

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 08.05.2024

निर्णय उदघोषित: 13.05.2024

कि.नि.(पु.) 405/2014 एवं सि.वि.आ. 20740/2014 (रोक)

नेम चंद जैन

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री अशोक कुमार छाबड़ा एवं
सुश्री शेफाली गुप्ता, अधिवक्तागण

बनाम

संजय कुमार जैन व अन्य

.....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री एस.के. शर्मा, श्री अविनाश
शर्मा, श्री राहुल शर्मा, श्री तेजस
सिंह एवं सुश्री आकांक्षा कपूर,
अधिवक्तागण

कोरम: न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

निर्णय

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के तहत दायर इस याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत अतिरिक्त किराया नियंत्रक, मध्य जिला, दिल्ली द्वारा पूर्ण गहन विचारण के बाद पारित बेदखली आदेश पर आपत्ति जताई है। नोटिस की

तामील पर, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए।
मैंने दोनों पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

2. संक्षेप में कहा जाए तो वर्तमान याचिका के लिए परिस्थितियां इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थीगण, जो स्वयं को दुकान सं. 897ए (बेसमेंट के साथ), चावड़ी बाजार, दिल्ली (एतद्पश्चात् "विषयगत परिसर") का मालिक होने का दावा करते हैं, ने अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत वर्तमान याचिकाकर्ता के खिलाफ बेदखली याचिका दायर की, जिसमें अभिवचन दिया गया कि वे मेसर्स सागर चंद जैन के नाम से किराए के परिसर सं. 215, चावड़ी बाजार, दिल्ली में कार्ड तथा स्टेशनरी के व्यवसाय में लगे हुए हैं; उसे विषयगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता अपने बच्चों के लिए है क्योंकि उनके पास अन्यत्र कोई उचित वैकल्पिक व्यावसायिक आवास नहीं है; पहले वे संपत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार, दिल्ली की पहली मंजिल एवं ऊपरी मंजिलों का आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग कर रहे थे, लेकिन बाद में वे सैनिक फार्म दिल्ली में एक आवासीय आवास पर चले गए, इसलिए उक्त मंजिलों का उपयोग मालिक श्रीमती सुनीता जैन तथा श्रीमती उषा जैन की अनुमति से गोदाम के रूप में किया जा रहा है जिन्होंने दिनांक 11.03.1974 की वसीयत के आधार पर वहां रहने का अधिकार प्राप्त किया; संपत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार की तीसरी मंजिल पर दो कमरे और बरामदा उनके कब्जे में हैं, लेकिन इसका इस्तेमाल दुकान के रूप में नहीं किया

जा सकता है; उन्हें अपने बेटे शांतनु और तोरण के लिए कार्ड और स्टेशनरी का व्यवसाय करने हेतु तथा अपनी बेटी संजना, जो ललित कला में उपाधि कर रही है, के लिए विषयगत परिसर की आवश्यकता है ताकि वह डिजाइनिंग और शादी के कार्ड का व्यवसाय शुरू कर सके; विषयगत परिसर उनकी आवश्यकता का केवल आंशिक हिस्सा ही पूरा करेगा, इसलिए वे विषयगत परिसर के बगल की दुकानों के किरायेदारों के विरुद्ध भी बेदखली याचिका दायर कर रहे हैं; उनके पिता श्री रमेश चंद जैन, जो उनके साथ व्यवसाय करते थे, का जुलाई 2010 में निधन हो गया; साझेदारी फर्म मेसर्स आरएस जैन एंड कंपनी, कागज और बोर्ड की आपूर्ति हेतु संपत्ति सं. 929, जैन मार्केट, छोटा छिपिवड़ा खुर्द, चावड़ी बाजार, दिल्ली में एक गोदाम कब्जे में है; संपत्ति सं. 929, जैन मार्केट, छोटा छिपिवड़ा खुर्द, चावड़ी बाजार, दिल्ली की कोई भी दुकान वर्तमान प्रत्यर्थीगण या उनके परिवार के सदस्यों में से किसी के कब्जे में नहीं है, क्योंकि सभी दुकानें बहुत पहले ही किराए पर दी जा चुकी हैं; संपत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार, दिल्ली में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल एवं तृतीय तल शामिल हैं; बाद में संपत्ति सं. 896 के भूतल पर दुकानें बनाई गईं तथा उन दुकानों को नगर निगम अधिकारियों द्वारा अलग-अलग 897 से 899 तक क्रमांकित किया गया, जो सभी एक बड़ी संपत्ति सं. 896 का हिस्सा हैं; वर्तमान प्रत्यर्थीगण अपनी दादी की वसीयत दिनांक 11.03.1974 के आधार पर सम्पूर्ण बड़ी सम्पत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार

