

विनय के. आर. खम्बाटे

बनाम

विनय के. आर. अग्रवाल और अन्य

22 फरवरी, 2007

**[डॉ. अरिजीत पासायत और एस. एच. कपाडिया, न्यायाधिपतिगण]**

किराया नियंत्रण और बेदखली:

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 धारा 2 (I) (ii) और 22 (d)/सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908; O.XXII R. 4:

बेदखली याचिका-किरायेदार की याचिका के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई O.XXII R. 4 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर करने वाले मकान मालिक ने दावा किया कि मृतक किरायेदार का बेटा एक साल की सीमित अवधि के लिए भी उत्तराधिकार में किरायेदारी हासिल नहीं कर सका-आवेदन की अनुमति देते हुए, किराया नियंत्रक ने उसी दिन बेदखली आदेश पारित किया-न्यायाधिकरण द्वारा अपील खारिज की गई -चुनौती- उच्च न्यायालय द्वारा खारिज-अपील पर, निर्णीत किया गया : किराया नियंत्रक ने उसी दिन O.XXII R. 4 सी. पी. सी. सपठित अधिनियम की

धारा 2 (1) (ii) के संदर्भ में बेदखली याचिका को विपक्षी पक्ष द्वारा की गई आपत्ति को ध्यान में रखे बिना अनुमति दी। -किराया नियंत्रक के लिए यह उचित होता कि वह मृतक-किरायेदार के बेटे को अपने रुख के समर्थन में सामग्री रखने की अनुमति देता, जो कि नहीं किया गया था-इसलिए, नीचे के न्यायालयों के आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और मृतक किरायेदार के बेटे को उसके मृत पिता-किरायेदार से स्थायी किरायेदारी अधिकार प्राप्त करने के सवाल पर सुनने के लिए किराया नियंत्रक को प्रेषित किया जाता है।

प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 22 (डी) के तहत अपीलार्थी के पिता- किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की। किरायेदार की मृत्यु हो गई। प्रत्यर्थी ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXII नियम 4 के तहत एक आवेदन दायर किया जिसमें कहा गया कि अपीलकर्ता मृतक-किरायेदार का एकमात्र जीवित कानूनी उत्तराधिकारी था। चूंकि अपीलार्थी के पिता की किरायेदारी उनके जीवनकाल के दौरान समाप्त कर दी गई थी, इसलिए एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए भी उत्तराधिकार में किरायेदारी प्राप्त करने के लिए पुत्र का कोई उत्तराधिकार नहीं था। किराया नियंत्रक ने आदेश XXII नियम 4 सी पी सी, सपठित अधिनियम की धारा 2 (1) (ii) के तहत आवेदन की अनुमति दी। किराया नियंत्रक ने उसी दिन यह देखते हुए

बेदखली का आदेश आवेदन पर निर्णय लेते समय, पारित किया कि एक अपीलार्थी-पुत्र अपनी पिता की मृत्यु के समय अपने पिता पर आर्थिक रूप से निर्भर नहीं था और चूंकि वाद परिसर को आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था, इसलिए पिता की किरायेदारी को नोटिस द्वारा समाप्त कर दिया गया था, अपीलार्थी-पुत्र को केवल एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए वाद परिसर पर कब्जा बनाए रखने का अधिकार था और वह अपने पिता-किरायेदार द्वारा लिए गए बचाव को नहीं ले सकता था। अपीलार्थी ने किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के समक्ष अपील को प्राथमिकता देकर उक्त आदेश को चुनौती दी। ट्रिब्यूनल ने अपील को खारिज कर दिया। अपीलार्थी द्वारा अतिरिक्त किराया नियंत्रक और न्यायाधिकरण के आदेशों को चुनौती देने वाली एक याचिका दायर की गई थी, जिसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था। इसलिए वर्तमान अपील।

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने निर्णीत किया :

1. 1. अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने संहिता के आदेश XXII नियम 4 के संदर्भ में आवेदन की अनुमति दी और उसी दिन आपत्ति में लिए गए विभिन्न रुखों पर विचार किए बिना मामले का निस्तारण कर दिया।

1.2 अतिरिक्त किराया नियंत्रक के लिए यह उचित होता कि वह मृतक-किरायेदार के पुत्र अपीलार्थी को अपने रुख के समर्थन में सामग्री रखने की

