

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय तिथि: 13.02.2025

कि.नि.पु. 344/2019
RC.REV. 344/2019

राजेश गांधी

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री अमित गुप्ता, श्री प्रतीक मेहता,
श्री गौरव कोचर, श्री विकास, श्री एच.
एस. महापात्रा तथा सुश्री मुस्कान
नागपाल, अधिवक्तागण सह
व्यक्तिगत रूप से याचिकाकर्ता।

बनाम

अजय मित्तल

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: कोई नहीं।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितस्ता गंजू

न्या. तारा वितस्ता गंजू: (मौखिक)

1. प्रत्यर्थी की तरफ से कोई उपस्थित नहीं हुआ।
2. याचिकाकर्ता ने इस बात को विवादित नहीं किया है कि प्रत्यर्थी द्वारा दिनांक 18.12.2019 को दायर की गई निष्पादन कार्यवाही के अनुसार, यानी

लगभग 5 साल बाद, किरायेदार परिसर का कब्जा प्रत्यर्थी / मकान मालिक को वापस दे दिया गया है।

3. इस न्यायालय ने **अशोक गुप्ता बनाम दीपक राव**¹ में पारित निर्णय में यह विचार रखा है कि एक बार विधि अनुसार मकान मालिक का कब्जा बहाल कर दिए जाने के बाद, याचिका में आगे कुछ भी नहीं बचा है। **एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा**², **विनोद कुमार वर्मा बनाम मनमोहन वर्मा**³ तथा **नीलम शर्मा बनाम एकांत रेखान**⁴ मामलों में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया है। इस न्यायालय के इस विचार को इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठों द्वारा पारित निर्णयों का समर्थन प्राप्त है, जिसमें **प्रकाश अशोक कुमार एंड संस बनाम अजय खुराना**⁵, **नीलम शर्मा बनाम एकांत रेखान**⁶, और **भवानी शंकर बनाम नंद लाल व अन्य**⁷ शामिल हैं।

3.1 दिनांक 30.07.2024 को, इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने यह भी निष्कर्ष निकाला है कि यह याचिका निष्फल हो गई है।

4. यह याचिका अब इस न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध की गई है। दिनांक 11.12.2024 को, इस न्यायालय ने पाया था कि अशोक गुप्ता मामले में

¹ 2024 एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 7148

² (2003) 1 एस. सी. सी. 453

³ सिविल अपील संख्या 5220-5221/2008 दिनांक 19.08.2008

⁴ 2019 एससीसी ऑनलाइन डेल 6487

⁵ 2024 एससीसी ऑनलाइन डेल 5228

⁶ 2019 एससीसी ऑनलाइन डेल 6487

⁷ 2021 एससीसी ऑनलाइन डेल 4284

पारित किए गए निर्णय के अनुसार यह याचिका निष्फल हो गई है। उस दिन, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की अनुपलब्धता के कारण एक स्थगन की मांग की गई थी, और दिनांक 11.12.2024 के आदेश के पैराग्राफ 6 में यह भी निर्देश दिया गया था कि याचिकाकर्ता निम्नवत वर्णित रूप से उपस्थित रहेगा:

“5. याचिकाकर्ता की ओर से समायोजन का अनुरोध किया गया है। यह कहा गया है कि बहस करने वाले अधिवक्ता श्री अमित गुप्ता उपलब्ध नहीं हैं।

6. हालांकि, अनुपलब्धता का अनुरोध स्थगन का आधार नहीं है, लेकिन न्यायहित में, याचिकाकर्ता को उपस्थित होने का एक अंतिम अवसर दिया जाता है...”

5. दिनांक 20.12.2024 को, एक बार फिर इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि चूंकि विधि अनुसार कब्जा वापस मिल गया है, इसलिए याचिका निष्फल हो गई है। दिनांक 20.12.2024 के आदेश का प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

“1. पहले दिनांक 11.12.2024 को यह अभिलिखित किया गया था कि दिनांक 18.12.2019 को विधि के अनुसार निष्पादित कार्यवाही में किराए की जगह का कब्जा प्रत्यर्थी को वापस सौंप दिया गया है।

2. अभिलेख दर्शाता है कि याचिकाकर्ता को कोई अंतरिम सुरक्षा नहीं दी गई थी। हालांकि, दिनांक 19.12.2019 को, इस न्यायालय ने मामले के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया था। यह स्थिति आज तक बनी हुई है।

3. इस न्यायालय ने दिनांक 11.12.2024 को निम्नलिखित दर्ज किया था:

“3. इस न्यायालय ने *अशोक गुप्ता बनाम दीपक राव* मामले में दिए गए निर्णय में भी ऐसा ही रुख अपनाया है, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय के *एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा* और *विनोद कुमार वर्मा बनाम मनमोहन वर्मा* मामलों के निर्णयों पर भरोसा जताया गया है। इस न्यायालय के इस विचार का इस न्यायालय की *समन्वय न्यायपीठों* द्वारा पारित निर्णयों का भी समर्थन मिला है, जिनमें *ओम प्रकाश अशोक कुमार एंड संस बनाम अजय खुराना, नीलम शर्मा बनाम एकांत रेखन* तथा *भवानी शंकर बनाम नंद लाल व अन्य* शामिल हैं।

4. इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने दिनांक 30.07.2024 को भी यह निष्कर्ष पाया कि यह याचिका निष्फल हो गई है।

5. याचिकाकर्ता की ओर से समायोजन का अनुरोध किया गया है। यह कहा गया है कि बहस करने वाले अधिवक्ता श्री अमित गुप्ता उपलब्ध नहीं हैं।

6. हालांकि, अनुपलब्धता का अनुरोध स्थगन का आधार नहीं है, लेकिन न्याय हित में, याचिकाकर्ता को उपस्थित रहने का एक अंतिम अवसर दिया जाता है।”

5.1 उस तारीख को एक बार फिर पक्षकारों को उपस्थित रहने का निर्देश दिया गया था।

6. तीन बार निर्देश दिए जाने के बावजूद, याचिकाकर्ता न्यायालय के समक्ष उपस्थित नहीं था। यह दिनांक 07.02.2025 के आदेश में भी परिलक्षित होता है। दिनांक 07.02.2025 के आदेश का प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है।

“2. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता एक और अवसर का अनुरोध करते हैं। अभिलेख से उजागर होता है कि इस मामले की सुनवाई इस न्यायालय में पहले दो बार हो चुकी है और इन दोनों मौकों पर, न्यायालय ने **अशोक गुप्ता बनाम दीपक राव; 2024 एससीसी ऑनलाइन डेल 7148** मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय के आधार पर अपना विचार दिया है, जिस पर सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा जताया गया है। यह बात दिनांक 20.12.2024 के आदेश में भी साफ की गई थी।

XXX

XXX

XXX

3. याचिकाकर्ता को अगली सुनवाई की तिथि पर न्यायालय के समक्ष उपस्थित रहने का एक अंतिम अवसर दिया जाता है।”

7. याचिकाकर्ता आज न्यायालय में उपस्थित है। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि न्यायालय को मामले के गुणागुण के आधार पर जांच करनी चाहिए। दिनांक 16.12.2014 के एक विधिक नोटिस का हवाला देते हुए, यह कहा गया है कि भेजे गए विधिक नोटिस के अनुसार, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने 2014 में संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर दिया था, इस प्रकार, सद्भावपूर्ण आवश्यकता उद्भूत नहीं हुई।

7.1 याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने याचिकाकर्ता / किरायेदार द्वारा दायर बचाव/विरोध की अनुमति याचिका के पैराग्राफ 3(iv) पर भरोसा जताया गया है। उस पैराग्राफ को निम्नवत रूप से उद्धृत करना उचित है, जो निम्नानुसार है:

“3...iv. यह कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 20.12.2014 के उत्तर में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नहीं दिया है या डी. आर. सं. 28/2015 में कोई आपत्ति दर्ज नहीं की है।”

[जोर दिया गया]

7.2 जैसा कि उपरोक्त देखा जा सकता है, उपरोक्त पैराग्राफ सिर्फ यह बताता है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार ने उत्तर में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नहीं दिया है और कोई आपत्ति दर्ज नहीं की है, और इसमें ऐसा कोई आधार नहीं बताया गया है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने संपत्ति किसी तीसरे पक्षकार को हस्तांतरित कर दी है।

8. उत्तर में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा दायर बचाव/विरोध की अनुमति आवेदन के उत्तर में कहा गया है कि उसे विधिक नोटिस के बारे में पता नहीं है और प्रत्यर्थी/मकान मालिक अभी भी प्रॉपर्टी/संपत्ति का मालिक है। प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

“(iv) यह कि बचाव के लिए अनुमति के आवेदन का पैरा सं. 3 (iv) की बातें गलत हैं और उन्हें नकारा जाता है, सिवाय उन बातों के जो अभिलेख में हैं। यह नहीं नकारा जाता कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 20.12.2014 के उत्तर में पूछे गए प्रश्न का उत्तर नहीं दिया है या डी.आर. सं. 28/2015 में कोई आपत्ति दर्ज नहीं की है। यहां यह बताया जाता है कि याचिकाकर्ता को तथाकथित नोटिस के बारे में कोई जानकारी नहीं थी और इसे प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ता के विधिक अधिकार को विफल करने के लिए आयोजित किया था। आगे यह बताया जाता है कि