के साथ-साथ 929, छोटा छिपिवरा खुर्द, चावड़ी बाजार, दिल्ली के मालिक बन गए, जिस वसीयत को प्रोेबेट भी करा लिया गया; वर्तमान याचिकाकर्ता को विषयगत परिसर से बेदखल किया जाना चाहिए, ताकि उसका उपयोग उनके बच्चों की वास्तविक व्यावसायिक आवश्यकताओं के लिए किया जा सके।

2.2. निर्धारित प्रारूप में समन की तामील पर, वर्तमान याचिकाकर्ता ने प्रतिवाद करने हेतु इजाजत मांगने के लिए आवेदन दायर किया, जिसे अस्वीकार कर दिया गया, लेकिन चुनौती दिए जाने पर उक्त आदेश को इस न्यायालय द्वारा प्रतिवाद की अनुमति प्रदान करते हुए अपास्त कर दिया गया।

2.3. तदनुसार, वर्तमान याचिकाकर्ता ने एक लिखित कथन दायर किया, जिसमें बेदखली याचिका की प्रतिवाद का खंडन किया और अभिवचन दिया कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण के बच्चों में से कोई भी कागज के कारोबार को करने में रुचि या अनुभव नहीं रखता है; वर्तमान प्रत्यर्थीगण के पास परिसर सं. ए-87, शिवालिक, मालवीय नगर, नई दिल्ली के अलावा, संपत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार, दिल्ली की पहली और दूसरी मंजिलों तथा संपत्ति सं. 929, चावड़ी बाजार, दिल्ली के भूतल पर पर्याप्त वैकल्पिक आवास हैं; परिसर सं. 897-899, चावड़ी बाजार, दिल्ली 100 वर्ग गज के क्षेत्र में निर्मित है, जिसमें भूतल से तीसरी मंजिल शामिल है तथा यह एक वाणिज्यिक भवन है; परिसर सं. 897-899 की पहली मंजिल पर ढले(कवर) हुये बरामदे वाली चार दुकानें, दूसरी मंजिल पर ढले हुये बरामदे वाली

चार दुकानें तथा तीसरी मंजिल पर ढले हुये बरामदे वाले दो कमरे खाली पड़े हैं और वर्तमान प्रत्यर्थीगण द्वारा उनका उपयोग नहीं किया जा रहा है; परिसर सं. 929, चावड़ी बाजार, दिल्ली में तीन मंजिलों वाला बेसमेंट है, जिसमें से प्रत्येक मंजिल पर कुछ दुकानें खाली पड़ी हैं तथा उनका उपयोग वर्तमान प्रत्यर्थीगण द्वारा नहीं किया जा रहा है; उपलब्धता के बावजूद, वर्तमान प्रत्यर्थीगण खाली परिसर का उपयोग नहीं कर रहे हैं, इसलिए बेदखली याचिका में निर्धारित आवश्यकता *सद्भावनापूर्ण* नहीं है।

2.4. वर्तमान प्रत्यर्थी ने याचिका की विषय-वस्तु की पुष्टि करते हुए आवेदन दायर किया, तथा प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों के आधार पर विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की गई, जिसके परिणामस्वरूप आक्षेपित बेदखली आदेश पारित हुआ। आक्षेपित आदेश के पैराग्राफ 11 से 14 में विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने कथित रूप से वर्तमान प्रत्यर्थीगण के लिए उपलब्ध उपरोक्त वर्णित विभिन्न परिसरों के प्रत्येक भाग से संबंधित अभिवचनों तथा अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य की बारीकी से जांच की तथा निष्कर्ष निकाला कि वे हिस्से या तो उपलब्ध नहीं हैं, क्योंकि वे किराएदारों के कब्जे में हैं या व्यवसाय चलाने के उद्देश्य से उपयुक्त नहीं हैं, जो अपनी बनावट के कारण भूतल पर होने चाहिए। अभिलेख पर मौजूद विषय-वस्तु के विस्तृत विश्लेषण के पश्चात्, विद्वान अतिरिक्त

