

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय उद्घोषित : 03.04.2024

कि.नि.पु. 671/2019 और सि.वि.अ. 50953/2019 और 18843/2023

नरेंद्र कुमार जैन

.....याचिकाकर्ता

बनाम

हर्ष प्रताप सिओनी और अन्य

.....प्रत्यर्थी

इस मामले में उपस्थित अधिवक्तागण:

याचिकाकर्ता के लिए : श्री संदीप सेठी, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री रोहन जेटली, श्री अक्षय शर्मा, श्री देव प्रताप शाही और सुश्री रिया कुमार, अधिवक्तागण

प्रत्यर्थी के लिए : श्री राजेश यादव, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री रोहन यादव, श्री धनंजय, श्री हरमिंदर सिंह, सुश्री दिशा गुलाटी, श्री करण बाने, श्री विभोर शर्मा और सुश्री अलीशा गाबा, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितास्ता गंजू

[न्यायालय कक्ष में सुनवाई/हाइब्रिड सुनवाई]

निर्णय

न्या. तारा वितास्ता गंजू

विषय - सूची

प्रस्तावना.....	2
संक्षिप्त तथ्य.....	2
प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के तर्क.....	7
याचिकाकर्ता/किरायेदारों के तर्क.....	11
विश्लेषण और निष्कर्ष.....	13
प्रत्यय.....	25

सि.वि.अ.18843/2023 [उपयोग और व्यवसाय शुल्क के भुगतान की मांग करने
वाला आवेदन]

प्रस्तावना:

1. यह प्रत्यर्थी/मकान मालिकों की ओर से दायर आवेदन है जिसमें याचिकाकर्ता/किरायेदारों को प्लॉट नंबर 9 पर लगभग 11 फीट X 44 फीट या 484 वर्ग फुट के दुकान नंबर 9 ए ब्लॉक नंबर 171, सुंदर नगर मार्केट, नई दिल्ली [बाद में "पट्टान्तरित परिसर" के रूप में संदर्भित] वाले परिसर के उपयोग और अधिभोग के शुल्क का भुगतान करने का निर्देश देने की मांग की गई है।

संक्षिप्त तथ्य:

2. पहले संक्षेप में कुछ तथ्यों को निर्धारित करना आवश्यक है जो इस आवेदन के न्यायनिर्णयन के प्रयोजन के लिए प्रासंगिक हैं।
 - 2.1 प्रत्यर्थी/मकान मालिकों ने श्री नरेंद्र कुमार जैन [इसके बाद "मूल किरायेदार" के रूप में संदर्भित] के विरुद्ध 25.04.2012 को एसीजे-सह-सिविल न्यायाधीश-सह-एआरसी (दक्षिण), साकेत न्यायालय, नई दिल्ली, दिल्ली के विद्वत न्यायालय [इसके बाद "विद्वान एआरसी" के रूप में संदर्भित] के समक्ष एक याचिका [इसके बाद "बेदखली याचिका" के रूप में संदर्भित] दायर की। प्रत्यर्थी/मकान मालिकों का यह मामला था कि पट्टे पर दिए गए परिसर को 09.08.1987 को मूल किरायेदार को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए 973.62/- रुपये के मासिक किराये पर दिया गया था। उक्त बेदखली याचिका को मूल किरायेदार द्वारा चुनौती दी गई थी और इस मामले में पूर्ण विचारण हुआ था जहां मूल किरायेदार और प्रत्यर्थी/मकान मालिक भी गवाह के रूप में कठघरे में पेश हुए।
 - 2.2 बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान प्रत्यर्थी/ मकान मालिकों द्वारा एक आवेदन आदेश VI नियम 17 और धारा 151 सीपीसी और दिल्ली किराया नियंत्रण नियम, 1959 के नियम 23 के साथ पठित आदेश ।

नियम 10 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 [इसके बाद "सीपीसी" के रूप में संदर्भित] के अधीन श्री नरेंद्र कुमार जैन के भतीजे, मैसर्स पद्मा जेम्स के मालिक श्री अर्जुन जैन को बेदखली याचिका में पक्षकार के रूप में अभियोजित करने की मांग करते हुए दायर किया गया था उक्त आवेदन में प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों द्वारा यह कहा गया था कि उक्त श्री अर्जुन जैन, पट्टे पर दिए गए परिसर में अवैध उप-किराएदार है। इस आवेदन में उक्त श्री अर्जुन जैन के साथ-साथ मूल किराएदार को भी नोटिस जारी किया गया था।

- 2.3 मूल किरायेदार के साथ-साथ श्री अर्जुन जैन अपने अधिवक्ता के माध्यम से इस आवेदन के उत्तर में उपस्थित हुए, हालांकि कोई उत्तर दायर नहीं किया गया। आवेदन पर विद्वान एआरसी द्वारा सुनवाई की गई और दिनांक 22.12.2014 के आदेश द्वारा यह माना गया कि उक्त श्री अर्जुन जैन वर्तमान याचिका के लिए आवश्यक पक्ष नहीं हैं और उनका हक, यदि कोई हो, तो दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 [इसके बाद "डीआरसी अधिनियम" के रूप में संदर्भित] की धारा 50 (4) के अधीन एक सिविल न्यायालय द्वारा तय किया जाना होगा। डीआरसी अधिनियम की धारा 25 को आधार बनाते हुए, विद्वान एआरसी द्वारा यह माना गया था

कि चूंकि उप-किरायेदार के पास संपत्ति में स्वतंत्र हक/दावा नहीं था, इसलिए मूल किरायेदार अकेले कार्यवाही के लिए आवश्यक पक्ष है।

2.4 विद्वान एआरसी द्वारा पारित दिनांक 22.12.2014 के आदेश का प्रासंगिक उद्धरण नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"11. संपत्ति में प्रत्यक्ष कानूनी हित रखने वाले वैध उप-किरायेदार से भिन्न अन्य व्यक्ति या तो वह हैं जो वैध उप-किरायेदार नहीं हैं या वों हैं जिनके कब्जे को अधिनियम द्वारा संरक्षित नहीं किया गया है। ये व्यक्ति दो प्रकार के हो सकते हैं अर्थात् (क) किरायेदार के माध्यम से दावा करने वाले, और (ख) जिनके पास अपना स्वतंत्र हक है। पूर्वकथित किरायेदार के माध्यम से दावा करते हैं और अधिनियम द्वारा संरक्षित नहीं हैं। इसलिए वे आवश्यक पक्ष नहीं हैं। उनका प्रतिनिधित्व किरायेदार द्वारा किया जाता है जो अकेले एक आवश्यक पक्षकार है। किरायेदार के विरुद्ध पारित आदेश उन पर बाध्यकारी है और धारा 42 और अधिनियम की धारा 25के मुख्य भाग के तहत उनके विरुद्ध निष्पाद्य है। .

