

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 22.05.2024

निर्णय उद्घोषित: 29.05.2024

कि.नि.पु. 99/2023, सि.वि.अ.17519/2023 व 17518/2023

मधुलिका गुप्ता

.....याचिकाकर्ता

के माध्यम से: श्री अमोल चितले, श्री आनंद  
श्रीवास्तव, श्री आशीष श्रीवास्तव और  
अजय चावला, अधिवक्तागण।

बनाम

मैसर्स सेफवे एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड

..... प्रत्यर्थी

के माध्यम से: वरिष्ठ अधिवक्ता श्री संजीव  
सिंधवानी, सहित श्री जय सहाय  
एंडलॉ और सुश्री सांभवी काला,  
अधिवक्तागण

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री गिरीश कठपालिया

निर्णय

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25ख(8) के परंतुक के अंतर्गत दायर इस याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता/किराएदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दक्षिण-पूर्व जिला, दिल्ली द्वारा पारित आदेश का

विरोध किया है, जिसके द्वारा इस अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत कार्यवाही का प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु उनके आवेदन को खारिज कर दिया गया था। इन कार्यवाहियों के नोटिस पर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति प्रविष्ट कराई। मैंने दोनों पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

2. संक्षेप में कहा गया है, वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियां इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी, एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी, जो स्वयं को नंबर 26, जोर बाग, नई दिल्ली वाले बड़े परिसर की मालिक(मालकिन) होने का दावा करती है, ने याचिकाकर्ता/किराएदार के विरुद्ध अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत यह अभिवाक् करते हुए बेदखली याचिका दायर की कि याचिकाकर्ता/किराएदार के अब मृतक पति ने अपने जीवनकाल के दौरान श्री भीम सेन गुप्ता को भूतल के सामने वाले हिस्से में किराएदार के रूप में शामिल किया था, जिसमें वह दो स्नानघर के साथ तीन शयनकक्ष, रसोईघर, बरामदा और सामान्य रहने और भोजन क्षेत्र और गैरेज का उपयोगकर्ता था (इसके बाद "विषयगत परिसर" के रूप में संदर्भित) जिसे लाल रंग से बड़े परिसर नंबर 26, जोर बाग, नई दिल्ली के साइट प्लान में 1,000/- रुपये के मासिक किराए पर दिनांक 31.03.1992 तक की अवधि के लिए दिनांक 22.04.1988 के करार के माध्यम से दर्शाया गया था; श्री भीम सेन गुप्ता के

जीवनकाल के दौरान, किराएदारी समाप्त हो गई थी, इसलिए अधिनियम की धारा 2(ठ) के अनुसार, उसकी पत्नी, वर्तमान याचिकाकर्ता को केवल एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए किराएदारी अधिकार विरासत में मिले क्योंकि वह अपने पति की मृत्यु के समय उस पर आर्थिक रूप से निर्भर नहीं थी और उसके बच्चे विदेश में रह रहे थे; विषयगत परिसर के पीछे का भूतल वाला हिस्सा एक अन्य किराएदार श्रीमती शशि गुप्ता के कब्जे में है, जबकि उक्त बड़े परिसर के प्रथम तल का अगला हिस्सा श्री अश्विनी गुप्ता (*प्रत्यर्थी कंपनी के निदेशक*) और उसके परिवार के कब्जे में है और प्रथम तल पर उसके पीछे का हिस्सा श्री अश्विनी गुप्ता और श्री अरविंद गुप्ता की मां श्रीमती स्वर्ण प्रभा के साथ-साथ श्री अरविंद गुप्ता और उसके परिवार के संयुक्त कब्जे में है; विषयगत परिसर अब श्री अरविंद गुप्ता द्वारा वास्तविक रूप से अपेक्षित है, जो अपनी पत्नी और बड़ी बेटी के साथ प्रथम तल पर पिछले हिस्से में अपनी मां के साथ रह रहा है; श्रीमती स्वर्ण प्रभा एक वरिष्ठ नागरिक होने के कारण सीढ़ियां चढ़ने में कठिनाई का सामना कर रही हैं; श्री अरविंद गुप्ता, उसकी पत्नी और एक बेटी अपनी मां श्रीमती स्वर्ण प्रभा के साथ पहले तल के पिछले हिस्से में तीन कमरों में रह रहा है, जिनमें से एक संलग्न बाथरूम वाले शयन कक्ष में श्रीमती स्वर्ण प्रभा रहती हैं और एक संलग्न बाथरूम वाले शयन कक्ष में श्री अरविंद गुप्ता की बेटी रहती हैं, जबकि भूतल पर गौराज के ऊपर बना तीसरा कमरा, जो अन्यथा नौकरों का कमरा है, में श्री अरविंद गुप्ता और उसकी पत्नी रहते हैं, जिन्हें अपना रसोईघर, बैठक कक्ष और भोजन कक्ष श्री

