

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

कि.नि.पु. 257/2022

भास्कर रिफ्रेक्टरीज एंड स्टोनवेयर पाइप्स प्राइवेट लिमिटेड

...याचीगण

द्वारा: श्री नीरज शर्मा एवं श्री आदिश
राजवंशी, अधिवक्ता

बनाम

ईश्वर इंडस्ट्रीज लिमिटेड

...प्रत्यर्थी

द्वारा: सुश्री एकता मेहता एवं सुश्री
आकांक्षा अग्रवाल, अधिवक्तागण

सुरक्षित: 21.02.2023

निर्णय की तिथि: 02.06.2023

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

निर्णय

न्यायमूर्ति मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

1. यह याचिका कि.नि. अ.कि.नि. 50/2019 में किराया नियंत्रक, दक्षिण पूर्व जिला, साकेत न्यायालय, नई दिल्ली ('विचारण न्यायालय') द्वारा पारित बेदखली आदेश दिनांक 01.12.2021, साथ ही आदेश दिनांक 28.07.2022 को चुनौती देते हुए दायर की गई है जो दिनांक 01.12.2021 के उक्त बेदखली आदेश विरुद्ध दायर पुनर्विलोकन आवेदन को खारिज करते हुए विचारण न्यायालय द्वारा पारित किया गया।

2. विचारण न्यायालय ने दिनांक 01.12.2021 के आदेश के माध्यम से बेदखली याचिका को स्वीकार करते हुए, याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया जिसमें बचाव के लिए आवेदन दायर करने में देरी को माफ करने की मांग की गई थी क्योंकि यह तेरह (13) दिनों की देरी के बाद दायर किया गया था।

3. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 ('डीआरसी अधिनियम') की धारा 14(1)(ड) के तहत प्रत्यर्थी द्वारा बेदखली याचिका दायर की गई थी, जिसमें याचिकाकर्ता को लगभग 5000 वर्ग फुट माप वाले किरायेदार परिसर अर्थात्, भूतल, ब्लॉक संख्या 6, खसरा सं. 264, त्रिभुवन काम्प्लेक्स, ईश्वर नगर, नई दिल्ली - 65 ('किरायेदार परिसर') से बेदखल करने की मांग की गई।

4. बेदखली याचिका का नोटिस याचिकाकर्ता को डीआरसी अधिनियम की धारा 25ख(2) के तहत दिनांक 02.08.2019 के आदेश के माध्यम से जारी किया गया था, जिसमें उसे तामिल होने की पंद्रह (15) दिनों की अवधि के भीतर प्रतिवाद करने हेतु अनुमति प्राप्त करने के लिये कहा गया था। यह अभिलेख का मामला है कि याचिकाकर्ता को दिनांक 20.08.2019 को नोटिस दिया गया था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता पंद्रह (15) दिनों के भीतर अर्थात् दिनांक 04.09.2019 पर या उससे पहले बचाव की अनुमति मांगने हेतु आवेदन दायर करने के लिए बाध्य था। हालाँकि, याचिकाकर्ता द्वारा लगभग तेरह (13) दिनों की देरी के बाद इसे दिनांक 17.09.2019 को दायर किया गया था।

5. याचिकाकर्ता, किरायेदार, ने बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन को दायर करने में विलंब को क्षमा करने हेतु एक आवेदन दायर किया, जिसमें यह बताया गया कि आवेदन, अधिवक्ता के लिपिक की त्रुटि के कारण दायर नहीं हो पाया था। विचारण न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय **पृथीपाल सिंह बनाम सतपाल सिंह (मृतक) वि.प्र., (2010) 2 एससीसी 15 और ओम प्रकाश बनाम अश्विनी कुमार बस्सी, (2010) 9 एससीसी 183** में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किराया नियंत्रक के पास एक दिन की देरी को भी माफ करने की शक्ति नहीं है और तदनुसार, दिनांक 01.12.2021 के आदेश के माध्यम से बचाव करने की अनुमति के आवेदन को दायर करने में हुई देरी को माफ करने की मांग करने वाले आवेदन को खारिज कर दिया गया। इसके बाद विचारण न्यायालय ने बेदखली याचिका में किए गए कथनों की जांच शुरू की एवं स्वयं को संतुष्ट पाने के बाद कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के सभी घटक संतुष्ट हैं, उसने प्रत्यर्थी की ओर से दायर बेदखली याचिका को अनुमति दी।

6. याचिकाकर्ता ने मूल रूप वाली पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था। कि.नि.पु. सं. 178/2021, दिनांक 01.12.2021 के बेदखली आदेश को चुनौती देते हुए, हालांकि, इसे याचिकाकर्ता द्वारा दिनांक 03.06.2022 को वापस ले लिया गया था, जिसमें दिनांक 01.12.2021 के आदेश के पुनर्विलोकन हेतु विचारण न्यायालय से संपर्क करने

की स्वतंत्रता थी। जैसा कि यहाँ पहले उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता द्वारा दायर किया गया पुनर्विलोकन आवेदन आक्षेपित निर्णय और दिनांक 28.07.2022 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया है।

7. विचारण न्यायालय ने पुनर्विलोकन आवेदन में किए गए प्रकथनों पर गौर करने के बाद अभिनिर्धारित किया कि जिन आधारों पर पुनर्विलोकन की मांग की गई थी, वे बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन में भी नहीं उठाए गए थे तथा पुनर्विलोकन याचिका में पहली बार उठाए गए थे। विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उठाए गए विषय सि.प्र.सं. के आदेश 47 नियम 1 के दायरे से बाहर थे। विचारण न्यायालय ने राय व्यक्त कि उसके पास विलंब को क्षमा करने की कोई अंतर्निहित शक्ति नहीं है और पुनर्विलोकन याचिका को खारिज करते हुए दिनांक 01.12.2021 को अपनाए गए विचार की पुष्टि की।

8. प्रत्यर्थी द्वारा अपनी बेदखली याचिका में बताए गए संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

8.1. यह कहा गया है कि जिस संपत्ति में किरायेदार परिसर स्थित हैं, उसे पंडित अमरनाथ भास्कर ने नवंबर, 1943 में एक मौखिक बिक्री के माध्यम से प्रत्यर्थी को बेच दिया था। यह कहा गया है कि पंडित अमरनाथ भास्कर की मृत्यु पर, उनके जीवित विधिक उत्तराधिकारियों अर्थात् उनकी पत्नी एवं चार बेटों ने संपत्ति में अपने अधिकार, हक एवं दावे को एक पंजीकृत विलेख दिनांक 03.07.1962 ('निर्माण विलेख') के माध्यम से त्याग दिया।

8.2. यह कहा गया है कि जमाबंदी एवं राजस्व अभिलेख संपत्ति के मालिक के रूप में प्रत्यर्थी के नाम को दर्शाते हैं।

8.3. अभिलेख पर मौजूद दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी ने मैसर्स ग्रोथ टेक्नो प्रोजेक्ट लिमिटेड नामक एक डेवलपर के साथ दिनांक 08.01.1985 और 04.02.1986 का विकास समझौता किया, जिसने भूमि का विकास किया और 'मालिक के आवंटन' के माध्यम से प्रत्यर्थी को सुपर निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवंटित करने पर सहमति व्यक्त की। डेवलपर ने 'त्रिभुवन काम्प्लेक्स' ('भवन') के रूप में जानी जाने वाली इमारत का निर्माण विधिवत पूरा किया और 'मालिक के आवंटन' के लिए प्रत्यर्थी को कब्जा सौंप दिया। किरायेदार परिसर इस इमारत के भूतल पर स्थित है।

8.4. भवन की पहली मंजिल का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है और यह प्रत्यर्थी के निदेशक श्री भरत भास्कर और उनके परिवार के सदस्य द्वारा अधिकृत है।

8.5. बेदखली याचिका में कहा गया है कि इमारत का भूतल हिस्सा लगभग 9092 वर्ग फुट का है जिसमें से 5000 वर्ग फुट क्षेत्र किरायेदार परिसर है, 2860 वर्ग फुट क्षेत्र प्रत्यर्थी द्वारा श्री संजय भास्कर और श्रीमती अदिता भास्कर को अलग-अलग विक्रय विलेख दिनांक 13.05.2003 के माध्यम से बेचा गया है और एक छोटा सा हिस्सा मैसर्स टीएनबी इन्वेस्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के कब्जे में है, जो प्रत्यर्थी की एक सहयोगी संस्था है।

