

राकेश कुमार जोशी

वी.

नरेन्द्र कुमार एवं अन्य

(2008 की सिविल अपील संख्या 579)

बनाम

22 जनवरी 2008

(एस. बी. सिन्हा और हरजीत सिंह बेदी, जे. जे.)

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

उ.प्र.किराया नियंत्रण एवं बेदखली। शहरी भवन (किराये, किराये आदि का विनियमन) बेदखली) अधिनियम,1972, एस.एस.12(3), 16 और 21(1)(ए)बेदखली याचिका- जमीन पर एक दुकान को बेदखल करने के लिए परिवार के लिए व्यवसाय स्थापित करने के लिए प्रामाणिक आवश्यकताए सदस्य- ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज-अपीलीय द्वारा उलट डी प्राधिकरण-को चुनौती-उच्च न्यायालय द्वारा खारिज-की शुद्धता-माना गया: गलत रिक्ति के संबंध में,कानूनी के संबंध में लागू धारा 12(3) के संदर्भ में स्थापित कल्पना, केवल आवासीय आवास-हालांकि, आर.16(2) संदर्भित करता है..दुकान परिसर लेकिन उसके कारण कोई कानूनी कल्पना नहीं की

गई है निर्मित-इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने गलती की अधिनियम की धारा 12(3) और नियमों की धारा 16 के प्रावधानों को लागू करना अपीलीय प्राधिकारी-उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते समय, तथ्यात्मक पहलू को ध्यान में रखना चाहिए था मामला और अपीलीय द्वारा निकाले गए तथ्य के निष्कर्ष भी बेदखली याचिका खारिज करते हुए प्राधिकरण-मामला नये सिरे से विचार हेतु उच्च न्यायालय को प्रेषित-उ.प्र.शहरी..... भवन (किराए पर देने, किराए पर देने और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972-आर 16 (2)।

शब्दों और वाक्यांशों:

'भवन की मानी गई रिक्ति- का अर्थ, यू. पी. शहरी भवनों (किराए और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 की धारा से 12 संदर्भ में।

उत्तरदाताओं की माता ने यूपी शहरी भवन (किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए)ए के संदर्भ में अपीलकर्ता-किरायेदारों के खिलाफ वाद परिसर में एक 'दुकान' की बेदखली के लिए अपने पोते के लिए व्यवसाय की सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर याचिका दायर की। बाद में याचिकाकर्ता द्वारा वादग्रस्त परिसर की दूसरे परिवारजन की आवश्यकता बताते हुए संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया गया था, विचारण न्यायालय ने संशोधन याचिका खारिज कर दी थी - ट्रायल कोर्ट का आदेश अपीलीय न्यायालय द्वारा उलट दिया गया था:

अपीलकर्ता-किरायेदारों ने फैसले को चुनौती दी और एक रिट याचिका दायर की, जो उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई। इसलिए वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई।

अपीलकर्ता-किरायेदार ने याचिका प्रस्तुत की कि उच्च न्यायालय अधिनियम के प्रावधानों आवासीय परिसर से संबंधित न कि दुकान परिसर से, जिन पर भरोसा किया गया है, पर विचार करने में विफल रहा। किसी भी परिस्थिति में, अपीलीय न्यायालय, किराया नियंत्रण प्राधिकरण के तर्कों को पूरा नहीं करती है, इसलिए उच्च न्यायालय को इसमें हस्तक्षेप करना चाहिए था।

प्रतिवादी ने प्रस्तुत किया कि यद्यपि अधिनियम की धारा 12(3) और धारा 16 तत्काल मामले में लागू नहीं होती है लेकिन नियमों के नियम 16(2) अपीलीय न्यायालय का निर्णय सही परिसर के संबंध में पुष्ट किया जाना चाहिए।

कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए माना अभिनिर्धारित किया:

1.1 यू.पी. शहरी भवन (किराये और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 12(3) के कारण एक विधिक संकल्पना बन गई है कि रिक्त कराने के संबंध में यह केवल आवासीय परिसर पर ही लागू होती है, दुकान परिसर के संबंध में नहीं। उ.प्र.शहरी नियम भवन (किराए पर देने, किराए और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 के

नियम 16(2) हालांकि, दुकान परिसर को संदर्भित करता है किंतु इसकी कोई विधिक संकल्पना नहीं रची गई है। उक्त नियम मात्र कुछ कारकों का प्रावधान करता है जो अधिनियम की धारा 21(1)(ए) के अंतर्गत रिक्ति के आवेदन पर विचार करते समय ध्यान में रखे जाने के लिए आवश्यक हैं।
(पैरा-9) (1059-0, ई)

