

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय तिथि: 25.02.2025

कि.नि.पु. 327/2018 एवं सि.वि. आ. 28461/2018, 40696/2022

RC.REV. 327/2018 & CM Appls. 28461/2018, 40696/2022

सरदा उकिल स्कूल ऑफ आर्ट

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री आलोक कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता
सह श्री रौनक जैन एवं श्री मनन
सोनी, अधिवक्ता।

बनाम

मेसर्स रीगल टावर्स (प्राइवेट) लिमिटेड

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री सिद्धार्थ यादव, वरिष्ठ
अधिवक्ता सह इंद्रेश उपाध्याय, श्री
बृजेश उपाध्याय, श्री सौरभ कुमार व
श्री मोहम्मद फराज, अधिवक्तागण।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितस्ता गंजू

न्या. तारा वितस्ता गंजू: (मौखिक)

सि.वि. आ. 11360/2025 [दिनांक 15.01.2025 के आदेश में संशोधन हेतु]

1. यह याचिकाकर्ता की ओर से दायर एक आवेदन है जिसमें दिनांक 15.01.2025 के आदेश में संशोधन की मांग की गई है।
2. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि आवेदन पुनरीक्षण की प्रकृति का है।
3. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि, जैसा कि तस्वीरों से देखा जा सकता है, विषय परिसर की हालत बहुत अच्छी नहीं है और वह खराब हालत में है। यह तर्क दिया गया है कि विषय परिसर की हालत को देखते हुए, दूसरी वाणिज्यिक परिसरों हेतु समकालीन पट्टा विलेखों पर विचार नहीं किया जा सकता है।
 - 3.1 इसके अतिरिक्त, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह तर्क दिया है कि प्रत्यर्थी ने न्यायालय के साथ धोखा करके आक्षेपित आदेश प्राप्त किया है, इसलिए उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क का भुगतान नहीं किया जाना चाहिए।
4. प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रारम्भ में ही यह प्रस्तुत किया कि उन्हें जो आवेदन दिया है, वह वह आवेदन नहीं है जो न्यायालय के सामने है और उन्हें दिया गया आवेदन दिनांक 15.01.2025 के आदेश के पुनरीक्षण की मांग कर रहा है। हालांकि, समीचीनता को देखते हुए, वह अपनी प्रस्तुतियां प्रस्तुत करेंगे। किसी भी स्थिति में, यह निवेदन है कि याचिकाकर्ता ने विधि के

तहत पुनरीक्षण हेतु कोई आधार नहीं बताया है, क्योंकि इस मामले के इस पहलू पर इस न्यायालय ने अपने दिनांक 11.02.2025 के आदेश में पहले ही विचार कर लिया है। दिनांक 11.02.2025 के आदेश के पैराग्राफ 5, 6 व 6.1 पर भरोसा जताया गया है, जो निम्नवत है:

“5. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता दो प्रस्तुतियाँ करते हैं। पहली बार में, वह प्रस्तुत करते हैं कि याचिकाकर्ता एक वाणिज्यिक कला विद्यालय नहीं चला रहा है, बल्कि सरकारी अनुदान के आधार पर एक विद्यालय चला रहा है और छात्रों को सरकार द्वारा नामित किया जाता है और शुल्क सरकार को जाता है। इसलिए, यह तर्क दिया गया है कि यह काम याचिकाकर्ता के लिए पूरी तरह से वाणिज्यिक उद्यम नहीं है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह कहने के लिए बेदखली याचिका के पैराग्राफ 4 पर भरोसा किया कि प्रत्यर्थी के अनुसार भी, याचिकाकर्ता गैर-वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए प्रथम तल का उपयोग कर रहा है।

6. विषय परिसर संपत्ति सं. 66/1, प्रथम तल, जनपथ, नई दिल्ली-110001 है, जैसा कि माननीय विचारण न्यायालय के समक्ष बेदखली याचिका के साथ संलग्न साइट प्लान में लाल रंग में दर्शाया गया है [जिसे इसके बाद "विषय परिसर" के रूप में संदर्भित किया गया है]।

6.1 निर्विवाद रूप से, विषय परिसर शहर के बीच में स्थित है, जिसकी खुदरा मूल्य अत्यधिक है।”

