

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित : 13.03.2024

निर्णय उद्घोषित: 21.03.2024

कि.नि.पुन.या. 5/2016

राकेश कुमार

.....याचिकाकर्ता

द्वारा : श्री यू.एम. त्रिपाठी, अधिवक्ता

बनाम

कमलेश एवं अन्य

..... प्रत्यर्थीगण

द्वारा : श्री एम.के. शर्मा, श्री अभिनव शर्मा
और सुश्री विशाखा शर्मा,
अधिवक्तागण।

कोरम:

न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

न्या. गिरीश कठपालिया

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के तहत लाई गई यह याचिका विद्वान किराया नियंत्रक के दिनांक 19.08.2015 के आदेश का विरोध करती है, जिसके तहत अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली की कार्यवाही का विरोध करने की अनुमति देने के लिए वर्तमान याचिकाकर्ता के आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि वर्तमान

याचिकाकर्ता की ओर से कोई विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया। इन कार्यवाहियों के नोटिस मिलने पर, वर्तमान प्रत्यर्थागण अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति हुए। मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

2. संक्षेप में कहा गया है, वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियाँ, जैसा कि प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों और अभिलेखों से उद्धृत किया गया है, इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थागण, जो स्वयं को संपत्ति सं. डब्ल्यूजेड-883, खज़ान बस्ती, संपत्ति सं. डब्ल्यूजेड-2 का भाग, नांगल राया, दिल्ली (इसके बाद विषयगत परिसर के रूप में संदर्भित) का मालिक होने का दावा करते हैं, ने अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक याचिका दायर कर वर्तमान याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखल करने की मांग की, जिसमें यह अभिवचन किया गया कि वर्तमान प्रत्यर्था सं. 1, उम्र लगभग 56 वर्ष को दिल का दौरा पड़ा है और उसके घुटने में समस्या है, जिसके कारण वह चलने-फिरने में असमर्थ है; कि वर्तमान प्रत्यर्था न. 2 और 3 उसके विवाहित बेटे हैं; वर्तमान प्रत्यर्था संख्या 2 की दो बेटियाँ हैं जबकि वर्तमान प्रत्यर्था संख्या 3 की एक बेटी है; याचिकाकर्ता संपत्ति संख्या डब्ल्यूजेड-1549 खज़ान बस्ती, नांगल राया, नई दिल्ली में रह रहा है जिसमें भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल और तृतीय तल

शामिल हैं, प्रत्येक तल में एक बेडरूम, एक ड्राइंग रूम सह लॉबी और एक स्नानघर और एक शौचालय है; वर्तमान प्रत्यर्थीगण के पास जो उक्त आवासीय आवास है वह उनके लिए पर्याप्त नहीं है क्योंकि वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 1 को एक पूजा कक्ष और एक बेडरूम की आवश्यकता है, वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 2 को अपने और अपनी पत्नी के लिए एक बेडरूम और अपने बच्चों के लिए दो बेडरूम की आवश्यकता है, और वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 3 को अपने और अपनी पत्नी के लिए एक बेडरूम और अपनी बेटी के लिए एक बेडरूम की आवश्यकता है, जिसके अतिरिक्त वर्तमान प्रत्यर्थीगण को एक ड्राइंग रूम और एक डाइनिंग रूम की भी आवश्यकता है; वर्तमान प्रत्यर्थीगण को आने वाले रिश्तेदारों के लिए भी एक अतिरिक्त शयन कक्ष की आवश्यकता है; कि विषयगत परिसर टूटी-फूटी अवस्था में है, इसलिए वर्तमान प्रत्यर्थीगण विषयगत परिसर को खाली होने के बाद ध्वस्त करवाना चाहते हैं और उसके बाद अपनी आवश्यकता के अनुसार उसका पुनर्निर्माण करना चाहते हैं; वर्तमान प्रत्यर्थीगण के पास कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है।

2.2 निर्धारित प्रारूप में समन भेजे जाने पर, वर्तमान याचिकाकर्ता ने कार्यवाही का विरोध करने के लिए अनुमति की मांग करते हुए एक आवेदन दायर किया। विरोध करने की अनुमति मांगने वाले अपने शपथपत्र में, वर्तमान याचिकाकर्ता ने विषयगत परिसर पर वर्तमान प्रत्यर्थीगण के स्वामित्व और पक्षकारगण के

