

शांति प्रसाद जैन (डी) विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से

बनाम

प्रकाश नारायण माथुर

(सिविल अपील संख्या 2544/2008)

15 अप्रैल, 2009

[तरुण चटर्जी और अफताब आलम, जेजे.]

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 एस, 15 (7)- किराये का बकाया। भुगतान करने में विफलता। उच्च न्यायालय ने किरायेदारका बचाव रद्द कर दिया और किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन भी खारिज कर दिया। हस्तक्षेप आयोजित: नहीं बुलाया गया- उच्च न्यायालय ने बचाव को रद्द करने के लिए अंतर्गत धारा 15(7) और मकान मालिक के पक्ष में किराये जमा में देरी के आवेदन को खारिज करते हुए विवेक का उचित प्रयोग किया। किरायेदार ने किराया नियंत्रक के किराया जमा करने के आदेश में चूक की देरी की माफी की मांग करने वाला आवेदन देर से किया गया और जानबूझकर की गई गलती का स्पष्टीकरण दिया गया।

इस अपील में विचार के लिए जो प्रश्न उठा, वह यह था कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा

15(7) के तहत अपीलकर्ता-किरायेदार के बचाव को समाप्त करने के लिए प्रतिवादी-मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन को अनुमति देना और किरायेदार द्वारा सीपीसी की धारा 151 के तहत किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए दायर आवेदन को खारिज करना उचित था।

न्यायालय ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया गया :-

1.1 पक्षों के वकील द्वारा दी गई दलीलों ओर आक्षेपित निर्णय के साथ अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण और किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेशों की और देरी की माफी के लिए आवेदन में दिए गए कथनों और दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत धारा 15(7) के तहत मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा किए गए आवेदन में दिए कथनों जांच, उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के संबंध में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। (पैरा11)(107 सी-ई)

1.2 अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 15(1) के तहत किराया नियंत्रक के आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने में लापरवाही के दोषी थी। देरी की माफी के लिए आवेदन देर से किया गया था और जानबूझकर की गई चूक को समझाने का प्रयास किया गया था। इसके अलावा, देरी की माफी के लिए आवेदन में, अपीलकर्ताओं ने पहली बार तर्क दिया कि उन्हें उनके वकील ने सलाह दी थी कि वे अधिनियम की धारा 15(1) के तहत आदेश का पालन करने के लिए बाध्य नहीं हैं जब तक कि अपीलकर्ता को

रिकॉर्ड पर लाया जाता है। जबकि उनके द्वारा विरोधाभासी रुख अपनाया गया था कि किराया अनियमित रूप से उनके क्लर्क के माध्यम से उनके वकील को यह सुनिश्चित करने के लिए जमा किया जाता था कि यह विधिवत जमा किया गया है। इसके अलावा, न तो वकील या उसके क्लर्क की ओर से उनके पास किराया जमा करने के संबंध में कोई हलफनामा दायर किया था और न ही उसके क्लर्क के माध्यम से वकील को दिए गए पैसे जमा करने का कोई विवरण दिया गया था। इसलिए स्पष्टीकरण, बाद में सोचा गया होने के अलावा, स्पष्ट रूप से फर्जी और किसी भी विश्वसनीयता के योग्य नहीं था। अधिनियम की धारा 15(1) के तहत किराया नियंत्रक द्वारा 1989 में आदेश पारित किया गया था जिसमें मूल किरायेदार को वर्ष 1985 से 105/- प्रतिमाह की दर से किराया देने या जमा करने का निर्देश दिया गया था और प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख पर उक्त दर पर किराया देना या जमा करवाना जारी रखना होगा। रिकॉर्ड से यह भी पता चलता है कि वर्ष 1995 में मृत किरायेदार के बेटों में से एक अपीलकर्ता नंबर 2 ने इसआधार पर बेदखली याचिका में पक्षकार बनने के लिए एक आवेदन दायर किया था कि वह मूल किरायेदार के एचयूएफ में एक सदस्य था और वह वास्तव में एचयूएफ के सदस्य के रूप में व्यवसाय कर रहा था और विचाराधीन परिसर के संबंध में उप-किरायेदार नहीं था। उक्त बेटे उसके को 1995 में आदेश द्वारा पक्षकार

बनाया गया था जिसके खिलाफ मकान मालिक/प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की जिसने केवल बेदखली की कार्यवाही में आगे की सभी कार्यवाहियां रोक दी। मूल किरायेदार एसी की 1997 में मृत्यु हो गई और उसकी मृत्यु के बाद अधिनियम की धारा 15(1) के तहत आदेश के अनुपालन में किराये का भुगतान नहीं किया गया। देरी की माफी के लिए आवेदन में अपीलकर्ता द्वारा पेश किए गए स्पष्टीकरण को खारिज करते हुए उच्च न्यायालय ने विधिवत विचार किया और उच्च न्यायालय सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचा। (पैरा 12)(107 ई-एच, 108-ए-एच, 109-ए-डी)