12 इस न्यायालय का अधिकार क्षेत्र एक ऐसी कार्यवाही तक सीमित है जो मकान मालिक और किरायेदार के बीच है। ऐसा व्यक्ति, जो इस तरह के संबंध का पक्षकार नहीं है, इस कारण ऐसी कार्यवाही के लिए न तो आवश्यक और ना ही उचित पक्ष है। अधिनियम की धारा 50 की उपधारा (4) के मद्देनजर उसके स्वामित्व का निर्णय सिविल न्यायालय द्वारा किया जाएगा। इसलिए, कथित उप-किरायेदार सिविल

प्रक्रिया संहिता के नियम 10(2) के आदेश 1 के प्रथम भाग के अनुसार आवश्यक पक्ष नहीं है। क्योंकि, या तो वह प्रत्यर्थी पक्ष का हिस्सा है या प्रत्यर्थी की ओर से परिसर पर कब्जे रखे हुए है। अधिनियम द्वारा संरक्षित परिसर में उसका कोई प्रत्यक्ष कानूनी हित नहीं है। न ही न्यायालय के पास सिविल प्रक्रिया संहिता के अंतर्निहित सिद्धांत के दूसरे भाग के तहत उसे शामिल करने का कोई विवेकाधिकार था। क्योंकि यह नहीं कहा जा सकता है कि मामले में मुद्दों के पूर्ण निर्णय के लिए उसकी उपस्थिति आवश्यक है। यदि मकान मालिक ने किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का आदेश प्राप्त किया, तो उप-किरायेदार भी किरायेदार के साथ बाहर जाएगा। इसलिए, उनका संयोजन आदेश 1 नियम 10(2) सिविल प्रक्रिया संहिता में अंतर्निहित सिद्धांत के विपरीत था।

.....

14. तदनुसार, मेरी राय है कि मेसर्स पद्म जेम्स के मालिक अर्जुन जैन वर्तमान कार्यवाही के लिए न तो आवश्यक हैं और न ही उचित पक्ष हैं।

[महत्त्व सन्निविष्ट]

- 2.5 वास्तव में, उक्त आदेश को किसी भी पक्ष द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी।
- 2.6 बेदखली याचिका में अंतिम बहस के दौरान मूल किरायेदार द्वारा उप-किरायेदार का तर्क भी सुना गया। विद्वान एआरसी ने दिनांक 27.05.2019 के अपने आदेश द्वारा [इसके बाद "बेदखली आदेश"] माना

कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) की शर्तें संतुष्ट हैं और मूल किरायेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने का निर्देश देने वाली बेदखली याचिका को अनुमति दी।

- 2.7 आक्षेपित बेदखली आदेश से व्यथित होकर वर्तमान याचिका मूल किरायेदार ने दायर की है। याचिका की पहली सुनवाई पर, 26.11.2019 को, मूल किरायेदार ने किराए पर दिए गए परिसर को खाली करने के निर्देश लेने के लिए समय मांगा। यह इस आधार पर था कि प्रत्यर्थी/मकान मालिकों द्वारा एक वचन दिया गया था कि वे सुनवाई की अगली तिथि तक निष्पादन याचिका दायर नहीं करेंगे। इसके बाद, निर्देश पर, प्रत्यर्थी/मकानमालिकों द्वारा दिया गया बयान बना रहा। इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा पारित दिनांक 26.11.2019 के आदेश का प्रासंगिक उद्धरण नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“...

1. कुछ तर्कों के बाद, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता कुछ समय के लिए निर्देश लेने के लिए प्रार्थना करते हैं कि क्या याचिकाकर्ता परिसर खाली करने के लिए कुछ समय मांगने के लिए तैयार होगा।
2. अनुरोध पर, 19.12.2019 को पुनः सूचित करें।

3. प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता ने आश्वासन दिया कि प्रत्यर्था अगली तिथि पर सुनवाई तक निष्पादन याचिका दायर नहीं करेंगे ...”

[महत्त्व सन्निविष्ट]

2.8 मूल किरायेदार के निधन पर, उसके कानूनी उत्तराधिकारी [इसके बाद संयुक्त रूप से संदर्भित "याचिकाकर्ता/किरायेदार"] को 13.12.2022 को वर्तमान याचिका में पक्षकार के रूप में पक्ष बनाया गया था।

3. इसके बाद, प्रत्यर्था/मकान मालिकों द्वारा उपयोगकर्ता शुल्क के भुगतान के लिए एक आवेदन दायर किया गया था। इस आवेदन में नोटिस इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा 19.04.2023 को जारी किया गया था, जब याचिकाकर्ता/किरायेदारों को आवेदन का उत्तर दाखिल करने का समय दिया गया था।

3.1 याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा दायर उत्तर का सार यह है कि पट्टान्तरित परिसर को मूल किरायेदार द्वारा मूल किरायेदार के भतीजे को किराए पर दे दिया गया है और इसका उपयोग भतीजे, अर्थात् श्री अर्जुन जैन द्वारा मैसर्स पद्मा जेम्स के नाम और शैली में अपना व्यवसाय चलाने के लिए 1989 से आज तक किया जा रहा है। इस प्रकार, यह तर्क दिया जाता है कि श्री अर्जुन जैन पट्टान्तरित परिसर के वैध किरायेदार हैं न कि

याचिकाकर्ता/किरायेदार और पट्टान्तरित परिसर का उपयोग किसी तीसरे पक्ष/श्री अर्जुन जैन द्वारा किया जा रहा है, और याचिकाकर्ता/किरायेदार पट्टान्तरित परिसर के संबंध में उपयोगकर्ता शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं।

3.2 इसके अलावा, याचिकाकर्ता/किराएदारों द्वारा यह आपत्ति उठाई गई कि दायर आवेदन केवल प्रत्यर्थी संख्या 1, जो कि पट्टे पर दिए गए परिसर का भागिक स्वामी है, के हलफनामे द्वारा समर्थित था न कि सभी मालिकों द्वारा और इस प्रकार आवेदन केवल इस आधार पर खारिज किए जाने योग्य है। यह भी तर्क दिया गया है कि चूंकि उप-किराएदार बेदखली की कार्यवाही में एक आवश्यक पक्ष है, इसलिए बेदखली आदेश असमर्थनीय है। इसलिए, वर्तमान आवेदन में मांगे गए स्वरूप की अंतरिम राहत प्रदान नहीं की जा सकती।

3.3 दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण /मकान मालिकों की ओर से यह तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता/किराएदार, यानी मूल किरायेदार विद्वान एआरसी और इस न्यायालय के समक्ष इस मामले पर प्रतिवाद कर रहे हैं, न कि तीसरा पक्ष/उप-किराएदार।

4. शुरू में इस न्यायालय द्वारा अंतरिम संरक्षण अधिवक्ता के बयान के आधार पर दिया गया था। इसके बाद, इस याचिका के निर्णय के लंबित रहने के कारण, बेदखली से अंतरिम संरक्षण आज तक जारी है।
5. हालांकि यह विवादस्पद नहीं है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार दिनांक 27.05.19 को बेदखली आदेश के पारित होने के बाद बिना किसी मुवावजा/मध्यवर्ती लाभ का भुगतान किये पट्टान्तरित परिसर के कब्जे और अधिभोग में हैं।

प्रत्यर्थागण/ मकान मालिकों के तर्क

6. प्रत्यर्थागण /मकान मालिकों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि मूल किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधियों ने पट्टे पर दिए गए परिसर पर कब्जा कर रखा है, जो दक्षिण दिल्ली के आलीशान इलाके सुंदर नगर मार्केट में भूतल पर 484 वर्ग फीट का एक वाणिज्यिक कार्यालय स्थान/दुकान है। यह तर्क दिया गया है कि याचिकाकर्ता/किराएदार पट्टे पर दिए गए परिसर से मेसर्स पद्मा जेम्स के नाम से अपना आभूषण व्यवसाय चला रहे हैं और वर्ष 2012 से प्रत्यर्थागण /मकान मालिकों को बाजार किराया तो दूर, बिना कोई किराया दिए प्रतिदिन कई लाख रुपये की आय कमा रहे हैं।

