर्देश देना उचित नहीं हैदुरुपयोग करने वाला शुल्क-हालाँकि, किरायेदारों से मुआवजा, क्षति या मामूली लाभ की वसूली की जा

सकती है। पट्टे की शर्तों का उल्लंघन -पट्टेदार द्वारा नोटिस -पट्टे का निर्धारण -बेदखली की कार्यवाही -सर्वोपरि पट्टेदार द्वारा पुनः प्रवेश -धारित की वैधता, चूंकि पट्टेदार और किरायेदारों के बीच कार्यवाही लंबित होने के कारण पट्टेदार ने सूट परिसर का कब्जा नहीं लिया है, वह कर सकता है परिसर में पुनः प्रवेश करें-बेदखली आदेश के बाद किरायेदारों को संपत्ति का कब्जा सीधे सर्वोपरि पट्टेदाता को सौंप देना चाहिए।

उत्तरदाताओं के पूर्ववर्ती-हित ने 1938 में काउंसिल में गवर्नर जनरल से गैर-व्यावसायिक उपयोग के लिए मुकदमे की संपत्ति पट्टे पर ली थी, जिसे भूमि और विकास अधिकारी के माध्यम से भारत संघ द्वारा उत्तराधिकारी बनाया गया था। पट्टेदार ने पट्टे की शर्त के विरुद्ध अपीलकर्ताओं/किरायेदारों को कार्यालय उद्देश्यों के लिए सूट की संपत्ति किराए पर दे दी और उन्होंने इसे एक अनधिकृत दुकान के रूप में दुरुपयोग किया। भूमि एवं विकास अधिकारी ने पट्टेधारक परिसर के उपयोग में कुछ उल्लंघनों के लिए पट्टेदार को नोटिस जारी किया। पट्टेदार नोटिस का पालन करने में विफल रहा था।

इसलिए मकान मालिक ने पट्टा निर्धारित कर दिया था। इस बीच, पट्टेदार द्वारा अपीलकर्ता-किरायेदारों के खिलाफ दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14 (1) के खंड (बी), (सी) और (के) के तहत एक बेदखली याचिका दायर की गई थी, जिसमें उप-किराए पर देने और

दुरुपयोग का आरोप लगाया गया था। मुकदमा परिसर, जिसे किराया नियंत्रक ने खारिज कर दिया था। अपील पर, किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण ने धारा 14(1) के खंड (बी) और (सी) के तहत याचिका को खारिज करने के किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि की, लेकिन देखा कि बेदखली के आधार खंड (के) के तहत उपलब्ध थे।) धारा 14(1) के परंतुक का और आगे किराया नियंत्रक को धारा के तहत पार्टियों को नोटिस जारी करने का निर्देश दिया। अधिनियम की धारा 14(11) और निर्धारित करेदुरूपयोग करने वाला आरोप. तदनुसार, किराया नियंत्रक ने पार्टियों को नोटिस जारी करने के बाद निर्धारित कियादुरूपयोग करने वाला शुल्क और भुगतान के लिए पार्टियों के बीच इसे विभाजित किया गया। किरायेदारों ने अपील के साथ-साथ समीक्षा याचिकाएँ भी दायर कीं और ट्रिब्यूनल ने उन्हें खारिज कर दिया। दूसरी अपील दायर की गई जिसे हाई कोर्ट ने खारिज कर दिया. इसलिए यह अपील.

अपीलकर्ताओं के लिए यह तर्क दिया गया था कि वे अधिनियम की धारा 14 (1) के प्रावधान के खंड (के) के तहत पारित बेदखली के आदेश को चुनौती देने का इरादा नहीं रखते थे और वाद संपत्ति के खाली कब्जे को किसी भी पक्ष को सौंपने के लिए तैयार होंगे। , जैसा कि न्यायालय ने निर्देश दिया था: कि उन्हें भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता हैदुरूपयोग करने वाला आरोप क्योंकि वे पट्टेदार या पट्टेदार को

मुकदमे की संपत्ति का कब्जा देने के इच्छुक थे; और यह कि पट्टा पट्टादाता द्वारा निर्धारित किया जा रहा है, पट्टेदार/मकान मालिक का कोई अधिकार नहीं है खड़ा होना अधिनियम के तहत कार्यवाही में.

उत्तरदाताओं की ओर से, यह तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता-किरायेदारों को भुगतान करने के दायित्व से मुक्त नहीं किया जा सकता हैदुरुपयोग करने वाला आरोप है क्योंकि उन्होंने मुकदमे की संपत्ति का दुरुपयोग किया।

न्यायालय ने अपीलों को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए

अभीनिर्धारित: (न्यायमूर्ति महापात्र अपनी ओर से और न्यायमूर्ति ब्रिजेश कुमार)

1. के खंड (के) के तहतनियम दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1) में मकान मालिक द्वारा सरकार या दिल्ली विकास प्राधिकरण या दिल्ली नगर निगम से पट्टे पर प्राप्त संपत्तियों के मामले में बेदखली का एक स्वतंत्र आधार निर्धारित किया गया है। उस खंड में यह प्रावधान है कि यदि किरायेदार, पिछले नोटिस के बावजूद, संपत्ति देते समय सरकार द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई किसी भी शर्त के विपरीत परिसर का उपयोग या व्यवहार करता है, तो किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी होंगे। इस प्रावधान से यह स्पष्ट है कि किरायेदार को रुकने का अवसर दिया जाता है दुरुपयोग करने वाला या पट्टे की शर्तों के

उल्लंघन को रोकें और दुरुपयोग करने वाले को एक नोटिस जारी करके उसे बंद कर दें और ऐसे नोटिस के बावजूद वह दुरुपयोग करने वाले को रोकने के लिए आवश्यक कदम उठाने में विफल रहा है, तो मकान मालिक को दिए गए बेदखली के आदेश की मांग करने का अधिकार निहित है। किरायेदार को अधिनियम की धारा 14 की उपधारा (1) के खंड (के) में निर्दिष्ट किसी भी प्राधिकारी द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई शर्तों का पालन करना होगा और नियंत्रक के रूप में मुआवजे के रूप में प्राधिकारी को इतनी राशि वापस करनी होगी। परिसर का कब्जा वापस पाने से पहले निर्देश दे सकता है। वैधानिक प्रावधानों की योजना से, यह स्पष्ट है कि प्रावधान परिसर से बेदखली के खिलाफ किरायेदार की सुरक्षा के लिए हैं।

लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि संपत्ति के मालिक या किरायेदार के मकान मालिक को मुकदमे की संपत्ति के दुरुपयोग या अनधिकृत उपयोग के लिए किसी भी मुआवजे या क्षति को प्राप्त करने से रोक दिया गया है। किराया नियंत्रण कानून, किरायेदार के लाभ के लिए और मकान मालिक के वैध हितों की रक्षा के लिए बनाया गया है, ऐसी कार्यवाही पर विचार नहीं करता है जो संक्षेप में नुकसान या मामूली मुनाफे की वसूली के लिए कानून के तहत एक मुकदमे या अन्य कार्यवाही का विकल्प होगा।

गरीब Chand versus Smt. Harbans Kaur, AIR (1973) SC 921;

Dr. K. Madan

बनाम कृष्णावती (श्रीमती) और अन्य, [1996] 6 एससीसी 707
और मुंशी रेन और अन्य।

बनाम भारत संघ और अन्य, 12000) 7 एससीसी 22, संदर्भित।

2. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने अपने मकान मालिक/पट्टेदार के पक्ष में सर्वोपरि पट्टेदार द्वारा दिए गए पट्टे में शर्तों के विपरीत तरीके से मुकदमे की संपत्ति का उपयोग किया था। सर्वोपरि पट्टादाता ने दुरुपयोगकर्ता को रोकने के लिए पट्टेदार को नोटिस दिया था; ऐसे नोटिस के बावजूद दुरुपयोगकर्ता ने जारी रखा था। इसलिए, सर्वोपरि पट्टादाता अर्थात् भारत संघ ने पट्टे को समाप्त करने और पुनः प्रवेश का आदेश पारित किया; वाद संपत्ति का कब्जा किरायेदारों (अपीलकर्ताओं) के पास जारी रहा। ऐसी परिस्थितियों में मकान मालिक (प्रतिवादी संख्या 1 से 11) अधिनियम की धारा 14(1) के प्रावधान के खंड (के) के तहत किरायेदारों को बेदखल करने के हकदार थे। अधिनियम की धारा 14(1) के प्रावधान के खंड (के) के तहत बेदखली का आदेश पारित करना नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र में था। अधिनियम की धारा 14(11) के तहत कथित रूप से पारित आदेश के संबंध में यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि सर्वोपरि पट्टादाता का प्रतिनिधित्व करने वाले भूमि और विकास अधिकारी ने नियंत्रक के समक्ष प्राप्त करने का अपना इरादा नहीं

बताया था।दुरुपयोग करने वाला ऐसे शुल्क या अनुमति दुरुपयोग करने वाला पट्टे को रद्द करने और संपत्ति के पुनः प्रवेश के आदेश के बावजूद। अपीलकर्ता अपने खिलाफ पारित बेदखली के आदेश को चुनौती नहीं दे रहे हैं और जब किरायेदार मकान मालिक या सर्वोपरि पट्टेदार को खाली कब्जा देने के लिए तैयार और इच्छुक हैं, जैसा कि यह न्यायालय निर्देश दे सकता है। ऐसी परिस्थितियों में, नियंत्रक द्वारा किरायेदार को भुगतान करने का निर्देश देने का प्रश्न उठता है।दुरुपयोग करने वाला आरोप नहीं बनता। इस तरह के आदेश को बनाए रखने का मतलब यह होगा कि भले ही किरायेदार का परिसर पर कब्जा जारी रखने का कोई इरादा नहीं है और भले ही वह बेदखली के आदेश का विरोध नहीं कर रहा हो, नियंत्रक, अपनी वैधानिक शक्ति का प्रयोग करते हुए, उसे भुगतान करने के लिए मजबूर करेगा।दुरुपयोग करने वाला आरोप लगाए और संपत्ति पर कब्जा जारी रखा। विधानमंडल अधिनियम की धारा 14(11) में प्रावधान लागू करते समय ऐसी स्थिति पैदा करने का इरादा नहीं कर सकता था।

3.2. मकान मालिक के पक्ष में भारत संघ द्वारा दिए गए पट्टे को समाप्त करने का आदेश पारित कर दिया गया है और परिसर में पुनः प्रवेश का आदेश पहले ही दिया जा चुका है; यदि परिसर का कब्जा नहीं लिया गया है, तो यह कार्यवाही के लंबित होने के कारण हो सकता है। मामले के विशेष तथ्यों और परिस्थितियों में, किरायेदार को भूमि और विकास

अधिकारी द्वारा प्रतिनिधित्व किए गए भारत संघ को परिसर का कब्जा सौंपना चाहिए। [1148-ई, एफ]

3.3. अधिनियम की धारा 14(1) के परंतुक के खंड (के) के तहत अपीलकर्ताओं को बेदखल करने के लिए नियंत्रक द्वारा पारित आदेश जिसकी पुष्टि अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय द्वारा की गई थी, को बनाए रखा जाना है। अधिनियम की धारा 14(11) के तहत नियंत्रक द्वारा पारित आदेश का निर्धारण किया गया हैदुरूपयोग करने वाला आरोपों और उन्हें पक्षों के बीच बांटना, जिसकी पुष्टि अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय ने भी की थी, टिकने योग्य नहीं है और इसे अलग रखा जाना चाहिए। उत्तरदाताओं के लिए यह खुला है कि वे मुआवजे, क्षति या मामूली लाभ की वसूली के लिए आगे बढेंदुरूपयोग करने वाला कानून के अनुसार किरायेदारों द्वारा संपत्ति का। [1148-सी, डी, जीप्रति धर्माधिकारी, न्याय (सहमत)]

वाद परिसर का कब्जा उस मकान मालिक को सौंपने का निर्देश नहीं दिया जा सकता जिसके पास इसे प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है, भले ही किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश बरकरार रखा गया हो। इसलिए, पट्टे पर दी गई भूमि और उसके ऊपर सूट परिसर का कब्जा सर्वोपरि पट्टादाता को दिया जाना है। [1149-एफ, जी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3644/2002

एसएओ 363/85 में दिल्ली उच्च न्यायालय का निर्णय और आदेश
दिनांक 8.9.2000।

अपीलकर्ताओं की ओर से राजीव धवन और प्रकाश श्रीवास्तव।

केएन रावल, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, जसपाल सिंह और डॉ.
ए.एम.

