

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

आरक्षित तिथि: 09 फरवरी, 2024

निर्णय की तिथि: 29 फरवरी, 2024

नि.द्वि.अ. 196/2018 एवं सि.वि.आ 26390/2019

अजय चावला

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री प्रशांत बत्रा, अधिवक्ता

बनाम

चंदर भान माक्कर व अन्य

.....प्रत्यर्थागण

द्वारा: श्री इमरान खान एवं श्री शिव चरण
गर्ग, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

निर्णय

न्या. मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

1. सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 ('सि.प्र.सं. '), की धारा 100 के तहत यह नि.सि.अ. सं. 36/2018 शीर्षक 'श्री अजय चावला बनाम श्री चंदर भान मक्कर व अन्य' में अति.जि.न्या.-02 उत्तरी जिला, रोहिणी न्यायालय, दिल्ली ('प्रथम

अपीलीय न्यायालय') द्वारा दिनांक 03.11.2018 के निर्णय पर आक्षेप दायर करती है। जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय ने वाद सं. 75/2016 में सिविल न्यायाधीश उत्तरी जिला, रोहिणी न्यायालय, दिल्ली ('विचारण न्यायालय') द्वारा पारित दिनांक 19.03.2018 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध उक्त अपील खारिज कर दी थी।

1.1. विचारण न्यायालय ने, दिनांक 19.03.2018 के निर्णय के माध्यम से, प्रत्यर्थीगण द्वारा दायर वाद पर निर्णय सुनाया था तथा परिणामस्वरूप, अपीलार्थी को यह निर्देश दिया था, (i) फ्लैट सं. 6, दूसरी मंजिल, एसएफएस, सेक्टर - 11, रोहिणी नई दिल्ली ('वाद संपत्ति') को खाली कर दिया जाये। (ii) रु. 12,000/- के बकाया किराए का भुगतान करना; तथा (iii) वाद दायर करने के दिन से लेकर मार्च, 2018 तक प्रति माह रु. 2,000/- का किराया देना जारी रखें तथा उसके बाद, वाद संपत्ति के खाली करने एवं शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने तक रु. 4,000/- प्रति माह का किराया देना जारी रखें।

2. इसमें अपीलार्थी, प्रतिवादी है तथा प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 क्रमशः वादी हैं। संदर्भ की आसानी हेतु, पक्षकारों को उनके मूल पद एवं स्थिति द्वारा निर्दिष्ट किया जा रहा है जैसा कि विचारण न्यायालय के समक्ष था।

3. अनावश्यक विवरणों को छोड़कर, संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि वादी ने संपत्ति के संबंध में कब्जा, किराया, हर्जाना, अंतःकालीन लाभ की वसूली तथा स्थायी व्यादेश की मांग करते हुए वाद दायर किया था। वादी को स्वीकार किया जाता है, वाद की संपत्ति के दर्ज मालिक तथा वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक-किरायेदार के रिश्ते को भी स्वीकार किया जाता है। वादपत्र में दावा किया गया है कि वाद की संपत्ति प्रतिवादी को वर्ष 2004 में रु. 4,000/- प्रति माह के किराए पर दी गई थी तथा इसे समय-समय पर वर्ष 2013 तक नवीनीकृत किया गया था, जब तक प्रतिवादी द्वारा वाद संपत्ति को वादी से खाली करवाने की मांग नहीं की गयी थी। इस संबंध में वादी ने पक्षकारों के बीच निष्पादित दिनांक 01.08.2007 ('किराया करार') की एक किराया करार की प्रति पर भरोसा किया। प्रतिवादी ने वादपत्र की विषय-वस्तु को नकारते हुए अपना लिखित कथन दायर किया। यह दलील दी गयी कि वाद संपत्ति पर कब्जा करने के समय, प्रतिवादी ने वाद संपत्ति को सुसज्जित करने के लिए रु. 5 लाख खर्च किए थे तथा इसके अनुसरण में रु. 5 लाख की राशि को समायोजित करने के बाद वाद की संपत्ति का मालिकाना हक प्रतिवादी को हस्तांतरित किया जाना था। ऐसा कहा जाता है कि इन परिस्थितियों में, किराया रु. 2,000/- प्रति माह पर आपसी सहमति से तय हुआ था। विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के साक्ष्यों एवं दलीलों पर विचार करने के बाद, अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 19.03.2018 द्वारा वाद पर निर्णय लिया।

3.1. उक्त निर्णय को प्रतिवादी द्वारा नि.सि.अ. सं. 36/2018 वाली अपील में अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि वादी ने किराया करार की प्रति पेश की थी, जिसे प्रतिवादी ने अपने साक्ष्य के साथ-साथ अभिवचनो में भी अस्वीकार कर दिया था। अपीलार्थी ने दलील दी कि चूंकि उक्त किराया करार अभिलेख पर साबित नहीं हुआ है, इसलिए विचारण न्यायालय ने इस पर भरोसा करके तथा वाद पर निर्णय देने में त्रुटि की है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 03.11.2018 के आक्षेपित निर्णय के तहत उक्त अपील को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि पक्षकारों एवं प्रतिवादी के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध को स्वीकार किया गया है, उनकी अपील में कहीं भी इस बात से इनकार नहीं किया गया कि किराया रु. 4,000/- से कम था और किरायेदारी, वास्तव में, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 ('डीआरसी अधिनियम') के अंतर्गत आता है।

