

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

सुरक्षित: 18 दिसंबर 2024

उद्घोषित: 23 जनवरी 2025

सि.वि. (मु) 595/2017 एवं सि.वि आ. 20278/2017

CM(M) 595/2017 & CM APPL. 20278/2017

श्री श्री राम गुप्ता (दिवंगत) अपने विधिक वारिसों

श्री सुमित गुप्ता एवं अन्य के माध्यम से

...याचीगण

द्वारा: श्री राजेश बनाटी, श्री आशीष
सरीन, श्री हर्ष गुप्ता, श्री आदित्य
मिश्रा और श्री अंकित बनाटी,
अधिवक्तागण

बनाम

ललित कुमार एवं अन्य

.....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री विपिन नंदवानी, प्रत्य-1 के
अधिवक्ता
श्री आयुष और श्री नितिन कुमार,
अधिवक्तागण प्रत्य-2 एवं 3 के
लिए

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री रविंदर डुडेजा

निर्णय

न्या. श्री रविंदर डुडेजा

1. वर्तमान याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत दायर की गई है, जिसमें दिनांक 03.04.2017 को दक्षिण जिला, साकेत न्यायालय के जिला एवं सत्र न्यायाधीश द्वारा आरसीटी संख्या 42/2016 में पारित आदेश को चुनौती दी गई है, जिसका अधिकार "श्री ललित कुमार बनाम श्री राम गुप्ता एवं अन्य" है।
2. मामले की संक्षिप्त पृष्ठभूमि यह है कि याचिकाकर्ता श्री राम गुप्ता (अब दिवंगत), भवन संख्या 8, मेन मार्केट, यूसुफ सराय, नई दिल्ली के सुपर-स्ट्रक्चर के स्वामी थे। उन्होंने वर्ष 2012 में दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1995 की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत प्रत्यर्थी संख्या 2 एवं 3 (किरायेदारों) के विरुद्ध बेदखली याचिका दायर की।
3. प्रत्यर्थी संख्या 2 एवं 3 ने प्रतिरक्षा हेतु अनुमति की प्रार्थना-पत्र दायर किया, जिसे न्यायालय ने स्वीकार किया। तत्पश्चात दोनों पक्षों ने साक्ष्य प्रस्तुत किए और मामला अंतिम बहस हेतु सूचीबद्ध हुआ।
4. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के अंतर्गत बेदखली कार्यवाही में पक्षकार बनाए जाने हेतु आवेदन दायर किया।

5. दिनांक 25.05.2016 को अधीनस्थ अतिरिक्त किराया नियंत्रक (दक्षिण), साकेत ने उक्त आवेदन को आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के अंतर्गत अस्वीकार कर दिया।
6. उक्त आदेश के विरुद्ध प्रत्यर्थी संख्या 1 ने धारा 38, डीआरसी अधिनियम के अंतर्गत अपील दायर की।
7. जिला एवं सत्र न्यायाधीश, दक्षिण, साकेत ने दिनांक 03.04.2017 को पारित निर्णय द्वारा अतिरिक्त किराया नियंत्रक का आदेश निरस्त कर दिया और प्रत्यर्थी संख्या 1 का आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन स्वीकार कर लिया।
8. इससे आहत होकर याचिकाकर्ता ने वर्तमान याचिका दायर की।
9. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता का कहना है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 स्वयं को संपत्ति/सुपर-स्ट्रक्चर का सह-स्वामी बताता है, जो पूर्णतः असत्य है। इसके अतिरिक्त, किराया नियंत्रक को स्वामित्व/अधिकार विवाद तय करने का अधिकार नहीं है। यह निवेदन किया जाता है कि वादगत संपत्ति के एक भाग की भूमि श्री पुरन चंद को स्थायी पट्टे पर दी गई थी, जिसमें निर्माण करने की अनुमति तथा आगे विक्रय, बंधक आदि के अधिकार भी प्रदान किए गए थे। श्री पुरन चंद ने अपने स्वयं के धन से वादगत संपत्ति पर निर्माण किया और विभिन्न हिस्सों को अलग-अलग किरायेदारों को किराए पर दिया। यह निवेदन

