दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षितः 05.03.2024
निर्णय उद्घोषित: 14.03.2024

<u>कि.नि.पु. 90/2015 और सि.वि.आ. 3491/2015</u>

सुरिंदर कुमार पवन कुमार द्वारा
श्री सुरिंदर कुमार (चूँकि मृत) वि.शो. ..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री जे.के. भोला, श्री शशांक कुमार, श्री मोहित मित्तल और सुश्री मुस्कान भोला, याचिकाकर्ता के अधिवक्तागण

बनाम

श्री लक्ष्मण दास धनवरिया .....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री आनंद सिंह, अधिवक्ता

कोरमः

न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

<u>न्या., गिरीश कठपालिया,</u>

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत दायर इस याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता/किराएदार ने दिल्ली के तीस हजारी न्यायालय के विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के दिनांक

21.01.2015 के आदेश का विरोध किया है, जिसके अधीन अधिनियम की धारा 14(1)(ङ) के तहत प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा दायर बेदखली याचिका को अनुमति दी गई थी, क्योंकि निर्धारित प्रारूप में समन की तामील के बावजूद याचिकाकर्ता/किराएदार ने कार्यवाही का विरोध करने की अनुमति मांगने के लिए आवेदन दायर न करने का विकल्प चुना। वर्तमान कार्यवाही की सूचना की तामील पर प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति दर्ज कराई। मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

2. संक्षेप में, अभिवचनों और अभिलेखों से प्राप्त प्रासंगिक परिस्थितियाँ निम्नलिखित रूप में हैं। वर्तमान प्रत्यर्थी ने स्वयं को बड़े परिसर संख्या 3506, बीडन पुरा, हरध्यान सिंह रोड, करोल बाग, नई दिल्ली में प्राइवेट संख्या की दुकान क (जिसे आगे "विषयगत परिसर" कहा जाएगा) के संबंध में मालिक और मकान मालिक होने का दावा करते हुए वर्तमान याचिकाकर्ता के विरुद्ध इस आधार पर बेदखली याचिका दायर की कि उसे अपने आवासीय उपयोग और अधिभोग के लिए विषयगत परिसर की वास्तविक रूप से आवश्यकता है। विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने वर्तमान याचिकाकर्ता के प्रति विहित प्रक्रिया के साथ-साथ पंजीकृत डाक द्वारा निर्धारित प्रारूप में समन जारी किया। विहित प्रक्रिया के माध्यम से भेजे गए सम्मन, आदेशिका तामीलकर्ता की दिनांक 29.09.2014, 15.10.2014 और 21.10.2014 की इस रिपोर्ट के साथ वापस आ गए कि दिनांक 29.09.2014 को परिसर बंद

पाया गया था तत्पश्चात् अगली दो तारीखों को वर्तमान याचिकाकर्ता परिसर में नहीं मिला था पंजीकृत डाक से भेजा गया समन नामंजूरी रिपोर्ट के साथ वापस आ गया। नामंजूरी रिपोर्ट को समन की तामील के रूप में मानते हुए, वर्तमान याचिकाकर्ता की ओर से प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने में विफलता के बाद, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद आक्षेपित बेदखली आदेश पारित किया। अतः, वर्तमान याचिका किरायेदार द्वारा दायर किया गया है।

3. दलीलों के दौरान, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने मुझे अभिलेखों का अवलोकन कराया तथा तर्क दिया कि आक्षेपित बेदखली आदेश प्रतिवादी/मकान मालिक द्वारा न्यायालय के साथ कपट करके प्राप्त किया गया था। यह प्रस्तुत किया गया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार को कभी भी समन नहीं दिया गया था और दिनांक 20.01.2015 को ही किसी चंद्र मोहन द्वारा उसे दिनांक 21.01.2015 के किसी सूचीबद्ध मामले के बारे में पता चला, अतः उन्होंने न्यायालय से संपर्क किया और न्यायालय को तथ्यों से अवगत कराया; और वर्तमान प्रतिवादी के दामाद ने चंद्र मोहन को सूचित किया कि दिनांक 21.01.2015 को बेदखली आदेश पारित किया जाएगा। दूसरी ओर, प्रतिवादी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने याचिका का कड़ा विरोध करते हुए तर्क दिया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार जानबूझकर समन की तामील से बच रहा है, अतः डाक द्वारा दी गई नामंजूरी रिपोर्ट के आधार

