

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 01.04.2024

कि.नि.पु. 18/2023

हिमांशु दावर

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री संजीव महाजन और सुश्री शिखा सप्रा,  
अधिवक्ता

बनाम

हेमचंद्र एवं अन्य

.....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री नरेंद्र भंडारी, अधिवक्ता

**कोरम:**

न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

**निर्णय (मौखिक)**

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत लाई गई इस याचिका के माध्यम से, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के दिनांक 31.10.2022 के आदेश का विरोध किया है, जिसके तहत अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत वर्तमान प्रत्यर्थीगण द्वारा दायर बेदखली याचिका को अनुमति दी गई थी, क्योंकि निर्धारित प्रारूप में समन की तामील के बावजूद, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने कार्यवाही का

विरोध करने की अनुमति मांगने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया। वर्तमान कार्यवाही की सूचना पर, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए। मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है और विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के डिजिटल अभिलेख की जांच की है।

2. संक्षेप में कहा जाए तो वर्तमान प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियां इस प्रकार हैं। वर्तमान प्रत्यर्थी स्वयं को दुकान नंबर 158 नामक परिसर का मालिक होने का दावा करते हैं, जो संपत्ति नंबर 155-160, घी मंडी, पहाड़गंज, दिल्ली के भूतल पर स्थित है। उन्होंने वर्तमान याचिकाकर्ता के खिलाफ अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली याचिका दायर की, जिसमें दलील दी गई कि विषयगत परिसर वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए उनके लिए वास्तविक रूप से आवश्यक था। आक्षेपित बेदखली आदेश में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने दर्ज किया कि तीन बार के दौरे के बावजूद, प्रक्रिया सर्वर ने परिसर को बंद पाया, इसलिए उसने विषयगत परिसर के बाहर निर्धारित प्रारूप में समन जोड़ दिया और चूंकि समन की तामील के बावजूद वर्तमान याचिकाकर्ता ने चुनाव लड़ने की अनुमति मांगने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया, इसलिए वर्तमान प्रत्यर्थीगण की दलीलें स्वीकार की जाती हैं, इसलिए वर्तमान याचिकाकर्ता को संबंधित परिसर से बेदखल किया जाना चाहिए।

3. अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत आक्षेपित बेदखली आदेश को चुनौती देते हुए की गई इन कार्यवाहियों में याचिकाकर्ता/किरायेदार

की ओर से उठाया गया मूल तर्क यह है कि निर्धारित प्रारूप में समन की तामील विधिवत नहीं की गई, जबकि माना जाता है कि समन की कथित तामील केवल सामान्य प्रक्रिया के माध्यम से की गई थी, न कि पंजीकृत डाक के माध्यम से, जो कि कानून की आवश्यकता है।

4. बहस के दौरान, याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने मुझे विचारण न्यायालय के अभिलेख से अवगत कराया ताकि यह दिखाया जा सके कि इस मामले में समन की तामील की दोहरी प्रक्रिया नहीं की गई थी। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने आगे बताया कि आक्षेपित निष्कासन आदेश जारी करने के बारे में, याचिकाकर्ता/किरायेदार को वर्तमान प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों द्वारा दायर इसी तरह की प्रकृति की एक अन्य कार्यवाही से पता चला, जिसकी प्रतिलिपि पेपरबुक के पीडीएफ पेज 58 पर रखी गई है। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि स्थापित कानूनी स्थिति के अनुसार, निर्धारित प्रारूप में समन की तामील सामान्य प्रक्रिया के साथ-साथ पंजीकृत डाक के माध्यम से एक साथ की जानी चाहिए, जो वर्तमान मामले में नहीं किया गया था। इसके अलावा, याचिकाकर्ता/किरायेदार की ओर से यह तर्क दिया गया है कि समन की वैध तामील सुनिश्चित करने के लिए प्रक्रिया सर्वर द्वारा पहली बार में समन जोड़ने का सहारा नहीं लिया जा सकता है, खासकर वर्तमान प्रकृति के मामले में जहां कोई गवाह प्रक्रिया सर्वर के समक्ष अपना बयान दर्ज करने के लिए आगे नहीं आया।

