

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 27.05.2024

निर्णय उद्घोषित: 29.05.2024

कि.नि.पु 560/2019 एवं सि.वि.आ. 42635/2019 (एकपक्षीय अंतरिम

रोक)

डॉ. अरुण पुरी व अन्य

..... याचिगण

द्वारा : सुश्री वैशाली मेहरा,  
अधिवक्ता

बनाम

राजेंद्र कुमार अग्रवाल

.....प्रत्यर्थी

द्वारा : श्री भरत चुघ, श्री अजातशत्रु  
सिंह रावत, श्री आदित्य  
नारायण शुक्ला एवं श्री एम.  
निर्विकार सिंह, अधिवक्तागण

कोरम: न्या. श्री गिरीश कठपालिया

निर्णय

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत दायर की गयी इस याचिका के माध्यम से याचिगण/किरायेदारों ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक, मध्य जिला, दिल्ली द्वारा पारित आदेश पर आपत्ति जताई है, जिसके तहत अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत कार्यवाही का विरोध करने की अनुमति मांगने वाले याचिगण के आवेदन को खारिज कर दिया गया था। इन कार्यवाहियों की

तामिल पर प्रत्यर्थी/मकान मालिक अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुये।  
मैंने दोनों पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना।

2. संक्षेप में कहा जाए तो वर्तमान प्रयोजनों हेतु प्रासंगिक परिस्थितियां इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी ने स्वयं को परिसर क्रमांक 2/21, रूप नगर, दिल्ली (एतदपश्चात् "विषयगत परिसर") की संपूर्ण पहली एवं दूसरी मंजिल का मालिक होने का दावा करते हुए वर्तमान याचिगण के विरुद्ध इससे संबंधित एक बेदखली याचिका दायर की, जिसमें अभिवचन दिया गया कि उसने एक विशन दास सेठी के साथ मिलकर संपूर्ण परिसर क्रमांक 2/21, रूप नगर, दिल्ली को पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 16.05.1985 के माध्यम से तत्कालीन मालिक श्री मकसूदन लाल एवं श्री गुरचरण लाल से खरीदा था; इसके बाद उसने पंजीकृत निर्मोचन विलेख दिनांक 16.10.1987 के माध्यम से श्री विशन दास सेठी का अविभाजित हिस्सा प्राप्त कर लिया; डॉ. श्रीमती सुशील पुरी, जो वर्तमान याचिगण की अब दिवंगत मां हैं, को इसके पूर्व मालिक द्वारा विषयगत परिसर में किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था; विषयगत परिसर अब वर्तमान याचिगण के कब्जे में है तथा पिछले कई वर्षों से अप्रयुक्त एवं खाली पड़ा है; वर्तमान प्रत्यर्थी जेसीबीएल लिमिटेड नामक एक कंपनी का प्रबंध निदेशक है जिसमें उसकी पत्नी, बेटा और बेटी प्रमुख शेयरधारक हैं, इसलिए जेसीबीएल लिमिटेड एक करीबी पारिवारिक कंपनी है; इससे पहले जेसीबीएल लिमिटेड एक पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 29.12.2008 के तहत बी-28, माया पुरी, औद्योगिक क्षेत्र, नई दिल्ली में किराए के परिसर से अपना कारोबार संचालित कर रही थी तथा अपने मकान मालिकों को 1,05,000/- रुपये मासिक किराया दे रही थी लेकिन जेसीबीएल