बीच किरायेदारी के संबंध पर विवाद नहीं किया, और यह प्रमाणित किया कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण विषयगत परिसर सहित पूरे बड़े परिसर को ध्वस्त करने और व्यावसायिक लाभ के लिए उसमें कई दुकानों का निर्माण करने की मंशा रखते हैं; और विषयगत परिसर का क्षेत्रफल वर्तमान प्रत्यर्थीगण द्वारा अनुमानित आवश्यकता को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं है।

2.3 चुनौती देने की अनुमति के आवेदन के उत्तर में, वर्तमान प्रत्यर्थीगण ने बेदखली याचिका में अपने अभिवचनों की पुष्टि की और इस बात से इनकार किया कि विषयगत परिसर के ध्वस्तीकरण के बाद, वे व्यावसायिक लाभ के लिए दुकानों का निर्माण करेंगे। इसके बाद वर्तमान याचिकाकर्ता की ओर से प्रत्युत्तर दिया गया, जिसमें उसने विरोध करने की अनुमति के लिए आवेदन में अपनाए गए रुख को दोहराया।

2.4 उपर्युक्त प्रतिद्वंद्वी अभिवचनों की पृष्ठभूमि में दोनों पक्षों को सुनने के बाद, विद्वान किराया नियंत्रक ने आक्षेपित आदेश पारित किया, जिससे विरोध करने की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया। आक्षेपित बेदखली आदेश में, विद्वान किराया नियंत्रक ने विस्तृत चर्चा के बाद निष्कर्ष दिया कि विषयगत परिसर पर वर्तमान प्रत्यर्थीगण का स्वामित्व और पक्षकारगण के बीच किरायेदारी का विधिगत संबंध विवाद में नहीं था; वर्तमान याचिकाकर्ता का

यह तर्क कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण पहले से ही संपत्ति संख्या डब्ल्यूजेड 1549, खजान बस्ती, नांगल राया, दिल्ली में पर्याप्त आवास में रह रहे हैं, इसलिए आवासीय प्रयोजनों के लिए विषयगत परिसर की उनकी आवश्यकता वास्तविक नहीं है, इसलिए इसे अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए क्योंकि वर्तमान प्रत्यर्थीगण के परिवारों के आकार पर वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा विवाद नहीं किया गया है और वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा यह दिखाने, कि बेदखली याचिका दुर्भावना से दायर की गई थी, के लिए कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई है; और यह कि सागरपुर संपत्ति के कथित स्वामित्व के संबंध में वर्तमान प्रत्यर्थीगण के स्पष्ट इनकार के बावजूद, वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा उस संबंध में कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई।

2.5 इसलिए, वर्तमान याचिका।

3. अंतिम बहस के दौरान, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने पूरी निष्पक्षता के साथ विषयगत परिसर पर वर्तमान प्रत्यर्थीगण के स्वामित्व और पक्षों के बीच किरायेदारी के संबंध को चुनौती नहीं दी। हालांकि, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने अपने प्रतिविरोध पर जोर दिया कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण पूरी संपत्ति को ध्वस्त करना चाहते हैं और उसका पुनर्निर्माण करना चाहते हैं, इसलिए उन्हें अधिनियम की धारा 14(1)(छ) के

तहत बेदखली याचिका दायर करनी चाहिए थी और अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत याचिका भी धारणीय नहीं है। याचिकाकर्ता/किरायेदार की ओर से यह भी तर्क दिया गया कि विषयगत परिसर निश्चित रूप से टूटी-फूटी अवस्था में है, लेकिन वर्तमान प्रत्यर्थीगण यह समझाने में विफल रहे हैं कि वे वहां कैसे रहेंगे। याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण ने विषयगत परिसर के ऊपर छत पर एक कमरे के मौजूद होने की बात को छुपाया है और उसका उपयोग वे हमेशा कर सकते हैं। याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि वर्तमान प्रत्यर्थीगण ने तीन दुकानें बनाई हैं और उन्हें किराये पर दे दिया है, जिससे पता चलता है कि विषयगत परिसर की उनकी आवश्यकता वास्तविक नहीं है।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि स्थापित कानूनी स्थिति के अनुसार, किरायेदार मकान मालिक को टूटे-फूटे परिसर में रहने के लिए निर्देशित नहीं कर सकता है, इसलिए यदि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखल करने के बाद विषयगत परिसर का पुनर्निर्माण करने की योजना बनाते हैं, तो इसमें कुछ भी आपत्तिजनक नहीं है। प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के बड़े परिवार का भी

