

लक्ष्मीदास मोरारजी (मृत) जरिये विधिक प्रतिनिधि

बनाम

मिस बेहरोज़ डाराब मदान

(सिविल अपील सं. 5786/2002 आदि)

18 सितंबर, 2009

[बी.एन. अग्रवाल, जी.एस. सिंघवी और एच.एल. दत्त, जेजे.]

बॉम्बे किराया, होटल और आवास दर नियंत्रण अधिनियम, 1947-
धारा 28 - के तहत मुकदमा-की रखरखाव-क्षमता-धारित:धारा के तहत
मुकदमा 28 कायम रखने योग्य है। बशर्ते मकान मालिक-किरायेदार के
संबंध स्थापित हो- तथ्यों पर मकान मालिक और वाद परिसर के कब्जे
वाले व्यक्ति के बीच किरायेदार और मकान मालिक के बीच संबंध स्थापित
नहीं है - इसलिए, मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है।

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 142-अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत-
धारित: शक्ति हालांकि वैधानिक प्रावधानों द्वारा नियंत्रित नहीं है, लेकिन
इसका उपयोग मामले पर लागू- कानून को बदलने के लिए नहीं किया जा
सकता है - शक्ति का उपयोग उन मामलों में संयमित रूप से किया जाना
चाहिए जो कानून के मौजूदा प्रावधानों से प्रभावी ढंग से और उचित रूप से
निपटा नहीं जा सकता ।

शब्द और वाक्यांश 'किरायेदार'-का अर्थ, - बॉम्बे किराया, होटल और आवास दर नियंत्रण अधिनियम, 1947 की धारा 5(11)(ग)(i) के संदर्भ में।

मृतक किरायेदार की मृत्यु के बाद, अपीलार्थी - वादी (मकान मालिक) ने मृतक किरायेदार की वसीयत के न्यासियों और निष्पादकों को नोटिस जारी किया। वाद संपत्ति (प्रतिवादी संख्या 5) पर कब्जा करने वाले व्यक्ति को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। इसके बाद, उन्होंने लघुवाद न्यायालय के समक्ष मुकदमा दायर किया। मुकदमे में वाद, वादी ने विशेष रूप से कहा कि प्रतिवादी 1 से 4 (वसीयत के निष्पादक और न्यासी) ने प्रतिवादी सं. 5 (प्रतिवादी) के लिए वाद परिसर का कब्जा छोड़ दिया था और वह प्रतिवादी संख्या 5 किरायेदार नहीं था। हालाँकि , सावधानी बरतते हुए उन्हें एक पार्टी बनाया गया था। लघु वाद न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करते हुए वाद को खारिज कर दिया कि प्रतिवादी संख्या 5 किरायेदारी अधिकार का दावा करने का हकदार था। अपीलीय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वादी और वसीयत निष्पादकों के बीच मकान मालिक - किरायेदार के संबंध की अनुपस्थिति में के वाद कायम रखने योग्य नहीं था। उच्च न्यायालय ने उस रिट याचिका को खारिज कर दिया जो अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश पर सवाल उठाते हुए दायर की गई थी। इसके खिलाफ पुनर्विचार याचिका भी उच्च न्यायालय ने इसे खारिज कर दी था।

इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए मुद्दा यह था कि क्या वाद परिसर के मालिक द्वारा दायर किया गया वाद लघु वाद न्यायालय के समक्ष विचारणीय था।

अदालत ने याचिकाओं को खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया :-

1. बॉम्बे किराया, होटल और आवास दर नियंत्रण अधिनियम, 1947 के तहत 'किरायेदार' की परिभाषा का अर्थ है कोई भी व्यक्ति है जिसके द्वारा या जिसके खाते में किसी भी परिसर के लिए किराया देय है। अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) (आई) किरायेदार के परिवार के किसी भी सदस्य को उसकी मृत्यु के समय किरायेदार के साथ रहने के लिए शामिल करने के लिए बहुत व्यापक है। इसके अंतर्गत दो आवश्यकताएँ हैं। अधिनियम की धारा 5 (11) जिसे किसी व्यक्ति को बुलाए जाने से पहले पूरा किया जाना चाहिए। उपखण्ड (सी) के तहत 'किरायेदार' : पहला, वह किरायेदार के परिवार का सदस्य होना चाहिए और दूसरा वह किरायेदार की मृत्यु के समय किरायेदार के साथ रहा हो, इसके अलावा इन शर्तों को पूरा करते हुए किरायेदार के परिवार के सदस्यों द्वारा उसे किरायेदार बनने पर सहमति दी जानी चाहिए। ऐसे समझौते की चूक होने पर न्यायालय का निर्णय ऐसे सदस्यों पर बाध्यकारी होगा। [पैरा 16] [786-डी-एफ]