5. दूसरी ओर, प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित बेदखली आदेश का समर्थन करते हुए कहा कि निर्धारित प्रारूप में समन की तामील में कोई त्रुटि नहीं थी क्योंकि विषयगत परिसर में बार-बार जाने के बावजूद, प्रक्रिया सर्वर ने परिसर को बंद पाया और उसके पास समन जोड़ने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। इसके अलावा, प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों की ओर से यह तर्क दिया गया है कि चूंकि याचिकाकर्ता/किरायेदार को अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत कार्यवाही के लंबित होने के बारे में पूरी जानकारी थी, इसलिए उसे समय पर आवेदन दायर करके इसमें शामिल होना चाहिए था।

6. विचारण न्यायालय के अभिलेख के अनुसार, बेदखली याचिका 26.07.2022 को विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक की न्यायालय में दर्ज की गई थी और 07 दिनों के भीतर उठाए जाने वाले कदमों पर 01.10.2022 को वापसी योग्य समन जारी करने का निर्देश दिया गया था। पेपरबुक के पीडीएफ पेज 95 पर रखी गई विचारण न्यायालय के 26.07.2022 के ऑर्डरशीट की एक प्रति उस न्यायालय के अहलमद के 26.09.2022 के समर्थन को दर्शाती है, जिसमें कहा गया है कि साधारण तरीके से समन 16.08.2022 को चिपकाकर तामील किए गए थे, लेकिन डाक टिकटों की कमी के कारण पंजीकृत डाक के माध्यम से समन नहीं भेजे गए थे। दूसरे शब्दों में, अभिलेख के अनुसार स्वीकृत स्थिति यह है कि निर्धारित प्रारूप में समन केवल

साधारण प्रक्रिया के माध्यम से भेजे गए थे, न कि पंजीकृत डाक के माध्यम से।

7. इस पहलू पर, इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने अशोक कुमार बनाम पुरुषोत्तम लाल वर्मा, (2016) 233 डीएलटी 761 के मामले में कानूनी स्थिति पर विस्तार से चर्चा की और इस प्रकार माना:

*“11. यह निर्विवाद है कि अधिनियम में दो समवर्ती तरीके निर्धारित किए गए हैं। सवाल यह है कि अगर तामील के दोनों तरीके क्रमिक रूप से न होकर एक साथ किए जाएं, तो इसका क्या प्रभाव होगा? हालांकि इस संबंध में विधायी चुप्पी है, लेकिन इस न्यायालय की राय में, प्रभाव और परिणाम स्पष्ट हैं। तामील के लिए एक विशेष प्रावधान प्रदान करने का उद्देश्य - अधिनियम के इस भाग में, यह सुनिश्चित करना है कि किरायेदार को समन की शीघ्र तामील हो; यह देखते हुए कि प्रक्रिया विशेष है, जिसका उद्देश्य अध्याय में परिकल्पित विवादों के वर्ग का शीघ्र निपटान करना है। विधायिका ने यह सुनिश्चित करना उचित समझा कि पिछले प्रयासों (तामील में, जहां अगर समन की पहली सूचना सामान्य तरीके से तामील नहीं की गई थी, तो न्यायालय पंजीकृत डाक के तहत समन जारी करेगा) को ध्यान में रखते हुए एक साथ दो तरीकों का सहारा लिया जाए, जिससे होने वाली देरी के कारण कार्यवाही अनिवार्य रूप से लंबी हो जाती है। दूसरी व्यवस्था में, तामील के एक तरीके को दूसरे पर प्राथमिकता मिलने का सवाल ही नहीं उठता; अगर समन पहली बार में सामान्य तरीके से तामील किया गया था, तो उसे पर्याप्त माना जाता था। हालांकि, पिछले अनुभव को ध्यान में रखते हुए, जिसमें यदि पहला तरीका असफल रहा, तो दूसरे तरीके- पंजीकृत डाक के माध्यम से- का सहारा लिया गया, जिससे हमेशा देरी होती*