3.2. प्रतिवादी ने उपरोक्त निष्कर्षों से व्यथित होकर, यह दूसरी अपील दायर की, जिसमें इस न्यायालय की पूर्ववर्ती न्यायपीठ ने दिनांक 07.12.2018 को अपीलार्थी की प्रारंभिक प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद, कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए थे:

क्या तत्काल मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में, दस्तावेज़ चिह्न-क अर्थात् कथित पट्टा करार जिसे दिनांक 01.08.2007 को निष्पादित किया गया है, पर विद्वान विचारण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय द्वारा त्रुटि

पर भरोसा जताया है तथा क्या निष्कर्ष इस प्रकार हैं उसके आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय दोनों अनुचित हैं?

पक्षकारों की ओर से अधिवक्तागण की प्रस्तुतियाँ

4. अपीलार्थी अर्थात् प्रतिवादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि विचारण न्यायालयों ने पैराग्राफ सं. 2 में प्रतिवादी द्वारा की गई स्वीकारोक्ति को समझने में त्रुटि की है। वादपत्र के पैराग्राफ सं. 2 के गुणागुण के आधार पर उत्तर देते हुए लिखित कथन में उन्होंने कहा कि बेशक, प्रतिवादी ने किराया करार के निष्पादन को स्वीकार किया, हालांकि, उक्त किराया करार की विषय-वस्तु को स्वीकार नहीं किया था। उन्होंने कहा कि पैराग्राफ सं. 2 के उक्त उत्तर में प्रतिवादी ने विशेष रूप से अनुरोध किया था कि किराया पक्षकारों के बीच पारस्परिक रूप से रु. 2,000/- प्रति माह तय किया गया था। इसलिए, उन्होंने कहा कि लिखित कथन में किराया करार के निष्पादन की स्वीकृति पक्षकारों के बीच सहमत मासिक किराए के संबंध में विचारण न्यायालयों के निष्कर्ष का आधार नहीं बन सकता है।

4.1. उन्होंने कहा कि किराया करार की दूसरी प्रति वादी द्वारा चिह्न-क के रूप में साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत की गई थी। उन्होंने कहा कि वर्तमान मामले के तथ्यों में अग्रणी द्वितीयक साक्ष्य के लिए तथ्यात्मक आधार संतुष्ट नहीं किया गया है। उन्होंने कहा कि यह आरोप कि प्रतिवादी के पास इस किराया करार की मूल प्रति की है, पहली बार वादी के साक्ष्य शपथ-पत्र में पेश किया गया था। उन्होंने कहा

कि सि.प्र.सं. के आदेश XII नियम 8 के तहत वादी द्वारा जारी दिनांक 05.08.2017 का नोटिस साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 65 की विषय-वस्तु को संतुष्ट करने के लिए पर्याप्त नहीं है।

4.2. उन्होंने कहा कि इसके विपरीत किराया करार जाली व मनगढ़ंत है इस कारण से कि उक्त करार की तैयारी के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टाम्प पेपर यह इंगित करता है कि इसे दिनांक 10.06.2008 को खरीदा गया था, जबकि, किराया करार कथित तौर पर दिनांक 01.08.2007 को निष्पादित किया गया था।

4.3. उन्होंने कहा कि चूंकि अभियोक्ता मूलभूत साक्ष्य देने में विफल रहा है यह साबित करने के लिए कि किराया समझौता मूल की एक वास्तविक प्रति है, उक्त साक्ष्य में समझौता अस्वीकार्य था। वह सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों **वि.प्र. के माध्यम से एच. सिद्दीकी (मृतक) बनाम ए. रामलिंगम** और **यू. श्री बनाम यू. श्रीनिवास** पर भरोसा करते हैं।

5. जवाब में, प्रत्यर्थी अर्थात् वादी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि पूरे लिखित कथन में, प्रतिवादी ने किराया करार पर विवाद या इनकार नहीं किया है। उन्होंने कहा कि, वास्तव में, प्रतिवादी ने लिखित बयान के गुणागुण के आधार पर पैराग्राफ सं. 2 के उत्तर में उक्त करार को स्वीकार किया है।

5.1. उन्होंने कहा कि न तो मुद्दों को तैयार करने के समय और न ही साक्ष्य दर्ज करने के दौरान, वादी द्वारा प्रस्तुत किराया करार की सत्यता को कोई चुनौती दी गई थी। इसलिए, उन्होंने कहा कि अभिवचनों एवं साक्ष्यों के अनुसार स्वीकृत स्थिति यह है कि वादी द्वारा चिह्न-क के रूप में दायर किया गया किराया करार, वास्तव में, उसके मूल की असली प्रति थी।