लिमिटेड को उक्त संपत्ति खाली करनी पड़ी तथा नई दिल्ली के जगतपुर गांव में 44,000/- रुपये मासिक किराए पर एक अन्य संपत्ति किराए पर लेनी पड़ी लेकिन उस संपत्ति को भी खाली करना पड़ा और जेसीबीएल लिमिटेड को 36,000/- रुपये मासिक किराए पर नेहरू प्लेस में एक अन्य संपत्ति में स्थानांतरित होना पड़ा; अब नेहरू प्लेस की उस संपत्ति को भी जेसीबीएल लिमिटेड द्वारा दिसंबर 2007 में खाली कर दिया गया है कि उनकी पत्नी के पास हौज खास में एक परिसर है, लेकिन यह एक आवासीय संपत्ति है तथा वह भी पुनर्निर्माण के अधीन है, इसलिए व्यावसायिक उपयोग हेतु उपयुक्त नहीं है; उनकी बेटी आरती अग्रवाल हाउस ऑफ डिजाइन के नाम तथा शैली के तहत व्यवसाय चला रही है, जिसे अब नॉक ऑन वुड के रूप में जाना जाता है तथा पहले वह शाहपुर जाट में 80,000/- रुपये मासिक किराए पर एक किरायेदार के परिसर से काम कर रही थी, लेकिन उसे इसे खाली करना पड़ा तथा वह 30,250/- रुपये मासिक किराए पर सुल्तानपुर गांव में स्थानांतरित हो गई; उनके बेटे ऋषि अग्रवाल, जो जेसीबीएल लिमिटेड में एक प्रमुख शेयरधारक हैं, अक्सर व्यवसाय के विकास हेतु दिल्ली आते हैं तथा उस उद्देश्य के लिए उन्हें एक कार्यालय की आवश्यकता होती है; विषय परिसर प्रमुख इलाके में स्थित है; उक्त बड़े परिसर के भूतल के लिए, वर्तमान प्रत्यर्थी ने पहले ही अन्य किरायेदारों के विरुद्ध बेदखली की कार्यवाही शुरू कर दी है; इन परिस्थितियों में उन्हें अपनी कंपनी जेसीबीएल लिमिटेड के साथ-साथ अपनी बेटी एवं बेटे के व्यावसायिक उद्यम हेतु विषय परिसर की वास्तविक आवश्यकता है; वह विषयगत परिसर की पहली मंजिल का उपयोग जेसीबीएल लिमिटेड का गेस्ट हाउस चलाने के लिए तथा विषयगत परिसर की दूसरी मंजिल का उपयोग अपनी बेटी के व्यवसाय के लिए करना चाहता है; उसके पास कोई उचित वैकल्पिक आवास नहीं है।

2.2 निर्धारित प्रारूप में समन की तामील पर, वर्तमान याचिगण ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही का प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु आवेदन दायर किया, जिसमें उन्होंने अभिवचन दिया कि विषयगत परिसर का उपयोग उनके द्वारा नर्सिंग होम चलाने के लिए किया गया है तथा इसके गैर-आवासीय उपयोग में कोई बदलाव नहीं हुआ है; कई बार अनुरोध करने के बावजूद वर्तमान प्रत्यर्थी विषयगत परिसर की मरम्मत नहीं करा रहा है, जिससे उन पर वित्तीय बोझ पड़ रहा है; इससे पहले भी दो बार वर्तमान प्रत्यर्थी ने उनके विरुद्ध बेदखली याचिका दायर की थी, जिसे खारिज कर दिया गया क्योंकि वह कोई भी सबूत पेश करने में असफल रहा; वर्तमान प्रत्यर्थी का दिल्ली में रहने या काम करने का कोई उद्देश्य नहीं है क्योंकि वह चंडीगढ़ का निवासी है, इसलिए उसका उद्देश्य सभी किरायेदारों को बेदखल करना तथा पूरी संपत्ति को बेचना है; वर्तमान प्रत्यर्थी के पास संपत्ति सं. एल1/18, हौज खास एन्क्लेव, दिल्ली का बेसमेंट तथा ड्राइववे के साथ भूतल भी उपलब्ध है, जिसमें से बेसमेंट का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है तथा ड्राइववे के साथ भूतल का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है; वर्तमान प्रत्यर्थी के पास परिसर सं. 26/29, पंजाबी बाग, नई दिल्ली तथा एन-57, ग्रेटर कैलाश-I, नई दिल्ली में आवास भी उपलब्ध है; कॉर्पोरेट कार्य मंत्रालय के अभिलेखों के अनुसार, जेसीबीएल लिमिटेड का वर्तमान पंजीकृत कार्यालय एल1/18, भूतल, हौज खास एन्क्लेव, नई दिल्ली में है, जिसका स्वामित्व वर्तमान प्रत्यर्थी की पत्नी के पास है; और वर्तमान प्रत्यर्थी के पुत्र और पुत्री स्वतंत्र पेशेवर हैं, जो अपनी व्यावसायिक आवश्यकताओं के लिए वर्तमान प्रत्यर्थी पर निर्भर नहीं हैं।

