प्रभा अरोड़ा एवं अन्य

बनाम

ब्रिज मोहिनी आनंद एवं अन्य

31 अक्टूबर, 2007

[ए. के. माथुर और मार्कंडेय काटजू, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और बेदखली- बेदखली का मुकदमा - आय अर्जित करने के उद्देश्य से परिसर का उपयोग करने के आधार पर-अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय द्वारा अनुमत निर्धारित प्राधिकरण द्वारा खारिज की गई बेदखली- अपील के लंबित रहने के दौरान बाद की घटना- अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाः मामले के तथ्यों में और बाद की घटना को देखते हुए, बेदखली का आधार गायब हो गया- मकानमालकिन बेदखली के लिए हकदार नहीं है। यू.पी. शहरी भवन (किराए पर देने, किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972-s.21 (1) (ए)।

प्रत्यर्थी- मकान मालकिन ने अपीलार्थी- किरायेदारों के खिलाफ यू. पी. शहरी भवन (किराए पर देने , किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत एक आवेदन दायर

किया। बेदखली की मांग इस आधार पर की गई थी कि वह अपनी आय बढ़ाने के लिए ट्यूशन/कोचिंग कक्षाएं चलाने के लिए परिसर चाहती थी। निर्धारित प्राधिकारी ने उसके आवेदन को अस्वीकार कर दिया। अपीलीय प्राधिकरण के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने उनके दावे को बरकरार रखा। इसलिए वर्तमान अपील।

अपीलार्थी ने तर्क दिया कि अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील के लंबित रहने के दौरान, विचाराधीन संपत्ति के संबंध में एक न्यास बनाया गया था और उसी उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, जिसके लिए बेदखली की मांग की गई थी, गायब हो गया था।

प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि उद्देश्य गायब नहीं हुआ क्योंकि बेदखली के लिए आवेदन इस आधार पर दायर किया गया था कि प्रत्यर्थी धर्मार्थ कार्य करना चाहता था। .

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने निर्धारित किया : मुकद्दमेबाजी के लंबित रहने के दौरान न्यास के निर्माण को ध्यान में रखते हुए, जिसके लिए रिहाई आवेदन के माध्यम से किरायेदारों को बेदखल करने की मांग की गई थी, गायब हो गई है। न्यास विलेख में कहीं भी यह उल्लेख नहीं है कि न्यास की कोई भी आय उस याचिकाकर्ता को दी जाएगी जिसने रिहाई का आवेदन दायर किया था। वास्तव में, न्यास अधिनियम की धारा 51 न्यासी को अपने लाभ के लिए न्यास संपत्ति का

उपयोग करने से रोकती है। यू. पी. शहरी भवन (किराए पर देने , किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21 के तहत याचिका में उल्लिखित उद्देश्य धर्मार्थ कार्य करने के लिए नहीं था। हालाँकि, न्यास विलेख के निष्पादन के बाद, विवादग्रस्त परिसर अब न्यास का है। धारा 21 के तहत याचिका में उल्लिखित आवश्यकता पूरी तरह से गायब हो गई है।[पैरा 4 और 8] (723- डी, ई ; 724 - सी, डी)

केदार नाथ अग्रवाल (मृत) एवं अन्य बनाम धनराजी देवी (मृत). विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य द्वारा , [2004] 8 एस. सी. सी. 76; हसमत राय बनाम रघुनाथ प्रसाद, [1981] 3 एससीसी 103 और एम. एम. कासिम बनाम मनोहर लाल शर्मा और अन्य, [1981] 3 एससीसी 36, पर निर्भर किया।

तुलसीदास किलाचंद एवं अन्य बनाम .आयकर आयुक्त, ए. आई. आर. (1961) एस. सी. 1023, का उल्लेख किया गया है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील सं. 2371/2007

(नैनीताल में उत्तरांचल उच्च न्यायालय के दिनांक 9.10.2006 के निर्णय और आदेश से W. P. सं. 337/2004 (M/S)

अपीलार्थियों की ओर से दिनेश द्विवेदी, पी. एन. गुप्ता।

उत्तरदाताओं के लिए एफ. एम. एन. कृष्णमणि, एस. सी. माहेश्वरी, जे. कुद्दीसी, विपुल माहेश्वरी, एम. पी. एस. तोमर और संध्या गोस्वामी।

न्यायालय का निर्णय मार्कंडेय काटजू, जे. के द्वारा दिया गया था

1. यह अपील 2004 (एम/एस) की रिट याचिका संख्या 337 में उत्तरांचल उच्च न्यायालय द्वारा पारित 09.10.2006 के फैसले के खिलाफ दायर की गई है। पक्षों की ओर से विद्वान अधिवक्ताओं को सुना और अभिलेखों का अध्ययन किया।

2. हमारे सामने अपीलकर्ता विवादग्रस्त परिसर के किरायेदार हैं जबकि प्रतिवादी मकान मालिक हैं। मकान मालकिन ने उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराए पर देने और बेदखल करने का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत याचिका दायर की । मकान मालकिन के विमोचन आवेदन में उल्लिखित आधार यह था कि वह एक सेवानिवृत्त शिक्षिका है जिसे केवल रु 538/- प्रति माह पेंशन मिलती हे , जो उसकी जरूरतों के लिए अपर्याप्त है। इसलिए अपनी आय बढ़ाने के लिए वह विचाराधीन परिसर में ट्यूशन/कोचिंग कक्षाएं चलाना चाहती है। उक्त याचिका को निर्धारित प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया गया था,

