दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तारीख: 20.03.2014

कि.नि.पु.सं. 66/2011 और सि.वि.सं. 4635/2013

राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता ..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री असित तिवारी, अधिवक्ता

बनाम

राजीव गगेर्ना ..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री एन. के. गोयल, के साथ सुश्री वर्षा अहलुवालिया,अधिवक्तागण

कोरम:
माननीय न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी

न्यायमूर्ति श्री नजमी वज़ीरी (खुला न्यायालय)

यह एक किरायेदार की याचिका है जिसमें अतिरिक्त किराया नियंत्रक, उत्तरी जिला, दिल्ली द्वारा पारित दिनांक 29.11.2010 के आदेश को चुनौती दी गई है, जिसके तहत संपत्ति सं. 1028, गली तेलियान, तिलक बाजार, नॉवेल्टी सिनेमा के पीछे, दिल्ली-110006 में एक दुकान और एक गोदाम के संबंध में बेदखली का आदेश पारित किया गया है। दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (जिसे आगे "उक्त अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 14(1)(ङ) के तहत प्रत्यर्थी-मकान मालिक की याचिका स्वीकार कर ली गई। याचिकाकर्ता-किरायेदार

को बचाव के लिए अनुमति देने से मना कर दिया गया, जिसकी मांग उसने निम्नलिखित आधारों पर की थी:

i. कि इसकी कोई *वास्तविक* आवश्यकता नहीं थी।

ii. बेदखली याचिकाकर्ता संपत्ति का पूर्ण स्वामी और मकान मालिक नहीं था; श्रीमती शांति देवी परिसर की मालिक थीं और उनसे पहले श्रीमती बेला देवी इसकी मालिक थीं।

iii. उन्होंने अपने भतीजों अर्थात् श्री आनंदी लाल के पुत्रों के पक्ष में वसीयत कर दी थी।

इसलिए, बेदखली याचिकाकर्ता के पास याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि किसी भी मामले में, याचिका आवश्यक पक्षों के शामिल न होने के कारण गलत थी; संपत्ति में अन्य सह-किराएदार भी थे और इसके अलावा याचिका खारिज किए जाने योग्य थी, क्योंकि मूल किराएदार के जीवनकाल के दौरान किरायेदारी कभी समाप्त नहीं हुई थी।

बचाव की अनुमति में आगे तर्क दिया गया कि बेदखली-याचिकाकर्ता के पास संपत्ति सं. 1028, गली तेलियान, तिलक बाजार, नोवेल्टी सिनेमा के पीछे, दिल्ली के भूतल पर एक दुकान खाली है और एक संपत्ति एफ-19/18, कृष्णा नगर, दिल्ली-110051 में है, जिसमें तीन शयनकक्ष, एक ड्राइंग-सह-डाइनिंग

रूम, दो शौचालय, दो स्नानघर, दो रसोईघर हैं और याचिकाकर्ता की बेटी विवाह योग्य आयु की है, इसलिए उसकी आवश्यकता बनी नहीं रहेगी। इस प्रकार, बेदखली याचिकाकर्ता के पास पर्याप्त आवास होगा, इसलिए उक्त अधिनियम की धारा 14(1)(ङ) के तहत कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं बनती। हालाँकि, विचारण न्यायलय ने मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद निम्नानुसार निष्कर्ष निकाला:

> "क. अगला आधार यह लिया गया है कि याचिकाकर्ता ने अपने परिवार के सदस्यों और उनकी आयु का विवरण नहीं बताया है, लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि यह आधार बचाव के लिए लिया गया है, जैसे कि संपूर्ण बचाव अनुमति आवेदन में परिवार के सदस्यों की संख्या से इनकार नहीं किया गया है और जहां तक पुत्री की आयु का संबंध है, जबकि यह आरोप लगाया गया है कि पुत्री अधिवक्ता है, लेकिन संपूर्ण बचाव अनुमति आवेदन में इस तथ्य से इनकार नहीं किया गया है और जहां तक पुत्र की आयु का संबंध है, बचाव अनुमति आवेदन में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि वह शिशु है और इस प्रकार, यह नहीं कहा जा सकता है कि याचिका में महत्वपूर्ण विवरणों का अभाव है।
>
> ख. अन्य आधार यह लिया गया है कि संपत्ति सं. एफ-19/18, कृष्णा नगर में अन्य उपयुक्त आवास उपलब्ध है तथा संपत्ति सं. 1028, गली तेलियान, तिलक बाजार में भूतल पर एक खाली दुकान तथा उक्त संपत्ति का सम्पूर्ण प्रथम तल भी उपलब्ध है तथा याचिकाकर्ता ने इसकी उपलब्धता से इनकार किया है। कृष्णा नगर और तिलक बाजार में संपत्ति स्थल योजना बचाव आवेदन की अनुमति के उत्तर के साथ दायर किया गया है और स्थल योजना में यह खुलासा किया गया है कि कृष्णा नगर में

संपत्ति का शेष भाग याचिकाकर्ता के भाई, यानी श्री संजीव गगेर्ना के कब्जे में है, जिसे हरे रंग में दिखाया गया है और तिलक बाजार में संपत्ति के भूतल पर दूसरी दुकान किरायेदार श्री राजेश कुमार गुप्ता के कब्जे में है, पहली मंजिल पर रसोई से जुड़ा एक कमरा श्रीमती शांति देवी द्वारा निष्पादित वसीयत के अनुसार श्री संजीव गगेर्ना के कब्जे में है और पहली मंजिल पर दूसरा कमरा श्री राजेश कुमार गुप्ता के कब्जे में है और दूसरी मंजिल पर कमरा ललिता प्रसाद नामक एक व्यक्ति के कब्जे में है और याचिकाकर्ता के दावे का खंडन करने के लिए प्रत्यर्थी की ओर से कोई जवाबी स्थल योजना दायर नहीं किया गया है और किसी जवाबी स्थल योजना की अनुपस्थिति में, याचिकाकर्ता द्वारा दायर स्थल योजना को सही माना जाता है याचिका में दिए गए कथन से, याचिकाकर्ता के पास तीन कमरे हैं और याचिकाकर्ता के परिवार में याचिकाकर्ता, उसकी पत्नी, बेटा और बेटी हैं और पूरे बचाव आवेदन में कहीं भी इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि याचिकाकर्ता की बेटी अधिवक्ता के रूप में अभ्यास नहीं कर रही है और उसके पेशेवर कार्यालय के प्रयोजन के लिए उसकी आवश्यकता दर्शाई गई है और कुल मिलाकर तीन कमरे उपलब्ध हैं और दर्शाई गई आवश्यकता के अनुसार याचिकाकर्ता और उसकी पत्नी को दो कमरों की आवश्यकता है, एक कमरा पूजा कक्ष के रूप में, एक कमरा अतिथि कक्ष के रूप में, एक कमरा बेटी के लिए शयनकक्ष के रूप में और एक बेटे के लिए अध्ययन कक्ष के रूप में और इस प्रकार, याचिकाकर्ता की आवासीय उद्देश्य के लिए अधिक आवास की आवश्यकता दर्शाई गई है और उक्त आवश्यकता के साथ-साथ बेटी के कार्यालय के लिए अन्य आवश्यकताएं हैं और पेशेवर कार्यालय के प्रयोजनों के लिए बेटी की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए यह स्पष्ट है कि कार्यालय चलाने के लिए कोई स्थान उपलब्ध नहीं है और इस प्रकार, उपलब्ध रिकॉर्ड से यह स्थापित होता है कि बेटी के लिए पेशेवर

कार्यालय चलाने के प्रयोजनों के लिए याचिकाकर्ता की आवश्यकता प्रामाणिक और वास्तविक है।

