

नियास अहमद खान

बनाम

महमूद रहमत उल्ला खान और अन्य

(सिविल अपील संख्या 3372/2008)

5 मई, 2008

■आर. वी. रवींद्रन और लोकेश्वर सिंह पांटा, जे.जे.■

किराया नियंत्रण एवं बेदखली- बेदखली की माँग करने वाली याचिका- सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर- अस्वीकृति-अस्वीकृति के खिलाफ रिट याचिका- उच्च न्यायालय द्वारा अन्तरिम आदेश से किराये में भारी वृद्धि-अपील में अभिनिर्धारित किया गया कि: उच्च न्यायालय के निर्देश दमनकारी और अनुचित है- मकान मालिक द्वारा बेदखली की इनकारी के खिलाफ रिट याचिका में किरायेदार को अधिक किराये का भुगतान करने का अन्तरिम निर्देश जारी करने की गुंजाइश नहीं है-

रिट याचिका सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली से इनकारी के आदेश के खिलाफ है और उसमें किराया से संबंधित कोई निवेदन नहीं है, उच्च न्यायालय किराया बढ़ाने के संबंध में सही नहीं था- परिसर को नियंत्रित करने वाला कानून, क्योंकि विशेष रूप से किराया निर्धारण और वृद्धि के लिए प्रदान

किया गया है, उच्च न्यायालय उन प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए किराया नहीं बढ़ा सकता था-उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972-धारा 21 (1) (ए)-अन्तर्वर्ती आदेश-भारत का संविधान, 1950 अनुच्छेद 227

भारत का संविधान, 1950:

अनुच्छेद 226 एवं 227- न्यायिक पुनर्विलोकन व अधीक्षण की शक्ति-क्षेत्र-अभिनिर्धारित किया गया: उच्च न्यायालय अपनी न्यायिक पुनर्विलोकन व अधीक्षण की शक्ति का प्रयोग किसी कानून के विशिष्ट प्रावधानों की उपेक्षा व उल्लंघन कर नहीं कर सकता।

अनुच्छेद 136- विशेष अनुमति याचिका-खारिज, सिमित रूप से निर्धारित किया गया: विशेष अनुमति याचिका को सिमित रूप से खारिज करना उच्चतम न्यायालय को अन्य मामलों में उसी मुद्दे की जाँच करने से नहीं रोकता है- अभ्यास एवं प्रक्रिया

उत्तरदाता-मकान मालिक ने धारा 21 (1) (ए) सी के तहत याचिका दायर की। उत्तरप्रदेश शहरी भवन (किराये का विनियमन, किराया और बेदखली) अधिनियम, 1972 सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर। विहित प्राधिकरण के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण ने बेदखली याचिका को खारिज कर दिया। मकान मालिक द्वारा प्राधिकरणों के आदेश को चुनौती देते हुए रिट याचिका दायर की।

उच्च न्यायालय द्वारा परिसर के प्रत्येक भाग का पृथक से किराया अवधारित करते हुए अन्तरिम आदेश से किराया 150/- रूपये प्रति माह से 12,050/-रूपये प्रतिमाह बढ़ा दिया। अतः अपील प्रस्तुत की गई।

अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया:

1.1 प्रश्नगत परिसर उत्तरप्रदेश शहरी भवन (किराये का विनियमन, किराया और बेदखली) अधिनियम, 1972 के प्रावधानों द्वारा शासित है। जहां कानून विशेष रूप से किराए के निर्धारण और किराए में वृद्धि का प्रावधान करता है, उच्च न्यायालय के लिए उन प्रावधानों को अनदेखा करना और किरायेदार को मनमाने ढंग से निर्धारित किराए का भुगतान करने का निर्देश देना अस्वीकार्य है। न तो अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक पुनर्विलोकन की शक्ति और न ही अनुच्छेद 227 के तहत अधीक्षण की शक्ति का प्रयोग किसी कानून के विशिष्ट प्रावधानों की अनदेखी या उल्लंघन करके किया जा सकता है। अनुच्छेद 227 के तहत शक्ति का प्रयोग करने का तात्पर्य निचली अदालतों और न्यायाधिकरणों को उनके अधिकार की सीमा के भीतर रखने के लिए है, उच्च न्यायालय को स्वयं अपने अधिकार की सीमा को पार नहीं करना चाहिए। [पैरा. 4] [748-जी-एच; 749-ए]

