

शिव सिंह चक

बनाम

बेबी जैन

(सिविल अपील सं. 1386/2008)

7 फरवरी, 2008

(के.जी. बालाकृष्णन, सीजेआई, आर.वी. रवींद्रन और जे.एम. पांचाल, जेजे.)

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम 1972।

धारा 21(1)(ए) स्पष्टीकरण (i)-गैर-आवासीय भवन- किरायेदार को बेदखल करने के लिए याचिका-सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर-निर्णीत- धारा 2(1) के खण्ड क का स्पष्टीकरण (i) गैर आवासीय भवन पर लागू नहीं होता है, इसलिए स्पष्टीकरण के खण्ड (i) में निहित रोक वहाँ लागू नहीं होगी जहाँ बेदखली की याचिका एक गैर आवासीय भवन से संबंधित है- लेकिन तथ्य यह है कि किरायेदार ने एक उपयुक्त वैकल्पिक गैर आवासीय भवन का अधिकरण किया है, यह दिखाने के लिए एक अच्छे आधार के रूप में तर्क किया जा सकता है कि किरायेदार को परिसर से बेदखल करने पर कोई कठिनाई नहीं होगी- उच्च न्यायालय ने तथ्यों को देखने में त्रुटि की कि स्पष्टीकरण(i) मकान मालिक की सद्भाविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे की जाँच करना आवश्यक बनाता है- हालांकि उच्च न्यायालय ने निर्धारित प्राधिकारी और अपीलीय प्रधिकारी द्वारा दर्ज किये गये तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों की सही पुष्टि की कि मकान मालिक को दुकान की आवश्यकता है और उपयुक्त दुकान की उपलब्धता के कारण किरायेदार को कोई कठिनाई नहीं होगी किरायेदार को सामान्यतः वचनपत्र दाखिल करने पर दुकान खाली करने का समय दिया गया।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 1386/2008।

इलाहबाद उच्च न्यायालय की सीएमडब्ल्यूपी नम्बर 19764/2006 का अन्तिम निर्णय और आदेश दिनांक 28/10/2006 से।

अपीलार्थी की ओर से जे.जी. गुप्ता, राजेश और अनुराग तोमर।

आर. मिश्रा (श्री एम.ए.चिन्नासामी के लिए) प्रत्यर्थी के लिए

के.जी. बालाकृष्णन, सीजेआई के द्वारा न्यायालय का आदेश दिया गया विद्वान अधिवक्ता को सुना गया।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. परिवादी मकान मालिक है और अपीलकर्ता दूण्डला जिला फिरोजावाद में स्थित याचिका अनुसूची दुकान (संक्षेप में दुकान) के संबंध में किरायेदार है। परिवादी ने विहित प्राधिकारी के समक्ष बेदखली याचिका दायर की जिसमें आरोप लगाया गया कि जब वह और उसका परिवार एटा में रह रहा था तो उन्होंने दुकान किराये पर दे दी थी। बाद में उनका परिवार दूण्डला स्थानान्तरित हो गया था और उन्हें अपने पति के लिए मोटरपार्टस के व्यापार के लिए दुकान चलाने की आवश्यकता थी। उसने आगे आरोप लगाया कि अपीलकर्ता के पास स्वयं के मालिकाना एवं कब्जे की कई दुकानें शङ्गुल दुकान के पास थी लेकिन उसने उनकी दुकान खाली नहीं की थी और यदि उससे दुकान खाली कराई जाती है तो उसे किसी प्रकार की कठिनाई नहीं होगी क्योंकि वह आसानी से स्थानान्तरित हो सकता है और अपनी दुकान प्राप्त कर सकता है।

3. अपीलकर्ता ने उक्त याचिका का विरोध किया। साक्ष्य पर विचार करने के बाद विहित प्राधिकारी ने दिनांक 14.03.02 के निर्णय के द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम 1972 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 21 (1) (क) के तहत बेदखली याचिका की अनुमति दी।

अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील को अपीलीय प्राधिकारी ने दिनांक 13.01.2006 के निर्णय द्वारा खारिज कर दिया। अपीलकर्ता द्वारा इलाहबाद उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई रिट याचिका, जिसमें अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को चुनौती दी गई थी, को अपील आदेश दिनांक 28.10.06 के द्वारा खारिज कर दिया।

4. हम पाते हैं कि सद्भाविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर मकान मालिक- प्रतिवादी के पक्ष में निर्धारित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी के समवर्ती निष्कर्षों की उच्च न्यायालय द्वारा सही पुष्टि की गई है एवं उक्त निष्कर्षों के आधार पर हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

5. हालांकि याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि उच्च न्यायालय का निर्णय गंभीर विधिक त्रुटि से ग्रस्त है क्योंकि उसमें गलत तर्कों से अधिनियम की धारा 21(1) के स्पष्टीकरण (i) में गलत तर्कों से व्याख्या करते हुए कहा कि मकान मालिक के लिए यह साबित करना जरूरी नहीं था कि इसकी जरूरत सदभाविक थी या तुलनात्मक रूप से उसे अधिक कठिनाई थी। उनके अनुसार स्पष्टीकरण (i) केवल आवासीय भवनों पर लागू होती है, गैर आवासीय भवनों पर नहीं और उच्च न्यायालय उक्त प्रावधान इस पर लागू नहीं कर सकता।

6. सुविधा के लिए हम अधिनियम की धारा 21 के सुसंगत भाग का उद्धरण कर रहे हैं जो निम्नप्रकार है:-

“21 किरायेदार के कब्जे वाले भवन को मुक्त करने की कार्यवाही-

(1) निर्धारित प्राधिकारी, मकान मालिक के आवेदन पर, किरायेदारी के तहत भवन या उसके किसी निर्दिष्ट हिस्से से किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दे सकता है। यदि वह संतुष्ट है कि निम्नलिखित में से कोई भी आधार मौजूद है, अर्थात्-

(ए) कि इमारत या तो अपने मौजूदा स्वरूप में या मकान मालिक द्वारा विध्वंस और नये निर्माण के बाद स्वयं या उसके परिवार के किसी सदस्य या किसी भी व्यक्ति के व्यवसाय के लिए आवश्यक है जिसके लाभ के लिए यह उसके पास है, या आवासीय प्रयोजनों के लिये या किसी व्यापार या व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए, या जहाँ मकान मालिक किसी सार्वजनिक धर्मार्थ ट्रस्ट का ट्रस्टी है, ट्रस्ट के उद्देश्यों के लिए।

XXX

परन्तु निर्धारित प्राधिकारी स्पष्टीकरण में दिये गये मामले, को छोड़कर, आवेदन की मंजूरी से किरायेदार को होने वाली संभावित कठिनाई को ध्यान में रखेगा जबकि आवेदन को अस्वीकार करने से मकान मालिक को होने वाली संभावित कठिनाई को ध्यान में रखेगा और उस उद्देश्य के लिए ऐसे कारकों को ध्यान में रखा जायेगा जो निर्धारित किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण- आवासीय भवन के मामले में:-

(i) जहाँ किरायेदार या उसके परिवार के किसी सदस्य ने (जो सामान्यतः उनके साथ रहते हैं या उन पर पूर्ण रूप से निर्भर हैं) उसी शहर, नगरपालिका के अधिसूचित क्षेत्र या टाउन में एक आवासीय भवन बनाया है या अन्यथा खाली कर दिया है या अधिग्रहण के बाद खाली कर दिया है, किरायेदार द्वारा इसके खिलाफ कोई आपत्ति नहीं है इस उपधारा के तहत किये गये आवेदन पर विचार किया जायेगा:-

