

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि : 03.02.2014

सि.पु.या. सं. 147/2012 एवं सि.वि. सं.19684/2012 (रोक)

बाबू लाल

.....याचिकाकर्ता

द्वारा : श्री एस.के. वालिया, अधिवक्ता

बनाम

अतुल कुमार व अन्य

.....प्रत्यर्थागण

द्वारा : सुश्री रीता राणा, अधिवक्ता

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री नज्मी वज़ीरी

न्या. नज्मी वज़ीरी (मौखिक)

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम (डीआरसी अधि) की धारा 25ख(8) के तहत दायर वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दिनांक 31.5.2013 के आदेश को चुनौती देती है, जिसमें बचाव हेतु अनुमति के आवेदन को एससीजे-सह-आरसी, तीस हजारी कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था।
2. विचारणीय संक्षिप्त तथ्य यह है कि प्रत्यर्थी (मकान मालिकों) ने अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बेदखली याचिका दायर की है, जो संपत्ति सं. 2834, पक्का कटरा, कटरा कौशल राय, किनारी बाजार, दिल्ली- 6 में स्थित परिसर पर कब्जा है। मकान मालिकों ने बेदखली

याचिका दायर करते हुए दावा किया कि संपत्ति उनके अपने आवास के लिए ज़रूरी थी क्योंकि उनके पास अपने दोनों परिवारों के लिए पर्याप्त आवास नहीं था। मकान मालिकों का कहना है कि उनके पास अपने पूरे परिवार को रखने के लिए पर्याप्त कमरे नहीं हैं और उन्हें किराएदार के परिसर की ज़रूरत है; कुल मिलाकर उन्हें अपने परिवार के सभी सदस्यों को आवास प्रदान करने के लिए लगभग 10-14 कमरों की आवश्यकता है। मकान मालिकों ने उन कमरों की संख्या के बारे में विस्तृत आवश्यकता बताई है, जिनकी उन्हें आवश्यकता है।

3. प्रतिवाद के लिए अनुमति हेतु अपने आवेदन में, किरायेदार ने इस आधार पर बेदखली याचिका का प्रतिविरोध किया कि मकान मालिकों द्वारा इसकी कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी तथा किरायेदार 100 वर्षों से किराए के परिसर पर काबिज है और किरायेदार इस तथ्य से अवगत है कि मकान मालिकों के पास अतिरिक्त आवास है जिसका उपयोग नहीं किया गया है। किरायेदार ने दावा किया कि मकान मालिकों संपत्ति का असली मालिक नहीं हैं। किरायेदार ने आगे कहा कि वह वर्तमान प्रत्यर्थागण को अपना मकान मालिकों नहीं मानता है, जिससे किरायेदार-मकान मालिकों के रिश्ते के अस्तित्व को नकार दिया जाता है। किरायेदार का आरोप है कि मकान मालिकों के पास दो अन्य

संपत्तियाँ हैं जिन पर किरायेदार को बेदखल करने के बजाय उन संपत्तियों का प्रयोग करना चाहिए।

4. किराएदार के प्रतिवाद के लिए अनुमति हेतु आवेदन में विद्वान एससीजे-सह-आरसी के समक्ष मामला यह था: (i) किराएदार 100 वर्षों से किराए परिसर पर किरायेदार रहेगा एवं अब उसे बेदखल नहीं किया जा सकता है; (ii) मकान मालिकों ने केवल किराएदार को परेशान करने के लिए बेदखली याचिका दायर की थी और उन्हें किराए के परिसर की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी; (iii) मकान मालिकों के पास दो अन्य संपत्तियां थीं जो उनके दोनों परिवारों को आवास प्रदान करने के लिए पर्याप्त बड़ी थीं; (iv) मकान मालिकों द्वारा दायर नक्शा मौका गलत था। हालांकि, किराएदार ने मकान मालिकों द्वारा दायर नक्शा मौका में विसंगतियों को दिखाने के लिए अपना कोई नक्शा मौका दाखिल करने में विफल रहा।
5. एससीजे-सह-आरसी ने नोट किया कि जबकि किरायेदार ने दावा किया है कि उसने मकान मालिकों को 25 रुपये मासिक किराया दिया है तथा उसके सहित उसका परिवार 100 वर्षों से किराए के परिसर में रह रहा है, किरायेदार ने यह भी दावा किया कि पक्षकारों के बीच कोई किरायेदार-मकान मालिक संबंध नहीं था तथा प्रत्यर्थी किराए के परिसर के मालिक नहीं थे। मकान मालिकों के पास दो अन्य संपत्तियां होने के