2. किराया नियंत्रण अधिनियम एक विशेष अधिनियम है जो कुछ विशेष अधिकार प्रदान करता है और मकान मालिकों और किरायेदारों पर कुछ विशेष दायित्वों को लागू करता है। किराया नियंत्रण अधिनियम मकान मालिक के अधिकार पर प्रतिबंध लगाता है। अपने किरायेदारों को कानून में निर्दिष्ट आधारों के अलावा अन्य आधारों पर बेदखल करना केवल मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों को अस्वीकार करना अधिकार क्षेत्र को तब तक नहीं हटा सकते जब तक कि यह कानून में विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो। अगर किराया नियंत्रक ने पता चलता है कि विरोधी पक्ष मकान मालिक का किरायेदार नहीं है, तो उसे बेदखली के लिए मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर देना चाहिए, लेकिन उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष की ऐसी याचिका सही नहीं है और विरोधी पक्ष एक किरायेदार है यदि मकान मालिक को बेदखल करने का आधार साबित हो जाता है, तो उसे किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देना होगा। [पैरा 20] [788-एच; 780-ए-बी; ई-जी]

3. अधिनियम की धारा 28 की अधिनियम से उत्पन्न होने वाले मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए न्यायालय के अधिकार क्षेत्र से संबंधित है। परिसर के कब्जे से संबंधित मुकदमे में जहां मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पक्षकारों के बीच स्वीकार्य रूप से बना रहता है, ऐसे मुकदमों पर विचार करने और मुकदमा चलाने का अधिकार क्षेत्र धारा 28 में निर्दिष्ट न्यायालयों में है। अधिनियम के तहत किए गए सभी आवेदन पर भी होने

चाहिए और धारा 28 में निर्दिष्ट न्यायालयों द्वारा निपटारा किया जाता है और किसी अन्य द्वारा नहीं। ऐसे सभी मुकदमों या कार्यवाहियों में धारा 28 में निर्दिष्ट न्यायालयों को अधिनियम या उसके किसी भी प्रावधान से उत्पन्न होने वाले प्रश्नों के सभी दावों पर निर्णय लेने का अधिकार भी है। मौजूदा मामलों में मुकदमा परिसर ग्रेटर बॉम्बे के अधिकार क्षेत्र में स्थित है। अधिनियम की धारा 28 को देखते हुए लघु वाद न्यायालय बॉम्बे का अधिकार क्षेत्र होगा। याचिकाकर्ताओं ने बेदखली करने के लिए मुकदमा दायर किया है। मुकदमा कायम रखने योग्य है बशर्ते कि मकान मालिक-किरायेदार संबंध स्थापित किया जाता है। हालाँकि अपीलार्थी की दलीलों से यह स्पष्ट है कि वे प्रतिवादी संख्या 5 को किरायेदार के रूप में नहीं मानते हैं। इस स्थिति को आगे बढ़ाते हुए, अपीलार्थी यह साबित करने के लिए सबूत पेश किए हैं कि प्रतिवादी अधिनियम के तहत किरायेदार के रूप में समझे जाने वाली शर्तों के योग्य नहीं है। इसलिए, अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि बॉम्बे में लघु वाद न्यायालय में मालिकों द्वारा सूट परिसर दायर मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

[पैरा 21] [790-ए-डी]

ओम प्रकाश गुप्ता बनाम रतन सिंह और अन्य (1964) 1 एससीआर 259; खेम चंद दयालजी एंड कंपनी बनाम मोहम्मद भाईचंद (1969) 1 एस.सी.सी. 884, पर निर्भर था।

4. भारत के संविधान का अनुच्छेद 142, न्यायसंगत सिद्धांत पर आधारित एक अवशिष्ट शक्ति की प्रकृति में होने के कारण, न्यायालयों ने अनुच्छेद के तहत शक्तियों को अव्याख्यायित छोड़ना उचित समझा है। अनुच्छेद 142 के तहत शक्ति एक संवैधानिक शक्ति है और इसलिए, वैधानिक अधिनियमों द्वारा प्रतिबंधित नहीं है। हालांकि सर्वोच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत कोई आदेश पारित नहीं करेगा। जो लागू मूल कानून को प्रतिस्थापित करने या विषय से निपटने वाले स्पष्ट वैधानिक प्रावधान की अनदेखी करने के समान होगा। साथ ही इन संवैधानिक शक्तियों को किसी भी तरह से किसी भी वैधानिक प्रावधान द्वारा नियंत्रित नहीं किया जा सकता है। हालांकि, यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि इस शक्ति का उपयोग मामले में लागू कानून को बदलने के लिए नहीं किया जा सकता है। इसका मतलब यह है कि अनुच्छेद 142 के तहत कार्य करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय कोई आदेश पारित नहीं कर सकता है या राहत प्रदान नहीं कर सकता, जो पूरी तरह से असंगत है या मामले से संबंधित मूल या वैधानिक अधिनियमों के खिलाफ जाता है। शक्ति का उपयोग उन मामलों में कम से कम किया जाना चाहिए जिन्हें कानून के मौजूदा प्रावधानों द्वारा प्रभावी ढंग से और उचित रूप से निपटाया जा सकता है या जब कानून के मौजूदा प्रावधान पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय नहीं ला सकता है। [पैरा 23] [790-जी-एच; 791-ए-सी]