1.2 रिट याचिका में किसी किराये के भुगतान या किसी बढ़े हुए किराये के भुगतान के निर्देश के लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई थी। जब रिट याचिका में शिकायत केवल अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत बेदखली के आदेश को अस्वीकार करने

के संबंध में थी, रिट याचिका पर विचार लंबित रहने या अन्यथा अधिक किराया देने का निर्देश देने का कोई औचित्य नहीं है। [पैरा. 5] [749-सी-डी]

1.3 यह मानते हुए भी कि उच्च न्यायालय के पास किराया बढ़ाने की शक्ति है, हम यह समझने में असफल हैं कि किसी भी साक्ष्य के अभाव में या तो मौखिक या दस्तावेजी या हलफनामे के माध्यम से, कैसे विद्वान एकल न्यायाधीश किराया 12,050 रुपये के रूप में आंकलन कर सकता है, जो कि पूर्व में निर्धारित 250 रुपये किराये से 48 गुना अधिक है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने किसी भी प्रासंगिक परिस्थिति पर विचार नहीं किया जैसे किराये की तारीख पर इमारत का बाजार मूल्य, किराये की तारीख के अनुसार इलाके में प्रचलित किराया, आकार या स्थिति या सुविधाएं, निर्माण की उम्र, नवीनतम मूल्यांकन भवन या अन्य परिस्थितियाँ, इसके अलावा, जब एक परिसर जिसमें कई कमरे, बरामदे, रसोई, छत, स्नानघर, शौचालय शामिल हैं, को एकल इकाई के रूप में किराए पर दिया जाता है, वहाँ प्रत्येक कमरे या ऐसे परिसर के हिस्से के संदर्भ में किराए का अलग से आकलन करने का सवाल ही नहीं उठता। उच्च न्यायालय की यह टिप्पणी कि व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाकर किराया निर्धारित कर रहे थे, मनमाना और कानून के विपरीत है। [पैरा. 6] [749-ई-एच]

1.4 उन मामलों के बीच अन्तर है, जहां किरायेदार द्वारा बेदखली के आदेश को चुनौती देने और उसके निष्पादन पर रोक की मांग करने के लिए एक रिट याचिका दायर की जाती है और ऐसे मामले जहां मकान मालिक द्वारा बेदखली की याचिका की अस्वीकृति को चुनौती देते हुए एक रिट याचिका दायर की जाती है। बिना किसी

आधार के प्रचलित बाजार किराए के रूप में कुछ मनमाने आंकड़े अपनाना और किरायेदार को बेतुके उच्च किराए का भुगतान करने का निर्देश देना दमनकारी और अनुचित माना जाएगा। भले ही ऐसा निर्देश बेदखली पर रोक की शर्त के रूप में जारी किया गया हो। हाई कोर्ट को ऐसा करने से बचना चाहिए. बेदखली याचिकाओं की अस्वीकृति के खिलाफ मकान मालिक द्वारा रिट याचिकाओं में, किरायेदार को अधिक किराया देने के लिए कोई अंतरिम निर्देश जारी करने की कोई गुंजाइश नहीं है। लेकिन बेदखली की मंजूरी के खिलाफ किरायेदारों द्वारा रिट याचिकाओं में, उच्च न्यायालय, स्थगन की शर्त के रूप में, किरायेदार को रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान अधिक किराया देने का निर्देश दे सकता है। यह फिर से दो सीमाओं के अधीन है। सबसे पहले, शर्त उचित होनी चाहिए. दूसरा, किराए में इस तरह की वृद्धि के संबंध में संबंधित राज्य किराया नियंत्रण कानून में कोई रोक नहीं होनी चाहिए। [पैरा. नं० 8 और 9] [750-डी; 751-ए-डी]