5.2. उन्होंने कहा कि वादी सं. 1, जिसने अभि.सा.-1 के रूप में स्वयं की जांच की थी, दिनांक 16.08.2017 को प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा विस्तार से प्रतिपरीक्षा की गई थी, हालांकि, प्रतिपरीक्षा के दौरान किराया करार की सत्यता के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। उन्होंने कहा कि चिह्न-क के रूप में दायर किराया करार की विषय-वस्तु की सत्यता के संबंध में वादी सं. 1 से प्रतिपरीक्षा नहीं की गई थी। उन्होंने कहा कि इसके विपरीत प्रतिवादी द्वारा साक्षी को दिया गया सुझाव सकारात्मक था तथा उक्त सुझाव के उत्तर में दर्ज है कि किराया करार निष्पादित किया गया था एवं किराया रु. 4,000/- प्रति माह आरक्षित था।

5.3. उन्होंने कहा कि प्रतिवादी ने दिनांक 26.09.2017 को अपना साक्ष्य शपथपत्र दायर किया (प्र. प्र.सा.-1/क) तथा इसकी जांच प्र.सा.-1 के रूप में की गई। उन्होंने कहा कि अपने साक्ष्य शपथपत्र में, प्रतिवादी ने वादी द्वारा प्रस्तुत किराया करार के अस्तित्व एवं सत्यता पर विवाद नहीं किया है।

5.4. उन्होंने कहा कि वादी ने दिनांक 16.08.2017 को विचारण न्यायालय के समक्ष सुनवाई हेतु मूल किराया करार प्रस्तुत करने के लिए प्रतिवादी को सि.प्र.सं. के आदेश XII नियम 8 (प्रदर्श अभि.सा.-1/6) के तहत दिनांक 05.08.2017 को विधिवत नोटिस दिया। हालांकि, उन्होंने कहा कि प्रतिवादी दिनांक 16.08.2017 को किराया करार की मूल प्रति प्रस्तुत करने में विफल रहा है। उन्होंने कहा कि वादी सं. 1, जो अभि.सा.-1 के रूप में पेश हुआ था, दिनांक 16.08.2017 को प्रतिपरीक्षा की गई थी, उसने उपरोक्त नोटिस को प्रदर्श अभि.सा. 1/6 के रूप में पेश किया तथा रसीद को प्रदर्श अभि.सा. के रूप में भेजा। उन्होंने कहा कि दिनांक 05.08.2017 को नोटिस जारी करने और तामील करने के संबंध में वादी की कोई प्रतिपरीक्षा नहीं हुई।

5.5. उन्होंने कहा कि प्रतिवादी द्वारा भरोसा किए गए सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं क्योंकि किराया करार की विषय-वस्तु को प्रतिवादी ने अपने अभिवचनों या अपने साक्ष्य में अस्वीकार नहीं किया है।

निष्कर्ष एवं विश्लेषण

6. इस न्यायालय ने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुतियों पर विचार किया तथा अभिलेख का अवलोकन किया।

7. स्वीकृत और निर्विवाद तथ्य इस प्रकार हैं:

- (i) वादी वाद संपत्ति का मालिक है। उक्त वाद संपत्ति दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा वादी को दिनांक 28.11.2001 को आवंटित की गई थी तथा पंजीकृत हस्तांतरण विलेख दिनांक 06.06.2003 को उनके पक्ष में निष्पादित किया गया था (प्र. अभि.सा.-1/1)
- (ii) वादी ने वाद की संपत्ति प्रतिवादी को दे दी है तथा पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का संबंध स्थापित है। इस प्रकार, बेदखली का आदेश पारित करने की पहली शर्त पूरी होती है।
- (iii) पक्षकारों के बीच विवाद उत्पन्न हुआ तथा प्रतिवादी-किरायेदार ने किरायेदारी को स्वीकार करते हुए दिनांक 15.10.2016 (प्र. अभि.सा.-1/4) को एक नोटिस जारी किया, हालांकि, वादी से उचित विधिक प्रक्रिया का पालन करने के अलावा उसके भौतिक कब्जे में हस्तक्षेप न करने का आह्वान किया।
- (iv) वादी ने नोटिस दिनांक 15.10.2016 में उठाए गए मुद्दों का विरोध करते हुए दिनांक 24.10.2016 (प्र. अभि.सा.-1/6) को एक उत्तर-नोटिस जारी किया। इस उत्तर नोटिस द्वारा, वादी ने किरायेदारी समाप्त कर दी तथा प्रतिवादी-किरायेदार से परिसर खाली करने एवं बकाया किराए का भुगतान करने के लिये कहा। विचारण न्यायालय ने कहा कि **नोपनी इन्वेस्टमेंट प्राइवेट लिमिटेड बनाम संतोख सिंह (एचयूएफ)** में इस न्यायालय के निर्णय

को ध्यान में रखते हुये संपत्ति-अंतरण अधिनियम, 1882 के तहत मकान मालिक द्वारा बेदखली हेतु वाद दायर करना, किरायेदार को छोड़ने का नोटिस है। इसलिए, दिनांक 24.10.2016 के उत्तर नोटिस के साथ-साथ वाद दायर करने के माध्यम से किरायेदारी को वैध रूप से समाप्त कर दिया गया। अतः बेदखली का आदेश पारित करने की दूसरी शर्त भी पूरी होती है।