1.3 अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने के मामले में देरी की माफी के लिए अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदन को अस्वीकार करना उच्च न्यायालय के लिए पूरी तरह न्यायसंगत और उसके अधिकार क्षेत्र में था, भले ही अपीलकर्ताओं या उनके पूर्ववर्ती हितधारक द्वारा चूक किए गए किराये की पूरी राशि को बाद में किराया नियंत्रक के कार्यालय में जमा कर दिया गया था। (पैरा13)(110-बी-सी)

1.4 धारा 15(7) के तहत बचाव को रद्द करने या किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन को खारिज करने की न्यायालय की शक्ति विवेकाधीन प्रकृति की थी। उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश और

आवेदनों में दिए गए बयानों और उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्षों की जांच करने पर, कोई आधार नहीं पाया गया कि उच्च न्यायालय किराया जमा करने में देरी को माफ न करने के लिए किरायेदार के पक्ष में अपने विवेक का प्रयोग करने में विफल रहा। इसलिए उच्च न्यायालय के लिए यह खुला था कि वह देरी की माफी के लिए आवेदन को खारिज करने में किरायेदार के पक्ष में अपने विवेक का उपयोग न करे और इस प्रकार उच्च न्यायालय द्वारा बचाव को रद्द करने के लिए अधिनियम की धारा 15(7) के तहत मकान मालिक/प्रतिवादी के पक्ष में विवेक का उपयोग किया जाना पूरी तरह से उचित था।(पैरा14)(110-जी-एच,111-ए-सी)

1.5 उच्च न्यायालय ने यह भी माना कि अपीलकर्ता यह बताने में विफल रहे कि 23 मई, 1997 से 27 सितम्बर, 2002 तक की अवधि के लिए राशि इतनी देरी से क्यों जमा की गई और केवल तीन अवसरों पर एकमुश्त राशि जमा की गई। उच्च न्यायालय के साथ-साथ किराया नियंत्रक द्वारा मकान मालिक/प्रतिवादी के पक्ष में विवेक का प्रयोग किया जाना मनमाना या अन्यायपूर्ण नहीं माना जा सकता। उच्च न्यायालय के विवादित मामले में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता।(पैरा15 व 16)(111-सी-ई)

1.6 अपीलकर्ता/प्रतिवादी संख्या 1 से खरीदी गई संपत्ति के मालिकों को दोषी ठहराने में विफल रहे। इस तथ्य के बावजूद प्रतिवादी के रूप में

उक्त पक्षों को किराया नियंत्रक के साथ-साथ उच्च न्यायालय जहां से अपील की गई थी, में बेदखली की कार्यवाही में पक्षकार बनाया गया था।(पैरा17)
(111-ई-जी)

जैन मोटर कार कम्पनी दिल्ली बनाम स्वयं प्रभा जैन (श्रीमती) व अन्य द्वारा 1996 (3) एससीसी 55 और एयरो ट्रेडर्स (पी) लिमिटेड बनाम रविन्द्र कुमार सूरी 2004 (08) एससीसी 307, संदर्भिता।

केस कानून संदर्भ

1996(3) एससीसी55 संदर्भित पैरा 14

2004(8) एससीसी307 संदर्भित पैरा 14

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 2544/2009

दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के 2005 सीएम (मुख्य) की संख्या 50 में पारित दिनांक 31.01.2008 के निर्णय व आदेश से।

अपीलकर्ता की ओर से ऐल्टेमेश रैन, अल्दानीश रैन, महेराविश रैन ओर के.के. गुप्ता।

प्रतिवादी की ओर से सुशील दत्त, विक्रम सिंह और राम गुप्ता।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

तरुण चटर्जी, जे. 1. छुट्टी स्वीकृत।

2. यह अपील दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के एक विद्वान न्यायाधीश द्वारा 2005 के सीएम(मुख्य) संख्या 50 में पारित 31 जनवरी, 2008 के एक फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है जिसके तहत संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत मकान मालिक/प्रतिवादी के अनुरोध पर एक आवेदन को अनुमति दी गई थी और अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण दिल्ली द्वारा 5 नवम्बर, 2004 को किरायेदार की अपील को अनुमति दी गई और किराया नियंत्रक दिल्ली द्वारा पारित 18 मई, 2004 के आदेश को रद्द कर दिया गया जिसके तहत उच्च न्यायालय ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 15(7) के तहत दायर आवेदन को अनुमति दे दी थी और सिविल प्रक्रिया संहिता(संक्षेप में संहिता) की धारा 151 के तहत किरायेदार के किराया जमा करने में देरी के आवेदन को खारिज कर दिया था और उसके परिणामस्वरूप किरायेदार का बचाव रद्द कर दिया।

3. संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं:-

मकान मालिक/प्रतिवादी ने किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष संपत्ति संख्या 2076, कटरा सेशन डोला, किनारी बाजार, दिल्ली(इसके बाद विचाराधीन परिसर के रूप में संदर्भित) के संबंध में किरायेदार/अपीलकर्ता के खिलाफ किराया और उप किराया का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली याचिका दायर की है। बेदखली याचिका में, 15 मार्च, 1989 को

किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा अधिनियम की धारा 15 (1) के तहत एक आदेश पारित किया गया था जिसमें मूल अपीलकर्ता, शांति प्रसाद जैन 15 (मृत्यु के बाद से) को 1 जनवरी, 1985 से 105/- प्रतिमाह और प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख को उक्त दर पर भुगतान या जमा करना जारी रखना होगा। 23 मई, 1997 को शांति प्रसाद जैन की मृत्यु हो गई। उनके जीवनकाल के दौरान, इस बात पर कोई विवाद नहीं था कि किराया नियंत्रक के उपरोक्त आदेश के अनुपालन में किराया नियमित रूप से भुगतान नहीं किया गया था। मृत किरायेदार शांति प्रसाद जैन के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों में से एक, सुनील कुमार जैन ने, उसके बाद शांति प्रसाद जैन के जीवनकाल के दौरान वर्ष 1995 में किराया नियंत्रण के समक्ष उक्त बेदखली याचिका में पक्षकार बनने के लिए एक आवेदन किया गया जिसमें पक्षकार बनने की मांग का आधार यह है कि वह शांति प्रसाद जैन के एचयूएफ का सदस्य था और वह एचयूएफ के सदस्य के रूप में मैसर्स वर्धमान ज्वैल्स(इण्डिया) के नाम और शैली में व्यवसाय चला रहा था और वह विचाराधीन परिसर का उप-किरायेदार नहीं था। इस आवेदन को किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा 1 सितम्बर, 1995 के एक आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी। उपरोक्त आदेश के खिलाफ, मकान मालिक/प्रतिवादी ने दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष 1995 का सिविल रिवीजन केस संख्या 1043 दायर किया और उच्च न्यायालय ने केवल

रिवीजन केस के निपटारे तक बेदखली की कार्यवाही पर रोक लगा दी थी। इसमें कोई विवाद नहीं है कि शांति प्रसाद जैन की मृत्यु के बाद (मृतक के बाद से) अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित उपरोक्त आदेश के अनुपालन में किराया जमा नहीं किया गया था। किराया जमा करने तथा किराया भुगतान में चूक तथा विलम्ब से भुगतान के संबंध में स्वीकृत स्थिति इस प्रकार थी:-

(1) 23 मई, 1997 से अगस्त 1999 तक की अवधि का किराया 02.09.1999 को जमा किया गया था।

(2) सितम्बर, 1999 से सितम्बर, 2000 तक की अवधि का किराया 27 मार्च, 2000 को जमा किया गया था।

(3) अक्टूबर, 2000 से मार्च, 2003 तक की अवधि के लिए किराया 27 सितम्बर, 2002 को जमा किया गया था। यहां यह उल्लेख किया गया है कि अक्टूबर, 2000 से मार्च, 2003 तक की अवधि के लिए किराया जमा किया गया था, जब प्रतिवादी ने पहले से ही किरायेदार की रक्षा के लिए किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन दायर किया था।

4. उपरोक्त डिफॉल्ट और उपरोक्त अवधि के लिए किराये के भुगतान में देरी के मद्देनजर, अपीलकर्ताओं की रक्षा को समाप्त करने के लिए एक

आवेदन मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा 3 जनवरी, 2003 को दायर किया गया था। प्रतिवादी द्वारा दायर अधिनियम की धारा 15(7) के तहत इस आवेदन का अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर विरोध किया कि 31 जनवरी, 2003 तक का किराया प्रतिवादी द्वारा दायर धारा 15(1) के तहत आवेदन दायर करने से पहले ही जमा करवाया जा चुका था और इसलिए प्रतिवादी अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन पर किसी भी राहत का हकदार नहीं था। यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि अपीलकर्ताओं द्वारा कोई याचिका नहीं की गई थी कि उन्हें उनके विद्वान् वकील द्वारा उस समय अधिनियम की धारा 15(1) के तहत आदेश के अनुपालन में किराया जमा न करने की सलाह दी गई थी, बेदखली की कार्यवाही में उन्हें रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया था। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, अपीलकर्ताओं के बचाव को खत्म करने के लिए 3 जनवरी, 2003 को आवेदन दायर किया गया था और लगभग एक अवधि के लिए किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन इस आधार पर किया कि उन्हें उनके विद्वान् वकील ने सलाह दी थी जो मूल किरायेदार, शांति प्रसाद जैन(मृत्यु के बाद से) के लिए उपस्थित हुए थे, कि वे किराया जमा न करें क्योंकि उन्हें उस समय बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया था और यह कि अपीलकर्ता नियमित रूप से अपीलकर्ताओं और उसके पूर्ववर्ती के लिए विद्वान् वकील के क्लर्क के पास ब्याज के रूप में मासिक