4.1 प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दिनांक 22.02.2025 की अनुपालन के शपथ पत्र के साथ दायर की गई तस्वीरों पर भरोसा करते हुए यह दलील दी कि जैसा कि तस्वीरों से देखा जा सकता है, विषय परिसर की हालत वैसी नहीं है जैसा कि याचिकाकर्ता द्वारा दायर की गई तस्वीरों में बताया गया है।

4.2 अन्ततः, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता का एकमात्र प्रतिविरोध यह है कि विषय परिसर गैर-व्यावसायिक प्रकृति का है। दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख पर भरोसा करते हुए, यह प्रस्तुत किया गया है कि दस्तावेज़ में स्पष्ट रूप से वर्णित है कि विषय परिसर व्यावसायिक परिसर हैं और 2008 में सार्वजनिक नीलामी में उनके द्वारा भुगतान किया गया 42 करोड़ रुपए का प्रतिफल एक व्यावसायिक परिसर हेतु था। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1958 की धारा 91 व 92 के प्रावधानों पर भरोसा किया गया है, और यह कहा गया है कि दस्तावेज़ को आवासीय के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है, जबकि वास्तव में यह एक व्यावसायिक परिसर है, भले ही याचिकाकर्ता विषय परिसर का उपयोग किस उद्देश्य के लिए कर रहा हो।

5. अभिलेख से पता चलता है कि याचिका वर्ष 2018 से लंबित है और इस न्यायालय द्वारा 15.03.2024 को अंतरिम सुरक्षा दिए जाने के बावजूद, याचिकाकर्ता द्वारा कोई उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क नहीं दिया जा रहा है।

6. इस न्यायालय ने इस मामले की सुनवाई दिनांक 15.01.2025 व दिनांक 11.02.2025 को भी की है। दिनांक 15.01.2025 के आदेश का निम्नलिखित उद्धरण को वर्णित करना उचित है:

“5. वर्तमान याचिका याचिकाकर्ता की ओर से दायर की गई है, जिसमें माननीय किराया नियंत्रक, नई दिल्ली जिला, पटियाला हाउस कोर्ट, नई दिल्ली द्वारा पारित आदेश दिनांकित 15.02.2018 [जिसे इसके बाद "आक्षेपित आदेश" कहा जाएगा] को आक्षेपित किया गया है। आक्षेपित आदेश द्वारा, बेदखली का आदेश इस आधार पर पारित किया गया था कि दिनांक 25.06.2014 को याचिकाकर्ता को नोटिस दिए जाने के बावजूद, याचिकाकर्ता द्वारा दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 [जिसे इसके बाद "डीआरसी अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया जाएगा] के प्रावधानों के अनुसार कोई बचाव/विरोध आवेदन दायर नहीं किया गया था।

6. विषय परिसर संपत्ति सं. 66/1, प्रथम तल, जनपथ, नई दिल्ली-110001 है, जैसा कि माननीय विचारण न्यायालय के सामने बेदखली याचिका के साथ संलग्न साइट प्लान में लाल रंग में दिखाया गया है [जिसे इसके बाद "विषय परिसर" के रूप में संदर्भित किया गया है]।

7. इस याचिका पर दिनांक 02.08.2018 को नोटिस जारी किया गया था, और उसके बाद, दिनांक 16.08.2018 को, प्रत्यर्थी ने एक बयान दिया कि वह आक्षेपित आदेश को लागू करवाने की कोशिश नहीं करेगा। इसके बाद से याचिकाकर्ता को यह अंतरिम

सुरक्षा आज तक जारी है। बाद में, इस न्यायालय की एक समन्वय न्यायपीठ द्वारा दिनांक 15.03.2024 को पारित एक आदेश से, आक्षेपित आदेश के संचालन पर रोक लगाने का निर्देश दिया गया। इसके बाद से याचिकाकर्ता को अंतरिम सुरक्षा जारी है।

8. मामला आज उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क तय करने के लिए सूचीबद्ध है।

9. प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि बेदखली का आदेश दिनांक 15.02.2018 को पारित किया गया था, और उसके बाद, याचिकाकर्ता द्वारा कोई उपभोक्ता व अधिभोग शुल्क नहीं दिया जा रहा है।