धनजय शर्मा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य। (1995) 3 एस.सी.सी. 757; टेरी ओट एस्टेट प्रा. लिमिटेड बनाम. यू.टी.चंडीगढ़ (2004) 2 एस.सी.सी. 130, पर निर्भर था।

मामला कानून संदर्भः

(1964) 1 एससीआर 259	भरोसा किया।	पैरा 20
(1964) 1 एससीआर 259	भरोसा किया।	पैरा 21
(1995) 3 एस. सी. सी. 757	भरोसा किया।	पैरा 22
(2004) 2 एससीसी 130	भरोसा किया।	पैरा 23

सिविल अपीलिय न्याय क्षेत्र : सिविल अपील सं 5786/2002।

बॉम्बे न्यायिक उच्च न्यायालय के 1987 की रिट याचिका संख्या 519 और 2000 के सिविल आवेदन संख्या 5701 में पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 30.8.2001 से।

के साथ

2002 का सी.ए.सं. 5787।

ई.आर. कुमार, समीर पारेख, सुमित गोयल, सोमनाद्री गौड़ (पारेख एंड कंपनी) अपीलार्थियों के लिए।

बेहरोज दराब मदान (व्यक्तिगत रूप से प्रतिवादी), अशोक के. महाजन उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा सुनाया गया था

एच.एल. दत्त, जे. 1. यह अपीलें 1987 की रिट याचिका संख्या 519 दिनांक 12.02.1998 में बॉम्बे उच्च न्यायालय का निर्णय और 1987 की रिट याचिका संख्या 519/2000 के सिविल आवेदन संख्या 5701 में पारित आदेश के खिलाफ निर्देशित किया है। दिनांक 30.8.2001 के विवादित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने रिट याचिकाओं और दीवानी आवेदन दोनों को खारिज कर दिया है।

2. इन अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं-

श्री सालेहभाई अलीभाई रंगवाला एक इमारत के मालिक थे जो उस समय मोहम्मदाली हवेली के नाम से जानी जाती थी। जो 241 प्रिंसेस स्ट्रीट, बॉम्बे में स्थित थी। इमारत की दूसरी मंजिल पर फ्लैट नंबर 2-बी, (इसके बाद 'सूट परिसर' के रूप में संदर्भित) को सुश्री धनबाई के भाई दोसाबाई को किराये पर दिया गया था। (इसके बाद 'मृतक-किरायेदार' के रूप में संदर्भित), बटलीवाला, को रुपये 104.10 पैसे का मासिक किराये पर धनबाई अपने भाई के साथ सूट परिसर में रह रही थीं। वर्ष 1953 में अपने भाई की मृत्यु के बाद धनबाई बॉम्बे किराया, होटल और आवास दर नियंत्रण अधिनियम, 1947 ('अधिनियम') की धारा 5 (11) (सी) (आई) के आधार पर सूट परिसर के किरायेदार बन गये थे। अधिनियम संक्षेप में 17.12.1963 को उनकी मृत्यु हो गई। ऐसा प्रतीत होता है कि मृतक

किरायेदार ने 24 अप्रैल, 1959 को अपनी अंतिम वसीयत में अपनी वसीयत के न्यासी और निष्पादकों नियुक्त किया था। वर्ष 1965 के शुरुआती हिस्से में मूल मालिक ने मृतक किरायेदार की वसीयत के न्यासियों और निष्पादकों को सूट परिसर के खाली कब्जे सौंपने के लिए और कथित रूप से देय बकाया किराए के भुगतान करने के लिए नोटिस भेजा था। दिनांक 01.11.1964 से चूँकि वसीयत के न्यासी और निष्पादक मुकदमे के परिसर को खाली करने में विफल रहे, इसलिए मूल मालिक ने इस अपील में न्यासी और प्रतिवादी के खिलाफ बॉम्बे में लघु कारण न्यायालय के समक्ष 1967 में मुकदमा संख्या 310 दायर किया। जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ वाद परिसर के कब्जे की वसूली की मांग की गई। वाद परिसर का कब्जा और दिनांक 01.11.1964 से 31.03.1967 तक की अवधि के लिए किराए का बकाया होने के कारण रुपये 3018.90 पैसे के भुगतान के लिए दायर मुकदमे में, यह विशेष रूप से कहा गया था कि प्रतिवादी संख्या 5 (प्रतिवादी) किरायेदार नहीं है और मुकदमा के परिसर पर उसका कोई कानूनी और वैध दावा नहीं है और इसलिए उसे कोई नोटिस देने की आवश्यकता नहीं थी। हालांकि सावधानी के तौर पर और किसी से बचने के लिए उसे मुकदमे में एक पक्ष के रूप में रखा गया है। मुकदमे में यह भी उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी 1 से 4 (वसीयत के न्यासी और निष्पादक) ने इस अपील में प्रतिवादी सं. 5 के प्रतिवादी को इस वाद परिसर के कब्जे के साथ अलग कर दिया।