- 6.1 आगे यह तर्क दिया गया है कि पट्टान्तरित परिसर को मूल किरायेदार द्वारा वर्ष 1987 में पट्टे पर लिया गया था। तत्पश्चात्, बेदखली आदेश पारित किया गया जिसके द्वारा मूल किरायेदार को छह माह के भीतर पट्टान्तरित परिसर को खाली करने का निर्देश दिया गया।
- 6.2 यह माना जाता है कि शुरू में मूल किरायेदार और उसके कानूनी उत्तराधिकारियों के निधन के बाद, याचिकाकर्ता/किरायेदार इस न्यायालय से अंतरिम संरक्षण का लाभ ले रहे हैं। दिनांक 26.11.2019 के आदेश के संदर्भ में, न्यायालय द्वारा यह दर्ज किया गया था कि कुछ तर्कों के बाद, मूल किरायेदार की ओर से पट्टान्तरित परिसर को खाली करने के लिए अतिरिक्त समय पर निर्देश लेने के लिए समय मांगा गया था और जो कहा गया था, उसके आलोक में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा यह आश्वासन दिया गया था कि वे सुनवाई की अगली तिथि तक निष्पादन की कार्यवाही दायर नहीं करेंगे। तथापि, पट्टान्तरित परिसर का खाली कब्जा आज की तिथि तक नहीं सौंपा गया है।
- 6.3 प्रत्यर्थी/मकान मालिकों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि, इसके बाद, याचिकाकर्ता/किरायेदार किसी भी बाजार किराए का भुगतान किए बिना बेदखली आदेश पारित करने के बाद पट्टान्तरित परिसर के निर्बाध कब्जे में हैं।

6.4 प्रत्यर्थीगण /मकान मालिकों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि यद्यपि निष्पादन कार्यवाही प्रत्यर्थीगण /मकान मालिकों द्वारा निष्पादन न्यायालय के समक्ष दायर की गई थी, लेकिन इन कार्यवाहियों के लंबित रहने के कारण, पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा याचिकाकर्ता/किराएदारों के पास है। इस प्रकार याचिकाकर्ता/किराएदार स्थापित कानून के अनुसार बाजार दर पर किराया देने के लिए उत्तरदायी हैं। **आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्रा.) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्रा.) लिमिटेड** में उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को आधार बनाते हुए हुए कहा गया है कि एक बार बेदखली आदेश पारित हो जाने के बाद, किरायेदार को पुनरीक्षण याचिका के अंतिम निपटान तक बाजार दर पर उपयोग और कब्जे का शुल्क देना होगा।

7. अंतरिम उपयोगकर्ता शुल्क के निर्धारण के संबंध में, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने तर्क दिया है कि पट्टे पर दिया गया परिसर शहर के केंद्र में स्थित है और वर्तमान में, क्षेत्र में समान रूप से स्थित कार्यालयों/दुकानों के लिए बाजार किराया लगभग 450/- रुपये और 760/- रुपये प्रति वर्ग फुट/प्रति माह के बीच है।

7.1 इस प्रकार, प्रत्यर्थी/मकान मालिकों ने प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार पट्टे पर लिए गये परिसर के उपयोगकर्ता शुल्क के

लिए प्रत्यर्थी/मकान मालिकों को प्रति माह 2.5 लाख रुपये से 3.5 लाख रुपये की दर से बाजार किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं।

7.2 प्रत्यर्थी/मकान मालिकों ने अपने इस तर्क के समर्थन में उसी बाजार में पट्टान्तरित परिसर के "समान" परिसर के 3 पट्टे विलेख दायर किए हैं कि पट्टान्तरित परिसर का किराया कम से कम रु. 2.5 लाख से 3.5 लाख प्रति माह होना चाहिए। दायर किए गए पट्टा विलेख का प्रासंगिक विवरण नीचे दिया गया है:

1. पट्टा विलेख दिनांकित 13.09.2022

स्वरूप	भूतल
प्रयोग	वाणिज्यिक
क्षेत्रफल	1030 वर्ग फुट का तल क्षेत्रफल
किराया	रु. 5,50,000/- (प्रति माह) @ रु. 533/- प्रति वर्ग फुट
वर्णन/विवरण	दुकान संख्या. 28, भूतल, सुंदर नगर मार्केट, नई दिल्ली।

2. पट्टा विलेख दिनांकित 9.05.2013 [9 वर्ष की पट्टा अवधि]

स्वरूप	भूतल
प्रयोग	वाणिज्यिक
क्षेत्रफल	958 वर्ग फुट का तल क्षेत्रफल
किराया	रु. 7,28,697.50/- (प्रति माह) (से 2019-23) रु. 760/- प्रति वर्ग फुट
वर्णन/विवरण	दुकान संख्या. 29, भूतल, सुंदर नगर मार्केट, नई दिल्ली।

3. पट्टा विलेख दिनांकित 04.06.2014 [9 वर्ष की पट्टा अवधि]

स्वरूप	भूतल और पहली मंजिल
प्रयोग	वाणिज्यिक
क्षेत्रफल	1350 वर्ग फुट।
किराया	रु. 5,54,000/- (प्रति माह) रु. 410/- प्रति वर्ग फुट की दर से
वर्णन/विवरण	दुकान संख्या. 22, भूतल और पहला तल, सुंदर नगर मार्केट, नई दिल्ली।

याचिकाकर्ता/किरायेदारों के तर्क

8. याचिकाकर्ता/किराएदारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस आवेदन पर प्रारंभिक आपत्ति उठाई है। यह तर्क दिया गया है कि पट्टे पर दिया गया परिसर मूल किरायेदार-स्वर्गीय श्री नरेन्द्र कुमार जैन के कानूनी प्रतिनिधियों के कब्जे में नहीं है, इसलिए उन्हें बाजार किराया/मध्यवर्ती लाभ के भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। यह तर्क दिया गया है कि यह प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के ज्ञान में है कि पट्टे पर दिया गया परिसर श्री अर्जुन जैन, मूल किरायेदार के भतीजे द्वारा मेसर्स पद्मा जेम्स के नाम और शैली में अपना व्यवसाय चलाने के लिए 1989 से आज तक उपयोग किया जा रहा है।

8.1 विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता आगे तर्क देते हैं कि उक्त श्री अर्जुन जैन द्वारा उपयोग प्रत्यर्थी/मकान मालिकों द्वारा 16.01.1989 को उप-किरायेदारी के लिए दी गई अनापत्ति/सहमति के आधार पर है और यह कि पट्टे पर दिए गए परिसर 01.04.1989 को श्री अर्जुन जैन को उप-किरायेदारी पर दिया गया था। यह भी कहा गया है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 17 के तहत नोटिस प्रत्यर्थी/मकान मालिकों को 10.04.1989 को उप-किरायेदारी दी गई थी। इस प्रकार, श्री अर्जुन जैन दिवंगत परिसर में वैध उप-किरायेदार हैं।