किराया नियंत्रक ने आक्षेपित बेदखली आदेश के माध्यम से बेदखली याचिका को अनुमति दी।

2.5 अतः, वर्तमान याचिका।

3. अंतिम दलीलों के दौरान, याचिकाकर्ता/किराएदार की ओर से आक्षेपित बेदखली आदेश के विरुद्ध एकमात्र चुनौती यह थी कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण ने अपने पास उपलब्ध परिसर का पूरा विवरण छिपाया है जिसका उपयोग उनके बच्चों के व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है। याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिविरोध किया कि चूंकि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने किरायेदारों के विवरण के साथ अपनी प्रत्येक संपत्ति में दुकानों की संख्या के साथ-साथ माप सहित कुल क्षेत्रफल को छिपाया है, इसलिए उनके द्वारा पेश की गई आवश्यकता को वास्तविकता से परे मानते हुए खारिज किया जाना चाहिए। यह तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने उपलब्ध दुकानों को गोदाम के रूप में गलत तरीके से दर्शाया किया है, इसलिए उस स्थिति तक उनके अभिवचनों को खारिज किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने *खेम चंद बनाम अर्जुन जैन*, 2013 IX एडी (दिल्ली) 89 के मामले में इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ के निर्णय पर भरोसा किया और तर्क दिया कि वैकल्पिक आवास की तर्कसंगतता और उपयुक्तता एक तथ्यात्मक प्रश्न है तथा इसे मामले दर मामले के आधार पर

जांचा जाना चाहिए, न कि यह मान लिया जाना चाहिए कि मकान मालिक ही सबसे अच्छा न्यायाधीश है।

4. इसके विपरीत, प्रत्यर्थागण/जमींदारों के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित बेदखली आदेश का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि वर्तमान याचिका पूरी तरह से गुणागुण से रहित है। प्रत्यर्थागण/जमींदारों के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्क के समर्थन में प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों एवं साक्ष्यों के माध्यम से मुझे बताया कि याचिकाकर्ता/किराएदार का दावा पूरी तरह से अभिलेख के विपरीत है क्योंकि प्रत्यर्थागण/जमींदारों ने उनके पास उपलब्ध प्रत्येक संपत्ति की स्पष्ट रूप से प्रकटीकरण एवं व्याख्या की थी। प्रत्यर्थागण/जमींदारों की ओर से यह तर्क दिया गया कि विषयगत परिसर की स्थल योजना भी साक्ष्य में विधिवत सिद्ध हुई थी तथा प्रतिपरीक्षा में चुनौती नहीं दी गई थी। अपने तर्कों के समर्थन में, प्रत्यर्थागण/जमींदारों के विद्वान अधिवक्ता ने **मोहम्मद सलीम बनाम जहीर अहमद**, 2023 एससीसी ऑनलाइन डेल 1469 के मामले में इस न्यायालय की एक समन्वय न्यायपीठ के निर्णय का हवाला दिया।

5. इस स्तर पर, विधिक स्थिति पर संक्षेप में चर्चा करना उचित होगा, जो अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत अधिकारिता का प्रयोग करते समय उच्च न्यायालय के लिए मार्गदर्शक होना चाहिए।