8.6. यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी परिवार द्वारा संचालित कंपनियां होने के कारण, उनके बीच किरायेदारी का कोई विशिष्ट लिखित समझौता नहीं किया गया था। यह कहा गया है कि दिनांक 31.03.1977 और 02.05.1980 के एक बोर्ड प्रस्ताव के अनुसार, किरायेदार परिसर का किराया रु 1500/- प्रतिमाह निर्धारित किया गया था। यह कहा गया है कि वाद परिसर का मासिक किराया बाद में बढ़ाकर रु 1750/- प्रतिमाह किया और किराया सीधे स्वर्गीय श्री विनय भास्कर, कंपनी के तत्कालीन निदेशक को दिया जा रहा था। हालांकि, यह कहा गया है कि दिनांक 20.10.2006 को, श्री विनय भास्कर की मृत्यु के बाद, याचिकाकर्ता किरायेदार ने परिसर के लिए किराए का भुगतान करने से मना कर दिया।

8.7. बेदखली याचिका दिनांक 01.08.2019 को प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता के लिए, जिसमें निदेशक, श्री आशीष भास्कर के व्यवसाय, और श्री अभिनव भास्कर के व्यवसाय अर्थात् निदेशक का पुत्र, श्री भरत भास्कर के बेटे के लिए कार्यालय की जगह हेतु दायर की गई थी। बेदखली याचिका में कहा गया है कि प्रत्यर्थी के पास कोई अन्य वैकल्पिक उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है और उसने पुष्टि की है कि किरायेदार परिसर आदर्श रूप से एक प्रसिद्ध वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है और प्रत्यर्थी और उसके निदेशकों की आवश्यकता के लिए अधिक उपयुक्त है।

8.8. यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता (किरायेदार) ने बेदखली याचिका दायर करने से लगभग 7-8 साल पहले से इन किरायेदार परिसरों में कोई भी व्यवसाय करना बंद कर दिया था। यह कहा गया है कि परिसर पर याचिकाकर्ता के निदेशक (किरायेदार) अर्थात् श्री विदुर भास्कर द्वारा, कुछ समय के लिए कब्जा कर लिया गया है; हालांकि, दिनांक 01.04.2019 के समाप्ति नोटिस के बाद, श्री विदुर भास्कर ने भी अपना कब्जा त्याग दिया और किरायेदार परिसर वर्तमान में बंद और अप्रयुक्त अवस्था में है।

याचिकाकर्ता के तर्क

9. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री नीरज शर्मा ने निम्नलिखित प्रस्तुतियां प्रस्तुत की:

9.1. उन्होंने कहा कि प्रत्यर्थी को उक्त आवेदन दायर करने में विलंब के कारण विचारण न्यायालय द्वारा बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन के गुणागुण पर विचार करने से इनकार कर दिया है। उनका कहना है कि **थारिया राम बनाम चित्रा देवी , 1983 एससीसी ऑनलाइन डेल 94** का निर्णय इसमें याचिकाकर्ता को अधिवक्ता के लिपिक द्वारा की गयी चूक के कारण पीड़ित नहीं किया जा सकता है। उन्होंने कहा कि याचिकाकर्ता के निदेशक ने लगन से काम किया था और दिनांक 29.08.2019 को शपथ आयोग के समक्ष बचाव करने की अनुमति मांगने वाले आवेदन के साथ शपथ पत्र की विषयवस्तु की शपथ पर सत्यापित एवं पुष्टि की थी। उनका कहना है कि हालांकि, अधिवक्ता

के लिपिक की त्रुटि के कारण, उक्त आवेदन और शपथ पत्र दिनांक 17.09.2019 को विलंब से दायर किया गया था।

9.2. उनका कहना है कि इस न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा निर्धारित दोहरे परीक्षण को *निदेशक, शिक्षा निदेशालय व अन्य बनाम मोहम्मद शमीम व अन्य, (2019) एससीसी ऑनलाइन डेल 11490* में लागू करने पर यह न्यायालय ध्यान देता है कि इस तथ्य के कारण कि इसमें याचिकाकर्ता की कोई गलती नहीं है और इसलिए, यह न्यायालय बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन को दायर करने में तेरह (13) दिनों के विलंब को क्षमा करने के लिए अपनी शक्ति का प्रयोग कर सकता है और बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन पर विचार करने के लिए मामले को विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर सकता है।

9.3. उन्होंने कहा कि याचिकाकर्ता दिनांक 29.08.2019 के आवेदन का बचाव करने के लिए अपनी अनुमति पर भरोसा करता है और दिनांक 16.09.2020 के आवेदन का बचाव करने के लिए संशोधित अनुमति पर भरोसा नहीं कर रहा है ('बचाव के लिए संशोधित अनुमति'); स्थापित विधि के मद्देनजर कि पंद्रह (15) दिनों के बाद आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति में कोई संशोधन नहीं किया जा सकता है ताकि उन तथ्यों को उठाया जा सके जो किरायेदार को पहले से ही ज्ञात थे।

9.4. उनका कहना है कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 29.08.2019 आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति में विचारणीय विवादक उठाए हैं। उनका कहना है कि प्रत्यर्थी के निदेशक या प्रत्यर्थी के निदेशक के बेटे की वास्तविक आवश्यकता का आरोप लगाने वाली बेदखली याचिका, जो एक न्यायिक इकाई है, विधि में पोषणीय नहीं है। उनका कहना है कि वास्तविक आवश्यकता केवल प्रत्यर्थी (अर्थात्, निगमित इकाई) की हो सकती है, न कि उसके निदेशक या उनके परिवार के सदस्यों की।

9.5. उनका कहना है कि प्रत्यर्थी एक निगमित इकाई है और डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक विधिक व्यक्ति द्वारा बेदखली याचिका की पोषणीयता के संबंध में विधिक विवादक में दिनांक 22.12.2017 के आदेश के अनुसार कि.नि.पु. 18/2016 शीर्षक '**के.एस. भंडारी' बनाम मेसर्स इंटरनेशनल सिक्योरिटी प्रिंटर्स प्राइवेट लिमिटेड**' एक संदर्भ का विषय है।

9.6. बचाव के आवेदन की अनुमति में, याचिकाकर्ता ने आरोप लगाया था कि किरायेदार परिसर का अधिकार याचिकाकर्ता में निहित है और उसने प्रत्यर्थी के स्वामित्व से इनकार किया है। स्वामित्व की उक्त याचिका के समर्थन में कोई दस्तावेज दायर नहीं किए गए थे।

हालाँकि, दलीलों के दौरान, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने निष्पक्ष रूप से स्वीकार किया कि प्रत्यर्थी यहां किरायेदार परिसर का अभिलिखित स्वामी है।

9.7. उनका कहना है कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के अस्तित्व के संबंध में विवाद है। उनका कहना है कि याचिकाकर्ता यहां 1,750 प्रति माह रुपये का भुगतान करता है; हालांकि, उनका कहना है कि उक्त राशि का भुगतान रखरखाव शुल्क' के लिए किया गया था, न कि किराए के लिए।

9.8. उन्होंने कहा कि बेदखली याचिका स्वयं पक्षकारों के बीच एक पारिवारिक निपटान समझौते के अस्तित्व को संदर्भित करती है और इसलिए, कोई बेदखली याचिका पोषणीय नहीं हो सकती है। उन्होंने निष्पक्ष रूप से स्वीकार किया कि आवेदन का बचाव करने की अनुमति में यह विवाद नहीं उठाया गया है।

9.9. उन्होंने कहा कि बेदखली याचिका प्रत्यर्थी द्वारा अपने निदेशक श्री भरत भास्कर के माध्यम से दायर की गई है, हालांकि भूतपूर्व कंपनी लॉ बोर्ड द्वारा उक्त व्यक्ति को प्रत्यर्थी की ओर से कार्य करने से रोकने के लिए एक व्यादेश जारी किया गया था। हालांकि, उन्होंने प्रस्तुत किया कि व्यादेश आदेश दिनांक 29.09.2021 को रद्द कर दिया गया है और उक्त विधिक कार्यवाही समाप्त हो गई है। उन्होंने यह भी निष्पक्ष रूप से स्वीकार किया कि यह विवादक दिनांक 29.08.2019 के बचाव के लिए अनुमति के आवेदन में नहीं उठाया गया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि प्रत्यर्थी ने दिनांक 09.11.2022 के बोर्ड प्रस्ताव पर भरोसा किया है, जिसमें श्री भरत भास्कर को इस पुनरीक्षण याचिका में अभिवचन दायर करने के लिए अधिकृत किया गया।