याचिकाकर्ता उक्त याचिका में उपस्थित हुआ और माननीय न्यायालय को सूचित किया कि वह अभी भी संपत्ति का मालिक है और उसने इसे किसी को नहीं बेचा है। इसके अतिरिक्त, याचिकाकर्ता द्वारा वादग्रस्त संपत्ति के मालिकाना हक और याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच मकान मालिक-किरायेदार के रिश्ते के संबंध में, यह कभी विवाद में नहीं था और इसलिए इस संबंध में याचिकाकर्ता की ओर से किसी विशेष उत्तर की आवश्यकता नहीं थी।”

[जोर दिया गया]

9. **अशोक गुप्ता** मामले में न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक बार जब बेदखली का आदेश सफल हो जाता है और विधि अनुसार निष्पादन कार्यवाही के माध्यम से उसे लागू कर दिया जाता है, तो संशोधन याचिका निष्फल हो जाती है। न्यायालय ने **आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ⁸** के निर्णय पर भरोसा जताते हुए कहा है कि किराया संशोधन मामले में इस न्यायालय की अधिकारिता सीमित है और यह जांच करने तक ही सीमित है कि क्या अभिलेख में कोई स्पष्ट त्रुटि है या माननीय विचारण न्यायालय द्वारा कोई न्यायनिर्णयन नहीं किया है, और तभी उच्च न्यायालय को दखल देनी चाहिए। **अशोक गुप्ता** मामले का प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

“10. यह विवादक कि क्या पुनरीक्षण याचिका तब सुनवाई योग्य है जब किराए की जगह विधिक तौर पर प्रत्यर्थीगण/मकान मालिक को, संशोधन याचिका दायर करने के दौरान या उससे पहले, वापस कर दी गई हो, इस पर सर्वोच्च न्यायालय के साथ-

⁸ (2022) 6 एससीसी 30

साथ इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठों द्वारा भी विचार किया है।

11. एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने इसी तरह की स्थिति का सामना करते हुए, इस न्यायालय द्वारा दिए गए एक निर्णय को चुनौती देने वाली किरायेदार की याचिका को खारिज कर दिया, जिसमें माननीय विचारण न्यायालय द्वारा बचाव की अनुमति देने से इनकार करने वाले आदेश को बरकरार रखा गया था। मामले के तथ्य यह थे कि माननीय विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश के बाद, निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसार कब्जा ले लिया गया था। सर्वोच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थागण/मकान मालिक की ओर से उठाए गए इसी तरह के तर्कों पर विचार किया कि कब्जा लिए जाने के बाद याचिका निष्प्रभावी हो गई है।

12. पक्षकारों की दलीलों की संक्षिप्त जांच करने के बाद, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि निष्पादन कार्यवाही में कब्जा लेने की स्वीकार की गई स्थिति को ध्यान में रखते हुए, आगे के बिबरन में जाना आवश्यक नहीं था क्योंकि ऐसा निर्णय पूरी तरह से एक शास्त्रीय प्रश्न होगा। सर्वोच्च न्यायालय ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:

6. स्वीकार की गई स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के अनुसार, बेदखली की अनुमति देने वाले आदेश के निष्पादन पर कब्जा ले लिया गया है, और अप्रत्यक्ष सहमति के बारे में कोई खास बात नहीं कही गई है, इसलिए, विधिक स्थिति की पृष्ठभूमि में सूक्ष्म विवरणों में जाने और विरोधी पक्षकार की बात की जांच करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि यह पूरी तरह से

एक शैक्षणिक प्रश्न पर निर्णय देने जैसा होगा। इसलिए, बिना किसी जुर्माने के आदेश के, अपील खारिज की जाती है।”

[ज़ोर दिया गया]

13. विनोद कुमार वर्मा बनाम मनमोहन वर्मा मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने भी ऐसा ही रुख अपनाया, जहाँ प्रत्यर्थी/मकान मालिक के इस बयान पर कि परिसर का कब्जा पहले ही ले लिया गया है, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपील में अब कुछ भी बाकी नहीं बचा है और दायर की गई अपीलों को निष्फल मानकर निपटान कर दिया गया। आदेश संक्षिप्त होने के कारण आदेश नीचे दिया गया है:

“अनुमति दी गई।

इन अपीलों की सुनवाई के समय, मकान मालिक-प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित हुए विद्वान अधिवक्ता ने निर्देशों के आधार पर बताया कि प्रश्नगत परिसर का कब्जा पहले ही मकान मालिक-प्रत्यर्थी ने ले लिया है। ऐसी स्थिति में, ये अपीलें अब निष्फल हो गई हैं, जो नई दिल्ली स्थित दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा आरसीआर सं. 49/2007 तथा सि.वि.सं. 119/2008 (संशोधित) में दिनांक 25.02.2008 और दिनांक 28.03.2008 को पारित अंतिम निर्णय और आदेश के खिलाफ दायर की गई थीं, जिसके द्वारा किराएदार/अपीलार्थी द्वारा दायर संशोधन याचिका खारिज कर दी गई थी और बेदखली का आदेश बरकरार रखा गया था। चूंकि कब्जा पहले ही मकान मालिक-प्रत्यर्थी ने ले लिया है, हमारी राय में इन अपीलों में अब कुछ नहीं बचा है और इसलिए, अपीलों को निष्फल मानकर निपटान किया जाता है।