- 8.2 यह माना जाता है कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि श्री अर्जुन जैन 1989 से एक वैध उप-किरायेदार के रूप में पट्टान्तरित परिसर का उपयोग कर रहे हैं, मूल किरायेदार (मृत होने के कारण) के विरुद्ध कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।
- 8.3 याचिकाकर्ता/किरायेदारों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि **आत्मा राम** मामले के अनुसार, बाजार किराया उस व्यक्ति द्वारा भुगतान किया जाना है जो संपत्ति पर कब्जा रखता है, और वर्तमान मामले में कब्जा श्री अर्जुन जैन के पास है, न कि याचिकाकर्ता/किरायेदारों के पास। इसलिए, याचिकाकर्ता/किरायेदार प्रत्यर्थीगण /मकान मालिकों को उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं।
9. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया है कि प्रत्यर्थीगण/मकानमालिकों द्वारा दायर पट्टे के विलेख नए परिसर के संबंध में हैं जिन्हें बैंकों को किराए पर दिया गया है, जबकि पट्टे पर दिए गए परिसर वास्तव में केवल आधी दुकान है। यह तर्क दिया गया है कि प्रत्यर्थीगण/मकानमालिकों द्वारा आधार बनाए गए पट्टे के विलेख अतिरिक्त सुविधाएं भी प्रदान करते हैं जो बैंकों के लिए आवश्यक हैं और इसलिए, किराया भी बहुत अधिक है।

- 9.1 याचिकाकर्ता/किरायेदार ऐसे पट्टा विलेख को आधार बनाते हैं जो पट्टे पर दिए गए परिसर के आकार के समान हैं और उस परिसर का मासिक किराया प्रति माह 1 लाख रुपये है, यह प्रस्तुत करने के लिए कि बाजार किराया लगभग 1 लाख रुपये होगा, इससे अधिक नहीं। जिस पट्टा विलेख को आधार बनाया गया है, उसका प्रासंगिक विवरण नीचे दिया गया है:

पट्टा विलेख दिनांकित 02.01.2024:

स्वरूप	भूतल और पहली मंजिल
प्रयोग	वाणिज्यिक
क्षेत्रफल	430.5 वर्ग फुट (40 वर्ग मीटर)
किराया	रु. 1,00,000/- (प्रति माह) @ रु. 232.5/- प्रति वर्ग फीट
वर्णन/विवरण	दुकान संख्या. 4, सुंदर नगर बाजार, नई दिल्ली - 110003।

10. प्रत्यर्थागण /मकान मालिकों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने उत्तर में कहा कि याचिकाकर्ता/किराएदारों द्वारा जिस पट्टा विलेख को आधार बनाया गया है, वह एक फर्जी दस्तावेज है, जिसे

याचिकाकर्ता/किराएदारों के परिवार के सदस्यों के बीच निष्पादित किया गया है। यह बताया गया है कि पट्टा विलेख के दोनों पक्ष श्री अर्जुन जैन के रिश्तेदार हैं। उनका तर्क है कि यह दस्तावेज सुनवाई के लिए विशेष रूप से बनाया गया एकतरफा दस्तावेज है, क्योंकि इसे याचिकाकर्ता/किराएदारों द्वारा 02.01.2024 को ही दायर किया गया है, हालांकि यह आवेदन लगभग एक साल पहले दायर किया गया था। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि छोटी दुकानें आमतौर पर अधिक किराए पर मिलती हैं।

- 10.1. यह भी तर्क दिया गया है कि जहां तक उप-किराएदारी की दलील का सवाल है, इस पर विद्वान एआरसी ने 22.12.2014 के आदेश के साथ-साथ विवादित बेदखली आदेश में विचार किया है, जिसमें कहा गया है कि एक अवैध उप-किराएदार को किराएदार के विरुद्ध बेदखली आदेश पारित होने के बाद खाली करना आवश्यक है। यह भी तर्क दिया गया है कि डीआरसी अधिनियम के तहत आवश्यक कोई उचित नोटिस प्रत्यर्थागण /मकान मालिकों को नहीं दिया गया है। इसलिए, उक्त श्री अर्जुन जैन, पट्टे पर दिए गए परिसर के लिए अवैध उप-किराएदार रहते हैं।

विश्लेषण और निष्कर्ष

11. जैसा कि ऊपर बताया गया है, 27.05.2019 को विद्वान एआरसी द्वारा बेदखली आदेश पारित किया गया था, जिसमें मूल किरायेदार को छह महीने के भीतर खाली करने का निर्देश दिया गया था और उसके बाद, मूल किरायेदार और याचिकाकर्ता/किरायेदारों ने खाली किए गए परिसर पर कब्जा कर लिया है और वहां से व्यवसाय जारी रखा है। इस न्यायालय को सूचित किया जाता है कि यद्यपि निष्पादन कार्यवाही दायर की गई है - लेकिन इस याचिका के लंबित रहने और इस न्यायालय द्वारा दिए गए अंतरिम आदेशों के कारण ये अभी भी लंबित हैं।
12. याचिकाकर्ता/किरायेदारों ने अनिवार्य रूप से अंतरिम उपयोगकर्ता शुल्क के भुगतान पर दो आपत्तियां उठाई हैं। पहले उदाहरण में, याचिकाकर्ता/किरायेदारों का कहना है कि उन्हें बाजार किराया या व्यवसाय शुल्क का भुगतान करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, क्योंकि पट्टे पर दिए गए परिसर उप-किरायेदार, श्री अर्जुन जैन के वास्तविक भौतिक कब्जे में है। दूसरे, याचिकाकर्ता/किरायेदारों ने डीआरसी अधिनियम की धारा 17, 18 और 25 को आधार बनाया है कि बेदखली आदेश वैध उप-किरायेदार पर बाध्यकारी नहीं है, क्योंकि वह कार्यवाही के लिए पक्ष नहीं था और इसलिए, कोई उपयोगकर्ता शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं है।

13. डीआरसी अधिनियम की धारा 17 और 18 उन वास्तविक उप-किरायेदारों की सुरक्षा के लिए बनाई गई थी, जिन्होंने ऐसी उप-किरायेदारी के लिए मकान मालिक की सहमति प्राप्त की थी। कानून उन लोगों को डीआरसी अधिनियम के तहत सुरक्षा प्रदान करने से रोकना चाहता था, जिनको इन प्रावधानों में निर्धारित प्रक्रिया का पालन न करके किरायेदार द्वारा शामिल किया गया था।

13.1 डीआरसी अधिनियम की धारा 17 में यह प्रावधान है कि यदि कोई परिसर मकान मालिक की सहमति से किराएदार द्वारा किराए पर दिया जाता है, तो उप- किरायेदारी के सृजन के बारे में मकान मालिक को निर्धारित प्रपत्र में सूचना देना आवश्यक है। यह सूचना उप- किरायेदारी के सृजन के एक महीने के भीतर दी जानी चाहिए। इसी प्रकार, जब ऐसी उप-किराएदारी समाप्त की जाती है, तो उप-किराएदारी की समाप्ति की सूचना भी उसके एक महीने के भीतर दी जानी आवश्यक है। डीआरसी अधिनियम की धारा 17(1) का सार नीचे दिया गया है:

“17. उप-किरायेदारी के सृजन और समाप्ति की सूचना-

(1) जहां, इस अधिनियम के लागू होने के पश्चात, किसी परिसर को मकान मालिक की लिखित पूर्व सहमति से किरायेदार द्वारा पूर्णतः या आंशिक रूप से उप- किराएदारी पर दिया जाता है, वहां किरायेदार या उप-किराएदार, जिसे

परिसर उप- किराएदारी पर दिया गया है, निर्धारित तरीके से, उप-किराए पर देने की तिथि से एक माह के भीतर मकान मालिक को उप- किराएदारी के सृजन की सूचना दे सकता है और ऐसी समाप्ति के एक माह के भीतर ऐसी उप-किराए की समाप्ति की अधिसूचना दे सकता है।”