5.1. वर्ष 1976 में एक संशोधन के माध्यम से, अध्याय IIIक को दिनांक 01.12.1975 से पूर्वव्यापी प्रभाव से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में जोड़ा गया था ताकि बेदखली के दावों से संबंधित संक्षिप्त सुनवाई निर्धारित की जा सके जो मुख्य रूप से उन स्थितियों का निपटान करती है जहाँ मकान मालिक को किराएदार के आवास की वास्तविक आवश्यकता थी। ऐसी एक स्थिति पहले से ही अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के रूप में कानून की किताब में थी तथा ऐसी ही एक और स्थिति को वर्ष 1976 के संशोधन द्वारा धारा 14क के रूप में जोड़ी गयी थी। इसके बाद, वर्ष 1988 में संशोधन ने अधिनियम की धारा 14ख से धारा 14घ के रूप में ऐसी और स्थितियों को जोड़ा गया था। अध्याय IIIक की व्यापक योजना किरायेदार को अधिकार के रूप में उन विशिष्ट स्थितियों की बेदखली कार्यवाही का विरोध करने से रोकती है, जब तक कि किरायेदार नियंत्रक से विरोध करने की अनुमति प्राप्त नहीं करता है; यदि अनुमति अस्वीकार कर दी जाती है, तो बेदखली का आदेश आवश्यक रूप से पालन होगा। पूरा विचार यह है कि मकान मालिक जो ईमानदारी से किराएदार के परिसर की मांग करता है, उसे बेदखली की प्रतीक्षा में लंबे समय तक परेशान नहीं होना चाहिए, लेकिन साथ ही, किरायेदार को किसी भी अन्य सिविल परिणाम की तरह बेदखल नहीं किया जाना चाहिए, बिना उसे ऐसी सिविल कार्यवाही में स्वयं का बचाव करने का प्रभावी अवसर दिए थे। न्यायालय को सावधानीपूर्वक एवं विवेकपूर्ण तरीके से मकान मालिक के संक्षिप्त कार्यवाही के माध्यम से बेदखली

के अधिकार और किरायेदार के किराएदारी जारी रखने के अधिकार के बीच अच्छा संतुलन बनाना होगा।

5.2. उल्लेखनीय रूप से, अधिनियम की धारा 25ख की उपधारा (8) के तहत प्रावधान, धारा 25ख के तहत निर्धारित संक्षिप्त प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित किराएदार परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश की किसी भी अपीलीय जांच पर पूर्ण प्रतिबंध लगाता है। अंतर्निहित सिद्धांत यह था कि किराएदार परिसर की वास्तविक आवश्यकता वाले मकान मालिक को शीघ्र उपाय सुनिश्चित किया जाए। यह भी ध्यान देने योग्य है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) में सीमित तरीके से जांच के दायरे को हटाने के प्रावधान को इस तरह से समझा और प्रयोग किया जाना चाहिए कि यह कुछ विशिष्ट प्रकार के मामलों में शीघ्र उपाय के विधायी उद्देश्य को निराश न करे।

5.3 अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक की सावधानीपूर्वक जांच से पता चलता है कि इसमें विशेष रूप से "संशोधन" शब्द का उपयोग नहीं किया गया है। लेकिन प्रावधान को संपूर्णता से पढ़ने पर पता चलता है कि उक्त परंतुक के तहत प्रदत्त शक्ति एक संशोधन शक्ति है, जो अपीलीय शक्ति से पूरी तरह विलग है, इस अर्थ में कि अपीलीय शक्ति अपीलीय न्यायालय को पूरे मामले की जांच करने और नए निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए पर्याप्त है, जबकि संशोधन शक्ति अधीक्षण और पर्यवेक्षण तक ही सीमित है जिसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है

कि अधीनस्थ न्यायालय और न्यायाधिकरण विधिक सीमाओं के भीतर कार्य करें। सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के विपरीत, जो सिविल मामलों में संशोधन के दायरे का निपटान करती है, अधिनियम की धारा 25ख का परंतुक उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं करता है कि वह जांच के तहत कार्यवाही की नियमितता या अधिनियम की धारा 25ख के तहत संक्षिप्त कार्यवाही में पारित किसी निर्णय या कब्जे की वसूली के आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के संबंध में संतुष्टि की तलाश करे। अधिनियम की धारा 25ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय की संतुष्टि को इस हद तक सीमित करता है कि उसके समक्ष पारित आदेश नियंत्रक द्वारा धारा 25ख के तहत "विधि के अनुसार" पारित किया गया था।