9.10. उनका कहना है कि बेदखली याचिका के साथ प्रत्यर्थी द्वारा अभिलेख पर दायर दिनांक 05.10.2011 की बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार, किरायेदार परिसर या उसके हिस्से को पारिवारिक समझौते के अनुसरण में मधु भास्कर समूह के पक्ष में स्थानांतरित करने पर सहमति व्यक्त की गई है। उनका कहना है कि इस प्रकार, प्रत्यर्थी का किरायेदार परिसर में कोई अधिकार या मालिकाना हक शेष नहीं है और इसलिए, बेदखली याचिका पोषणीय नहीं है। हालांकि, वह निष्पक्ष तौर पर यह स्वीकार करते हैं कि इस विवादक को भी आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति में नहीं उठाया गया है।

9.11. तर्कों के दौरान वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठाई गई।

प्रत्यर्थी के तर्क

10. प्रत्यर्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता सुश्री एकता मेहता ने निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ दी हैं:

10.1. उनका कहना है कि याचिकाकर्ता द्वारा पंद्रह (15) दिनों की वैधानिक अवधि के भीतर आवेदन का बचाव करने, अनुमति दाखिल नहीं करने के लिए दिया गया स्पष्टीकरण केवल एक बहाना है और विचारण न्यायालय ने **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि को उचित रूप से लागू किया है और उसका पालन किया है। उनका कहना है कि **निदेशक**,

शिक्षा निदेशालय (पूर्वोक्त) में निर्धारित दोहरा परीक्षण इस मामले के तथ्यों में पूर्ण नहीं होते हैं।

10.2. वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता द्वारा आवेदन का बचाव करने के लिए अपनी अनुमति में कोई विचारणीय विवादक नहीं उठाया गया है। वह कहती हैं कि मकान मालिक के पक्ष में डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक अवधारणा है कि वास्तविक आवश्यकता क्या है। वह कहती हैं कि प्रत्यर्थी ने बेदखली याचिका के पैराग्राफ 18(क) (1 से 6) में अपनी वास्तविक आवश्यकता को पर्याप्त रूप से निर्धारित किया है। दूसरी ओर, वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता यहाँ 5,000 वर्ग फुट माप-वाले किरायेदार परिसर का भी उपयोग नहीं कर रहा है और उसे बंद और अप्रयुक्त रख रहा है।

10.3. वह कहती हैं कि **के. एस. भंडारी** (पूर्वोक्त) में खण्ड पीठ के समक्ष संदर्भ की विचाराधीनता, इन बेदखली कार्यवाही के साथ आगे नहीं बढ़ने के लिए विचारणीय नहीं हो सकती है। वह कहती हैं कि संदर्भ के विचाराधीन रहने के दौरान, न्यायालयों को मामलों का निर्णय करना जारी रखना चाहिए एवं विधि को लागू करना चाहिए जैसा कि वह तब होता है। वह इस प्रस्ताव के समर्थन में **व्हाट्सएप एलएलसी बनाम भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग व अन्य, 2021 एससीसी ऑनलाइन डेल 2308** में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ के निर्णय पर भरोसा करती हैं।

10.4. वह कहती हैं कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक आवेदन को बनाए रखने के लिए तीन (3) आवश्यक अवयवों को प्रत्यर्थी द्वारा पूरा किया गया है। वह बताती है कि किरायेदार परिसर के लिए प्रत्यर्थी का स्वत्व स्वीकार किया जाता है और यह अभिलेख का विषय भी है। वह कहती है कि बेदखली याचिका में वास्तविक आवश्यकता को पर्याप्त रूप से निर्धारित किया गया है। वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया जाता है कि प्रत्यर्थी के पास कोई वैकल्पिक उपयुक्त आवास नहीं है।

10.5. वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता की यह दलील कि अनुच्छेद 18(क)(5) में बेदखली याचिका में याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच पारिवारिक समझौते का संदर्भ है, प्रत्यक्ष रूप से गलत है। वह कहती हैं कि उसमें संदर्भित पारिवारिक समझौता/सुलह श्रीमती मधु भास्कर के संबंध में है। वह बेदखली याचिका के साथ दायर दिनांक 05.10.2011 समझौते की विषयवस्तु पर भरोसा करती है। इसलिए, वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता की उक्त याचिका जिसमें आरोप लगाया गया है कि पक्षकारों के बीच पारिवारिक समझौता है, गलत है और किसी भी विचारणीय विवाद्यों को जन्म नहीं देती है।

10.6. वह कहती हैं कि याचिकाकर्ता का आचरण प्रत्यर्थी के पक्ष में जुर्माने के अधिनिर्णय के योग्य है। वह बताती है कि बेदखली आदेश दिनांक 01.12.2021 को चुनौती देने वाली पहली पुनरीक्षण याचिका, छह (6) महीने के वैधानिक संरक्षण का पूरा समय समाप्त करने के बाद दिनांक 03.06.2022 को वापस ले

ली गई थी। वह कहती हैं कि प्रत्यर्थी ने पुनर्विलोकन आवेदन को खारिज करने के बाद निष्पादन याचिका दायर की। वह कहती हैं कि, निष्पादन न्यायालय द्वारा दिनांक 24.09.2022 के आदेश के माध्यम से कब्जे के वारंट जारी किए गए थे; हालांकि, याचिकाकर्ता द्वारा किए गए प्रतिरोध के कारण बेलिफ द्वारा वारंट का निष्पादन नहीं किया जा सका जो बाधा के समान है। वह कहती हैं कि उपरोक्त के अनुसार, निष्पादन याचिका को दिनांक 03.11.2022 को सूचीबद्ध किया गया था, हालांकि, निष्पादन कार्यवाही में वापसी की तिथि से दो दिन पूर्व, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई थी और दिनांक 01.11.2022 को सूचीबद्ध की गई थी।

10.7. वह बताती हैं कि याचिकाकर्ता उपयोग और व्यवसाय शुल्क का कोई भुगतान किए बिना किरायेदार परिसर का प्रयोग कर रहा है, भले ही याचिकाकर्ता के खिलाफ दिनांक 01.12.2021 को बेदखली का आदेश पारित किया गया था।

10.8. वह कहती हैं कि दिनांक 16.09.2020 का बचाव करने के लिए संशोधित अनुमति में उठाई गई याचिकाओं और इस न्यायालय के समक्ष उठाई गई नई याचिकाओं पर विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह सर्वोच्च न्यायालय में *पृथीपाल सिंह* (पूर्वोक्त) द्वारा निर्धारित विधि के आदेश के खिलाफ होगा।

विश्लेषण एवं निष्कर्ष

11. इस न्यायालय ने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता की दलीलों पर विचार किया है और पेपर बुक का अध्ययन किया है।

12. प्रारंभ में, यह न्यायालय याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क पर विचार करते हुए कि **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) में, किरायेदार द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष आवेदन का बचाव करने के लिए कोई अनुमति दायर नहीं की गई थी, **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय की जांच की और इसलिए उक्त निर्णय ने उक्त विचित्र तथ्य को बदल दिया।

12.1. सबसे पहले, सर्वोच्च न्यायालय ने **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) के निर्णय में आधिकारिक रूप से अभिकथित किया कि किराया नियंत्रक के पास डीआरसी अधिनियम की धारा 25ख के तहत बेदखली के आदेश को अपास्त करने के लिए आवेदन पर विचार करने और/या बचाव के लिए अनुमति दायर करने में विलंब को क्षमा करने के लिए आवेदन पर विचार करने की कोई शक्ति नहीं है।

12.2. दूसरा, उक्त मामले के तथ्यों में, किराया नियंत्रक ने दिनांक 28.02.2001 के आदेश के माध्यम से किरायेदार के आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया था कि यह समन देने में उल्लिखित तिथि से 08 दिन बाद दायर किया गया था। किराया नियंत्रक ने माना कि उसके पास इस तरह के शपथ-पत्र को दायर करने में विलंब को क्षमा करने का कोई अधिकार नहीं है और एक अनुवर्ती कार्रवाई के रूप में, उन्होंने मकान मालिक के पक्ष में बेदखली का आदेश पारित किया। इसके बाद किरायेदार ने आदेश 9 नियम 13 सहपठित