मुद्दे पर, एससीजे-कम-आरसी ने नोट किया कि मकान मालिक ने प्रस्तुत किया कि दो पते एक ही संपत्ति के थे लेकिन यह उनके प्रयोग के लिए अनुपयुक्त थे क्योंकि उनके पास केवल 5 कमरे थे जबकि आवश्यकता अधिक की थी। किरायेदार के इस तर्क पर कि वह 100 से अधिक वर्षों से किराए के परिसर में रह रहा है, यह निर्धारण नहीं करेगा कि परिसर के लिए मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता अप्रासंगिक है किरायेदार के इस प्रतिविरोध पर कि किरायेदार-मकान मालिक के बीच कोई संबंध नहीं है, आक्षेपित आदेश में तर्क दिया गया है कि यह तर्क मान्य नहीं है क्योंकि किरायेदार ने संपत्ति में 100 से अधिक वर्षों तक निवास किया है तथा इसके लिए नियमित रूप से किराया चुकाया है। मकान मालिक के विक्रय विलेख का मुद्दा अमान्य है, विद्वान एससीजे-सह-आरसी द्वारा स्वीकार नहीं किया गया क्योंकि किरायेदार मकान मालिक के स्वत्व को चुनौती नहीं दे सकता है।

6. आक्षेपित आदेश में अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदार द्वारा कोई भी विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया था और तदनुसार बचाव हेतु आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया था। अतः, वर्तमान याचिका।
7. किराएदार के अधिवक्ता ने एससीजे-सह-आरसी द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है, जिसमें बेदखली का आदेश पारित किया गया है तथा आवेदन को प्रतिवाद करने की अनुमति इस आधार पर अस्वीकार कर

दी गई है कि मकान मालिक की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी; मकान मालिकों के पास वैकल्पिक संपत्तियां हैं, जिनका वे उपयोग नहीं कर रहे हैं और मकान मालिकों द्वारा दायर नक्शा मौका गलत है। किराएदार के अधिवक्ता ने जोरदार ढंग से प्रतिविरोध किया कि मकान मालिक यह दिखाने में सभी मामलों में विफल रहे हैं कि बेदखली याचिका वास्तविक आवश्यकता से दायर की गई थी तथा मकान मालिकों ने न्यायालय से महत्वपूर्ण तथ्य छिपाए हैं। मकान मालिकों द्वारा दायर नक्शा मौका को किराएदार के अधिवक्ता द्वारा त्रुटिपूर्ण बताया गया है, हालांकि इस न्यायालय ने देखा है कि किराएदार मकान मालिकों द्वारा पहले दायर नक्शा मौका में विसंगतियों को दिखाने के लिए कोई नक्शा मौका अभिलेख पर लाने में विफल रहा है। किराएदार को अपना स्वयं का नक्शा मौका दाखिल करना आवश्यक है, जो इस न्यायालय को मकान मालिकों द्वारा नक्शा मौका फ़ाइल में कमियों को समझने में मदद करेगा। इस न्यायालय ने पाया कि किराएदार किसी भी दस्तावेज के साथ इस तर्क को प्रमाणित करने में विफल रहा है और निष्कर्ष निकाला है कि अभिलेख पर नक्शा मौका में कोई त्रुटि नहीं थी।