5.4 यह सामान्य सी बात है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक द्वारा उच्च न्यायालय को दी गई पुनरीक्षण शक्ति, विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति की है, उच्च न्यायालय अपीलीय जांच के मापदंडों का प्रयोग करके प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के विचार पर अपना दृष्टिकोण प्रतिस्थापित नहीं कर सकता है तथा उसका स्थान नहीं ले सकता है। उच्च न्यायालय की अधीक्षण भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करने की सीमा तक है। इस प्रकार, वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही में उच्च न्यायालय द्वारा

हस्तक्षेप की गुंजाइश काफी सीमित है तथा उच्च न्यायालय को प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के निर्णय को तब तक बाधित करने का जोखिम नहीं उठाना चाहिए जब तक कि उसे अभिलेख के आधार पर कुछ त्रुटि स्पष्ट न मिले, जिसका अर्थ केवल न्यायनिर्णयन की अनुपस्थिति ही होगा।

5.5 किराया नियंत्रक के अभिलेखों की जांच करते समय यह सुनिश्चित करने के लिए कि आक्षेपित आदेश विधि के अनुसार पारित किया गया था, उच्च न्यायालय को सावधान रहना चाहिए कि वह ऐसी जांच में न उलझ जाए जो अधीक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में बदल दे, जो बदले में विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है। ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय के लिए किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए तथ्य से भिन्न निष्कर्ष पर पहुंचना अनुमेय नहीं है, जब तक कि किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए तथ्य इतने अनुचित न हों कि कोई भी किराया नियंत्रक उपलब्ध सामग्री के आधार पर उन्हें दर्ज न कर सके।

शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता, (1999), 3एससीआर 1260 के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश को इस कसौटी पर परखने के लिए बाध्य है कि क्या यह विधि के अनुसार है तथा यह पता लगाने के सीमित उद्देश्य के लिए है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा प्राप्त निष्कर्ष केवल अनुचित है या ऐसा है जिस पर कोई भी तर्कशील व्यक्ति उपलब्ध विषयगत वस्तु के आधार पर निष्पक्षता से

काम नहीं कर सकता है, जिस पर उच्च न्यायालय मामले की जांच कर सकता है।

6. अधिनियम की धारा 25ख के प्रावधान के तहत इस न्यायालय के विशिष्ट अधिकारिता की उपर्युक्त सीमित रूपरेखा को ध्यान में रखते हुए, मैंने अभिलेख की जांच की है। जैसा कि उपरोक्त विषयगतवस्तु से अनुमान लगाया जा सकता है, पक्षकारों के बीच किरायेदारी के *विधिगत* संबंध तथा विषयगत परिसर में प्रत्यर्थीगण/जमींदारों के स्वामित्व के अस्तित्व का कोई विवाद नहीं है। वर्तमान विवाद का आधार प्रत्यर्थीगण/जमींदारों के पास उपलब्ध वैकल्पिक आवास के आलोक में स्थापित आवश्यकता की *सद्भावना* को चुनौती देने पर टिका है। अभिवचनों में, वर्तमान याचिकाकर्ता ने यह भी कहा कि प्रत्यर्थीगण के बच्चों में से कोई भी कागजी कारोबार करने का अनुभवी या इच्छुक नहीं है। इस न्यायालय के समक्ष अभिवचनों में, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता का मुख्य जोर इस बात पर था कि प्रत्यर्थीगण/जमींदारों ने उनके पास उपलब्ध वैकल्पिक आवास की सीमा को छुपाया है।

7. शुरुआत में, याचिकाकर्ता/किराएदार की ओर से प्रस्तुत प्रस्ताव से कोई असहमति नहीं हो सकती है कि छिपाना और धोखाधड़ी सभी न्यायिक कार्यवाही में त्रुटिपूर्ण है। साथ ही, यह भी सच है कि हर गैर-प्रकटन छिपाना नहीं माना

जाएगा। वर्तमान मामले में, कथित छिपाव यह है कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने अपने स्वामित्व वाली संपत्तियों के विभिन्न हिस्सों के माप के साथ-साथ उस पर रहने वाले किरायेदारों के विवरण का प्रकटीकरण नहीं किया है।