8. अपने अभिवचनों में, प्रतिवादी ने किरायेदारी की समाप्ति तथा मासिक किराए की दर के संबंध में विवाद उठाए थे। किरायेदारी की समाप्ति का मुद्दा प्रतिवादी के खिलाफ रखा गया था तथा उक्त निष्कर्ष पर वर्तमान द्वितीय अपील में चुनौती नहीं दी गई थी। अतः समाप्ति के मुद्दा ने अंतिमता प्राप्त की है।

9. प्रतिवादी ने लिखित कथन में यह तर्क दिया कि वाद संपत्ति का करार किराया रु.2,000/- प्रति माह था तथा इसलिए, किरायेदारी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 ('डीआरसी अधिनियम') के तहत संरक्षित है।

10. इस दूसरी अपील में, प्रतिवादी ने नीचे दिए गए न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों पर विवाद किया है कि आरक्षित किराया रु. 4,000/- प्रति माह था तथा इसलिए, किरायेदारी डीआरसी अधिनियम के तहत संरक्षित नहीं है। प्रतिवादी ने तर्क दिया है कि किरायेदारी के तहत आरक्षित किराया रु. 2,000/- प्रति माह था

तथा उक्त तथ्य को साबित करने के लिए, प्रतिवादी ने पूरी तरह से अपनी मौखिक साक्ष्य पर भरोसा किया है। प्रतिवादी ने रु. 2,000/- प्रति माह किराए के भुगतान को साबित करने के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किये हैं।

10.1. वास्तव में, प्रतिवादी ने रु. 2,000/- प्रति माह पर किराया निर्धारित करने के औचित्य का अनुरोध किया, इस आशय यह है कि चूंकि उसने कथित तौर पर वाद संपत्ति को पुनः साज सज्जा करने हेतु रु. 5 लाख खर्च किए थे, तथा पक्षकारों ने (कम) तय करने हेतु पारस्परिक रूप से सहमति व्यक्त की थी मासिक किराया रु. 2,000/- प्रति माह ताकि रु. 5 लाख के उक्त व्यय को समायोजित किया जा सके। यह माना जाता है कि प्रतिवादी, रु. 5 लाख के कथित खर्च को साबित करने के लिए कोई भी साक्ष्य, दस्तावेज या अन्यथा कुछ भी पेश करने में विफल रहा। इसलिए, विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी अपने अभिवचनों को साबित करने में असमर्थ रहा कि किराए की दर रु. 2,000/- प्रति माह तय की गई थी। 5 लाख रु. के कथित खर्च को नकारने वाले विचारण न्यायालय के उक्त निष्कर्ष पर प्रतिवादी द्वारा न तो पहली अपील में चुनौती दी गयी थी और न ही इस न्यायालय के समक्ष चुनौती की गयी थी तथा इसलिए, उक्त निष्कर्ष अंतिम रूप में पहुंच गया है। विचारण न्यायालय के दिनांक 19.03.2018 के निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

“12.4 डीआरसी अधिनियम की धारा-3 के अनुसार, एक किरायेदारी जहां मासिक किराया रु. 3500/- से कम है, संरक्षित किरायेदारी है तथा बेदखली की मांग केवल एक ही आधार पर की जा सकती है जैसा कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत उल्लिखित है। निर्णयनिर्णयन हेतु, चाहे डीआरसी अधिनियम के तहत संरक्षित है, मासिक किराए की मात्रा की जाँच की जानी चाहिये।

12.5 उपरोक्त मुद्दे को साबित करने के लिये सबूत का भार वादी पर था। यह वादी का मामला है कि वाद संपत्ति का मासिक किराया है रु.4000/- प्रति माह है तथा इस प्रकार किरायेदारी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के तहत संरक्षित नहीं है। दूसरी ओर, प्रतिवादी ने तर्क दिया कि वाद संपत्ति का किराया रु 2000/- प्रति माह है तथा इस वाद संपत्ति दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित है एवं तदनुसार, यह न्यायालय वर्तमान वाद पर विचारण चलाने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं रखती है।

12.6 इस मामले को साबित आदेश के लिए वादी ने दिनांक 01.08.2007, चिह्न-क, को पट्टा करार के अभिलेख पर रखा है। वादी के अनुसार, उक्त किराया करार को वर्ष 2007 में निष्पादित किया गया था जबकि वाद संपत्ति वर्ष 2004 में किराये पर दी गयी थी, उक्त किराया करार के अनुसार, मासिक किराया रु 4000/- था।

12.7 प्रतिवादी के अनुसार, वाद संपत्ति वादी द्वारा इस समझौते के तहत किराए पर दी गई थी, कि 5 लाख रु. जोकि प्रतिवादी द्वारा उक्त संपत्ति पर खर्च किये गये थे, वह मासिक किराये में समायोजित कर दिये जाएंगे।

12.8 उक्त समायोजन का किराया या उक्त 5 लाख रुपये के खर्च के भार को साबित करने का भार प्रतिवादी पर था, जबकि उक्त प्रभाव में, प्रतिवादी द्वारा कोई भी साक्ष्य, दस्तावेज या कोई सबूत अभिलेख पर नहीं रखा गया