10. प्रत्यर्थी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि प्रत्यर्थी वर्ष 2008 में इस न्यायालय द्वारा की गई नीलामी के बाद नीलामी में खरीदने वाला था। दूसरा, यह तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता ने कोई किराया नहीं दिया है।

11. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने इस तर्क का विरोध किया। हालांकि, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने इस बात से इनकार नहीं किया कि, आक्षेपित आदेश यानी दिनांक 15.02.2018 के बाद, याचिकाकर्ता द्वारा कोई उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क नहीं दिया जा रहा है।

12. प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने प्रत्यर्थी की ओर से दायर दिनांक 23.04.2009 के एक पंजीकृत विक्रय विलेख पर भरोसा किया, जो उस भवन के भूतल तथा मध्यतल (मेजेनाइन) पर स्थित एक जगह हेतु है, जिसमें विषय परिसर स्थित है, यह बताने के लिए

कि दिनांक 25.06.2015 से दिनांक 24.06.2018 की अवधि के लिए किराया 562.06/- रुपए प्रति वर्ग फुट प्रतिमाह की दर से था।

12.1 आगे यह भी कहा गया कि चूंकि आक्षेपित आदेश 2018 में पारित किया गया था, इसलिए विषय परिसर के लिए भी वही किराया तय किया जा सकता है। इसके अलावा, यह तर्क दिया गया कि विषय परिसर का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है, क्योंकि याचिकाकर्ता वहां से एक कला विद्यालय चला रहा है।

13. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने सबसे पहले, यह बताने के लिए बेदखली याचिका के पैराग्राफ 18(क)(ii) पर भरोसा किया कि उसमें दर्ज क्षेत्र 13675 वर्ग फुट है। प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता निष्पक्ष रूप से प्रस्तुत करते हैं कि यह विवादास्पद क्षेत्र नहीं है और बताया कि प्रत्यर्थी ने उन्हें सूचित किया है कि विषय परिसर का क्षेत्रफल 2859 वर्ग फुट है।

14. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता इस बात से इनकार नहीं करते कि विषय परिसर प्रथम तल पर है और उस जगह का उपयोग कला विद्यालय चलाने के लिए किया जा रहा है। हालांकि, यह बताया गया है कि कला विद्यालय को चलाने के लिए सरकार से अनुदान मिल रहा है।

14.1 याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने आगे कहा कि याचिकाकर्ता किसी भी किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता ने पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किराएदार के रिश्ते को चुनौती दी है।

15. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि वर्तमान पुनरीक्षण याचिका पर पहले निर्णय होना चाहिए और जैसा कि ऊपर बताया गया है, कोई उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क देय नहीं है।

16. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता की दलीलें आधारहीन हैं।

17. ऐसे मामलों में जहां कोई किराएदार बेदखली के आदेश पर रोक लगाने की कोशिश करता है, यह उचित और तर्कसंगत माना जाता है कि उच्च न्यायालय उस किराएदार को मकान मालिक को मुआवजा देने का निर्देश दे। यह मुआवजा बेदखली के आदेश में देरी या निलंबन के कारण मकान मालिक को होने वाले संभावित दुर्प्रभावों का मुकाबला करने का काम करता है। यह विचार सर्वोच्च न्यायालय ने मार्टिन एंड हैरिस प्राइवेट लिमिटेड व अन्य बनाम राजेंद्र मेहता व अन्य के मामले में आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्राइवेट) लिमिटेड मामले पर भरोसा करते हुए व्यक्त किया है और यह इस प्रकार है:

“17. आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्राइवेट) लिमिटेड [आत्मा राम प्रॉपर्टीज (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम फेडरल मोटर्स (प्राइवेट) लिमिटेड, (2005) 1 एससीसी 705] मामले में, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलीय न्यायालय के पास उचित नियम और शर्तें अधिरोपित करने की अधिकारिता है, जो उसकी राय में डिक्री के निष्पादन में देरी से हुए नुकसान के लिए डिक्री-धारक