प्रतिवादी की ओर से सिंघवी, श्रीधर वाई चितले, श्रीकांत एन तेरदाल,
एलके गर्ग, बलराज दीवान और अमित भंडारी।

न्यायालय का निर्णय न्याय द्वारा सुनाया गयाडी.पी. महापात्र,

1. अनुमति दे दी गयी है

किरायेदारों द्वारा दायर यह अपील एस.ए.ओ. में दिल्ली उच्च
न्यायालय के 18 सितंबर, 2000 के फैसले के खिलाफ निर्देशित है। 1985
की संख्या 363 में अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को कुछ टिप्पणियों के
साथ खारिज कर दिया गया।

निर्णय का ऑपरेटिव भाग यहां उद्धृत किया गया है:

"तब यह आग्रह किया गया कि इसका कोई औचित्य
नहीं हैदुरूपयोग करने वाला एल एंड डीओ द्वारा मांगे गए

शुल्क। यह वास्तव में एलएंडडीओ और उसके पट्टेदार के बीच का मामला है। इसके अलावा, दुरुपयोगकर्ता के आरोपों की मात्रा का निर्धारण और विभाजन तथ्य का अंकगणितीय मामला है। मैं दूसरी अपील में इस सब में नहीं जा सकता। इन परिस्थितियों में अपील खारिज करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। पार्टियां भुगतान करेंगी दुरुपयोग करने वाला विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश दिनांक 14 अगस्त 1984 के अनुसार शुल्क। प्रतिवादी संख्या 12, यानी, एल एंड डीओ के माध्यम से भारत संघ को निम्नलिखित की मात्रा निर्धारित करनी चाहिए दुरुपयोग करने वाला आज से दो महीने की अवधि के भीतर शुल्क। अपीलकर्ताओं को 1 जनवरी, 2001 से मुकदमा परिसर का दुरुपयोग करना बंद कर देना चाहिए और असफल होना चाहिए, ऐसा न करने पर उनके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया माना जाएगा।

अपील खारिज की जाती है. हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।"

अपीलकर्ता पी-2, कनॉट सर्कस, जिसे पहले 2/90, कनॉट सर्कस, नई दिल्ली के नाम से जाना जाता था, की पहली मंजिल और बरसाती (इसके बाद 'सूट प्रॉपर्टी' के रूप में संदर्भित) के किरायेदार हैं। मुकदमे की संपत्ति उत्तरदाताओं संख्या 1 से 11 के हित में पूर्ववर्ती राम सिंह से 1950 में किसी समय किराए पर ली गई थी। पूर्ववर्ती ने उत्तरदाताओं संख्या 1 से 11 के हित में मुकदमे की संपत्ति को गवर्नर जनरल से पट्टे पर ले लिया था। 1938 में काउंसिल में। काउंसिल में गवर्नर जनरल का स्थान अब यूनियनइंडिया ने भूमि और विकास अधिकारी (संक्षेप में 'द') के माध्यम से कार्य किया है।

में करता हूं। पट्टे में यह शर्त लगाई गई थी कि पट्टे की संपत्ति का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जाना था। पट्टे में शर्त के बावजूद पट्टेदार यानी पूर्ववर्ती ने उत्तरदाताओं क्रमांक 1 से 11 के हित में वाद की संपत्ति को कार्यालय प्रयोजन के लिए अपीलकर्ताओं को दे दी। एल एंड डीओ ने राम सिंह को दिनांक 25.10.1968 को एक नोटिस जारी किया, जिसमें लीजहोल्ड परिसर के उपयोग में कुछ उल्लंघनों की गणना की गई, जिसमें कार्यालय के रूप में पहली मंजिल और बरसाती मंजिल का दुरुपयोग और एक सिलाई की दुकान के रूप में 21'x7' माप की अनधिकृत दुकान का दुरुपयोग शामिल था। नोटिस में विशेष रूप से कहा गया था कि दुरुपयोगकर्ता को रोकने/हटाने के लिए एलएंडडीओ के पत्र संख्या

90(2 सी.सी.)/63-एलआई, दिनांक 9.2.1965 के तहत जारी किए गए पिछले नोटिस के बावजूद, पट्टेदार इसका अनुपालन करने में विफल रहा था। सूचना। 'इसलिए, पट्टेदार की ओर से उपरोक्त उल्लंघन को ठीक करने में विफलता के परिणामस्वरूप पट्टादाता ने निर्णय लिया था। पट्टा निर्धारित करने के लिए. 25 अक्टूबर 1968 के पत्र का प्रासंगिक भाग इस प्रकार निकाला गया है:

"कृपया ध्यान दें, इसलिए, उपरोक्त उल्लंघन का समाधान करने में आपकी विफलता के परिणामस्वरूप, पट्टेदार ने पट्टे का निर्धारण करने और 16.9.68 से किस तारीख तक परिसर में फिर से प्रवेश करने की कृपा की है, इसलिए आपके सभी अधिकार और विचाराधीन पट्टाधारित संपत्ति में स्वामित्व समाप्त हो गया है।

प्रासंगिक लीज डीड की विषय वस्तु बनाने वाली भूमि का पूरा भूखंड और उस पर मौजूद सभी इमारतें, सभी संरचनाएं, निर्माण और फिटिंग सहित अब भारत के राष्ट्रपति में निहित हैं।

भूमि एवं विकास कार्यालय के सहायक अभियंता श्री भारत भूषण को आपसे परिसर का कब्जा लेने के लिए निर्देशित किया गया है और वह इस उद्देश्य के लिए 13/11/68 को सुबह 10.30 बजे आपको बुलाएंगे, और मैं, एतद्वारा आपको बुलाता हूँ। आप शांतिपूर्वक भूमि, भवन, फिटिंग, फिक्सचर आदि सहित परिसर का कब्जा उसे सौंप दें।"

इस बीच, राम सिंह ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (इसके बाद 'के रूप में संदर्भित) की धारा 14(1) के प्रावधानों के खंड (बी), (सी) और (के) के तहत याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की थी। अधिनियम'), उप-किराए पर देने का आरोप औरदुरूपयोग करने वाला मुकदमे की संपत्ति और किरायेदार द्वारा मकान मालिक के पक्ष में पट्टे की शर्तों का उल्लंघन। किराया नियंत्रक ने 18 अगस्त, 1981 के आदेश के तहत बेदखली याचिका खारिज कर दी। मकान मालिक ने किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण, दिल्ली के समक्ष 1981 की आरसीए संख्या 717 के तहत अपील दायर की। 30 अगस्त, 1982 के आदेश द्वारा किराया नियंत्रण