8. मैं याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से सहमत नहीं हो पा रहा हूँ चूँकि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने उक्त संपत्ति के कुछ हिस्सों को दुकानों के बजाय गोदाम घोषित किया है, इसलिए इसे बेदखली याचिका के लिए घातक छिपाव माना जा सकता है। "गोदाम" और "दुकान" शब्द परिसर के उपयोग के भाव हैं। कोई भी बात मकान मालिक को उपलब्ध कमरे को गोदाम या दुकान या कार्यालय या किसी अन्य वैध तरीके से उपयोग करने से नहीं रोकती है।

9. इसका एक और पहलू भी है। विचाराधीन गोदाम संदर्भित संपत्तियों के पहले तथा ऊपरी मंजिलों या भूतल के पीछे की ओर हैं। बेशक वे हिस्से मुख्य सड़क के सामने भूतल पर नहीं हैं, जैसा कि विषयगत परिसरों के विपरीत है, इसलिए व्यावसायिक उद्देश्यों हेतु, इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि पहुँच को ध्यान में रखते हुए, किसी व्यक्ति के लिए व्यावसायिक उद्देश्यों हेतु मुख्य सड़क के सामने भूतल के कमरे का उपयोग करना हमेशा बेहतर होता है। मुख्य सड़क के सामने वाले हिस्सों में भूतल पर, संपत्ति के अन्य हिस्सों की तुलना में ग्राहकों की आवाजाही निश्चित रूप से बहुत अधिक होगी। यदि प्रत्यर्थीगण/मकान

मालिक अपने बच्चों की व्यावसायिक गतिविधियों के उद्देश्य से मुख्य सड़क के सामने भूतल पर स्थित विषयगत परिसर को पसंद करते हैं, तो उनकी *सद्भावना* पर संदेह नहीं किया जा सकता है।

10. जहाँ तक इस तर्क का संबंध है कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के किसी भी बच्चे को कागज़ का कारोबार चलाने का अनुभव नहीं है, तो यह ध्यान देने योग्य बात है कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों का भी यही कारोबार है, इसलिए यह सोचने का कोई कारण नहीं है कि वे अपने बच्चों को इस कारोबार में मार्गदर्शन नहीं देंगे। इसके अलावा, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों में से एक की बेटी, जिसके लाभ हेतु विषयगत परिसर की आवश्यकता है, ने व्यावसायिक योग्यता प्राप्त कर ली है। इसके अलावा, मालवीय नगर के परिसर में प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के बच्चे पहले से ही कागज़ के कारोबार में प्रशिक्षण (इंटरनशिप) कर रहे हैं।

11. प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने बेदखली याचिका के पैराग्राफ 18(क)(V) में स्पष्ट रूप से प्रकट किया है कि परिसर सं. 929, जैन मार्केट, चावड़ी बाजार, दिल्ली में केवल एक कमरा उनकी साझेदारी फर्म मेसर्स आर.एस जैन एंड कंपनी के कब्जे में है तथा इसका प्रयोग कागज़ तथा बोर्ड आदि के गोदाम के रूप में किया जा रहा है, जहां ग्राहकों की पहुंच नहीं है, जबकि शेष कमरे पिछले लंबे समय से अन्य किरायेदारों के कब्जे में हैं। बेदखली याचिका के पैराग्राफ 19 में

प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने संपत्ति सं. 896, चावड़ी बाजार की स्थिति के साथ-साथ उसमें कमरों तथा फर्श के साथ-साथ स्वामित्व के संबंध में विस्तार से वर्णन किया। इसके अलावा, अपने प्रतिवेदन में (पीडीएफ पेज 331 से आगे एलसीआर II में), प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने लिखित कथन अभिवचनों के जवाब में ऐसे प्रत्येक किरायेदार के नाम के साथ-साथ उनके व्यवसाय की प्रकृति का विस्तृत विवरण दिया। इसके अलावा, अपने प्रतिवेदन में, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने प्रत्येक भाग की स्थिति के बारे में स्पष्ट रूप से जवाब दिया जिसका संदर्भ याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अपने लिखित कथन में दिया था। यह बात सामान्य है कि प्रतिवेदन अभिवचनों का हिस्सा नहीं है; लेकिन यह भी उतना ही आम है कि एक बार जब इसे अभिलेख पर लिया जाता है, तो प्रतिवेदन अभिवचनों का हिस्सा बन जाता है, इसलिए इसकी विषय-वस्तु को अनदेखा नहीं किया जा सकता है।

