

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय तिथि: 14.02.2025

कि.नि.पु 186/2016, सि.वि.आवे. 10885/2016 व सि.वि.आवे. 40144/2021

RC.REV. 186/2016, CM APPL. 10885/2016 & CM APPL. 40144/2021

राजेश कुमार

.....याचिकाकर्ता

द्वारा:

श्री विभोर बग्गा, सुश्री ईशा डोगरा,
सुश्री सुनाक्षी डोगरा, अधिवक्तागण
से याचिकाकर्ता स्वयं

बनाम

हरमिंदर सिंह वालिया

.....प्रत्यर्थी

द्वारा:

श्री विनय शर्मा, अधिवक्ता।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितस्ता गंजू

तारा वितस्ता गंजू, न्या.: (मौखिक)

1. वर्तमान याचिका याचिकाकर्ता / किरायेदार द्वारा दायर की गई है, जिसमें विद्वान एससीजे-आरसी, रोहिणी न्यायालय, दिल्ली [इसके बाद 'आक्षेपित आदेश' के रूप में संदर्भित] द्वारा दिनांक 18.11.2015 को पारित आदेश का आक्षेपित किया गया है। आक्षेपित आदेश द्वारा, याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा

दायर बचाव/विरोध की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था। विवादग्रस्त परिसर संपत्ति के भूतल पर एक दुकान है जिसका नं. डब्लूजेड-884, रानी बाग, दिल्ली [इसके बाद 'विषय परिसर' के रूप में संदर्भित] है।

2. जैसा कि ऊपर से देखा जा सकता है, यह मामला लगभग नौ वर्षों से लंबित है। इस न्यायालय ने दिनांक 22.03.2016 के एक आदेश द्वारा, अंतरिम निर्देश पारित करते हुए, मामले में 6,000/- रुपये प्रतिमाह की दर से उपयोगकर्ता शुल्क लगाया था। इसके बाद यह मामला इस न्यायालय के समक्ष जारी रहा।

3. दिनांक 06.02.2025 को, इस न्यायालय ने इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए प्रत्यर्थी/मकान मालिक को संक्षिप्त रूप से सुना था कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा मांगे गए स्थगन अनुरोध का प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा विरोध किया गया था।

4. जहाँ तक मकान मालिक-किरायेदार संबंध और वास्तविक आवश्यकता के पहलू की बात है, यह तथ्य याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा स्वीकार किया जाता है। इस न्यायालय के समक्ष चुनौती का एकमात्र आधार वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता है।

5. याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता ने दो प्रस्तुतियां दी हैं। पहली बार में, वह प्रस्तुत करते हैं कि याचिकाकर्ता/किरायेदार ने प्रत्यर्थी/मकान मालिक को एक पगड़ी राशि का भुगतान किया था और इस प्रकार याचिकाकर्ता विषय परिसर का मालिक बन गया था। दूसरा, यह तर्क दिया जाता है कि तीन अन्य वैकल्पिक आवास उपलब्ध हैं जो एक ही भवन के भीतर स्थित हैं अर्थात् डब्ल्यूजेड-884, रानी बाग, दिल्ली [इसके बाद "विषय भवन" के रूप में संदर्भित]। वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के अपने प्रतिविरोध के समर्थन में, याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता ने बचाव की अनुमति के लिए अपने आवेदन के पैराग्राफ एल व एम और प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा दायर साइट योजना पर भरोसा जताया है। यह कहा गया है कि स्थल योजना के अनुसार, स्थल योजना में चार दुकानें दर्शाई गई हैं, जिनमें से एक विषय परिसर है और अन्य तीन प्रत्यर्थी/मकान मालिक के पास उपलब्ध वैकल्पिक आवास हैं।

5.1 याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता भी प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा बचाव की अनुमति के लिए आवेदन में दायर उत्तर की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हैं ताकि यह प्रस्तुत किया जा सके कि उत्तर सिर्फ एक स्पष्ट इनकार है। इस प्रकार, यह प्रतिविरोध किया जाता है कि आक्षेपित आदेश एक अदृढ़ता से ग्रस्त है।