न्यायाधिकरण ने किराया नियंत्रक के निष्कर्षों की पुष्टि की, जहां तक अधिनियम की धारा 14(1) के प्रावधानों के खंड (बी) और (सी) के तहत दायर बेदखली याचिका को खारिज करने का संबंध था। अधिनियम की धारा 14(1) के परंतुक के खंड (के) के संबंध में ट्रिब्यूनल द्वारा यह कहा गया था कि "लीलावती बनाम के.बी. यूनियन क्लब 1981 राजधानी लॉ रिपोर्ट पृष्ठ 524 के मामले में निर्णय के मद्देनजर, यह है स्वीकार किया कि बेदखली का आधार उपलब्ध है और धारा 14 (11) के तहत नोटिस जारी करने का निर्देश दिया जाए।" तदनुसार, किराया नियंत्रक को यह निर्धारित करने के लिए अधिनियम की धारा 14(11) के तहत एल एंड डीओ को नोटिस जारी करने का निर्देश दिया गया था। दुरूपयोग करने वाला आरोप. पक्षों को किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया। ट्रिब्यूनल के आदेश के अनुपालन में, किराया नियंत्रक ने अपने आदेश दिनांक 14 अगस्त, 1984 द्वारा बटवारा कर दिया। दुरूपयोग करने वाला पार्टियों के बीच आरोप और विभाजित और निर्धारित भुगतान का निर्देश दिया। आगे यह निर्देश दिया गया कि यदि किरायेदारों द्वारा आदेश का कोई उल्लंघन किया जाता है तो उनके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित माना जाएगा। उक्त आदेश के खिलाफ अपीलकर्ताओं ने किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के समक्ष 1985 की अपील संख्या 957 दायर की। उन्होंने, देर से ही सही, इस आधार पर 30 अगस्त, 1982 के आदेश की समीक्षा के लिए एक याचिका भी दायर की कि उनके (अपीलकर्ताओं) के लिए

उपस्थित वकील कानून में रियायत नहीं देंगे कि प्रावधान के खंड (के) के तहत बेदखली का आधार अधिनियम की धारा 14(1) बनायी गयी थी। 19 अगस्त, 1985 के आदेश द्वारा विद्वान न्यायाधिकरण ने अपील के साथ-साथ अपीलकर्ताओं द्वारा दायर समीक्षा याचिका को भी खारिज कर दिया। इसलिए, उन्होंने दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील दायर की जिसका निर्णय आक्षेपित निर्णय द्वारा किया गया।

आक्षेपित निर्णय में, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, उच्च न्यायालय ने अपील खारिज कर दी

प्रारंभ में, अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. राजीव धवन ने तर्क दिया कि अपीलकर्ता धारा 14(1) के परंतुक के खंड (के) के तहत वैधानिक अधिकारियों द्वारा पारित बेदखली के आदेश को चुनौती देने का इरादा नहीं रखते हैं। अधिनियम और वे मुकदमे की संपत्ति का खाली कब्जा किसी भी पक्ष को सौंपने के लिए तैयार हैं जैसा कि यह न्यायालय निर्देश दे सकता है। इसके बाद डॉ. धवन ने कथित तौर पर अधिनियम की धारा 14(11) के तहत किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी। उन्होंने तर्क दिया कि चूंकि किरायेदार अदालत के निर्देशानुसार पट्टेदार या पट्टेदार को मुकदमे की संपत्ति का कब्जा देने के लिए तैयार और इच्छुक है, इसलिए उसे किसी भी राशि के भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता है।दुरुपयोग करने वाला आरोप. डॉ.

धवन ने आगे तर्क दिया कि चूंकि मालिक (भारत संघ द्वारा उत्तराधिकारी गवर्नर जनरल) ने पट्टेदार (उत्तरदाताओं संख्या 1 से 11 के हित में पूर्ववर्ती) के पक्ष में पट्टा रद्द करने और पट्टे में फिर से प्रवेश करने का निर्णय लिया था संपत्ति, मकान मालिक या याचिकाकर्ताओं का कोई अधिकार नहीं है। खड़ा होना अधिनियम के तहत कार्यवाही में दुरुपयोग के आरोपों के बंटवारे का दावा करने के लिए। दरअसल, डॉ. धवन के अनुसार, अधिनियम के तहत कार्यवाही चलने योग्य नहीं है और इसे निष्फल खारिज कर दिया जाना चाहिए।

उत्तरदाताओं संख्या 1 से 11 और प्रतिवादी संख्या 14, जिन्होंने कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान संपत्ति खरीदी थी, की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जसपाल सिंह ने दृढ़तापूर्वक आग्रह किया कि मुकदमे की संपत्ति के दुरुपयोग के लिए जिम्मेदार अपीलकर्ताओं को दोषमुक्त नहीं किया जा सकता है। भुगतान करने का दायित्व दुरुपयोग करने वाला अधिनियम की धारा 14(11) के तहत आरोप। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि ट्रिब्यूनल ने किराया नियंत्रक को एल एंड डीओ को नोटिस देकर अधिनियम की धारा 14(11) के तहत आगे बढ़ने और किराया निर्धारित करने का सही निर्देश दिया। दुरुपयोग करने वाला पार्टियों के बीच आरोप और उसका बंटवारा।

ऊपर चर्चा किए गए तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में, निर्धारण

के लिए यह प्रश्न उठता है कि क्या इस कार्यवाही में अपीलकर्ताओं को किसी भी राशि के भुगतान के लिए उत्तरदायी बनाया जा सकता हैदुरूपयोग करने वाला अधिनियम की धारा 14(11) के तहत निर्धारित आरोप? इस संबंध में अगला प्रश्न यह उठता है कि क्या मुकदमे की संपत्ति के पट्टे के निर्धारण के बाद उत्तरदाताओं संख्या 1 से 11 के हित में पूर्ववर्ती के पक्ष में दी गई संपत्ति और संपत्ति को फिर से दर्ज करने के पट्टेदार के निर्णय के तहत कार्यवाही की जाएगी या नहीं अधिनियम की धारा 14 के साथ आगे बढ़ना चाहिए और उसमें पारित किसी भी आदेश को वैध और पार्टियों पर बाध्यकारी कहा जा सकता है?