आदेश 37 नियम 4 एवं सि.प्र.सं. की धारा 151 के तहत बेदखली आदेश दिनांक 28.02.2001 को अपास्त करने हेतु एक आवेदन दायर किया। आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 07.12.2001 के आदेश के माध्यम से अनुमति दी गई थी। किराया नियंत्रक के उक्त आदेश को इस न्यायालय द्वारा दिनांक 30.10.2006 के निर्णय के माध्यम से मान्य किया गया था। सर्वोच्च न्यायालय ने **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) के अपने निर्णय में उच्च न्यायालय के दिनांक 30.10.2006 के आदेश और दिनांक 07.12.2001 के किराया नियंत्रक के आदेश को अपास्त कर दिया; और दिनांक 28.02.2001 के किराया नियंत्रक के बेदखली आदेश को बहाल कर दिया। सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया कि विलंब को क्षमा करने के लिए किसी भी आवेदन पर किराया नियंत्रक द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है। उक्त निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

“30. उपरोक्त कारणों से, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि करने में अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए अवैध रूप से और भौतिक अनियमितता के साथ कार्य किया है, जिसके तहत अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने बेदखली के आदेश को अपास्त करने के लिए आवेदन की अनुमति दी थी और बेदखली की कार्यवाही को चुनौती देने के लिए अनुमति के लिए आवेदन को बहाल किया था, हमारे विचार में, जब प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा दायर ऐसे

आवेदन पर विचार करने के लिए किराया नियंत्रक को ऐसी शक्ति प्रदान नहीं की गई थी।

31. इस मामले का एक और पहलू भी है। यह समझना मुश्किल है कि प्रतिवाद की अनुमति के लिए आवेदन को अस्वीकार किए जाने के बाद, विलंब के आधार पर कैसे अनुमति दी जा सकती है, जब यह प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा विवादित नहीं है कि विलंब की क्षमा के लिए किसी भी आवेदन पर किराया नियंत्रक द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि परिसीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधानों को आकृष्ट नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, हमने प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए मूल आवेदन में दिए गए विशेष कारण और बेदखली का आदेश पारित होने के बाद वर्तमान आवेदन की भी सावधानीपूर्वक जांच की है। इन दो आवेदनों के पठन पर, हम पाते हैं कि बेदखल करने का आदेश पारित होने के बाद किरायेदार द्वारा एक ही बचाव किया गया था और इसलिए, हम नहीं सोचते हैं कि इस तरह के कारण को संहिता के आदेश 37 नियम 4 के अर्थ के भीतर एक विशेष कारण माना जा सकता है ताकि किरायेदार को कार्यवाही का बचाव करने की अनुमति दी जा सके यदि संहिता का आदेश 37 नियम 4 एक विशेष अधिनियम पर लागू होता है।

32. उपरोक्त सभी कारणों से, अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 28-2-2001 पर पारित बेदखली का आदेश बहाल कर दिया गया है, उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश के साथ-साथ अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दिल्ली के आदेश को अपास्त कर

दिया गया है और किराया अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन की अनुमति है।”

12.3. इसलिए निर्णय के अवलोकन से पता चलता है कि उसमें किरायेदार द्वारा बचाव के लिए अनुमति आवेदन दायर किया गया था, हालांकि, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार द्वारा बचाव के लिए उक्त अनुमति दायर करने में 08 दिनों के विलंब को विचारण न्यायालय द्वारा क्षमा नहीं किया जा सकता है और इसलिए उसने उच्च न्यायालय के आदेश को भी खारिज कर दिया, जिसका प्रभाव विलंब को क्षमा करने का था।

12.4. इस निर्णय द्वारा स्थापित विधि को इस न्यायालय द्वारा लगातार लागू किया गया है और इसलिए, आक्षेपित आदेशों के माध्यम से विलंब को क्षमा नहीं करने में विचारण न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है। इस मामले के संबंध में **श्री प्रभुदयाल बत्रा बनाम मेसर्स श्रेयांश बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड, 2015 एससीसी ऑनलाइन डेल 7891** में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ का निर्णय उपयुक्त है जो निम्नानुसार है:

“9. इस प्रकार सर्वोच्च न्यायालय ने पृथीपाल सिंह (पूर्वोक्त) मामले में संशोधन अधिनियम के प्रमुख उद्देश्य को नोट किया ताकि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) और 14क द्वारा विचार किए गए मकान मालिकों के एक वर्ग के लिए एक त्वरित, शीघ्र और प्रभावी उपाय प्रदान किया जा सके और असामान्य विलंबकारी प्रक्रिया से बचा जा सके। धारा 25-ख(1) एक विशेष प्रावधान है और डीआरसी अधिनियम की धारा

14(1)(ड) के आधार पर प्रत्येक आवेदन को डीआरसी अधिनियम की धारा 25-ख(1) के तहत निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार निपटाया जाना आवश्यक है। चूंकि नियंत्रक को नियम 23, जो एक सामान्य नियम है, के अतिरिक्त कोई शक्ति प्रदान नहीं की गई है, इसलिए नियंत्रक को डीआरसी अधिनियम की धारा 25-ख के प्रावधानों के साथ निर्देशित किया जाना आवश्यक है और इस प्रकार नियंत्रक के पास बचाव हेतु अनुमति दायर करने में विलंब को क्षमा करने की कोई शक्ति नहीं थी। सर्वोच्च न्यायालय के इस निर्णय को देखते हुए यह नहीं कहा जा सकता है कि इस न्यायालय के पास अपने निहित अधिकार क्षेत्र में विलंब को क्षमा करने की शक्ति है। डीआरसी अधिनियम की धारा 25-ख(8) के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने वाला यह न्यायालय, यह देखने के लिए पर्यवेक्षी क्षमता में कार्य करता है कि क्या विद्वान अ.कि.नि. द्वारा कोई अवैधता की गई है। इस प्रकार पृथीपाल सिंह (पूर्वोक्त) के मामले में निर्णय को देखते हुए यह नहीं कहा जा सकता है कि विद्वान अ.कि.नि. ने विलंब को क्षमा नहीं करने में कोई अवैधता की है या इस न्यायालय के पास बचाव हेतु अनुमति दायर करने में विलंब को क्षमा करने की शक्ति है।

(जोर दिया गया)

12.5. याचिकाकर्ता ने अपने दिनांक 17.09.2019 के आवेदन में तेरह (13) दिनों के विलंब की क्षमा की मांग करते हुए बचाव की अनुमति हेतु आवेदन दायर करने में हुई चूक को अधिवक्ता के लिपिक पर थोप दिया है, जिसे उक्त आवेदन दाखिल करने की जिम्मेदारी सौंपी गई थी। वास्तव में, यह प्रस्तुत किया गया स्पष्टीकरण वस्तुतः **थारिया राम** (पूर्वोक्त) में निर्णय के तथ्यों से

हटा दिया गया है और यह इस न्यायालय को इसकी सत्यता समझाने के संबंध में विफल रहा है। **थारिया राम** (पूर्वोक्त) का निर्णय दिनांक 28.03.1983 को पारित किया गया था, यानी **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्थापित की गयी विधि से बहुत पहले, दिनांक 17.09.2019 के आवेदन में याचिकाकर्ता द्वारा विलंब की क्षमा की मांग करते हुए दिया गया स्पष्टीकरण महज एक बहाना व चाल है, जिसे यदि स्वीकार कर लिया गया तो पंद्रह (15) दिनों के भीतर बचाव हेतु अनुमति दायर करने के आदेश की पवित्रता शून्य हो जाएगी। जैसा कि **पृथीपाल सिंह** (पूर्वोक्त) एवं **ओम प्रकाश** (पूर्वोक्त) मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने बरकरार रखा। इसलिए, इस न्यायालय की राय है कि याचिकाकर्ता इस न्यायालय को संतुष्ट करने में विफल रहा है कि उसे निर्धारित समय के भीतर बचाव के लिए अनुमति लागू करने से उसके नियंत्रण से परे कारणों से रोका गया था; और इस कारण से, याचिकाकर्ता **निदेशक शिक्षा निदेशालय** (पूर्वोक्त) में खण्ड पीठ के निर्णय पर भरोसा नहीं जताया जा सकता है।

13. याचिकाकर्ता ने यहां दिनांक 17.09.2019 को बचाव की अनुमति मांगने के लिए अपना आवेदन दायर किया और उसके बाद, दिनांक 21.10.2020 को एक आवेदन दायर किया जिसमें बचाव की अनुमति में संशोधन करने की अनुमति मांगी गई। इस न्यायालय ने दृढ़ता से यह अभिनिर्धारित किया है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 25(ख)(4) के प्रावधान का उद्देश्य और इरादा विफल हो जाएगा यदि बचाव की अनुमति में संशोधन की अनुमति दी जाती है,