पर उसे समन तामील किया जाना सही माना गया था। प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार को चंदर मोहन नामित व्यक्ति द्वारा बेदखली की कार्यवाही के बारे में सूचित करने की कहानी पूरी तरह से अविश्वसनीय है, विशेष रूप से क्योंकि ऐसी कोई बात विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं रखी गई थी। खंडन बहस के दौरान, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने ***वि.प्र. बिशन स्वरूप (चूँकि मृत) बनाम मनीष सेठी और अन्य,*** 2014 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 899*;* ***देवेंद्र नाथ बनाम मोहम्मद असीम,*** 2013 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 4014; ***जोर सिंह बनाम संजीव शर्मा,*** 2013 एससीसी ऑनलाइन 4883; ***धर्म पाल और अन्य बनाम मीना शर्मा,*** **2012** एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 1215; ***मेसर्स गजानंद हरि शंकर बनाम कर्नल (सेवानिवृत्त) अजय सिंह विर्क,*** 2012 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 4825 ***सोनल मानसिंह बनाम बीना ओम प्रकाश,*** 2011 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 3818; ***राकेश कुमार बनाम मेसर्स श्री राम पैलेस,*** 2011 एससीसी ऑनलाइन 1377; **और** ***अपाभाई मोतीभाई पटेल बनाम लक्ष्मीचंद ज़वेरचंद एंड कंपनी,*** 1953 एस. सी. सी. ऑनलाइन बम्बई 62, मामले में दिए गए निर्णयों का उल्लेख किया।

4. शुरुआत में, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा संदर्भित सभी निर्णय प्रत्येक मामले के व्यक्तिगत तथ्यात्मक पृष्ठभूमि पर आधारित हैं और इन निर्णयों को आधार बनाने की एकमात्र सीमा यह

निर्विवाद कानूनी स्थिति है कि प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए आवेदन दायर करने का समय समन की तामील की तिथि से शुरू होगा और न्यायालय को यह सुनिश्चित करना होगा कि किरायेदार को सम्मन तामील किया गया था। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जिन निर्णयों को आधार बनाया गया, उनमें एक विशिष्ट विशेषता यह थी कि किरायेदार ने आदेशिका तामीलकर्ता की झूठी रिपोर्ट को स्थापित करने के लिए पुनरीक्षण आवेदन या अन्य माध्यम से विद्वान किराया नियंत्रक के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत किया था। वर्तमान मामले में, बेदखली की कार्यवाही के लंबित होने के बारे में पता लगने के बारे में याचिकाकर्ता/किरायेदार का उपरोक्त संस्करण पहली बार इस न्यायालय के समक्ष स्थापित किया गया था, इसलिए इसे बाद का विचार मानकर अस्वीकार नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए निर्णयों में, अभिलेखों की विस्तृत जांच के बाद ही संबंधित न्यायालय समन पर तामील रिपोर्ट की वास्तविकता पर संदेह करते हुए किसी निष्कर्ष पर पहुंची है। इस प्रकार वर्तमान मामले में भी, इस न्यायालय को इस बात का परीक्षण करना होगा कि क्या प्रत्यर्थी/मकान मालिक के द्वारा किसी कपट का संदेह करने का कोई आधार है।

5. याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आधार बनाए गए ***देवेंद्र नाथ*** (पूर्वोक्त) के मामले में परिस्थितियां इस मायने में पूरी तरह से