6. प्रत्यर्थी/मकान मालिक के अधिवक्ता ने सबसे पहले यह निवेदन किया कि जहां तक नगद/पगड़ी के रूप में रकम देने की चुनौती का प्रश्न है, यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 [जिसे इसके बाद 'अधिनियम' कहा जाएगा] के प्रावधानों के तहत वर्जित है। अधिवक्ता ने यह बताने के लिए अधिनियम की धारा 13 पर भरोसा जताया कि अगर प्रत्यर्थी/मकान मालिक से कोई रकम बकाया थी, तो धारा 13 में यह प्रावधान है कि किराया नियंत्रक के सामने एक वर्ष के भीतर आवेदन करने पर भुगतान वापस कर दिया जाएगा।

6.1 स्वीकार्य रूप से याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा ऐसा कोई आवेदन नहीं किया गया है। इस प्रकार, याचिकाकर्ता/किरायेदार का यह कथन बिना किसी गुणागुण के है।

7. जहाँ तक वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के पहलू का संबंध है, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता अपनी बेदखली याचिका की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हैं जिसमें प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने प्रकट किया है कि तीन दुकानें उपलब्ध थीं, जिन्हें विशेष रूप से स्थल योजना में नारंगी, भूरे और गुलाबी रंग के रूप में दर्शाया गया था। विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि इन सभी दुकानों में से नारंगी और भूरे रंग में दर्शायी गई दो दुकानें किरायेदारों के पास थीं, जबकि गुलाबी रंग की एक दुकान पहले बेची गई थी। विद्वान अधिवक्ता इस प्रकार प्रस्तुत करते हैं कि

यह प्रकटीकरण प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा बेदखली याचिका में किया गया था, इसलिए, बचाव की अनुमति के लिए आवेदन के उत्तर में, प्रतिविरोधों को अस्वीकार किया गया है।

8. इस न्यायालय ने सुनवाई की तारीख अंतिम तिथि पर पक्षकारों को संक्षिप्त रूप से सुनने के बाद निम्नलिखित निर्देश दिए:

“3. प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि मामला अब 9 साल से अधिक समय से लंबित है और वह अब चाहते हैं कि मामला सुना जाए।

4. प्रत्यर्थी/मकान मालिक हेतु विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि वर्तमान याचिका में शामिल विवादक सीमित हैं। उनका कहना है कि जहां तक मकान मालिक-किरायेदार संबंध की बात है, इसे स्वीकार किया जाता है। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने स्वीकार किया है कि वह एक किरायेदार है और उसने प्रत्यर्थी/मकान मालिक की माँ को किराया दिया था। यह तर्क दिया जाता है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक की माँ की मृत्यु के बाद, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने मकान मालिक के रूप में उनके स्थान लिया है।

4.1 विद्वान अधिवक्ता आगे तर्क देते हैं कि साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116 के प्रावधान वर्तमान मामले में लागू होते हैं, जिसमें कहा गया है कि मकान मालिक को किरायेदारी/किराए के भुगतान की स्वीकृति दिए जाने के बाद मकान मालिक के मालिकाना हक से इनकार करने के लिए किरायेदार पर रोक लागू होती है। साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116 इस प्रकार बताती है:

“116. किरायेदारों और काबिज अनुज्ञप्तिधारी का विबंध – अचल संपत्ति के किसी भी किरायेदार या ऐसे किरायेदार द्वारा दावा करने वाले व्यक्ति को, किरायेदारी के जारी रहने के दौरान, इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि ऐसे किरायेदार के मकान मालिक के पास, किरायेदारी की शुरुआत में, ऐसी अचल संपत्ति का अधिकार था; और कोई भी व्यक्ति जो किसी भी अचल संपत्ति पर

कब्जा करने वाले व्यक्ति की अनुज्ञप्ति द्वारा आया था, उसे इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि ऐसे व्यक्ति को उस समय ऐसे कब्जे का अधिकार था जब ऐसी अनुज्ञप्ति दी गई थी।”

5. प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक की माँ का निधन हो गया था और प्रत्यर्थी एकमात्र विधिक प्रतिनिधि है, और इस प्रकार, वर्तमान मामले में प्रत्यर्थी मकान मालिक बन गया है। वह आक्षेपित आदेश के पैराग्राफ 12 व 14 पर भरोसा करना चाहते हैं, जिसमें इस संबंध में निष्कर्ष निर्धारित किया गया है।