शुरुआत में खंड (बी), (सी) और को उद्धृत करना सुविधाजनक होगा (के) अधिनियम की धारा 14(1) और धारा 14(11) के परंतुक का, जो इस प्रकार है:

"14. बेदखली के खिलाफ किरायेदार की सुरक्षा.-(1) किसी भी अन्य कानून या अनुबंध में निहित किसी भी प्रतिकूल बात के बावजूद, किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई भी आदेश या डिक्री किसी भी अदालत या नियंत्रक द्वारा उसके पक्ष में नहीं दी जाएगी। मकान मालिक के विरुद्ध किरायेदार:

बशर्ते कि नियंत्रक, निर्धारित तरीके से किए गए आवेदन पर, केवल निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली

के लिए आदेश दे सकता है, अर्थात्:

(बी) कि किरायेदार ने 9 जून 1952 को या उसके बाद, मकान मालिक की लिखित सहमति प्राप्त किए बिना पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से को उप-किराए पर दे दिया है, सौंप दिया है या अन्यथा कब्जा छोड़ दिया है;

(सी) कि किरायेदार ने परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है जिसके लिए उन्हें किराए पर दिया गया था-

(i) यदि मकान मालिक की लिखित सहमति प्राप्त किए बिना, परिसर 9 जून 1952 को या उसके बाद किराए पर दिया गया है; या

(ii) यदि परिसर को उक्त तिथि से पहले किराये पर दिया गया है उसकी सहमति प्राप्त करना;

(के) कि किरायेदार ने पिछले नोटिस के बावजूद, सरकार या दिल्ली विकास प्राधिकरण या दिल्ली नगर निगम द्वारा मकान मालिक को पट्टा देते समय उस पर लगाई गई किसी भी शर्त के विपरीत परिसर का उपयोग या व्यवहार किया है। भूमि जिस पर परिसर स्थित है;

(11) उपधारा (1) के परंतुक के खंड (के) में निर्दिष्ट आधार पर किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाएगा, यदि

किरायेदार, ऐसे समय के भीतर जो इस संबंध में निर्दिष्ट किया जा सकता है नियंत्रक, उस खंड में निर्दिष्ट किसी भी प्राधिकारी द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई शर्त का अनुपालन करता है या उस प्राधिकारी को मुआवजे के रूप में ऐसी राशि का भुगतान करता है जैसा नियंत्रक निर्देशित कर सकता है।"

चूंकि धारा 14(1) के प्रावधानों के खंड (के) के तहत पारित किरायेदार की बेदखली के आदेश को चुनौती नहीं दी जा रही है, इसलिए हमारे लिए उक्त आदेश की शुद्धता या अन्यथा में प्रवेश करना आवश्यक नहीं है। के निर्धारण के संबंध में अधिनियम की धारा 14(11) के तहत पारित किराया नियंत्रक के आदेश दिनांक 14 अगस्त, 1984 के अनुसारदुरुपयोग करने वाला मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में आरोप, हमारा विचार है कि प्रश्न का उत्तर अधिनियम की धारा 14(1) और धारा 14(11) के परंतुक के खंड (के) की व्याख्या पर निर्भर करता है। पहले उद्धृत वैधानिक प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि किरायेदार द्वारा परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाता है जिसके लिए इसे मकान मालिक की सहमति प्राप्त किए बिना किराए पर दिया गया था, परंतुक के खंड (सी) के तहत बेदखली का एक आधार है। अधिनियम की धारा 14(1). के खंड (के) के तहतनियम अधिनियम की धारा 14(1) में मकान मालिक द्वारा सरकार या दिल्ली विकास प्राधिकरण

या दिल्ली नगर निगम से पट्टे पर प्राप्त संपत्तियों के मामले में बेदखली का एक स्वतंत्र आधार निर्धारित किया गया है। उस खंड में यह प्रावधान है कि यदि किरायेदार, पिछले नोटिस के बावजूद, सरकार द्वारा संपत्ति का पट्टा देते समय मकान मालिक पर लगाई गई किसी भी शर्त के विपरीत परिसर का उपयोग या व्यवहार करता है, तो किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी होंगे। . इस प्रावधान से यह स्पष्ट है कि किरायेदार को रुकने का अवसर दिया जाता हैदुरुपयोग करने वाला या पट्टे की शर्तों के उल्लंघन को रोकें और दुरुपयोगकर्ता को नोटिस जारी करके उसे बंद कर दें और ऐसे नोटिस के बावजूद यदि वह दुरुपयोगकर्ता को रोकने के लिए आवश्यक कदम उठाने में विफल रहा है, तो उसे बेदखल करने का आदेश मांगने का अधिकार मकान मालिक में निहित है। धारा 14 की उप-धारा (11) के तहत किरायेदार को धारा 14 की उप-धारा (1) के खंड (के) में निर्दिष्ट किसी भी प्राधिकारी द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई शर्तों का पालन करने का एक और अवसर दिया जाता है। अधिनियम के तहत प्राधिकरण को मुआवजे के रूप में उतनी राशि वापस करनी होगी जितनी नियंत्रक परिसर का कब्जा वापस पाने से पहले निर्देशित कर सकता है। ऊपर उल्लिखित वैधानिक प्रावधानों की योजना से, हमें यह स्पष्ट है कि प्रावधान परिसर से बेदखली के खिलाफ किरायेदार की सुरक्षा के लिए हैं। फिर सवाल यह उठता है कि क्या कोई किरायेदार जो इस तरह की सुरक्षा पाने में दिलचस्पी नहीं रखता है और परिसर खाली करना चाहता है, उसे भुगतान करने के लिए मजबूर

किया जा सकता है दुरुपयोग करने वाला अधिनियम के तहत कार्यवाही में आरोप? हमारी सुविचारित राय में प्रश्न का उत्तर नकारात्मक है। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि संपत्ति के मालिक या किरायेदार के मकान मालिक को किसी भी मुआवजे या क्षति को प्राप्त करने से रोक दिया गया है दुरुपयोग करने वाला या वाद संपत्ति का अनधिकृत उपयोग। किराया नियंत्रण कानून, जिसका उद्देश्य किरायेदार के लाभ के लिए और मकान मालिक के वैध हितों की रक्षा करना है, ऐसी कार्यवाही पर विचार नहीं करता है जो संक्षेप में नुकसान या मामूली लाभ की वसूली के लिए कानून के तहत एक मुकदमे या अन्य कार्यवाही का विकल्प होगा।

फगीर चंद बनाम श्रीमती के मामले में। हरबंस कौर, एआईआर (1973) एससी 921, इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 14(11) और धारा 14(1) के खंड (के) में वैधानिक प्रावधानों की व्याख्या करते हुए कहा:

हालाँकि यह तर्क प्रशंसनीय प्रतीत होता है, हमारी राय है कि इस तर्क में कोई दम नहीं है। यदि यह ऐसा मामला है जहां किरायेदार ने अपनी किरायेदारी की शर्तों के विपरीत, इमारत का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए किया है, तो मकान मालिक खंड (सी) के तहत कार्रवाई कर सकता है।

उसे खंड (के) पर बिल्कुल भी निर्भर रहने की आवश्यकता नहीं है। इन दोनों खंडों का उद्देश्य विभिन्न स्थितियों को पूरा करना है। जहां