अश्विनी गुप्ता के परिवार के साथ साझा करना पड़ता है; श्री अरविंद गुप्ता के लिए कोई अध्ययन कक्ष, पूजा कक्ष और अतिथि कक्ष उपलब्ध नहीं है; और प्रत्यर्थी/मकान मालिक कंपनी के पास अपने निदेशक श्री अरविंद गुप्ता के रहने के लिए कोई उचित वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है।

2.2 विहित प्रारूप में समन की तामील पर, याचिकाकर्ता/किराएदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष बेदखली की कार्यवाही का प्रतिवाद करने की अनुमति मांगते हुए एक आवेदन दायर किया, जिसमें उसने यह अभिवाक् किया कि नंबर 26, जोर बाग, नई दिल्ली वाले उक्त बड़े परिसर को उसके पति ने अपने तीन भाइयों के साथ संयुक्त रूप से उनके आवासीय उद्देश्यों के लिए खरीदा था और तदनुसार, ये चारों भाई अपने परिवारों के साथ वर्ष 1986 में उक्त बड़े परिसर में रहने चले गए; कि उसके पति ने उक्त बड़े परिसर की खरीद के लिए कुल 9,00,000/- रुपये में से 3,00,000/- रुपये की राशि का भुगतान किया था, इसलिए, वह इसकी सह-मालिक(मालकिन) है; कि प्रत्यर्थी कंपनी में एक बड़ा शेयर एक अन्य कंपनी मैसर्स आर्यन ब्रदर्स के पास है, जिसमें उसका पति एक निदेशक था, किंतु उसका नाम प्रत्यर्थी कंपनी के बोर्ड से हटा दिया गया क्योंकि वह अक्सर अमेरिका की यात्रा पर जाया करता था; कि श्री अरविंद गुप्ता के पास उक्त बड़े परिसर के प्रथम तल पर पर्याप्त आवास है, इसके अतिरिक्त दिल्ली में उसकी विभिन्न संपत्तियां हैं और उसका उपयोग वह निवास करने के लिए कर सकता है।

2.3 प्रत्यर्था/मकान मालिक ने विस्तृत प्रत्युत्तर दायर किया, जिसमें चुनौती देने की अनुमति के लिए आवेदन की विषय-वस्तु को नकार दिया गया और याचिका की विषय-वस्तु की पुनः अभिपुष्टि की गई। याचिकाकर्ता/किराएदार ने कुछ दस्तावेजों के साथ प्रत्युत्तर दायर किया, जिसमें चुनौती देने की अनुमति के आवेदन के अपने अभिवचनों को दोहराया गया।

2.4 उपरोक्त परस्पर विरोधी अभिवचनों के विरुद्ध, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने दोनों पक्षकारगण को सुना और आक्षेपित आदेश पारित किया, जिससे कार्यवाही को चुनौती देने की अनुमति के लिए याचिकाकर्ता/किराएदार के आवेदन को खारिज कर दिया गया। आक्षेपित आदेश में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने इस बात पर ध्यान दिया कि याचिकाकर्ता/किराएदार ने विषयगत परिसर पर प्रत्यर्था कंपनी के स्वामित्व को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है और उसके पति और प्रत्यर्था कंपनी के मध्य निष्पादित किराया करार के साथ-साथ विषयगत परिसर से संबंधित किराए की रसीदें भी हैं। इन स्वीकारोक्ति को ध्यान में रखते हुए तथा याचिकाकर्ता/किराएदार द्वारा कथित परिसर के कथित पारिवारिक स्वामित्व के संबंध में कोई विश्वसनीय सामग्री प्रस्तुत करने में विफलता को ध्यान में रखते हुए, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता/किराएदार के इस दावे को अस्वीकार कर दिया कि उक्त बड़े परिसर को संयुक्त परिवार के घर के रूप में उपयोग करने के लिए एक पारिवारिक समझौता हुआ था।

याचिकाकर्ता/किराएदार के इस दावे के संबंध में कि उसके पति ने उक्त बड़े परिसर की खरीद के लिए 3,00,000/- रुपए का योगदान दिया था, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने प्रत्यर्थी/मकान मालिक के इस आशय के दस्तावेजों का उल्लेख किया कि उक्त राशि याचिकाकर्ता/किराएदार के पति द्वारा प्रत्यर्थी कंपनी को दिया गया ऋण था न कि बिक्री प्रतिफल में योगदान के रूप में। वास्तविक आवश्यकता के मुद्दे पर, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने प्रत्यर्थी कंपनी के दोनों निदेशकों के परिवारों की तुलना में उक्त बड़े परिसर में उपलब्ध कमरों की संख्या को ध्यान में रखते हुए प्रत्यर्थी कंपनी द्वारा पेश की गई आवश्यकता को वास्तविक पाया। वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के संबंध में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि श्री अरविंद गुप्ता द्वारा कथित रूप से स्वामित्व वाली संपत्तियों में से केवल एक संपत्ति, जो शांति निकेतन में स्थित है, को प्रत्यर्थी/मकान मालिक की ओर से स्वीकार किया गया था, किंतु शेष संपत्तियों के संबंध में, प्रत्यर्थी कंपनी की ओर से इनकार के बावजूद याचिकाकर्ता/किराएदार द्वारा कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई थी; विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने यह भी राय व्यक्त की कि शांति निकेतन की संपत्ति भी प्रत्यर्थी कंपनी के पास नहीं किंतु उसके निदेशक के पास है, जबकि अपेक्षित यह है कि उक्त संपत्ति प्रत्यर्थी कंपनी के स्वामित्व में होनी चाहिए और अन्यथा भी, प्रत्यर्थी कंपनी के निदेशकों में से एक से यह अपेक्षा नहीं की जा सकती कि वह अपनी मां और