किराया जमा करते थे लेकिन यह ज्ञात नहीं था कि ऐसी राशि जमा क्यों नहीं की गई थी। यह मानते हुए कि वकील या उसका क्लर्क किराया जमा करने के लिए कदम उठा रहा होगा, उनके द्वारा क्लर्क या वकील से कोई पूछताछ नहीं की गई क्योंकि उनके द्वारा यह लिया गया था कि पारित आदेश का विधिवत अनुपालन किया गया था। माफी के लिए उक्त आवेदन में, आगे यह आरोप लगाया गया था कि चूंकि 1995 के सिविल रिवीजन केस नंबर 1043 में उच्च न्यायालय द्वारा बेदखली की कार्यवाही पर रोक लगा दी गई थी और मूल किरायेदार की मृत्यु पर, मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों को पक्षकार बनाने के लिए आवेदन दायर किया गया था, जिसे उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका में 21 अक्टूबर, 2002 को ही अनुमति दी गई थी, किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के अनुपालना में किराया जमा नहीं करने के लिए धारा 151 के तहत आवेदन में दिखाए गए कारण को स्वीकार किया जाना चाहिए जो कि उसे माफ करने के लिए पर्याप्त कारण होगा।

5. किराया नियंत्रक, दिल्ली ने 18 मई, 2004 के एक आदेश द्वारा यहां पहले उल्लिखित अवधि के लिए किराया जमा करने में देरी की माफी के आवेदन को खारिज कर दिया था क्योंकि किराया नियंत्रक द्वारा यह पाया गया था कि मृतक के वारिसों और कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा कोई संतोषजनक स्पष्टीकरण नहीं दिया गया कि अधिनियम की धारा 15(1) के

तहत पारित आदेश के अनुसार प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख को महीने दर महीने किराया क्यों नहीं जमा किया गया। यह भी माना गया कि यहां पहले उल्लिखित अवधि का किराया दो किशतों में तीन साल के लिए सामूहिक रूप से जमा किया गया था जो स्पष्ट रूप से दिखायेगा कि मृतक के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा आदेश का जानबूझकर पालन नहीं किया गया था। इसके परिणामस्वरूप, किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ताओं द्वारा दायर देरी की माफी के लिए आवेदन को खारिज कर दिया और अधिनियम की धारा 15(7) के तहत अपीलकर्ताओं के बचाव को खारिज करने का निर्देश देते हुए दायर आवेदन को अनुमति दे दी।

6. किराया नियंत्रक के इस आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं द्वारा अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण, दिल्ली के समक्ष एक अपील की गई, जिसे 2004 के एमसीए नंबर 302 के रूप में पंजीकृत किया गया, जिसे इस तथ्य के बावजूद अनुमति दी गई थी कि उत्तराधिकार स्थगित नहीं किया गया था और मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन के निधन पर तुरंत प्रभावी हुआ और अधिनियम के तहत 'किरायेदार' की परिभाषा को ध्यान में रखते हुए जिसमें किरायेदार के उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधि शामिल हैं, मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों पर इस अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश का

पालन करने की बाध्यता नहीं थी जब तक कि मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों को बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड पर लाया जाता है। अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण ने आगे कहा कि चूंकि उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण मामले में पक्षकार बनाने के आदेश को चुनौती देते हुए, उच्च न्यायालय ने 1 सितम्बर, 1995 को किराया नियंत्रक के समक्ष लंबित सभी आगे की कार्यवाही पर रोक लगा दी थी, इसलिए किराया नियंत्रक का अपीलकर्ताओं के बचाव को समाप्त करना उचित नहीं था। यह अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के आदेश के खिलाफ था, मकान मालिक/प्रतिवादी ने नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत आवेदन दायर किया। उच्च न्यायालय ने, आक्षेपित आदेश द्वारा, अन्य बातों के साथ-साथ यह माना कि अतिरिक्त किराया नियंत्रण अधिकरण यह समझने में असफल रहा कि मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों में से एक सुनील कुमार जैन द्वारा इस अवसर पर प्रतिवादी पक्ष बनने की मांग की गई थी कि वह स्वर्गीय शांति प्रसाद जैन के एचयूएफ का सदस्य था और एचयूएफ के रूप में सुनील कुमार जैन के पक्षकार आवेदन को 1 सितम्बर, 1995 को किराया नियंत्रक द्वारा अनुमति दी गई थी और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उच्च न्यायालय ने केवल सिविल पुनरीक्षण मामले में आगे की सभी कार्यवाही पर रोक लगा