हैं तदनुसार. में प्रतिवादी के उक्त प्रकथन पर विश्वास न करने के लिए बाध्य हूँ।”

(जोर दिया गया)

इसलिए, प्रतिवादी स्पष्ट रूप से अपने अभिवचन के संबंध में सबूत के भार का निर्वहन करने में विफल रहा कि मासिक किराए की मात्रा रु. 2,000/- प्रति माह तय की गई थी, क्योंकि उसने कथित तौर पर रु. 5 लाख का खर्च उठाया था। प्रति माह रु. 2,000 की रसीद या निविदा को साबित करने के लिए कोई भी सबूत पेश नहीं किया गया।

11. दूसरी ओर, वादी ने वादपत्र के साथ, सबसे पहले, किराया करार दिनांक 01.08.2007 (चिह्न-क) की तीन (3) पृष्ठों की एक प्रति प्रस्तुत की, जिस पर यहां पक्षकारों द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए गए हैं अर्थात्, प्रत्येक पृष्ठ पर वादी सं. 1 और प्रतिवादी द्वारा हस्ताक्षर किये गये हैं। उक्त किराया करार सि.प्र.सं. के आदेश VI नियम 9 के अनुरूप वादपत्र के पैराग्राफ 2 में विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया था। प्रतिवादी ने अपने लिखित कथन में वादपत्र के पैराग्राफ सं. 2 का उत्तर देते हुए उक्त किराया करार के अस्तित्व एवं निष्पादन पर कोई विवाद नहीं किया। इसलिए, सि.प्र.सं. के आदेश VIII नियम 3 व 5 के साथ-साथ भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 ('अधिनियम 1872') के प्रासंगिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये, अधीनस्थ न्यायालयों ने उचित निष्कर्ष दिया है कि वादपत्र के साथ

दायर किराया करार की प्रति प्रतिवादी द्वारा स्वीकार की गयी। वादी एवं लिखित बयान में प्रासंगिक अभिवचन यहां नीचे दिये गये हैं:

वादपत्र	लिखित कथन
<p>यह कि वादी ने वाद संपत्ति प्रतिवादी को वर्ष 2004 में बिजली एवं पानी के शुल्क को छोड़कर रु. 4000/- (चार हजार रुपये मात्र) प्रति माह की दर पर किराए पर दे दी थी। किरायेदारी का समय-समय पर नवीनीकरण किया जाता रहा है। यहां यह बताना प्रासंगिक होगा कि इस संबंध में वादी संख्या 1 एवं प्रतिवादी के बीच दिनांक 01-08-2007 को एक करार भी निष्पादित किया गया था।</p>	<p>2. यह कि वादपत्र के पैरा सं. 2 की विषय-वस्तु त्रुटिपूर्ण है तथा अस्वीकार की गई है। किराया करार के संबंध में बाकी सामग्री अभिलेख का विषय है। हालाँकि, यह प्रस्तुत किया गया है कि किराया सभी शुल्कों को छोड़कर, 2000/- रुपये प्रति माह की दर से पक्षकारों के बीच आपसी सहमति से तय किया गया था। आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभिक आपत्तियों में किए गए प्रस्तुतीकरण को इस पैरा के अभिन्न हिस्से के रूप में पढ़ा जाना चाहिए क्योंकि संक्षिप्तता के लिए एवं पुनरावृत्ति से बचने के लिए उन्हें यहां दोहराया नहीं गया है।</p>

12. दिनांक 17.11.2023 को दायर लिखित प्रस्तुतियों में भी, प्रतिवादी ने स्पष्ट रूप से किराया करार के निष्पादन को स्वीकार किया है। इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्यों में किराया करार का अस्तित्व निर्विवाद है। प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“6. ...यहां यह उल्लेख करना उचित है कि अपीलार्थी ने किराया करार के निष्पादन के संबंध में पैरा 2 की सामग्री को स्वीकार किया है, लेकिन अपीलार्थी ने कहीं भी किराया करार की सामग्री को स्वीकार नहीं किया है। दिनांक 01.08.2007 बल्कि अपीलार्थी

ने विशेष रूप से यह कहकर कथित किराया करार की सामग्री पर विवाद किया है कि पक्षकारों के बीच पारस्परिक रूप से तय किया गया किराया 2,000/- रु है।”

(जोर दिया गया)

13. प्रतिवादी का रुख कि उसने किराए की सामग्री पर विवाद किया लिखित कथन में समझौता एक पश्चातवर्ती विचार है।

14. प्रासंगिक रूप से, प्रतिवादी, जिसने स्वयं को प्र.सा.-1 के रूप में जांचा, ने अपनी मुख्य जांच में किराया समझौते के अस्तित्व या सामग्री पर विवाद नहीं किया। जैसा कि ऊपर बताया गया है, प्रतिवादी ने अपने लिखित कथन में स्पष्ट रूप से किराया समझौते के अस्तित्व एवं निष्पादन को स्वीकार किया था। इस न्यायालय की सुविचारित राय में, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 ('अधिनियम 1872') की धारा 58 व धारा 70 को ध्यान में रखते हुये, यह स्वीकारोक्ति किराया करार को साक्ष्य में स्वीकार करने वाले विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को बरकरार रखने के लिए पर्याप्त है तथा उसी पर भरोसा करते हुए यह माना गया कि किराये की दर रु. 4,000/- प्रति माह थी।