को मुआवजा देने के लिए उचित होंगी, जबकि रोक दी जा रही हो। न्यायालय ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों पर भरोसा जताते हुए, यह देखा कि एक सक्षम न्यायालय द्वारा बेदखली की डिक्री पारित करने पर, किरायेदार परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए अंतःकालीन लाभ या मुआवजा उसी दर पर देने के लिए उत्तरदायी है, जिस दर पर मकान मालिक वर्तमान में परिसर को किराए पर देकर लाभ कमा सकता था, यदि किरायेदार ने परिसर खाली कर दिया होता। न्यायालय ने समझाया है कि अपील लंबित होने के कारण, जो वाद की निरंतरता में हो सकती है, विलय का सिद्धांत किरायेदारी की समाप्ति की तिथि को स्थगित करने का प्रभाव नहीं डालता है, सिर्फ इसलिए कि बेदखली की डिक्री बाद की तिथि में उच्च फोरम द्वारा पारित डिक्री में विलय हो गई है।

[जोर दिया गया]

17.1 सर्वोच्च न्यायालय ने आत्मा राम मामले में यह अभिकथित किया है कि एक बार जब किसी किराएदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित हो जाता है और किराएदार किराए के स्थान पर काबिज रहता है, तो ऐसे किराएदार को मकान मालिक को आस-पास की "वैसे ही" परिसरों पर लागू बाज़ार दर पर उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क देना होगा, जब तक कि बेदखली के उस आदेश को चुनौती देने वाली याचिका का निपटान नहीं हो जाता।

17.2 आत्मा राम मामले में यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि यह अंतरिम मुआवजा न्यायालय अपनी न्यायिक समझदारी से, लंबे समय तक चलने वालेवादों के मकान मालिक पर पड़ने वाले दुष्प्रभाव को कम करने के लिए देता है। प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

“9. सुदृण सामान्य ज्ञान, मानवीय मामलों तथा घटनाओं का आम ज्ञान जो न्यायिक अनुभव से मिलता है और न्यायिक रूप से ध्यान देने योग्य तथ्य, अभिलेख पर उपस्थित सामग्री के अतिरिक्त - ये सभी एक आदेश पारित करते समय और पक्षकारों के लिए शर्तें तय करते समय विवेक का उपयोग करने के लिए प्रासंगिक तथ्यों के रूप में उपयोगी इनपुट प्रदान करते हैं। आखिरकार, मुख्य न्यायाधीश श्री चंद्रचूड़ के शब्दों में, जो ओल्गा टेलिस बनाम बॉम्बे म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन [(1985) 3 एससीसी 545] में संविधान न्यायपीठ के लिए बोल रहे थे: (एससीसी पृष्ठ 574, पैरा 35)

“सामान्य ज्ञान, जो जीवन काल के अनुभवों का एक समूह है, अक्सर परस्पर विरोधीवादों में पेश किए गए प्रतिद्वंद्वी तथ्यों से अधिक भरोसेमंद होता है।”

[जोर दिया गया]

17.3 सर्वोच्च न्यायालय ने महाराष्ट्र राज्य व अन्य बनाम सुपर मैक्स इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड व अन्य; सुमेर कॉर्प बनाम विजय अनंत गगन व अन्य व हीरा ट्रेडर्स बनाम कमला जैन के मामलों में भी ऐसा ही रुख अपनाया है। यह भी अभिनिर्धारित

किया गया है कि अंतरिम मुआवजा / उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क तय करते समय, न्यायालय संयम बरतेगा और अधिक, मनमाने या दंडात्मक राशि तय नहीं करेगा। हालांकि, अपीलीय / पुनरीक्षण न्यायालय बेदखली के निर्णय पर रोक लगाते समय परिसर के लगातार उपयोग के लिए ऐसे मुआवजे के भुगतान का निर्देश दे सकता है और मुआवजा उसी किराए की दर पर होगा जो मकान मालिक को मिलता अगर उसने किराएदार के खाली करने के बाद उस परिसर को किराए पर दिया होता। यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अंतःकालीन लाभ या उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क का भुगतान करने का निर्देश, हर मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा, जिसमें प्रॉपर्टी का स्थान और उसकी प्रकृति भी शामिल है, कि यह वाणिज्यिक है या आवासीय क्षेत्र है।