3. दाखिल किए गए लिखित बयान में अन्य लोगों के अलावा प्रतिवादी ने कहा था कि बॉम्बे में छोटे वादों की अदालत के पास याचिका पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, क्योंकि परिसर के मकान मालिक ने उसे सूट परिसर के किरायेदार के रूप में स्वीकार नहीं किया है, उस मृत किरायेदार द्वारा उसे एक बेटी के रूप में गोद लिया गया है, मृत किरायेदार ने अपनी अंतिम वसीयत से मुकदमें परिसर के किरायेदारी अधिकार प्राप्त कर लिये हैं। वह मृत किरायेदार की बहन की बेटी है और मृत किरायेदार के साथ रह रही थी और इसलिए, अधिनियम की धारा 5 (11)(सी)(आई) के तहत परिकल्पित और इसलिए वह एक किरायेदार के रूप में परिभाषा में फिट होगा। इसलिए बेदखली नोटिस का हकदार है।

4. लघु वाद न्यायालय ने अपने दिनांकित 02.07.1977 के आदेश द्वारा मुकदमे को खारिज करते कहा गया कि गोद लेने का कानून है पारसियों के लिए अज्ञात है और प्रतिवादी संख्या 5 (प्रतिवादी) ने इस तथ्य को साबित कर दिया है कि वह मृतक के साथ रह रही थी। मृत किरायेदार को उसके परिवार के सदस्य के रूप में और इस तरह वह अधिनियम की धारा 5 (11)(ग)(i) के प्रावधानों के तहत किरायेदारी अधिकारों का दावा करने की हकदार है।

5. वर्तमान याचिकाकर्ताओं के पूर्ववर्ती के साथ मूल मालिक ने बॉम्बे में लघु वाद न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर 1978 के अपील संख्या

74 में बॉम्बे में लघु वाद न्यायालय के समक्ष अपील की। अपीलीय न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करते हुए कहा कि वसीयत निष्पादकों और याचिकाकर्ताओं के बीच कोई मकान मालिक और किरायेदार का संबंध नहीं था। और इसलिए ये मुकदमा चलने योग्य नहीं था। प्रतिवादी के पास किरायेदारी के अधिकार बरकरार हैं क्योंकि वह 2 अप्रैल, 1959 की वसीयत के तहत मृतक किरायेदार की गोद ली हुई बेटी थी और उसकी मृत्यु के समय उसके साथ रहने वाले उसके परिवार की सदस्य थी। यह भी देखा गया कि आवासीय परिसर या दुकान परिसर के किरायेदारी अधिकारों की वसीयत को तब तक प्रभावी नहीं किया जा सकता जब तक कि अधिनियम की धारा 5 (11) (सी) (आई) से व्यक्ति संतुष्ट न हो और अंत में संबंधित आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है। प्रतिवादी 1 से 4 ने यह दिखाने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया है कि गोद लेना पारसियों के लिए अज्ञात है। उपरोक्त निष्कर्षों को देखते हुए अपीलीय अदालत ने अपील को खारिज कर दिया था।

6. अपीलीय न्यायालय के निर्णय के विरुद्ध अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को खारिज कर दिया। उनकी राय यह थी कि विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा प्राप्त निष्कर्षों और निष्कर्षों में कोई विकृति नहीं है और यह भी कहा गया है कि दर्ज किये गये निष्कर्षों पर कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है। विचारण न्यायालय ने

कहा है कि प्रतिवादी को मुकदमें के परिसर की किरायेदारी विरासत में मिलेगी क्योंकि वह किरायेदार के साथ परिवार के सदस्य के रूप में रह रही थी।

7. चूंकि उपरोक्त याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता को बिना सुने आदेश पारित किया गया था। याचिकाकर्ताओं द्वारा रिट याचिका में पारित आदेश की समीक्षा के लिए एक आवेदन दायर किया गया था। जिसे दिनांकित 30.08.2001 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।

8. अपीलकर्ताओं ने इस पहले अलग-अलग अपीले की है। न्यायालय से अन्य बातों के अलावा उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश पर सवाल उठाते हुए रिट याचिका में दायर रिट याचिका और दीवानी आवेदन में पारित आदेश की समीक्षा की है।

9. इन अपीलों पर आंशिक रूप से 15 अप्रैल, 2009 और 30 जुलाई, 2009 को सुनवाई हुई थी और 6 अगस्त, 2009 को जब मामलों को सुनवाई के लिए लिया गया था, तो प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि जैसा कि प्रतिवादी की इच्छा थी कि उसे कोई आपत्ति नहीं दी गई और वह व्यक्तिगत रूप से इस मामले पर बहस करना चाहती है। प्रतिवादी न्यायालय के समक्ष उपस्थित था। उन्होंने मामले में बहस करने के बजाये स्थगन की मांग की। उसे अस्वीकार कर दिया गया था, क्योंकि अपीलों

पीछले सात वर्षों से बोर्ड में लंबित थी और अपीलकर्ता विद्वान अधिवक्ता ने दलीलें बंद कर दी थी।

10. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहिगंटन नरीमन ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी मृतक किरायेदार के परिवार का सदस्य नहीं है और उसकी मृत्यु के समय वह मृतक के साथ नहीं रह रहा था और इसलिए प्रतिवादी किरायेदार होने का दावा नहीं कर सकता है। सूट परिसर अपने प्रस्तुतीकरण की सहायता में विद्वान वरिष्ठ वकील हमारा ध्यान बॉम्बे किराया अधिनियम के तहत किरायेदार की परिभाषा की ओर आकर्षित करते हैं। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने हमें ये साबित करने के लिए दलीलों और रिकार्ड पर सबूतों से भी अवगत करवाया है कि प्रतिवादी मृत किरायेदार के तहत मुकदमें के परिसर में किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है, किरायेदारी अधिकार तो दूर की बात है।

11. हम इन निष्कासनों को तय करने में अपनाये जाने वाले मार्ग को ध्यान में रखते हुये पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर विस्तार से चर्चा करना आवश्यक नहीं समझते हैं।

12. प्राथमिक मुद्दा जो हमारे विचार और निर्णय के लिए आता है। वह यह है कि सूट परिसर के मालिक द्वारा दायर किया गया मुकदमा लघु वाद न्यायालय, बॉम्बे के समक्ष चलने योग्य था।

13. दायर मुकदमें में वादी का विशिष्ट मामला यह था कि प्रतिवादी किरायेदार नहीं है और मुकदमा परिसर पर उसका कोई कानूनी और वैध दावा नहीं है। और इसलिए उसे कोई नोटिस देने की आवश्यकता नहीं थी। हालांकि, सावधानी बरतने और भविष्य में किसी भी तकनीकी आपत्ति से बचने के लिए उसे मुकदमें में एक पक्ष के रूप में रखा गया है। मुकदमे यह भी उल्लेख किया गया था कि प्रतिवादी 1 से 4 (वसीयत के न्यासी और निस्पादक) ने प्रतिवादी संख्या 5 (प्रतिवादी) को सूट परिसर का कब्जा दे दिया है। इस अपील में यह भी उल्लेख किया गया था कि यह मुकदमा उस परिसर की वसूली के लिए है जिसपर बॉम्बे किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे।

14. यह प्रतिवादी संख्या 5 (प्रतिवादी) का बचाव था कि यदि वादी ये दावा करती कि वह मुकदमें की परिसर की किरायेदार नहीं लघु वाद न्यायालय बॉम्बे को मुकदमें की सुनवाई करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है।

15. हमारे विचार और निर्णय के लिए उठाये गये मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए बॉम्बे किराया होटल, आवास दर नियंत्रण अधिनियम 1947 के तहत "किरायेदार"की परिभाषा और अदालतों के अधिकार क्षेत्र पर ध्यान देना आवश्यक है। धारा 5(11) अधिनियम में लिखा है:

“(11)“किरायेदार” का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खते पर किसी परिसर के लिए किराया देय है और इसमें शामिल है,

(क) XX XX XX XX

(कक) XX XX XX XX

(ख) XX XX XX XX

(खख) XX XX XX XX

(खखक) XX XX XX XX

(ग) (i) निवास के लिए किराये पर दिये गये किसी भी परिसर के संबंध में, जब किरायेदार की मृत्यु हो जाती है, चाहे मृत्यु बॉम्बे किराया, होटल और आवास किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 1978 के प्रारम्भ होने से पहले या बाद में हुई हो, किरायेदार के परिवार का कोई भी सदस्य, जो किरायेदार की मृत्यु के समय उसके साथ रहता है, या ऐसे सदस्य की अनुपस्थिति में, मृत किरायेदार का कोई उत्तराधिकारी जैसा कि न्यायालय द्वारा समझौते के उल्लंघन में तय किया जा सकता है।”

16. अधिनियम के तहत 'किरायेदार' की परिभाषा का अर्थ है कि कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते में किसी परिसर का किराया देय

है। अधिनियम की धारा 5(11)(सी)(i) बहुत व्यापक है। इसमें किरायेदार के परिवार का कोई भी सदस्य शामिल है जो उसकी मृत्यु के समय किरायेदार के साथ रहता है। अधिनियम की धारा 5(11) के तहत दो आवश्यकताएँ हैं। जिन्हें उपखण्ड (सी) के तहत किसी व्यक्ति को 'किरायेदार' कहे जाने से पहले पूरा किया जाना चाहिए: पहला कि सबसे पहले वह किरायेदार के परिवार का सदस्य होना चाहिए और दूसरा है कि वह किरायेदार की मृत्यु के समय उसके साथ ही रह रहा हो। इसके अलावा, इन शर्तों को पूरा करते हुये, किरायेदार के परिवार के सदस्यों द्वारा उसे किरायेदार बनने पर सहमति दी जानी चाहिए। ऐसे समझौतों के उल्लंघन होने पर न्यायालय का निर्णय ऐसे सदस्यों पर बाध्यकारी होगा।

17. अधिनियम की धारा 28 लघु वाद न्यायालय को अधिनियम के तहत मामलों की सुनवाई के लिए विशेष क्षेत्राधिकार प्रदान करती है। अनुभाग इस प्रकार है:-