जब तक कि जिन तथ्यों का अनुरोध किया जाता है वे बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने के बाद अस्तित्व में नहीं आए हुए होते हैं। इस संबंध में, **सुश्री मधु गुप्ता बनाम मेसर्स गार्डनिया एस्टेट्स (पी) लिमिटेड, 2011 एससीसी ऑनलाइन डेल 4500** में समन्वय पीठ के निर्णय को संदर्भित करना अनुदेशात्मक होगा, जिसमें पैरा 11 निम्नानुसार है:

“11. इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता की दलील है कि धारा 25ख में निहित प्रक्रिया इस बारे में मौन है कि क्या कोई संशोधन अनुज्ञेय है या नहीं और जिसकी अनुपस्थिति में दिल्ली किराया नियंत्रण नियम, 1959 के नियम 23 का पालन किया जा सकता है। वेद प्रकाश (पूर्वोक्त) के निर्णय पर भी भरोसा किया गया है। उक्त निर्णय दिनांक 07.8.2009 को उद्घोषित किया गया था जो निश्चित रूप से पृथीपाल सिंह (पूर्वोक्त) के निर्णय से पहले है जो दिनांक 18.12.2009 को उद्घोषित किया गया था। पृथीपाल सिंह का निर्णय इस बात पर स्पष्ट और नियत है कि डीआरसीए की धारा 14(1)(ड) के तहत याचिका पर विचार करने के लिए डीआरसीए की धारा 25ख में निहित प्रक्रिया का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। पृथीपाल सिंह का यह निर्णय सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों की प्रयोज्यता को रोकता है; इसके अलावा जिन संशोधनों की मांग की गई थी, वे उन तथ्यों के थे जो याचिकाकर्ता को पहले से ही ज्ञात थे। जिन तथ्यों को शामिल करने की मांग की गई थी अर्थात् कि मकान मालिक कंपनी एक विशाल रियल एस्टेट समूह की कंपनियों का हिस्सा था जिसके नाम पर कई संपत्तियां थीं, वे सभी तथ्य किरायेदार को ज्ञात थे। अन्यथा भी उनका असर कंपनी के

निदेशक अमित दीप सिंह की वास्तविक आवश्यकता पर नहीं पड़ेगा, जो अपनी पत्नी और दो बच्चों के लिए निजी निवास हेतु इस बेदखली आदेश की मांग कर रहे हैं। ये सभी तथ्य पहले से विद्यमान थे अर्थात् उस समय अस्तित्व में थे जब बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर किया गया था। यदि इस तरह के आवेदन की अनुमति दी जाती है तो धारा 25ख(4) के प्रावधानों के पूरे उद्देश्य और इरादे को विफल कर दिया जाएगा क्योंकि 15 दिनों के भीतर बचाव की अनुमति हेतु आवेदन दायर करने के लिए विशेष रूप से निर्धारित अवधि को मंजूरी दी जाएगी और संशोधन की अनुमति देने से बचाव की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने के लिए समय का स्वतः विस्तार होगा। यह अधिनियम का उद्देश्य नहीं हो सकता था और न ही था। वेद प्रकाश (पूर्वोक्त) में भी जिन संशोधनों की मांग की गई थी, हालांकि वे बाद की घटनाओं के थे, उन्हें अस्वीकार कर दिया गया था, क्योंकि उन्हें देर से दायर किया गया था।”

(जोर दिया गया)

13.1. इस मामले के तथ्यों में, याचिकाकर्ता ने आवेदन का बचाव करने के लिए अपनी संशोधन अनुमति में उन प्रतिविरोधों को उठाने की मांग की है जो आवेदन का बचाव करने के लिए प्रारंभिक अनुमति दाखिल करने के समय उसकी जानकारी में थे और इसलिए, उक्त आवेदन पोषणीय नहीं है। पुनर्विलोकन में सुनवाई के दौरान विचारण न्यायालय के समक्ष उक्त नवीन याचिकाएं उठाई गईं, अतिरिक्त रूप से पुनर्विलोकन के दायरे से परे होने के

कारण, विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 28.07.2022 आदेश के माध्यम से, आवेदन को उचित ढंग से खारिज किया गया।

13.2. हालांकि, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान विधिवत यह स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ता इस मामले के तथ्यों में बचाव करने हेतु अनुमति में संशोधन की मांग करने वाले आवेदन को पोषणीय नहीं रख सकता है। इसलिए, मधु भास्कर समूह के पक्ष में किरायेदार परिसर के स्वामित्व के हस्तांतरण के संबंध में उठाए गए अभिवचन दिनांक 05.10.2011 की बैठक के कार्यवृत्त पर भरोसा करना स्पष्ट रूप से पोषणीय नहीं है। अन्यथा भी, यह न्यायालय इस बात से सहमत नहीं है कि दिनांक 05.10.2011 की बैठक के कार्यवृत्त के आधार पर सुश्री मधु भास्कर के पक्ष में किसी भी अधिकार का हस्तांतरण किया गया है। यहां प्रत्यर्थी किरायेदार परिसर का अभिलिखित स्वामी बना हुआ है।

14. इसी तरह, अभिवचन में श्री भरत भास्कर के अधिकार को चुनौती दी गई है, बेदखली याचिका को दायर करने एवं इसके अनुरक्षण हेतु आवेदन का बचाव करने के लिए संशोधित अनुमति में पहली बार उठाया गया है, जो पोषणीय नहीं है। अन्यथा भी प्रत्यर्थी ने श्री भरत भास्कर को अधिकृत करते हुए दिनांक 09.11.2022 बोर्ड प्रस्ताव को ध्यान में रखा है और कारपोरेट कार्यालय मंत्रालय की वेबसाइट पर उपलब्ध प्रत्यर्थी के मुख्य डेटा को ध्यान में रखा, जो विधिवत ध्यान रखता है, श्री भरत भास्कर निर्देशक के रूप में है। इन परिस्थितियों में,

बेदखली याचिका के अनुरक्षण हेतु श्री भारत भास्कर के अधिकार को दी गई चुनौती अस्थिर है और यह विचारणीय विवादको को जन्म नहीं देती है। याचिकाकर्ता इस बात पर विवाद नहीं करता है कि श्री भरत भास्कर प्रत्यर्थी के निदेशक हैं।

14.1. याचिकाकर्ता द्वारा किए गए अभिवाक् कि याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच एक पारिवारिक समझौता मौजूद है और बेदखली याचिका 18(क)(4) में जिसका उल्लेख है वह प्रथम दृष्टया गलत है। अनुच्छेद 18(क)(4) की विषयवस्तु सुश्री मधु भास्कर एवं प्रत्यर्थी के बीच एक पारिवारिक समझौते का उल्लेख करती है। इसमें याचिकाकर्ता का कोई संदर्भ नहीं है और इसलिए, यह अभिवाक् बिना किसी गुणागुण के है। अन्यथा भी जैसा कि याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा स्वीकार किया गया है, आवेदन का बचाव करने के लिए मूल अनुमति में ऐसा कोई अभिवाक् नहीं उठाया गया है।

15. याचिकाकर्ता का यह प्रतिविरोध कि चूंकि प्रत्यर्थी एक निगमित संस्था है और यह विवादक कि क्या कोई निगमित संस्था डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली याचिका को बनाए रख सकती है, यह **के. एस. भंडारी** (पूर्वोक्त) में संदर्भ का विषय है और इसलिए, बिना किसी गुणागुण के बेदखली कार्यवाहियों को आगे नहीं बढ़ाया जाना भी बिना किसी गुणागुण के है।

15.1. सबसे पहले, यह न्यायालय प्रत्यर्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता के इस प्रतिविरोध से सहमत है कि एक वृहद पीठ के संबंध में इसी तरह के

मामले का लंबित होना, न्यायालय को गुणागुण के आधार पर विवादक से निपटने से नहीं रोकेगा। उक्त विवादक पर **वॉट्सऐप एलएलसी** (पूर्वोक्त) में समन्वय पीठ के निर्णय में की गई टिप्पणियां स्पष्ट हैं। उक्त निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

31. इसी तरह, पी. सुधाकर राव बनाम यू. गोविंदा राव [पी. सुधाकर राव बनाम यू. गोविंदा राव (2013) 8 एससीसी 693] मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने पाया कि एक वृहद पीठ के समक्ष इसी तरह के मामले का लंबित होना, सर्वोच्च न्यायालय को गुणागुण के आधार पर इस विवादक पर विचार करने से नहीं रोकता है।

