

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित:21.02.2024

निर्णय उद्घोषित:17.05.2024

कि.नि.पु 179/2018, सि.वि.आ. 17424/2018, सि.वि.आ. 17425/2018

आनंद कुमार सलूजा

..... याचिकाकर्ता

द्वारा : श्री महेश के. चौधरी, अधिवक्ता।

बनाम

गिरीश कक्कड़ एवं अन्य

....प्रत्यर्थागण

द्वारा : डॉ. अरुण मोहन, वरिष्ठ अधिवक्ता
सह श्री अरविंद भट्ट, सुश्री रितिका
चौबे और श्री युगांत मक्कड़
अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री जसमीत सिंह

निर्णय

न्या. जसमीत सिंह,

1. यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम (जिसे आगे डीआरसी अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 25ख(8) के तहत एक याचिका है, जिसमें विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक-1, केंद्रीय जिला, तीस हजारी कोर्ट, दिल्ली द्वारा पारित दिनांक 08.11.2017 के आदेश (आक्षेपित आदेश) को अपास्त करने की

मांग की गई है, जिसमें प्रत्यर्थागण के पक्ष में और याचिकाकर्ता के खिलाफ डीआरसी अधिनियम की धारा 25ख के सहपठित धारा 14(1)(ड) के तहत परिसर के हिस्से संख्या 2269-70 और 2281, नाईवाला, लक्ष्मी रानी द्वार मार्ग, करोल बाग, नई दिल्ली-110005 के संबंध में बेदखली का आदेश पारित किया गया था।

2. कि.नि.पु. 156/2018 में एक विस्तृत निर्णय पारित किया गया है, जो उपर्युक्त परिसर के हिस्से से भी संबंधित है। हालाँकि, चूंकि प्रत्येक याचिका अपने स्वयं के अतिरिक्त और अलग-अलग मुद्दे उठाती है, इसलिए, तीन किराया नियंत्रण संशोधन याचिकाओं में क्रमशः उन अलग-अलग मुद्दों से निपटने के लिए तीन अलग-अलग निर्णय पारित किए जा रहे हैं। जो मुद्दे समान और अतिव्यापी हैं, उन्हें कि.नि.पु.156/2018 में निपटाया गया है, और उन्हें कि.नि.पु.178/2018 और वर्तमान याचिका में निर्णय के भाग के रूप में पढ़ा जा सकता है।

मामले की पृष्ठभूमि:

3. श्री आनंद कुमार सलूजा, याचिकाकर्ता, परिसर संख्या 2269-70 और 2281, नाईवाला, लक्ष्मी रानी द्वार मार्ग, करोल बाग, नई दिल्ली-110005 (जिसे बेदखली याचिका के साथ संलग्न साइट प्लान में लाल रंग से दर्शाया गया है, जिसे आगे 'किराए पर दिया गया परिसर' कहा जाएगा) के हिस्से में किरायेदार होने का दावा करते हैं। यह उल्लेख किया जाना चाहिए कि

याचिकाकर्ता की मृत्यु 12.01.2023 को हो गई और उनकी पत्नी (परवीन) और बेटे (हिमांशु और आशीष) उनकी ओर से वर्तमान याचिका जारी रख रहे हैं।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थागण श्री गिरीश कक्कड़ (प्रत्यर्था सं. 1) और उनकी पत्नी सुश्री सरिता कक्कड़ (प्रत्यर्था सं. 2) ने दावा किया है कि वे किराए पर दिए गए परिसर के मकान मालिक हैं।

5. यह कहा गया था कि याचिकाकर्ता के पिता, अर्थात्, श्री एच.एल. सलूजा को, प्रत्यर्था सं. 1 के चाचा, अर्थात्, श्री प्राण नाथ कक्कड़ द्वारा किराए पर दिए गए परिसर में किरायेदार के रूप में रखा गया था। हालाँकि, याचिकाकर्ता के पिता की मृत्यु के बाद, किराए पर दिए गए परिसर का उपयोग और कब्जा याचिकाकर्ता द्वारा स्वयं किया जा रहा है।

6. प्रत्यर्थागण द्वारा याचिकाकर्ता के विरुद्ध डीआरसी अधिनियम की धारा 25ख के सहपठित धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत बेदखली याचिका दायर की गई थी, जिसमें प्रत्यर्थागण ने कहा था कि उन्हें अपने व्यवसाय/पेशेवर उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता है। प्रत्यर्थागण ने बताया कि वे पहले 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, नई दिल्ली में दूरसंचार, साइबर कैफे और पर्यटन व्यवसाय चलाते थे। हालाँकि, 17.12.2009 को संपत्ति की विक्रय के बाद व्यवसाय बंद हो गया। उक्त परिस्थिति के आलोक में, यह तर्क दिया गया कि प्रत्यर्था संख्या 1 बेरोजगार था और इसलिए उसे अपना व्यवसाय चलाने के लिए किराए पर दिए गए परिसर की आवश्यकता थी। आगे यह भी कहा गया

कि प्रत्यर्थी संख्या 2 एक शिक्षक के रूप में काम कर रहा था, और संपत्ति संख्या 26/8, द्वितीय तल, पुराना राजिंदर नगर, नई दिल्ली-110060 में छोटे बच्चों को ट्यूशन दे रहा था, हालांकि, यह कहा गया कि यह सेंटर भी बंद हो गया है। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 भी कोई व्यवसाय नहीं कर रहा था, बल्कि पूरे परिवार के लिए सभ्य जीवन जीने हेतु प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ काम करने और सहायता करने को तैयार था। आगे यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थीगण के पास अपना व्यवसाय/पेशा चलाने के लिए कोई अन्य उचित आवास नहीं था।

7. याचिकाकर्ता को बेदखली याचिका की सूचना दी गई और तत्पश्चात, याचिकाकर्ता द्वारा बचाव हेतु अनुमति प्रदान करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नलिखित आधार लिए गए:

क. याचिकाकर्ता ने दलील दी कि प्रत्यर्थीगण न तो किराए पर दिए गए परिसर के मालिक हैं और न ही मकान मालिक हैं और उनको बेदखली याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं है। यह तर्क दिया गया कि किराए का परिसर श्री प्राण नाथ कक्कड़ (प्रत्यर्थी संख्या 1 के चाचा) द्वारा श्री एच.एल. सलूजा (याचिकाकर्ता के पिता) को किराए पर दिया गया था। यह कहा गया कि श्री एच.एल. सलूजा ने श्री प्राण नाथ कक्कड़ को नवंबर 1974 से फरवरी 1975 की अवधि के लिए किराया दिया था। श्री प्राण नाथ कक्कड़ की मृत्यु के बाद, उनके विधिक प्रतिनिधि किराए पर दिए गए परिसर के मकान मालिक बन गए। याचिकाकर्ता ने आगे कहा कि श्री राम किशन कपूर