लेकिन अपील में अपीलीय प्राधिकरण (एडीजे देहरादून) ने अपने दिनांक 16.03.2004 के फैसले से निर्धारित प्राधिकरण के आदेश को उलट दिया और विमोचन आवेदन की अनुमति दी। दिनांकित 16.03.2004 के निर्णय को उच्च न्यायालय द्वारा दिनांकित 09.10.2006 के विवादित निर्णय द्वारा बरकरार रखा गया है।इसलिए यह अपील की गई है।

3. यह उल्लेख किया जा सकता है कि अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील के लंबित रहने के दौरान न्यास विलेख दिनांक 04.08.2003 के माध्यम से विचाराधीन संपत्ति के संबंध में एक न्यास बनाया गया था (जिसकी प्रति इस अपील के अनुलग्नक पी-8 के रूप में संलग्न है)। 4.अपीलार्थियों के विद्वान वकील, श्री दिनेश द्विवेदी ने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त न्यास विलेख दिनांक 04.08.2003 को ध्यान में रखते हुए उसी उद्देश्य को गायब कर दिया गया है जिसके लिए रिहाई आवेदन के माध्यम से किरायेदारों को बेदखल करने की मांग की गई थी। हम इस निवेदन से सहमत हैं। न्यास विलेख में कहीं भी यह उल्लेख नहीं है कि न्यास की कोई भी आय उस याचिकाकर्ता को दी जाएगी जिसने रिहाई का आवेदन दायर किया था। वास्तव में, न्यास अधिनियम की धारा 51 न्यासी को अपने लाभ के लिए न्यास संपत्ति का उपयोग करने से रोकती है।

5. केदार नाथ अग्रवाल (मृत) और अन्य बनाम धनराजी देवी (मृत) द्विधिक प्रधिनिधि एवं अन्य द्वारा , [2004] 8 एस. सी. सी. 76 में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि न्यायालय को मुकदमे के लंबित रहने

के दौरान बदली हुई परिस्थितियों पर विचार करना होगा। यह निर्णय हसमत राय बनाम रघुनाथ प्रसाद, [1981] 3 एस. सी. सी. 103 में इस न्यायालय के पहले के फैसले पर निर्भर थाः ए. आई. आर. (1981) एस. सी. 1711 जिसमें यह कहा गया था कि जहां व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए कब्जा मांगा जाता है, वहां उक्त आवश्यकता न केवल याचिका दायर करने की तारीख को मौजूद होनी चाहिए, बल्कि बेदखली के आदेश के लिए अंतिम डिक्री तक भी बनी होनी चाहिए।यदि, इस बीच, ऐसी घटनाएं सामने आती हैं जो दिखाती हैं कि मकान मालिक की आवश्यकता अब नहीं है तो कार्रवाई विफल होनी चाहिए।

6. तुलसीदास किलाचंद और अन्य बनाम आयकर आयुक्त, ए. आई. आर. (1961) एस. सी. 1023 में यह अभिनिर्धारित किया कि एक न्यास के निर्माण पर संपत्ति न्यासियों की हो जाती हे । इसलिए, हमारी राय में, किराया अब न्यासियों को दिया जाना है जो इसे न्यास की ओर से एकत्र करेंगे।

7. एम. एम. कासिम बनाम मनोहर लाल शर्मा और अन्य, [1981] 3 एस. सी. सी. 36 में इस न्यायालय ने निर्णय दिया कि किसी ऐसे व्यक्ति को , जो कार्यवाही में पक्षकार नहीं है, संपत्ति के हस्तांतरण पर, बेदखली का मुकदमा विफल हो जाएगा।

8. प्रत्यर्थियों के विद्वान वकील, श्री एम. एन. कृष्णमणि ने प्रस्तुत किया कि बेदखली के लिए धारा 21 के तहत याचिका इस आधार पर दायर की गई थी कि याचिकाकर्ता धर्मार्थ कार्य करना चाहता था, और न्यास के निर्माण के बाद भी उद्देश्य वही रहता है। इससे हम सहमत नहीं हैं। धारा 21 के तहत याचिका के पैराग्राफ सं 3 से 7 में कहा गया है कि याचिकाकर्ता की मासिक पेंशन रु। 538/- हे और वह अपनी आय बढ़ाना चाहती है क्योंकि उसके लिए अल्प पेंशन पर जीवित रहना मुश्किल है। इसलिए वह कुछ पैसे कमाने के लिए विवादग्रस्त परिसर में एक शिक्षण केंद्र खोलना चाहती है। धारा 21 के तहत याचिका में उल्लिखित उद्देश्य धर्मार्थ कार्य करने के लिए नहीं था। हालाँकि, न्यास विलेख के निष्पादन के बाद विवादग्रस्त परिसर अब न्यास का है। धारा 21 के तहत याचिका में उल्लिखित आवश्यकता पूरी तरह से गायब हो गई है।

9. मामले के इस दृष्टिकोण में, उच्च न्यायालय के दिनांकित 09.10.2006 और अपीलीय प्राधिकरण के दिनांकित 16.03.2006 के विवादित फैसले को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसे दरकिनार कर दिया जाता है।

10. अपील की अनुमति है, और लागत के बारे में कोई आदेश नहीं है।

के के टी

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक की सहायता से किया गया है ।

अस्वीकरण - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।