1.2 उच्च न्यायालय ने नियमों के नियम 16(2) का उल्लेख किया लेकिन उसके प्रभाव और अभिप्राय पर ध्यान नहीं दिया गया - इस नियम का सीमित अनुप्रयोग है। नियमों की प्रयोज्यता निस्संदेह प्रत्येक मामले में तथ्यात्मक स्थिति निर्भर करेगी। कोर्ट को मुद्दों को निर्धारित करने में रिकॉर्ड पर लाई गई सामग्रियों पर अपना दिमाग लगाना आवश्यक है।
(पैरा-10) (1059-एफ, जी)

2. उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 12 (3) और 16 के प्रावधान लागू करने में स्पष्ट रूप से गलती की इसलिए रिट याचिका को इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता कि इस पर अधिनियम की धारा 12(3), 16 और नियम 16 लागू होंगे। हाई कोर्ट को मामले के तथ्यात्मक पहलू पर भी गौर करना चाहिए था, विशेष रूप से अपीलीय प्राधिकारी द्वारा प्रकट किये गए तथ्यों के निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए। अतः, आक्षेपित निर्णय को कायम नहीं रखा जा सकता और इसे रद्द कर दिया जाता है। उच्च न्यायालय को मामले पर नए सिरे से विचार करने का

निर्देश दिया गया है। (पारस-10 और 11) (1059-एफ, जी, एच, 1060-ए, बी,सी)

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 579/2008

उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में सी.एम. डब्ल्यू.पी.क्रमांक 27141/2003 के अंतिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 30.11.2006 से

दिनेष कुमार गर्ग, एस.बिल्लोरिया और अभिषेक गर्ग।

प्रतिवादियों की ओर से जे.सी. गुप्ता और राजेश।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

एस.बी. सिन्हा, जे.

1. अनुमति स्वीकृत।

2. यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा सिविल विविध रिट याचिका 27141/2003 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 30.11.2006 को चुनौति देते हुए दायर की गई है, जिसके तहत रिट याचिका अपीलकर्ता द्वारा अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश/विशेष न्यायाधीश, किराया नियंत्रण अपीलीय प्राधिकरण, गाजियाबाद द्वारा आर.सी.ए. 90/2000 में पारित निर्णय दिनांक 8.5.2003 में, खारिज कर दिया गया। अपीलीय प्राधिकारी ने 8.5.2003 को उपर्युक्त कारणों के आधार पर 24.7.2000 को द्वितीय अपर सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ), गाजियाबाद द्वारा पारित किया किये गए निर्णय को रद्द

कर दिया। पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है, यहां उत्तरदाताओं की मां ने वाद परिसर, जिसमें एक 'दुकान' है, को खाली कराने के लिए आवेदन उ.प्र. शहरी भवन (विनियमन किराये, किराया और बेदखली) अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत रिक्ति का आवेदन अपने पोते श्री शील कुमार के लिए एक व्यवसाय स्थापित करने की प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया था। उक्त कार्यवाही के बाद के चरण में एक आवेदन पत्र संशोधन के लिए इस संदर्भ में दायर किया गया था कि वादग्रस्त परिसर की आवश्यकता सेवक राम के लिए भी है।

उक्त आवेदन विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था, और राय दी कि:

"शील कुमार अपना कारोबार स्वयं के नाम और घंटाघर स्थित 'बालाजी वेल्डिंग स्टोर' पंजाब नेशनल बैंक के सामने, जी.टी. रोड, गाजियाबाद के नाम से चला रहे हैं और सेवक राम गांधी मार्केट, मोदीनगर में उनकी पत्नी का नाम श्रीमती. अनिता गर्ग के नाम से व्यवसाय करता है।"

यहां प्रतिवादी द्वारा उठाए गए विवाद के संबंध में कि अपीलकर्ता के तीन व्यवसाय फल-फूल रहे थे, यह राय दी गई थी;

"यह सही है कि सामने वाले पक्ष की जोशी मोटर्स और नीति निकेतन के निकट दुकान है हालाँकि, विवादग्रस्त दुकान में आवेदक इलेक्ट्रॉनिक वस्तुओं का व्यवसाय करता है और इसका उपयोग स्टोर के रूप में भी करता है। जोशी पैलेस की संपत्ति के संबंध में हलफनामा दायर कर कहा है कि यह संपत्ति है उनके भाई दिनेश जोशी का है।"