32. भारत संघ बनाम वी. के. वशिष्ठ [भारत संघ बनाम वी. के. वशिष्ठ 2012 एससीसी ऑनलाइन डेल 6312] मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ ने भी वृहद पीठ के प्रति निर्देश के प्रभाव के प्रश्न पर निम्नलिखित टिप्पणी की है:

“14. इस प्रतिविरोध के संबंध में कि इसी तरह का मामला सर्वोच्च न्यायालय की एक वृहद पीठ के समक्ष लंबित है, यह कहना उपयुक्त होगा कि वृहद पीठ के संदर्भ से यह अपरिहार्य निष्कर्ष नहीं निकलता है कि ऐसे मामलों को स्थगन में रखा जाए। हाल ही के अशोक सदरंगनी बनाम भारत संघ [अशोक सदरंगनी बनाम भारत संघ (2012) 11 एससीसी 321 : एआईआर 2012 एससी 1563] मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने टिप्पणी की कि:

‘19.जैसा कि हरभजन सिंह बनाम पंजाब राज्य [हरभजन सिंह बनाम पंजाब राज्य (2009) 13 एससीसी 608], में संकेत दिया गया था, एक वृहद पीठ के लिए संदर्भ लंबित होने का मतलब यह नहीं है कि एक ही विवादक से जुड़ी अन्य सभी कार्यवाहियों पर तब तक रोक रहेगी जब तक कि संदर्भ में कोई निर्णय नहीं दिया जाता। इसलिए ज्ञान सिंह बनाम पंजाब राज्य [ज्ञान सिंह बनाम पंजाब राज्य (2010) 15 एससीसी 118] में दिए गए संदर्भ को हमें निरुद्ध करने की आवश्यकता नहीं है। जब तक बार में उद्धृत निर्णयों को किसी भी तरह से संशोधित या परिवर्तित नहीं किया जाता है, तब तक वे वैसे ही बने रहते हैं।”

33. यद्यपि उपर्युक्त निर्णय सर्वोच्च न्यायालय की वृहद पीठ के समक्ष लंबित विवादकों के संबंध में हैं, मेरी राय में, वे दर्शाते हैं कि इस तरह लंबित रहने के दौरान भी, अन्य न्यायालय मामलों का निर्णय ले सकते हैं और उन्हें विधि को लागू करना जारी रखना चाहिए जैसा कि तब प्रचलित था। ऐसा इसलिए है क्योंकि वृहद पीठ के समक्ष केवल एक संदर्भ का लंबित रहना उनके अधिकार क्षेत्र के अन्य न्यायालयों को उनके समक्ष वाद पर निर्णय लेने से वंचित नहीं करता है। इसी तरह, केवल सर्वोच्च न्यायालय और इस न्यायालय के समक्ष उपरोक्त कार्यवाहियां लंबित होने के कारण, यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी 1 अनिवार्य रूप से बाधित रहने और अधिनियम के तहत अन्यथा निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग न करने हेतु बाध्य है। शायद, प्रत्यर्थी 1 के लिए यह विवेकपूर्ण होता कि वह सर्वोच्च न्यायालय

और इस न्यायालय के समक्ष उपरोक्त संदर्भित याचिकाओं के परिणाम की प्रतीक्षा करता है, हालांकि, केवल प्रतीक्षा न करने के अपने निर्णय के लिए, आक्षेपित आदेश को अधिकार क्षेत्र के बिना या इसे इतना विकृत नहीं कहा जा सकता है कि इस न्यायालय द्वारा अपनी असाधारण अधिकारिता का प्रयोग करते हुए इसे अभिखंडित किया जाए।

15.2. वर्तमान विधि, इसकी वास्तविक आवश्यकता हेतु, डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक याचिका को बनाए रखने के लिए एक निगमित संस्था के अधिकार को मान्यता देती है, इस संबंध में, **रविंदर कुमार वर्मा बनाम लक्ष्मी नारायण मंदिर निर्माण सभा व अन्य, 2016 एससीसी ऑनलाइन 6024** मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ के निर्णय का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा। उक्त निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

16. डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) और धारा 22 के संयुक्त पठन से यह नहीं पता चलता है कि सोसायटी पंजीकरण अधिनियम या सार्वजनिक संस्थान के तहत पंजीकृत सोसायटी डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली के लिए आवेदन नहीं कर सकती है। भीम सेन बत्रा बनाम श्रेयांश बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है। वह एक ऐसा मामला था जिसमें की धारा 14(1)(ड) के तहत एक याचिका दायर की गई थी। मकान मालिक द्वारा डीआरसी अधिनियम में कहा गया है कि मकान मालिक की कंपनी नुकसान उठा रही थी और अपने व्यवसाय में सुधार करना चाहती थी और किरायेदार द्वारा कब्जा

किए गए स्थान को उचित बुनियादी ढांचे और कार्यालय के निर्माण के लिए अपने कर्मचारियों द्वारा उपयोग करने की आवश्यकता है। इस बात पर आपत्ति जताई गई कि यदि किसी कंपनी या निगमित निकाय को अपने कर्मचारियों के उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता है, तो डीआरसी अधिनियम की धारा 22 लागू होगी, न कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड)। इस न्यायालय ने इस दलील को खारिज कर दिया। न्यायालय का विचार था कि वि.प्र. द्वारा सत्यवती शर्मा (मृतक) बनाम भारत संघ, (2008) 5 एससीसी 287 के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय से पहले दिए गए निर्णय, जिसमें डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) को वाणिज्यिक किराएदारों पर लागू किया गया था, वर्तमान किरायेदार की मदद नहीं करेंगे।

17. इसी तरह, सतनाम कौर बनाम अश्लर स्टोर्स पी. लिमिटेड के मामले में, इस न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया:-

“9. इस न्यायालय ने 1970 में प्रकाशित चुन्नी लाल बनाम दिल्ली विश्वविद्यालय के मामले में आरसीआर 742 ने डीआरसी अधिनियम की धारा 14 व 22 के बीच निम्नलिखित शब्दों में अंतर स्पष्ट किया:

... धारा 14 व 22 का संबंध यह है कि सभी मकान मालिक धारा 14 के तहत आवेदन करने में समर्थ हैं, लेकिन केवल वे मकान मालिक जो निगमित निकाय या सार्वजनिक संस्थान हैं धारा 22 के तहत आवेदन करने के हकदार हैं। इसका अनिवार्य रूप से यह अर्थ है कि ऐसे निगमित और सार्वजनिक संस्थान के मकान मालिकों को धारा 14 के

तहत सामान्य आधार और धारा 22 के तहत अतिरिक्त आधार दिए गए हैं। यह मुख्य रूप से प्राकृतिक व्यक्तियों के समान होने और कभी-कभी उनसे अलग होने की उनकी स्थिति के अनुरूप है। इसलिए, मैं पाता हूँ कि निगमित और सार्वजनिक संस्थान के भू-स्वामी अन्य भू-स्वामियों की तरह धारा 14 के तहत बेदखली के सामान्य आधारों के हकदार हैं और धारा 22 के तहत बेदखली के विशेष आधार भी जो निगमित और सार्वजनिक संस्थान के जमींदारों के लिए विशिष्ट हैं और यह कि धारा 22 निगमित और सार्वजनिक संस्थान के जमींदारों को धारा 14 के लाभ से वंचित नहीं करती है।

10. नतीजतन, मेरे विचार में, एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी द्वारा अपने अध्यक्ष एवं निदेशकों के निवास हेतु डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली याचिका दायर की जा सकती है।”

18. केनरा बैंक बनाम टी.टी. लिमिटेड (2014) 214 डीएलटी 526 के मामले में इस न्यायालय ने उपरोक्त विचार को दोहराया था।”

(जोर दिया गया)

16. याचिकाकर्ता का यह प्रतिविरोध कि प्रत्यर्थी को किरायेदार परिसर की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है और इस प्रभाव का अभिवचन कि परिसर के निदेशक के व्यक्तिगत उपयोग के लिए आवश्यक है। प्रत्यर्थी डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के दायरे में नहीं आता है जो स्थापित विधि के विपरीत है।