2.3 वर्तमान प्रत्यर्थी ने याचिका की विषय-वस्तु की पुष्टि करते हुए, प्रतिवाद की अनुमति हेतु आवेदन पर उत्तर दाखिल किया। प्रतिवाद की

अनुमति हेतु आवेदन पर उत्तर देते हुए वर्तमान प्रत्यर्थी ने अभिवचन दिया कि वर्तमान याचिगण की मां की मृत्यु के बाद, विषयगत परिसर का बिल्कुल भी उपयोग नहीं किया जा रहा है; उक्त बड़े परिसर के भूतल का एक हिस्सा देना बैंक द्वारा खाली कर दिया गया है तथा उसका उपयोग उनके द्वारा एक छोटे स्टोर के रूप में किया जा रहा है; हौज खास एन्क्लेव संपत्ति आवासीय संपत्ति है तथा इसका व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता है और अन्यथा भी, इसे पुनर्निर्माण हेतु इसके मालिक द्वारा ध्वस्त कर दिया गया है; कि पंजाबी बाग एवं ग्रेटर कैलाश की संपत्तियां उनकी संपत्तियां नहीं हैं; दिल्ली में कार्यालय की आवश्यकता को पूरा करने के लिए जेसीबीएल लिमिटेड का पंजीकृत कार्यालय हौज खास एन्क्लेव में कागजों पर दिखाया जाना था, लेकिन वह संपत्ति आवासीय है; उनकी बेटी अपना स्वतंत्र व्यवसाय चला रही है, लेकिन किराए के परिसर से, इसलिए उसे उनके समर्थन की आवश्यकता है।

2.4 वर्तमान याचिगण ने प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु आवेदन में प्रतिउत्तर दायर किया। दोनों पक्षकारों को सुनने के बाद, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने विवादित बेदखली आदेश के माध्यम से प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु आवेदन को खारिज कर दिया।

2.5 अतः, वर्तमान याचिका।

3. अंतिम बहस के दौरान, याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने मुझे पूरा अभिलेख दिखाया तथा तर्क दिया कि विवादित बेदखली आदेश विधि की नज़र में टिकने योग्य नहीं है। याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने दृढ़ता से तर्क दिया कि वर्तमान प्रत्यर्थी पहले से ही लग्जरी बसों के व्यवसाय में लगा हुआ

है तथा उसे विषय परिसर की आवश्यकता नहीं है, खासकर इसलिए क्योंकि वह चंडीगढ़ में रहता है। याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया कि विषय परिसर पिछले कुछ वर्षों से अप्रयुक्त और बंद पड़ा है, लेकिन वर्तमान प्रत्यर्थी को इसकी मरम्मत न करवाने के लिए दोषी ठहराया। याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि चूंकि पिछली बेदखली याचिकाओं को डिफॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया था, यह दर्शाता है कि वर्तमान प्रत्यर्थी को विषय परिसर की गंभीरता से आवश्यकता नहीं है।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया एवं प्रतिविरोध किया कि वर्तमान याचिका पूरी तरह से गुणागुण से रहित है। प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि पिछले 10 वर्षों से, विषय परिसर का उपयोग भी नहीं किया जा रहा है तथा याचिगण केवल प्रत्यर्थी को पैसे का भुगतान करने के लिए मजबूर करने में रुचि रखते हैं। पिछली बेदखली याचिकाओं के डिफॉल्ट में बर्खास्तगी के संबंध में, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने समझाया कि प्रत्यर्थी कैंसर से पीड़ित हैं, इसलिए वह मेहनत नहीं कर सकता है। यह भी तर्क दिया गया कि अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह सुझाव दे कि वर्तमान याचिगण ने विषय परिसर की मरम्मत हेतु कभी भी किसी न्यायालय का दरवाजा खटखटाया हो। न्यायिक उदाहरणों की मदद से, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रत्यर्थी के बच्चों की वित्तीय स्वतंत्रता का मतलब आवास के उद्देश्यों के लिए स्वतंत्रता नहीं है। यह भी तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थी की वित्तीय समृद्धि का वर्तमान प्रकृति की बेदखली कार्यवाही से कोई संबंध नहीं है।

5. तर्कों में, याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि चूंकि वर्तमान प्रत्यर्थी ने बेदखली याचिका में विशेष रूप से यह अभिवचन नहीं