ये माना गया था:

"उपरोक्त विश्लेषण से यह संदेह से परे सिद्ध होता है स्वर्गीय श्रीमती कृष्णा देवी की बेटियाँ भी विवादग्रस्त संपत्ति की सह-स्वामी हैं। इसके अलावा शील कुमार एवं सेवक राम गर्ग के पक्ष में दुकान की रिहाई के संबंध में चेतन लाल गर्ग और भगवत प्रसाद गर्ग ने कभी भी अपनी सहमति नहीं दी है। तथ्यों से यह भी सिद्ध होता है कि शील कुमार गर्ग के अधीन बालाजी वेलडिंग स्टोर, गाजियाबाद में कारोबार चल रहा है और सेवक राम गर्ग का अपनी पत्नी श्रीमती अनिता गर्ग के नाम पर भी गांधी मार्केट नगर, गाजियाबाद में दुकान है।"

3. उसके विरुद्ध उत्तरदाताओं ने एक अपील दायर की गई थी हालाँकि, अपीलीय प्राधिकारी ने इसे उलटते हुए किराया नियंत्रक के निष्कर्षों में अन्य बातों के साथ-साथ यह भी कहा:

"....उक्त न्यायनिर्णयन लागू नहीं होते हैं क्योंकि विपक्षी के कब्जे में कई व्यावसायिक परिसर हैं, और जो उसके द्वारा स्वीकार किये गये हैं। यह भी है माना गया है कि वह जो दुकान विवाद में है, उसका एक स्टोर के समान भी उपयोग किया जा रहा है। अपीलकर्ता ने इसे स्थापित किया है नरेंद्र कुमार का रोजगार खत्म हो गया है और उनका कोई काम नहीं चल रहा है। विपक्ष द्वारा यह कथन किया गया है नरेंद्र कुमार अपने बेटे के साथ-साथ गाजियाबाद में बालाजी वेल्डिंग के नाम से व्यवसाय चला रहा है, यह सिद्ध नहीं हुआ है। विपक्षी हो सकता है सेल्स टैक्स और आयकर विभाग का रिकार्ड तलब करें यह साबित करने के लिए कि नरेंद्र कुमार उक्त व्यापार में भागीदार है या नहीं। हालाँकि, विपक्षी ऐसा करने में विफल रहा है। इन परिस्थितियों में यह नहीं माना जा सकता कि नरेन्द्र कुमार अपने बेटे शील कुमार के साथ गाजियाबाद में कारोबार भी कर रहे हैं। माननीय उच्चतम न्यायालय के अनुसार एक मकान मालिक अतिरिक्त व्यवसाय भी कर सकता है और इस उद्देश्य के

लिए उसे विवादग्रस्त दुकान की आवश्यकता भी हो सकती है।"

4. इसके अलावा यह यू.पी. शहरी भवन (किराए पर देने, किराए पर देने और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 के नियम 16(3) पर भी निर्भर करते हुए यह माना कि-

"मौजूदा मामले में यह स्वीकार किया गया है कि राकेश कुमार जोशी-किरायेदार के पास 2 अन्य दुकानें हैं और उसने उसका भी खंडन नहीं किया कि उसके पास है दो मंजिला भवन भी है जो अपील में इस संशोधन के माध्यम से रिकॉर्ड पर लाया गया। इन परिस्थितियों में, किरायेदार के पास अपना व्यवसाय चलाने के लिए पर्याप्त व्यावसायिक व्यवस्था है। लिखित बयान के पैरा 7 में विपक्षी ने स्वयं स्वीकार किया है कि वह दुकान का उपयोग स्टोर के रूप में भी कर रहा है।

इन परिस्थितियों में, किरायेदार को विवादित दुकान की आवश्यकता नहीं है, जबकि आवेदक जिनके परिवार में चार भाई और बच्चे हैं। हालाँकि यह स्वीकृत है कि आवेदक संख्या चार के पास एक अन्य दुकान और है, जिसमें वह व्यवसाय कर रहा है और सेवकराम की पत्नी के नाम पर

एक ओर दुकान भी है, जिसमें भी व्यवसाय किया जा रहा है, फिर भी यह 4 भाइयों के लिए पर्याप्त नहीं है।"

5. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने चुनौतिग्रस्त निर्णय में धारा 12(3) के परन्तुक, धारा 16 परंतुक 1 से 4 और धारा 21 का स्पष्टीकरण (i) पर निर्भर करते हुए यह निर्धारित किया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार के पास वैकल्पिक व्यवस्था है और विवादित आवास बने रहने का उसका कोई कानूनी अधिकार नहीं है।