ग. अगला आधार यह लिया गया है कि याचिकाकर्ता आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिए संबंधित संपत्ति को बाजार में बेचना चाहता है, लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि यह आधार बिना किसी तथ्य के बचाव के लिए लिया गया है, क्योंकि डीआरसी अधिनियम की धारा 19 के तहत किरायेदार को सुरक्षा प्रदान की गई है।

घ. अगला आधार यह है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ङ) के तहत प्रावधान को संशोधित करने वाले किसी भी अधिनियम की कोई अधिसूचना नहीं है और यह केवल माननीय सर्वोच्च न्यायालय का सुझाव है और इसलिए, याचिका स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विवादित संपत्ति वाणिज्यिक प्रकृति की है। ऐसा प्रतीत होता है कि सत्यवती मामले की तरह बिना किसी तथ्य के बचाव के लिए उक्त आधार लिया गया है; माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14 (1) (ङ) के तहत प्रावधान उन परिसरों पर लागू नहीं होता है जो वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए जाते हैं यदि ऐसा मकान मालिक/स्वामी या उसके आश्रित की वास्तविक आवश्यकताओं के लिए आवश्यक है और यही देश का कानून है।"

अपील ज्ञापन में बचाव की अनुमति में लिए गए उन्हीं आधारों को दोहराया गया है और याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने कहा है कि अपील ज्ञापन में सूचीबद्ध प्रत्येक आधार पर विचारण न्यायालय में गलती हुई है। उन्होंने दलील

दी कि प्रत्यर्थी परिसर का मालिक नहीं था और किसी भी मामले में इसकी कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी।

पक्षों के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों पर विचार करने के पश्चात, यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि विचारण न्यायालय ने बचाव की अनुमति में उठाए गए प्रत्येक तर्क पर विचार किया है तथा पाया है कि ये विचारणीय मुद्दे नहीं हैं। इसके पीछे जो कारण और निष्कर्ष निकाले गए हैं, उनमें कोई गलती नहीं है। इसके अलावा, केवल इसलिए कि बेटी विवाह योग्य आयु की है और कथित तौर पर शादी करने वाली है, जरूरी नहीं कि वह अपने मायके के परिवार से अपना संबंध तोड़ ले, न ही उसके पिता के घर में रहने की आवश्यकता कम होगी। वास्तव में, वर्तमान समय में बेटी जो विवाहित है, वह अपने पिता के घर में रहना पसंद कर सकती है, जो भावनात्मक सहारा और हमेशा के लिए शरणस्थल बन जाता है। दुर्भाग्यपूर्ण वैवाहिक कलह के समय ऐसी ज़रूरत और भी बढ़ जाती है। इसके विपरीत, उसका परिवार भी एक कमरा रखना चाहेगा ताकि उसे अपने पैतृक घर में रहने की जगह का भरोसा मिल सके। विवाहित बेटी का अपने पैतृक परिवार के साथ रिश्ता उसकी शादी के बाद खत्म नहीं होता। विवाहित बेटी के लिए उसके माता-पिता का घर हमेशा शरणस्थली; आश्वासन का निवास व भावनात्मक शक्ति और खुशी का स्थायी स्रोत होता है। वर्तमान मामले में बेटी अभ्यासरत अधिवक्ता, अर्थात एक योग्य पेशेवर है, इसलिए आवश्यकता अधिक तीव्र और वास्तविक है। इस न्यायालय

को, जैसा कि विचारण न्यायालय ने पाया था, यह लगता है कि बचाव के लिए दी गई अनुमति में कोई भी विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया था। इसलिए, मामले को विचारण के लिए भेजने या अनुमति देने की कोई आवश्यकता नहीं थी। आक्षेपित आदेश में दिए गए कारण और निष्कर्ष सही हैं और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

तदनुसार याचिका और आवेदन को बिना किसी योग्यता के खारिज किया जाता है।

न्या. श्री नजमी वज़ीरी

20 मार्च, 2014
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।*