XXX

धारा 21 की उपधारा (1) का खण्ड क विहित प्राधिकारी को मकान मालिक के आवेदन पर बेदखली का आदेश पारित करने में सक्षम बनाता है। यदि वह

संतुष्ट है कि भवन मकान मालिक द्वारा ही सद्भाविक रूप से स्वयं के व्यवसाय के लिये या परिवार के किसी अन्य सदस्य के लिये सद्भाविक आवश्यकता है। उपधारा (1) का चौथा व अंतिम परंतुक यह बताता है कि परंतुक में दिये गये मामलों को छोड़कर निर्धारित प्राधिकारी किरायेदार को संभावित कठिनाई के मुकाबले आवेदन के अनुदान से होने वाली संभावित कठिनाई को मकान मालिक के आवेदन को अस्वीकार करने में ध्यान में रखेगा। अधिनियम की धारा 21 (1) के स्पष्टीकरण (i) में प्रावधान है कि जहां अधिनियम की धारा 21 (1) के तहत किया है आवासीय भवन के संबंध में मकान मालिक के द्वारा बेदखली की कार्यवाही शुरू की जाती है और जहां किरायेदार या उसके परिवार का कोई सदस्य उसी शहर/कस्बे/क्षेत्र में एक खाली आवासीय भवन का अधिग्रहण हासिल कर लिया है, किरायेदार को मकान मालिक की नेक नियति को चुनौती देने या बचाव के तौर पर कोई कठिनाई पेश करने कि अनुमति नहीं होगी लेकिन धारा 21 (1) का उक्त स्पष्टीकरण (i) गैर आवासीय भवन पर लागू नहीं होता है। धारा 21 (1) का स्पष्टीकरण "आवासीय भवन के मामले में शब्दों से शुरू होता है। चूंकि स्पष्टीकरण गैर आवासीय भवन पर लागू नहीं होता है इसलिए स्पष्टीकरण के खण्ड (i) में निहित रोक वहां लागू नहीं होगी जहां बेदखली की याचिका गैर आवासीय भवन के संबंध में है। लेकिन तथ्य यह है कि एक उपयुक्त विकल्प गैर आवासीय भवन हासिल कर लिया है, यह मानने के लिये एक अच्छे आधार के रूप में तर्क दिया जा सकता है। यदि किरायेदार को किराये पर दिये गये परिसर से बेदखल करने पर कोई कठिनाई नहीं होगी"

6. इस प्रकार उच्च न्यायालय ने स्पष्टीकरण (i) का पालन करने में त्रुटि की है जिससे इस मामले में मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे की जांच करना अनावश्यक हो जाता है। हालांकि हमारा विचार है कि

उच्च न्यायालय की ओर से हुई इस त्रुटि में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और न ही इसे प्रतिप्रेषित करने की विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने मांग की है। हमने पहले ही देखा है कि निर्धारित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी ने स्पष्ट समवर्ती निष्कर्ष लेखबद्ध किए हैं कि मकान मालिक को दुकान की आवश्यकता है और अपीलार्थी को उपयुक्त दुकान की उपलब्धता के मद्देनजर किसी भी कठिनाई में नहीं डाला जायेगा। रिट याचिका को खारिज करते समय उच्च न्यायालय द्वारा इन निष्कर्षों पर विचार किया गया और पुष्टि की गई।

7. इसलिए हम इस अपील का कोई औचित्य नहीं होने के कारण खारिज करते हैं यह अधिनियम की धारा 21(1) के स्पष्टीकरण (i) की प्रयोज्यता के बारे में स्पष्टीकरण के अधीन है। हालांकि अपीलकर्ता को दुकान खाली करने के लिए 31 मई 2008 तक का समय दिया जाता है, बशर्ते कि वह आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर इस न्यायालय के समक्ष सामान्य बचन पत्र दाखिल करे और 31 मई 2008 तक सहमत किराए का भुगतान जारी रखे।

आर.पी.

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी मोहम्मद आजम (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।