अनुमति देता, जो स्पष्ट रूप से नहीं की गई है। उपरोक्त परिस्थितियों में, न्यायाधिकरण और अतिरिक्त किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि करने वाले उच्च न्यायालय के आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और मामले को अतिरिक्त किराया नियंत्रक को भेज दिया जाता है जो इस प्रश्न पर अपीलार्थी की सुनवाई करेगा कि क्या अपीलार्थी स्थायी किरायेदार था और/या उसके पिता का किरायेदारी अधिकार विरासत में मिला था।

1. 3. यह स्पष्ट किया जाता है कि गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की गई है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील सं. 895 / 2007

(दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के सी.एम. (मुख्य) सं. 889/2006 के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 2.6.2006 के विरुद्ध)

अपीलार्थी के लिए चमन लाल सचदेवा, संजीव सचदेवा, प्रीत लाल सिंह, सुमेश धवन, चेतन चोपड़ा और सौरभ शर्मा।

प्रत्यर्थिगण के लिए शंकर दिवाते और दीपेश चौधरी।

न्यायालय का निर्णय द्वारा दिया गया था-

**डॉ. अरिजीत पासायत, न्यायाधिपति**

1. अपील की अनुमति दी गई।
2. इस अपील में चुनौती दिल्ली उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अपीलार्थी द्वारा दायर याचिका को खारिज करने के आदेशों को दी गई है।
3. तथ्यात्मक पहलू का एक संक्षिप्त संदर्भ पर्याप्त होगा।
4. प्रत्यर्थी ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 22 (डी) के तहत अपीलार्थी के पिता को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की, जिसमें दावा किया गया कि परिसर गतिविधियों को आगे बढ़ाने के लिए आवश्यक है। अपीलार्थी के पिता ने एक लिखित बयान दायर किया जिसमें कहा गया कि प्रत्यर्थी-न्यास एक निजी न्यास था और इस प्रकार धारा 22 के तहत याचिका पोषणीय नहीं थी क्योंकि उक्त प्रावधान विशेष रूप से एक निजी न्यास द्वारा स्थापित संस्थाओं को अपने दायरे से बाहर रखा गया है। साक्ष्य दर्ज करने से पहले, अपीलार्थी के पिता की मृत्यु 26.6.2003 पर हो गई। प्रत्यर्थी ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'संहिता') के आदेश XXII नियम 4 के तहत एक आवेदन दायर किया जिसमें कहा गया था कि अपीलार्थी मृतक-किरायेदार का एकमात्र जीवित कानूनी उत्तराधिकारी था। चूंकि अपीलार्थी के पिता की किरायेदारी समाप्त कर दी गई थी, इसलिए एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए भी किरायेदार का उत्तराधिकार, उत्तराधिकार में

किरायेदारी हासिल करने के लिए नहीं था। अपीलार्थी ने अपना जवाब दाखिल किया और यह रुख अपनाया कि वह एक स्थायी किरायेदार था और उसे अपने पिता के किरायेदारी अधिकार विरासत में मिले थे। अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने दिनांक 16.9.2005 के आदेश द्वारा संहिता के आदेश XXII नियम 4 सपठित अधिनियम की धारा 2 (1) (ii) के तहत आवेदन की अनुमति दी। आवेदन का निर्णय लेते समय, उन्होंने उसी दिन यानी 16.9.2005 पर यह देखते हुए बेदखली का आदेश पारित किया कि अपीलकर्ता अपनी मृत्यु के समय अपने पिता पर आर्थिक रूप से निर्भर नहीं था और चूंकि मुकदमा परिसर आवासीय उद्देश्यों के लिए दिया गया था, इसलिए पिता की किरायेदारी को 21.9.1999 दिनांकित नोटिस द्वारा समाप्त कर दिया गया था, अपीलार्थी को केवल एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए कब्जे में बने रहने का अधिकार था और वह अपने पिता द्वारा लिए गए बचाव को नहीं ले सकता था। अपीलार्थी ने किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण, दिल्ली (संक्षेप में 'न्यायाधिकरण') के समक्ष अपील को प्राथमिकता देकर उक्त आदेश को चुनौती दी। ट्रिब्यूनल ने अपील को खारिज कर दिया। अतिरिक्त किराया नियंत्रक और न्यायाधिकरण के आदेशों को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष एक याचिका दायर की गई थी और विवादित आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने याचिका को खारिज कर दिया था।