"न्यायालयों का क्षेत्राधिकार

(1) किसी भी कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद और दावे की राशि के कारण या किसी अन्य कारण से वाद या कार्यवाही, इस प्रवधान के अलावा उसके अधिकार क्षेत्र में नहीं होगी।-

(ए) ग्रेटर बॉम्बे में, लघु वाद न्यायालय बॉम्बे,

[(ए) किसी भी क्षेत्र में, जिसके लिए प्रांतीय लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1887 के तहत लघु वाद न्यायालय स्थापित किया गया है ऐसा न्यायालय और]

(बी) अन्यत्र, सिविल जज (जूनियर डिवीजन) के न्यायालय का उस क्षेत्र में अधिकार क्षेत्र जिसमें परिसर स्थित है, या ऐसा कोई सिविल जज नहीं है तो सिविल जज (सीनियर डिवीजन) के न्यायालय का अधिकार क्षेत्र होगा। किसी भी परिसर के किराये या कब्जे की वसूली से संबंधित मकान मालिक और किरायेदार के बीच किसी भी मुकदमें या कार्यवाही पर विचार करने और परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार जिसपर इस भाग के कोई भी प्रावधान लागू होते हैं। या एक लाईसेंस कर्ता और एक लाईसेंसधारी के बीच वसूली से संबंधित लाईसेंस शुल्क है, और इस अधिनियम के तहत किये गये किसी भी आवेदन पर निर्णय लेने के लिए और किसी भी दावे या प्रश्न से निपटने के लिए और उपधारा 2 के प्रावधानों के अधीन,, कोई अन्य अदालत नहीं है, ऐसे किसी भी मुकदमें, कार्यवाही या आवेदन पर विचार करने या ऐसे दावे या प्रश्न से निपटने का अधिकार क्षेत्र होगा।

[(2)(बी) उपधारा (1) के खण्ड (ए) में निहित किसी भी बात के बावजूद, जिला न्यायालय किसी भी स्तर पर किसी भी क्षेत्र के लिए स्थापित लघुवाद न्यायालय में लंबित ऐसे किसी भी मुकदमें, कार्यवाही या आवेदन को वापस ले सकता है। प्रान्तीय लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1887 और ऐसे क्षेत्र में सामान्य क्षेत्राधिकार वाले सिविल जज (सीनियर डिवीजन) के न्यायालय में परीक्षण या निपटान के लिए इसे स्थानान्तरित करें।]

(बी) जहां खण्ड (ए) के तहत कोई मुकदमा, कार्यवाही या आवेदन वापस ले लिया गया है, सिविल जज (सीनियर डिवीजन) की अदालत, जो इसके बाद ऐसे मुकदमें, कार्यवाही या आवेदन की सुनवाई करती है, जैसा भी मामला हो, या तो फिर से कोशिश कर सकती है। या उस चरण से आगे बढ़ें जहां इसे वापस लिया गया था।

(सी) सिविल जज की अदालत किसी भी मुकदमे, कार्यवाही की सुनवाई करती है या लघु वाद न्यायालय से खंड (क) के तहत वापस लिया गया आवेदन, ऐसे मुकदमें, कार्यवाही या आवेदन के प्रयोजनों के लिए, जैसा भी मामला हो, लघु वाद न्यायालय माना जाएगा।]

स्पष्टीकरण- इस धारा में "कार्यवाही सम्मिलित नहीं है, पारित डिक्री से उत्पन्न होने वाली निष्पादन कार्यवाही इस अधिनियम के लागू होने से पहले की है।"

18. अधिनियम की धारा 28 एक गैर-बाध्यकारी खंड से शुरू होती है। अधिनियम की धारा 28 के द्वारा विधायिका ने मकान मालिक के बीच किसी भी मुकदमें या कार्यवाही पर विचार करने के लिए कुछ अदालतों को नामित किया है। और किसी भी परिसर के किराए की वसूली या कब्जे से संबंधित एक किरायेदार, जिस पर इस भाग के कोई भी प्रावधान लागू होते हैं और बॉम्बे किराया अधिनियम के तहत किए गए किसी भी आवेदन पर निर्णय लेने और बॉम्बे किराया अधिनियम या इनमें से किसी से उत्पन्न होने वाले किसी भी दावे या प्रश्न से निपटने के लिए। नामित अदालतें हैं, ग्रेटर बॉम्बे में लघु वाद न्यायालय, प्रांतीय लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1837 के तहत स्थापित लघु वाद न्यायालय, किसी भी क्षेत्र में जहां ऐसी अदालत स्थापित है। और अन्य क्षेत्रों में, सिविल जज (जूनियर डिविजन) की अदालत उस क्षेत्र में क्षेत्राधिकार रखता है। जिसमें परिसर स्थित है या यदि ऐसा कोई सिविल जज नहीं है तो सिविल जज (सीनियर डिविजन) की अदालत का सामान्य क्षेत्राधिकार होता है।

19. इस न्यायालय में खेमचंद दयाल जी एंड कंपनी बनाम मोहम्मद भाईचंद (1969) 1 एससीसी 884 के मामले में, लघु वाद न्यायालय के