किरायेदार ने किरायेदारी की शर्तों के विपरीत व्यावसायिक उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया है, वहां मकान मालिक को कब्जा प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए खंड (के) में अतिरिक्त प्रावधान की कोई आवश्यकता नहीं थी। किसी कानून में बेकार प्रावधान डालने का इरादा विधायिका पर थोपा नहीं जा सकता। उस प्रावधान को कुछ अर्थ देना होगा. एकमात्र स्थिति जिसमें यह प्रभावी हो सकता है वह यह है कि पट्टा वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए है जिस पर मकान मालिक और किरायेदार दोनों सहमत हैं लेकिन यह मकान मालिक के पक्ष में भूमि के पट्टे की शर्तों के विपरीत है।

वह धारा वहां लागू नहीं होती जहां जमीन के पट्टे में मकान मालिक के पक्ष में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए इसके उपयोग पर रोक लगाने का कोई प्रावधान नहीं है।

ऐसा प्रतीत होता है कि विधायिका की नीति केवल अधिकारियों को पट्टे पर दी गई भूमि पर कब्जा वापस पाने में सक्षम बनाने के बजाय पट्टे पर दी गई भूमि के अनधिकृत उपयोग को समाप्त करना है। इस निष्कर्ष को धारा 14 की उप-धारा (11) के संदर्भ से और भी मजबूत किया गया है।

पट्टा केवल इसलिए जब्त नहीं किया जाता क्योंकि पट्टे की भूमि पर बनाई गई इमारत का अनधिकृत उपयोग किया गया है। किरायेदार को

उपधारा (1) के प्रावधान के सीएल (के) में निर्दिष्ट किसी भी प्राधिकारी द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई शर्तों का पालन करने का अवसर दिया जाता है। जब तक लगाई गई शर्त का पालन किया जाता है तब तक कोई ज़ब्ती नहीं होती। यह नियंत्रक को शर्तों के उल्लंघन के लिए प्राधिकरण को मुआवजा देने का निर्देश देने में भी सक्षम बनाता है। बेशक, नियंत्रक प्राधिकारी की उपस्थिति के अलावा प्राधिकारी को मुआवजे का भुगतान नहीं दे सकता है। प्राधिकरण मुआवजा स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं हो सकता है लेकिन अनधिकृत उपयोग को रोकने पर जोर दे सकता है। उपधारा यह भी नहीं बताती कि मुआवजा किसे देना है, चाहे वह मकान मालिक हो या किरायेदार।

जाहिर तौर पर मुआवजा देने में नियंत्रक को उल्लंघन की जिम्मेदारी पट्टादाता और किरायेदार के बीच बांटनी होगी।"

डॉ. के. मदन बनाम कृष्णावती (श्रीमती) और अन्य, [1996] 6 एससीसी 707 के मामले में, इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 14(1) (के) और धारा 14(11) की व्याख्या इस प्रकार की:

"अधिनियम की धारा 14(1) किरायेदारों को उनके द्वारा किराए पर दिए गए परिसर से बेदखल होने से सुरक्षा देती है। अधिनियम की धारा 14(1) के प्रावधान के खंड (ए) से (1) में वे आधार शामिल हैं जिन पर नियंत्रक द्वारा परिसर के कब्जे की वसूली का आदेश दिया जा सकता है।

जहां परिसर का उपयोग सरकार या दिल्ली विकास प्राधिकरण या दिल्ली नगर निगम द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई किसी भी शर्त के विपरीत किया जाता है, तो मकान मालिक हकदार होगा अधिनियम की धारा 14(1) (के) के तहत कब्जे की वसूली। धारा 14 की उपधारा (11), हालांकि नियंत्रक को अधिनियम की धारा 14 की उपधारा (11) के तहत आदेश पारित करने का विकल्प देती है। जिसके तहत किरायेदार को खंड (के) में निर्दिष्ट अधिकारियों द्वारा मकान मालिक पर लगाई गई शर्तों का पालन करने का निर्देश दिया जाता है, अर्थात् इसे रोकने के लिएदुरुपयोग करने वाला विचाराधीन परिसर का.

धारा 14 की उप-धारा (11) में भी शब्दों का उपयोग किया गया है "उस प्राधिकारी को मुआवजे के रूप में उतनी राशि का भुगतान करता है जितना नियंत्रक निर्देशित कर सकता है।" इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उप-धारा के प्रावधान के खंड (के) (1) इसलिए डाला गया है ताकि पट्टे पर दिए गए परिसर का अनधिकृत उपयोग समाप्त हो जाए, और यह भी ध्यान में रखते हुए कि निरंतर अनधिकृत उपयोग से मुख्य पट्टेदार को विलेख रद्द होने के बाद पुनः प्रवेश का अधिकार मिल जाएगा, धारा 14 की उपधारा (11) में आने वाले उपरोक्त शब्दों को नियंत्रक को मुआवजे के भुगतान का निर्देश देने और किरायेदार को अनधिकृत तरीके से परिसर का उपयोग जारी रखने की अनुमति देने का विकल्प देने के रूप में नहीं माना

जा सकता है। प्रमुख पट्टादाता, इसमें शामिल हो सकता है किसी दिए गए मामले में, पट्टे के उल्लंघन के मामलों में केवल मुआवजा पाने के लिए संतुष्ट रहें और पट्टे को फिर से दर्ज करने या रद्द करने के अपने अधिकार को छोड़ सकते हैं। ऐसे मामले में नियंत्रक, धारा 14(1)(क) के तहत बेदखली का आदेश देने के बजाय क) अधिनियम के खंड (क) में उल्लिखित अधिकारियों द्वारा मांगे गए मुआवजे का सीधा भुगतान। हालाँकि, जहां वर्तमान मामले में पहले के उल्लंघन को माफ करने/हटाने के संबंध में मुआवजे की मांग की गई है, लेकिन प्राधिकरण इस बात पर जोर देता है किदुरुपयोग करने वाला बंद होना चाहिए तो नियंत्रक के पास अधिनियम की धारा 14(11) या धारा 14(1)(के) के तहत लाइसेंस देने या दुरुपयोग जारी रखने की स्वतंत्रता देने का आदेश पारित करने का कोई अधिकार नहीं है। दूसरे शब्दों में, धारा 14 की उपधारा (11) नियंत्रक को किरायेदार को बेदखली के आदेश से बचने का एक और अवसर देने में सक्षम बनाती है। जहां संबंधित प्राधिकारी को दुरुपयोगकर्ता को रोकने की आवश्यकता होती है तो उस आशय का आदेश पारित करना पड़ता है, लेकिन जहां प्राधिकारी केवल मुआवजे की मांग करता हैदुरुपयोग करने वाला और इसे रोकने की आवश्यकता नहीं हैदुरुपयोग करने वाला तभी ऐसे मामले में नियंत्रक को अकेले मुआवजे के भुगतान का आदेश पारित करना उचित होगा।