दिया है कि उसके पास कोई उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है, इसलिए याचिका स्वयं ही विफल होनी चाहिए। अपने तर्कों के समर्थन में, याचिगण के विद्वान अधिवक्ता ने **आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ**, सिविल अपील सं. 9444/2016 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया, जिसका निर्णय दिनांक 07.04.2022 को हुआ था।

6. अतः, वर्तमान मामले में, इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि वर्तमान प्रत्यर्थी विषय परिसर का मालिक है तथा पक्षकारों के बीच किरायेदारी का *न्यायिक* संबंध मौजूद है। वर्तमान मामले में मुख्य मुद्दा यह है कि वर्तमान याचिगण के अनुसार वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तावित विषय परिसर की आवश्यकता सद्भावनापूर्ण नहीं है क्योंकि उसके बच्चे आर्थिक रूप से स्वतंत्र हैं तथा वर्तमान प्रत्यर्थी उचित रूप से उपयुक्त विकल्प आवास - सुविधा का मालिक है।

7. सबसे पहले, वर्तमान याचिगण की ओर से खंडन के चरण में पहली बार यह तर्क दिया गया कि बेदखली याचिका स्वयं ही खारिज किए जाने योग्य है, क्योंकि इसमें यह स्पष्ट अभिवचन नहीं है कि वर्तमान प्रत्यर्थी के पास कोई उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है। यह तर्क विफल होना चाहिए, क्योंकि यह अभिलेख के बिल्कुल विपरीत है। बेदखली याचिका में, वर्तमान प्रत्यर्थी ने विभिन्न स्थानों पर विशेष रूप से अभिवचन दिया है कि उसके पास कोई उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है। अन्यथा भी, इस तरह का अति-तकनीकी दृष्टिकोण विधि की नज़र में रक्षणीय नहीं है, जैसा कि मैंने **मधुलिका गुप्ता बनाम मेसर्स सेफवे एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड**, कि.नि.पु. 99/2023, दिनांक 29.05.2024 को तय मामले में देखा है।

8. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वर्तमान प्रत्यर्थी ने अपनी बेदखली याचिका में अभिवचन दिया है कि उसे इस परिसर की आवश्यकता है, जिसका उपयोग पहली मंजिल पर जेसीबीएल लिमिटेड के गेस्ट हाउस के रूप में तथा दूसरी मंजिल पर उसकी बेटी के व्यवसायिक प्रतिष्ठान के लिए किया जा सके। वर्तमान याचिगण के अनुसार, चूंकि प्रत्यर्थी की बेटी आर्थिक रूप से संपन्न है, इसलिए उसके लिए पेश की गई आवश्यकता वास्तविक नहीं है और चूंकि जेसीबीएल लिमिटेड का पंजीकृत कार्यालय हौज खास एन्क्लेव में है एवं प्रत्यर्थी का बेटा भी आर्थिक रूप से संपन्न है, इसलिए न तो जेसीबीएल लिमिटेड और न ही प्रत्यर्थी के बेटे को आवास की आवश्यकता है।

9. माना कि प्रत्यर्थी की बेटी किराए के परिसर से अपना व्यवसाय चला रही है तथा उसे पट्टे की अवधि समाप्त होने के कारण अपना कार्यस्थल बार-बार बदलना पड़ा। अभिलेख से यह भी पता चलता है कि जेसीबीएल लिमिटेड भी किराए के परिसर से काम कर रहा था तथा पट्टे की अवधि समाप्त होने के कारण उसे बार-बार अपना कार्यस्थल बदलना पड़ा। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि प्रत्यर्थी एवं उसके बच्चे जेसीबीएल लिमिटेड के बहुसंख्यक शेयरधारक हैं।

10. जहाँ तक प्रत्यर्थी की बेटी की आवश्यकता का प्रश्न है, यह सामान्य बात है कि वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही में "आश्रित" शब्द को व्यापक रूप से समझा जाना चाहिए, जिसमें न केवल वित्तीय बल्कि भावनात्मक निर्भरता एवं आवास हेतु निर्भरता भी शामिल हो। जहाँ मकान मालिक यह सुनिश्चित करना चाहता है कि उसके बच्चों को किराए पर पैसे खर्च न करने पड़ें, वहाँ किराएदार के परिसर की उसकी आवश्यकता को सद्भावना में कमी नहीं माना जा सकता है। वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही में मकान मालिक की अपने