अलग थीं कि पंजीकृत डाक से भेजे गए समन इस रिपोर्ट के साथ वापस कर दिए गए कि किरायेदार शहर से बाहर था, जबकि आदेशिका तामीलकर्ता से भेजे गए समन इस रिपोर्ट के आधार पर वापस आ गए कि किरायेदार के दिए गए पते पर संपर्क नहीं किया जा सका, इसलिए आदेशिका तामीलकर्ता ने किरायेदार के एक कर्मचारी को समन भेजा, वह भी किसी अन्य पते पर जिसका समन में उल्लेख नहीं था। **मेसर्स गजानंद हरि शंकर** (पूर्वोक्त) मामले में, इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने यह राय व्यक्त की कि हालांकि ऐसी कोई आवश्यकता नहीं है, लेकिन अभिलेख पर महत्वपूर्ण विषयवस्तु को देखते हुए, किराया नियंत्रक को अस्वीकृति की डाक रिपोर्ट को साबित करने के लिए डाकिया की जांच करनी चाहिए थी। ***जोर सिंह*** *(पूर्वोक्त) मामले में, इस न्यायालय की समन्वय पीठ के समक्ष मुद्दा एक अज्ञात व्यक्ति पर समन की तामील का था, और इसे वैध तामील नहीं माना गया।* ***सोनल मानसिंह*** *(पूर्वोक्त) मामले में, इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने विचारण न्यायालय के इस दृष्टिकोण को अस्वीकार कर दिया कि समन की तामील से संबंधित संदिग्ध परिस्थितियों के संबंध में किरायेदार की दलील पर विचार करने का उसके पास कोई क्षेत्राधिकार नहीं था, जो स्थिति वर्तमान मामले में नहीं है; और इसके अतिरिक्त, उक्त मामले में वे परिस्थितियां जिनमें किरायेदार को बेदखली आदेश के बारे में पता चला, तब थीं जब बेलिफ उसे निष्पादित करने आया था, जबकि वर्तमान मामले में, जैसा कि आगे चर्चा की गई है, उस संबंध में परिस्थितियां विश्वास पैदा नहीं करती हैं। इसी प्रकार,*

याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आधार बनाए गए शेष निर्णय भी पूरी तरह से अलग हैं

6. इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि निर्धारित प्रारूप में समन केवल किरायेदार को या उसे स्वीकार करने के लिए किसी विधिवत प्राधिकृत एजेंट को संबोधित किया जाना चाहिए; और चूंकि समन की तामील एक महत्वपूर्ण चरण है, इसलिए किराया नियंत्रक द्वारा इसकी सावधानीपूर्वक जांच की जानी चाहिए ताकि किरायेदार को सुनवाई के बिना बेदखली आदेश न दिया जाए।

7. यह सर्वज्ञात है कि प्रशासन को धोखा देने के प्रयास में मकान मालिक संबंधित अधिकारियों के साथ मिलीभगत कर सकता है और समन की तामील की झूठी रिपोर्ट प्राप्त कर सकता है ताकि किरायेदार को बेदखली आदेश प्राप्त होने तक अंधेरे में रखा जा सके। यह उतना भी असामान्य नहीं है कि कई किरायेदार (या अन्य कानूनी कार्यवाहियों में कई प्रतिवादी) न्यायालय से भेजे गए समन की तामील से बचते हैं, जिसका एकमात्र उद्देश्य कार्यवाही को लम्बा खींचना और अंततः याचिकाकर्ता/वादी को परेशान करना होता है। परंतु न्यायालय केवल अनुमान के आधार पर निर्णय नहीं ले सकता, बल्कि उसे प्रत्येक मामले के गुणावगुण के आधार पर बारीकी से जांच करनी चाहिए। क्योंकि, हर वादी प्रशासन के साथ कपट करने की कोशिश नहीं करेगा।

8. वर्तमान मामले में सवाल यह है कि क्या समन पर आदेशिका तामीलकर्ता और डाकिये के बारे में रिपोर्ट वास्तविक है, जैसा कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा दावा किया गया है या फिर इन्हें गलत तरीके से हासिल किया गया था, जैसा कि याचिकाकर्ता/किराएदार ने दावा किया था।

9. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता/किरायेदार के अनुसार, उसे बेदखली की कार्यवाही के बारे में 20.01.2015 को पता चला, यानी चंदर मोहन से सुनवाई की तारीख से ठीक एक दिन पहले, जिसे प्रत्यर्थी/मकान मालिक के दामाद ने सूचित किया था कि अगले दिन, 21.01.2015 को एक निष्कासन आदेश पारित किया जाएगा।