यदि कोई अंतरिम आदेश है, तो वह खारिज किया जाता है।

जुर्माने के संबंध में कोई आदेश नहीं।

[ज़ोर दिया गया]

14. इस न्यायालय की अलग-अलग समन्वय न्यायपीठों ने भी इसी तरह अभिनिर्धारित किया है कि कब्जा लेने के बाद किराएदार की याचिका निष्फल हो गई है। इसके लिए नीलम शर्मा बनाम एकांत रेखान⁴ और भवानी शंकर बनाम नंद लाल मामलों पर भरोसा जताया गया है।

14.1 ओम प्रकाश अशोक कुमार एंड संस बनाम अजय खुराना⁶ मामले में, एनसी डागा मामले और कई अन्य मामलों पर भरोसा जताते हुए, एक समन्वय न्यायपीठ ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:

“10. इस न्यायालय ने कई निर्णयों में एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय का अनुसरण किया है। इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने पूनम बंगिया बनाम हरभगवान दास चंडीरमानी मामले में कि.नि.पु. सं. 16/2021 में दिनांक 22.07.2021 के आदेश के तहत, एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा में अभिकथित विधि का पालन करते हुए, यह देखते हुए संशोधन याचिका खारिज कर दी कि मकान मालिक को निष्पादित कार्यवाही के माध्यम से किराए की जगह का कब्जा मिल गया है। इस न्यायालय की एक और समन्वय न्यायपीठ ने मांगे राम बनाम राजेश नारायण गोयल, कि.नि.पु. सं. 147/2021 में, दिनांक 19.03.2024 को निर्णय सुनाते हुए, एन. सी. डागा बनाम इंदर मोहन सिंह राणा और विनोद कुमार वर्मा बनाम मनमोहन वर्मा, सिविल अपील संख्या 5220-5221/2008 में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित और पूनम बंगिया बनाम हरभगवान

दास चंडीरमानी में कि.नि.पु. सं. 16/2021 में इस न्यायालय द्वारा पारित, जैसा कि ऊपर बताया गया है, का अनुसरण करते हुए, पुनरीक्षण याचिका को भी खारिज कर दिया क्योंकि यह इस कारण से निष्फल हो गई थी कि विषय परिसर का कब्जा प्रत्यर्थी/मकान मालिक को वापस मिल गया था। इसी तरह का विचार इस न्यायालय की एक और समन्वय न्यायपीठ ने राम अवतार बनाम अनुराधा शुक्ला में कि.नि.पु. सं. 104/2021 में दिनांक 03.11.2023 के आदेश के तहत भी लिया था, संशोधन याचिका को खारिज करने का आदेश दिया गया था क्योंकि किराए की जगह का कब्जा पहले ही प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा विधि अनुसार ले लिया गया था।

XXX

XXX

XXX

12. मौजूदा मामले में, जैसा कि दिनांक 10.05.2024 के आदेश से उजागर होता है कि किराए की जगह का कब्जा विधि अनुसार कब्जे के वारंट को लागू करके पहले ही प्रत्यर्थी/मकान मालिक को वापस दे दिया गया है। इस न्यायालय का यह भी विचार है कि वर्तमान याचिका विचारणीय नहीं है। तदनुसार, वर्तमान याचिका, लंबित आवेदनों के साथ निष्फल होने के कारण खारिज की जाती है।”

[ज़ोर दिया गया]

15. इस न्यायालय ने भिन्न-भिन्न आदेशों में, जिसमें कि.नि.पु. सं. 335/2019 में दिनांक 14.12.2023 का आदेश, जिसका शीर्षक अजय कुमार बनाम रणबीर सिंह है, कि.नि.पु. सं. 52/2023 में दिनांक 06.12.2023 का आदेश, जिसका शीर्षक

गोवर्धन लाल बनाम विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से श्रीमती विद्या रानी (मृत) और कि.नि.पु. सं. 104/2021 में दिनांक 03.11.2023 का आदेश, जिसका शीर्षक राम अवतार बनाम श्रीमती अनुराधा शुक्ला है, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब विद्वान न्यायालय के किसी आदेश को चुनौती देते हुए कोई संशोधन याचिका दायर की गई है, जो अब पूरी हो चुकी है और जिसे पहले ही निष्पादन कार्यवाही के माध्यम से लागू किया जा चुका है, तो ऐसी परिस्थितियों में, संशोधन याचिका निष्फल हो जाती है। इसके अतिरिक्त, यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि एक बार जब प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने विधि अनुसार कब्जा ले लिया, तो याचिका निष्फल हो जाती है।”