किया जाता है कि स्थायी पट्टा विलेख में उल्लेख है कि भूमि का स्वामित्व प्रथम पक्ष के पास रहेगा और द्वितीय पक्ष को उसका कब्जा प्राप्त होगा, तथा इस प्रकार पट्टेदार और पट्टाधारी के उत्तराधिकारी एवं प्रतिनिधि पट्टा विलेख की शर्तों से बाध्य होंगे। आगे यह निवेदन किया जाता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपनी आवेदन पत्र में आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के अंतर्गत इस स्थिति को स्वीकार किया है, और इसलिए उसे निष्कासन याचिका में पक्षकार बनाए जाने का कोई अधिकार नहीं है।

10. यह तर्क दिया गया है कि माननीय जिला न्यायाधीश इस तथ्य को समझने में असफल रहे हैं कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने पहले ही याचिकाकर्ता के विरुद्ध स्वतंत्र कार्यवाही दायर की है, जो कि सिविल वाद संख्या 1148/2019, सकेत न्यायालय में कब्जे और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए लंबित है। अतः प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधिकारों का निर्णय सिविल वाद में किया जा सकता है, न कि किराया नियंत्रक के समक्ष लंबित निष्कासन कार्यवाही में।

11. आगे यह तर्क दिया गया है कि निष्कासन याचिका में केवल यही मुद्दा विचारणीय है कि याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी संख्या 2 एवं 3 के बीच मकान-मालिक और किरायेदार का संबंध विद्यमान है या नहीं, तथा याचिकाकर्ता की आवश्यकता वास्तविक है या नहीं। वर्तमान मामले में प्रत्यर्थी संख्या 2 एवं 3 ने अपने लिखित बयान में मकान-मालिक और किरायेदार के संबंध को स्वीकार किया है। यह निवेदन किया जाता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने वर्तमान आवेदन

स्पष्ट रूप से निष्कासन कार्यवाही में विलंब करने और प्रत्यर्थी संख्या 2 एवं 3 को वादगत परिसर से निष्कासित होने से रोकने के उद्देश्य से दायर किया है। अपने तर्क के समर्थन में, माननीय अधिवक्ता ने निम्नलिखित निर्णयों पर दृढ़ भरोसा किया है:--

i) कनकलता दास और अन्य बनाम नब कुमार दास और अन्य (2018) 2 एससीसी 352;

ii) श्रीमती शांति शर्मा एवं अन्य बनाम श्रीमती वेद प्रभा एवं अन्य, अन्य ए.आई.आर. 1987 एससी 2028।

12. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थी संख्या 1 संपत्ति का सह-स्वामी है। यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 के दिवंगत पिता अपने दो भाइयों अर्थात् दिवंगत श्री लाल सिंह और दिवंगत श्री राम मेहर के साथ उक्त भूमि के अभिलेखित स्वामी थे, जिन्होंने इसे प्रत्यर्थी संख्या 1 के दादा श्री धन सिंह से विरासत में प्राप्त किया था। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि धन सिंह ने अपने जीवनकाल में उक्त संपत्ति पुरन चंद को किराए पर दी थी और धन सिंह के निधन के बाद पुरन चंद ने श्री मूल चंद, श्री लाल सिंह और श्री राम मेहर को मकान मालिक के रूप में स्वीकार किया। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि पुरन चंद ने मकान मालिक की सहमति के बिना उक्त संपत्ति के कुछ हिस्सों को विभिन्न किरायेदारों को किराए पर दे दिया, जो कि निष्कासन याचिका का विषय है।

13. माननीय किराया नियंत्रक ने दिनांक 25.05.2016 के आदेश द्वारा यह मत व्यक्त किया कि न्यायालय धारा 14(1)(ड) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत दायर याचिका को नियमित अधिकार वाद में परिवर्तित करने की अनुमति नहीं दे सकता और प्रश्नगत आवेदन को स्वीकार करना, परिसर के अधिकार संबंधी आरोपों और प्रति-आरोपों का पांडोरा बॉक्स खोलने के समान होगा तथा धारा 25-बी दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की योजना को विफल कर देगा, और इस प्रकार, आदेश 1 नियम 10 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन को खारिज कर दिया।