10. यह सवाल कि कब और किन परिस्थितियों में चंद्र मोहन को प्रत्यर्थी/मकान मालिक के दामाद ने बेदखली की कार्यवाही के बारे में इतनी निश्चितता के साथ बताया कि अगले दिन बेदखली का आदेश पारित हो जाएगा, रहस्यमयी बना हुआ है। यह भी रहस्य ही है कि चंद्र मोहन 20.01.2015 तक चुप क्यों रहा और प्रत्यर्थी/मकान मालिक के दामाद के कथित बयान के बारे में याचिकाकर्ता/किराएदार को क्यों नहीं बताया।

11. यदि प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने गलत तामील रिपोर्ट द्वारा संबंधित आदेशिका तामीलकर्ता और डाकिया के साथ मिलीभगत की होती तो यह इस तर्क के लिए अपील करने में विफल रहता कि उसके दामाद ने स्वयं बताया कि किसी तीसरे व्यक्ति के माध्यम से भी याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखली

की कार्यवाही के लंबित होने की जानकारी इस जोखिम पर देना कि याचिकाकर्ता/किरायेदार विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक को नया समन जारी करने के लिए राजी करने में सफल होकर मामले में बाधा डाल सकता है।

12. इसके अलावा, यदि 20.01.2015 को याचिकाकर्ता/किरायेदार को 21.01.2015 की सूचीबद्ध बेदखली कार्यवाही के बारे में पता चला, तो उसे विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष उचित आवेदन दायर करने या कम से कम उस तरीके के बारे में मौखिक प्रस्तुतियाँ देने से कोई नहीं रोक सकता था जिससे उसे उक्त कार्यवाही के बारे में पता चला।

13. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि चंद्र मोहन के माध्यम से सूचना का यह संस्करण इस न्यायालय में पहली बार प्रस्तुत किया गया है। आक्षेपित बेदखली आदेश पारित होने के बाद भी, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष समीक्षा की मांग नहीं की, जिसमें समन पर तामील रिपोर्ट के झूठे होने का आरोप लगाया गया। याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा प्रस्तुत किया गया संस्करण, जैसा कि ऊपर बताया गया है, विश्वास दिलाने में विफल रहा।

14. स्वीकृत रूप से समन निर्धारित प्रारूप में याचिकाकर्ता/किराएदार को सही नाम और सही पते पर भेजा गया था। यह भी सच है कि 21.01.2015 को याचिकाकर्ता/किराएदार विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष

उपस्थित हुआ, लेकिन उसने यह भी नहीं बताया कि यदि उसे समन की तामील नहीं हुई थी तो उसे 21.01.2015 की सुनवाई के बारे में कैसे पता चला। ऐसा होने पर, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के पास किसी गड़बड़ी पर संदेह करने का कोई कारण नहीं था। इसके अलावा, स्वीकृत रूप से आज तक याचिकाकर्ता/किराएदार ने किसी भी अधिकारी के समक्ष कोई शिकायत दर्ज नहीं की है, जिसमें आरोप लगाया गया हो कि आदेशिका तामीलकर्ता और/या डाकिया द्वारा समन पर झूठी रिपोर्ट प्रस्तुत की गई थी।

15. विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष याचिकाकर्ता/किराएदार की ओर से 21.01.2015 को प्रस्तुत एकमात्र दलील यह थी कि चूंकि पक्षकार पहले से ही कई सिविल मुकदमों में उलझे हुए हैं, इसलिए यह विश्वसनीय नहीं है कि याचिकाकर्ता/किराएदार का समन स्वीकार करने से इंकार कर देंगे। यह तर्क सही-गलत दोनों तरह से लागू होता है, इस प्रकार कई सिविल मुकदमों में उलझे हुए पक्षकार भी समन की तामील से बचने के लिए ऐसे कदम उठाते हैं ताकि कार्यवाही को लंबा खींचा जा सके और दूसरे पक्ष को परेशान किया जा सके।

