दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 06.1.2014

कि.नि.पु. सं.6/2014 और सि.वि. 117/2014

पवन पाठक ..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री राम लाल, अधिवक्ता।

बनाम

छज्जू राम ..... प्रत्यर्थी

द्वारा: कोई नहीं।

कोरम:
माननीय न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी

न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी (खुला न्यायालय)

1. यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 ("**अधिनियम**") की धारा 25-ख के तहत दायर एक पुनरीक्षण याचिका है, जिसमें विद्वान वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश-सह-कि.नि., कड़कडूमा न्यायालय ("**आक्षेपित आदेश**") 21 सितंबर, 2013 के आदेश को चुनौती दी गई है। आक्षेपित आदेश द्वारा, विद्वान अति.कि.नि. ने याचिकाकर्ता-किरायेदार ("**किरायेदार**") के आवेदन को खारिज कर दिया, जिसमें बचाव के लिए अनुमति मांगी गई थी और बेदखल याचिका संख्या संख्या ई-10/2013 में किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया था।

2. विवाद का पता प्रत्यर्थी-मकान मालिक ("**मकान मालिक**") द्वारा विद्वान अति.कि.नि. के समक्ष दायर एक बेदखली याचिका से लगाया जा सकता है, जिसमें मकान मालिक ने किरायेदार को उसकी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर वाद संपत्ति-एक दुकान-से बेदखल करने की मांग की थी। मकान मालिक का मामला, जो अति.कि.नि. के समक्ष याचिका दायर करने के समय सेवानिवृत्त होने वाला था, यह था कि उन्हें अपने बेटे के लिए किराने की दुकान खोलने के लिए वाद संपत्ति की आवश्यकता थी। उन्होंने प्रस्तुत किया था कि अपनी सेवानिवृत्ति के बाद, वह अपने बेटे का भरण-पोषण नहीं कर पाएंगे और इसलिए उन्हें अपने बेटे के लिए एक व्यवसाय स्थापित करने की आवश्यकता है जिसने केवल 7वीं कक्षा तक पढ़ाई की है और एक दैनिक वेतनभोगी है। उन्होंने कहा था कि उनके पास इसके लिए कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है।

3. यह स्वीकार किया गया कि वाद संपत्ति वाली इमारत के भूतल पर थी, भूतल पर तीन दुकानें थीं जो मकान मालिक से संबंधित थीं। यह प्रस्तुत किया गया कि तीन दुकानों में से एक को मकान मालिक ने अप्रैल 2009 में अपनी बेटी की शादी के खर्च को पूरा करने के लिए सुश्री गायत्री देवी को बेच दिया था, एक दुकान का इस्तेमाल मकान मालिक की दूसरी बेटी ब्यूटी पार्लर चलाने के लिए कर रही थी और तीसरी दुकान वाद संपत्ति है। किरायेदार ने अति.कि.नि. के समक्ष याचिका का बचाव करने की अनुमति के लिए आवेदन दायर किया और चार आधार उठाए:

(i) भूतल पर चार दुकानें हैं, न कि तीन, जैसा कि प्रतिवाद किया गया है। ब्यूटी पार्लर के रूप में उपयोग की जाने वाली दुकान और उससे सटे दुकान के बीच की दीवार को तोड़ दिया गया होगा ताकि दो के बजाय एक दुकान के समान दिखाया जा सके। यद्यपि मकान मालिक, केवल तीन दुकानें दिखा रहा है, वास्तव में उसके पास चार दुकानें हैं।

(ii) याचिकाकर्ता की उक्त बेटी द्वारा कोई ब्यूटी पार्लर नहीं चलाया जा रहा है जैसा कि अभिकथित किया गया है या अन्यथा जिसके बारे में कहा गया है कि दुकान को ब्यूटी पार्लर के रूप में चलाया जाता है, वह दुकान मकान मालिक के पास उपलब्ध है।

(iii) किरायेदार ने वाद संपत्ति के रूपांतरण शुल्क के रूप में काफी राशि खर्च की है।