14. तथापि, माननीय जिला न्यायाधीश ने अपील का निपटारा करते हुए यह मत व्यक्त किया कि स्वामित्व का प्रश्न एक मौलिक मुद्दा है, जिसे यह निर्धारित करते समय माननीय किराया नियंत्रक द्वारा तय किया जाना आवश्यक है कि याचिका स्वीकार की जाए या नहीं। यह मत लिया गया कि यदि किराया नियंत्रक प्रत्यर्थी संख्या 1 के परिसर पर स्वामित्व के दावे को स्वीकार करने का निष्कर्ष निकालता है, तो अपीलकर्ता के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। अपील को स्वीकार किया गया और यह माना गया कि कार्यवाही में प्रत्यर्थी संख्या 1 की भागीदारी किराया नियंत्रक को इस प्रश्न पर सही निष्कर्ष पर पहुँचने में सहायता करेगी कि क्या याचिकाकर्ता उक्त परिसर का स्वामी है और इस प्रकार, उस क्षमता में प्रत्यर्थी संख्या 2 और 3 को वादगत परिसर से निष्कासित करने का अधिकार रखता है।

15. संक्षिप्त प्रश्न, जिसका इस याचिका में विचार किया जाना आवश्यक है, यह है कि क्या माननीय जिला न्यायाधीश ने प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा आदेश 1 नियम 10 संहिता के अंतर्गत दायर आवेदन को स्वीकार करने में उचितता बरती, जिससे उसे अपीलकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के विरुद्ध दायर निष्कासन याचिका में पक्षकार बनने की अनुमति दी गई।

16. अब यह सुस्थापित है कि कोई व्यक्ति जो मकान मालिक के प्रतिकूल अधिकार का दावा करता है, वह याचिका में आवश्यक या उचित पक्षकार नहीं होता। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कनकलता दास (उपर्युक्त) मामले में इस संबंध में विधि के सिद्धांत स्थापित किए। उक्त मामले में, अपीलकर्ताओं ने कलकत्ता में प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के विरुद्ध किराया न चुकाने, उपकिरायेदारी तथा अपने व्यक्तिगत उपयोग हेतु वादगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम की प्रावधानों के अंतर्गत निष्कासन वाद दायर किया। निष्कासन वाद में, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने संहिता के आदेश 1 नियम 10(2) के अंतर्गत एक आवेदन दायर किया, जिसमें प्रार्थना की गई कि उसे अपीलकर्ताओं के साथ सह-वादी बनने की अनुमति दी जाए। उसने अपने पक्षकार बनने की मांग इस आधार पर की कि वह अपीलकर्ताओं के परिवार का सदस्य है और इस कारण वादगत परिसर में उसका अधिकार, अधिकार और हित है। मूलतः इन्हीं आरोपों के आधार पर और वादगत परिसर में अपने हित की रक्षा हेतु उसने वाद में पक्षकार बनने की मांग की।

17. उक्त निर्णय में निर्धारित कानून के सिद्धांत नीचे दिए गए हैं-

11.1. सबसे पहले, राज्य किराया अधिनियम के अंतर्गत वादी (मकान मालिक) द्वारा प्रतिवादी (किरायेदार) के विरुद्ध दायर निष्कासन वाद में केवल मकान मालिक और किरायेदार ही आवश्यक पक्षकार होते हैं। दूसरे शब्दों में, किरायेदारी वाद में केवल दो व्यक्ति ही वाद के निर्णय हेतु आवश्यक पक्षकार होते हैं, अर्थात् मकान मालिक और किरायेदार।

11.2. दूसरे, ऐसे वाद में मकान मालिक (वादी) को केवल दो बातें प्रस्तुत और सिद्ध करनी होती हैं ताकि वह किरायेदार को वादगत परिसर से निष्कासन का डिक्री प्राप्त कर सके। पहली, वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध विद्यमान है और दूसरी, वह आधार/आधार मौजूद हैं जिन पर वादी मकान मालिक ने किरायेदार प्रतिवादी का निष्कासन किराया अधिनियम के अंतर्गत मांगा है। जब ये दोनों बातें सिद्ध हो जाती हैं, तो निष्कासन वाद सफल होता है।