[महत्त्व सन्निविष्ट]

13.2 इस प्रकार, डीआरसी अधिनियम, उप-किरायेदारी के निर्माण के लिए दो-चरणीय तंत्र प्रदान करता है:

(i) लिखित रूप में मकान मालिक की पूर्व सहमति; और

(ii) डीआरसी अधिनियम के तहत निर्धारित प्रारूप में उप-किराएदारी की तिथि के एक महीने के भीतर उप-किरायेदारी के निर्माण की सूचना

13.3 दूसरी ओर, डीआरसी अधिनियम की धारा 18 की उप-धारा (1) में कहा गया है कि जहां किसी किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का आदेश दिया जाता है, लेकिन उप-किरायेदार के विरुद्ध नहीं, जैसा कि डीआरसी अधिनियम की धारा 17 में संदर्भित है, अगर किरायेदारी जारी रहती है तो उप-किरायेदार को ही मकान मालिक के अधीन और समान नियमों और शर्तों पर सीधे किरायेदार माना जाएगा। हालांकि, यह प्रावधान केवल तभी

लागू होता है जब उप-किरायेदारी के निर्माण का नोटिस मकान मालिक को डीआरसी अधिनियम की धारा 17 (1) में निर्धारित तरीके से भेजा गया हो।

13.4 संदर्भ समझने के लिए, डीआरसी अधिनियम की धारा 18 (1) नीचे दी गई है:

“18. कुछ मामलों में उप-किरायेदार का किरायेदार होना-

(1) जहां किसी परिसर के संबंध में बेदखली का आदेश धारा 14 के तहत किरायेदार के विरुद्ध दिया गया है, लेकिन धारा 17 में निर्दिष्ट उप-किरायेदार के विरुद्ध नहीं दिया गया है और उप-किरायेदारी की सूचना मकान मालिक को दे दी गई है, उप-किरायेदार, आदेश की तिथि से, अपने कब्जे वाले परिसर के संबंध में सीधे मकान मालिक के अधीन किरायेदार माना जाएगा, उन्हीं शर्तों और नियमों पर, जिन पर किरायेदार मकान मालिक से किरायेदारी जारी रहने पर माना जाता।”

[महत्त्व सन्निविष्ट]

14. साथ ही इस स्तर पर डीआरसी अधिनियम की धारा 25 का उल्लेख करना उचित है:

“25. मकान मालिक को खाली कब्जा -

किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहां किसी किरायेदार का हित किसी भी परिसर में किसी

भी कारण से निर्धारित किया जाता है और इस अधिनियम के तहत नियंत्रक द्वारा ऐसे परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश दिया जाता है, तो ऐसा आदेश धारा 18 के उपबंधों के अधीन रहते हुए, ऐसे सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी होना चाहिए जो परिसर के अधिभोग में हैं और ऐसे सभी व्यक्तियों को बेदखल करके इसका खाली कब्जा मकान मालिक को दिया जाए:

बशर्ते कि इस धारा में कुछ भी उन व्यक्तियों पर लागू नहीं होगा जिनके पास ऐसे परिसर पर स्वतंत्र अधिकार हैं।

[महत्त्व सन्निविष्ट]

14.1 उपर्युक्त प्रावधान को सरलता से पढ़ने पर पता चलता है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14 के तहत परिसर से बेदखल करने और कब्जे की वसूली का आदेश ऐसे परिसर में रहने वाले सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी है, जो डीआरसी अधिनियम की धारा 18 के प्रावधानों के अधीन है। डीआरसी अधिनियम की धारा 25 के प्रावधान में कहा गया है कि यह धारा उस स्थिति में लागू नहीं होगी जब किसी व्यक्ति के पास ऐसे परिसर पर स्वतंत्र अधिकार हो।

14.2 माना जाता है कि यह याचिकाकर्ता/किरायेदारों का यह कहना नहीं है और न ही यह मूल किरायेदार का कहना था कि उक्त श्री अर्जुन जैन का पट्टे पर दिए गए परिसर पर स्वतंत्र अधिकार है। इसके अतिरिक्त, ऐसे किसी

व्यक्ति द्वारा डीआरसी अधिनियम की धारा 50(4) के अंतर्गत कोई कार्यवाही दायर नहीं की गई है जो पट्टे पर दिए गए परिसर पर स्वतंत्र अधिकार होने का आरोप लगा रहा हो। इस प्रकार, डीआरसी अधिनियम की धारा 25 का प्रावधान वर्तमान मामले में लागू नहीं होता है।

- 14.3 हालांकि, याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा यह तर्क दिया गया है कि उप-किरायेदार, वैध उप-किरायेदार होने के नाते, "अधिभोग करने वाला" किरायेदार बन गया है और पट्टे पर दिया गया परिसर के अधिकृत कब्जे में है।
15. अभिलेख से पता चलता है कि उप-किरायेदारी का मुद्दा मूल किरायेदार द्वारा विद्वान एआरसी के समक्ष कार्यवाही में उठाया गया था। मूल किरायेदार द्वारा यह कहा गया था कि उक्त श्री अर्जुन जैन मैसर्स पद्मा जेम्स के नाम और शैली के तहत अपने एकमात्र मालिक के रूप में अपना व्यवसाय चला रहे थे और पट्टे पर दिए गए परिसर के वैध उप-किरायेदार हैं।
- 15.1 विद्वान एआरसी के समक्ष पक्षकारों द्वारा दायर दलीलों की समीक्षा से पता चलता है कि विद्वान एआरसी के समक्ष कार्यवाही के दौरान, और इस न्यायालय के समक्ष, प्रत्यर्थी/मकान मालिकों ने कहा है कि श्री अर्जुन जैन

गैरकानूनी उप-किरायेदार हैं। वही हालांकि, याचिकाकर्ता/किरायेदारों का दावा है कि उक्त श्री अर्जुन जैन डीआरसी अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में वैध उप-किरायेदार हैं।

15.2 जैसा कि पूर्वोक्त है, डीआरसी अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा(1) के प्रावधानों के लिए आवश्यक है कि किरायेदार या उप-किरायेदार इस तरह के उप-किरायेदारी के सृजन के एक महीने के भीतर मकान मालिक को नोटिस दे। हालांकि, दिनांक 06.08.2012 की बचाव की अनुमति और विद्वान एआरसी [जो कोर्ट फाइल का हिस्सा है] के समक्ष मूल किरायेदार द्वारा दायर लिखित बयान दिनांक 10.10.2013 दोनों में, यह तर्क दिया गया है कि श्री अर्जुन जैन पट्टे पर दिए गए परिसर में अपना व्यवसाय "1989 से बहुत पहले" चला रहे हैं इसके अलावा, विद्वान प्रशासनिक सुधार आयोग के समक्ष कार्यवाही के दौरान मूल किरायेदार की प्रतिपरीक्षा में, मूल किरायेदार - श्री नरेंद्र जैन द्वारा यह कहा गया है कि श्री अर्जुन जैन दिनांक 10.04.1989 से कम से कम 3 से 4 वर्ष पूर्व पट्टे पर दिए गए परिसर से अपना व्यवसाय चला रहे हैं। इस प्रकार, माना जाता है कि उप-किरायेदारी 1989 से बहुत पहले शुरू की गई थी।