(iv) मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों के पास पहले से ही पर्याप्त साधन हैं-उनके पास कई वाणिज्यिक वाहन हैं और उनके पास बैंक में पर्याप्त ऋण है। इस प्रकार यह तर्क कि मकान मालिक को एक दुकान स्थापित करने के लिए संपत्ति की आवश्यकता है या कि उसका बेटा एक दैनिक वेतनभोगी है, गलत और मनगढ़ंत है।

4. विद्वान अति.कि.नि. ने मकान मालिक और किरायेदार की दलीलों पर विचार करने के बाद, जैसा कि पहले देखा गया था, बचाव की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज कर दिया। उन्होंने निम्नलिखित तर्क दिए:

(i) मकान मालिक द्वारा पहले ही स्वीकार किया जा चुका है कि भूतल पर स्थित दुकानों में से एक को बेच दिया गया है। यह विश्वास करने योग्य नहीं है कि किरायेदार की दुकान से सटे दो दुकानों के बीच की दीवार को मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बताए बिना गिरा दिया जा सकता था। यहाँ तक कि यह किरायेदार का मामला भी नहीं है कि हाल ही में दीवार को गिरा दिया गया है ताकि किरायेदार के किसी भी दावे को विफल किया जा सके।

(ii) किरायेदार के पास यह दिखाने के लिए कोई तथ्य नहीं है कि भूतल पर चार दुकानें हैं। दूसरी ओर, मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि इसमें केवल तीन दुकानें हैं।

(iii) मकान मालिक की बेटी को कोई ब्यूटी पार्लर नहीं चलाने और किसी एक दुकान पर उसका कब्जा न होने से इनकार करना केवल एक साफ़ इनकार है और इसे नजरअंदाज किया जाना उचित है। जबकि मकान मालिक ने अपनी दलीलों के समर्थन में उक्त बेटी के नाम पर 2007 का बिजली बिल प्रस्तुत किया है, किरायेदार ने यह भी अभिवचन नहीं किया है कि दुकान किसके कब्जे में है या किस व्यवसाय में है।

(iv) इस विवाद के संदर्भ में यह बात अप्रासंगिक है कि किरायेदार ने रूपांतरण शुल्क पर बड़ी राशि खर्च की है।

(v) यह तर्क कि मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों के पास वाणिज्यिक वाहन हैं या उनके पास बैंक में पर्याप्त ऋण है, यह विचार करने में प्रासंगिक नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है या नहीं ।

(vi) जब मकान मालिक के बेटे को केवल 7वीं कक्षा तक पढ़ा हुआ दिखाया जाता है, और उसके पास कोई व्यवसाय चलाने के लिए कोई दुकान नहीं होती है, और जब मकान मालिक को स्वयं एक सेवानिवृत्त व्यक्ति दिखाया जाता है जिसे अपने परिवार का भरण-पोषण करने के लिए और साधनों की आवश्यकता हो सकती है, तो वास्तविक आवश्यकता स्पष्ट रूप से सिद्ध होती है।

5. इस प्रकार तर्क करते हुए, विद्वान अति.कि.नि. ने आक्षेपित आदेश द्वारा बचाव की अनुमति को अस्वीकार कर दिया और बेदखली का आदेश पारित किया। इसलिए किरायेदार ने आक्षेपित आदेश में संशोधन की मांग करते हुए तत्काल याचिका दायर की है।

6. इस न्यायालय के समक्ष, किरायेदार के वकील ने दृढ़ता से तर्क दिया कि विद्वान अति.कि.नि. ने आक्षेपित आदेश पारित करने में तथ्यों और दस्तावेजों की गलत व्याख्या और गलत अर्थ लगाया है। दो दस्तावेजों पर विशेष निर्भरता रखी गई थी:-