भाई से दूर शांति निकेतन में अकेले रहे। इसलिए, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के अनुसार, इस मामले में कोई विचारणीय मुद्दा नहीं था।

2.5 इसलिए, वर्तमान याचिका।

3. तर्कों के दौरान, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता ने मुझे उपरोक्त रिकॉर्ड दिखाया और प्रतिवाद किया कि आक्षेपित आदेश मुख्य रूप से चार आधारों पर विधि की दृष्टि से संधार्य नहीं है। सबसे पहले, यह प्रतिवाद किया गया कि अधिनियम की धारा 14(1)(इ) के अंतर्गत प्रावधान के विशिष्ट शब्दों को ध्यान में रखते हुए, जहां मकान मालिक एक कंपनी है और किराए वाले परिसर की आवश्यकता उसके निदेशक के लिए है, बेदखली याचिका में यह अभिवचन होना चाहिए कि न केवल मकान मालिक कंपनी, किंतु उसके संबंधित निदेशक के पास भी कोई उचित वैकल्पिक आवास नहीं है, परंतु वर्तमान मामले में इस आशय के कोई अभिवचन नहीं है कि श्री अरविंद गुप्ता के पास कोई उचित वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है, इसलिए बेदखली याचिका को पूर्ण रूप से खारिज किया जाना चाहिए। दूसरे, यह तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता/किराएदार द्वारा अपने प्रत्युत्तर के साथ दायर किए गए दस्तावेजों में श्री अरविंद गुप्ता के स्वामित्व वाली कई संपत्तियाँ दर्शाई गई हैं और चुनौती देने की अनुमति के लिए आवेदन में मूल अभिवचनों को ध्यान में रखते हुए, उन दस्तावेजों पर न्यायालय द्वारा विचार किया जा सकता है। तीसरा, यह तर्क दिया गया कि चूंकि श्री अरविंद गुप्ता शांति निकेतन में संपत्ति का मालिक हैं,

इसलिए वे याचिकाकर्ता/किराएदार को परिसर से बेदखल करने की मांग करने के बजाय वहां रह सकता है। चौथा, यह तर्क दिया गया कि चूंकि इस मामले में मकान मालिक एक कंपनी है, इसलिए इस न्यायालय को **के.एस. भंडारी बनाम इंटरनेशनल सिक्योरिटी प्रिंटर्स प्राइवेट लिमिटेड**, 2017 एससीसी ऑनलाइन डेल 12520 के मामले में संदर्भ के साथ इस न्यायालय की खंड न्यायपीठ के निर्णय की प्रतीक्षा करनी चाहिए।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया और प्रतिवाद किया कि वर्तमान याचिका पूर्ण रूप से गुणागुण रहित है। प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने न्यायिक उदाहरणों की मदद से तर्क दिया कि केवल अभिवचनों में प्रकथन की कमी के कारण, वादपत्र/याचिका को खारिज नहीं किया जा सकता, क्योंकि यह एक अति-तकनीकी दृष्टिकोण होगा; इसके अलावा, याचिकाकर्ता/किराएदार ने भी किसी भी स्तर पर यह अभिवाक् नहीं किया कि श्री अरविंद गुप्ता के पास उपलब्ध आवास के संबंध में विशिष्ट अभिवचनों के अभाव में, बेदखली याचिका को पूर्ण रूप से खारिज किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ता/किराएदार द्वारा प्रत्युत्तर के साथ दायर दस्तावेजों की स्वीकार्यता के संबंध में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रतिवाद किया कि चूंकि प्रत्यर्थी/मकान मालिक के पास उन दस्तावेजों को स्पष्ट करने या चुनौती देने का कोई अवसर नहीं था, इसलिए उन पर विचार नहीं किया जा सकता। शांति निकेतन संपत्ति