सन्दर्भ दिया, ताकि यह दर्शाया जा सके कि प्रत्यर्थी संख्या 2 और 3 के बढ़ते बच्चों के लिए अलग कमरों की आवश्यकता को अनुचित नहीं माना जा सकता। अपने तर्कों के समर्थन में, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्तागण ने रमणीकलाल पीताम्बरदास मेहता बनाम इंद्रदमन अमृतलाल शेठ, (1964) 8 एससीआर 1; आर्य समाज, सागर एवं अन्य बनाम पिंजामल एवं अन्य, (1986) 4 एससीसी 3; तथा राजबीर पाल एवं अन्य बनाम कंवर प्रताप सिंह, 2023 एससीसी ऑनलाइन डेल 2320 शीर्षक वाले मामलों में दिए गए निर्णयों पर भरोसा किया।

5. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता/किराएदार इस बात पर विवाद नहीं करता है कि विषयगत परिसर प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के स्वामित्व में है और याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थीगण के बीच किरायेदारी का विधिगत संबंध मौजूद है।

6. जैसा कि ऊपर बताया गया है, याचिकाकर्ता द्वारा आक्षेपित आदेश को चुनौती देने का मुख्य आधार यह है कि चूंकि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक निस्संदेह विषयगत परिसर को ध्वस्त करके उसका पुनर्निर्माण करना चाहते हैं, इसलिए अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली याचिका धारणीय नहीं

है और उन्हें अधिनियम की धारा 14(1)(छ) के तहत बेदखली याचिका दायर करनी चाहिए थी। मैं इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हूँ।

7. अधिनियम की धारा 14(1)(छ) और धारा 14(1)(ड) के तहत प्रावधान पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करते हैं। मकान मालिक अधिनियम के तहत निर्धारित आधारों की अपनी मर्जी का मालिक है, जिसके आधार पर उसके अनुमान के अनुसार बेदखली की मांग की जा सकती है; और मकान मालिक को किसी विशेष प्रावधान के तहत आने का निर्देश नहीं दिया जा सकता। देखने वाली बात यह है कि क्या मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने वाला मामला लागू किए जाने वाले आधार की पूर्ति करता है या नहीं।

8. अधिनियम की धारा 14(1)(ड) में मकान मालिक को यह दलील देने और स्थापित करने का प्रावधान है कि किराए पर दिए गए परिसर को मकान मालिक द्वारा स्वयं के लिए या अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए, यदि वह उसका मालिक है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर रखा गया है, कब्जे के लिए वास्तविक रूप से मांगा जाता है; और यह कि मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई अन्य उचित उपयुक्त आवास नहीं है। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के

तहत कोई प्रतिबंध नहीं लगाया गया है कि एक बार खाली होने के बाद, किराए पर दिए गए परिसर को मकान मालिक द्वारा उसी स्थिति में उपयोग करना होगा जैसे वह मौजूद है। दूसरे शब्दों में, अधिनियम की धारा 14(1)(ड) या उस समय किसी अन्य लागू कानून के तहत कोई प्रतिबंध नहीं है, जो बेदखली के बाद किराए पर दिए गए परिसर पर कब्जा प्राप्त करने वाले मकान मालिक को उसका नवीनीकरण या पुनर्निर्माण करने से रोकता है। खाली किये जाने के बाद किराए पर दिए गए परिसर का उपयोग प्रासंगिक है, न कि किराए पर दिए गए परिसर की संरचना। किरायेदार को बेदखल करने के बाद मकान मालिक द्वारा प्राप्त किराए पर दिए गए परिसर के कब्जे पर एकमात्र प्रतिबंध अधिनियम की धारा 19 के तहत निर्धारित किया गया है, जिसके अनुसार अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत किराए पर दिए गए परिसर का कब्जा पुनः प्राप्त करने के बाद, मकान मालिक ऐसा कब्जा प्राप्त करने की तिथि से तीन साल के भीतर किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से को फिर से किराये पर नहीं देगा; और जहां मकान मालिक अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत किराए पर दिए गए परिसर का कब्जा प्राप्त करने के बाद परिसर पर कब्जा नहीं करता है, या वह व्यक्ति जिसके लाभ के लिए बेदखली का आदेश दिया गया था, कब्जा प्राप्त करने के दो महीने के भीतर परिसर पर कब्जा नहीं करता है, किराया नियंत्रक मकान मालिक को निर्देश दे सकता है

कि वह किरायेदार को परिसर का कब्जा वापस दिला दे या ऐसा मुआवजा दे जैसा नियंत्रक उचित समझे।