ने अक्टूबर 1974 में अपने किरायेदारी अधिकारों को त्याग दिया था और उसके बाद श्री प्राण नाथ कक्कड़ द्वारा श्री एच.एल. सलूजा के पक्ष में एक नई/ताजा किरायेदारी बनाई गई थी। अतः, उक्त संदर्भ में, यह प्रस्तुत किया गया कि चूंकि प्रत्यर्थागण ने याचिकाकर्ता को कभी भी किरायेदार के रूप में मान्यता नहीं दी, इसलिए मकान मालिक-किरायेदार संबंध के अभाव में बेदखली याचिका धारणीय नहीं थी।

ख. आगे यह दावा किया गया कि प्रत्यर्था संख्या 1 अभी भी संपत्ति संख्या 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, नई दिल्ली से दूरसंचार, साइबर कैफे और यात्रा का व्यवसाय चला रहा है और अभी भी इस परिसर पर उसका कब्जा है। यह भी दावा किया गया कि प्रत्यर्थागण को किराए पर दिए गए के परिसर की आवश्यकता नहीं थी और प्रत्यर्थागण की यह कथित वास्तविक आवश्यकता फर्जी और दुर्भावनापूर्ण थी।

8. इस बीच, प्रत्यर्थागण ने बचाव की अनुमति प्रदान करने की मांग करने वाले आवेदन के उत्तर में प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत किराए पर दिया गया परिसर प्रत्यर्था संख्या 1 के दादा श्री राम लाल कक्कड़ द्वारा खरीदा गया था। इसके बाद, दिल्ली सुधार ट्रस्ट द्वारा उनके पक्ष में बीस वर्ष की अवधि के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। उनके निधन के बाद, दिल्ली विकास प्राधिकरण ('डीडीए') द्वारा उनके तीन बेटों श्री किशन गोपाल कक्कड़, श्री प्रेम नाथ कक्कड़ (प्रत्यर्था सं. 1 के पिता) और श्री प्राण नाथ कक्कड़ के पक्ष में नवीकरण पट्टा प्रदान किया गया। इसके पश्चात, इन रिश्तेदारों के बीच मुकदमा शुरू हुआ, जिसका शीर्षक था, "श्रीमती आशा कक्कड़ बनाम कृष्ण गोपाल कक्कड़ एवं अन्य", जो इस न्यायालय के समक्ष सी.एस.(ओ.एस.) संख्या 1574/1984 के रूप में था। इस मामले के लंबित रहने के दौरान, श्री प्रेम नाथ

कक्कड़ की मृत्यु हो गई और प्रत्यर्थी संख्या 1 उनके वारिस बने। इस वाद में, विभाजन की अंतिम डिक्री पारित की गई, और किराए पर दिया गया परिसर विशेष रूप से श्री प्रेम नाथ की विधवा और उनके बच्चों के हिस्से में आ गया, जिसमें प्रत्यर्थी संख्या 1 और स्वर्गीय श्री प्रेम नाथ कक्कड़ की बेटियां, अर्थात् सुश्री मधुप्रीत चहल और सुश्री पायल डावर शामिल थीं। डीडीए द्वारा इन चार व्यक्तियों के पक्ष में दिनांक 28.07.2010 को एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया। इसके बाद, बेटियों ने पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से किराए की संपत्ति में अपना अविभाजित हिस्सा अपनी मां स्वर्गीय श्रीमती सुरेन्द्र कक्कड़ को बेच दिया, जो अपने पीछे एक वसीयत छोड़कर मर गई, जिसके आधार पर, किराए परिसर में उसका हिस्सा प्रत्यर्थीगण को हस्तांतरित हो गया। इस प्रकार, प्रत्यर्थीगण किराए पर दिए गए परिसर के मालिक बन गए।

9. दोनों पक्षों को सुनने के बाद, विद्वान एआरसी का विचार था कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किराएदार संबंध मौजूद थे और प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक बेदखली याचिका दायर करने के लिए सक्षम थे, क्योंकि वे किराए पर दिए गए परिसर के संबंध में मालिक होने के साथ-साथ मकान मालिक भी थे। विद्वान एआरसी का यह भी मत था कि प्रत्यर्थीगण ने सद्भावनापूर्ण आवश्यकता का मामला बनाया था। जहां तक उपयुक्त और वैकल्पिक आवास की उपलब्धता का सवाल है, विद्वान एआरसी ने यह विचार व्यक्त किया कि अभिलेख में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे पता चले कि प्रत्यर्थीगण के पास याचिकाकर्ता द्वारा बताई गई किसी भी संपत्ति का स्वामित्व था या वे उपयुक्त वैकल्पिक आवास थे। इन परिस्थितियों के आलोक में, विद्वान एआरसी द्वारा दिनांक 08.11.2017 को आदेश पारित किया गया, जिसमें प्रत्यर्थीगण के पक्ष में और याचिकाकर्ताओं के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया, तथा उन्हें किराए पर दिए गए परिसर खाली करने का निर्देश दिया गया।

10. इसलिए, वर्तमान याचिका दायर हुई।

याचिकाकर्ता/किरायेदार की ओर से प्रस्तुतियाँ

11. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री चौधरी ने मुख्य रूप से यह प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थागण ने मकान मालिक-किरायेदार संबंध के अस्तित्व से इनकार किया है, जैसा कि बेदखली याचिका से स्पष्ट है, जिसका प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:-

“6. चूंकि प्रत्यर्थागण (किराएदारों) ने उनके स्वयं के बयान के अनुसार, श्री प्राण नाथ कक्कड़ (चूँकि मृत) द्वारा अन्य सह-मालिकों (कम से कम श्री प्रेम नाथ कक्कड़ की नहीं) की सहमति प्राप्त किए बिना संपत्ति में शामिल किया था, इसलिए इस प्रकार बनाई गई किरायेदारी याचिकाकर्ताओं (मकान मालिकों) को बाध्य नहीं करती है। परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थागण को वादांतर्गत संपत्ति पर वैध किरायेदारी का अधिकार नहीं माना जा सकता है और इस प्रकार वे दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत संरक्षण के हकदार नहीं हैं।”

12. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि कथित हस्तांतरण विलेख, विक्रय विलेख और पारिवारिक वसीयत, सभी स्व-निर्मित दस्तावेज हैं जो प्रत्यर्थागण के परिवार के सदस्यों के बीच उनके पक्ष में किसी भी हक के बिना निष्पादित किए जा रहे हैं और इसलिए, वे याचिकाकर्ता के लिए बाध्यकारी नहीं हैं। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थागण के अनुसार, दुकान और संपत्ति संख्या 2290 और 2291, आर्य समाज रोड, दिल्ली का 1/3 हिस्सा श्री प्रेम नाथ कक्कड़ के हिस्से में आया और इसे 17.12.2009 को डायनेमिक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड को बेच दिया गया, जबकि:

(i) सबसे पहले, उस तारीख तक विभाजन को अंतिम रूप नहीं दिया गया था।

(ii) दूसरा, सहमति के अनुसार इसे 7 वर्षों तक बेचा नहीं जाना था।

(iii) तीसरा, दिनांक 28.07.2010 के हस्तांतरण विलेख में प्रत्यर्थीगण का पता अभी भी संपत्ति संख्या 2290 आर्य समाज रोड, दिल्ली दर्शाया गया है, और यह पंजीकरण के लिए हस्तलिखित और हस्ताक्षरित है और इसे किसी टाइपिंग संबंधी गलती के कारण नहीं माना जा सकता।

13. इसलिए, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि उपरोक्त दस्तावेज दर्शाते हैं कि संपत्ति संख्या 2290 और 2291, आर्य समाज रोड, दिल्ली अभी भी प्रत्यर्थीगण के पास है और इसलिए, यह एक विचारणीय मुद्दा उठाता है।

14. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि यद्यपि प्रत्यर्थीगण ने संपत्ति संख्या 2290 आर्य समाज, दिल्ली को बेचने का खुलासा किया है, उन्होंने बहुत सुविधाजनक तरीके से 300 वर्ग गज के कुल क्षेत्रफल वाली संपत्ति ई-175 और ई-176, पांडव नगर, दिल्ली की खरीद को भी छुपाया, जो पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 09.11.2010 के माध्यम से, घरौंडा, नीम का बांगर उर्फ पटपड़गंज गांव के क्षेत्र में, ई-ब्लॉक, मेन 40 फीट रोड, पांडव नगर, दिल्ली-110091 की आबादी में स्थित है, जिसका कुल प्रतिफल 45,00,000/- रुपये है, जिसे पंजीकरण संख्या 20799 के तहत पुस्तक संख्या 1, खंड संख्या 5044 में पृष्ठ 181 से 187 पर 11.10.2010 को उप-रजिस्ट्रार- VIII, नई दिल्ली/दिल्ली के समक्ष पंजीकृत किया गया था।

15. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने इस न्यायालय के दिनांक 28.08.2019 के आदेश के अनुपालन में दायर शपथपत्र में झूठा बयान दिया है, जो इस प्रकार है:

“28.10.2014 को एफ-444 को 30.11.2015 तक खाली करने का आदेश पारित किया गया था। मैं अपनी तत्कालीन मकान मालकिन (पूजा मेहता) से लगातार विनती करता रहा कि मेरा घर जल्द ही खाली कर दिया जाए, जिसके बाद मैं वहां से चला जाऊंगा, खासकर अपने बेटे युगांत की पढ़ाई को ध्यान में रखते हुए, जो उस समय 10वीं कक्षा (2015-16) में था।”

याचिकाकर्ता का कहना है कि बेदखली की डिक्री होने के बावजूद, मकान मालकिन ने याचिकाकर्ता के साथ मिलीभगत करके, उन्हें वर्तमान याचिका दायर होने तक वहां रहने की अनुमति दी, जो अत्यधिक असंभव है और याचिकाकर्ता के वैध अधिकारों को पराजित करने की एक कहानी मात्र है।

16. आगे तर्क दिया गया कि संपूर्ण बेदखली याचिका में ऐसा कोई कथन नहीं है, जिससे यह पता चले कि प्रत्यर्थीगण को एक बार में ही संपूर्ण प्लॉट की आवश्यकता है तथा कब्जा मिलने के बाद वे उसका नवीनीकरण/पुनर्निर्माण करेंगे। प्रत्यर्थीगण ने बेदखली याचिका में गलत दावा किया है कि किराए पर दिए गए परिसर आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था, जबकि वास्तव में इसे व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया था और किराएदारी की शुरुआत से ही इसका उपयोग केवल व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था।

17. श्री चौधरी ने यह भी तर्क दिया कि प्रत्यर्थीगण के पास पहले से ही एक बड़े कार्यालय वाले सात कमरे, शौचालय/स्नानघर, रसोईघर, खुला आंगन और उस ही परिसर में विशेष प्रवेश द्वार और सीढ़ियों सहित संपूर्ण प्रथम/छत तल है तथा उन्होंने उस पर कब्जा नहीं किया है।

18. श्री चौधरी ने अंत में कहा कि प्रत्यर्थीगण को किराए पर दिए गए परिसर की वास्तविक आवश्यकता नहीं है और प्रत्यर्थी सं. 1 अभी भी 2290-91, आर्य

समाज रोड, करोल बाग, नई दिल्ली में अपना दूरसंचार और साइबर कैफे और ट्रेवल का व्यवसाय चला रहा है।

प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों की ओर से प्रस्तुतियाँ

19. प्रत्यर्थागण ने याचिकाकर्ता की प्रस्तुतियों पर विवाद किया है और कि.नि.पु. 156/2018 में विस्तार से उल्लेखित समान लिखित प्रस्तुतियाँ दायर की हैं। संक्षिप्तता के लिए इन्हें यहाँ दोहराया नहीं गया है।

विश्लेषण और निष्कर्ष

20. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना है।

21. किराया संशोधन में संशोधन क्षेत्राधिकार के मापदंडों को बार-बार दोहराया गया है। कि.नि.पु. 156/2018 से जुड़े मामले में, मैं पहले ही इसके संबंध में विस्तार से बता चुका हूँ:

- क. किराया संशोधन याचिका का दायरा।
- ख. डीआरसी अधिनियम की उपयोगिता समाप्त हो चुकी है।
- ग. विद्वान एआरसी को केवल बचाव हेतु अनुमति के लिए आवेदन की छानबीन/समीक्षा करने की आवश्यकता है।
- घ. मकान मालिक की आवश्यकता के वास्तविक होने की धारणा।
- ड. न्यायालय को वैकल्पिक आवास की उपयुक्तता पर निर्णय लेने के लिए निष्क्रिय नहीं होना चाहिए।

22. इन पांच मापदंडों के साथ, मैं इस मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स से संबंधित याचिकाकर्ता के तर्कों पर विचार करूंगा।

23. डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत याचिका में सफल होने के लिए, मकान मालिक को यह सिद्ध करना आवश्यक है:

- i. पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का संबंध।
- ii. किराए पर दिए गए परिसर मकान मालिक द्वारा स्वयं या अपने परिवार के सदस्यों के लिए सद्भावपूर्वक मांगा जाना चाहिए।
- iii. मकान मालिक के पास कोई अन्य वैकल्पिक उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं होना चाहिए।