के संबंध में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि श्री अरविंद गुप्ता को अपनी मां और भाई से अलग रहने के लिए विवश नहीं किया जा सकता। **के.एस. भंडारी** (पूर्वोक्त) में निर्णय की प्रतीक्षा करने के तर्क के संबंध में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने न्यायिक उदाहरणों की मदद से तर्क दिया कि यह न्यायालय प्रतीक्षा करने के लिए बाध्य नहीं है।

5. इस स्तर पर, मेरे द्वारा लिखित विभिन्न पूर्व निर्णयों से उधार लेते हुए, विभिन्न न्यायिक घोषणाओं से निकाली गई विधिक स्थिति पर संक्षेप में चर्चा करना उचित होगा, जो अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के अंतर्गत क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते समय इस न्यायालय के लिए मार्गदर्शक प्रकाश होना चाहिए।

5.1 वर्ष 1976 में एक संशोधन के माध्यम से, अध्याय IIIक को दिनांक 01.12.1975 के भूतलक्षी प्रभाव से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में डाला गया था जिससे बेदखली के दावों से संबंधित संक्षिप्त विचारण निर्धारित किया जा सके जो मुख्य रूप से उन स्थितियों का निपटान करता 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 क़ानून की किताब में थी और ऐसी ही एक और स्थिति को वर्ष 1976 के संशोधन द्वारा धारा 14क के रूप में जोड़ा गया था। इसके बाद, वर्ष 1988 के संशोधन ने

अधिनियम की धारा 14ख से धारा 14घ के रूप में ऐसी और स्थितियों को जोड़ा। अध्याय IIIक की व्यापक योजना एक किराएदार को अधिकार के रूप में उन विशिष्ट स्थितियों की बेदखली कार्यवाही का प्रतिवाद करने से रोकती है, जब तक कि किराएदार नियंत्रक से प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त नहीं करता; और यदि अनुमति अस्वीकार कर दी जाती है, तो बेदखली आदेश का आवश्यक रूप से पालन होगा। संपूर्ण विचार यह है कि एक मकान मालिक जो वास्तव में किराए के परिसर की मांग करता है, उसे लंबे समय तक बेदखली का इंतजार नहीं करना चाहिए, हालांकि साथ ही, किराएदार को किसी अन्य सिविल परिणाम की तरह, उसे ऐसी सिविल कार्यवाही में स्वयं की प्रतिरक्षा करने का प्रभावी अवसर दिए बिना बेदखली का सामना नहीं करना चाहिए। न्यायालय को सावधानीपूर्वक और विवेकपूर्ण ढंग से मकान मालिक की संक्षिप्त कार्यवाही के माध्यम से बेदखली के अधिकार और किराएदार के किराएदारी जारी रखने के अधिकार के बीच एक अच्छा संतुलन बनाना होगा।

5.2 उल्लेखनीय रूप से, अधिनियम की धारा 25ख की उपधारा (8) के अंतर्गत प्रावधान, धारा 25ख के अंतर्गत निर्धारित सारांश प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित किराए के परिसर के कब्जे की वसूली के लिए किसी भी आदेश की किसी भी अपीलीय जांच पर पूर्ण प्रतिबंध लगाता है। अंतर्निहित सिद्धांत यह सुनिश्चित करना था कि किराए के परिसर की वास्तविक आवश्यकता वाले मकान मालिक को शीघ्र उपचार मिले। यह भी

ध्यान देने योग्य है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) में सीमित तरीके से जांच के दायरे को हटाने के लिए अधिनियमित प्रावधान को इस प्रकार से समझा और प्रयोग किया जाना चाहिए कि यह कुछ विशिष्ट प्रकार के मामलों में शीघ्र उपचार के विधायी आशय को नकार न दे।

5.3 अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक का सावधानीपूर्वक परीक्षण यह दर्शाता है कि इसमें विशेष रूप से “पुनरीक्षण” शब्द का उपयोग नहीं किया गया है। परंतु प्रावधान को उसकी संपूर्णता में पढ़ने से पता चलता है कि उक्त परंतुक के अंतर्गत प्रदत्त शक्ति एक पुनरीक्षण की शक्ति है, जो अपीलीय शक्ति से पूर्ण रूप से अलग है, इस अर्थ में कि अपीलीय शक्ति इतनी व्यापक है कि अपील न्यायालय को पूरे मामले की जांच करने और नए निष्कर्ष पर पहुंचने का अवसर मिलता है, जबकि पुनरीक्षण की शक्ति अधीक्षण और पर्यवेक्षण तक ही सीमित है जिसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि अधीनस्थ न्यायालय और अधिकरण विधि की सीमाओं के भीतर कार्य करें। अधिनियम की धारा 25ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय की संतुष्टि को इस सीमा तक सीमित करता है कि उसके समक्ष चुनौती दिया गया आदेश नियंत्रक द्वारा धारा 25ख के अंतर्गत “विधि के अनुसार” पारित किया गया था।

5.4 यह बात सर्वविदित है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त पुनरीक्षण की शक्ति, निर्णय लेने की प्रक्रिया पर प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति की है, जिसमें विधि