11.3. तीसरे, वादगत परिसर के अधिकार का प्रश्न निष्कासन वाद के निर्णय के लिए प्रासंगिक नहीं है। कारण यह है कि यदि मकान मालिक वादगत परिसर पर अपना अधिकार सिद्ध करने में असफल रहता है, लेकिन मकान मालिक और किरायेदार के संबंध का अस्तित्व तथा वह आधार सिद्ध कर देता है जिन पर किराया अधिनियम के अंतर्गत निष्कासन मांगा गया है, तो निष्कासन वाद सफल होता है। इसके विपरीत, यदि मकान मालिक वादगत परिसर पर अपना अधिकार सिद्ध कर देता है लेकिन मकान मालिक और किरायेदार के संबंध का अस्तित्व सिद्ध करने में असफल रहता है, तो निष्कासन वाद असफल होता है। (देखें, *रणबीर सिंह बनाम अशरफी लाल [रणबीर सिंह बनाम अशरफी] लाल*, (1995) 6 एस.सी.सी. 580]।

11.4. चौथा, वाद का नियंत्रक होने के नाते वादी को किसी तीसरे व्यक्ति को अपनी इच्छा के विरुद्ध वाद में पक्षकार बनाने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता, चाहे वह वादी हो या प्रतिवादी, जब तक कि ऐसा व्यक्ति यह सिद्ध न कर दे कि वह वाद का आवश्यक

पक्षकार है और उसकी उपस्थिति के बिना वाद न तो आगे बढ़ सकता है और न ही प्रभावी रूप से निर्णय किया जा सकता है। दूसरे शब्दों में, कोई भी व्यक्ति वादी को बाध्य नहीं कर सकता कि वह उसे सह-वादी या प्रतिवादी बनने की अनुमति दे। विशेष रूप से तब, जब वह व्यक्ति यह दिखाने में असमर्थ हो कि वह वाद का आवश्यक या उचित पक्षकार कैसे है और उसकी अनुपस्थिति में वाद कैसे आगे नहीं बढ़ सकता या निर्णय नहीं हो सकता अथवा उसका उपस्थित होना वाद के प्रभावी निर्णय के लिए क्यों आवश्यक है। (देखें, *रूमा चक्रवर्ती बनाम सुधा रानी बनर्जी* [रूमा चक्रवर्ती बनाम सुधा रानी बनर्जी, (2005) 8 एस.सी.सी. 140]।)

11.5. पाँचवाँ, आवश्यक पक्षकार वह होता है जिसके बिना कोई आदेश प्रभावी रूप से पारित नहीं किया जा सकता, जबकि उचित पक्षकार वह होता है जिसकी अनुपस्थिति में आदेश तो पारित किया जा सकता है, परंतु जिसकी उपस्थिति प्रश्न के पूर्ण और अंतिम निर्णय के लिए आवश्यक होती है। (देखें, *उदित नारायण सिंह मालपाहरिया बनाम राजस्व बोर्ड* [उदित नारायण सिंह मालपाहरिया बनाम राजस्व बोर्ड, ए.आई.आर.1963 एससी 786])

11.6. छठा, यदि वादगत परिसर के सह-स्वामी या सह-मकान मालिक हैं, तो कोई भी सह-स्वामी या सह-मकान मालिक किरायेदार के विरुद्ध निष्कासन वाद दायर कर सकता है। दूसरे शब्दों में, यह आवश्यक नहीं है कि सभी स्वामी/मकान मालिक मिलकर किरायेदार के विरुद्ध निष्कासन वाद दायर करें। (देखें, *कस्तूरी राधाकृष्णन बनाम एम. चिन्नियन देखें* [कस्तूरी राधाकृष्णन बनाम एम. चिन्नियन, (2016) 3 एससीसी 296 : (2016) 2 एससीसी (सिव) 331]।)