15.3 याचिकाकर्ता/किराएदारों ने डीआरसी अधिनियम की धारा 17 के तहत उप-किराएदारी के नोटिस के रूप में दिनांक 10.04.1989 के नोटिस को

आधार बनाया है [जिसे आगे “नोटिस” कहा जाएगा]। इस नोटिस में कहा गया है कि उप-किराएदारी 01.04.1989 को शुरू हुई है। इस तथ्य को देखते हुए कि मूल किरायेदार के तर्क और साक्ष्य कार्यवाही के दौरान उसका बयान स्पष्ट रूप से कहता है कि उप-किराएदारी “1989 से बहुत पहले” शुरू हुई थी, डीआरसी अधिनियम की धारा 17 के तहत नोटिस भी “1989 से बहुत पहले” दिया जाना चाहिए था। माना जाता है कि मूल किरायेदार या उप-किराएदार द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। वास्तव में, नोटिस में कहा गया है कि किरायेदारी 01.04.1989 को शुरू हुई थी। इसके अलावा, प्रतिवादियों/मकान मालिकों द्वारा इस नोटिस की प्राप्ति भी विवादित है।

- 15.4 **गिरधारी लाल एंड संस बनाम बलबीर नाथ माथुर** (ग) में उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (1) के अंतर्गत यथा निर्धारित दोहरी जांच अनुल्लंघनीय है और नोटिस डीआरसी अधिनियम द्वारा यथा निर्धारित तरीके से दिया जाना चाहिए।

प्रासंगिक उद्धरण नीचे दिया गया है:

“5. दिल्ली किराया नियंत्रण नियम, 1959 के नियम 21 में प्रावधान है कि उप-किरायेदारी के निर्माण या समाप्ति का प्रपत्र ‘ई’ में दिया गया नोटिस धारा 17 के अधीन आवश्यक

है । नियम 22 में यह प्रावधान है कि जब तक अधिनियम द्वारा अन्यथा प्रावधान न किया जाए, किसी व्यक्ति को अधिनियम द्वारा अपेक्षित या अधिकृत कोई नोटिस या सूचना (क) उस व्यक्ति को सौंपकर या (ख) पावती सहित पंजीकृत डाक द्वारा उस व्यक्ति को अग्रेषित करके दी जाएगी। फॉर्म 'ई' में पट्टे पर दिए गए परिसर के पूर्ण विवरण का बयान प्रदान किया जाता है, जैसे कि सड़क, नगरपालिका वार्ड और घर संख्या, किरायेदार और उप-किरायेदार के नाम, सबलेट के भाग का विवरण, उप-किरायेदार द्वारा देय किराया, उपकिरायेदारी के निर्माण की तिथि, आदि।

.....

17. इन व्यापक सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए यदि हम अब दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की ओर अग्रसर होते हैं, तो यह स्पष्ट है कि अधिनियम मुख्य रूप से पट्टे पर दिए गए परिसर से किरायेदारों और उप-किरायेदारों के अनुचित बेदखली को रोकने के लिए और किराए की अनुचित वृद्धि को रोकने के लिए तैयार किया गया है। विशेष रूप से, धारा 17 और 18 का उद्देश्य स्पष्ट रूप से उप-किरायेदारों को बेदखली से बचाना है, जहाँ मकान मालिक मुख्य किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का आदेश प्राप्त करता है। मुख्य किरायेदार के विरुद्ध मकान मालिक द्वारा बेदखली की कार्रवाई में, उप-किरायेदार के पास सामान्य कानून के तहत अपना कोई बचाव नहीं है, भले ही उसे मकान मालिक की सहमति से अधिभोग दिलाया गया हो। उसे किरायेदार के साथ जाना होगा। वह किरायेदार से

बढ़कर और अलग परिसर में रहने का कोई अधिकार नहीं मांग सकता।

22. सामान्य मामलों में अधिनियम के तहत एक उप-किराएदार को अधिनियम के प्रावधानों के तहत राहत तभी मिल सकती है, जब वह धारा 17 में निर्धारित दो शर्तों को पूरा करता है। उप-किराएदारी के सृजन के लिए मकान मालिक द्वारा लिखित में पूर्व सहमति होनी चाहिए और उप-किराएदार द्वारा उप-किराएदारी के सृजन की तिथि से एक महीने के भीतर मकान मालिक को निर्धारित तरीके से सूचना देनी चाहिए। यह केवल तभी संभव है, जब ये दो शर्तें पूरी हों, तभी धारा 18(1) में उल्लिखित परिणाम लागू होंगे। इसलिए, यह नहीं समझा जाना चाहिए कि एक व्यापक नियम के रूप में, ऐसे सभी मामले जहां उप-किरायेदार किसी तरह किरायेदारी से संबंधित किसी संचार से मकान मालिक के हस्ताक्षर प्राप्त कर लेता है, वहाँ धारा की अपेक्षाओं को पूरा करने वाली लिखित सहमति का होना स्वतः ही माना जाए ...।

[महत्त्व सन्निविष्ट]

15.5 डीआरसी अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (1) के तहत "दोहरा परीक्षण" इस प्रकार वर्तमान मामले में पूर्ण नहीं है, क्योंकि नोटिस किरायेदारी के शुरुआत के बारे में ढंग से नहीं बताता है। साथ ही, जैसा कि

पूर्वोक्त है, यहां तक कि इस नोटिस का दिया जाना भी प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों द्वारा विवादित है।

15.6 डीआरसी अधिनियम की धारा 25 में कहा गया है कि बेदखली आदेश उन सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी है जो डीआरसी अधिनियम की धारा 18 के प्रावधानों के अधीन परिसर के अधिभोग में हों। धारा 18 में कहा गया है कि जहां डीआरसी अधिनियम की धारा 17 के तहत निर्धारित प्रारूप में उप-किरायेदारी का नोटिस दिया गया है वहाँ किसी किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का आदेश उप-किरायेदार पर लागू नहीं होगा, जो स्थिति वर्तमान मामले में नहीं है। इस प्रकार, डीआरसी अधिनियम की धारा 25 के संदर्भ में, खाली भौतिक कब्जा न केवल मूल किरायेदार द्वारा बल्कि पट्टे पर दिए गए परिसर के अधिभोग में तीसरे पक्ष/अनधिकृत उप-किरायेदार द्वारा भी सौंपा जाना था।

16. जहां तक याचिकाकर्ता/किरायेदारों की अन्य आपत्ति का संबंध है, यह कथन कि आवेदन केवल पट्टे पर दिए गए परिसर के सहस्वामियों में से एक द्वारा दायर किया गया है, यह स्थापित कानून है कि यदि कोई एक सह-स्वामी अन्य सह-मालिकों के प्रतिनिधि के रूप में कार्य करता है और जब तक कि इसे अन्यथा नहीं साबित नहीं किया जाता है, सह-मालिकों की

सहमती ली हुई मानी जाती है। [*देखें इंडिया अम्ब्रेला मैन्युफैक्चरिंग बनाम भागाबंदेई अग्रवाल (मृत) विधि-शोधकर्ताओं द्वारा*].