द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन भी शामिल है, उच्च न्यायालय अपीलीय जांच के मापदंडों का प्रयोग करके प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के विचार को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता। उच्च न्यायालय की अधीक्षण भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करने की सीमा तक है। ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय के लिए किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित तथ्य से भिन्न निष्कर्ष पर पहुंचना अनुमेय नहीं है, जब तक कि किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित तथ्य इतने अनुचित न हों कि कोई किराया नियंत्रक उपलब्ध सामग्री पर उन्हें अभिलिखित न कर सके।

5.5 *शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता*, (1999), 3एससीआर 1260 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसी कार्यवाहियों में उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश को इस कसौटी पर परखने के लिए बाध्य है कि क्या यह विधि के अनुसार है और यह अभिनिश्चित करने के सीमित उद्देश्य के लिए है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा निकाला गया निष्कर्ष केवल अनुचित है या ऐसा है जिस पर कोई भी युक्तिमान व्यक्ति वस्तुनिष्ठता के साथ कार्य करते हुए उपलब्ध तथ्यों के आधार पर नहीं पहुंच सकता कि उच्च न्यायालय मामले की जांच कर सकता है।

6. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वर्तमान मामले पर वापस आते हुए, याचिकाकर्ता/किराएदार की स्पष्ट स्वीकारोक्ति को ध्यान में रखते हुए, इस बात पर कोई विवाद नहीं रह गया है कि प्रत्यर्थी कंपनी नंबर 26, जोर बाग,

नई दिल्ली के बड़े परिसर की स्वामी है, जिसके भूतल पर विषयगत परिसर एक हिस्सा है और प्रत्यर्थी कंपनी और याचिकाकर्ता/किराएदार के अब मृतक पति के बीच मकान मालिक और किराएदार का विधिगत संबंध था। वर्तमान विवाद ऊपर बताए गए चार मुद्दों के इर्द-गिर्द घूमता है और इनका नीचे दिए गए तरीके से निपटान किया जाता है।

7. सबसे पहले याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता के अंतिम प्रतिविरोध पर विचार करते हुए, याचिकाकर्ता/किराएदार की ओर से यह तर्क दिया गया है कि चूंकि वर्तमान मामले में मकान मालिक एक कॉर्पोरेट इकाई है, इसलिए अधिनियम की धारा 22 के बजाय धारा 14(1)(ड़) के अंतर्गत बेदखली याचिका की स्वीकार्यता संदेह के घेरे में है और इस उद्देश्य के लिए, विभिन्न न्याय पीठों की अलग-अलग राय को ध्यान में रखते हुए, यह मुद्दा कई मामलों में संदर्भ न्यायालय के समक्ष लंबित है, जिसमें **के.एस. भंडारी** (पूर्वोक्त) प्रमुख मामला है, इसलिए, इस न्यायालय को **के.एस. भंडारी** (पूर्वोक्त) के निर्णय की प्रतीक्षा में इस मामले को स्थगित कर देना चाहिए।

7.1 सबसे पहले, यह माना जाना चाहिए कि इस न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई आदेश नहीं रखा गया है जो यह दर्शाता हो कि उक्त मामलों से निपटने वाली खंड न्यायपीठ ने निर्देश दिया है कि उक्त दो प्रावधानों के बीच परस्पर क्रिया के तर्क से निपटने वाले सभी मामलों को संदर्भ न्यायालय के आदेश की

प्रतीक्षा में रोक दिया जाना चाहिए। **अशोक सदारंगानी व अन्य बनाम भारत संघ**, (2012) 11 एससीसी 321 के मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने इस प्रकार निर्णय दिया:

"29. जैसा कि **हरभजन सिंह** मामले में उपदर्शित किया गया था [हरभजन सिंह बनाम पंजाब राज्य (2010) 1 एससीसी (सीआरआइ) 1135], एक वृहत न्यायपीठ के समक्ष संदर्भ लंबित रहने का अर्थ यह नहीं है कि उसी मुद्दे से जुड़ी सभी अन्य कार्यवाही तब तक रुकी रहेंगी जब तक कि संदर्भ में कोई निर्णय नहीं आ जाता। इसलिए, **ज्ञान सिंह** मामले में किए गए संदर्भ [ज्ञान सिंह बनाम पंजाब राज्य (2010) 15 एससीसी 118] को हमें रोकने की आवश्यकता नहीं है। जब तक न्यायपीठ में उद्धृत निर्णय को किसी भी प्रकार से उपांतरित या बदला नहीं जाता है, तब तक वे अपना क्षेत्र बनाए रखते हैं।"

7.2 हाल ही में, **केंद्र शासित प्रदेश लद्दाख एवं अन्य बनाम जम्मू एवं कश्मीर नेशनल कॉन्फ्रेंस व अन्य**, 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 1140 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:

"35. हम अपने समक्ष उच्च न्यायालयों द्वारा मामलों पर निर्णय न लेने के निर्णय और आदेश देख रहे हैं, क्योंकि इस विषय पर इस न्यायालय के प्रमुख निर्णय को या तो किसी बड़ी न्याय पीठ को भेजा गया है या उससे संबंधित पुनर्विलोकन याचिका लंबित है। हमने उच्च न्यायालयों

द्वारा इस न्यायालय के निर्णयों को इस आधार पर अस्वीकार करने के उदाहरण भी देखे हैं कि बाद में समन्वय पीठ ने इसकी सत्यता पर संदेह किया है। इस संबंध में, हम विधि में स्थिति निर्धारित करते हैं। हम यह बिल्कुल स्पष्ट करते हैं कि उच्च न्यायालय मौजूदा विधि के आधार पर मामलों पर निर्णय लेंगे। जब तक इस न्यायालय द्वारा विशेष रूप से निर्देश न दिया जाए, तब तक संदर्भ या पुनर्विलोकन याचिका के परिणाम की प्रतीक्षा करना खुला नहीं है, जैसा भी मामला हो।

(ज़ोर दिया गया)

7.3 इसके अलावा, प्रश्नगत संदर्भ पर विचार करते समय, इस न्यायालय ने **मैसर्स सुविनीस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम मैसर्स वर्मा ब्यूटी पार्लर एंड हेयर ड्रेसर्स**, कि.नि. पु. 545/2019, दिनांक 06.11.2020 को निर्णीत; और **ओम प्रकाश बनाम दिल्ली पिंजरापोल सोसाइटी (पंजी.)**, सि.वि.(मू.) 864/2022, दिनांक 26.08.2022 को निर्णीत मामलों में विस्तृत चर्चा के बाद अभिनिर्धारित किया कि केवल इसलिए कि संदर्भ लंबित है, इसका अर्थ यह नहीं है कि अन्य सभी मामलों में कार्यवाही रोक दी जानी चाहिए।

7.4 इसके अलावा, इस आशय की आपत्ति कि बेदखली याचिका केवल अधिनियम की धारा 22 के अंतर्गत दायर की जानी चाहिए थी, न कि

अधिनियम की धारा 14 (1) (इ) के अंतर्गत, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष कभी भी नहीं रखी गई।

7.5 इसलिए, मुझे याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता की इस प्रस्तुति में कोई सार नहीं दिखता कि वर्तमान मामले की कार्यवाही को संदर्भ न्यायालय के निर्णय तक रोक दिया जाना चाहिए।

8. श्री अरविंद गुप्ता के साथ वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के संबंध में, याचिकाकर्ता/किराएदार ने प्रतिवाद की अनुमति हेतु आवेदन में प्रत्युत्तर के साथ दायर दस्तावेजों पर निर्भरता व्यक्त की और प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने इस आधार पर उस पर निर्भरता व्यक्त करने का विरोध किया है कि प्रत्युत्तर के बाद आगे के अभिवचनों की कोई गुंजाइश नहीं है, इसलिए उसे उन दस्तावेजों को चुनौती देने और/या समझाने का कोई अवसर नहीं मिला। उत्तर में, याचिकाकर्ता/किराएदार ने दावा किया है कि चूंकि वे दस्तावेज प्रतिवाद की अनुमति हेतु आवेदन में पहले से मौजूद अभिवचनों को ही स्पष्ट करते हैं, इसलिए उन दस्तावेजों पर निश्चित रूप से गौर किया जा सकता है।

8.1 मेरा यह विचार है कि प्रत्युत्तर के साथ दायर किए गए दस्तावेजों को मूल अभिवचनों का केवल स्पष्टीकरण माना जा सकता है, परंतु यह कि मूल अभिवचनों में विशिष्ट विवरण दिए गए हों। जहां चुनौती देने की अनुमति हेतु आवेदन में मूल अभिवचनों में केवल यह स्पष्ट प्रकथन है कि मकान मालिक के पास कई संपत्तियां हैं या यहां तक कि मकान मालिक के पास किसी विशेष

क्षेत्र में संपत्तियां हैं, और मकान मालिक उत्तर में उन अभिवचनों से इनकार करता है, तो प्रत्युत्तर के साथ बाद के चरण में दायर किए गए दस्तावेजों को केवल मूल अभिवचनों का स्पष्टीकरण नहीं माना जा सकता है। यह केवल तभी संभव है जब किराएदार मकान मालिक के पास उपलब्ध संपत्ति के किसी विशिष्ट पते का दावा करता है, जिस अभिवचन को उत्तर में अस्वीकार किया गया है, कि किराएदार उस विशिष्ट संपत्ति से संबंधित दस्तावेज दायर कर सकता है और वे दस्तावेज मूल अभिवचनों के स्पष्टीकरण के रूप में स्वीकार्य होंगे। अन्यथा, मकान मालिक को प्रत्युत्तर के साथ दायर किए गए दस्तावेजों से दर्शाई गई संपत्तियों को स्पष्ट करने का कोई अवसर नहीं मिलेगा; मकान मालिक यह दावा करने और संस्थापित करने से वंचित हो जाएगा कि वे दस्तावेज वास्तविक नहीं हैं या वैध नहीं हैं या संबंधित संपत्ति पहले ही समाप्त हो चुकी है।