13. हमारे विचार में, प्रत्यर्थी संख्या 1, जो वादी-अपीलकर्ताओं के साथ वादगत संपत्ति का सह-भोगी अथवा सह-स्वामी होने का दावा करता है, अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के विरुद्ध दायर निष्कासन वाद में न तो आवश्यक और न ही उचित पक्षकार है। दूसरे शब्दों में, ऐसा निष्कासन वाद प्रत्यर्थी संख्या 1 को पक्षकार बनाए बिना भी गुण-

दोष के आधार पर डिक्री किया जा सकता है या खारिज किया जा सकता है।

14. निष्कासन वाद में, वादगत परिसर के अधिकार का प्रश्न या अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच हिस्सेदारी की सीमा का निर्णय नहीं किया जा सकता और न ही इसे निर्धारण का विषय बनाया जा सकता है।

15. इसका कारण यह है कि यह अपीलकर्ता-वादियों और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच का वाद नहीं है, जिसमें उनके आपसी अधिकारों की जांच की जा सके, बल्कि यह अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के विरुद्ध वादगत परिसर से निष्कासन हेतु दायर किया गया वाद है।

16. अतः, वाद में विवाद अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के बीच है और वाद का निर्णय इस प्रश्न पर निर्भर करेगा कि क्या अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थी संख्या 2 से 5 के बीच वादगत परिसर के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार का संबंध विद्यमान है और यदि हाँ, तो क्या वादपत्र में निष्कासन हेतु जिन आधारों का उल्लेख किया गया है, वे सिद्ध होते हैं या नहीं। इन दो मुख्य प्रश्नों के निर्णय हेतु प्रत्यर्थी संख्या 1 की उपस्थिति आवश्यक नहीं है।

17. इन कारणों से, हमारा विचार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 वाद में न तो आवश्यक और न ही उचित पक्षकार है।”

18. उपर्युक्त सिद्धांतों के आलोक में, प्रत्यर्थी संख्या 1, जो वादगत संपत्ति पर अधिकार का दावा करता है, निष्कासन कार्यवाही में न तो आवश्यक और न ही उचित पक्षकार है क्योंकि अधिकार का प्रश्न निष्कासन याचिका में किराया नियंत्रक द्वारा तय नहीं किया जाना है। निष्कासन याचिका में प्रभावी निर्णय हेतु प्रत्यर्थी संख्या 1 की उपस्थिति आवश्यक नहीं है। उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने याचिकाकर्ता के विरुद्ध स्वतंत्र कार्यवाही दायर की है,

जिसका विवरण सिविल वाद संख्या 1148/2019, साकेत न्यायालय में कब्जे और स्थायी निषेधाज्ञा हेतु है। प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधिकारों का निर्णय सिविल न्यायालय द्वारा किया जा सकता है, न कि किराया नियंत्रक के समक्ष लंबित निष्कासन याचिका में।

19. उपर्युक्त कारणों से, न्यायालय का विचार है कि निष्कासन कार्यवाही में प्रत्यर्थी न तो आवश्यक और न ही उचित पक्षकार है।

20. उपर्युक्त चर्चा के आलोक में, याचिका सफल होती है और स्वीकार की जाती है। दिनांक 03.04.2017 का विवादित आदेश निरस्त किया जाता है तथा दिनांक 25.05.2016 को माननीय अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश को पुनः बहाल किया जाता है। परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा उपर्युक्त निष्कासन याचिका में संहिता के आदेश 1 नियम 10 के अंतर्गत दायर आवेदन को खारिज किया जाता है। चूँकि निष्कासन याचिका वर्ष 2012 में दायर की गई थी और याचिका पर निर्णय में पर्याप्त विलंब हो चुका है, अतः परीक्षण न्यायालय को निर्देश दिया जाता है कि वह निष्कासन याचिका का गुण-दोष के आधार पर विधि अनुसार शीघ्र निर्णय करे।

न्या. श्री रविंदर डुडेजा

23 जनवरी, 2025/ आरएम

(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।