- 16.1 किसी भी स्थिति में, वर्तमान आवेदन सभी प्रत्यर्थी/मकानमालिकों द्वारा दायर किया गया है। अतः याचिकाकर्ता/किरायेदार का यह मत बिना किसी गुणावगुण के हैं।
17. ऐसे मामलों में जहां कोई किरायेदार बेदखली आदेश पर रोक लगाने का प्रयास करता है, यह न्यायसंगत और उचित माना गया है कि उच्च न्यायालय उक्त किरायेदार को मकान मालिक को मुआवजा प्रदान करने के लिए निर्देशित करे। यह मुआवजा बेदखली आदेश की देरी या निलंबन के कारण मकान मालिक द्वारा सामना किए जाने वाले संभावित प्रतिकूल प्रभावों का मुकाबला करने का कार्य करता है। यह मत उच्चतम न्यायालय ने 1950 में व्यक्त किया है। यह दृष्टिकोण *मार्टिन एंड हैरिस प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम राजेंद्र मेहता और अन्य* में उच्चतम न्यायालय द्वारा *आत्मा राम* मामले को आधार बनाते हुए व्यक्त किया गया है जो इस प्रकार है:

"17. आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्रा.) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्रा.) लिमिटेड [आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्रा.) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्रा.) लिमिटेड, (2005) 1 एससीसी

705] में इस न्यायालय ने माना कि अपीलीय न्यायालय के पास उचित नियम और शर्तें रखने का अधिकार है, जो उसके विचार में रोक लगाते समय डिक्री के निष्पादन में देरी के कारण होने वाले नुकसान के लिए डिक्रीधारक के मुआवजे के अनुरूप हो। न्यायालय ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों को आधार बनाते हुए कहा कि सक्षम न्यायालय द्वारा बेदखली के लिए डिक्री पारित करने पर, किरायेदार उसी दर पर परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए मध्यवर्ती लाभ या मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी है, जिस दर पर मकान मालिक वर्तमान में परिसर को किराए पर देकर लाभ कमाने में सक्षम हो, यदि किरायेदार परिसर को खाली कर दे। न्यायालय ने स्पष्ट किया है कि अपील, जो कि मुकदमे का हिस्सा हो, के लंबित रहने के कारण, विलय का सिद्धांत किरायेदारी की समाप्ति की तिथि को केवल इस आधार पर स्थगित नहीं कर सकता है कि बेदखली की डिक्री बाद की तिथि में उच्च मंच द्वारा पारित डिक्री में विलय हो गई है।

[महत्त्व सन्निविष्ट]

- 17.1 **आत्मा राम** मामले में उच्चतम न्यायालय ने व्यवस्था दी है कि जब किसी किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का आदेश पारित हो जाता है और किरायेदार उस परिसर पर अपना कब्जा बनाए रखता है, तो ऐसे किरायेदार को उस परिसर के आसपास स्थित समान परिसरों पर लागू बाजार दर पर मकान मालिक को उपयोग और अधिभोग शुल्क का भुगतान करना होगा, जब

तक कि बेदखली के ऐसे आदेश को चुनौती देने वाली याचिका का निपटारा नहीं हो जाता।

17.2 **आत्मा राम** मामले में आगे यह माना गया है कि यह अंतरिम मुआवज़ा न्यायालय के न्यायिक विवेक के आधार पर दिया गया है, ताकि मकान मालिक पर लंबे समय तक चलने वाले मुकदमे के हानिकारक प्रभावों को कम किया जा सके। प्रासंगिक अंश इस प्रकार है:

“9. अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के अतिरिक्त, **पुख्ता सामान्यबोध, न्यायिक अनुभव से प्राप्त मानवीय मामलों और घटनाओं का व्यवहारिक ज्ञान और न्यायिक रूप से ध्यान देने योग्य तथ्य - ये सभी आदेश पारित करते समय और पक्षों के लिए शर्तें तैयार करते समय विवेक के प्रयोग के लिए प्रासंगिक तथ्यों के रूप में उपयोगी सामग्री प्रदान करते हैं।** आखिरकार, ओल्गा टेलिस बनाम बॉम्बे म्यूनिसिपल कॉर्पोरेशन [(1985) 3 एससीसी 545] :एससीसी पृष्ठ 574, पैरा 35) में संविधान पीठ के लिए बोलते हुए मुख्य न्यायाधीश चंद्रचूड़ के शब्दों में:

“**सामान्य ज्ञान जीवन के अनुभवों का एक समूह है, और यह अक्सर विरोधी वादकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत प्रतिद्वंद्वी तथ्यों की तुलना में अधिक भरोसेमंद होता है।**”

[महत्त्व सन्निविष्ट]

17.3. उच्चतम न्यायालय ने *महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य बनाम सुपर मैक्स इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य; समर कापॉरेशन बनाम विजय अनंत गगन एवं अन्य तथा हीरा ट्रेडर्स बनाम कमला जैन* मामलों में भी ऐसा ही दृष्टिकोण अपनाया है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि अंतरिम मुआवजा/उपयोग एवं अधिभोग के शुल्क तय करने में न्यायालय संयम बरतेगा तथा अत्यधिक, काल्पनिक या दंडात्मक राशि तय नहीं करेगा। हालांकि, अपीलीय/संशोधन न्यायालय बेदखली के आदेश पर रोक लगाते हुए परिसर के निरंतर उपयोग के लिए ऐसे मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है तथा मुआवजा उसी किराये की दर पर होगा जिस पर मकान मालिक को वह परिसर किराएदार द्वारा खाली किए जाने के बाद किराए पर देने पर मिलता। यह माना गया है कि मध्यवर्ती लाभ या उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान करने का निर्देश प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा, जिसमें संपत्ति का स्थान और इसका स्वरूप शामिल है कि यह वाणिज्यिक या आवासीय क्षेत्र है या नहीं।

18. इस प्रकार, स्थापित कानूनी सिद्धांत यह है कि एक बार बेदखली का आदेश पारित हो जाने के बाद और उस स्थिति में जहाँ इस तरह का आदेश मकान मालिक द्वारा इसलिए निष्पादित न किया जा सके, क्योंकि

बेदखली आदेश पर रोक लगी हुई है, किरायेदार को ऐसी शर्तों पर रखा जा सकता है जो अपीलीय न्यायालय की राय में कब्जे के आदेश के निष्पादन में देरी के कारण मकान मालिक को हुए नुकसान की उचित भरपाई कर पाए। किरायेदार बाजार में प्रचलित उचित दर पर उपयोग और अधिभोग के लिए मध्यवर्ती लाभ या मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी है।

- 18.1. इस मामले में, याचिकाकर्ता/किराएदारों ने तर्क दिया है कि कब्जे में रहने वाले व्यक्ति, श्री अर्जुन जैन, को ये *मध्यवर्ती लाभ* या अंतरिम मुआवजा देना होगा। यह तर्क अनुचित है। जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, डीआरसी अधिनियम की धारा 17 के प्रावधानों के तहत परिकल्पित दोहरा परीक्षण वर्तमान मामले में उप-किराएदार के सम्बन्ध में पूर्ण नहीं है और उप-किराएदार वैध उप-किराएदार नहीं है जैसा कि डीआरसी अधिनियम में परिकल्पित है।
- 18.2. इसके अलावा, अभिलेख से पता चलता है कि मूल किरायेदार ने वर्तमान संशोधन याचिका दायर की है और उसने ही विद्वान एआरसी के समक्ष बेदखली याचिका का विरोध किया था। माना जाता है कि श्री अर्जुन जैन द्वारा बेदखली आदेश को कोई चुनौती नहीं दी गई है।