(i) मकान मालिक और सुश्री गायत्री देवी के बीच बेचने का समझौता, और (ii) वाद संपत्ति के संबंध में जारी किराए की रसीदें। यह प्रस्तुत किया गया था कि चूंकि बेचने का समझौता दुकान संख्या. 697/4 को संदर्भित करता है और किराए की रसीदें दुकान संख्या 697/3, को संदर्भित करती हैं। यह इस तथ्य का संकेतक है कि भूतल पर चार दुकानें हैं और किरायेदार के पास दुकान संख्या 3 है, न कि दुकान संख्या 2, जैसा कि आरोप लगाया गया है।

7. आगे यह आगे प्रतिवाद किया गया था कि भूतल की साइट योजना स्पष्ट रूप से चार दुकानों को दिखाती है और मकान मालिक ने इसे एक दुकान की तरह दिखाने के लिए दो दुकानों के बीच एक दीवार को ध्वस्त कर दिया होगा। इसके अतिरिक्त, किरायेदार ने अति.कि.नि. के समक्ष अपने प्रतिविरोध को काफी हद तक दोहराया और प्रस्तुत किया कि अति.कि.नि. के निष्कर्ष गलत हैं और उन्हें उलट दिया जाना चाहिए।

8. यह न्यायालय किरायेदार के प्रतिविरोधों से अप्रभावित है, जो तथ्यात्मक मुद्दे हैं; यह विद्वान अति.कि.नि. के निष्कर्षों में कोई दोष नहीं पाया गया है जिसके लिए अधिनियम की धारा 25-ख के प्रावधान के तहत हस्तक्षेप की आवश्यकता होती है। 1987 में ही विद्वान उच्चतम न्यायालय ने *सुशीला देवी* बनाम *अविनाश चंद्र जैन* (1987) 2 एस.सी.सी. 219 के मामले में अभिनिर्धारित किया कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के तहत धारा 25-ख के प्रावधान के तहत उच्च न्यायालय की अधिकारिता का दायरा उससे अधिक व्यापक है। इसमें अभिनिर्धारित किया गया है:

3. ...इस बात पर जोर देना आवश्यक है कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के विपरीत, जहां उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण में हस्तक्षेप करने की शक्ति अधिकारिता को छूती है, अधिनियम की धारा 25-ख की उप-धारा (8) के तहत पुनरीक्षण में हस्तक्षेप करने की उच्च न्यायालय की शक्ति दायरे में बहुत व्यापक है और उच्च न्यायालय को इस बात से संतुष्ट करने में सक्षम बनाती है कि क्या मुद्दे में तथ्यों पर किराया नियंत्रक द्वारा दिया गया निर्णय कानून के अनुसार है, यानी कि अच्छी तरह से तय किए गए सिद्धांतों के अनुसार है।"

9. हालाँकि, अगले ही वर्ष, *हीरालाल कपूर* बनाम *प्रभु चौधरी,* (1988) 2 एस.सी.सी. 172 के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय को यह स्पष्ट करने का अवसर मिला कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के तहत अधिकारिता का दायरा, भले ही उससे अधिक व्यापक हो, का उपयोग मामले के गुणागुण में प्रवेश करने के लिए नहीं किया जाना चाहिए। यह देखा गया कि :

*"**8.** .....यद्यपि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25 (ख) (8) के तहत उच्च न्यायालय की शक्तियां सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत संशोधन की समान शक्तियों की तुलना में कुछ हद तक व्यापक हैं, यह इस न्यायालय के कई निर्णयों से अच्छी तरह से स्थापित है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत संशोधन की शक्ति उच्च न्यायालय को पक्षों के बीच तथ्यात्मक विवादों के गुणागुण में प्रवेश करने और इस संबंध में तथ्य के निष्कर्षों को उलटने का अधिकार नहीं देती है। इस संदर्भ में सहायक गिरधरभाई बनाम सैयद मोहम्मद [(1987) 3 एस.सी.सी. 538] मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख करना पर्याप्त है, जिसमें पहले के फैसलों की समीक्षा की गई थी। सुशीला देवी बनाम अविनाश चंद्र जैन [(1987) 2 एस.सी.सी. 219] में निर्णय, जिसे प्रतिवादी के वकील ने संदर्भित किया है, कोई अलग सिद्धांत नहीं देता है।"*