पंजाब नेशनल बैंक मामले में इस न्यायालय की टिप्पणियाँ

(1986) 4 एससीसी 660, इस आशय का कि जब तक जुर्माने का भुगतान जारी रहेगा, उपयोगकर्ता को विचलन की अनुमति दी जा सकती है, फकीर चंद मामले में बड़ी पीठ के फैसले के अनुरूप नहीं प्रतीत होता है। निरंतर गलत उपयोगकर्ता नहीं कर सकता है, लेकिन यदि अधिकारियों को दुरुपयोग करने वाले को रोकने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन केवल जुर्माना या मुआवजे का भुगतान करने के लिए कहें, तो ऐसे मामले में, परिसर को खाली करने या रोकने का आदेश पारित करने की आवश्यकता नहीं है और यह पर्याप्त होगा यदि मुआवजा देना आवश्यक है।"

उसमें निर्धारित सिद्धांतों को मुंशी राम और अन्य: बनाम भारत संघ और अन्य, [2000] 7 एससीसी 22 के मामले में दोहराया गया था। फैसले के पैराग्राफ 9 में, अन्य बातों के साथ, यह देखा गया था कि: "पहला किरायेदार को अवसर तब दिया जाता है जब मकान मालिक द्वारा उसे नोटिस भेजा जाता है और दूसरा अवसर तब दिया जाता है जब अधिनियम की धारा 14(11) के तहत एक सशर्त आदेश पारित किया जाता है जिसमें किरायेदार को नियमितीकरण के लिए मुआवजे के रूप में राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। उपयोगकर्ता को रोकने की तिथि तकदुरुपयोग करने वाला और अनधिकृत उपयोगकर्ता को रोकने का निर्देश दिया। न्यायालय ने आगे कहा:

"निरंतर अनधिकृत उपयोगकर्ता पट्टा विलेख रद्द होने के बाद सर्वोपरि पट्टादाता को फिर से प्रवेश करने का अधिकार देगा"। तब न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दुरुपयोग करने वालों को रोकने पर जोर दिया था जो कि पट्टे की शर्तों के विपरीत था। इस न्यायालय ने यह भी माना कि: "डीडीए को इस आधार पर पट्टे की शर्तों के विपरीत निरंतर दुरुपयोग की अनुमति देने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है कि क्षेत्र की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार नहीं की गई है।"

मौजूदा मामले में, जो स्पष्ट तथ्यात्मक स्थिति उभर कर सामने आती है, वह यह है कि अपीलकर्ताओं ने अपने मकान मालिक के पक्ष में सर्वोपरि पट्टेदार द्वारा दिए गए पट्टे की शर्तों के विपरीत मुकदमे की संपत्ति का उपयोग किया था। सर्वोपरि पट्टादाता ने दुरुपयोग रोकने के लिए पट्टेदार (मकान मालिक) को नोटिस दिया था; ऐसे नोटिस के बावजूद दुरुपयोगकर्ता ने जारी रखा था। इसलिए, सर्वोपरि पट्टादाता ने पट्टे को समाप्त करने और पुनः प्रवेश का आदेश पारित किया; वाद संपत्ति का कब्जा किरायेदारों (अपीलकर्ताओं) के पास जारी रहा। ऐसी परिस्थितियों

में मकान मालिक (प्रतिवादी संख्या 1 से 11) खंड (के) के तहत किरायेदारों को बेदखल करने के हकदार थे। नियम अधिनियम की धारा 14(1) के अनुसार। अधिनियम की धारा 14(1) के प्रावधान के खंड (के) के तहत बेदखली का आदेश पारित करना नियंत्रक अपने अधिकार क्षेत्र के भीतर था। अधिनियम की धारा 14(11) के तहत कथित रूप से पारित आदेश के संबंध में यह ध्यान में रखना होगा कि सर्वोपरि पट्टादाता का प्रतिनिधित्व करने वाले एल एंड डीओ ने नियंत्रक के समक्ष प्राप्त करने के अपने इरादे के बारे में नहीं बताया था। दुरूपयोग करने वाला ऐसे शुल्क या अनुमतिदुरूपयोग करने वाला पट्टा रद्द करने और संपत्ति पर दोबारा कब्जा करने के आदेश के बावजूद। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, अपीलकर्ताओं की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. धवन ने शुरुआत में ही माना है कि अपीलकर्ता उनके खिलाफ पारित बेदखली के आदेश को चुनौती नहीं दे रहे हैं और वे खाली कब्जा देने के लिए जुर्माना लगाकर अनुमति देने के लिए तैयार हैं। मकान मालिक या सर्वोपरि पट्टेदार को जैसा कि यह न्यायालय निर्देश दे। ऐसी परिस्थितियों में नियंत्रक द्वारा किरायेदार को भुगतान करने का निर्देश देने का प्रश्न उठता है दुरूपयोग करने वाला आरोप नहीं बनता। इस तरह के आदेश को बनाए रखने का मतलब यह होगा कि भले ही किरायेदार का परिसर पर कब्जा जारी रखने का कोई इरादा नहीं है और भले ही वह बेदखली के आदेश का विरोध नहीं कर रहा हो, नियंत्रक अपनी वैधानिक शक्ति का प्रयोग करके उसे भुगतान करने के

लिए मजबूर करेगा।दुरुपयोग करने वाला संपत्ति पर आरोप लगाएं और उस पर कब्जा जारी रखें। विधानमंडल अधिनियम की धारा 14(11) में प्रावधान लागू करते समय ऐसी स्थिति पैदा करने का इरादा नहीं कर सकता था। दोहराव की कीमत पर हम यहां यह बताना चाहेंगे कि हमारा यह इरादा नहीं है कि ऐसी स्थिति में मकान मालिक या सर्वोपरि पट्टादाता किरायेदार या पूर्व किरायेदार से संपत्ति के गलत उपयोग के लिए मुआवजा, क्षति या मेस्ने लाभ की वसूली नहीं कर सकता है। हालाँकि, जैसा कि पहले चर्चा की गई है, इस उद्देश्य को अधिनियम की धारा 14(11) के तहत नियंत्रक के आदेश से प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इसलिए, जो स्थिति उभर कर सामने आती है वह यह है कि अधिनियम की धारा 14(1) के परंतुक के खंड (के) के तहत अपीलकर्ताओं को बेदखल करने के लिए नियंत्रक द्वारा पारित आदेश जिसकी अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई थी, को बनाए रखा जाना है। अधिनियम की धारा 14(11) के तहत नियंत्रक द्वारा पारित आदेश का निर्धारण किया गया हैदुरुपयोग करने वाला आरोपों और उन्हें पक्षों के बीच बांटना, जिसकी पुष्टि अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय ने भी की थी, टिकने योग्य नहीं है और इसे अलग रखा जाना चाहिए। फिर सवाल उठता है कि किरायेदारों को परिसर का कब्जा देने के लिए किसे निर्देशित किया जाना चाहिए? आमतौर पर, ऐसे मामले में जहां नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली के आदेश की पुष्टि हो जाती है, तो मकान मालिक किरायेदार से परिसर का कब्जा वापस पाने का