2- एक विशेष अनुमति याचिका को खारिज करना, इस न्यायालय को अन्य मामलों में उसी मुद्दे की जांच करने से नहीं रोकता है। इसके अलावा, जहां किराया उचित रूप से बढ़ाया गया है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान अंतरिम निर्देश पूरी तरह से एक अस्थायी व्यवस्था है, यह संभव है कि इस न्यायालय ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया हो। अधिकार क्षेत्र के प्रत्येक गलत या संदिग्ध प्रयोग के लिए विशेष अनुमति देने की आवश्यकता नहीं है, खासकर यदि आदेश के परिणामस्वरूप कोई

अन्याय नहीं हुआ हो। [पैरा 7] [750-ए-सी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नं० 2008 की 3372

इलाहाबाद उच्च न्यायालय की सिविल मिस.डब्ल्यू.पी. नं० 46934/2002 में पारित अन्तरिम आदेश दिनांकित 17-10-2006 से

जे.सी. गुप्ता, बिमल रॉय जाड, सुनीता पंडित, राजेश एवं डी.सिंह अपीलार्थी की ओर से

अमित राणा, प्रवीण, इराशाद अहमद, असीम मलहोत्रा और अभिजात पी. मेध, उत्तरदाताओं की ओर से

न्यायालय का आदेश पारित किया गया

आर.वी.रविन्द्रन जे.

1. अनुमति दी गई। दोनों पक्षों को सुना।
2. अपीलकर्ता किरायेदार है और उत्तरदाता मकान मालिक हैं। परिसर के आवंटन पर जो अपीलकर्ता की कार्यवाही का विषय है, वर्ष 1985 में किराया उत्तर प्रदेश भवन (किराये, किराए और बेदखली का विनियमन), अधिनियम, 1972 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 16(9) के तहत 150/- रुपये प्रति माह तय किया गया था। उत्तरदाताओं ने वर्ष, 1998 में अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत अपीलकर्ता को बेदखल करने की कार्यवाही इस आधार पर शुरू की कि उन्हें अपने उपयोग के लिए

परिसर की आवश्यकता थी। विहित प्राधिकारी ने बेदखली की याचिका को खारिज कर दिया और अपीलीय प्राधिकारी ने उत्तरदाताओं की अपील को खारिज करके इसकी पुष्टि की। व्यथित महसूस करते हुए उत्तरदाताओं ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की।

3. मकान मालिकों द्वारा दायर उक्त रिट याचिका को स्वीकार करते हुए, इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने किरायेदार (यहां अपीलकर्ता) अक्टूबर, 2006 से प्रभावी को 12,050/- रुपये प्रतिमाह की दर से किराया भुगतान करने के लिए दिनांक 17.10.2006 को एक अंतरिम निर्देश जारी किया। एक और निर्देश के साथ कि यदि उस दर पर किराया लगातार दो महीनों तक भुगतान नहीं किया जाता है, तो मकान मालिक पुलिस की सहायता से बलपूर्वक प्रक्रिया द्वारा किरायेदार को बेदखल कर सकता है। विद्वान न्यायाधीश ने अपने अंतरिम निर्देश को इस आधार पर उचित ठहराया है कि रिट क्षेत्राधिकार के प्रयोग में उच्च न्यायालय उचित रूप से किराया बढ़ा सकता है ताकि इसे प्रचलित बाजार किराये के बराबर लाया जा सके। बढ़े हुए किराये का आकलन निम्नलिखित तरीके से किया गया:

- (i) छह कमरों का किराया (1500/- रुपये प्रति कमरा) रू. 9000/-
- (ii) रसोई रू. 500/-
- (iii) तीन बरामदे (प्रति बरामदा रू. 500/- के हिसाब से) रू. 1500/-
- (iv) खुली छत रू. 300/-

(v) तीन शौचालय/स्नानघर (प्रत्येक 250 रुपये पर) रु. 750/-

कुल रु.12,050/-

किरायेदार ने विशेष अनुमति द्वारा इस अपील में उच्च न्यायालय के उक्त अंतरिम आदेश को चुनौती दी है।