8. किराएदार का अगला प्रतिविरोध यह है कि मकान मालिकों के पास दो अतिरिक्त संपत्तियां हैं जो खाली पड़ी हैं और मकान मालिक उनका उपयोग नहीं कर रहे हैं तथा बेदखली याचिका दायर करके किराएदार को

परेशान कर रहे हैं। किराएदार ने दो अन्य संपत्तियों के पते का प्रकटीकरण दिया है, जिस पर आक्षेपित आदेश में ध्यान दिया गया है। हालांकि, वर्तमान याचिका में, किराएदार ने पांच और संपत्तियों के पते का प्रकटीकरण देते हुए कहा है कि ये दिल्ली व उसके आसपास स्थित संपत्तियां हैं जो सभी मकान मालिकों के स्वामित्व में हैं। यह इंगित करना उचित है कि इन पांच संपत्तियों का अस्तित्व, जिनके बारे में किराएदार का दावा है कि वे मकान मालिक की हैं, आक्षेपित आदेश में कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है। अधिवक्ता ने न तो कोई उल्लेख किया है और न ही कोई विवरण प्रस्तुत किया है जो इस न्यायालय को यह विश्वास दिला सके कि उल्लिखित संपत्तियां मकान मालिकों की हैं। बेदखली याचिका में, मकान मालिक को उसके लिए उपलब्ध वैकल्पिक संपत्तियों का प्रकटीकरण करने की आवश्यकता नहीं है यदि वह इस बात पर विचार करता है कि वैकल्पिक संपत्तियां उसके लिए अनुपयुक्त हैं। बेदखली याचिका मकान मालिक की सभी अचल संपत्तियों की सार्वजनिक घोषणा या प्रकटीकरण नहीं है और फिर उनमें से उन संपत्तियों को छांटने का कार्य नहीं है जो वैकल्पिक आवास के रूप में उपयुक्त समझी या मानी जा सकती हैं। किसी भी संपत्ति को वैकल्पिक रूप से उपलब्ध माना जाने के लिए, उसे पहले उपलब्ध होना चाहिए, अर्थात् मकान मालिक के कब्जे में और तुरंत उपयोग में लाने में सक्षम होना चाहिए; उसके बाद ही सद्भाव के लिए इसकी उपयुक्तता का मुद्दा उठने की

जरूरत है। इस संबंध में मकान मालिक के विवेक और विशेषाधिकार पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है, सिवाय इसके कि यह मनमौजी, प्रत्यक्ष या चौंकाने वाला अनुचित न हो।

9. किराएदार द्वारा आगे लाया गया एक और तर्क यह था कि मकान मालिक को आवास की आवश्यकता नहीं थी जैसा कि दावा किया गया था क्योंकि उनके पास पर्याप्त जगह उपलब्ध थी। यह सुव्यवस्थित विधि है कि किराएदार न्यायपालिका को यह निर्देश देने वाला नहीं है कि वह संपत्ति का उपयोग कैसे कर सकता है। ऐसी स्वतंत्रता न तो न्यायालय में है और न ही किराएदार में है। इस न्यायालय तथा सर्वोच्च न्यायालय ने बार-बार अभिनिर्धारित किया है कि एक बार मकान मालिक ने दिखा दिया है कि उसे संपत्ति की वास्तव में आवश्यकता है, तो संपत्ति का उपयोग कैसे किया जाना चाहिए, इस पर कोई हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। **प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन** (1996) 5 एससीसी 353 में सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

“2. मकान मालिक ही अपनी आवासीय आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। उसे इस मामले में पूरी स्वतंत्रता है। मकान मालिक को यह निर्देश देना कि उसे कैसे और किस तरह से रहना चाहिए या उसके लिए अपना स्वयं का आवासीय मानक निर्धारित करना न्यायालयों का काम नहीं है.....ऐसी कोई विधि नहीं है जो मकान मालिक को उसकी संपत्ति के लाभकारी आनंद से वंचित करता हो।”