5. यद्यपि अपीलार्थी द्वारा अपील के समर्थन में कई बिंदु लिए गए थे, मुख्य रूप से यह कहा गया था कि बेदखल करने का आदेश को उसी दिन पारित नहीं किया जा सकता था जिस दिन आदेश XXII नियम 4 के तहत आवेदन को अनुमति दी गई थी। इस सवाल पर कि क्या अपीलार्थी के पास कोई बचाव उपलब्ध था, निर्णय लिया जाना था। बेदखली का आदेश एक संक्षिप्त तरीके से पारित नहीं किया जा सकता था जैसा कि किया गया है।

6. प्रत्यर्धिगण के अधिवक्ता ने निचले मंचों और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का समर्थन किया।

7. निर्विवाद रूप से प्रत्यर्धिगण ने संहिता के आदेश XXII नियम 4 सपठित अधिनियम की धारा 2 (i) (ii) के तहत एक आवेदन दायर किया था। वही 5.9.2003 पर दायर किया गया था और याचिका का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:

"यद्यपि श्री विजय कुमार खंबाटे मृतक प्रत्यर्धी के पुत्र हैं और एकमात्र एल. आर. हैं, फिर भी वह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2 (1) (ii) के तहत परिकल्पित 'किरायेदार' के दायरे में नहीं आते हैं क्योंकि वह आर्थिक रूप से प्रत्यर्धी पर निर्भर नहीं थे। इस प्रकार मृतक प्रत्यर्धी का कोई उत्तराधिकारी नहीं है। एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए भी उत्तराधिकार में किरायेदारी प्राप्त करना।"

8. उक्त याचिका का जवाब अपीलार्थी द्वारा दायर किया गया था जिसमें निम्नलिखित स्टैंड लिए गए थे:

"कि मृतक श्री पी. एस. खंबाटे की मृत्यु एक संविदात्मक किरायेदार के रूप में हुई और उनकी मृत्यु पर प्रतिवादी कानून के संचालन से किरायेदार बन गया। कि प्रत्यर्थी विनय कुमार खंबाटे मुकदमे में परिसर में रह रहा था और आर्थिक रूप से मृतक प्रत्यर्थी पर निर्भर नहीं था और इस तरह प्रत्यर्थी की किरायेदारी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2 (1) (ii) के प्रावधान से प्रभावित नहीं होती है और प्रत्यर्थी स्वर्गीय श्री पी. एस. खंबाटे की मृत्यु के बाद एक वैध स्थायी किरायेदार बन गया। इस प्रकार तैयार की गई और दायर की गई याचिका पोषणीय/ नहीं है।

9. अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने संहिता के आदेश XXII नियम 4 के संदर्भ में आवेदन की अनुमति दी और उसी दिन आपत्ति में लिए गए विभिन्न रुखों पर विचार किए बिना मामले का निस्तारण कर दिया।

10. विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के लिए यह उचित होता कि वह अपीलार्थी को अपने पक्ष के समर्थन में सामग्री रखने की अनुमति देता जो स्पष्ट रूप से नहीं किया गया है। उपरोक्त परिस्थितियों में हम न्यायाधिकरण और अतिरिक्त किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि करने



वाले उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द करते हैं और मामले को अतिरिक्त किराया नियंत्रक को भेजते हैं जो इस सवाल पर अपीलार्थी को सुनेगा कि क्या अपीलार्थी स्थायी किरायेदार था और/या उसके पिता का किरायेदारी अधिकार विरासत में मिला था। हम यह स्पष्ट करते हैं कि हमने गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की है। चूंकि मामला लंबे समय से लंबित है, इसलिए अतिरिक्त किराया नियंत्रक हमारे आदेश की प्राप्ति की तारीख से चार महीने की अवधि के भीतर मामले का निस्तारण कर देगा। पक्षों को अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष इस आदेश की प्रति दाखिल करने की अनुमति है ताकि मामले की सुनवाई जल्दी की जा सके।

11. व्यय के बारे में कोई आदेश दिए बिना उपरोक्त सीमा तक अपील की अनुमति दी जाती है।

अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी गयी।

यह अनुवाद आर्टिफ़िशियल 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।