4. विचाराधीन परिसर अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित होता है। उक्त अधिनियम में मानक किराया निर्धारण और किराया वृद्धि से संबंधित प्रावधान शामिल हैं। जहां कानून विशेष रूप से किराए के निर्धारण और किराए में वृद्धि का प्रावधान करता है, उच्च न्यायालय के लिए उन प्रावधानों को अनदेखा करना और किरायेदार को मनमाने ढंग से निर्धारित किराए का भुगतान करने का निर्देश देना अस्वीकार्य है। न तो अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक पुनर्विलोकन की शक्ति और न ही अनुच्छेद 227 के तहत अधीक्षण की शक्ति का प्रयोग किसी कानून के विशिष्ट प्रावधानों की अनदेखी या उल्लंघन करके किया जा सकता है। अनुच्छेद 227 के तहत शक्ति का प्रयोग करने का तात्पर्य निचली अदालतों और न्यायाधिकरणों को उनके अधिकार की सीमा के भीतर रखने के लिए है, उच्च न्यायालय को स्वयं अपने अधिकार की सीमा को पार नहीं करना चाहिए।

5. इस मामले में, मकान मालिक ने इस आधार पर कब्जे की मांग करते हुए एक बेदखली याचिका दायर की कि उन्हें अपने उपयोग के लिए सूट परिसर की आवश्यकता है। उक्त अनुरोध को निर्धारित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी दोनों द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। इसलिए मकान मालिक ने एक रिट याचिका दायर करके उक्त अस्वीकृति को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। रिट याचिका में प्रार्थना विहित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी के आदेशों को रद्द करने और बेदखली का आदेश देने के लिए की गई थी। किसी किराये के भुगतान या किसी बढ़े हुए किराये के भुगतान के निर्देश के लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई थी। जब रिट याचिका में शिकायत केवल अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत बेदखली के आदेश को अस्वीकार करने के संबंध में थी, रिट याचिका पर विचार लंबित रहने या अन्यथा अधिक किराया देने का निर्देश देने का कोई औचित्य नहीं है।

6. यह मानते हुए भी कि उच्च न्यायालय के पास किराया बढ़ाने की शक्ति है, हम यह समझने में असफल हैं कि किसी भी साक्ष्य के अभाव में या तो मौखिक या दस्तावेजी या हलफनामे के माध्यम से, कैसे विद्वान एकल न्यायाधीश किराया 12,050 रुपये के रूप में आंकलन कर सकता है, जो कि पूर्व में निर्धारित 250 रुपये किराये से 48 गुना अधिक है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने किसी भी प्रासंगिक परिस्थिति पर विचार नहीं किया जैसे किराये की तारीख पर इमारत का बाजार मूल्य, किराये की तारीख के अनुसार इलाके में प्रचलित किराया, आकार या स्थिति या सुविधाएं, निर्माण की उम्र, नवीनतम मूल्यांकन भवन या अन्य परिस्थितियाँ, इसके अलावा, जब एक परिसर जिसमें कई

कमरे, बरामदे, रसोई, छत, स्नानघर, शौचालय शामिल हैं, को एकल इकाई के रूप में किराए पर दिया जाता है, वहाँ प्रत्येक कमरे या ऐसे परिसर के हिस्से के संदर्भ में किराए का अलग से आकलन करने का सवाल ही नहीं उठता। विद्वान न्यायाधीश की यह टिप्पणी कि व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाकर वह कम से कम 12,050 रुपये किराया निर्धारित कर रहे थे, मनमाना और कानून के विपरीत है।

7. उत्तरदाता-मकान मालिक के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि कई मामलों में, इस अदालत ने विशेष अनुमति देने से इनकार करके समान आदेशों की चुनौती को खारिज कर दिया है। एक विशेष अनुमति याचिका को खारिज करना, इस न्यायालय को अन्य मामलों में उसी मुद्दे की जांच करने से नहीं रोकता है। इसके अलावा, जहां किराया उचित रूप से बढ़ाया गया है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान अंतरिम निर्देश पूरी तरह से एक अस्थायी व्यवस्था है, यह संभव है कि इस न्यायालय ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया हो। अधिकार क्षेत्र के प्रत्येक गलत या संदिग्ध प्रयोग के लिए विशेष अनुमति देने की आवश्यकता नहीं है, खासकर यदि आदेश के परिणामस्वरूप कोई अन्याय नहीं हुआ हो। वास्तव में, कई मामलों में, इस न्यायालय ने अत्यधिक किराए के भुगतान के लिए इसी तरह के अंतरिम निर्देशों को रद्द कर दिया है।