परिवार के सदस्यों पर भावनात्मक निर्भरता तथा इसके विपरीत को भी नज़रअंदाज़ नहीं किया जा सकता है। ऐसी कार्यवाही में "निर्भरता" की व्याख्या अधिनियम के पीछे के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए विवेकपूर्ण तरीके से की जानी चाहिए। दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम को उस संपत्ति के मालिक के अधिकारों को समाप्त करने के लिए नहीं बनाया गया था जिसने उसमें किरायेदार को रखा था। अधिनियम को केवल किरायेदार के हितों की रक्षा के लिए बनाया गया था ताकि मौद्रिक लाभ के लिए उसका शोषण रोका जा सके। किराएदार के परिसर के वास्तविक आनंद के लिए, अधिनियम किरायेदार को मकान मालिक के अधिकारों से बेहतर अधिकार नहीं देता है।

11. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में इस बात का स्पष्ट विवरण नहीं है कि मकान मालिक पर कौन आश्रित है तथा परिवार किससे बनता है। अधिनियम में जानबूझकर "उसके (मकान मालिक) पर आश्रित उसके परिवार के किसी भी सदस्य के लिए" अभिव्यक्ति का उपयोग किया गया है, जानबूझकर निर्भरता को वित्तीय निर्भरता तक सीमित नहीं किया गया है। यह समझना आवश्यक है कि सामाजिक परिवेश में, "निर्भरता" अभिव्यक्ति वित्तीय या शारीरिक तक ही सीमित नहीं है, बल्कि इसका अर्थ भावनात्मक भी है। **नागपुर शहर निगम बनाम नागपुर हैंडलूम क्लॉथ मार्केट कंपनी लिमिटेड**, एआईआर 1963 एससी 1192 के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि "परिवार" अभिव्यक्ति का संदर्भ के अनुसार एक परिवर्तनशील अर्थ होता है, जो केवल रक्त या विवाह द्वारा संबंध के अस्तित्व को नहीं दर्शाता है, बल्कि संदर्भ के आधार पर एक व्यक्ति या स्वामी-सेवक को भी परिवार माना जा सकता है। इसलिए, वर्तमान मामले में "निर्भरता" को संकीर्ण रूप से नहीं समझा जा सकता है ताकि प्रत्यर्थी की

लाभकारी रूप से कार्यरत बेटी एवं बेटे को सद्भावना आवश्यकता के दायरे से बाहर रखा जा सके।

12. इसके अलावा, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, जेसीबीएल लिमिटेड मूल रूप से एक कंपनी है जिसमें प्रत्यर्थी एवं उसके परिवार का बड़ा हिस्सा है। जैसा कि वर्तमान प्रत्यर्थी ने विशेष रूप से अभिवचन दिया है, उसके बेटे को अक्सर दिल्ली जाना पड़ता है तथा उसे एक कार्यालय तथा रहने के लिए जगह की आवश्यकता है, इसलिए जेसीबीएल लिमिटेड को एक गेस्ट हाउस की आवश्यकता है। भारतीय समाज में, एक पिता की इच्छा है कि उसके बच्चे - चाहे वे बेटियाँ हों या बेटे - उसके व्यवसाय में शामिल हों एवं अपनी नई सोच के साथ उसे आगे बढ़ाएँ, यह कोई अटपटी या अप्रिय बात नहीं है। ऐसे पिता से यह नहीं कहा जा सकता कि वह अपने बेटे के लिए दिल्ली में आना, रहना एवं काम करना सुविधाजनक न बनाए ताकि उनका व्यवसाय आगे बढ़ सके क्योंकि ऐसा करने से उन्हें अपने किराएदार को असुविधा में डालना पड़ेगा।

13. इस संबंध में मैं पहले ही *चरणजीत सिंह बनाम विवेक जैन*, 2024 एससीसी ऑनलाइन डेल 613 के मामले में विस्तृत चर्चा के बाद यह दृष्टिकोण अपना चुका हूँ कि केवल इसलिए कि मकान मालिक के बच्चे आर्थिक रूप से स्वतंत्र हैं, यह नहीं कहा जा सकता है कि मकान मालिक द्वारा उनके प्रयोग हेतु स्थापित किराएदार परिसर की आवश्यकता एक *वास्तविक* आवश्यकता नहीं है।