16.1. सबसे पहले, प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में याचिकाकर्ता द्वारा दायर अभिवचनों में विवाद, आवेदन का बचाव करने की अनुमति में किसी भी विवरण से रहित है और एक स्पष्ट इनकार का गठन करता है। बचाव आवेदन की अनुमति में प्रासंगिक अभिवचन निम्नानुसार है:

“7. मैं कहता हूं कि विधि में इन महत्वपूर्ण प्रश्नों के अतिरिक्त तथ्यों में भी विभिन्न विवादक हैं, याचिकाकर्ता को उस संपत्ति की कभी आवश्यकता नहीं थी और उसे इसकी आवश्यकता नहीं है; कि याचिकाकर्ता परिवार की आवश्यकता को याचिकाकर्ता आदि की आवश्यकता के रूप में निर्देशित नहीं कर सकता है, ये भी ऐसे मामले हैं जिन पर याचिकाकर्ता के पक्ष में कोई भी आदेश पारित करने से पहले विद्वान न्यायाधिकरण द्वारा न्यायनिर्णीत करने की आवश्यकता है”

16.2. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी ने बेदखली याचिका में पैराग्राफ 18(क) (1 से 6) में वास्तविकता को विस्तार से निर्धारित किया है जो निम्नानुसार है:

“1. यह कि याचिकाकर्ता द्वारा अपने स्वयं के उपयोग के साथ-साथ याचिकाकर्ता कंपनी के निदेशक श्री भरत भास्कर के बेटों के उपयोग के लिए वाद परिसर की वास्तविक आवश्यकता है। श्री भरत भास्कर के एक बेटे, आशीष भास्कर, जो याचिकाकर्ता कंपनी के निदेशक भी हैं, रेडीमेड कपड़े, बच्चों के कपड़ों की खुदरा बिक्री और बागवानी विदेशी पौधों के काम में भी व्यस्त हैं। वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध न होने के कारण, वह नोएडा में अपने आवासीय परिसर, सेक्टर, 39, नोएडा से यह खुदरा

कारोबार कर रहे हैं। उसके ग्राहक सीमित हैं और वह बिक्री की मात्रा बढ़ाने और अधिक ग्राहकों को आकर्षित करने में असमर्थ है। उपरोक्त परिधानों की बिक्री बढ़ाने के लिए वाद परिसर की आवश्यकता है क्योंकि यह वर्तमान में आवासीय परिसर की तरह आकर्षक नहीं है।

2. श्री भरत भास्कर के दूसरे बेटे, श्री अभिनव भास्कर, एवीसी डिस्ट्रीब्यूशन प्राइवेट लिमिटेड के नाम से इलेक्ट्रॉनिक और संबद्ध वस्तुओं के आयात व बिक्री और रियल एस्टेट विकास के काम में व्यस्त हैं। वह वर्तमान में ओखला औद्योगिक क्षेत्र में 55,000/- रुपये मासिक किराए के परिसर से अपना व्यवसाय कर रहे हैं। इसके अलावा, याचिकाकर्ता कंपनी के पास अपने लिए कोई कार्यालय स्थान नहीं है।

3. याचिकाकर्ता कंपनी या उसके निदेशकों के पास कोई अन्य उपयुक्त संपत्ति या आवास नहीं है। वाद परिसर ईश्वर नगर में लगभग 5000 वर्ग फुट का क्षेत्र, भूतल पर स्थित, मुख्य मथुरा रोड से लगभग 100 मीटर दूर, दक्षिण दिल्ली के आसपास के बाजारों और परिसर में और उसके आसपास कई राष्ट्रीय और निजी बैंकों के साथ और सड़क, एक लोकप्रिय वाणिज्यिक क्षेत्र है जहां बड़ी संख्या में लोग आते हैं। यह उपरोक्त उद्देश्य के लिए सबसे उपयुक्त है।

4. इसमें कहा गया है कि, परिसर का कुछ क्षेत्र श्री भरत भास्कर की भाभी, श्रीमती मधु भास्कर, को देना भी आवश्यक है, परिवार की संपत्तियों के बंटवारे के अपने दावे के पूर्ण व अंतिम निपटान के रूप में पक्षकारों के बीच एक पारिवारिक समझौता/सुलह हुई है। उक्त विभाजन का वाद सि.वा (मु.वा) सं.

2090/2008, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय में लंबित है, जहां उक्त समझौता अभिलेख पर है। समझौते के अनुसार ब्लॉक 6 की 50% भूमि और भवन श्रीमती मधु भास्कर के हिस्से में है। उसके पास कुछ क्षेत्र है जैसा कि अनुबंध-1 में पीले रंग में दर्शाया गया है। 50% हिस्से को पूरा करने के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रत्यर्थी किरायेदार कब्जे में है। दिनांक 05.10.2011 के समझौते की एक प्रति संलग्नक-5 के रूप में दायर की गई है।

5. यह कहा गया है कि लगभग 5,000 वर्ग फुट क्षेत्र प्रत्यर्थी किरायेदार के कब्जे में है (संलग्नक-1 में हरे रंग में दर्शाया गया)। लगभग 2860 वर्ग फुट श्री संजय भास्कर और श्रीमती अदिता भास्कर के पास है: दिनांक 13.05.2003: बिक्री के माध्यम से: (संलग्नक-1 में नीले रंग में दर्शाया गया)। संजय भास्कर के पक्ष में विक्रय विलेख की एक प्रति अनुलग्नक-6 के रूप में संलग्न की गई है। एक छोटा सा हिस्सा (बिना दर्शाया गया क्षेत्र) मैसर्स टीएनबी इन्वेस्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के कब्जे में है, जो याचिकाकर्ता कंपनी की एक सहयोगी संस्था है। वाद परिसर की पहली मंजिल आवासीय है, जिसमें श्री भरत भास्कर और उनके परिवार के सदस्य रहते हैं।

6. वाद परिसर की आवश्यकता वास्तविक, सत्य, न्यायपूर्ण और प्रमाणिक है और प्रत्यर्थी किरायेदार को धारा 14(1)(ड) या दिल्ली किराया, नियंत्रण अधिनियम 1958 के तहत वहां से बेदखल किया जाना चाहिए।

(जोर दिया गया)

16.3. जैसा कि स्पष्ट है, प्रत्यर्थी ने पैराग्राफ 18(क)(2) में कार्यालय स्थान के लिए अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता का अनुरोध किया है, जिसे आवेदन का बचाव करने की अनुमति में विवादित नहीं किया गया है। प्रत्यर्थी के निदेशक(ओं) की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में, यह स्वीकार किया जाता है कि यह एक परिवार द्वारा संचालित निजी कंपनी है। यह स्थापित विधि है कि परिवार द्वारा संचालित कंपनी के मामले में, इस न्यायालय ने **राम सरूप गुप्ता बनाम मेजर एस. पी. मारवाह, 2012 एससीसी ऑनलाइन 2584** में यह अभिनिर्धारित किया कि किराएदार परिसर का कब्जा किसी व्यक्ति द्वारा विधिक संस्था को वास्तविक आवश्यकता के लिए बरामद किया जा सकता है, जो उक्त व्यक्ति और उसके परिवार के सदस्यों के स्वामित्व और नियंत्रण में है। न्यायालय ने मान्यता दी कि एक परिवार द्वारा संचालित कंपनी के मामले में, एक विधिक कंपनी की पहचान और उसके निदेशकों और शेयरधारकों की जांच उक्त व्यक्तियों की वास्तविक आवश्यकता के उद्देश्य से की जा सकती है। उक्त निर्णय का विनिश्चय इस मामले के तथ्य में भी आकर्षित होगा जहां तक प्रत्यर्थी अपने निदेशक(ओं) की आवश्यकता के लिए अतिरिक्त रूप से परिसर को पुनः प्राप्त करना चाहता है। निर्णय का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है:

"6. तत्काल मामले में, इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि 'ए एंड टी ज्वेल्स प्राइवेट लिमिटेड' एक निजी लिमिटेड कंपनी है जिसमें याचिकाकर्ता, उसकी पत्नी और उसका बेटा शामिल हैं;