16. जैसा कि अभिलेख से पता चलता है, ऐसा नहीं है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार के परिसर में एक-एक बार दौरे के बाद आदेशिका तामीलकर्ता ने अपनी रिपोर्ट दाखिल की। जैसा कि समन की एक प्रति (*पीडीएफ 171-172*) से पता चलता है, आदेशिका तामीलकर्ता

याचिकाकर्ता/किरायेदार के परिसर में 15.10.2014 को गया था, परंतु उसने परिसर बंद पाया और पूछताछ करने पर वह याचिकाकर्ता/किरायेदार के ठिकाने का पता नहीं लगा सका, हालांकि उसने परिसर में राजधानी ज्वैलर्स का साइनबोर्ड देखा, इसलिए वह फिर से 15.10.2014 पर उक्त परिसर में गया और उस दिन वह एक व्यक्ति से मिला, जिसने समन पढ़ने के बाद कहा कि याचिकाकर्ता/किरायेदार दुकान पर मौजूद नहीं था और उसे इस बारे में कोई जानकारी नहीं थी कि वह कब लौटेगा, उक्त व्यक्ति ने अपने नाम का खुलासा भी नहीं किया। इसके बाद, 20.10.2014 पर आदेशिका तामीलकर्ता ने फिर से परिसर का दौरा किया ,परंतु फिर से आभूषण की दुकान के परिसर में मौजूद व्यक्ति ने कहा कि याचिकाकर्ता/किरायेदार मौजूद नहीं था, लेकिन उसने अपना नाम बताने से इंकार कर दिया।

17. यह माना गया है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार का परिसर एक आभूषण की दुकान है। इसलिए यह विश्वास नहीं किया जा सकता है कि दुकान से जाते समय याचिकाकर्ता/किरायेदार दुकान को बिना किसी के निगरानी के छोड़ देगा। वर्तमान याचिका में, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने दावा किया कि दुकान से निकलते समय वह अपने नौकर संदीप को वहाँ रखवाली करने के लिए बैठा देता था। इस कारण यह विश्वसनीय नहीं है कि संदीप ने याचिकाकर्ता/किरायेदार को आदेशिका तामीलकर्ता के बार-बार आने के बारे में

नहीं बताया होगा, भले ही यह माना जाए कि याचिकाकर्ता/किरायेदार ने खुद आदेशिका तामीलकर्ता को यह गलत बताया हो कि प्रेषिती उपलब्ध नहीं है।

18. चूंकि याचिकाकर्ता का यह मामला है कि पक्षकार कई सिविल मुकदमों में उलझे हुए हैं, इसलिए स्वाभाविक रूप से घटनाओं का रुख यह होगा कि संदीप आदेशिका तामीलकर्ता के बार-बार आने की सूचना देता होगा और याचिकाकर्ता/किराएदार वर्तमान मुकदमे का पता लगा लेता होगा या कम से कम 21.01.2015 तक या उससे पहले विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष कोई आवेदन दायर कर देता होगा। डाक रिपोर्ट के संबंध में भी, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, डाक लिफाफे पर याचिकाकर्ता/किराएदार का सही नाम और पता अंकित था और इसे नामंजूरी की डाक रिपोर्ट के साथ वापस कर दिया जाता था।

19. मुझे विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के निर्णय में कोई कमी नहीं मिली है कि इसे समन की तामील का मामला माना जाए क्योंकि याचिकाकर्ता/किरायेदार जानबूझकर आदेशिका तामील होने से बचता रहा।

20. उपरोक्त के मद्देनजर, चूंकि समन की तामील के बावजूद याचिकाकर्ता/किराएदार ने प्रतिवाद को छोड़ने लिए आवेदन दायर नहीं किया था, इसलिए बेदखली आदेश सही तरीके से पारित किया गया था, अतः इसे कायम रखा जाता है। परिणामस्वरुप, पुनरीक्षण याचिका खारिज की जाती है।

गिरिश कठपालिया
(न्यायधीश)

14 मार्च, 2024/एएस

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्द्मेबाज़ 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।*