[जोर दिया गया]

9.1 **अशोक गुप्ता** मामले में आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 19, ऐसी धारा के प्रावधानों के संदर्भ में, किरायेदार को मकान मालिक से कब्जा वसूलने का अधिकार देती है। प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

“16. वर्तमान याचिका माननीय विचारण न्यायालय के आदेश और निर्णय को आक्षेपित करते हुए दायर की गई है, जिसने विषय परिसर को खाली करने का निर्देश दिया है। **इस न्यायालय की अधिकारिता केवल पुनरीक्षणात्मक प्रकार की है और इसका दायरा सीमित है।** सर्वोच्च न्यायालय ने अधिनियम में पहले दिए गए अपील के दो चरणों को हटाने के संबंध में विधायिका के आशय की व्याख्या करते हुए अभिनिर्धारित किया है कि यह जानबूझकर की गई चूक है। उच्च न्यायालय से यह उम्मीद नहीं

की जाती है कि वह माननीय विचारण न्यायालय के विचारों को अपने विचारों से बदले, उसकी एकमात्र भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया से संतुष्ट होना है। इस प्रकार, इस न्यायालय के पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता का दायरा यह जांचने तक सीमित है कि क्या अभिलेख के तथ्यों में कोई स्पष्ट त्रुटि है या माननीय विचारण न्यायालय द्वारा कोई निर्णय नहीं दिया गया है, और तभी उच्च न्यायालय को हस्तक्षेप करना चाहिए। सर्वोच्च न्यायालय ने यह भी चेतावनी दी है कि अधीक्षण की शक्ति को पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता के तहत नियमित प्रथम अपील में न बदला जाए।

17. अधिनियम के प्रावधान में एक स्थिति में, यानी अधिनियम की धारा 19 के तहत, याचिकाकर्ता/किराएदार को कब्जा वापस दिलाने का उपाय प्रदान किया गया है। अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत मंजूर मामलों में, धारा 19(1) के तहत किराएदार द्वारा कब्जा वापस पाया जा सकता है, यदि मकान मालिक, बेदखल किए गए किराएदार से कब्जा मिलने की तारीख से तीन साल के अंदर पूरी जगह या उसका कुछ हिस्सा फिर से किराए पर दे दे। अधिनियम की धारा 19 की उप-धारा (2) आगे यह भी प्रावधान करती है कि अगर ऐसी जगह पर कब्जे की तिथि से दो महीने या तीन साल के अंदर कब्जा नहीं किया जाता है, या कब्जा की तारीख से तीन साल के अंदर किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना किसी व्यक्ति को फिर से किराए पर दे दिया जाता है, तो किराया नियंत्रक मकान मालिक को किराएदार को कब्जा देने या उसे ऐसा मुआवजा देने का निर्देश दे

सकता है, जैसा किराया नियंत्रक को सही लगे। धारा 19
निम्नवत है।

“19. कब्जे की वसूली और पुनः प्रवेश हेतु—(1) जहाँ कोई मकान मालिक धारा 14 की उप-धारा (1) के परन्तुक के खंड (ड) [या धारा 14क, 14ख, 14ग, 14घ व 21] के तहत पारित आदेश के अनुसार किराएदार से किसी जगह का कब्जा वापस लेता है, तो मकान मालिक, तय तरीके से नियंत्रक की अनुमति के बिना, ऐसा कब्जा मिलने की तारीख से तीन साल के अंदर उस जगह का पूरा या कोई भी हिस्सा दोबारा किराए पर नहीं दे सकता, और ऐसी इजाजत देते समय, नियंत्रक मकान मालिक को निर्देश दे सकता है कि वह उस बेदखल किराएदार को उस जगह का कब्जा दे दे।

(2) जहाँ कोई मकान मालिक ऊपर उल्लिखित अनुसार किसी जगह का कब्जा वापस ले लेता है और उस जगह पर कब्जा मिलने के दो महीने के अंदर मकान मालिक या उस व्यक्ति द्वारा जिसके लाभार्थ वह जगह रखी गई थी, कब्जा नहीं किया जाता है, या उस जगह पर कब्जा होने के बाद, कब्जा मिलने की तिथि से तीन साल के अंदर किसी भी समय, उप-धारा (1) के तहत नियंत्रक की अनुमति लिए बिना, उसे बेदखल किए गए किराएदार के अतिरिक्त किसी दूसरे व्यक्ति को फिर से किराए पर दे दिया जाता है, या ऐसी जगह का कब्जा किसी दूसरे व्यक्ति को ऐसे कारणों से हस्तांतरित कर दिया जाता है जो नियंत्रक को सही नहीं लगते हैं, तो नियंत्रक, बेदखल किए गए किराएदार द्वारा

इस बारे में निर्धारित समय के अंदर किए गए आवेदन पर, मकान मालिक को निर्देश दे सकता है कि वह किराएदार को उस जगह का कब्जा दे दे या उसे ऐसा मुआवजा दे जो नियंत्रक उचित समझे।”