याचिकाकर्ता का प्रतिविरोध है कि व्यवसाय जो पहले याचिकाकर्ता और उसकी पत्नी द्वारा उनके आवास से छोटे पैमाने पर चलाया जा रहा था, उसका विस्तार नहीं किया जा सकता था और बाहरी और अज्ञात ग्राहक अपने आभूषण खरीदने नहीं आ सकते थे क्योंकि वे इसे अपने निवास से छोटे पैमाने पर चला रहे थे और यह इस मजबूरी के कारण था कि उनके पास इस व्यवसाय को करने के लिए कोई अन्य वाणिज्यिक स्थान नहीं था; इन परिस्थितियों में, यह किसी भी तरह से नहीं कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता की आवश्यकता को परिसर के लिए उसकी व्यक्तिगत और वास्तविक आवश्यकता के रूप में नहीं माना जा सकता है। यह मानते हुए भी कि कंपनी की आवश्यकता (जो याचिकाकर्ता, उसकी पत्नी और उसके बेटे के अलावा किसी अन्य व्यक्ति की कंपनी नहीं है), इस कंपनी के संबंध में निगमन के पर्दे को उठाने का सिद्धांत कंपनी की वास्तविक पहचान को प्रकट करने के लिए पूरी तरह से लागू होगा; निगमन के पर्दे को उठाने से, एक निर्विवाद तथ्य है कि कंपनी याचिकाकर्ता, उसकी पत्नी और उसके बेटे के अलावा कोई अन्य व्यक्ति नहीं है; कंपनी का पंजीकृत कार्यालय उन पक्षकारों का निवास भी है जहां से उन्होंने शुरू में यह व्यवसाय शुरू किया था अर्थात् 297, वन भूमि, नेब सराय, नई दिल्ली; एक कार्यस्थल की आवश्यकता के लिए उनकी वास्तविक आवश्यकता अर्थात् उपर्युक्त व्यवसाय को चलाने के लिए वाणिज्यिक स्थान की स्थापना की गई है।”

(जोर दिया गया)

16.4. उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए, पैराग्राफ 8 में निर्धारित आदेश को लागू करते हुए, इस न्यायालय की राय है कि प्रत्यर्थी द्वारा अनुरोध की गई आवश्यकता वास्तविक है। यही कारण है कि याचिकाकर्ता ने इस बात से इनकार नहीं किया है कि किरायेदार परिसर पिछले कई वर्षों से अप्रयुक्त और बंद पड़ा है। इसलिए इस न्यायालय की राय है कि याचिकाकर्ता का अभिवचन पर्याप्त और/या उचित सामग्री रखने में विफल रहता है जो एक विचारणीय विवादक को जन्म दे सकता है। बचाव के लिए अनुमति में अभिवचन आवेदन मकान मालिक, प्रत्यर्थी के पक्ष में उठाई गई वास्तविक आवश्यकता की प्रबल धारणा का खंडन करने में विफल रहा है।

17. यहाँ प्रत्यर्थी ने बेदखली याचिका में पैराग्राफ 19 (1 से 3) में किरायेदार परिसर में अपने स्वामित्व से संबंधित तथ्यों को विधिवत निर्धारित किया है। अभिवचनों के समर्थन में दायर किए गए दस्तावेज़ अर्थात् निर्मोचन विलेख एवं दिनांक 13.05.2003 के विक्रय विलेख प्रत्यर्थी के मालिकाना हक को विधिवत उजागर करते हैं। प्रत्यर्थी ने यह भी कहा है कि उसका मालिकाना हक दिनांक 09.04.2018 को प्राप्त जमाबंदी में विधिवत दर्ज किया गया है।

17.1. बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन में, याचिकाकर्ता द्वारा उक्त स्वामित्व दस्तावेज़ों पर कोई विवाद नहीं उठाया गया है। वास्तव में, बेदखली याचिका में कहा गया है कि निर्मोचन विलेख स्वर्गीय बाली नाथ भास्कर द्वारा निष्पादित किया गया था, जो श्री विदुर भास्कर अर्थात् याचिकाकर्ता के निदेशक

के पिता हैं। इसलिए याचिकाकर्ता के पास उक्त निर्मोचन विलेख की उचित सूचना है।

17.2. उपरोक्त पंजीकृत दस्तावेजों और वैधानिक प्राधिकारियों द्वारा पोषणीय सार्वजनिक अभिलेख के आलोक में, इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि प्रत्यर्थी किरायेदार परिसर का अभिलिखित मालिक है।

17.3. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान उचित रूप से स्वीकार किया है कि प्रत्यर्थी किरायेदार परिसर का मालिक है।

17.4. बचाव की अनुमति में, याचिकाकर्ता द्वारा उठाया गया अभिवचन इस आशय का था कि याचिकाकर्ता यहां विधि के संचालन द्वारा किरायेदार परिसर का मालिक बन गया है। याचिकाकर्ता दलीलों के दौरान उक्त याचिका को साबित करने में असमर्थ रहा और उक्त अभिवाक् को साबित करने के लिए कोई दस्तावेज अभिलेख पर नहीं रखा गया है। वास्तव में, अभिवाक् तुच्छ है और इस तरह का दावा करने के आधार के संबंध में कोई विस्तार नहीं है। इसलिए, इस न्यायालय की राय में, याचिकाकर्ता उक्त विवादक के संबंध में कोई भी विचारणीय मुद्दा उठाने में विफल रहा है।

17.5. याचिकाकर्ता ने एक मामूली अभिवाक् दायर करने की मांग की है, जिसमें मकान मालिक-किरायेदार के रिश्ते को इस आधार पर अस्वीकृत किया गया है

कि प्रत्यर्थी को कोई किराया नहीं दिया गया है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रत्यर्थी ने अपनी बैठक के कार्यवृत्त दिनांक 31.03.1977 और 02.03.1980 को अभिलेख पर रखा है, जिसके तहत प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ता को परिसर देने का संकल्प लिया था। बचाव के आवेदन में, याचिकाकर्ता ने उक्त कार्यवृत्त की सत्यता पर विवाद नहीं किया है। याचिकाकर्ता ने स्वीकार किया कि वह वर्ष 2006 तक स्वर्गीय श्री विनय भास्कर को प्रतिमाह 1750/- की राशि का भुगतान कर रहा था, हालांकि, वह उसी का रखरखाव शुल्क था। उक्त अभिवाक् की पुष्टि करने के लिए कोई दस्तावेज अभिलेख पर दायर नहीं किया गया है कि भुगतान रखरखाव शुल्क के लिए था। इस प्रकार, दस्तावेजों और पक्षकारों के अभिवचनों के मूल्यांकन पर, इस न्यायालय की राय है कि मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को अस्वीकार करना निरर्थक है।

18. याचिकाकर्ता ने बचाव की अनुमति मांगने वाले अपने आवेदन में मुख्य रूप से इस अभिवाक् पर बेदखली याचिका के विरोध करने की मांग की कि किरायेदार परिसर का स्वामित्व याचिकाकर्ता में निहित है। अभिलेख के परीक्षण पर, इस न्यायालय की राय है कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाई गई उक्त याचिका तुच्छ और बिना किसी आधार के है। इसी तरह, 1,750/- रुपये के मासिक भुगतान को स्वीकार करने के बावजूद मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार करना, फिर से कार्यवाही को लंबा खींचने के इरादे से बनाया गया है। बेदखली याचिका के प्रति विरोध पर इस तथ्य के अनुसार ध्यान देना कि

याचिकाकर्ता स्वयं किरायेदार परिसर का उपयोग (पिछले 7-8 वर्षों से) नहीं कर रहा है और उसे बंद रखे हुये है, एक किरायेदार को बचाव करने की अनुमति हेतु आवेदन करने की अनुमति देने वाली विधिक प्रक्रिया के उद्देश्य के दुरुपयोग का साक्ष्य देता है और प्रत्यर्थी की प्रस्तुतियों में यह गुणागुण प्रदान करता है कि ये कार्यवाहियां याचिकाकर्ता द्वारा प्रक्रिया का दुरुपयोग है।

19. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, यह न्यायालय संतुष्ट है कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 01.12.2021 व 28.07.2022 का आदेश किसी भी दोष से ग्रसित नहीं है और तदनुसार, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका खारिज की जाती है और दिनांक 01.12.2021 के बेदखली आदेश को बरकरार रखा जाता है। प्रत्यर्थी दिनांक 01.12.2021 के बेदखली आदेश को तुरंत निष्पादित करने के लिए स्वतंत्र है। लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटान किया जाता है।

20. याचिकाकर्ता को 1,00,000/- रुपये के जुर्माने का भुगतान दो (2) सप्ताह के भीतर प्रत्यर्थी को देने का निर्देश दिया जाता है। यदि याचिकाकर्ता जुर्माने का भुगतान करने में विफल रहता है, तो प्रत्यर्थी निष्पादन कार्यवाही में उस की वसूली करने का हकदार होगा।

न्या., मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

2 जून, 2023/एए/एसबी

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।