18. इस प्रकार, स्थापित विधिक सिद्धांत यह है कि एक बार बेदखली का आदेश पारित हो जाने के बाद और जब मकान मालिक बेदखली आदेश पर रोक लगने के कारण ऐसे आदेश को लागू नहीं कर सकता, तो किरायेदार पर ऐसी शर्तें लगाई जा सकती हैं जो अपीलीय न्यायालय की राय में, कब्जे के आदेश को लागू करने में देरी से होने वाले नुकसान के लिए मकान मालिक को उचित मुआवजा देंगी। किरायेदार बाजार में प्रचलित उचित दर पर उपभोक्ता और अधिभोग के लिए अंतःकालीन लाभ या मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी है।

19. इस मामले में, स्वीकार्य रूप से कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक के पक्ष में बेदखली का आदेश है, जिस पर इस न्यायालय ने रोक

लगा दी है। इस देरी के लिए, प्रत्यर्थी/मकान मालिक उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क पाने का हकदार है।

20. स्वीकार्य रूप से विषय परिसर शहर के बीच में जनपथ पर एक वाणिज्यिक भवन के प्रथम तल पर है, इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि विषय परिसर का उपयोग वाणिज्यिक तौर पर एक कला विद्यालय चलाने के लिए किया जा रहा है। असल में, याचिकाकर्ता का नाम ही यह बताता है।

21. दिनांक 20.11.2024 के एक आदेश से, इस न्यायालय ने पक्षकारों को उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क के संबंध में अपने-अपने दावों के समर्थन में अपने-अपने पट्टा विलेख / दस्तावेज और तस्वीरें एक छोटे नोट के साथ दाखिल करने का निर्देश दिया था। याचिकाकर्ता ने उस आदेश का पालन नहीं किया है।

22. प्रत्यर्थी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने जिस पट्टा विलेख पर भरोसा किया है, वह भूतल हेतु है। हालांकि, जिस जगह की बात हो रही है, वह पहले तल पर है। भूतल सर्वदा प्रथम तल से अधिक महंगा होता है। इसलिए, उस स्थान का किराया 470 रुपए प्रति वर्ग फुट प्रति महीने तय किया गया है। भुगतान दिनांक 15.08.2018 से आगे की अवधि हेतु किया जाएगा।

23. यह देखते हुए कि इस याचिका के साथ उस विषय परिसर के आयामों को निर्धारित करने वाला साइट प्लान उपलब्ध नहीं है, रजिस्ट्री को निर्देश दिया जाता है कि वह तीन सप्ताह के भीतर उच्च न्यायालय के नियमों के अनुसार विधिवत पृष्ठांकित और बुकमार्क किए गए विचारण न्यायालय अभिलेख की डिजिटल प्रति को अभिलेख पर रखे।

24. एक बार विषय परिसर के क्षेत्रफल का पता चल जाने के बाद पक्षकार उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क की गणना करने और एक उपयुक्त शपथ पत्र दायर करने के लिए स्वतंत्र हैं। शपथ पत्र तीन सप्ताह की अवधि के भीतर दायर किया जाएगा।”

6.1 इसके अतिरिक्त, इस बात को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ता द्वारा बचाव हेतु कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था, न्यायालय ने *शिक्षा निदेशालय व अन्य बनाम मोहम्मद शमीम व अन्य*¹ के निर्णय पर भरोसा किया और आगे अभिनिर्धारित किया:

“25. पक्षकारों का ध्यान इस न्यायालय की खंड न्यायपीठ के *शिक्षा निदेशालय व अन्य बनाम मोहम्मद शमीम व अन्य 2019 एससीसी ऑनलाइन डेल 11490* मामले में दिए गए निर्णय की ओर भी आकर्षित किया जाता है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय के पास बचाव की अनुमति/विरोध आवेदन देर से दायर करने के मामले में देरी माफ करने की कोई शक्ति नहीं है, हालांकि, यह शक्ति इस न्यायालय के पास है, बशर्ते कि दोहरी शर्त पूरी हो। सबसे पहले, किराएदार को यह दिखाना होगा कि उसे अपने नियंत्रण से बाहर के कारणों से तय समय के भीतर बचाव की अनुमति के लिए आवेदन करने से रोका गया था। दूसरे, किराएदार को एक ठोस बचाव पेश करना होगा जो बचाव की अनुमति के लिए आवेदन पर विचार करने लायक हो। *शिक्षा निदेशालय* मामले में खंड न्यायपीठ द्वारा पारित आदेश का प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत है:

¹ 2019 एससीसी ऑनलाइन डेल 11490

“25. इसलिए, हम अभिनिर्धारित करते हैं कि मात्र इसलिए कि नियंत्रक ने धारा 25ख के अंतर्गत शासित कार्यवाही में, किराएदार द्वारा तय समय के अंदर बचाव हेतु आवेदन न करने पर बेदखली का आदेश पारित किया है, और मात्र इसलिए कि नियंत्रक को पृथ्वीपाल सिंह पूर्वोक्त के अनुसार उक्त आदेश को वापस लेने का अधिकार नहीं है, यह इस न्यायालय को धारा 25ख(8) के परन्तुक के तहत शक्तियों का प्रयोग करके, एक बार फिर से इस मामले पर विचार करने से नहीं रोकेगा कि मकान मालिक बेदखली के आदेश का हकदार नहीं है, और तय समय के अंदर बचाव हेतु अनुमति हेतु दायर न करने को स्वीकारा गया माना जाएगा, उक्त आदेश को विधि के अनुसार नहीं कहा जा सकता है और यह विधि विरुद्ध माना जाएगा और इसे अपास्त किया जा सकता है।

26. ऐसा अभिनिर्धारित करते हुए, हम संदर्भित आदेश में पूछे गए प्रश्न सं. (क) का उत्तर सकारात्मक रूप में देते हैं और इस शर्त के साथ कि यह न्यायालय बेदखली के आदेश को तभी अपास्त कर पाएगा जब किरायेदार दोहरी शर्त पूरी करे, यानी तय समय के अंदर बचाव हेतु अनुदान मांगने के लिए आवेदन करने से ऐसे कारणों से रोका गया हो जो उसके नियंत्रण से बाहर थे (प्रत्येक चूक से भिन्न) और अगर वह बचाव हेतु अनुमति के आवेदन पर विचार करने के लिए एक ठोस मामला बनाता है। हालांकि, प्रिथिपाल सिंह के मामले को ध्यान में रखते हुए, हम संदर्भित आदेश में पूछे गए प्रश्न (ख) का उत्तर नहीं देने का चयन करते हैं।

27. हम संदर्भ का उत्तर तदनुसार देते हैं।”

[जोर दिया गया]

25.1 इस प्रकार, याचिकाकर्ता को इस न्यायालय से राहत पाने के लिए ऊपर बताए गए दोहरे परीक्षण पूर्ण करने होंगे।

26. दोनों पक्षकारों को अगली सुनवाई की तिथि से कम से कम एक सप्ताह पूर्व, अपने-अपने लिखित सारांश, जो हर एक तीन पृष्ठ से अधिक न हों, और यदि कोई निर्णय हैं जिन पर वे भरोसा करना चाहते हैं, तो उनका संकलन जमा करने के लिए समय दिया जाता है।”

7. इस तथ्य को देखते हुए कि इस न्यायालय ने पहले ही उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क लगाने पर पर्याप्त समय बिता दिया था, यह न्यायालय इस मामले की अंतिम सुनवाई सुनिश्चित करने हेतु आज निर्देश पारित करना उचित समझता है।

8. जैसा कि पहले बताया गया है, याचिकाकर्ता का नाम ही यह बताता है कि वह विषय परिसर का उपयोग रहने के लिए नहीं, बल्कि कला विद्यालय चलाने के लिए कर रहा है। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि कला विद्यालय आवासीय उपयोग नहीं है। प्रत्यर्थी द्वारा निष्पादित क्रय दस्तावेज भी यह सबूत देते हैं कि जगह वाणिज्यिक उद्देश्य से खरीदी गई है। इसमें भी कोई विवाद नहीं है कि विषय परिसर शहर के बीच में है जिसका खुदरा मूल्य अत्यधिक है, हालांकि, उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क तय करते समय, यह न्यायालय मानता है कि विषय परिसर की स्थिति पर भी ध्यान देना आवश्यक है।