10. इस मुद्दे पर कि उच्च न्यायालय तथ्य के प्रश्नों पर विद्वान अति.कि.नि. के निष्कर्षों में कब हस्तक्षेप कर सकता है, सर्वोच्च न्यायालय ने *राम नारायण अरोड़ा* बनाम *आशा रानी,* (1999) 1 एस. सी. सी. 141 में अभिनिर्धारित किया था

*"**12.** इसमें कोई संदेह नहीं है कि दिल्ली किराया आदेश अधिनियम की धारा 25-ख (8) के प्रावधान के तहत पुनरीक्षण याचिका का दायरा बहुत सीमित है, लेकिन फिर भी किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही की वैधता या औचित्य की जांच करने में, उच्च न्यायालय यह पता लगाने के लिए उपलब्ध तथ्यों की जांच कर सकता है कि क्या उसने मामले का निर्णय करने के लिए सही या दृढ़ कानूनी आधार पर अभिलेखों पर मामलों से संपर्क किया था। तथ्यों के विशुद्ध निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, लेकिन (इस प्रकार : यदि) किसी दिए गए मामले में, तथ्य का निष्कर्ष कानून के गलत आधार पर दिया जाता है, तो निश्चित रूप से पुनरीक्षण न्यायालय के लिए इस तरह के मामले में हस्तक्षेप करने के लिए खुला होगा।"*

11. सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड, (1998) 8 एससीसी 119 के मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में पूर्ववर्ती उदाहरणों को दोहराते हुए तथा प्रावधान के सीमित दायरे को स्पष्ट करते हुए कहा कि:

*"**5.** अधिनियम की धारा 25-ख "वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदन के निपटारे के लिए विशेष प्रक्रिया" निर्धारित करती है। उप-धारा (1) में कहा गया है कि अधिनियम की धारा 14 (1) (ड़) में निर्दिष्ट आधार पर कब्जे की वसूली के लिए प्रत्येक आवेदन पर धारा 25-ख में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार कार्रवाई की जाएगी। उप-खंड (8) में कहा गया है कि इस खंड में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा किए गए किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील नहीं होगी। उस उप-धारा का परंतुक इस प्रकार है:*

"बशर्ते कि उच्च न्यायालय, स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से कि इस धारा के तहत नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश कानून के अनुसार है, मामले के रिकॉर्ड की मांग कर सकता है और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझे।"

*"**6.** उपरोक्त परंतुक इंगित करता है कि उच्च न्यायालय की शक्ति प्रकृति में पर्यवेक्षी है और इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि किराया नियंत्रक जब आदेश पारित करता है तो वह कानून के अनुरूप है। मामले के अभिलेखों का अध्ययन करते समय उच्च न्यायालय की संतुष्टि इस सीमित क्षेत्र तक सीमित होनी चाहिए कि किराया नियंत्रक का आदेश "कानून के अनुसार" है। दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय यह पता लगाने के लिए अभिलेखों की जांच करेगा कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा धारा*

25-ख के तहत आदेश पारित करने में कोई अवैधता की गई है। उच्च न्यायालय के लिए इस प्रक्रिया में भिन्न तथ्य निष्कर्ष पर पहुंचना तब तक स्वीकार्य नहीं है, जब तक कि तथ्यों के आधार पर किराया नियंत्रक द्वारा निकाला गया निष्कर्ष इतना अनुचित न हो कि किसी किराया नियंत्रक को उपलब्ध सामग्री के आधार पर ऐसे निष्कर्ष पर नहीं पहुंचना चाहिए था।