मकान मालिक-किरायेदार संबंध का मौजूद होना

24. वर्तमान याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता ने तर्क दिया है कि किराएदार के परिसर के स्वामित्व को लेकर विवाद है और प्रत्यर्थागण उक्त परिसर के मकान मालिक/मालिक नहीं हैं। बचाव के लिए अनुमति प्रदान करने की मांग करने वाले आवेदन के अनुसार भी, याचिकाकर्ता का मामला यह था कि प्रत्यर्थागण न तो किराए पर दिए गए परिसर के मालिक थे और न ही मकान मालिक थे, इसलिए उनके पास बेदखली याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं था। याचिकाकर्ता के अनुसार, किराए पर दिया गया परिसर श्री प्राण नाथ कक्कड़ द्वारा श्री एच.एल. सलूजा (याचिकाकर्ता के पिता) को नवंबर 1974 से फरवरी 1975 तक की अवधि के लिए किराए पर दिया गया था, और श्री कक्कड़ के निधन के बाद, उनके विधिक प्रतिनिधि उक्त परिसर के मकान मालिक बन गए हैं। इसके अलावा, याचिकाकर्ता ने कहा कि प्रत्यर्थागण को कभी भी मालिक/मकान मालिक के रूप में स्वीकार या प्रमाणित नहीं किया गया और न ही प्रत्यर्थागण द्वारा किराए की कोई मांग की गई।

25. विद्वान एआरसी के समक्ष अपनी बेदखली याचिका में प्रत्यर्थागण ने दावा किया कि श्री राम किशन कपूर ने श्री एच.एल. सलूजा के साथ एक सहयोग समझौता किया था, जिसके तहत श्री सलूजा को श्री कपूर की ओर से व्यवसाय करना था और किराए पर दिए गए परिसर में उनका कोई व्यक्तिगत हित नहीं था। समय बीतने के साथ, श्री कपूर ने अपने परिवार के सदस्यों के

साथ किराए पर दिए गए परिसर में किए जा रहे व्यवसाय से स्वयं को पूरी तरह से अलग कर लिया और आज की स्थिति में, किराए का परिसर वास्तविक भौतिक कब्जे में है, तथा याचिकाकर्ता और अन्य व्यक्तियों, जो कि संबंधित बेदखली याचिका में पक्षकार भी हैं, के अनन्य उपयोग, कब्जे और आनंद में है। प्रत्यर्थागण का कहना है कि किराएदार के परिसर में व्यवसाय याचिकाकर्ता के पूर्ण नियंत्रण में है। इसके अलावा, प्रत्यर्थागण ने बचाव के लिए अनुमति प्रदान करने की मांग करने वाले आवेदन के उत्तर में, किराए पर दिए गए परिसर पर स्वामित्व का अपना दावा सि.वा. (मू.प.) संख्या 1574/1984 में पारित विभाजन के आदेश से शुरू होने वाले दस्तावेजों की एक श्रृंखला के माध्यम से स्थापित किया है, जिसके बाद प्रत्यर्था सं. 1, उसकी मां और दो बहनों के पक्ष में डीडीए द्वारा दिनांक 28.07.2010 को एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया था। इसके बाद बहनों ने अपनी मां के पक्ष में एक विक्रय विलेख निष्पादित किया, जिन्होंने प्रत्यर्थागण के पक्ष में दिनांक 15.03.2013 को एक पंजीकृत वसीयत निष्पादित की।

26. विद्वान एआरसी ने दोनों पक्षों की प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद सही ढंग से निम्नलिखित टिप्पणी की है:

“13. प्रत्यर्थागण द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि किराए पर दिया गया परिसर याचिकाकर्ता के दादा अर्थात् स्वर्गीय श्री राम लाल कक्कड़ का था। इस बात से भी इनकार नहीं किया गया है कि उनकी मृत्यु के बाद वे अपने पीछे तीन पुत्रों को छोड़ गए, जिनमें याचिकाकर्ता के पिता श्री प्रेम नाथ कक्कड़ भी शामिल थे। श्री प्रेम नाथ कक्कड़ भी अपने विधिक वारिसों को पीछे छोड़कर चल बसे। माना जाता है कि याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ श्री प्रेम नाथ कक्कड़ के बेटे हैं। इसके आधार पर भी, वह किराए पर दिए गए परिसर में कम से कम सह-मालिक है। सह-

मालिक भी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने की मांग करते हुए याचिका दायर कर सकता है।”

27. मुझे विद्वान एआरसी की टिप्पणियों में कोई कमी नहीं दिखती, जिन्होंने सही ढंग से माना है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 के दादा के स्वामित्व के दावे को कोई चुनौती नहीं दी गई है, जिससे प्रत्यर्थी संख्या 1 अनिवार्य रूप से किराए पर दिए गए परिसर का सह-मालिक बन गया है। जहां तक याचिकाकर्ता द्वारा प्रत्यर्थीगण को मालिक/मकान मालिक के रूप में मान्यता न देने का मामला है, विद्वान एआरसी द्वारा यह सही ढंग से देखा गया है कि प्रत्यर्थीगण के स्वर्गीय श्री राम लाल कक्कड़ के वंशज होने पर कोई संदेह नहीं किया जा सकता है। श्री प्राण नाथ कक्कड़ (प्रत्यर्थी संख्या 1 के चाचा) द्वारा किरायेदार के रूप में शामिल किए जाने के संबंध में याचिकाकर्ता की स्वीकारोक्ति पर विचार करते हुए, याचिकाकर्ता को किराए पर दिए गए परिसर पर प्रत्यर्थीगण के स्वामित्व को चुनौती देने से रोक दिया गया है। जहां तक किराए का भुगतान न करने के आरोप का सवाल है, विद्वान एआरसी ने सही कहा है कि किराएदार द्वारा केवल किराए का भुगतान न करने से, यहां तक कि काफी लंबी अवधि के लिए भी, मकान मालिक-किरायेदार संबंध समाप्त नहीं होता है। विद्वान एआरसी की टिप्पणियों वाले प्रवर्तनशील पैराग्राफ इस प्रकार हैं:

“13. प्रत्यर्थीगण द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि किराए पर दिया गया परिसर याचिकाकर्ता के दादा अर्थात् स्वर्गीय श्री राम लाल कक्कड़ का था। इस बात से भी इनकार नहीं किया गया है कि उनकी मृत्यु के बाद वे अपने पीछे तीन पुत्रों को छोड़ गए, जिनमें याचिकाकर्ता के पिता श्री प्रेम नाथ कक्कड़ भी शामिल थे। श्री प्रेम नाथ कक्कड़ भी अपने विधिक वारिसों को पीछे छोड़कर चल