8.1 हालांकि, याचिकाकर्ता ने कहा है कि दिनांक 15.01.2025 के आदेश में बताई गई रकम सही नहीं है, लेकिन याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता न्यायालय को उस संपत्ति के आस-पास की संपत्ति के पट्टा विलेख दिखाने में असमर्थ हैं, जिनमें कम रकम दिखाई गई हो। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने केवल यही दलील दी है कि वह संपत्ति पुरानी है और प्रथम तल का "वाणिज्यिक उपयोग करने की मंजूरी नहीं है"। यह दावा बेबुनियाद है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि वह संपत्ति जनपथ, नई दिल्ली-110001 में एक वाणिज्यिक भवन है और अधिकारियों द्वारा इस इलाके का उपयोग वाणिज्यिक कार्यों के लिए करने की अनुमति है। इस न्यायालय ने इस मामले के इस पहलू पर दिनांक 15.01.2025 के आदेश में पहले ही विचार कर लिया है, जिसे ऊपर बताया गया है।

9. इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि याचिकाकर्ता दिनांक 15.03.2024 को इस न्यायालय द्वारा दी गई अंतरिम सुरक्षा का लाभ उठा रहा है और याचिकाकर्ता दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(7) के तहत दी गई छह महीने की कानूनी अवधि समाप्त होने के बाद से लगातार काबिज है, जो दिनांक 15.08.2018 को पारित आक्षेपित आदेश की तिथि से है।

10. इस न्यायालय ने याचिकाकर्ता द्वारा दायर आवेदन और दायर किए गए दस्तावेज की जांच की है। जैसा कि ऊपर पैराग्राफ 4 व 4.1 में बताया गया है,

इस आवेदन में दिए गए प्रकथन पिछली सुनवाई में भी दिए गए थे और न्यायालय ने दिनांक 11.02.2025 के अपने आदेश में उन पर विचार किया है।

10.1 जहां तक मामले के गुणागुण पर याचिकाकर्ता के प्रतिविरोधों का प्रश्न है, याचिकाकर्ता को सबसे पहले, जैसा कि ऊपर बताया गया है, **शिक्षा निदेशालय** के मामले में बाधा को पार करना होगा, जैसा कि ऊपर बताया गया है।

11. **मार्टिन एंड हैरिस प्राइवेट लिमिटेड व अन्य बनाम राजेंद्र मेहता व अन्य**² मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क / नुकसान तय करने में शामिल कारकों पर चर्चा करते हुए कहा है कि इस न्यायालय को उस स्थान की जांच करनी होगी जहां संपत्ति स्थित है, यानी गांव या शहर या महानगरीय शहर, स्थान, परिसर का प्रकार यानी वाणिज्यिक या आवासीय क्षेत्र और किराए की प्रचलित दर जिस पर परिसर किराए पर दिया जा सकता है। संबंधित उद्धरण निम्नवत है:

“19. हमारी राय में, अंतःकालीन लाभ की राशि तय करने का आधार हर मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है, जिसमें संपत्ति कहाँ स्थित है, यानी गाँव या शहर या महानगरीय शहर, स्थान, परिसर का प्रकार यानी वाणिज्यिक या आवासीय क्षेत्र और किराए की प्रचलित दर जिस पर परिसर किराए पर दिया जा सकता है, ये सभी बातें हर मामले के तथ्यों में मार्गदर्शक कारक होती हैं।”

² (2022) 8 एससीसी 527

[जोर दिया गया]

12. इसमें कोई संदेह नहीं कि विषय परिसर की स्थिति बिल्कुल नई जैसी नहीं है, लेकिन न्यायालय को विषय परिसर के स्थान को भी ध्यान में रखना होगा। प्रत्यर्थी द्वारा दायर किए गए उस क्षेत्र के मौजूदा पट्टा विलेख (जैसा कि ऊपर बताया गया है) में किराया 562.06/- रुपए प्रति वर्ग फुट प्रति माह है।

13. दोनों पक्षकारों ने दिनांक 15.01.2025 के आदेश के अनुसार अपने-अपने शपथ पत्र दायर कर दिए हैं। याचिकाकर्ता के शपथ पत्र में कहा गया है कि विषय परिसर का क्षेत्रफल 3130 वर्ग फुट है, जबकि प्रत्यर्थी के शपथ पत्र में कहा गया है कि विषय परिसर का क्षेत्रफल 3369 वर्ग फुट है, इस तरह दोनों मापों में लगभग 200 वर्ग फुट का अंतर है।

