

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि : 05.05.2014

कि.नि.पु. 137/2012, सि.वि. आ. 5502/2012

केदारी लाल गुप्ता

..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री तनुज खुराना सह श्री हनी जैन, श्री
आशीष बत्रा और श्री गौरव मलिक,
अधिवक्तागण।

बनाम

सी.बी. सिंह राजा

..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री राम लाल, अधिवक्ता

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी

न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी (खुला न्यायालय)

याचिकाकर्ता/मकान मालिक दिनांक 14.2.2012 के एक आदेश से
व्यथित है, जिसके तहत प्रत्यर्थी/किरायेदार को दिल्ली किराया नियंत्रण
(डीआरसी) अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(ड) के तहत दायर एक
याचिका, जिसमें प्रत्यर्थी/किरायेदार को किरायेदारी परिसर यानी संपत्ति
संख्या 106, भूतल, जनता फ्लैट्स, जीटीबी एन्क्लेव, दिल्ली-110093 से

बेदखल करने की मांग की गई थी, मैं बचाव के लिए अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता का मामला यह है कि उसके पास केवल दो आवासीय परिसर थे, जिनमें से एक बिक चुका है तथा दूसरे पर प्रत्यर्थी का कब्जा है। वह वर्तमान में किराए के मकान में रह रहा है और उसे मात्र 550 रुपये प्रतिमाह का किराया देना पड़ रहा है, जबकि मकान मालिक को स्वयं 1,500 रुपये का भुगतान करना पड़ रहा है। उनका तर्क है कि आक्षेपित आदेश में बचाव के लिए अनुमति देने में त्रुटि हुई है, क्योंकि बचाव के लिए अनुमति के लिए आवेदन और शपथ पत्र में किसी भी विचारणीय मुद्दे का खुलासा नहीं किया गया है; विचारणीय माने जाने वाले मुद्दे स्पष्टतः अस्पष्ट हैं और उन्हें किसी ऐसे ठोस मूल्य का नहीं माना जा सकता है, जिसके कारण प्रथम दृष्टया बेदखली आदेश जारी करने से इनकार किया जा सके। उसने तर्क दिया कि बचाव की अनुमति में उठाए गए मुद्दे इस प्रकार थे:-

- i) श्री निर्मल गर्ग के पक्ष में मकान सं. 1560, जनता फ्लैट्स, जी.टी.बी. एन्क्लेव की तथाकथित बिक्री एक दिखावा थी। जवाब में, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि बिक्री पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से हुई थी और किरायेदार के लिए बिक्री दस्तावेजों की वैधता पर सवाल उठाना उचित नहीं होगा। यह न्यायालय इस स्थापित कानून के प्रति सचेत है कि पंजीकृत विक्रय विलेख की वैधता

का प्रश्न दिल्ली किराया नियंत्रण (डीआरसी) अधिनियम की धारा 14(1)(ड) और 25ख के तहत याचिका में किरायेदार के कहने पर निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

ii) तब किरायेदार ने तर्क दिया कि मकान नंबर 1483 जनता फ्लैट्स, जीटीबी एन्क्लेव के संबंध में मकान मालिक की कथित किरायेदारी भी एक दिखावा और मनगढ़ंत है। हालाँकि, इस न्यायालय का विचार है कि उक्त तर्क आत्म-विरोधी है क्योंकि किरायेदार उस पते का खुलासा नहीं करता है जहाँ मकान मालिक रह रहा है। आखिरकार एक व्यक्ति किसी न किसी पते पर रहता ही होगा। यदि किरायेदार यह तर्क देता है कि मकान मालिक अपने द्वारा दावा किए गए पते का निवासी नहीं है, तो किरायेदार को मकान मालिक के दावे को गलत साबित करने के लिए दस्तावेजों के साथ वास्तविक पता प्रस्तुत करना होगा। मकान मालिक ने जिस आवासीय पते का दावा किया है सिर्फ उसे नकार देना ही पर्याप्त नहीं होगा।

iii) किरायेदार ने तर्क दिया कि मकान मालिक के पास पांच मकान हैं जो उसके नाम पर हैं। हालाँकि, इसका ब्यौरा नहीं दिया गया।

(iv) अंततः किरायेदार ने तर्क दिया कि मकान मालिक का कोई भी रिश्तेदार आवास के लिए उस पर निर्भर नहीं है। इसलिए, कथित आवश्यकता वास्तविक नहीं थी।

याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय यह मानकर गलती कर बैठा था कि तीन फ्लैट, जिनके बारे में कहा गया है कि वे याचिकाकर्ता के हैं, का उल्लेख बचाव की अनुमति में भी नहीं है। बचाव की अनुमति के लिए आवेदन पर अपने जवाब में मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से इनकार किया है कि उसके पास जीटीबी एन्क्लेव में तीन फ्लैट संख्या 1559, 1560 और 1670 हैं। उन्होंने कहा कि याचिकाकर्ता अपने परिवार के साथ तनावपूर्ण संबंधों के कारण किराए के आवास, यानी संपत्ति संख्या 1483, प्रथम तल, जनता फ्लैट्स, जीटीबी एन्क्लेव, दिल्ली-110093 में रह रहा था। उन्होंने आगे कहा कि याचिकाकर्ता के पास अपने लिए पर्याप्त आवास नहीं था और उसके भाई गोपाल की मृत्यु के बाद, गोपाल की विधवा और उसके तीन बच्चे उस पर आश्रित थे। इसके अलावा, यह प्रस्तुत किया गया है, परिवार का बड़ा सदस्य होने के नाते याचिकाकर्ता पर मृत भाई के चार व्यक्तियों के परिवार की देखभाल और आवास के प्रति सामाजिक जिम्मेदारियां थीं।

विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश में त्रुटि है क्योंकि यह स्थापित कानून के बिल्कुल विपरीत यह निष्कर्ष निकालता है कि मकान मालिक को यह दिखाना है कि उसके पास पर्याप्त आवास नहीं था और बचाव की अनुमति में उल्लिखित फ्लैटों का स्वामित्व किसी अन्य व्यक्ति के पास था। वह सात निर्णयों पर भरोसा करते हैं,

जिन्हें आक्षेपित आदेश में निपटाया गया है, इस बात पर जोर देने के लिए कि बचाव की अनुमति के लिए आवेदन पर विचार के चरण में, प्रथम दृष्टया मामले से परे साबित करना मकान मालिक का काम नहीं है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि न्यायालयों को इस धारणा के पक्ष में झुकना चाहिए कि मकान मालिक की जरूरत वास्तविक थी, जब तक कि किरायेदार इसके विपरीत कुछ न दिखाए।

उन्होंने *जितेन्द्र कुमार जैन एवं अन्य बनाम मेसर्स जेके हॉर्टिकल्चरल प्रोड्यूस मार्केटिंग एंड प्रोसेसिंग कारपोरेशन लिमिटेड, 110 (2004) दिल्ली लॉ टाइम्स 193* में इस न्यायालय के निर्णय पर भी भरोसा जताया है। विशेष रूप से, पैराग्राफ संख्या 4 और 5 पर भरोसा किया गया है, जो इस प्रकार है:-

“गेटर कैलाश में याचिकाकर्ता के पास एक ड्राइंग-कम-डाइनिंग रूम और तीन बेडरूम वाला आवास उपलब्ध है। किसी भी स्तर पर ऐसे आवास को याचीगण के लिए उचित, उपयुक्त या पर्याप्त नहीं माना या समझा नहीं जा सकता। याचिकाकर्ता संख्या 1 के परिवार में उसकी पत्नी, विवाहित पुत्र और अविवाहित पुत्री शामिल हैं। इसी प्रकार मृत भाई के परिवार में उसकी पत्नी, दो विवाहित बेटियां और एक विवाहित बेटा है। यह कहना कि ऐसे परिवार के लिए तीन बेडरूम वाला आवास पर्याप्त और उचित है, मकान मालिक द्वारा परिसर की आवश्यकता की अवधारणा को नकारना है, जो निश्चित समय पर आराम से रहना चाहता है, न कि भीड़-भाड़ वाली परिस्थितियों में।

आक्षेपित आदेश से ऐसा प्रतीत होता है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक उन आरोपों से अधिक प्रभावित और प्रभावित था कि याचीगण ने प्रथम तल के परिसर को खाली करने के प्रश्न को छुपाया था। तथ्य यह है कि प्रथम तल पर स्थित परिसर का स्वामित्व याचीगण के पास नहीं था। यह संपत्ति उनकी मां ने उनकी बहन के पक्ष में वसीयत कर दी थी। कोई भी संपत्ति या आवास जिस पर मकान मालिक का कोई विधिक नियंत्रण या कब्जे का विधिक अधिकार नहीं है, उसे आवश्यकता या जरूरत का पता लगाने के उद्देश्य से ऐसे मकान मालिक के पास उपलब्ध आवास में शामिल नहीं किया जा सकता है।