8. हालाँकि, हमें उन मामलों के बीच अंतर पर ध्यान देना चाहिए जहां किरायेदार द्वारा बेदखली के आदेश को चुनौती देने और उसके निष्पादन पर रोक की मांग करने के लिए एक रिट याचिका दायर की जाती है और ऐसे मामले जहां मकान मालिक द्वारा

बेदखली की याचिका की अस्वीकृति को चुनौती देते हुए एक रिट याचिका दायर की जाती है। हमने ऊपर जो कहा है वह मकान मालिकों द्वारा दायर रिट याचिकाओं के संदर्भ में है। किरायेदारों द्वारा दायर रिट याचिकाओं में, रिट याचिका के निपटान तक बेदखली के आदेश के निष्पादन पर रोक लगाते समय, उच्च न्यायालय के पास मकान मालिक के हितों की रक्षा के लिए उचित शर्तें लगाने का विवेक है। लेकिन ऐसे मामलों में भी उच्च न्यायालय स्पष्ट रूप से ऐसी शर्तें नहीं लगा सकता जो प्रथम दृष्टया मनमानी और दमनकारी हों, जिससे स्थगन आदेश भ्रामक हो। जब कोई किरायेदार बेदखली के आदेश को चुनौती देते हुए रिट याचिका दायर करता है, तो उच्च न्यायालय रिट याचिका को खारिज कर सकता है यदि उसे किरायेदार के मामले में कोई योग्यता नहीं मिलती है, या कुछ मामलों में, उच्च न्यायालय रिट याचिका को स्वीकार कर सकता है लेकिन निष्पादन पर रोक लगाने से इनकार कर सकता है, ऐसी स्थिति में, किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, लेकिन यदि वह अंततः रिट याचिका में सफल हो जाता है तो वह कब्जे की बहाली का दावा कर सकता है, या कुछ मामलों में, उच्च न्यायालय मामले को स्वीकार के लिए उपयुक्त पाते हुए, शर्तों के साथ या बिना शर्तों के बेदखली पर रोक लगा सकता है, ताकि मामले का फैसला होने तक यथास्थिति बनी रहे। जहां उच्च न्यायालय रोक के संबंध में कोई शर्त लगाने का विकल्प चुनता है, ऐसी शर्तें अनुचित या दमनकारी या खौफनाक नहीं होनी चाहिए। बिना किसी आधार के प्रचलित बाजार किराए के रूप में कुछ मनमाने आंकड़े अपनाएँ और किरायेदार को बेतुके उच्च किराए का भुगतान करने का निर्देश देना दमनकारी और अनुचित माना

जाएगा। भले ही ऐसा निर्देश बेदखली पर रोक की शर्त के रूप में जारी किया गया हो।
हाई कोर्ट को ऐसा करने से बचना चाहिए।

9. संक्षेप में, बेदखली याचिकाओं की अस्वीकृति के खिलाफ मकान मालिक द्वारा रिट याचिकाओं में, किरायेदार को अधिक किराया देने के लिए कोई अंतरिम निर्देश जारी करने की कोई गुंजाइश नहीं है। लेकिन बेदखली की मंजूरी के खिलाफ किरायेदारों द्वारा रिट याचिकाओं में, उच्च न्यायालय, स्थगन की शर्त के रूप में, किरायेदार को रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान अधिक किराया देने का निर्देश दे सकता है। यह फिर से दो सीमाओं के अधीन है। सबसे पहले, शर्त उचित होनी चाहिए। दूसरा, किराए में इस तरह की वृद्धि के संबंध में संबंधित राज्य किराया नियंत्रण कानून में कोई रोक नहीं होनी चाहिए। जैसा हो सकता है वैसा रहने दें।

10. अपील स्वीकार की जाती है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.10.2006 को अपास्त किया जाता जाता है जिसमें किरायेदार को अक्टूबर, 2006 से 12050/- रुपये प्रति माह की दर से किराया देने का निर्देश दिया गया था।

अपील स्वीकार की जाती है।

[यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राधिका सिंह चारण (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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।