हकदार है। लेकिन वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, मकान मालिक के पक्ष में भारत संघ द्वारा दिए गए पट्टे को समाप्त करने का आदेश पारित किया जा चुका है और परिसर में पुनः प्रवेश का आदेश पहले ही दिया जा चुका है; यदि परिसर का कब्जा अभी तक नहीं लिया गया है, तो यह कार्यवाही के लंबित होने के कारण हो सकता है। मामले के विशेष तथ्यों और परिस्थितियों में हमारा विचार है कि किरायेदार को परिसर का कब्जा एलएंडडीओ द्वारा प्रतिनिधित्व किए गए भारत संघ को सौंप देना चाहिए।

अपील को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है और अधिनियम की धारा 14(11) के तहत नियंत्रक द्वारा पारित आदेश जिसकी अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई थी, को रद्द कर दिया जाता है और प्रतिवादियों को मुआवजे, क्षति की वसूली के लिए आगे बढ़ने के लिए खुला छोड़ दिया जाता है। या मेस्ने मुनाफे के लिएदुरूपयोग करने वाला कानून के अनुसार किरायेदारों द्वारा संपत्ति का। अपीलकर्ताओं को एक महीने के भीतर एल एंड डीओ द्वारा प्रतिनिधित्व किए गए भारत संघ को वाद संपत्ति का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है। कोई आदेश नहीं होगा. धर्माधिकारी, न्याय. में विद्वान भाई महापात्र जे के फैसले में निहित तर्क और निष्कर्षों से सम्मानजनक सहमत हूं। हालांकि, मुझे मकान मालिक और उसके बाद के परिसर के खरीदारों की ओर से किए गए एक

महत्वपूर्ण अनुरोध पर विचार करना आवश्यक लगता है। उनकी ओर से विद्वान वकील ने बहुत जोरदार ढंग से तर्क दिया कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच के मामले में, बेदखली का आदेश पारित होने के बाद, सूट परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंप दिया जाना चाहिए और इसे किसी तीसरे पक्ष को सौंपने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है।

विद्वान भाई महापात्र न्यायमूर्ति ने प्रासंगिक तथ्यों को दर्ज किया है और मुकदमेबाजी के इस लंबे पाठ्यक्रम के दौरान हुई बाद की घटनाओं पर ध्यान दिया है। यह पाया गया है कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों ने सर्वोपरि पट्टादाता द्वारा दी गई भूमि के पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया और उन्हें सूचित करने के बावजूद उक्त उल्लंघनों का समाधान नहीं किया गया। नतीजतन, पट्टे का निर्धारण करने और पट्टे पर दी गई भूमि के कब्जे में पुनः प्रवेश का आदेश सर्वोपरि पट्टादाता द्वारा पहले ही पारित किया जा चुका है, हालांकि उक्त आदेश लागू नहीं किया गया है, किरायेदार सूट परिसर में पट्टे की भूमि के वास्तविक कब्जे में बना हुआ है।

इस अपील की सुनवाई के दौरान किरायेदार ने भुगतान करने में असमर्थता जताई है दुरुपयोग करने वाला किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित किया गया है और उसके द्वारा बंटवारे के बाद किरायेदार द्वारा देय माना जाएगा।

इसलिए, किरायेदार भुगतान करने के बजायदुरुपयोग करने वाला

आरोपों ने बेदखली के आदेश का सामना करने और सूट परिसर का कब्जा ऐसे पक्ष को सौंपने की इच्छा व्यक्त की है, जिसे इस न्यायालय द्वारा इसका हकदार माना जाता है।

पट्टे के निर्धारण और पुनः प्रवेश के आदेश पर मकान मालिक का कब्जा बरकरार रखने का अधिकार खो गया है और सर्वोपरि पट्टादाता ने पट्टे की भूमि पर कब्जा प्राप्त करने का अधिकार हासिल कर लिया है।

उपर्युक्त बाद की घटनाओं के परिणामस्वरूप, जिसकी उचित सूचना इस न्यायालय द्वारा ली गई है, वाद परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंपने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है, जिसके पास इसे प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है, भले ही इस न्यायालय ने किरायेदार के खिलाफ बेदखली के आदेश को बरकरार रखा. इसलिए, पट्टे पर दी गई भूमि और उस पर सूट परिसर का कब्जा सर्वोपरि पट्टादाता को दिया जाना है।

मकान मालिक और किरायेदार के बीच और/या मकान मालिक और उसके बाद उससे हस्तांतरित व्यक्ति के बीच अधिकार और देनदारियां इन कार्यवाहियों के विषय-वस्तु नहीं हैं। वे मंच के उचित न्यायालय में स्वतंत्र कार्यवाही द्वारा अपने अधिकारों का उपयोग करने के लिए स्वतंत्र हैं। मकान मालिक और उसके बाद के खरीदार की ओर से दिए गए तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि सर्वोपरि पट्टादाता अधिनियम के तहत कार्यवाही के लिए एक तीसरा पक्ष है। अधिनियम की उप-धारा (11) के

साथ पठित धारा 14 के खंड (के) में निहित बेदखली का आधार सर्वोपरि पट्टादाता को कार्यवाही में एक पक्ष बनाता है और इसलिए, यह न्यायालय सर्वोपरि को कब्जा देने का निर्देश देने में पूरी तरह से उचित है। इसे मकान मालिक को बहाल करने के बजाय पट्टादाता।

उपर्युक्त कारणों से, मैं विद्वान भाई महापात्र जे के निष्कर्ष से पूरी तरह सहमत हूं कि अपीलकर्ता के रूप में किरायेदार ने मुकदमे की संपत्ति का खाली कब्जा देने की इच्छा व्यक्त की है, उसे प्रतिनिधित्व करने वाले सर्वोपरि पट्टेदार को सौंपने का निर्देश दिया जाना चाहिए। एल एंड डीओ द्वारा इस आदेश की तारीख से दो सप्ताह के भीतर।

एस.के.एस.

अपील आंशिक रूप से स्वीकार की

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमती सुमन मीणा (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।