क्षेत्राधिकार को निर्धारित करने वाले प्रावधान पर चर्चा करते हुये देखा है कि "अधिनियम की धारा 28 द्वारा निश्चित अदालतों को विशिष्ट की अदालतों के रूप में नामित किया गया था। मकान मालिक और किरायेदार के बीच किराये या कब्जे की वसूली से संबंधित मुकदमों और कार्यवाही पर विचार करने और विचार करने का अधिकार क्षेत्र जिसपर अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं और अधिनियम के तहत उत्पन्न होने वाले दावों या प्रश्नों पर भी निर्णय लेते हैं।

20. किराया नियंत्रण अधिनियम एक विशेष अधिनियम है, जो मकान मालिक और किरायेदारों पर कुछ विशेष अधिकार प्रधान करता है, कुछ विशेष दायित्वों को लागू करता है। किराया नियंत्रण अधिनियम कानून में निर्दिष्ट के अलावा अन्य आधारों पर मकान मालिक द्वारा अपने किरायेदारों को बेदखल करने के अधिकार पर प्रतिबंध लगाता है। यह अदालत औमप्रकाश गुप्ता बनाम रतन सिंह और अन्य, (1959) एससीआर 259 के मामले में देखा गया है कि आमतौर पर यह निर्धारित करना सिविल अदालतों का काम है कि क्या मुकदमा करने वाले पक्षों के बीच क्या न्यायिक संबंध मौजूद है। और यदि हां तो अधिनियम के अन्तर्गत न्यायाधिकरण कानून के प्राणी होने के कारण सीमित क्षेत्राधिकार रखते हैं और उन्हें बनाने वाले कानून की सीमाओं के भीतर कार्य करना होता है। लेकिन अधिनियम के प्रावधानों के तहत वे विशेष क्षेत्राधिकार वाले न्यायाधिकरण हैं और उनके आदेश अंतिम हैं और निष्पादन कार्यवाही में

एक अलग आवेदन की तरह सम्पाशिक कार्य में सवाल उठाये जाने योग्य नहीं है। न्यायालय ने आगे कहा है कि जैसे ही अपीलकर्ता मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार करता है अधिनियम के तहत अधिकारियों का अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से बाहर हो जाता है। इसलिए इस तर्क में कोई दम नहीं है। यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच कोई संबंध नहीं है तो मकान मालिक को अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू करने के लिए बहुत गलत सलाह दी जानी चाहिए। यदि परिसर पर कब्जा करने वाला कोई व्यक्ति किरायेदार नहीं है, तो परिसर का मालिक अधिनियम के प्रावधानों से मुक्त होकर सिविल अदालतों में बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने का हकदार होगा। अधिनियम के प्रावधान के अनुसार ऐसा तभी होता है जब वह शहरी क्षेत्र में परिसर का किरायेदार होता है। केवल मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते से इनकार करने से अधिकार क्षेत्र खत्म नहीं हो सकता जब तक कि यह कानून में विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो। यदि किराया नियंत्रक को पता चलता है कि विपरीत पक्ष मकान मालिक का किरायेदार नहीं है लेकिन अगर उसे पता चलता है कि विपरीत पक्ष की ऐसी दलील सच नहीं है और विपरीत पक्ष मकान मालिक का किरायेदार है तो उसे बेदखली के लिए मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर देना चाहिए। यदि मकान मालिक को बेदखली का आधार साबित हो जाता है तो उसे किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देना होगा।

21. बॉम्बे किराया अधिनियम की धारा 28 न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र से संबंधित है, जिससे उत्पन्न होने वाले मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए जा सकता है। परिसर के कब्जे से संबंधित एक मुकदमे में जहां मकान मालिक और किरायेदार का संबंध पक्षकार के बीच माना जाता है। ऐसे मुकदमे पर विचार करने और विचारण करने का अधिकार क्षेत्र धारा 28 में विनिर्दिष्ट है। अधिनियम के तहत किए गए सभी आवेदनों पर भी धारा 28 में विनिर्दिष्ट न्यायालयों द्वारा ही विचार और उनका निपटारा किया जाना किया जाना चाहिए और कोई किसी अन्य द्वारा नहीं। ऐसे सभी मुकदमों या कार्यवाहियों में धारा 28 में निर्दिष्ट न्यायालयों के पास अधिनियम या इसके किसी भी प्रावधान से उत्पन्न होने वाले प्रश्नों के सभी दावों का निर्णय करने का अधिकार क्षेत्र भी है। तत्काल मामले में सूट परिसर ग्रेटर बॉम्बे के अधिकार क्षेत्र में स्थित है। यह अधिनियम की धारा 28 को ध्यान में रखते हुए, लघु कारणों का बॉम्बे न्यायालय का अधिकार क्षेत्र है। अपीलकर्ताओं ने बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया है। मुकदमा बनाए रखने योग्य है बशर्ते कि एक मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्थापित हो। लेकिन अपीलार्थियों की दलीलों से यह स्पष्ट है कि वे प्रतिवादी संख्या 5 किरायेदार के रूप में नहीं मानते हैं। इस स्थिति को आगे बढ़ाते हुए, अपीलार्थियों ने यह साबित करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी बॉम्बे रेंट एक्ट के तहत किरायेदार समझे जाने की शर्तों को पूरा नहीं करता है। ओम प्रकाश गुप्ता के मामले (1964) 1 एस.सी.सी. 259,