मीनल एकनाथ क्षीरसागर (श्रीमती) बनाम ट्रेडर्स एंड एजेंसीज (1996) 5 एससीसी 344 में सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक को किराए पर दिए गए परिसर पर कब्जा करने की स्वतंत्रता है, अगर वह जिस परिसर में रह रहा है वह असुरक्षित या असुविधाजनक है। किसी भी परिस्थिति में, मकान मालिक ही अपनी आवासीय आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश होता है।

10. मकान मालिक ने उन दो संपत्तियों के लिए स्पष्टीकरण दिया है जो कथित तौर पर मकान मालिकों के कब्जे में थीं। आक्षेपित आदेश में दिए गए कारणों को दर्ज किया गया है तथा इस न्यायालय को इसमें हस्तक्षेप करने का कोई कारण दिखाई नहीं देता है। अन्य पांच संपत्तियों के प्रकटीकरण के मुद्दे पर, इस न्यायालय को लगता है कि यह मात्र दावा ही है, जिसमें तर्क को पुष्ट करने के लिए कोई दस्तावेज या प्रत्यक्ष विश्वसनीय/सम्मोहक विवरण अभिलेख पर नहीं लाया गया है। अतः, यह तर्क भी निराधार और अस्थिर है तथा न्यायालय मकान मालिक को उल्लिखित पांच संपत्तियों का मालिक नहीं मान सकता है।

11. किराएदार के अधिवक्ता ने प्रतिविरोध किया कि दोनों पक्षकारों के बीच किराएदार-मकान मालिक का कोई रिश्ता नहीं है, अतः किराएदार को परिसर से बेदखल नहीं किया जा सकता है। यह तर्क किराएदार द्वारा यह दावा करने के ठीक बाद दिया गया कि उसका परिवार 100 साल से

अधिक समय से किराएदार के परिसर पर काबिज है। आक्षेपित आदेश में किराएदार की प्रस्तुति भी दर्ज है कि किराएदार नियमित रूप से मकान मालिक को 25 रुपये मासिक किराया दे रहा है और कोई बकाया किराया नहीं है। किराएदार की ओर से प्रतिविरोध में स्पष्ट विरोधाभास है; उसका प्रतिरोधी तर्क स्वयं को परास्त करने वाला है क्योंकि जब किराएदार स्वयं स्वीकार करता है कि वह 100 साल से परिसर में रह रहा है और नियमित रूप से किराया भी दे रहा है, तो किराएदार-मकान मालिक का रिश्ता कैसे नहीं हो सकता है। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत, यदि किराएदार दूसरे पक्षकार को किराया देने की बात स्वीकार करता है या दूसरे पक्षकार को अपना मकान मालिक मानता है, तो किराएदार को बाद में यह कहने से रोक दिया जाता है कि वह दूसरे पक्षकार को अपना मकान मालिक नहीं मानता है। मकान मालिक के अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि किराएदार शुरू में किराया दे रहा था, लेकिन पिछले 18 सालों से ऐसा नहीं कर रहा है। किराये के भुगतान में चूक से मकान मालिक-किरायेदार संबंध में कोई परिवर्तन नहीं आएगा।

12. किराएदार का अगला प्रतिविरोध यह था कि मकान मालिकों को स्वामित्व प्रदान करने वाला विक्रय विलेख अवैध व अमान्य था। हालाँकि, मकान मालिक-किराएदार संबंधों के मामलों में, यह सवाल कि क्या मकान मालिक के पास संपत्ति का अधिकार है, तब महत्वहीन हो