बसे। माना जाता है कि याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ श्री प्रेम नाथ कक्कड़ के बेटे हैं। इसके आधार पर भी, वह किराए पर दिए गए परिसर में कम से कम सह-मालिक है। सह-मालिक भी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने की मांग करते हुए याचिका दायर कर सकता है। कांता गोयल बनाम बी.पी. पाठक एआईआर 1977 एससी 1599 और पाल सिंह बनाम सुंदर सिंह एआईआर 1989 एसओ 758 के मामलों में पारित निर्णयों का भी संदर्भ लिया जा सकता है। इस प्रकार, सह-मालिक होने के बावजूद याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ सम्पूर्ण संपत्ति के संबंध में पूर्ण मालिक है और वह अन्य कथित सह-मालिकों के साथ शामिल हुए बिना किरायेदार के खिलाफ वर्तमान बेदखली याचिका दायर करने के लिए सक्षम है और उसे दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के प्रयोजनों के लिए मालिक माना जाना चाहिए। अभिलेख में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे पता चले कि अन्य कथित सह-मालिकों ने वर्तमान याचिका दायर करने पर आपत्ति जताई है।

21. सिद्धांत बहुत स्पष्ट है कि एक बार किरायेदार बनने के बाद वह हमेशा किरायेदार ही रहता है। किरायेदार अपने मकान मालिक के स्वामित्व या उसके उत्तराधिकारी के हित पर विवाद नहीं उठा सकता है। इस बात पर किसी भी तरह से विवाद नहीं किया जा सकता है कि याचिकाकर्ता अंतरराज्यीय उत्तराधिकार के कानून के संचालन के आधार पर स्वर्गीय श्री राम लाल कक्कड़ के उत्तराधिकारी हैं।

प्रत्यर्थीगण ने स्वीकार किया है कि उन्हें याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ के चाचा स्वर्गीय श्री प्राण नाथ कक्कड़ द्वारा परिसर में किरायेदार के रूप में प्रवेश दिया गया था और तदनुसार, उन्हें साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के प्रावधानों और विभाजन के आदेश के मद्देनजर याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ के स्वामित्व को चुनौती देने से रोक दिया गया है। चूंकि वे स्वर्गीय श्री प्राण नाथ कक्कड़ के स्वामित्व को चुनौती नहीं दे सकते, इसलिए वे याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ के स्वामित्व पर भी सवाल नहीं उठा सकते।

22. इसके अलावा, यदि मकान मालिक के स्वामित्व का हस्तांतरण वैध है, और भले ही किरायेदारी हस्तांतरिती के पक्ष में प्रमाणित न हो, तो भी पट्टा जारी रहता है। इस प्रकार, मकान मालिक के अधिकारों का हस्तांतरिती, विद्यमान किरायेदारी के संबंध में हस्तांतरक मकान मालिक के सभी अधिकारों और दायित्वों के साथ मकान मालिक की जगह लेता है। मकान मालिक के अधिकारों के हस्तांतरण को वैधता प्रदान करने के लिए किरायेदार द्वारा अटॉर्नमेंट अनावश्यक है और ऐसी कोई वैधानिक आवश्यकता नहीं है। हाजी के. असेनार बनाम चाकू जोसेफ एआईआर 1984 केर 113 के मामले का संदर्भ लिया जा सकता है। महेंद्र रघुनाथदास गुप्ता बनाम विश्वनाथ भीकाजी मोगुल एआईआर 1997 एससी 2437 के मामले में यह माना गया कि किरायेदार द्वारा अटॉर्नमेंट आवश्यक नहीं है, यद्यपि यह वांछनीय है। किरायेदार द्वारा काफी लम्बे समय तक भी किराया न चुकाने से मकान मालिक-किरायेदार संबंध समाप्त नहीं हो जाता। किसी किरायेदार का कब्जा उसके मकान मालिक के लिए प्रतिकूल नहीं हो सकता। इसलिए, याचिकाकर्ता मकान मालिक और किराए पर दिए गए परिसर के मालिक हैं।”

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मकान मालिक-किराएदार विवादों में, मकान मालिक को अपना स्वामित्व सिद्ध करने की आवश्यकता नहीं है जैसे कि यह स्वामित्व की घोषणा की मांग करने वाला वाद हो, इसके बजाय, उसे केवल यह दिखाना होगा कि स्वामित्व पर उसका दावा किरायेदार से बेहतर है। इस न्यायालय ने **बाबू राम गुप्ता बनाम चंदर प्रकाश**, [2023 एससीसी ऑनलाइन डेल 1467] में टिप्पणी की है कि:

“27. कानून में यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किरायेदार को मकान मालिक के स्वामित्व पर सवाल उठाने का अधिकार नहीं है। यह भी सुस्थापित है कि बेदखली याचिका पर निर्णय करते समय किराया नियंत्रक को हक के जटिल प्रश्नों पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं होती है। मकान मालिक को बस यह साबित करने की जरूरत है कि वह महज किरायेदार से कहीं ज्यादा है।

28. उपर्युक्त प्रस्तुतियों और कानूनी प्रस्तावों के मददेनजर, मेरा मानना है कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किराएदार संबंध मौजूद है और विद्वान एआरसी ने पक्षों के सभी प्रतिद्वंद्वी विवादों से निपटा है और अभिलेख पर सभी सामग्रियों पर सही तरह से विचार किया है।

मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता

29. याचिकाकर्ता ने तर्क दिया है कि प्रत्यर्थीगण किराए पर दिए गए परिसर का कब्जा प्राप्त करने के लिए वास्तविक आवश्यकता सिद्ध करने में विफल रहे हैं। विद्वान एआरसी के समक्ष दायर बेदखली याचिका के अनुसार, प्रत्यर्थीगण का मामला यह है कि किराए पर दिया गया परिसर उनकी व्यावसायिक आवश्यकताओं के लिए आदर्श होगा और यदि उपलब्ध हो, तो उनके लिए काफी सहायता प्रदान करेगा, उनकी वास्तविक दिन-प्रतिदिन की

जरूरतों को पूरा करेगा, विशेष रूप से प्रत्यर्थीगण को स्वयं और अपने परिवार के लिए एक सभ्य जीवन जीने में सक्षम बनाने के उद्देश्यों से।

30. दूसरी ओर, याचिकाकर्ता ने बचाव हेतु अनुमति प्रदान करने की मांग करते हुए अपने आवेदन में दिए गए अपने रुख को दोहराया है, जिसमें कहा गया है कि प्रत्यर्थीगण की वास्तविक आवश्यकता काल्पनिक और दुर्भावनापूर्ण है। याचिकाकर्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थीगण का पहले से ही संपत्ति संख्या 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, दिल्ली नामक एक अन्य परिसर पर कब्जा है और वहां से अपना दूरसंचार, साइबर कैफे और यात्रा का व्यवसाय चला रहे हैं।