8.2 इसके अलावा, वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता/किराएदार द्वारा पहली बार प्रत्युत्तर के साथ दायर किए गए दस्तावेज किसी इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड के प्रिंटआउट थे, इसलिए साक्ष्य अधिनियम की धारा 65ख के अंतर्गत प्रमाणीकरण के अभाव में उन पर निर्भरता न व्यक्त करने का विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक का निर्णय पूर्ण रूप से उचित था। इतना ही नहीं, उन दस्तावेजों को चुनौती देने की अनुमति हेतु आवेदन दायर करने के लिए उपलब्ध कानूनी

अवधि से परे दायर किया गया था, जिसे सही तरीके से अस्वीकार कर दिया गया।

9. इसके बाद याचिकाकर्ता/किराएदार का प्रतिविरोध है कि श्री अरविंद गुप्ता के पास शांति निकेतन में एक संपत्ति है, जो एक उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास है, इसलिए श्री अरविंद गुप्ता को संबंधित परिसर से याचिकाकर्ता को बेदखल करने की मांग करने के बजाय वहां स्थानांतरित होना चाहिए।

9.1 जैसा कि ऊपर वर्णित है, प्रत्यर्थी कंपनी के दो निदेशक, अर्थात् श्री अश्विनी गुप्ता और श्री अरविंद गुप्ता सगे भाई हैं, जो अपने-अपने परिवारों के साथ अपनी माँ के साथ एक ही घर में रहते हैं। मेरे विचार से, किराएदारी की निरंतरता सुनिश्चित करने के लिए, मकान मालिक के संयुक्त परिवार से यह अपेक्षा नहीं की जा सकती कि वह स्वयं को एक दूसरे से दूर दो घरों में विभाजित कर ले। बुढ़ापे में, संयुक्त परिवार में रहने वाले किसी भी माता-पिता को एक बच्चे के साथ रहने और दूसरे को छोड़ने या दो अलग-अलग घरों में रहने वाले अपने दो बच्चों के बीच आना-जाना करना बेहद अप्रिय है। बेशक, ऐसे मामले में जहां बच्चे पहले से ही अलग-अलग घरों में रह रहे हैं, माता-पिता को उस व्यवस्था को स्वीकार करना होगा जिसके अंतर्गत वे बच्चों के बीच आना-जाना जारी रखेंगे। परंतु जहां बच्चे पहले से ही एक ही घर में रह रहे हैं, बुजुर्ग माता-पिता के भावनात्मक समर्थन और सामर्थ्य को तीसरे व्यक्ति की

किराएदारी की वेदी पर बलिदान नहीं किया जा सकता है, यह अपेक्षा करके कि बच्चों में से एक दूर के घर में स्थानांतरित हो जाए।

9.2 मेरा यह दृष्टिकोण **एम.एल. प्रभाकर बनाम राजीव सिंघल**, एआईआर 2001 एससी 522 के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय से पुष्ट होता है, जिसमें कहा गया है कि उपयुक्तता को मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों की सुविधा के आधार पर उनकी वृत्ति, जीवन शैली, आदतों और पृष्ठभूमि सहित समग्र परिस्थितियों के आधार पर देखा जाना चाहिए, इसलिए यदि वैकल्पिक आवास उपलब्ध है, तो केवल किरायेदार की सुविधा सुनिश्चित करने के लिए यह शायद ही सुझाव दिया जा सकता है कि मकान मालिक के परिवार के कुछ सदस्य एक परिसर में और अन्य वैकल्पिक परिसर में रहेंगे।

10. अंत में, याचिकाकर्ता/किराएदार के विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि बेदखली याचिका में इस बात का विशेष तर्क न होने के कारण कि श्री अरविंद गुप्ता के पास कोई अन्य उचित उपयुक्त आवास नहीं है, बेदखली याचिका को पूर्णतः अस्वीकार किया जाना चाहिए, यह अति-तकनीकी लगता है। न्यायालय की भूमिका विवाद का निपटान करना और विधि के अनुसार न्याय प्रदान करना है। केवल प्रारूपण में त्रुटि के आधार पर बेदखली याचिका को अस्वीकार करना एक तरह का डॉकेट अपवर्जन है, जो न्याय के सभी मानदंडों के विरुद्ध है और इस प्रकार समाज के लिए अत्यंत प्रतिकूल है। केवल इसलिए कि बेदखली