दी थी लेकिन पक्षकार बनाने की अनुमति देने वाले आदेश के संचालन पर रोक नहीं लगाई थी। यह माना गया कि अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण केवल इसलिए ऐसा करने में सही नहीं था क्योंकि स्वर्गीय शांति प्रसाद जैन के कानूनी प्रतिनिधियों को लाने का कोई औपचारिक आदेश प्राप्त नहीं हुआ। उनके उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों का किराया भुगतान करने का दायित्व तब तक निलंबित रहा जब तक कि उन्हें मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया। उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश में यह भी खुलासा किया गया कि अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों के किराया देने या जमा करने के दायित्व ने मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों को किरायेदार की मृत्यु के बाद किराया देना जारी रखने के उनके दायित्व से मुक्त नहीं किया। जहां तक किराया जमा करने में देरी को माफ करने के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा दायर आवेदन का सवाल है, उच्च न्यायालय ने किराया नियंत्रक के उक्त आवेदन को खारिज करने के आदेश से सहमति व्यक्त की और इस तरह धारा 15(7) के तहत अपीलकर्ताओं की रक्षा रद्द कर दी गई। अधिनियम का उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश से व्यथित महसूस करते हुए, अपीलकर्ता एक विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से आए हैं, जिस पर

पार्टियों के विद्वान् वकील की उपस्थिति में छुट्टी की अनुमति पर सुनवाई की गई थी।

7. पार्टियों के विद्वान् वकील को सुनने और अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण, दिल्ली और किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा पारित आदेशों सहित आक्षेपित आदेश की जांच करने और रिकॉर्ड पर सामग्री पर विचार करने के बाद, हमारा विचार है कि तथ्यों और वर्तमान मामले की परिस्थितियों और देरी की माफी के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा उनके आवेदन में दिए स्पष्टीकरण की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, जिसे किराया नियंत्रक या उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में स्वीकार नहीं किया गया था, हमें उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं मिला, जिसमें अधिनियम की धारा 15(7) के तहत अपीलकर्ताओं के बचाव को खत्म करने के लिए आवेदन की अनुमति दी गई है और यहां पहले उल्लिखित अवधि के लिए किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन खारिज कर दिया गया है।

8. प्रथम दृष्टया अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान् वकील ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने के लिए अपीलकर्ताओं का दायित्व केवल तभी उत्पन्न होगा जब अपीलकर्ताओं को बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड में लाया जाएगा। इसलिए अपीलकर्ताओं को बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड

पर नहीं लाया गया, तब तक अधिनियम की धारा 15 (1) के तहत पारित आदेश का पालन करने के लिए अपीलकर्ताओं पर कोई कर्तव्य नहीं डाला गया था। यदि इस स्थिति को स्वीकार कर लिया जाता है और अदालत को लगता है कि अधिनियम की धारा 15 (1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा न करने के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा दिए गए स्पष्टीकरण को स्वीकार किया जाना चाहिए तो अधिनियम की धारा 15 (7) के तहत अपीलकर्ता के बचाव को खारिज करने का प्रश्न नहीं उठाया जा सकता।

9. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि यद्यपि अधिनियम की धारा 15 (1) के तहत किराया नियंत्रक, दिल्ली के आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने में कुछ देरी मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन द्वारा की गई थी क्योंकि मृतक या उसके उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों अर्थात् अपीलकर्ताओं द्वारा, तब भी पूरी राशि या तो मूल किरायेदार द्वारा उसके जीवन काल के दौरान या अपीलकर्ताओं द्वारा बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड पर लाए जाने के बाद जमा की गई थी, उच्च न्यायालय को अपने विवेक का इस्तेमाल अपीलकर्ता के पक्ष में बचाव को खारिज न करके और अधिनियम की धारा 15(1) के तहत जमा के मामले में देरी की माफी के लिए आवेदन की अनुमति देकर करना चाहिए था। इसलिए अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय

द्वारा मामले में उदार दृष्टिकोण न रखना और अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा उनके आवेदन में दिए गए स्पष्टीकरण को स्वीकार नहीं करना उचित नहीं था। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि वर्तमान मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में और स्वीकृत तथ्य को ध्यान में रखते हुए किराया पूरी तरह से जमा किया गया था, देरी की माफी के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा उनके आवेदन में दिए गए स्पष्टीकरण को स्वीकार कर लिया जाना चाहिए था और अधिनियम की धारा 15(7) के तहत बचाव को खत्म करने के आवेदन को खारिज कर दिया जाना चाहिए था।

10. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की इन दलीलों का प्रतिवादी के विद्वान वकील ने विरोध किया प्रतिवादी के विद्वान वकील ने हमारा ध्यान किराया नियंत्रक, दिल्ली के साथ-साथ उच्च न्यायालय और अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के आदेश की ओर आकर्षित किया ताकि यह दिखाया जा सके कि भले ही मूल किरायेदार(मृतक के बाद से) जमा किया गया हो या बेदखली की कार्यवाही में उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों को रिकॉर्ड पर लाए जाने के बाद, अधिनियम की धारा 15(1) के तहत निर्धारित समय के भीतर किराया जमा न करके डिफॉल्ट किया गया और समय पर किराया जमा न करने के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा कोई