31. वर्तमान मामले में, अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री नहीं है जो यह दर्शाए कि प्रत्यर्थीगण की कथित वास्तविक आवश्यकता सनकी या काल्पनिक है। इस संदर्भ में, विद्वान एआरसी ने आक्षेपित आदेश में सही ढंग से निम्नलिखित टिप्पणी की है:

“35. स्थापित कानूनी स्थिति को देखते हुए प्रत्यर्थीगण को यह निर्देश देने का अधिकार नहीं है कि वे याचिकाकर्ताओं को बाध्य करें कि उन्हें अपने व्यवसाय का प्रबंधन किसी विशेष तरीके से करना चाहिए। किराए का परिसर याचिकाकर्ताओं का है और यह देखना याचिकाकर्ताओं का काम है कि वे अपना काम कैसे प्रबंधित कर सकते हैं। अपनी आवश्यकताओं का ध्यान रखना याचिकाकर्ताओं का अधिकार है, और यदि किराए पर दिया गया परिसर उनकी आवश्यकताओं के अनुसार उपयुक्त है, तो उन्हें उक्त परिसर पर कब्जा करने का पूरा अधिकार है और प्रत्यर्थीगण यह तर्क नहीं दे सकते कि उन्हें अपना काम अन्यथा प्रबंधित

करना चाहिए। याचिकाकर्ता स्वयं किराए के मकान में रह रहे हैं और वह भी तृतीय तल पर। याचिकाकर्ताओं से यह अपेक्षा नहीं की जा सकती कि वे किसी संपत्ति के तृतीय तल से अपना व्यवसाय चलाएं। मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के प्रश्न पर निर्णय करते समय, यह प्रयास करना बिल्कुल अनावश्यक है कि मकान मालिक और किस प्रकार समायोजन कर सकते थे।”

32. वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थागण ने स्पष्ट रूप से कहा है कि किराए पर लिया गया परिसर व्यवसाय चलाने के लिए आवश्यक है, क्योंकि वे वर्तमान में बेरोजगार हैं। जब प्रत्यर्थागण ने कहा कि उन्हें जीविकोपार्जन के लिए किराए पर दिए गए परिसर की आवश्यकता है, तो यह प्रत्यर्था के पक्ष में अनुमान लगाने के लिए पर्याप्त है।

33. किरायेदारों को मकान मालिक की जगह नहीं लेनी चाहिए, क्योंकि मकान मालिक के पास किरायेदारों की विशिष्ट आवश्यकताओं को निर्धारित करने का परमाधिकार है तथा इस संबंध में उसे पूर्ण स्वायत्तता प्राप्त है। **राघवेंद्र कुमार बनाम प्रेम मशीनरी एंड कंपनी**, [(2000) 1 एससीसी 679] पर भरोसा किया जाता है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय का विचार था कि:

“10... यह सच है कि वादी मकान मालिक ने अपने साक्ष्य में कहा था कि वहां उसकी कई अन्य दुकानें और मकान हैं, लेकिन उसने स्पष्ट रूप से कहा था कि उसके मकान और दुकानें खाली नहीं हैं तथा वादांतर्गत परिसर उसके व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उपयुक्त है। कानून में यह स्थापित स्थिति है कि मकान मालिक ही अपने आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए अपनी आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णयकर्ता है तथा उसे इस मामले में पूर्ण स्वतंत्रता प्राप्त है। (प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन

[(1996) 5 एससीसी 353] देखें।) मौजूदा मामले में वादी मकान मालिक अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए वादांतर्गत परिसर से किरायेदार को बेदखल करना चाहता था क्योंकि यह उपयुक्त था और इसमें कोई दोष नहीं दिया जा सकता था।

34. इसके अतिरिक्त, अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं रखा गया है जिससे पता चले कि प्रत्यर्थी संख्या 1 अपना व्यवसाय संपत्ति संख्या 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, दिल्ली से चला रहा है। यह केवल एक कोरा कथन है, तथा इसके समर्थन में कोई सामग्री नहीं है।

35. मुझे किराए पर दिए गए परिसर की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में प्रत्यर्थीगण द्वारा किए गए कथनों पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं दिखता है। मेरा विचार है कि प्रत्यर्थीगण का यह दावा कि उन्हें व्यवसाय चलाने के लिए किराए पर दिए गए परिसर की आवश्यकता है, वास्तविक आवश्यकता की श्रेणी में आता है। इसलिए, किसी भी तरह से इस आवश्यकता को सनकी या काल्पनिक नहीं कहा जा सकता। इस संबंध में मुझे विद्वान ए.आर.सी. के आदेश में कोई दुर्बलता नहीं दिखती।

वैकल्पिक उपयुक्त आवास

36. याचिकाकर्ता ने तर्क दिया है कि प्रत्यर्थीगण के पास पर्याप्त उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध हैं और उन्होंने बेदखली याचिका दायर करते समय जानबूझकर विद्वान एआरसी के समक्ष इसे छुपाया है। याचिकाकर्ता के अनुसार, निम्नलिखित संपत्तियां प्रत्यर्थीगण के स्वामित्व में हैं:

क. एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली - 110060.

ख. संपत्ति संख्या 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, दिल्ली।

ग. संपत्ति संख्या ई-175 और ई-176, जिसका क्षेत्रफल लगभग 300 वर्ग गज है, पटपड़गंज, पांडव नगर, इलाका शाहदरा, दिल्ली - 110091 में है।

याचिकाकर्ता द्वारा कहा गया है कि याचिकाकर्ता द्वारा इन संपत्तियों का खुलासा करने के बाद, प्रत्यर्थागण ने उक्त संपत्तियों को बेचने की कार्यवाही की है और इसका खुलासा न करना प्रत्यर्थागण की ओर से दुर्भावना को सिद्ध करता है।

37. दूसरी ओर, विद्वान एआरसी के समक्ष दायर बेदखली याचिका के अनुसार भी प्रत्यर्थागण का मामला यह है कि उनके पास स्वयं या उनके परिवार के सदस्यों के लिए कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवास नहीं है।

38. जहां तक उपर्युक्त संपत्तियों का संबंध है, मेरा विचार है:

I. एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली - 110060.

क. याचिकाकर्ता ने कहा कि प्रत्यर्था सं. 1 और उसकी दिवंगत मां के खिलाफ सुश्री पूजा मेहता (उपर्युक्त संपत्ति की मालिक) द्वारा बेदखली की कार्यवाही शुरू की गई थी। हालाँकि, यह तर्क दिया गया है कि यह सद्भावनापूर्ण आवश्यकता स्थापित करने के इरादे से दायर किया गया एक कपटपूर्ण वाद था। दूसरी ओर, प्रत्यर्थागण का कहना है कि दिसंबर 2009 के मध्य में उन्हें उक्त परिसर में किरायेदार के रूप में रखा गया था और 28.10. 2014 को बेदखली का आदेश पारित कर दिया गया था। इसके बाद, निष्पादन कार्यवाही शुरू की गई और अंततः, बेलिफ ने 09.08.2018 को प्रत्यर्थागण को बाहर निकाल दिया, जिसके बाद उन्हें एक होटल में शिफ्ट होना पड़ा। प्रत्यर्थागण ने आगे कहा कि उन्होंने 31.12.2022 तक एच-335, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली में एक

अन्य परिसर किराए पर ले लिया है और वर्तमान में आर-829, ऊपरी प्रथम तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली में किराए पर रहते हैं। इसलिए, इस संदर्भ में, यह मानना उचित होगा कि प्रत्यर्थागण संपत्ति संख्या एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली - 110060 के मालिक नहीं थे। जहां तक सुश्री पूजा मेहता द्वारा दायर वाद की कपटपूर्ण प्रकृति का सवाल है, मैंने यह माना है कि तर्कों के लिए यह मानते हुए कि वाद कपटपूर्ण था, बेदखली की कार्यवाही में अतिरिक्त किराया नियंत्रक या किराया संशोधन में यह न्यायालय किसी अन्य मामले में पारित डिक्री की वैधता या अवैधता का निर्णय नहीं कर सकता है, क्योंकि यह शक्ति अपील न्यायालय के पास है।

ख. यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि याचिकाकर्ता ने विषयगत बेदखली याचिका में एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली-110060 की उपलब्धता का मुद्दा नहीं उठाया है। हालाँकि, जैसा भी हो, विद्वान एआरसी ने संबंधित बेदखली याचिका ई. संख्या 1011/2014 (कि.नि.पु. 156/2018 की विषय वस्तु) में, 21.11.2017 को निर्णय दिया, उक्त तथ्य पर सही ढंग से विचार करते हुए निम्नलिखित को बरकरार रखा है:

“43. प्रत्यर्थागण द्वारा किया गया दावा कि याचिकाकर्ता एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली की संपत्ति के मालिक हैं, एक कोरा दावा प्रतीत होता है। इस संपत्ति के स्वामित्व दस्तावेजों सहित अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे यह विश्वास हो कि याचिकाकर्ता इस संपत्ति के मालिक हैं। प्रत्यर्थागण द्वारा यह सिद्ध करने के लिए कोई सामग्री

अभिलेख पर नहीं लाई गई है कि याचिकाकर्ता इस संपत्ति के मालिक हैं। मात्र यह तथ्य कि मकान मालकिन पूजा मेहता ने एफ-444, न्यू राजिंदर नगर स्थित परिसर का कब्जा प्राप्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग नहीं किया है, जबकि उनके पक्ष में कब्जे का आदेश दिया जा चुका है और समझौता हुआ है कि परिसर 30.11.2015 तक खाली कर दिया जाएगा, अपने आप में यह संकेत नहीं देता कि याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ एफ-444, न्यू राजिंदर नगर स्थित परिसर के वास्तविक मालिक हैं। यह मानने का कोई कारण नहीं है कि याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ के खिलाफ सुश्री पूजा मेहता द्वारा दायर कब्जे का वाद कपटपूर्ण है और याचिकाकर्ता संपत्ति संख्या एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली के मालिक हैं।

यह न्यायालय किसी अन्य न्यायालय द्वारा पारित कब्जे संबंधी डिक्री के विरुद्ध यह मानकर अपील नहीं कर सकता कि वह एक कपटपूर्ण डिक्री थी। याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया है कि याचिकाकर्ता 25.12.2010 से बहुत पहले से संपत्ति संख्या एफ-444, न्यू राजिंदर नगर में रह रहे हैं और यही कारण है कि 17.12.2009 और 08.09.2010 की विक्रय विलेखों में उनका पता एफ-444, न्यू राजिंदर नगर की संपत्ति का बताया गया है। वैसे भी, प्रत्यर्थागण द्वारा दिनांक 20.11.2017 को लिखित बयान में किया गया दावा कि एफ-444 स्थित परिसर सुश्री पूजा मेहता द्वारा याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ को दिनांक 10.12.2010 के समझौते के तहत दिनांक 25.12.2010 को किराए पर दिया गया था, पर विचार नहीं किया जा सकता क्योंकि बचाव की अनुमति के लिए आवेदन में इन तारीखों का उल्लेख नहीं है। इसके अलावा, केवल इसलिए कि मकान मालकिन पूजा मेहता ने उनके बीच लंबित मामले में याचिकाकर्ता गिरीश

कक्कड़ द्वारा दिए गए इस कथन पर आपत्ति नहीं जताई कि उसका कोई भाई या बहन नहीं है और वह अपनी दिवंगत मां का एकमात्र विधिक प्रतिनिधि है, इसका अर्थ यह नहीं है कि यह एक कपटपूर्ण वाद है। ऐसा बयान इसलिए भी दिया जा सकता था क्योंकि गिरीश कक्कड़ की बहनों को मामले में पक्षकार बनाने की कोई आवश्यकता नहीं थी, क्योंकि उन्हें स्वर्गीय श्री सुरेन्द्र कक्कड़ की संपत्ति संख्या एफ-444, न्यू राजिंदर नगर में किरायेदारी के अधिकार विरासत में नहीं मिले थे। अन्यथा भी और इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह बताता हो कि वास्तव में याचिकाकर्ता गिरीश कक्कड़ ही संपत्ति एफ-444, न्यू राजिंदर नगर के मालिक हैं।"

ग. इस मामले को देखते हुए, मेरा मानना है कि संपत्ति एफ-444, तृतीय तल, न्यू राजिंदर नगर, नई दिल्ली, याचिकाकर्ता के पास उपलब्ध नहीं है।

II. संपत्ति संख्या 2290-91, आर्य समाज रोड, करोल बाग, दिल्ली।

क. याचिकाकर्ताओं का कहना है कि जहां तक उपरोक्त संपत्ति का संबंध है, प्रत्यर्थी संख्या 1 की दिवंगत मां इसकी 1/3 मालिक थी और उन्होंने शेष दो हिस्सों को 2008 में अन्य दो सह-मालिकों से खरीद लिया था। दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण का कहना है कि वर्ष 2009 में मेसर्स डायनेमिक बिल्डवेल (प्रा.) लिमिटेड के पक्ष में तीन विक्रय विलेख निष्पादित किए गए थे, जिसके बाद तीनों सह-मालिकों ने अलग-अलग विक्रय विलेखों के माध्यम से अपने-अपने शेयर बेच दिए थे। हालाँकि, प्रश्नगत प्रत्यर्थीगण ने दिनांक 17.12.2009 के विक्रय विलेख के माध्यम से अपनी शाखा के