15. वादी ने साक्षी कठघरा में कदम रखा तथा अभि.सा.-1 से पूछताछ की गई। हालाँकि, प्रतिपरीक्षा के अवलोकन से पता चलेगा कि किराया करार के 'अस्तित्व' के संबंध में प्रतिवादी की ओर से साक्षी (अभि.सा.-1) से प्रतिपरीक्षा की गई थी।

प्रतिवादी की प्रतिपरीक्षा का उद्देश्य किराया करार की गैर-मौजूदगी को साबित करना था। यह विचारण न्यायालय के समक्ष उठाया गया बचाव था तथा लिखित बयान के ध्यान में रखते हुये विचारण न्यायालय ने इसे खारिज कर दिया था। विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँची कि वादी ने किराया करार के अस्तित्व को साबित कर दिया है तथा इसलिए, इसकी सामग्री को पढ़कर माना कि किराया रु. 4,000/- प्रति माह था। विचारण न्यायालय का प्रासंगिक निष्कर्ष इस प्रकार है:

“12.13 उपर्युक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, यह ध्यान में रखना चाहिये कि प्रतिवादी ने लिखित किराया करार के दावों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार नहीं किया है तथा विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए सुझावों को भी ध्यान में रखते हुए प्रतिपरीक्षा में प्रतिवादी ने कहा. इस न्यायालय का मानना है कि वादी ने किराये करार के अस्तित्व को सफलतापूर्वक साबित कर दिया है, जिसमें वाद संपत्ति का किराया रु.4000/- प्रति माह दर्शाया गया है।”

(जोर दिया गया)

15.1. किराया करार के 'अस्तित्व' के उक्त बचाव को प्रतिवादी द्वारा छोड़ दिया गया है तथा पहली बार प्रथम अपील में यह तर्क देने की मांग की गई थी कि किराया करार विधि में 'सामग्री' के अनुसार साबित नहीं हुई थी। हालाँकि, उक्त किराया करार की सामग्री के संबंध में प्रतिवादी द्वारा अभि.सा.-1 से कोई प्रतिपरीक्षा नहीं की गई थी।

16. किराया करार के प्रमुख बुनियादी साक्ष्य हेतु मूलभूत तथ्यों की अनुपस्थिति की आपत्ति प्रतिवादी द्वारा पहली अपील के आधार पर पहली बार उठाई गई थी। दिनांक 16 अगस्त, 2017 को जब अभि.सा.-1 द्वारा साक्ष्य के रूप में किराया करार प्रस्तुत किया गया था, तब ऐसी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। प्राथमिक साक्ष्य पेश न करने की आपत्ति साक्ष्य के तरीके की आपत्ति है तथा जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने **आर.वी.ई. वेंकटचला गौंडर बनाम अरुल्मिगु विश्वेसरस्वामी एवं वी.पी. मंदिर व अन्य** में माना था। जब साक्ष्य प्रस्तुत किया जाता है तो इसे उठाना पड़ता है तथा दस्तावेज़ को साक्ष्य में स्वीकार किए जाने के बाद इसे उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इस मामले में, किसी भी स्तर पर उक्त दस्तावेज़ की स्वीकार्यता पर विचारण न्यायालय के समक्ष कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। इसलिए, प्रतिवादी को प्रथम अपील एवं द्वितीय अपील में सबूत के तरीके की इस आपत्ति को उठाने से रोका जाता है।

17. लिखित कथन में अभिवचनों के अवलोकन से यह भी पता चलेगा कि वादी द्वारा वादपत्र के साथ दायर किराया करार के संस्करण पर कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। लिखित कथन के संबंधित पैराग्राफ 2 में प्रतिवादी ने आरोप लगाया कि पक्षकारों के बीच सहमति किराए की दर रु. 2,000/- है, न कि रु. 4,000/- जैसा कि उक्त करार में लिखा गया है। इसलिए, अधिनियम 1872 की धारा 92 के संदर्भ में, प्रतिवादी द्वारा प्रस्तावित बचाव की प्रकृति एक मौखिक करार का

आरोप लगाना था, जो लिखित समझौते की शर्तों के विपरीत है। हालाँकि, प्रतिवादी यह साबित करने में असमर्थ रहा कि कथित मौखिक करार रु. 2,000/- का था तथा इसे विचारण न्यायालय ने उचित रूप से खारिज कर दिया था।