उचित स्पष्टीकरण नहीं दिया गया जैसा कि यह रिकॉर्ड से स्पष्ट होगा कि न तो अपीलकर्ताओं के लिए वकील के क्लर्क और न ही अपीलकर्ताओं के विद्वान् वकील संहिता की धारा 151 के तहत उनके आवेदन में अपीलकर्ताओं के मामले का समर्थन करने आगे आए। प्रतिवादी के विद्वान् वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि किरायेदार की मृत्यु पर, मृत किरायेदार की किरायेदारी के लिए उसके उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों का उत्तराधिकार तुरंत अस्तित्व में आ गया और इसलिए यह मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों का कर्तव्य था कि आदेश का अनुपालन करें तथा अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा करें हालांकि उन्हें बेदखल कार्यवाही में रिकॉर्ड में नहीं लाया गया था। प्रतिवादी के विद्वान वकील के अनुसार भले ही यह माना जा सकता है कि मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन की मृत्यु जो 23 मई, 1997 को हुई, के बाद से, जब तक 23 अक्टूबर, 2002 को वारिसों और कानूनी प्रतिनिधियों को प्रतिस्थापित किया गया और बेदखली की कार्यवाही में रिकॉर्ड पर लाया गया, 23 अक्टूबर, 2002 केबाद भी प्रतिस्थापित अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश का पालन करने में विफल रहे। इसलिए प्रतिवादी के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अपने अधिकार क्षेत्र के भीतर कार्य किया और पाया कि अपीलकर्ताओं द्वारा देरी की माफी के लिए

अपने आवेदन में दिया स्पष्टीकरण स्वीकार्य नहीं था, उच्च न्यायालय के अधिनियम की धारा 15(7) के तहत बचाव को रद्द करने के आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप और किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन को खारिज करने का सवाल भी नहीं उठता।

11. हमने पक्षों के विद्वान् वकील द्वारा की गई दलीलों और आक्षेपित निर्णय के साथ-साथ अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण और किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा पारित आदेशों और देरी की माफी के लिए दिए आवेदन के कथनों और अधिनियम की धारा 15(7) के तहत मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा दिए गए आवेदन के कथनों की भी जांच की है और सावधानीपूर्वक जांच करने के बाद, हमारा विचार है कि प्रतिवादी के विद्वान वकील का यह कथन पूरी तरह से उचित था कि उच्च न्यायालय के निर्णय के संबंध में हस्तक्षेप की जरूरत नहीं है। कारण इस प्रकार है:-

12. अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 15(1) के तहत किराया नियंत्रक, दिल्ली के आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने में लापरवाही से चूक के दोषी थे। देरी की माफी के लिए आवेदन में दिए गए कथनों को पढ़ने से यह स्पष्ट होगा कि अपीलकर्ता इस तरह की जानबूझकर की गई चूक के लिए कोई स्पष्टीकरण या औचित्य नहीं दे सके और वास्तव में उन्होंने देरी की माफी के लिए अपने आवेदन में विरोधाभासी बयान दिए हैं जो कि प्रतिवादी द्वारा दायर अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन पर दायर

आपत्ति में उनके द्वारा बचाव नहीं किया गया था। अपीलकर्ता द्वारा दायर अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन के जवाब को पढ़ने से, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ताओं ने कभी यह दलील नहीं दी थी कि वे विद्वान् वकील द्वारा दी गई सलाह के आधार पर कार्य कर रहे थे और न ही यह उल्लेख किया गया है कि अपीलकर्ता ने विद्वान वकील या उसके क्लर्क को नियमित रूप से किराया दिया था जैसा कि अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन दाखिल करने के एक वर्ष से अधिक के बाद उनके द्वारा दायर देरी की माफी के लिए आवेदन में अनुरोध किया गया था। रिकॉर्ड से पता चला है कि देरी की माफी के लिए आवेदन तब दायर किया गया था जब अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन की सुनवाई समाप्त हो गई थी और मामला 16 फरवरी, 2004 को आदेश के लिए स्थगित कर दिया गया था और 16 फरवरी, 2004 से विद्वान् न्यायाधीश छुट्टी पर थे और मामले को फिर से 23 फरवरी, 2004 तक के लिए स्थगित कर दिया गया था, केवल उस चरण में, जो 23 फरवरी, 2004 को देरी की माफी के लिए अपीलकर्ता द्वारा आवेदन दायर किया गया था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि देरी की माफी के लिए आवेदन देर से किया गया था और इसके बाद जानबूझकर की गई चूक को समझाने का प्रयास किया गया था। इसके अलावा, जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, देरी की माफी के लिए आवेदन में,