17.1 आबिद-उल-इस्लाम मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि अधिनियम की धारा 19 बेदखल किराएदार को दोबारा कब्जा पाने का अधिकार देती है, अगर मकान मालिक अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत कब्जा वापस लेता है और उसके बाद, मकान मालिक उस जगह का उपयोग उस उद्देश्य हेतु नहीं करता जिसके लिए वह तय किया गया था और बेदखली याचिका में बताया गया था, जिसके आधार पर मकान मालिक ने बेदखली का आदेश हासिल किया था। संबंधित अंश निम्नवत है:

“19. कोई अनुमान लगाने से पहले, मकान मालिक का यह कर्तव्य है कि वह पर्याप्त प्रकथनों के साथ प्रारंभिक साक्ष्य उपस्थित करें। इसके बाद ही, अनुमान लगाया जाता है तथा दायित्व किराएदार पर आ जाता है। धारा 14(1)(ड) और धारा 25-ख का उद्देश्य धारा 19 में दिए गए एक और प्रावधान के आलोक में देखा जाना चाहिए। धारा 19 बेदखल किराएदार को दोबारा कब्जा पाने का अधिकार देता है, अगर मकान मालिक बेदखली के बाद भी, जगह का इस्तेमाल तय उद्देश्य हेतु नहीं करता है। यह अधिकार मात्र उसी किराएदार को मिलता है जिसे मकान मालिक द्वारा धारा 14(1)(ड) के तहत दायर आवेदन स्वीकार होने पर बेदखल किया गया था। इस तरह, धारा 19, अन्य बातों के अतिरिक्त, शीघ्र कब्जा दिलाने के विधिक उद्देश्य

पर और प्रकाश डालता है। इसका उद्देश्य धारा 25-ख(8) के परन्तुक में भी दिखता है, जो अपील के अधिकार से इनकार करता है..”

....

19. जैसा कि ऊपर बताया गया है, पुनरीक्षणात्मक शक्तियों का इस्तेमाल करने वाले इस न्यायालय की अधिकारिता सीमित और सावधानी भरी है। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने कब्जा वापस पाने के लिए सिविल कार्यवाही शुरू नहीं की, बल्कि यह पुनरीक्षण याचिका दायर की गई। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने यह तर्क नहीं दिया है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 19 का उल्लंघन हुआ है। एन.सी. डागा मामले और विनोद कुमार वर्मा मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए, यह न्यायालय पाता है कि यह याचिका निष्फल हो गई है और तदनुसार खारिज की जाती है।”

[जोर दिया गया]

10. अभिलेख से पता चलता है कि यह याचिका दिल्ली के तीस हजारी न्यायालय, केंद्रीय जिला के माननीय अतिरिक्त किराया नियंत्रक-02 द्वारा दिनांक 24.12.2018 को पारित आदेश को चुनौती देने के लिए दायर की गई थी। आक्षेपित आदेश में, याचिकाकर्ता द्वारा दायर बचाव की अनुमति वाले आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि माननीय विचारण न्यायालय को मामले में कोई विचारणीय विवादक नहीं मिला। क्योंकि याचिकाकर्ता को कोई अंतरिम सुरक्षा नहीं दी गई थी, इसलिए प्रत्यर्था/मकान

मालिक ने दिनांक 18.12.2019 को विधि अनुसार निष्पादन कार्यवाही में संबंधित परिसर का कब्जा वापस ले लिया।

10.1 स्वीकार्य रूप से, याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 19 के उल्लंघन का आरोप लगाते हुए कोई कार्यवाही दायर नहीं की गई है। इसके बावजूद कि प्रत्यर्था/मकान मालिक ने 6 साल से भी पहले कब्जा वापस ले लिया था।

11. याचिकाकर्ता ने केवल यह तर्क दिया है कि न्यायालय द्वारा दिए गए आदेश का उल्लंघन करके विषय परिसर का कब्जा वापस लिया गया था। याचिकाकर्ता का यह तर्क आधारहीन है। याचिकाकर्ता को इस न्यायालय से कोई अंतरिम सुरक्षा नहीं मिली थी और बाद में, निष्पादन न्यायालय ने विषय परिसर के संबंध में कब्जे के वारंट जारी करने का निर्देश दिया। इसके बाद बेलीफ ने एक आख्या दायर की जिसमें कहा गया कि विषय परिसर का कब्जा उसके द्वारा दिनांक 18.12.2019 को वापस ले लिया गया था। इस प्रकार, विषय परिसर का कब्जा वापस लेना विधिसम्मत है और निष्पादन न्यायालय द्वारा प्र. सं. 2073/2019 में **अजय मित्तल बनाम राजेश गांधी** मामले में दिनांक 27.11.2019 को पारित आदेशानुसार है।