18. प्रतिवादी द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है वे वर्तमान मामले के तथ्यों पर भी लागू नहीं होते हैं। **यू. श्री बनाम यू. श्रीनिवास** (पूर्वोक्त) के मामले में, कथित तौर पर पत्नी द्वारा पिता को लिखे गए पत्र की प्रति पिता से मांगी गई थी, जिन्होंने इसके 'अस्तित्व' पर विवाद किया था। हालाँकि, वर्तमान मामले में, प्रतिवादी ने लिखित कथन के पैराग्राफ सं. 2 में किराया करार के अस्तित्व को स्वीकार किया है। इसी तरह, वर्तमान मामले के विपरीत, **एच. सिद्दीकी** (पूर्वोक्त) में, केवल मुख्तारनामा पर हस्ताक्षर को स्वीकार किया गया था, न कि उसकी सामग्री को स्वीकार किया गया है। **एच. सिद्दीकी** (पूर्वोक्त) मामले में, विचारण न्यायालय ने इस बात की जांच नहीं की कि उक्त मुख्तारनामा की सामग्री का कोई संभावित मूल्य था या नहीं, हालाँकि, वर्तमान मामले में, विचारण न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा किये गये अभिवचनों एवं साक्ष्यों पर विधिवत विचार किया था। प्रतिवादी द्वारा उक्त किराया करार की सामग्री को स्वीकार करने के निष्कर्ष पर पहुंचें। जैसा कि यहां ऊपर बताया गया है, प्रतिवादी ने किराया करार की सामग्री पर विवाद नहीं किया है तथा इसके बजाय अधिनियम 1872 की धारा 92 के प्रावधान (4) के संदर्भ में एक मौखिक करार स्थापित करने की मांग की है।

19. प्रतिवादी ने स्टॉप पेपर पर तिथि एवं किराया करार की तिथि के बेमेल होने के संबंध में याचिका दायर की है। यह बेमेल वादी को नहीं बताया गया, जो प्रतिपरीक्षा के दौरान अभि.सा.-1 के रूप में उपस्थित हुआ था। यह साधारण विधि है कि किसी अभिवचनों पर कोई भी साक्ष्य, जिसे अभिवचनों में सामने नहीं रखा गया है, किसी भी तरह की राहत देने पर विचार नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इस किराया करार के निष्पादन और अस्तित्व को प्रतिवादी ने स्वीकार किया है, तिथि के बेमेल होने का कोई मतलब नहीं है।

20. वादी ने सि.प्र.सं. के आदेश XII नियम 8 के तहत नोटिस जारी किया प्रतिवादी ने दिनांक 05.08.2017 को उसे किराया करार की मूल प्रस्तुत करने के लिए कहा। उक्त नोटिस साक्ष्य प्र.अभि.सा. 1/6 के रूप में स्वीकार किया गया तथा प्रतिवादी को विधिवत तामिल किया गया था प्रतिवादी ने उक्त नोटिस का जवाब नहीं दिया तथा इसके बजाय, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, अभि.सा.-1 से इस आशय की प्रतिपरीक्षा की गई कि पक्षकारों के बीच ऐसा कोई करार निष्पादित नहीं किया गया था, जिसके बाद से प्रतिरक्षा को समाप्त कर दिया गया है। इस पृष्ठभूमि में, किराए करार का अवलोकन स्वयं ही ज्ञानवर्धक है। पट्टा करार जो तीन (3) पन्नों का है, जिसका टंकण किया गया है तथा करार में वादी-मकान मालिक के व्यक्तिगत विवरण के संबंध में केवल पहले परिवर्णन में

रिक्त स्थान हैं। पिता का नाम मकान मालिक तथा उसका आवासीय पता हाथ से लिखा गया है। इसके विपरीत, दूसरा परिवर्णन किरायेदार के सभी व्यक्तिगत विवरणों का विधिवत टंकण किया गया है। पहले अथवा दूसरे परिवर्णन में यह विरोधाभास स्पष्ट रूप से इस बात का प्रमाण देता है कि पक्षकार इस करार का टंकण करने का जिम्मेदार प्रतिवादी अर्थात्, यहाँ किरायेदार था। इस पृष्ठभूमि में स्टाम्प पेपर का एक अवलोकन भी प्रासंगिक है जो दर्ज करता है कि स्टाम्प पेपर प्रतिवादी किरायेदार के अनुरोध पर जारी किया गया था। अतः ये तथ्य वादी के अभिवचनों की पुष्टि करते हैं कि किराया करार का मूल प्रतिवादी किरायेदार की अभिरक्षा में है तथा स्टाम्प पेपर में बेमेलपन एवं करार की तिथि प्रतिवादी के संज्ञान में था, जिसने विचारण के दौरान अभि.सा.-1 के प्रतिपरीक्षा के दौरान बेमेलपन का कोई प्रश्न नहीं उठाया था। इसलिए यह न्यायालय पाता है कि स्टाम्प पेपर तथा किराया करार में बेमेलपन होने का मुद्दा भ्रामक है तथा, न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष पर इसका कोई संबंध नहीं है कि किराया रु.4,000/- प्रति माह तय किया गया था।

21. किराया करार के खंड 1 में लिप्तलेखन, न्यायालय के ई-फाइल में ज़ूम फिचर का उपयोग करने पर यह पता चलता है कि शुरूआती किराये की दर 4,500/- रुपये टंकित थी, जबकि उसकी सहमति रु. 4,000/- पर बनी थी तथा

इसलिये, रु. 4,000/- का लिप्तलेखन प्रतिवादी के रूख के अनुरूप है। प्रतिवादी ने इस संबंध में कोई मुद्दा नहीं उठाया है।