अपीलकर्ताओं ने पहली बार तर्क दिया कि उन्हें उनके वकील ने सलाह दी थी कि वे अधिनियम की धारा 15(1) के तहत आदेश का पालन करने के लिए बाध्य नहीं हैं जब तक अपीलकर्ताओं को रिकॉर्ड पर लाया गया। जबकि उनके द्वारा विरोधाभासी रुख अपनाया गया था कि किराया नियमित रूप से उनके क्लर्क के माध्यम से उनके विद्वान् वकील को यह सुनिश्चित करने के लिए जमा किया जाता था कि यह विधिवत जमा किया गया था। इसके अलावा न तो विद्वान् वकील या उनके क्लर्क की ओर से उनके पास किराया जमा करने के संबंध में कोई शपथ-पत्र दायर किया गया था और न ही उनके क्लर्क के माध्यम से विद्वान् वकील को दिए गए पैसा जमा करने का कोई विवरण दिया गया था। इसलिए हमारे विचार में, स्पष्टीकरण बाद में सोचा गया होने के अलावा स्पष्ट रूप से फर्जी और किसी भी विश्वसनीयता के योग्य नहीं था। अधिनियम की धारा 15(1) के तहत 15 मार्च, 1989 को किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा आदेश पारित किया गया था जिसमें मूल किरायेदार को 1 जनवरी, 1985 से 105/-रुपए प्रतिमाह की दर से किराया भुगतान करने का निर्देश दिया गया था और प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक उपरोक्त दर पर किराया देना या जमा करना जारी रखना होगा। रिकॉर्ड से यह भी पता चलता है कि वर्ष 1995 में, मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन के बेटों में से एक जो अब अपीलकर्ता नंबर 2 है, ने इस आधार पर बेदखली याचिका में पक्षकार बनने के लिए एक

आवेदन दायर किया था कि वह मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन के एचयूएफ का एक सदस्य था और वास्तव में एचयूएफ के सदस्य के रूप में मैसर्स वर्धमान ज्वैल्स(इण्डिया) के नाम और शैली में व्यवसाय चला रहा था और परिसर के प्रश्न संबंध में उप-किरायेदार नहीं था। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है कि उपरोक्त पुत्र अर्थात् सुनील कुमार जैन को 1 सितम्बर, 1995 के एक आदेश द्वारा पक्षकार बनाया गया था जिसके खिलाफ मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की गई थी जिसने केवल बेदखली की कार्यवाही में आगे की सभी कार्यवाही पर रोक लगा दी थी। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, मूल किरायेदार शांति प्रसाद जैन की मृत्यु 23 मई 1997 को हो गई थी और उनकी मृत्यु के बाद, अधिनियम की धारा 15(1) के तहत 15 मार्च, 1989 के आदेश के अनुपालन में किराये का भुगतान नहीं किया गया था। इसलिए उपर की गई चर्चाओं के मद्देनजर, हमें उच्च न्यायालय के फैसले में हस्तक्षेप करने का कोई संभावित आधार नहीं दिखता है। देरी की माफी के लिए आवेदन में अपीलकर्ताओं द्वारा दिए गए स्पष्टीकरण को अस्वीकार करते हुए जिस पर उच्च न्यायालय द्वारा विधिवत विचार किया गया था और उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित तरीके से सकारात्मक निष्कर्ष निकाला:-

“देरी की माफी की मांग करने वाला आवेदन वकील के हलफनामे द्वारा समर्थित नहीं था, जिस आरोप है कि उसने समय-समय पर उत्तरदाताओं से किराया प्राप्त किया और उसे अदालत में जमा करने में विफल रहा और यह भी सलाह देने का आरोप है कि जब तक उत्तरदाताओं को रिकॉर्ड पर नहीं लाया जाता तब तक किराये का भुगतान या जमा करने की आवश्यकता नहीं है। बार काउंसिल में उसके उपरोक्त आचरण के बारे में शिकायत करने पर कोई कार्यवाही नहीं की गई। मैं नोट कर सकता हूँ कि हालांकि अधिनियम की धारा 15(7) के तहत आवेदन के जवाब में उत्तरदाताओं द्वारा यह कहा गया था कि उन्होंने वकील के खिलाफ कार्यवाही की थी लेकिन निचली अदालत के समक्ष कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया और ना ही मेरे समक्ष कोई विवरण प्रस्तुत किया गया है। इसलिए, उत्तरदाता यह बताने में विफल रहे कि उन्होंने अपने पूर्ववर्ती वकील के खिलाफ क्या कार्यवाही की है। यह कथित तौर पर उनके वकील द्वारा दी गई कानूनी सलाह के संबंध में उनके रुख को झुठलाता है और यह भी कि उन्होंने अपने वकील को

नियमित रूप से किराये का भुगतान किया था जो अदालत में इसे जमा करने में विफल रहे।”