में इस न्यायालय द्वारा बताए गए सिद्धांतों के प्रकाश में अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि बॉम्बे के लघु वाद न्यायालय के पास सूट परिसर के मालिक द्वारा दायर मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

22. अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता कहना है कि पक्षों के बीच मामला पहले से लंबित है। पिछले चार दशकों से विभिन्न मंचों पर और अब तक भी परिसर का मकान मालिक वाद परिसर का खाली कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ हैं और इसलिए, हमें भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करना चाहिए और प्रतिवादी को निर्देश देना चाहिए कि वाद परिसर का खाली कब्जा मकान मालिक को सौंप देगा। धनजय शर्मा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य; [(1995) 3 एस.सी.सी. 757] के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है।

23. अनुच्छेद 142 न्यायसंगत सिद्धांतों के आधारित एक अवशिष्ट शक्ति की प्रकृति का है। इसलिए न्यायालयों ने अनुच्छेद के तहत शक्तियों को अनिर्धारित छोड़ना उचित समझा है। संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्ति एक संवैधानिक शक्ति है और, इसलिए, वैधानिक अधिनियमों द्वारा प्रतिबंधित नहीं है। हालाँकि सर्वोच्च न्यायालय इसके तहत कोई आदेश पारित नहीं करेगा। संविधान का अनुच्छेद 142 जो लागू होने वाले मूल कानून को प्रतिस्थापित करने या व्यक्त की उपेक्षा करने के बराबर होगा।

इन संवैधानिक शक्तियों को किसी भी तरह से किसी भी वैधानिक प्रावधान द्वारा नियंत्रित नहीं किया जा सकता है। हालांकि, यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि इस शक्ति का उपयोग मामले पर लागू कानून को बदलने के लिए नहीं किया जा सकता है। इसका मतलब है कि अनुच्छेद 142 के तहत कार्य करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय कोई आदेश पारित नहीं कर सकता है या राहत नहीं दे सकता है, जो पूरी तरह से असंगत या मूल या वैधानिक के खिलाफ जाता है। शक्ति का उपयोग उन मामलों में संयमित रूप से किया जाना चाहिए जिन्हें कानून के मौजूदा प्रावधानों द्वारा प्रभावी ढंग से और उचित रूप से नहीं निपटाया जा सकता या जब कानून के मौजूदा प्रावधान पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय नहीं ला सकते हैं। इस स्तर पर टेरी ओट एस्टेट (पी) लिमिटेड बनाम यू.टी. चंडीगढ़ [(2004) 2 एससीसी 130] "सहानुभूति या भावना अपने आप में उस संबंध में आदेश पारित करने का आधार नहीं हो सकती है। जहां अपीलकर्ता कानूनी अधिकारी स्थापित करने में बुरी तरह से विफल होते हैं। संविधान के अनुच्छेद 142 में निहित, एक असाधारण घटित क्षेत्राधिकार के बावजूद, सर्वोच्च न्यायालय आमतौर पर ऐसा आदेश पारित नहीं करेगा जो वैधानिक प्रावधान का उल्लंघन हो।"

24. उपरोक्त स्थापित कानूनी सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुरोध को स्वीकार करना संभव नहीं है।

25. चूँकि हमारी राय है कि बॉम्बे के लघु वाद न्यायालय के पास मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था, इसलिए हमने अपीलार्थी के मामले के गुण-दोष पर कोई राय नहीं दी है।

26. चूँकि अपीलार्थी जिस न्यायालय के समक्ष मुकदमा चला रहा था, उसके पास उस पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था, हम यह निर्देश देते हैं कि यदि वाद पत्र के साथ, सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत एक आवेदन तारीख के समय पर दायर किया जाता है तो तारीख के समय मुकदमा दायर करने में सीमा की अवधि की गणना करते समय इस दिन तक मुकदमे की स्थापना को बाहर रखा जायेगा। आगे यह निर्देश दिया गया है कि यदि ऐसा कोई मुकदमा दायर किया जाता है, तो उसे और परिणामी याचिका/याचिकाएं/पुनरीक्षण को इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए दाखिल होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर निपटाया जायेगा। दुर्भाग्य से वर्तमान बेदखली का मामला बयालीस वर्षों तक लंबित रहा।

27. 2002 की सिविल अपील सं. 5786 को तदनुसार बर्खास्त कर दिया।

28. सिविल अपील सं. 5786 की बर्खास्तगी को ध्यान में रखते हुए 2002 आज हमारे द्वारा, 2002 की सिविल अपील सं. 5787 नहीं रह

जाती है। तदनुसार, बर्खास्त कर दिया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

के.के.टी.

याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सुश्री स्वाती भगवती (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।