6. प्रामाणिक आवश्यकता के पहलू पर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा निर्धारित आवश्यकता उसके अपने व्यावसायिक उपयोग के लिए है। प्रामाणिक आवश्यकता के लिए कोई चुनौती नहीं है, हालांकि, याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा रखी गई चुनौती वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के लिए है।

7. प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि कोई उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है। वह उस स्थल योजना पर भरोसा करना चाहते हैं जो अन्य चार दुकानों की बेदखली याचिका के साथ दायर की गई है जो पहले प्रत्यर्थी/मकान मालिक के पास उपलब्ध थी। इनमें से दो दुकानें किरायेदारों के पास हैं, एक वर्ष 2001 में बेची गई थी और एक विषय परिसर है।

8. प्रत्यर्थी/मकान मालिक के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक एक वरिष्ठ नागरिक है और रेलवे की सेवा से सेवानिवृत्त होने के बाद, वह अपना व्यवसाय स्थापित करना चाहते हैं, लेकिन वर्तमान याचिका के विचाराधीन होने के कारण ऐसा करने में समर्थ नहीं है। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास अभिलेख पर नहीं रखा गया है।”

9. जैसा कि ऊपर कहा गया है, मकान मालिक-किरायेदार संबंध और विषय परिसर के स्वामित्व पर याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा विवाद नहीं है और इसे विवादित आदेश में निपटाया गया है। आक्षेपित आदेश से पता चलता है कि

याचिकाकर्ता/किरायेदार ने किरायेदार होने की बात स्वीकार की है और उसकी किरायेदारी प्रत्यर्थी/मकान मालिक की मां द्वारा बनाई गई है और उसकी मृत्यु के बाद, याचिकाकर्ता/किरायेदार वर्तमान याचिका दायर होने तक प्रत्यर्थी/मकान मालिक को किराए का भुगतान कर रहा था। प्रत्यर्थी/मकान मालिक के स्वामित्व या इस तथ्य से कि याचिकाकर्ता एक किरायेदार है, बेदखली याचिका दायर करने के समय को छोड़कर किसी भी स्तर पर इनकार नहीं किया गया है।

9.1. माननीय विचारण न्यायालय ने यह कहने के लिए भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116 के प्रावधानों पर भी भरोसा जताया है कि मकान मालिक को किरायेदारी/किराये के भुगतान की स्वीकृति के बाद मकान मालिक के अधिकार से इनकार करने के लिए एक विबंध लागू होता है।

9.2. यह न्यायालय माननीय विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश से सहमत है कि इस पहलू पर कोई विचारणीय विवादक नहीं उठाया गया है।

10. जहाँ तक वास्तविक आवश्यकता का संबंध है, जैसा कि ऊपर बताया गया है, प्रत्यर्थी/मकान मालिक की आवश्यकता रेलवे में सेवा से सेवानिवृत्त होने के बाद अपना व्यवसाय स्थापित करने की है। माननीय विचारण न्यायालय ने इस आवश्यकता की जांच की है और पाया है कि आवश्यकता वास्तविक है और इस प्रकार यह अभिनिर्धारित किया है कि इस पहलू पर भी कोई चुनौती

नहीं है। इस पहलू पर भी इस न्यायालय के समक्ष कोई चुनौती नहीं दी गई है। इस प्रकार, वास्तविक आवश्यकता भी सिद्ध हो जाती है।

11. वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के पहलू पर, इस न्यायालय ने बेदखली याचिका के साथ-साथ आक्षेपित आदेश की भी जांच की है। प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अनुलग्नक-क, पैराग्राफ 18(क)(ix) और 18(क)(x) में विषय भवन में वैकल्पिक दुकानों पर चर्चा की थी। इसका उल्लेख इस प्रकार किया गया था:

“(ix) यह कि किरायेदार परिसर के अलावा याचिकाकर्ता की 2 दुकानें भी हैं जो विभिन्न किरायेदारों के उपयोग और कब्जे में हैं। नारंगी रंग में दिखाया गया हिस्सा भूतपूर्व किरायेदार श्री अनूप कुमार कपूर के कब्जे में है जबकि उन्हें वर्ष 1985 में याचिकाकर्ता के पिता द्वारा शामिल किया गया था। भूरे रंग में दिखाया गया दूसरा हिस्सा श्री बलदेव राज छाबड़ा की किरायेदारी के तहत है जो वर्ष 1999 से इसमें दंत चिकित्सालय चला रहे हैं।

(x) यह कि गुलाबी रंग में दिखाया गया हिस्सा श्रीमती ललित रानी के कब्जे और स्वामित्व में है। प्रारम्भ में उनके पति श्री. चरणजीत वर्ष 1973 से वादग्रस्त परिसर में किरायेदार थे और वर्ष 2007 में उनकी पत्नी ने याचिकाकर्ता से विक्रय विलेख के तहत उक्त भाग/दुकान खरीदी।

(xi) यह कि याचिकाकर्ता का पुत्र श्री मनजोत सिंह वालिया वादग्रस्त परिसर यानी डब्ल्यूजेड-884, रानी बाग, दिल्ली से प्रॉपर्टी डीलिंग का कारोबार कर रहे हैं और यहां तक कि उनके पास अपना कार्यालय/दुकान चलाने के लिए कोई अन्य वैकल्पिक स्थान/आवास नहीं है और दुर्भाग्य से वाणिज्यिक स्थान के अभाव के कारणवश, वह पार्किंग क्षेत्र से अपनी दुकान चला रहे हैं जैसा कि पार्किंग के अलावा साइट प्लान के पीले रंग में दिखाया गया है। इस प्रकार डीआरसी की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत याचिकाकर्ता ने अपने

और अपने बेटे एस. मनजोत वालिया के उपयोग हेतु किरायेदार श्री अनूप कुमार कपूर के खिलाफ याचिका दायर की गई है। उपरोक्त याचिका का निपटान कर दिया गया था, जबकि उपरोक्त किरायेदार ने दिल्ली के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष दिनांक 30-10-2015 पर या उससे पहले उक्त परिसर को खाली करने का वचन दिया था। यहां यह उल्लेख करना वांछनीय है कि किरायेदार/कब्जा धारक के खाली करने के बाद उक्त परिसर पर श्री मनजोत सिंह वालिया का कब्जा होगा।”

[जोर दिया गया]

11.1 बचाव की अनुमति के लिए आवेदन के अवलोकन से यह भी पता चलता है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा निर्धारित याचिका केवल यह है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक की विषय परिसर के अलावा तीन दुकानें हैं। विषय भवन और इन दुकानों को अलग-अलग किरायेदारों को पट्टे पर दिया गया है। प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

“ड) यह कि विवादित संपत्ति के अलावा दुर्भावनापूर्ण युक्त याचिकाकर्ता की संपत्ति सं. डब्ल्यूजेड-884, रानी बाग में 3 अन्य दुकानें हैं जिसे उन्होंने पगड़ी के रूप में भारी राशि प्राप्त करने के बाद विभिन्न किरायेदारों को किराए पर दिया है।”

[जोर दिया गया]

11.2. माननीय विचारण न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में ही इन प्रतिविरोधों की जांच की है और उनसे निपटा है। माननीय विचारण न्यायालय ने पाया है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा लिया गया आधार यह है कि मकान मालिक के पास "पर्याप्त" वाणिज्यिक आवास उपलब्ध है। इस तथ्य को देखते हुए कि बेदखली याचिका में यह खुलासा किया गया था कि विषय भवन में तीन

दुकानें उपलब्ध नहीं हैं, अतिरिक्त आवास स्पष्ट रूप से उपलब्ध नहीं है। माननीय विचारण न्यायालय ने यह भी पाया है कि वैकल्पिक आवास की उपलब्धता का अभिवचन किसी भी दस्तावेज या किसी अन्य साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है एवं विवरण रहित भी नहीं है।

12. अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के प्रावधानों को विधायिका द्वारा सावधानी के साथ प्रदान किया गया है, न केवल आवास 'वैकल्पिक' होना चाहिए, बल्कि यह उपयुक्त भी होना चाहिए। **शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता** वाले मामले में उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के आधार पर बेदखली याचिका विफल होने के लिए, किसी अन्य आवास की उपलब्धता सभी मामलों में किराएदार आवास के रूप में उपयुक्त और सुविधाजनक होनी चाहिए, जिससे मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करना चाहता है। यह अभिनिर्धारित किया गया कि:

“14. मकान मालिक के साथ एक वैकल्पिक आवास की उपलब्धता यानी किरायेदार के कब्जे वाले आवास के अतिरिक्त एक अन्य आवास की उपलब्धता। जहाँ से उसे बेदखल करने की मांग की जाती है, उसकी दोहरी प्रासंगिकता है। सबसे पहले, एक अन्य आवास की उपलब्धता, वादग्रस्त आवास के वाद में सभी मामलों में उपयुक्त और सुविधाजनक, मकान मालिक के प्रामाणिक होने के बारे में निष्कर्ष पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकती है यदि वह अपनी कथित आवश्यकता को पूरा करने के लिए उपलब्ध परिसर पर कब्जा करने से अनुचित रूप से इनकार करता है। ऐसी परिस्थितियों की उपलब्धता न्यायालय को यह निष्कर्ष निकालने में सक्षम बनाएगी कि मकान मालिक की आवश्यकता महसूस की गई आवश्यकता

नहीं थी या मकान मालिक की मानसिक स्थिति ईमानदार, निष्ठापूर्ण और स्वाभाविक नहीं थी। दूसरा, धारा 14 की उप-धारा (1) के खंड (ड) का एक अन्य प्रमुख घटक, जो मकान मालिक को किसी अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास की अनुपलब्धता की बात करता है, संतुष्ट नहीं होगा। जहाँ भी एक अन्य आवासीय आवास उपलब्ध दिखाया जाता है, वहाँ न्यायालय को मकान मालिक से पूछना पड़ता है कि वह अपनी आवश्यकता को पूरा करने के लिए ऐसे अन्य उपलब्ध आवास पर कब्जा क्यों नहीं कर रहा है। मकान मालिक न्यायालय को आश्वस्त कर सकता है कि वैकल्पिक आवासीय आवास हालांकि उपलब्ध है, फिर भी इसका कोई परिणाम नहीं है क्योंकि यह महसूस किया गया कि आवश्यकता को पूरा करने के लिए उचित रूप से उपयुक्त नहीं है जिसे मकान मालिक निष्पक्ष रूप से प्रदर्शित करने में सफल रहा है। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि मकान मालिक के दावे को अस्वीकार करने के लिए एक वैकल्पिक आवास उचित व उपयुक्त होना चाहिए, जाहिर है उस वादग्रस्त आवास की तुलना में जहाँ से मकान मालिक बेदखली की मांग कर रहा है। मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों की सुविधा और सुरक्षा प्रासंगिक कारक होंगे। परिस्थितियों की समग्रता पर विचार करते समय, न्यायालय मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों के पेशे या व्यवसाय, उनकी जीवन शैली, उनकी आदतों और उस पृष्ठभूमि को ध्यान में रख सकता है जिससे वे आते हैं।”

[जोर दिया गया]

13. इस न्यायालय की अधिकारिता केवल पुनरीक्षणात्मक प्रकृति की है और इसका दायरा सीमित है। **आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआँ** में उच्चतम न्यायालय ने अपील के दो चरणों को हटाने में विधायिका के आशय की व्याख्या करते हुए कहा है कि यह अभिनिर्धारित किया कि यह एक सचेत लोप है। यह अभिनिर्धारित किया गया कि उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह माननीय विचारण न्यायालय के साथ अपने दृष्टिकोण को प्रतिस्थापित और सुमेलित करे, इसकी एकमात्र भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया

पर स्वयं को संतुष्ट करना है। इस प्रकार, इस न्यायालय की पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता का दायरा इन तक सीमित रहा है - जांच करें कि क्या अभिलेख में कोई त्रुटि स्पष्ट रूप से व्याप्त है या माननीय विचारण न्यायालय द्वारा किसी न्यायनिर्णयन के अभाव में है, और इसके बाद ही उच्च न्यायालय को हस्तक्षेप करना चाहिए। सर्वोच्च न्यायालय ने अधीक्षण की शक्ति को पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता के तहत नियमित प्रथम अपील में परिवर्तित करने से भी आगाह किया है। **आबिद-उल-इस्लाम** मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इसे निम्नलिखित तरीके से विस्तार से स्पष्ट किया गया है:

“पुनरीक्षण का दायरा

22. वास्तव में, हम धारा 25-ख(8) के प्रावधान के दायरे और परिधि के बारे में अधिक चिंतित हैं। परंतुक उप-धारा (5) के तहत दायर एक आवेदन पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपील प्रदान नहीं करके एक विशिष्ट और स्पष्ट प्रतिबंध बनाता है। विधायिका का आशय अत्यंत स्पष्ट है, जो अपीलीय उपचार को हटाना है और उसके बाद, एक और दूसरी अपील है। यह एक स्पष्ट चूक है जो विधायिका द्वारा सचेत रूप से एक प्रसंविदा द्वारा की जाती है जो अपील के दो चरणों के अधिकार को हटा देती है।

23. खंड 25-ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय को विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण की विशेष शक्ति देता है, जो प्रक्रियात्मक अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक निचले न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति का है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय से अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह अपीलीय अधिकारिता का प्रयोग करके विचारण न्यायालय के साथ अपने विचारों को प्रतिस्थापित और सुमेलित करे। इसकी भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करना है। उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा अत्यंत प्रतिबंधात्मक है और उन मामलों को छोड़कर जहां अभिलेख में स्पष्ट त्रुटि व्याप्त है, जिसका केवल यह अर्थ होगा कि किसी भी न्यायनिर्णयन के अभाव में, उच्च न्यायालय को इस तरह के

निर्णय में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए। ऐसे मामलों में बारी-बारी से जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं है जो अन्यथा अधीक्षण की शक्ति को नियमित पहली अपील में परिवर्तित करने के समान होगी, एक अधिनियम, जो विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।

XXX

इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत पुनरीक्षण शक्तियों का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय हालांकि साक्ष्य का पुनः आकलन और पुनर्मूल्यांकन नहीं कर सकता था, जैसे कि वह अपीलीय अधिकारिता का प्रयोग कर रहा था, हालांकि, उसे सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करने का अधिकार दिया गया था ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या निष्कर्ष तथ्य-खोज न्यायालय द्वारा दिया गया निष्कर्ष पूर्णतया अनुचित है।

इस प्रकार यह अभिनिर्धारित किया गया कि यद्यपि उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्तियों का दायरा अत्यंत सीमित था, 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 लेने के लिए सही या दृढ़ विधिक आधार पर अभिलेख पर मामलों से संपर्क किया था। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि तथ्य के स्पष्ट निष्कर्षों में हस्तक्षेप हेतु स्वतंत्र नहीं है, लेकिन किसी दिए गए मामले में, यदि तथ्य का निष्कर्ष विधि के अनुचित आधार पर दिया जाता है, तो पुनरीक्षणात्मक न्यायालय इसमें हस्तक्षेप करने के लिए स्वतंत्र होगा।”

[जोर दिया गया]

14. माननीय विचारण न्यायालय ने याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा उठाई गए प्रतिविरोधों की जांच की है और पाया है कि कोई विचारणीय विवादक नहीं उठाया गया है। इस न्यायालय द्वारा की गई जांच इसके विपरीत कुछ नहीं दिखाती है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, इस न्यायालय की पुनरीक्षणात्मक

अधिकारिता सीमित और एहतियाती है। आबिद-उल-इस्लाम मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में न्यायालय को केवल इस बात की जांच करने की आवश्यकता है कि क्या इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप हेतु न्यायनिर्णयन का अभाव है या अभिलेख के सामने कोई स्पष्ट त्रुटि है। इस न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं बनाया गया है।

15. तदनुसार वर्तमान याचिका खारिज की जाती है। सभी लंबित आवेदन बंद किए जाते हैं।

16. पक्षकार आदेश की डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित प्रति के आधार पर कार्य करेंगे।

तारा वितस्ता गंजू, न्या

14 फरवरी, 2025/जनवरी

(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।