थी, दोनों तरीकों पर जोर दिया गया। इससे, न्यायालय की राय में, इस तथ्य में कोई परिवर्तन नहीं हुआ कि दोनों तरीके "सामान्य" थे, बल्कि यह सुनिश्चित करने के लिए प्रावधान किया गया था कि यदि एक के माध्यम से तामील नहीं की गई, तो कम से कम दूसरे के माध्यम से तो तामील की गई। इसलिए, तामील के दोनों तरीके प्रभावी हैं; यदि दोनों के माध्यम से तामील पूरी की जाती है, तो एक के दूसरे पर प्राथमिकता प्राप्त करने का प्रश्न ही नहीं उठता। विधायी आदेश स्पष्ट है: "नियंत्रक, किरायेदार पर तामील के लिए समन जारी करने के साथ-साथ, पंजीकृत डाक द्वारा समन की तामील करने का भी निर्देश देगा, जिसकी पावती देय होगी।" इसके अलावा, प्रकाशन के माध्यम से समन की तामील अनिवार्य नहीं है, बल्कि नियंत्रक की राय पर निर्भर करती है कि "यदि मामले की परिस्थितियों की आवश्यकता हो।" ये परिस्थितियाँ स्पष्ट रूप से दर्शाती हैं कि पहले दो तरीके अनिवार्य और एक साथ हैं। इसलिए, पहले प्रश्न का उत्तर सकारात्मक रूप से दिया जाना चाहिए; तामील के दोनों तरीकों का एक साथ इस्तेमाल किया जाना चाहिए; एक को दूसरे पर तरजीह नहीं दी जा सकती। न ही किसी को दूसरे तरीके का इंतजार करने के लिए कहा जा सकता है। दोनों को एक साथ आदेशित किया जाना चाहिए। साथ ही, इसका यह मतलब नहीं है कि जब एक तरीका सफल होता है और दूसरा उतना सफल नहीं होता, तो तामील पूरी नहीं होती। दूसरे शब्दों में, दो तरीकों से समन जारी करने की बाध्यता अनिवार्य है; हालांकि अगर एक पूरा हो जाता है और दूसरा पूरा नहीं होता है, तो जिस तरीके से समन तामील किया जाता है, उसके संबंध में तामील पूरी मानी जाती है।

(मेरे द्वारा जोर दिया गया)

8. मैं याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता से पूरी तरह सहमत हूँ कि निर्धारित प्रारूप में समन की तामील वर्तमान मामले में कानून के अनुसार नहीं थी, क्योंकि सामान्य प्रक्रिया के साथ-साथ समन पंजीकृत डाक के माध्यम से जारी नहीं किए गए थे। यह समन के बिना तामील वापस लौटने का मामला नहीं है; यह डाक टिकटों की कमी के कारण पंजीकृत डाक के माध्यम से समन नहीं भेजे जाने का मामला है।

9. इसके अलावा, सामान्य प्रक्रिया के माध्यम से तामील के संबंध में भी, मुझे समन पर प्रक्रिया सर्वर की रिपोर्ट की प्रमाणित प्रतियों के माध्यम से बताया गया है। उक्त रिपोर्टों के अनुसार, प्रक्रिया सर्वर ने दिनांक 04.08.2022, दिनांक 12.08.2022 और दिनांक 16.08.2022 को विषयगत परिसर का दौरा किया, लेकिन उन सभी अवसरों पर परिसर को बंद पाया, इसलिए दिनांक 16.08.2022 को समन जोड़ा। इस पहलू को **श्याम सुंदर वधावन बनाम विवेक आर्य**, (2014) 214 डीएलटी 616 के मामले में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा विस्तृत रूप से निपटाया गया था, जिसमें इस प्रकार कहा गया था:

*17. निष्कर्ष इस प्रकार हैं:-*

*(i) केवल इसलिए कि समन किरायेदार को संबोधित किया गया है लेकिन किसी और द्वारा प्राप्त किया गया है, इसका मतलब यह नहीं है कि ऐसे प्रत्येक मामले में तामील वैध तामील नहीं है, चाहे तामील हो या न हो/अस्वीकार प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है।*