14. चुनौती के दूसरे पहलू पर आते हुए कि प्रत्यर्थी के पास उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध है, याचिगण के अनुसार, वर्तमान प्रत्यर्थी

के पास तीन परिसर उपलब्ध हैं, तथा वे हौज खास एन्क्लेव, ग्रेटर कैलाश एवं पंजाबी बाग में हैं। उत्तर में, वर्तमान प्रत्यर्थी ने विशेष रूप से अभिवचन दिया कि वह ग्रेटर कैलाश एवं पंजाबी बाग की संपत्तियों का मालिक नहीं है तथा आगे बताया कि उसकी पत्नी के स्वामित्व वाली हौज खास एन्क्लेव संपत्ति एक आवासीय संपत्ति है, जिसका पुनर्निर्माण किया जा रहा है, इसलिए इसका व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता है।

15. वर्तमान प्रत्यर्थी की इस स्पष्ट अभिवचन के बावजूद कि ग्रेटर कैलाश तथा पंजाबी बाग की संपत्तियां उसकी नहीं हैं एवं हौज खास एन्क्लेव की संपत्ति एक आवासीय संपत्ति है, वह भी नवीनीकरण के अधीन है, इसलिए उपलब्ध नहीं है, वर्तमान याचिगण ने इसके विपरीत दिखाने के लिए कोई ठोस सबूत अभिलेख पर नहीं रखा। इस संबंध में, मैंने पहले ही **राजीव कुमार एवं अन्य बनाम चमन लाल एवं अन्य**, 2024 एससीसी ऑनलाइन डेल 833 तथा **एससीओएन फाइनेंशियल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड बनाम एससी कौरा**, 2024:डीएचसी:3929 शीर्षक वाले मामलों में विस्तृत चर्चा के बाद एक दृष्टिकोण बनाया है कि जहां एक किरायेदार विवाद के प्रतिवाद हेतु आवेदन में यह अभिवचन देता है कि मकान मालिक के पास एक अन्य परिसर भी है, जिसे मकान मालिक द्वारा अस्वीकार कर दिया जाता है, केवल किरायेदार का शपथपत्र पर्याप्त नहीं है तथा किरायेदार को अपने अभिवचनों के समर्थन में कुछ दस्तावेज अभिलेख पर रखने चाहिए; केवल किरायेदार के शपथपत्र के आधार पर वाद लड़ने की अनुमति देना, जिसकी विषय-वस्तु को मकान मालिक ने शपथ पर अस्वीकार कर दिया है तथा इस प्रकार पक्षकारों को गहन विचारण की जटिल प्रक्रिया से गुजरने के लिए मजबूर करना, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के अध्याय IIIक में अंतर्निहित पवित्र सिद्धांतों को पूरी तरह से नकार देगा।

16. यह भी ध्यान देने योग्य है कि दिनांक 23.09.2019 को, विद्वान पूर्ववर्ती न्यायपीठ के समक्ष प्रारंभिक सुनवाई के पश्चात्, वर्तमान याचिगण के अधिवक्ता ने विषयगत परिसर को खाली करने के लिए उचित समय देने के निर्देश प्राप्त करने हेतु स्थगन लिया। इससे पता चलता है कि पूर्ववर्ती न्यायपीठ के साथ-साथ वर्तमान याचिगण के विद्वान अधिवक्ता भी इस मामले के गुणागुण के बारे में आश्वस्त नहीं थे।

17. मैं प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता के तर्क से पूरी तरह सहमत हूँ कि मकान मालिक की वित्तीय संपन्नता अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत कार्यवाही पर कोई असर नहीं पड़ता है। ऐसी कोई विधि नहीं है जिसके तहत अमीर आदमी की ज़रूरतों को सद्भावना से रहित माना जाए।

18. मैं आक्षेपित आदेश में कोई कमी या कोई त्रुटि नहीं देख पा रहा हूँ, जिसके कारण इस न्यायालय को हस्तक्षेप करना पड़े। इसलिए, आक्षेपित आदेश को बनाये रखा जाता है तथा वर्तमान याचिका तथा लंबित आवेदनों को खारिज किया जाता है।

**न्या., गिरिश कठपालिया**

**(न्यायाधीश)**

**29 मई, 2024/एस**

(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।