"7. हालांकि, अधिनियम की धारा 25-ख (8) के प्रावधान में "संशोधन" शब्द का उपयोग नहीं किया गया है, लेकिन इसमें उपयोग की गई भाषा से यह स्पष्ट है कि प्रदत्त शक्ति पुनरीक्षण शक्ति है। कानूनी भाषा में, अपीलीय और पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के बीच का अंतर अच्छी तरह से समझा जाता है। आम तौर पर, अपीलीय अधिकार क्षेत्र इतना व्यापक होता है कि वह पूरे मामले की फिर से सुनवाई कर सकता है ताकि अपीलीय मंच अपने समक्ष चुनौती दिए गए आदेश में किए गए निष्कर्षों के बिना नए निष्कर्ष पर पहुँच सके। बेशक, अधिनियम जो अपील का प्रावधान प्रदान करता है, ऐसी अपीलीय शक्तियों की व्यापकता को प्रतिबंधित या सीमित कर सकता है। इसके विपरीत, पुनरीक्षण शक्ति, आम तौर पर अधीनस्थ न्यायालय को कानून की सीमा के भीतर रखते हुए पर्यवेक्षण की एक शक्ति है। इस तरह की पुनरीक्षण शक्ति का विस्तार या संकुचन इस बात पर निर्भर करेगा कि अधिनियम ने इस तरह की शक्ति को उसमें कैसे जोड़ा है। कुछ विधानों में, पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही या निर्णयों की नियमितता, वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने के लिए होती है। श्री राजा लक्ष्मी डाइंग वर्क्स बनाम रंगास्वामी चेट्टियार [(1980) 4 एस.सी.सी. 259] में इस न्यायालय ने उन शब्दों के दायरे पर विचार किया ("उच्च न्यायालय ऐसी कार्यवाही की नियमितता या किसी निर्णय या आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने के लिए अभिलेखों की मांग और जांच कर सकता है।") जिसके द्वारा किसी विशेष अधिनियम द्वारा संशोधन की शक्ति प्रदान की गई है। इस तर्क से निपटने के लिए कि उपरोक्त शब्द पुनरीक्षण प्राधिकरण को बहुत व्यापक शक्ति प्रदान करने का संकेत देते हैं, इस न्यायालय ने उक्त निर्णय में इस प्रकार टिप्पणी की है: (एस.सी.सी. पृ. 262, पैरा 3)

> *"धारा 25 के तहत "खुद को संतुष्ट करने के लिए" शब्दों को शामिल करके व्यक्त किया गया प्रमुख विचार यह प्रतीत होता है कि धारा 25 के तहत उच्च न्यायालय को प्रदत्त शक्ति अनिवार्य रूप से अधीक्षण की शक्ति है। इसलिए, धारा 25 में व्यापक भाषा के प्रयोग के बावजूद, उच्च न्यायालय को स्पष्ट रूप से तथ्य के निष्कर्षों में केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि वह अधीनस्थ प्राधिकारी के निष्कर्ष से सहमत नहीं है।"*

12. उपरोक्त को देखते हुए, यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि धारा 25-ख के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस न्यायालय की अधिकार क्षेत्र सीमित सीमा तक और केवल यह सुनिश्चित करने के लिए होनी चाहिए कि तथ्यों के निष्कर्ष कानून के अनुसार हैं। किरायेदार, इस याचिका के माध्यम से, प्रार्थना कर रहा है कि न्यायालय आक्षेपित आदेश में विद्वान अति.कि.नि. के तर्कपूर्ण निष्कर्षों को परेशान करे। अभिलेख पर दस्तावेजों के आधार पर विद्वान अति.कि.नि. के निष्कर्ष एक संभावित व्याख्या है और अभिलेख पर दस्तावेजों के आधार पर उचित है। उसी को देखते हुए, यह न्यायालय विद्वान अति.कि.नि. के तर्कपूर्ण निष्कर्षों को किसी अन्य संभावित राय के साथ प्रतिस्थापित करना उचित नहीं पाता है।

13. उपरोक्त कारणों से याचिका खारिज कर दी जाती है।

नजमी वज़ीरी
(न्यायाधीश)

06 जनवरी, 2014

(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।*