- (ii) यदि समन किरायेदार को संबोधित है, और यदि इसे किरायेदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा प्राप्त किया जाता है, लेकिन किरायेदार की सहमति/या ज्ञान या निर्देश के साथ, तो यह तामील किरायेदार पर की गई तामील के समान ही प्रभावी है। आगे स्पष्टता के लिए, यदि समन किरायेदार के एजेंट को संबोधित है, तो निश्चित रूप से एजेंट के बजाय किरायेदार स्वयं भी इसे प्राप्त कर सकता है, फिर, किरायेदार को संबोधित समन किरायेदार की सहमति या ज्ञान या निर्देश वाले व्यक्ति द्वारा क्यों नहीं प्राप्त किया जा सकता है। एक चेतावनी: जब किरायेदार के अलावा कोई अन्य व्यक्ति समन प्राप्त करता है, तो किरायेदार को उस स्तर पर ऐसी जगह/राज्य में होना चाहिए जहां वह निर्धारित अवधि के भीतर बचाव के लिए अनुमति का आवेदन दायर कर सके।
- (iii) यदि किरायेदार छल-कपट का उपयोग करता है, जिसमें वे मामले भी शामिल हैं जहां उसे अपनी पहचान छुपाने का प्रयास करते पाया गया है, तो न्यायालय किसी विशेष मामले के तथ्यों के आधार पर यह मान सकता है कि समन की तामील/अस्वीकृति हुई है।
- (iv) सीधे तौर पर की गई तामील वैध तामील नहीं है, लेकिन समन प्राप्त करने से इंकार करने के बाद की गई तामील वैध तामील है।
- (v) पंजीकृत डाक द्वारा भेजे गए समन जब किरायेदार द्वारा प्राप्त करने से बचते हैं, तो ऐसी परिस्थितियों में जहां यह स्पष्ट है कि किरायेदार को यह जानकारी है कि उसे पंजीकृत डाक लेख प्राप्त होना चाहिए, लेकिन फिर भी वह नहीं करता है, तथ्यों के अनुसार ऐसा हो सकता है किसी मामले में, यह माना जाएगा कि किरायेदार द्वारा तामील/अस्वीकार की गई है।"



10. अंत में, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता के तर्क पर आते हुए कि चूंकि याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखली याचिका के लंबित होने के बारे में पता था, इसलिए उसे खुद ही कार्यवाही में शामिल होना चाहिए था और ऐसा करने में विफलता उसके लिए जोखिम होगी। यह दर्ज करना पर्याप्त है कि वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही के लंबित होने के बारे में किरायेदार के बारे में जानकारी मात्र से मकान मालिक को कानून के अनुसार निर्धारित प्रारूप में समन की तामील सुनिश्चित करने से मुक्त नहीं किया जा सकता है, ताकि किरायेदार को विचारणीय मुद्दों को उठाते हुए एक प्रभावी आवेदन दायर करने में सक्षम बनाया जा सके और परिणामस्वरूप उसे चुनौती देने की अनुमति मिल सके। अध्याय IIIक अपने आप में एक संहिता है, जिसे अधिनियम में 1976 के संशोधन के माध्यम से शामिल किया गया है, जिसके गंभीर परिणाम हैं, इसलिए इसके तकनीकी पहलुओं का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि वर्तमान मामले में, वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा प्राप्त ज्ञान आक्षेपित बेदखली आदेश पारित करने के बारे में था, न कि बेदखली कार्यवाही के लंबित होने के बारे में था। इसलिए, मैं प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता के साथ इस बिंदु पर सहमत होने में असमर्थ हूँ।

11. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, मैं आक्षेपित बेदखली आदेश को कायम रखने में असमर्थ हूँ, इसलिए इसे रद्द किया जाता है और याचिका को अनुमति दी

जाती है। मामले को कानून के अनुसार आगे बढ़ने के लिए विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के न्यायालय में वापस भेजा जाता है।

12. याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता के अनुरोध के अनुसार, उपयोग एवं अधिभोग शुल्क की वापसी के लिए एक औपचारिक आवेदन दायर किया जाना चाहिए, ताकि इस पहलू पर दूसरे पक्ष की निष्पक्ष सुनवाई सुनिश्चित हो सके।

गिरिश कठपालिया      गिरिश कठपालिया द्वारा डिजिटल रूप से  
हस्ताक्षरित

दिनांक: 2024.04.1

16:38:21 +05'30'

गिरिश कठपालिया, न्या.

1 अप्रैल, 2024/के रूप में

*(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)*

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।