12. संपत्ति सं. ए87, शिवालिक, मालवीय नगर, दिल्ली की से संबंधित प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों तथा साक्ष्यों से प्रकट होने वाली स्थिति यह है कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक तथा उनके बच्चे वहां से कागज का अपना व्यवसाय कर रहे हैं, लेकिन उक्त परिसर प्रत्यर्थीगण की मां के स्वामित्व में है, जबकि उस व्यवसाय में प्रत्यर्थीगण के बच्चों की भूमिका केवल इन प्रशिक्षण के रूप में है, जो काम सीख रहे हैं। यह भी विषयगत नहीं हो सकता है कि चावड़ी बाजार, जहां

विषयगत परिसर स्थित है, कागज के व्यापार के मामले में व्यवसायिक केंद्र है तथा इस संबंध में मालवीय नगर का इतना अधिक व्यावसायिक मूल्य नहीं है। याचिकाकर्ता, किरायेदार होने के नाते, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों से यह अपेक्षा करने का कोई अधिकार नहीं है कि वे अपने बच्चों को विषयगत परिसर की तुलना में शिवालिक, मालवीय नगर परिसर से कागज का व्यवसाय शुरू करने दें।

13. प्रतिद्वंदी अभिवचनों तथा संपत्ति सं. 897-899, चावड़ी बाजार, दिल्ली से संबंधित साक्ष्यों से उभरने वाली स्थिति यह है कि इसमें चार मंजिलें हैं, और भूतल पर विषयगत परिसर सहित चार दुकानें हैं, जिनमें से सभी में किरायेदारों का कब्जा है, इसलिए उनमें से कोई भी खाली नहीं है; उस संपत्ति के भूतल से ऊपर की मंजिलों का उपयोग पहले से ही प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों द्वारा कागज के भंडारण के लिए गोदाम के रूप में किया जा रहा है तथा किसी भी मामले में, वे खुदरा दुकानों के रूप में उपयोग किए जाने के लिए उपयुक्त नहीं हैं। उस संबंध में, यहां तक कि याचिकाकर्ता/किरायेदार के अनुसार, भूतल से ऊपर की मंजिलों पर कमरे बंद पड़े हैं; इससे प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के इस रुख को बल मिलता है कि उन हिस्सों का उपयोग गोदामों के रूप में किया जा रहा है। आक्षेपित आदेश में विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों का विस्तार से अध्ययन किया है तथा यह सही निष्कर्ष निकाला है कि चावड़ी बाजार के संबंधित क्षेत्र में खुदरा व्यापार मुख्य रूप से भूतल से

किया जा रहा है, जबकि ऊपरी मंजिलों का उपयोग आम तौर पर विभिन्न फर्मों के कार्यालयों के रूप में किया जा रहा है।

14. परिसर सं. 929, जैन पेपर मार्केट, चावड़ी बाजार, दिल्ली के संबंध में प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों तथा अभिलेख पर साक्ष्य से उभरती स्थिति यह है कि उक्त परिसर में भूतल पर तेरह दुकानें हैं, जिनमें से एक प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के कब्जे में है तथा वे वहां से मेसर्स आर.एस जैन एंड कंपनी का व्यवसाय चला रहे हैं; शेष बारह दुकानें विभिन्न किरायेदारों के कब्जे में हैं तथा वे मुख्य सड़क पर नहीं, बल्कि एक संकरी गली में स्थित हैं, इसलिए खुदरा व्यापार के लिए उपयुक्त नहीं हैं; जहां तक भूतल से ऊपर की मंजिलों का संबंध है, वे भी विभिन्न किरायेदारों के कब्जे में हैं तथा खुदरा व्यापार के लिए उपयुक्त नहीं हैं।

15. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुये, मैं इस आदेश में कोई भी त्रुटि या विकृति नहीं पाता हूँ, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है तथा इस याचिका के साथ-साथ लंबित आवेदन को खारिज किया जाता है।

गिरिश कठपालिया
(न्यायाधीश)

13 मई, 2024/आरवाई

(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।