12. याचिकाकर्ता द्वारा उठाया गया एकमात्र दूसरा तर्क न्यायालय द्वारा उपरोक्त पैराग्राफ 7 व 8 में पहले ही जांचा जा चुका है और उसे बिना किसी गुणागुण का पाया गया है।

13. आक्षेपित आदेश के माध्यम से, माननीय विचारण न्यायालय ने पाया कि डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 14(1)(ड) की शर्तें पूरी हो गई थीं और उसने आक्षेपित आदेश पारित किया था। पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किरायेदार के रिश्ते और विषय परिसर के स्वामित्व के विवादक पर, माननीय विचारण न्यायालय ने यह निर्णय दिया है कि मकान मालिक-किरायेदार के रिश्ते पर कोई विवाद नहीं है और याचिकाकर्ता ने पक्षकारों के बीच एक सहायक कार्यवाही में यह स्वीकार किया था कि प्रत्यर्थी आक्षेपित परिसर का मालिक और मकान मालिक है, इस तरह माननीय विचारण न्यायालय ने इस स्वीकारोक्ति के आधार पर यह निर्णय दिया कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किरायेदार का रिश्ता विद्यमान है। उपयुक्त वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के मुद्दे पर, यह पाया गया है कि प्रत्यर्थी अपने प्रकथनों के समर्थन में कोई दस्तावेज पेश करने में विफल रहा है।

14. वास्तविक आवश्यकता के पहलू पर, प्रत्यर्थी का मामला यह है कि वह एक वरिष्ठ नागरिक है तथा कैंसर से पीड़ित है और उसकी तबीयत ठीक नहीं है और यह कहा गया है कि उसे दिल की बीमारी भी है और उसे नियमित उपचार की आवश्यकता है। इसलिए, उसे बेहतर चिकित्सीय सुविधा की आवश्यकता है जिसके लिए उसे लखनऊ से दिल्ली स्थानांतरित होने के लिए दिल्ली में स्थान चाहिए।

14.1 प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता पर यह प्रश्न उठाया गया था कि प्रत्यर्थी को अपनी बीमारियों के उपचार हेतु लखनऊ में ही रहना चाहिए क्योंकि यह उत्तर प्रदेश की राजधानी है और इसके अलावा प्रत्यर्थी ने अपनी बीमारियों के समर्थन में कोई चिकित्सीय दस्तावेज़ भी पेश नहीं किए हैं। इस तरह, याचिकाकर्ता ने बचाव की अनुमति वाले आवेदन में यह आधार उठाया है कि इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि प्रत्यर्थी लखनऊ में क्यों नहीं रह सकता।

15. माननीय विचारण न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में **सत्यवती शिवम बनाम यूनियन ऑफ इंडिया और अन्य⁹** के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है और यह पाया है कि किराया नियंत्रक को पूर्ण परीक्षण करने की आवश्यकता नहीं है। माननीय विचारण न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए आधारों से कोई विचारणीय विवादक नहीं बनता है और इसलिए बचाव की अनुमति हेतु आवेदन खारिज किया जाता है।

16. सर्वोच्च न्यायालय ने **प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन¹⁰** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि किरायेदार किसी संपत्ति के उपयोग की शर्तों को मकान मालिक को निर्देशित नहीं कर सकता है और मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सर्वोत्तम निर्णयकर्ता है। यह न्यायालयों का काम नहीं है कि वे यह तय करें कि मकान मालिक किस तरह और कैसे रहेगा। इस

⁹ 148 (2008) डीएलटी 705 (एससी)

¹⁰ (1996) 5 एससीसी 353

न्यायालय ने प्रतिवा देवी मामले पर भरोसा करते हुए आर.एस. चड्ढा बनाम ठाकुर दास¹¹ मामले में यह अभिनिर्धारित किया है:

“13.1 यह सुस्थापित विधि है कि किरायेदार मकान मालिक को संपत्ति के इस्तेमाल की शर्तें नहीं बता सकता और मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सर्वोत्तम निर्णयकर्ता होता है। यह न्यायालय का काम नहीं है कि वह बताएं कि मकान मालिक को किस तरह और कैसे रहना चाहिए। यह भी न्यायालय का काम नहीं है कि वह यह तय करे कि मकान मालिक की जरूरत उचित है या नहीं। न्यायालय आम तौर पर मकान मालिक की जरूरत को उचित मानेगा। सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन [(1996) 5 एससीसी 353] के मामले में निर्देश दिया है:

“2. सिद्ध तथ्य यह हैं कि अपीलार्थी जो एक विधवा है, अपने पति स्वर्गीय शिव नाथ मुखर्जी की मृत्यु के बाद से, श्री एन.सी. चटर्जी के साथ बी-4/20, सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली में अतिथि के तौर पर रह रही है, जो उनके स्वर्गीय पति के पारिवारिक मित्र थे। ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे यह पता चले कि उसे श्री चटर्जी के घर में रहने का किसी भी तरह का कोई अधिकार है। दूसरी ओर, वह वहाँ सिर्फ उनकी मर्जी से रह रही है। उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया कारण कि अपीलार्थी एक 70 साल की वृद्ध महिला है और उसकी देखभाल करने वाला कोई नहीं है और