22. ऊपर अभिलिखित निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए दिनांक 01.08.2007 किराया करार की स्वीकार्यता के संबंध में इस न्यायालय कि यह राय है कि अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त की विषय-वस्तु पर उचित रूप से भरोसा किया है किराया करार यह निष्कर्ष निकालने के लिए कि किराये की दर रु.4,000/- प्रति माह सहमत थी तथा इसलिए, उक्त न्यायालयों के निष्कर्ष वादी द्वारा प्रस्तुत किये गये साक्ष्यों के अनुरूप है तथा किसी भी दोषता या अनुचितता से प्रभावित नहीं है। प्रतिवादी ने यह दर्शाने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि मौखिक रूप से किराया रु.2,000/- प्रति माह की कम राशि पर भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की गई। दिनांक 07.12.2018 के आदेश के माध्यम से विरचित विधि के प्रश्न का उत्तर वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादी के खिलाफ दिया है।

23. उपरोक्त टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय ने इस अपील में कोई गुणागुण नहीं पाया है। प्रतिवादी द्वारा उठाया गया प्रतिवाद कि किराये की दर बिना किसी गुणागुण के रु. 2,000/- थी तथा वादी को उसकी संपत्ति से गलत तरीके से वंचित करने के लिए उठाया गया है। तदनुसार, वर्तमान अपील बिना किसी गुणागुण के है तथा इसके खारिज कर किया जाता है।

अंतःकालीन लाभ की दिशा

24. विचारण न्यायालय ने दिनांक 19.03.2018 को निर्णय पारित करते हुये प्रतिवादी को खाली शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने की तिथि तक प्रति माह रु. 4,000/- का अंतःकालीन लाभ देने का निर्देश दिया था। वादी ने मासिक अंतःकालीन लाभ रु. 17,000/- प्रति माह निर्धारित करने की मांग की थी। अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों के बावजूद प्रतिवादी ने किरायेदारी परिसर पर कब्जा जारी रखा है। वर्तमान कार्यवाही में वादी ने दिनांक 25.02.2022 के आदेश में दर्ज किए गए अंतःकालीन लाभ में वृद्धि की मांग की है। वादी ने सि.वि.आ. 10070-71/2022 भी दायर किया है जिसमें दिनांक 17.03.2018 से अंतःकालीन लाभ को रु. 17,000/- तक बढ़ाने की मांग की गई है। वादी ने किराए की उक्त दर को प्रमाणित करने के लिये पंजीकृत किराया करार दिनांक 28.07.2016 की एक प्रति दाखिल की है। किराया करार रोहिणी सेक्टर 11 के उसी इलाके में स्थित एक आवासीय फ्लैट से संबंधित है। इस न्यायालय ने दिनांक 08.11.2023 के आदेश द्वारा निर्देश दिया था कि इस आवेदन में भी आदेश अंतिम निपटान के समय पारित किया जाएगा।

25. पंजीकृत किराया करार दिनांक 28.07.2016 वादी की दलीलों की पुष्टि करता है कि वित्त वर्ष 2016-2017 की अवधि के दौरान किराये की प्रचलित दर रु. 17,000/- प्रति माह थी। प्रथम अपील दिनांक 03.11.2018 को खारिज कर दी

गई थी, हालांकि, समवर्ती निर्णयों के बावजूद प्रतिवादी ने कब्जा बरकरार रखा है। वर्ष 2004 में पक्षकारों के बीच रु. 4,000/- के किराये पर सहमति हुई थी। जैसा कि वादी ने तर्क दिया है मुद्रास्फीति के रुझान तथा दिल्ली शहर में बढ़ती किराए की कीमतों को ध्यान में रखते हुए, वर्ष 2018 में 20 साल बीतने के साथ-साथ किराया निश्चित रूप से रु. 17,000/- प्रति माह तक बढ़ गया होगा।

26. सि.वि.आ. 10070-71/2022 दिनांक 22.02.2022 को दायर किया गया था। प्रतिवादी को आदेश दिनांक 18.05.2022 के माध्यम से अपना उत्तर दाखिल करने का निर्देश दिया गया था, हालांकि, प्रतिवादी ने कोई उत्तर दाखिल नहीं करने का निर्णय किया, जिससे आवेदन की विषय-वस्तु की पुष्टि हुई कि किराये की प्रचलित दर रु. 17,000/- प्रति माह है। इन तथ्यों में, यह आगे निर्देशित किया गया है कि प्रतिवादी दिनांक 01.03.2022 से अर्थात्, उक्त आवेदन दाखिल करने के बाद से वाद संपत्ति का कब्जा सौंपने तक प्रति माह रु.17,000/- की दर से बढ़े हुए अंतःकालीन लाभ का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। यह स्पष्ट किया गया है कि प्रतिवादी दिनांक 01.03.2022 से आगे की अवधि के लिए प्रति माह रु. 4,000/- के भुगतान को समायोजित करने का हकदार होगा।

27. उपरोक्त निर्देशों के साथ सि.वि.आ. 10070-71/2022 के साथ लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटान किया जाता है।

न्या. मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

फरवरी 29, 2024/एए/एमएसएच

(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।