6. श्री दिनेश कुमार गर्ग, अपीलार्थी के विद्वान वकील की ओर से प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय आक्षेपित निर्णय पारित करने में गंभीर त्रुटि की है और अधिनियम के प्रावधानों पर विचार करने में विफल रहा है, जिन पर भरोसा किया गया है, जो कि आवासीय परिसर से संबंधित है, न कि दुकान परिसर से। किसी भी परिस्थिति में, अपील न्यायालय ने किराया नियंत्रण प्राधिकरण के तर्कों का खण्डन नहीं किया है, इसलिए उच्च न्यायालय को इस मामले में हस्तक्षेप करना चाहिए था।

7. दूसरी ओर श्री जे.सी. गुप्ता, विपक्षी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने आग्रह किया गया हालाँकि अधिनियम की धारा 12(3) और धारा 16 वर्तमान मामले में लागू नहीं हैं लेकिन नियम 16(2) के मद्देनजर अपीलीय अदालत के निर्णय को माना जाना चाहिए कि वह सही परिसर के संबंध में प्रस्तुत किया गया है।

8. हम, शुरुआत में, प्रासंगिक वैधानिकता पर ध्यान दे सकते हैं

प्रावधान: "धारा 12. कुछ मामलों में भवन की मानी गई रिक्ति।

- (1) किसी भवन का मकान मालिक या किरायेदार का कब्जा किसी भवन या उसके किसी भाग पर बंद माना जायेगा, यदि -

(ए) XXX

(बी) XXX

(सी) XXX

(2) XXX

(3) आवासीय भवन के मामले में, यदि किरायेदार या उसके परिवार का कोई भी सदस्य उसी शहर, नगरपालिका, अधिसूचित क्षेत्र या टाउन क्षेत्र में कोई मकान निर्माण करता है या अन्यथा अधिग्रहण करता है, जो उसकी किरायेदारी के अंतर्गत स्थित है, तो यह माना जाएगा उसने अपने किरायेदारी के तहत भवन पर कब्जा करना बंद कर दिया है: बशर्ते कि यदि किरायेदार या उसके परिवार का कोई सदस्य इस अधिनियम के लागू होने की तिथि के पूर्व उक्त आवासीय भवन का निर्माण करता है, ऐसी स्थिति में उक्त

तिथि से एक वर्ष की अवधि के समाप्त होने पर उस किरायेदार का भवन की किरायेदारी से कब्जा बंद माना जायेगा।

स्पष्टीकरण। - इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए -

(ए) एक व्यक्ति को अन्यथा भवन प्राप्तकर्ता माना जाएगा, यदि वह किरायेदार, आवंटी या लाइसेंसधारी के रूप में आवासीय उद्देश्यों के लिए किसी सार्वजनिक भवन पर कब्जा कर लिया है,

(बी) अभिव्यक्ति "परिवार का कोई भी सदस्य" किरायेदार में वह व्यक्ति शामिल नहीं होगा जो सामान्य रूप से उसके साथ नहीं रह रहा है और न ही पूरी तरह से ऐसे किरायेदार पर आश्रित है।"

अधिनियम की धारा 16 जिला मजिस्ट्रेट को किसी खाली भवन के आवंटन व रिलीज करने के संबंध में आदेश प्रदान करने की शक्ति प्रदान करती है।

यूपी शहरी भवन (किराए पर देने का विनियमन, किराया और बेदखली) नियम, 1972 का नियम 16 इस प्रकार है:

"16. व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर रिहाई के लिए आवेदन मांग।

(1) x x x

(2) रिहाई के लिए किसी आवेदन पर विचार करते समय धारा 21 की उपधारा (1) के खंड (ए) के संबंध में किसी व्यवसाय के प्रयोजन के लिए किराये पर दिये गए भवन के बारे में विहित प्राधिकारी को ऐसे तथ्यों का भी ध्यान रखना होगा, जो निम्नलिखित के रूप में -

(ए) किरायेदार विपक्षी या उसके उत्तराधिकारी उस भवन में जितनी अधिक अवधि से व्यवसाय कर रहे हैं, उतना ही आवेदन को अनुमति देने का औचित्य कम है,

(बी) जहां किरायेदार के पास उपयुक्त आवास उपलब्ध है: जहां वह अपना व्यवसाय बिना किसी सारभूत हानि के स्थानांतरित कर सकता है, उतना ही अधिक आवेदन की अनुमति देने का औचित्य होगा,