याचिका का प्रारूप तैयार करने वाले अधिवक्ता ने बेदखली याचिका में यह स्पष्ट रूप से तर्क नहीं दिया कि श्री अरविंद गुप्ता के पास कोई उचित उपयुक्त आवास नहीं है, यह याचिका के लिए घातक नहीं हो सकता, भले ही यह प्रश्न हो कि प्रारूपण में यह विफलता जानबूझकर की गई थी या अनजाने में।

10.1 एक और पहलू है। यह अभिवाक् कि श्री अरविंद गुप्ता के पास उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है, इस आशय के अभिवचन के अभाव में बेदखली याचिका को पूर्ण रूप से अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए, यह एक विचारणीय मुद्दा स्थापित करने की प्रकृति में नहीं है। यह सि.प्र.सं. के आदेश VII नियम 11 के अंतर्गत चुनौती की प्रकृति के समान है। यह चुनौती देने की अनुमति मांगने वाले आवेदन का दायरा नहीं है।

10.2 इसके अलावा, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता/किराएदार ने अपने अभिवचनों में कभी यह नहीं कहा कि श्री अरविंद गुप्ता के पास कोई वैकल्पिक संपत्ति नहीं है, इसलिए बेदखली याचिका अस्वीकार की जा सकती है। यदि याचिकाकर्ता/किराएदार ने विशेष रूप से इस आपत्ति पर अभिवाक् किया होता, तो प्रत्यर्थी/मकान मालिक सुधारात्मक कार्रवाई का लाभ उठा सकते थे। इसलिए, अब याचिकाकर्ता/किराएदार को इस प्रकार का मुद्दा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

10.3 यह भी ध्यान में रखना महत्वपूर्ण होगा कि इस मामले पर विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष और उसके बाद भी इस चरण तक विस्तृत

बहस हुई थी, किंतु किसी भी पक्ष या किसी भी न्यायालय के मन में इस बात को लेकर कोई भ्रम नहीं था कि ऐसा कोई विशेष अभिवचन नहीं था कि श्री अरविंद गुप्ता के पास कोई वैकल्पिक आवास नहीं है। दोनों पक्षकारगण के साथ-साथ विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक और यह न्यायालय श्री अरविंद गुप्ता की शांति निकेतन संपत्ति के अस्तित्व और उसके परिणामों के बारे में पूर्ण रूप से सचेत रहे हैं। अब, इस स्तर पर, उक्त अभिवचन के अभाव में बेदखली याचिका को अस्वीकार करना पूर्ण रूप से असंभार्य होगा। **गुरदयाल नागदेव बनाम श्रीमती देबी बाई**, 1979(1) आरसीआर 119 के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ का भी यही मत था।

10.4 **राम गोपाल बनाम वाशेश्वर नाथ**, 1979 एससीसी ऑनलाइन डेल 126 के मामले में, इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने इस प्रश्न को स्पष्ट करने के बाद कि क्या अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत बेदखली याचिका स्वीकार्य नहीं थी क्योंकि बेदखली याचिकाकर्ता यह आरोप लगाने और प्रमाणित करने में विफल रहा था कि उसके पास कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं था, इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया:

"2. .... उन्होंने निस्संदेह यह कहना छोड़ दिया है कि उनके पास कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवास नहीं था, परंतु यह उपरोक्त खंड (ड) के अंतर्गत निहित है, जिसके अंतर्गत याचिका दायर की गई है। यह आपत्ति अतिरिक्त किराया नियंत्रक या अधिकरण के समक्ष नहीं

उठाई गई थी। अन्यथा, याचिकाकर्ता ने अपनी याचिका में संशोधन किया होता और दोष को सुधारा होता। ....रतन लाल बनाम वरदेश चंद्र, 1976 आरसीआर 355 में, उच्चतम न्यायालय ने अवलोकन किया कि अधिनियम में विस्तृत अभिवचन नहीं किंतु एक प्रोफार्मा में विवरण भरने की बात कही गई है जो एक वादपत्र का स्थान ले लेता है। उस याचिका में समपहरण और उसके परिणामस्वरूप पट्टे के निर्धारण का कोई विशिष्ट प्रकथन नहीं किया गया था। उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इन कार्यवाहियों की तुलनात्मक अनौपचारिकता और संपूर्ण प्रक्रिया की अर्ध न्यायिक प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, इस प्रकार की चूक को घातक दुर्बलता में नहीं बदला जा सकता”

(ज़ोर दिया गया)

11. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, मैं आक्षेपित आदेश में कोई कमी या कोई विकृति नहीं देखता, जिसके लिए इस न्यायालय को मध्यक्षेप करना पड़े। इसलिए, आक्षेपित आदेश को बरकरार रखा जाता है और याचिका तथा लंबित आवेदनों को खारिज किया जाता है।

गिरीश कठपालिया

(न्यायाधीश)

29 मई 2024/एएस

(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।