13. उच्च न्यायालय के उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए और यहां उपर की गई उनकी चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि अधिनियम की धारा 15(1) के तहत पारित आदेश के अनुपालन में किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा दायर आवेदन को अस्वीकार करना उच्च न्यायालय के लिए पूरी तरह उचित और उसके अधिकार क्षेत्र में था। भले ही अपीलकर्ताओं या उनके पूर्ववर्ती हितधारक द्वारा चूक की गई किराये की पूरी राशि किराया नियंत्रक के कार्यालय में जमा कर दी गई हो।

14. इस संबंध में, हम इस न्यायालय के दो निर्णयों जैन मोटर कार कम्पनी दिल्ली बनाम स्वयं प्रभा जैन (श्रीमती) व अन्य द्वारा (1996 (3) एससीसी 55) और एयरो ट्रेडर्स (पी) लिमिटेड बनाम रविन्द्र कुमार सूरी (2004 (08) एससीसी 307) का उल्लेख कर सकते हैं। जहां तक जैन मोटर कार मामले (सुप्रा) का संबंध है, इस न्यायालय ने माना है कि अधिनियम की धारा 15(7) के तहत बचाव को समाप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 15(1) के तहत किराये का भुगतान करना या जमा करना प्रकृति में विवेकाधीन है और उचित मामलों में तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह किराया नियंत्रक के लिए किराया जमा करने में देरी को

माफ करने की अपनी शक्ति का प्रयोग करने के लिए खुला है। इस निर्णय में यह भी माना गया कि इसी समय किराया नियंत्रक के पास बचाव को रद्द करने की शक्ति है। यदि किराया नियंत्रक को पता चलात है कि किराया जमा करने में चूक जानबूझकर की गई थी तो अधिनियम की धारा 15(7) के तहत किराया नियंत्रक के पास अपने विवेक के अनुसार उसी समय बचाव को रद्द करने की शक्ति है। जहां तक और एयरो ट्रेडर्स(पी) लिमिटेड(सुप्रा) का संबंध है, इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ ने इसी तरह निर्धारित किया कि अधिनियम की धारा 15(7) के तहत बचाव को खत्म करने की शक्ति प्रकृति में विवेकाधीन थी। उपरोक्त दो निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, जो स्पष्ट रूप से कहते हैं कि न्यायालय की शक्ति या तो धारा 15(7) के तहत बचाव को रद्द करने या किराया जमा करने में देरी की माफी के लिए आवेदन को अस्वीकार करना प्रकृति में विवेकाधीन थी, हमने उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश और आवेदन में दिए गए बयानों और उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्षों की जांच की है, हमें कोई आधार नहीं मिला कि उच्च न्यायालय किरायेदार के किराये जमा करने की देरी को माफ नहीं करने में अपने विवेक का प्रयोग करने में विफल रहा है और इसलिए उच्च न्यायालय के लिए यह खुला था कि वह देरी की माफी के लिए आवेदन को खारिज करने में किरायेदार के पक्ष में अपने विवेक का उपयोग न करें और

तदुसार उच्च न्यायालय द्वारा विवेक के अनुसार अधिनियम की धारा 15(7) के तहत मकान मालिक/प्रतिवादी के पक्ष में बचाव को रद्द करना पूरी तरह से उचित था।

15. इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में यह भी माना है कि अपीलकर्ता यह बताने में विफल रहे हैं कि 23 मई 1997 से 27 सितम्बर, 2002 की अवधि के लिए जमा राशि इतनी देरी से क्यों जमा की गई और केवल तीन अवसरों पर एकमुश्त राशि जमा की गई।

16. उच्च न्यायालय के साथ-साथ किराया नियंत्रक द्वारा मकान मालिक/प्रतिवादी के पक्ष में इस तरह से विवेक का प्रयोग किए जाने के मद्देनजर, जिसे हमारे विचार में, मनमाना या अन्यायपूर्ण नहीं माना जा सकता है, हम विवादित मामले में उच्च न्यायालय के निर्णय में हस्तक्षेप करने में असमर्थ हैं।

17 निष्कर्ष निकालने से पहले, हम इस न्यायालय के समक्ष अपील की स्थिरता पर भी विचार कर सकते हैं कि हमने पाया है कि अपीलकर्ता संख्या 1 से वही संपत्ति खरीदने के प्रश्न में संपत्ति के मालिक एक श्री प्रकाश चंद्र खत्री और श्री महेश चंद्र खत्री को दोषी ठहराने में विफल रहे। इस तथ्य के बावजूद की उक्त पक्षों को किराया नियंत्रक के साथ-साथ उच्च न्यायालय, जहां से अपील की गई थी, में बेदखली की कार्यवाही में पक्षकार बनाया गया था।

18. उपरोक्त कारणों से, हमें इस तत्काल अपील में कोई योग्यता नहीं मिलती है और अपील खारिज कर दी जाती है। लागत के रूप में आदेश नहीं होगा।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायत से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सुरेश कुमार 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 आधिकारित उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।