18.3. एक और विचार है जिसने इस न्यायालय को विश्वास दिलाया है। मूल किरायेदार ने एआरसी के समक्ष दायर अपने दिनांक 10.10.2013 के लिखित बयान में कहा है कि यह मूल किरायेदार श्री नरेंद्र जैन का व्यवसाय है जिसे उनके भतीजे श्री अर्जुन जैन द्वारा पट्टे पर दिए गए परिसर से चलाया जा रहा है और यह व्यवसाय उनके और उनके परिवार के लिए आय का एकमात्र स्रोत है। इस प्रकार, स्पष्ट रूप से पट्टे पर दिए गए परिसर का लाभ मूल किरायेदार और उसके परिवार के सदस्यों के लिए था जो इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता/किरायेदार हैं। याचिकाकर्ता/किरायेदारों ने शुरू में मामूली किराया देकर और पिछले कई वर्षों से बिना किसी भुगतान के पट्टान्तरित परिसर पर कब्जा जारी रखा है। प्रत्यर्थीगण / मकान मालिक स्पष्ट रूप से न केवल अपनी संपत्ति से वंचित हैं, बल्कि उन्हें 2012 के बाद से इसके उपयोग और कब्जे के लिए कोई मुआवजा नहीं मिला है। ये तथ्य निर्विवाद हैं।

19. वर्तमान मामले के तथ्यों के अनुसार मूल किरायेदार बेदखली याचिका का विरोध कर रहा था जिसे वर्ष 2012 में दायर किया गया था और एक पूर्ण परीक्षण के बाद, विद्वान एआरसी द्वारा डिक्री की गई थी और बेदखली आदेश पारित किया गया था। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता/किरायेदार मूल किरायेदार के कानूनी

प्रतिनिधि हैं, यह न्यायालय यह निर्देश देना उचित समझता है कि इन कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान, याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा अंतरिम मुआवजे का भुगतान नीचे दिए गए तरीके से किया जाएगा।

प्रत्यायोजन

20. यह परिसर सुंदर नगर मार्केट में एक व्यावसायिक संपत्ति/दुकान है, जो एक प्रतिष्ठित और दक्षिण दिल्ली के उन बाजारों में से एक है, जहाँ खुदरा दुकानों के लिए सबसे ज़्यादा किराया है। विवादित परिसर का माप 11 फीट x 44 फीट या 484 वर्ग फीट है, जो भूतल पर है, जिसमें आम बरामदा है। याचिकाकर्ता/किराएदारों द्वारा जिस पट्टा विलेख को आधार बनाया गया है, उसका किराया 232.5 रुपये प्रति वर्ग फीट दिखाया गया है, जबकि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों द्वारा जिस पट्टा विलेख को आधार बनाया गया है, उसका किराया 410 रुपये से 760 रुपये प्रति वर्ग फीट प्रति माह दिखाया गया है।

20.1. जैसा कि ऊपर कहा गया है, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों द्वारा जिन पट्टा विलेखों को आधार बनाया गया है, वे बैंकों के लिए हैं और उनमें कार पार्किंग, सामने खुली जगह, डीजल जनरेटर / उपकरणों की स्थापना के

लिए छत पर जगह जैसी विभिन्न सुविधाएं भी हैं और इसलिए, उच्च किराया होना स्वाभाविक है।

20.2. पट्टे पर दिए गये परिसर का निर्माण पुराना है और पट्टे पर दिए गए परिसर में उपलब्ध सुविधाएं एटीएम/बैंकों को पट्टे पर दिए गए परिसर के बराबर नहीं हैं, जिस पर प्रत्यर्थी/मकान मालिक निर्भर हैं। इसलिए, इन किराए को इस तरह से छूट दी जानी चाहिए। यह आक्षेपित नहीं है कि याचिकाकर्ता/किराएदारों द्वारा 232.5 रुपये प्रति वर्ग फीट पर आधार बनाया गया पट्टा विलेख निश्चित रूप से उन पक्षों के बीच है जो एक-दूसरे से संबंधित हैं और इसलिए, यह स्पष्ट रूप से किराए की रियायती दर पर है।

20.3. उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय 31.03.2024 तक पट्टे पर दिए गए परिसर के लिए अंतरिम मुआवजे/उपयोगकर्ता शुल्क के रूप में 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट किराया तय करना उचित समझता है, जो लगभग 1.7 लाख रुपये प्रति माह है।

21. चूंकि, 27.05.2019 को बेदखली आदेश पारित किया गया था, जिसमें याचिकाकर्ता/किरायेदारों को पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने के लिए छह महीने का समय दिया गया था, इसलिए उस तिथि से अंतरिम

रखरखाव/उपयोगकर्ता शुल्क तय करना भी उचित समझा जाता है। इसलिए, 28.11.2019 से आगे की अवधि के लिए, पक्षों के अधिकारों और विवादों के पूर्वाग्रह के बिना, नीचे दिए गए निर्देशों को पारित किया जा रहा है।

21.1. पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान याचिकाकर्ता/किराएदार प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों को उपयोग एवं अधिभोग शुल्क का भुगतान निम्नलिखित तरीके से करेंगे:

- (i) 28.11.2019 से 31.03.2020 तक की अवधि के लिए उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा प्रति माह 1.7 लाख रुपये की दर से किया जाएगा;
- (ii) 01.04.2020 से 31.03.2022 तक की अवधि के लिए उपयोग और कब्जे के शुल्क [कोविड-19 के लिए छूट] याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा प्रति माह 1 लाख रुपये की दर से भुगतान किया जाएगा;
- (iii) 01.04.2022 से 31.03.2024 तक की अवधि के लिए उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा प्रति माह 1.7 लाख रुपये की दर से किया जाएगा;
- (iv) 01.04.2024 से उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा 375/- रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर

से किया जाएगा, जो प्रत्येक कैलेंडर माह के 7वें दिन या उससे पहले 1,81,500/- रुपये प्रति माह की दर से होगा;

- (v) पैराग्राफ 21.1(i) (ii) और (iii) में निर्धारित उपयोग और कब्जे के शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों को 15.05.2024, 15.07.2024, 15.09.2024 और 15.11.2024 को चार समान किस्तों में किया जाएगा।

22. सभी भुगतान याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा इस न्यायालय की रजिस्ट्री में उपरोक्त पैराग्राफ 21.1 में निर्धारित तरीके से जमा किए जाएंगे। जमा किए गए भुगतानों को इस न्यायालय की रजिस्ट्री द्वारा ब्याज वाली सावधि जमा में परिवर्तित कर दिया जाएगा और इस न्यायालय द्वारा पारित आगे के निर्देशों के अधीन होगा।

23. उपरोक्त पैराग्राफ 21.1 में निर्धारित अंतरिम मुआवजे/उपयोगकर्ता शुल्क के भुगतान के अधीन, वर्तमान याचिका के लंबित रहने के दौरान आक्षेपित आदेश का निष्पादन स्थगित रहेगा।

24. यह जोड़ने की जरूरत नहीं है कि इस घटना में याचिकाकर्ता/किरायेदारों द्वारा उपयोग और कब्जे के शुल्क के भुगतान में कोई चूक होती है, इस न्यायालय द्वारा दी गई अंतरिम सुरक्षा स्वचालित रूप से भंग हो जाएगी।

25. तदनुसार, आवेदन का निपटान किया जाता है।

कि.नि.पु.671/2019 और सि.वि.या.50953/2019 [रोक]

26. 09.04.2024 को रोस्टर बेंच के समक्ष अंतिम तर्कों के लिए सूचीबद्ध।

न्या. तारा वितस्ता गंजू,

अप्रैल 03, 2024/एसए

(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।