(सी) लीज परिसर में व्यवसाय के प्रस्तावित सेट अप के अलावा मालिक के स्वयं का मौजूदा व्यवसाय जितना बड़ा होगा, आवेदन को स्वीकारने का औचित्य उतना ही कम होगा और ऐसे मामले में आवेदन स्वीकार भी किया जाता है तो भी विहित प्राधिकारी किरायेदार के आवेदन पर ऐसी शर्तें अधिरोपित कर सकता है, जहां भू-स्वामी के पास अन्य कोई आवास व्यवस्था उपलब्ध है (इस अधिनियम के तहत या अन्यथा) जो कि उसके स्वयं के प्रस्तावित व्यवसाय के लिए तो उचित नहीं है किंतु किरायेदार का उद्देश्य पूर्ण कर सकती है, ऐसे में भू-स्वामी विहित प्राधिकारी द्वारा नियत उचित किराये पर किरायेदार को वह भूमि प्रदान करेगा ।

(डी) जहां भवन को मूल रूप से किराये पर देने के बाद भूस्वामी के पुत्र या, अविवाहित या विधवा या तलाकशुदा या न्यायिक पृथक्करण में रह रही पुत्री या भू-स्वामी के किसी मृतक पुरुष की पुत्री अपनी तकनीकी शिक्षा पूर्ण कर लेते हैं और उन्हें कोई राजकीय सेवा नहीं मिलती है तथा स्वयं को स्वरोजगार में लगाना चाहते हैं, तो उनकी आवश्यकता को ध्यान में रखा जायेगा।

9. अधिनियम की धारा 12 की उपधारा (3) के कारण, एक कानूनी संकल्पना रची गई है। ऐसी कानूनी संकल्पना कल्पना कि रिक्ति आवासीय क्षेत्र में ही लागू की जानी है न कि दुकान परिसर के संबंध में। नियम 16(2) हालांकि, दुकान परिसर को संदर्भित करता है इसलिए कोई कानूनी संकल्पना नहीं रची गई है। उक्त नियम केवल प्रावधान करता है अधिनियम की धारा 21 की उपधारा (1) का खंड 'ए' के तहत रिहाई के लिए आवेदन पर विचार करते समय कुछ कारकों के लिए जिन्हें ध्यान में रखना आवश्यक है।

10. इसलिए, उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 12(3) और 16 के प्रावधान को लागू करने में स्पष्ट रूप से गलती की है।

हाईकोर्ट ने नियमों के नियम 16(2) का हवाला दिया लेकिन उसके प्रभाव और अभिप्राय पर विचार नहीं किया गया। यह नियमों का सीमित अनुप्रयोग है। नियमों की प्रयोज्यता जी निस्संदेह प्रत्येक मामले की

तथ्यात्मक स्थिति पर निर्भर करेगी। न्यायालय को मुद्दों को निर्धारित करने में रिकार्ड पर लाई गई सामग्री के आधार पर इस पर अपना दिमाग लगाने की आवश्यकता है ।

इसलिए, हमारी राय में रिट याचिका धारा 12(3), धारा 16 और अधिनियम का नियम 16 लागू होगा इस आधार पर सफल नहीं हो सकती, अतः खारिज कर दिया गया। उच्च न्यायालय को मामले के तथ्यात्मक पहलू पर विचार करना चाहिए था, विशेष रूप से तथ्यों के उन निष्कर्षों पर जिन पर विद्वान अपीलीय प्राधिकारी पहुंचे। यह मात्र पुनरावृत्ति है कि उच्च न्यायालयकानून के कुछ प्रावधानों का हवाला देकर रिट याचिका खारिज नहीं कर सकता है, खासकर जब अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों की करीब जाँच की आवश्यकता हो।

11. उपर्युक्त कारणों से, आक्षेपित निर्णय कायम नहीं रखा जा सकता है। इसे तदनुसार अपास्त किया जाता है। इस अपील को स्वीकार किया जाता है और मामले पर नये सिरे से विचार करने का निर्देश दिया जाता है। हालाँकि, हम उच्च न्यायालय से अनुरोध करेंगे अपील को यथाशीघ्र निपटाने की वांछनीयता संभव हो और अधिमानतः इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तिथि के तीन महीने की अवधि के भीतर। तथ्यों में और मामले की परिस्थितियों के अनुसार, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

एस.के.एस.

अपील की अनुमति ।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री मुकेश कुमार रेगर (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।