9. दूसरी ओर, अधिनियम की धारा 14(1)(छ) पूरी तरह से अलग परिस्थितियों में काम करती है, इस अर्थ में कि यहां *वास्तविक* आवश्यकता मकान मालिक या उसके परिवार के किसी आश्रित सदस्य के व्यक्तिगत उपयोग के लिए नहीं है, बल्कि निर्माण या पुनर्निर्माण या उसमें कोई महत्वपूर्ण परिवर्धन या परिवर्तन करने के उद्देश्य से है, जिसे परिसर खाली किए बिना नहीं किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 14(1)(छ) पर लगाया गया प्रतिबंध यह है कि बेदखली का आदेश पारित करने से पहले, नियंत्रक को इस बात पर संतुष्टि दर्ज करनी होगी कि प्रस्तावित पुनर्निर्माण से उस उद्देश्य में कोई आमूलचूल परिवर्तन नहीं होगा जिसके लिए परिसर को किराए पर दिया गया था या ऐसा आमूलचूल परिवर्तन लोक हित में है, तथा ऐसे पुनर्निर्माण की योजनाएं और अनुमान उचित रूप से तैयार कर लिए गए हैं और इस उद्देश्य के लिए आवश्यक निधियां मकान मालिक के पास उपलब्ध हैं। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 20 के माध्यम से, अधिनियम की धारा 14(1)(छ) के अंतर्गत बेदखली आदेश पारित करते समय, किराया नियंत्रक किरायेदार से यह पता लगाएगा कि क्या वह उस परिसर या उसके किसी भाग पर कब्जा रखना चाहता है, जहां से उसे बेदखल किया जाना है और यदि किरायेदार ऐसा चाहता

है, तो वह आदेश में इस इरादे के तथ्य को अभिलिखित करेगा और उसमें वह तिथि निर्दिष्ट करेगा जिसको या जिससे पहले वह कब्जा सौंप देगा ताकि मकान मालिक मरम्मत या निर्माण या पुनर्निर्माण का कार्य आरंभ कर सके।

10. वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों ने स्पष्ट रूप से दलील दी है कि उन्हें *वास्तव में* अपने आवासीय प्रयोजनों के लिए विषयगत परिसर की आवश्यकता है। यहां यह किसी का मामला नहीं है कि प्रत्यर्थागण/मकान मालिक केवल विषयगत परिसर के पुनर्निर्माण के उद्देश्य से याचिकाकर्ता/किरायेदार को बेदखल करना चाहते हैं, जिसके बाद वे याचिकाकर्ता/किरायेदार को नवनिर्मित परिसर में पुनः प्रवेश की अनुमति देंगे। ऐसा होने के कारण, मैं याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता के इस प्रतिविरोध को स्वीकार करने में असमर्थ हूं कि प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों को अधिनियम की धारा 14(1)(छ) के अंतर्गत आना चाहिए था न कि 14(1)(ड) के अंतर्गत।

11. जहां तक विषयगत परिसर के ऊपर छत पर कमरे के मौजूद होने का सवाल है, प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों के स्पष्ट मामले को देखते हुए कि उन्हें विषयगत परिसर की पूरी संरचना को ध्वस्त करना है और अपनी आवश्यकता के अनुरूप उसका पुनर्निर्माण करना है, उस छोटे से कमरे का मौजूद होना

निरर्थक हो जाता है। जहां तक याचिकाकर्ता/किराएदार के इस आरोप का संबंध है कि प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों ने तीन दुकानें बनाईं और उन्हें किराए पर दे दिया, प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों की ओर से इस पर स्पष्ट इनकार के मद्देनजर, याचिकाकर्ता/किराएदार के लिए यह आवश्यक था कि वह इस संबंध में कुछ विश्वसनीय दस्तावेजी सामग्री अभिलेख पर प्रस्तुत करता, जो नहीं किया गया, इसलिए इसे विरोध करने की अनुमति देने के आधार के रूप में नहीं माना जा सकता। अपने बड़े परिवार के साथ-साथ बढ़ती बेटियों के लिए कमरों की आवश्यकता के बारे में प्रत्यर्थीगण/मकान मालिकों के विस्तृत अभिवचनों को देखते हुए, मुझे अनुमानित आवश्यकता की वास्तविकता पर संदेह करने का कोई कारण नहीं मिलता है।

12. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, मैं आक्षेपित बेदखली आदेश में कोई दौर्बल्य नहीं ढूँढ सका, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है और याचिका खारिज की जाती है।

गिरीश कठपालिया
(न्यायाधीश)

21 मार्च, 2024/एस/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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।