शेयर मेसर्स डायनेमिक बिल्डवेल (प्रा.) लिमिटेड को बेच दिए। इस न्यायालय के समक्ष अभिलेख पर रखी गई सामग्री का अवलोकन करने के पश्चात यह निष्कर्ष निकालना सुरक्षित होगा कि उक्त परिसर न तो बेदखली याचिका दायर करने के समय प्रत्यर्थीगण के पास उपलब्ध था और न ही वर्तमान में उपलब्ध है। विद्वान एआरसी ने इन तर्कों पर विचार करते हुए सही ढंग से यह भी कहा है:

“27. प्रत्यर्थीगण ने दिनांक 17.12.2009 के उपरोक्त विक्रय विलेख की सत्यता पर कोई विवाद नहीं किया है। उक्त विक्रय विलेख, संपत्ति संख्या 2290-91, करोल बाग, दिल्ली में किसी अन्य व्यक्ति को स्वामित्व का वैध हस्तांतरण है। याचिकाकर्ताओं को इस संपत्ति का मालिक नहीं कहा जा सकता। इस मामले में याचिकाकर्ताओं पर अविश्वास करने की कोई बात नहीं है। प्रत्यर्थीगण द्वारा अपने प्रत्युत्तर में कोई और सामग्री अभिलेख पर नहीं लाई गई है जिससे यह सिद्ध हो सके कि याचिकाकर्ता उक्त संपत्ति के मालिक हैं।”

III. संपत्ति संख्या ई-175 और ई-176, जिसका क्षेत्रफल लगभग 300 वर्ग गज है, पटपड़गंज, पांडव नगर, इलाका शाहदरा, दिल्ली - 110091 में है।

क. प्रारंभ में, उक्त संपत्ति को बचाव हेतु अनुमति में वैकल्पिक उपयुक्त आवास के रूप में भी प्रस्तुत नहीं किया गया है। हालाँकि, चूंकि उक्त संपत्ति का उल्लेख पुनरीक्षण याचिका में किया गया है, इसलिए मैं उसी पर विचार कर रहा हूँ।

- ख. याचिकाकर्ता के अनुसार, उक्त संपत्ति प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दो अन्य व्यक्तियों श्री राकेश आनंद और श्री सुबोध जैन के साथ मिलकर श्री हरविंदर सिंह से खरीदी गई थी। याचिकाकर्ता का दावा है कि बेदखली याचिका दायर करने के समय यह संपत्ति प्रत्यर्थी सं. 1 के पास उपलब्ध थी। दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण का तर्क है कि बेदखली याचिका दायर करने से काफी पहले 2011-12 में यह संपत्ति मुख्तारनामे के आधार पर बेची गई थी। बाद में, क्रेताओं ने विक्रय विलेखों के निष्पादन एवं पंजीकरण का अनुरोध किया, जिसके बाद 2011 से 2015 तक विक्रय विलेखों का निष्पादन किया गया। इस तर्क के समर्थन में प्रत्यर्थीगण ने दिनांक 03.06.2013, 31.10.2011, 19.11.2011, 20.12.2011, 16.02.2015, 17.10.2015 और 18.10.2015 के कई विक्रय विलेख रिकार्ड पर प्रस्तुत किए हैं, जिनके अनुसार प्रत्यर्थीगण ने उक्त परिसर के विभिन्न भागों को विभिन्न लोगों को बेचा है।
- ग. विद्वान एआरसी ने एक अन्य बेदखली याचिका ई. संख्या 77325/2016 में, लगभग समान तथ्यों के आधार पर 31.10.2017 को निर्णय दिया, जिसमें कहा गया है:

“32. न्यायालय का विचार है कि याचिकाकर्ताओं के आवासीय पते के रूप में कुछ संपत्तियों के पते का उल्लेख मात्र से याचिकाकर्ताओं को इन संपत्तियों का स्वामित्व नहीं मिल जाता। मकान संख्या 2290 और 2291, आर्य समाज रोड, मकान संख्या 26/8, पुराना राजिंदर नगर और मकान संख्या ई-175 और 176, पांडव नगर, दिल्ली की संपत्तियों के अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेखों की प्रतियां अभिलेख पर हैं। विक्रय विलेख वैध दस्तावेज हैं जिनके माध्यम

से संपत्ति का स्वामित्व अन्य व्यक्तियों को हस्तांतरित किया जाता है। याचिकाकर्ताओं को इन संपत्तियों का मालिक नहीं कहा जा सकता; इस आधार पर याचिकाकर्ताओं पर अविश्वास करने वाली कोई बात नहीं है।

घ. इसलिए, यह संपत्ति भी बेदखली याचिका दायर करने के समय प्रत्यर्थागण के नियंत्रण या स्वामित्व में नहीं थी, क्योंकि संपत्ति को पहले ही 2011-2012 में मुख्तारनामा के आधार पर और उसके बाद 2011-2015 के बीच पंजीकृत विक्रय विलेखों द्वारा बेचा जा चुका था।

39. इसलिए, मेरा विचार है कि जिन तीन संपत्तियों का कथित रूप से प्रत्यर्थागण के कब्जे में होना बताया गया है, वे उनके लिए उपलब्ध नहीं थीं और इसलिए, उनके उपयुक्त होने का कोई सवाल ही नहीं है।

40. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, मेरा विचार है कि प्रत्यर्थागण/मकान मालिकों ने डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत शर्तों को पूरा किया है।

41. आदेश दिनांक 08.11.2017 किसी अवैधता या दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है। विद्वान एआरसी ने बचाव आवेदन की अनुमति को सही ढंग से खारिज कर दिया है तथा स्थापित कानून और मामले के तथ्यों को भी सही ढंग से समझा है।

42. इन टिप्पणियों और कि.नि.पु 156/2018 में की गई टिप्पणियों के साथ, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक-I, केन्द्रीय जिला, तीस हजारी न्यायालय, दिल्ली द्वारा पारित दिनांक 08.11.2017 के आदेश को बरकरार रखा जाता है, जिसमें प्रत्यर्थागण के पक्ष में और याचिकाकर्ता के खिलाफ परिसर संख्या

2269-70 और 2281, नाईवाला, लक्ष्मी रानी द्वार मार्ग, करोल बाग, नई दिल्ली के हिस्से के संबंध में बेदखली आदेश पारित किया गया था।

43. तदनुसार, याचिका खारिज की जाती है तथा अंतरिम आदेश रद्द किया जाता है।

न्या. जसमीत सिंह

17 मई, 2024/एसजे

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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।