जाता है जब किराएदार यह दर्शाता है कि वह बेदखल करने वाले याचिकाकर्ता को किराया दे रहा है। इस न्यायालय का मानना है कि पक्षकारों के बीच संबंध तब स्थापित होता है जब किराएदार मकान मालिक को किराया दे रहा होता है तथा मकान मालिक किसी और की ओर से नहीं बल्कि अपने अधिकार से ऐसा किराया वसूल रहा होता है। तब विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि संपत्ति मकान मालिक की नहीं बल्कि दिनांक 18-12-1971 की अधिसूचना के अनुसार सरकार की है तथा मकान मालिक का विक्रय विलेख अमान्य है; उनका तर्क है कि विद्वान एससीजे-सह-आरसी ने इस तथ्य पर उचित ध्यान नहीं दिया। इस न्यायालय को कोई विश्वसनीयता नहीं मिलती जब तर्क को स्पष्ट रूप से प्रमाणित करने के लिए कुछ भी प्रस्तुत किए बिना ऐसे तर्क उठाए जाते हैं। इसके अलावा, जब किराएदार अभी भी किराएदार परिसर के कब्जे में है तो वह वाद संपत्ति के मकान मालिक के अधिकार को चुनौती नहीं दे सकता है।

13. किराएदार के अधिवक्ता ने प्रतिविरोध किया कि मकान मालिकों के पास पर्याप्त वैकल्पिक आवास है और इस तरह कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है। किराएदार के अधिवक्ता के अनुसार, मकान मालिकों को उतने कमरों की आवश्यकता नहीं है, जितना वे दावा करते हैं तथा बेदखली याचिका में उल्लिखित कारण झूठे हैं क्योंकि मकान मालिकों ने इन

दावों को दस्तावेजों के साथ प्रमाणित नहीं किया है। अधिवक्ता का तर्क है कि मकान मालिक को यह दिखाना होगा कि उसकी आवश्यकता किस तरह से वास्तविक है, जो वर्तमान मामले में मकान मालिकों ने नहीं किया है। बेदखली याचिका में, विचारण न्यायालय को यह दिखाने की आवश्यकता होती है कि किराएदार के परिसर की आवश्यकता मकान मालिक और उसके आश्रितों के उपयोग के लिए है तथा मकान मालिक के पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है। मकान मालिक को यह दिखाने की आवश्यकता होती है कि परिसर की प्रथम दृष्टया वास्तविक आवश्यकता है, जबकि किरायेदार को अपने बचाव आवेदन में यह दिखाने की आवश्यकता होती है कि मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने से क्यों वंचित है। न्यायालय इस धारणा पर आगे बढ़ता है कि परिसर की आवश्यकता वास्तविक है। किराएदार द्वारा केवल स्पष्ट कथन ही पर्याप्त नहीं होगा, उसे ऐसे स्पष्ट कारण दिखाने होंगे जो मकान मालिक को बेदखली आदेश देने से वंचित कर देंगे। **शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता (डॉक्टर)**, (1999) 6 एससीसी 222 में सर्वोच्च न्यायालय ने विस्तार से बताया है कि सद्भावनापूर्ण आवश्यकता क्या है एवं बचाव हेतु अनुमति प्राप्त करने के लिए किराएदार को न्यायालय के समक्ष क्या प्रस्तुत करना होगा।

14. उपरोक्त कारणों से यह न्यायालय याचिकाकर्ता-किरायेदार की ओर से दिए गए तर्कों से सहमत नहीं है, ताकि आक्षेपित आदेश को अपास्त किया जा सके। विचारण न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण अभिलेख पर आधारित है तथा विधि के अनुसार यह एक उचित दृष्टिकोण है। इस न्यायालय के हस्तक्षेप को आवश्यक बनाने वाली कोई भी महत्वपूर्ण अनियमितता व्याप्त नहीं है। याचिका में कोई गुणागुण नहीं है तथा इसे तदनुसार खारिज किया जाता है।

3 फरवरी 2014

न्या. नज्मी वज़ीरी

(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।