¹¹ 2024 एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 47

इसलिए उसे श्री चटर्जी के साथ रहना चाहिए, हस्तक्षेप के लिए शायद ही कोई पर्याप्त आधार था। मकान मालिक अपनी रहने की आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णयकर्ता होता है। इस मामले में उसे पूरी स्वतंत्रता है। यह न्यायालयों का काम नहीं है कि वे मकान मालिक को यह बताएं कि उसे कैसे और किस तरह से रहना चाहिए या उसके लिए अपने हिसाब से रहने का कोई मापदंड तय करें। उच्च न्यायालय अपीलार्थी की उम्र को लेकर अधिक चिंतित है और सोचता है कि उसकी उम्र के कारण उसे देखभाल की आवश्यकता है। अब, यह अपीलार्थी की चिंता है, उच्च न्यायालय की नहीं। हम उच्च न्यायालय द्वारा दी गई ऐसी व्यर्थ की सलाह को समझ नहीं पा रहे हैं, जिसकी कोई आवश्यकता नहीं थी। ऐसी कोई विधि नहीं है जो मकान मालिक को उसकी संपत्ति के लाभकारी उपयोग से वंचित करती हो। इसलिए हम उच्च न्यायालय के निर्णय को पलटते हैं और किराया नियंत्रक के निर्णय को बहाल करते हैं कि अपीलार्थी ने अपनी व्यक्तिगत उपयोग और रहने के लिए किराए पर ली गई जगह की अपनी वास्तविक आवश्यकता को साबित कर दिया था, जो निर्णय आसपास की परिस्थितियों के आलोक में सबूतों के सही मूल्यांकन पर आधारित था।”

13.2 किसी भी स्थिति में, यह केवल प्रत्यर्थी/मकान मालिक और उसका परिवार ही तय कर सकता है कि उनकी जरूरतों और आवश्यकताओं के अनुसार कितनी जगह पर्याप्त है। किसी भी व्यक्ति के लिए रहने की जगह की पर्याप्तता मुख्य रूप से कई बातों पर निर्भर करेगी, जिसमें उसका रहन-सहन का स्तर और

समाज में सामान्य स्थिति शामिल है। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि यह माना गया है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक का परिवार बड़ा है, याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए यह कहना सही नहीं है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा बताए गए 6 कमरों की आवश्यकता उचित नहीं है।

13.3 विचारण न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में प्रत्यर्थी/मकान मालिक के रहने की जगह की पर्याप्तता पर विचार किया है। यह न्यायालय इन निष्कर्षों पर प्रश्न उठाने का कोई कारण नहीं पाता है।

[जोर दिया गया]

17. जैसा कि ऊपर देखा जा सकता है, यह मामला पिछले छह सालों से इस न्यायालय में लंबित है, जबकि दिनांक 18.12.2019 को विषय परिसर का कब्जा प्रत्यर्थी/मकान मालिक को वापस दे दिया गया था।

17.1 स्वीकार्य रूप से, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अपने इस दावे के संबंध में कि उसे कब्जा वापस मिलना चाहिए, कोई भी उपलब्ध उपाय नहीं अपनाया है। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने बस इस न्यायालय के समक्ष बार-बार स्थगन की मांग की है।

17.2 याचिकाकर्ता ने पिछली चार तिथियों से इस न्यायालय के समक्ष स्थगन लिया है और याचिकाकर्ता के उपस्थित होने के निर्देशों के बावजूद, याचिकाकर्ता न्यायालय में उपस्थित नहीं हुआ। उपरोक्त को देखते हुए, यह उचित है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार पर 15,000/- रुपये का जुर्माना लगाया जाए, जिसे उसे

चार सप्ताह के भीतर "बार काउंसिल ऑफ़ दिल्ली-इंडिजेंट एंड डिसेबल्ड लॉयर्स अकाउंट" में जमा करना होगा। जुर्माना वहन करने का सबूत याचिकाकर्ता द्वारा दिए गए समय सीमा के भीतर दायर किया जाएगा।

18. उपरोक्त चर्चा को देखते हुए, याचिका और सभी लंबित आवेदन खारिज किए जाते हैं।

19. मामले को अनुपालनार्थ संबंधित निबंधक के समक्ष दिनांक 03.03.2025 को सूचीबद्ध किया जाए।

20. पक्षकारगण आदेश की डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित प्रति के आधार पर कार्रवाई करेंगे।

न्या. तारा वितस्ता गंजू

13 फरवरी, 2025/एचए

(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।