प्रत्युत्तर में, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने मकान मालिक के एक बयान का हवाला दिया जिसमें उसने निम्नलिखित बात स्वीकार की है:-

“दिल्ली में मेरे पास केवल दो घर हैं। मेरे परिवार के अन्य सदस्यों के नाम पर डीडीए जनता फ्लैट्स, जीटीबी एन्क्लेव, दिल्ली में पांच फ्लैट हैं। मेरे और मेरे परिवार के पास एक ही इलाके में तीन फ्लैट हैं। दो फ्लैट एक दूसरे से सटे हुए हैं और तीसरा उसी गली में कुछ दूरी पर है।

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने आगे कहा कि बचाव हेतु अनुमति के आवेदन पर विचार के समय यह स्वीकृति विचारण न्यायालय के पास उपलब्ध थी और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को समझने के बाद ही अनुमति प्रदान की गई। उन्होंने प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश में कोई दौर्बल्य नहीं है। हालांकि, इस न्यायालय का मानना है कि प्रत्यर्थी का उपरोक्त तर्क भ्रामक है, क्योंकि दस्तावेज के अवलोकन से पता चलता है

कि मकान मालिक ने केवल दो परिसरों पर अपना स्वामित्व स्वीकार किया है, अर्थात् एक जो उसके पास था और दूसरा जो किरायेदार के कब्जे में था। अन्य संपत्तियां उनके स्वामित्व में नहीं थीं बल्कि उनके रिश्तेदारों के पास थीं। उनके बड़े परिवार की आवश्यकता के आधार पर आसपास के फ्लैटों को एक इकाई के रूप में उपयोग में लाया जा सकता था। हालाँकि, ऐसा नहीं हो सकता कि किसी रिश्तेदार की संपत्ति को मकान मालिक की संपत्ति माना जा सके। यह स्थापित कानून है कि जो संपत्ति मकान मालिक के कब्जे में नहीं है, उसे किरायेदार द्वारा अपनी बेदखली का विरोध करने के लिए बचाव के रूप में विचार करने के लिए वैकल्पिक उपयुक्त आवास नहीं माना जा सकता है। इसलिए, तार्किक रूप से, जो संपत्ति मकान मालिक की नहीं है, उसे उसके लिए उपलब्ध वैकल्पिक आवास नहीं माना जा सकता। इस न्यायालय का विचार है कि बचाव हेतु दी गई अनुमति के आवेदन में किसी भी विचारणीय मुद्दे का खुलासा नहीं हुआ है, विशेषकर तब जब विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अभिलेख में कहा गया है कि मकान मालिक के पास केवल दो परिसर हैं। इस प्रकार, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25ख में परिकल्पित संक्षिप्त प्रक्रिया के तहत बेदखली से इनकार कर दिया गया। किसी मकान मालिक को आवास उपलब्ध कराने के लिए अपने रिश्तेदारों पर निर्भर रहने के लिए बाध्य नहीं जा सकता। यह किरायेदार का काम नहीं है कि वह यह तय

करे कि मकान मालिक अपने आप को किस तरह से समायोजित कर सकता है ताकि किरायेदार को बेदखल करने की जरूरत न पड़े। स्पष्टतः, विचारण न्यायालय ने ऐसी संपत्तियों को मकान मालिक के लिए वैकल्पिक उपयुक्त आवास मानने में गलती की, जो मकान मालिक के लिए उपलब्ध नहीं थीं। इन परिस्थितियों में स्पष्टतः कोई विचारणीय मुद्दा नहीं था, इसलिए बेदखली याचिका में बचाव करने के लिए अनुमति प्रदान करना अनुचित था। उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, याचिकाकर्ता की वास्तविक आवश्यकता स्पष्ट रूप से सामने आती है।

इन परिस्थितियों में याचिका की अनुमति दी जाती है और आक्षेपित आदेश को अपास्त किया जाता है तथा प्रत्यर्थी को परिसर संख्या 106, जनता फ्लैट्स, जी.टी.बी. एन्क्लेव, दिल्ली-110093 से बेदखल करने का निर्देश दिया जाता है।

जुर्माने के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया गया।

नजमी वज़ीरी
(न्यायाधीश)

05 मई, 2014/पी/बी'नेश

(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।