14. विषय परिसर की स्थिति और उपयोग पर याचिकाकर्ता की दलीलों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय दिनांक 15.01.2025 को तय किए गए उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क को 470/- रुपए प्रति वर्ग फुट से घटाकर 400/- रुपए प्रति वर्ग फुट प्रति माह करना उचित समझता है।

15. तदनुसार, आवेदन का निपटान किया जाता है।

कि.नि.पु. 327/2018

16. यह आदेश दिनांक 15.01.25 तथा दिनांक 11.02.25 को पारित आदेशों की निरंतरता में है। ऊपर चर्चित तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय अभी के लिए उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क 13,50,000/- रुपए प्रति माह तय करना उचित समझता है।

17. तदनुसार, पक्षकारों के अधिकारों तथा परतविरोधों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के, निम्नलिखित निर्देश पारित किए जाते हैं:

(i) दिनांक 15.08.2018 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि के लिए याचिकाकर्ता द्वारा उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क 9,50,000/- रुपए प्रतिमाह की दर से भुगतान किया जाएगा;

(ii) दिनांक 01.04.2022 से दिनांक 28.02.2025 तक की अवधि के लिए याचिकाकर्ता द्वारा उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क 11,00,000/- रुपए प्रतिमाह की दर से भुगतान किया जाएगा;

(iii) दिनांक 01.03.2025 से उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क, याचिकाकर्ता द्वारा हर कैलेंडर माह की 7 तारीख को या उससे पहले, सीधे प्रत्यर्थी को 13,50,000/- रुपए प्रतिमाह की दर से भुगतान किया जाएगा;

(iv) उपरोक्त (i) व (ii) में बताए गए उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ता द्वारा तीन तिमाही किस्तों में किया जाएगा, जो दिनांक

31.03.2025, दिनांक 30.06.2025 और दिनांक 30.09.2025 को देय होंगी और इस न्यायालय की रजिस्ट्री में जमा की जाएंगी।

18. उपरोक्त पैरा 17(ii) में उल्लिखित सभी भुगतान प्रत्यर्थी के बैंक खाते में किए जाएंगे। बैंक खाते का विवरण प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को उनके ईमेल पते पर दो दिनों के अंदर दी जाएंगी।

19. यह स्पष्ट किया जाता है कि ऊपर बताए गए ये उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क वर्तमान याचिका के अंतिम परिणाम के अधीन हैं।

20. प्रत्यर्थीगण एक सप्ताह की अवधि के भीतर न्यायालय के समक्ष एक शपथ पत्र के माध्यम से एक वचन पत्र दायर करेंगे जिसमें कहा जाएगा कि याचिकाकर्ता के वर्तमान याचिका में सफल होने की स्थिति में, उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क जैसा कि ऊपर निर्देशित किया गया है, याचिकाकर्ता को वापस कर दिया जाएगा।

21. याचिकाकर्ताओं द्वारा उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क के भुगतान के अधीन, इस न्यायालय द्वारा दिनांक 15.03.2024 को दी गई अंतरिम सुरक्षा अगली सुनवाई की तिथि तक जारी रहेगी। यदि याचिकाकर्ता की ओर से उपभोक्ता और अधिभोग शुल्क के भुगतान में कोई चूक होती है, तो इस

न्यायालय द्वारा दिनांक 15.03.2024 को दी गई अंतरिम सुरक्षा स्वतः ही समाप्त हो जाएगी।

22. पक्षकारों ने एक बार फिर अपने-अपने लिखित सारांश दायर करने के लिए समय मांगा और उन्हें समय दिया गया, जो हर एक पांच पृष्ठों से अधिक नहीं होना चाहिए, और अगली सुनवाई की तिथि से कम से कम एक सप्ताह पहले, साथ ही अगर कोई निर्णय है जिन पर वे भरोसा करना चाहते हैं, तो उन्हें भी संकलित कर प्रस्तुत करें।

23. सुनवाई के लिए दिनांक 23.07.2025 को दोपहर 03:45 बजे सूचीबद्ध किया गया है।

24. पक्षकार आदेश की डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित प्रति के आधार पर कार्रवाई करेंगे।

न्या. सुश्री तारा वितस्ता गंजू

फरवरी 25,2025/आर

(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।