

राजीव गुप्ता और आन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

राम फाल गुप्ता- प्रत्यर्थी

2016 का सी. आर. सं. 3481

19 दिसंबर, 2018

ए) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973, धारा 13-बेदखली-आयोजित, बेटे से पूछताछ न करना जिसके लाभ के लिए परिसर खाली करने की मांग की गई है, मकान मालिक के लिए उपयुक्त नहीं है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि महमूद गुलशन बनाम जावेद हुसैन मुंगलू, 2017 (1) आर. सी. आर. (किराया) 273 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि जिस बेटे के लाभ के लिए परिसर खाली करने की मांग की गई है, उस बेटे की गैर-जांच मकान मालिक के अनुकूल नहीं है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय के पैरा 21 में निम्नलिखित टिप्पणी की थी:-

“21. इस प्रकार, सवाल यह है कि क्या परिसर के मकान मालिक द्वारा कोई उचित आवश्यकता है। यह इस बात पर निर्भर करेगा कि क्या मकान मालिक परिसर के लिए आवश्यकता का एक वास्तविक तत्व स्थापित करने में सक्षम है। वास्तविक आवश्यकता क्या है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल इसलिए कि मकान मालिक ने परिवार के उस सदस्य से पूछताछ नहीं की है जो परिसर में व्यवसाय करने का इरादा रखता है, यदि उसने अन्यथा एक वास्तविक आवश्यकता स्थापित की है तो उसे अयोग्य नहीं ठहराया जा सकता है। आवश्यकता साक्ष्य के मूल्यांकन की बात है, और एक बार आवश्यकता पर साक्ष्य के मूल्यांकन में कोई विकृति नहीं होने पर, तथ्य के उक्त निष्कर्ष को फिर से नहीं खोला जा सकता है।

(पैरा 7) ने आगे कहा कि मकान मालिक द्वारा अपने बेटे को बसाने के लिए परिसर की

वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करने का कोई आधार नहीं है, जब रिकॉर्ड पर यह साबित हो जाता है कि बेटा रोहतक में संपत्ति के व्यवसाय में है और उस स्तोत्र से कमाई करता है।

भले ही वह वर्तमान में दिल्ली में बस गया हो और वहां कुछ व्यवसाय देख रहा हो, यह अनुमान लगाने का कोई आधार नहीं है कि मकान मालिक द्वारा प्रस्तावित परिसर की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। प्रत्येक व्यक्ति को अपनी आजीविका कमाने और अपने परिवार का भरण-पोषण करने के लिए किसी न किसी व्यवसाय में खुद को व्यस्त रखना पड़ता है। केवल इसलिए कि उसे व्यवसाय या कार्यालय शुरू करने की आवश्यकता के लिए परिसर प्राप्त करने के लिए एक निष्कासन याचिका दायर की गई है, तब तक उससे बेकार बैठने की उम्मीद करने का कोई कारण नहीं है जब तक कि उसे वह परिसर नहीं मिल जाता।

ख) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973, धारा 13-बेदखली-वास्तविक आवश्यकता पर केवल इसलिए संदेह नहीं किया जा सकता है क्योंकि बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान कमाई के अन्य साधन अपनाए जाते हैं-एक से बेकार बैठने की उम्मीद नहीं की जाती है-भूखंड की बिक्री दुकान की वास्तविक आवश्यकता को विफल नहीं कर सकती है।

अभिनिर्धारित किया कि निष्कासन की मांग करने वाली याचिका दायर करने के 10 साल बाद भी, प्रत्यर्थी-मकान मालिक दुकान पर कब्जा नहीं कर पाया है। इस अवधि के दौरान प्रत्यर्थी के बेटे को अपने और अपने परिवार के लिए अपनी आजीविका कमाने के लिए कुछ व्यवसाय, नौकरी या किसी पेशे में खुद को शामिल करना पड़ता था। भले ही वह दिल्ली में आभूषण व्यवसाय में शामिल है और परिवार के साथ वहां रह रहा है, लेकिन यह दुकान के लिए प्रतिवादी द्वारा रखी गई वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करने का कारण नहीं हो सकता है। (पैरा 10) ने आगे कहा कि प्रत्यर्थी द्वारा भूखंड की केवल बिक्री से दुकान के लिए उसकी वास्तविक आवश्यकता समाप्त नहीं होगी।

(पैरा 11)

संदीप कुमार शर्मा, अधिवक्ता

याचिकाकर्ताओं के लिए।

संदीप सिंघल, प्रतिवादी के वकील।

सुरिंदर गुप्ता, जे,

(1) प्रत्यर्थी-राम फल गुप्ता ने हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 13 के तहत याचिका दायर की, जिसमें पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं (किरायेदार) को दुकान से बाहर निकालने के लिए कहा गया। 1542, वार्ड नं. 17, रोहतक, उनके बेटे द्वारा दुकान की व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता और सबलेटिंग के आधार पर। ज्ञात किराया नियंत्रक, रोहतक ने याचिका को स्वीकार कर लिया और पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर अपील को अपीलीय प्राधिकरण, रोहतक द्वारा खारिज कर दिया गया। संतुष्ट नहीं, पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं ने यह याचिका दायर की है जिसमें किराए के नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को रद्द करने की मांग की गई है।

(2) पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि प्रतिवादी-मकान मालिक के बेटे की व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के आधार पर ध्वस्त परिसर से याचिकाकर्ताओं को बाहर निकालने की मांग की गई है, लेकिन उनसे गवाह के रूप में पूछताछ नहीं की गई थी। यह तथ्य अभिलेख पर साबित हुआ कि प्रत्यर्थी का बेटा एक हीरा कंपनी के निदेशक के रूप में कार्यरत था, इस प्रकार, उसे लाभकारी रूप से नियुक्त किया गया था, लेकिन विद्वान किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकरण द्वारा ठीक से सराहना नहीं की गई थी। वर्तमान में दिल्ली में रहने वाले और रोहतक में संपत्ति के मालिक, इन तथ्यों को छुपाया गया था। यदि प्रत्यर्थी-मकान मालिक का बेटा गवाह के रूप में पेश हुआ था तो उससे उसकी आवश्यकता, आय और व्यवसाय के बारे में पूछताछ की जा सकती थी जो वह कर रहा है और उसके लिए खाली किए गए परिसर की आवश्यकता के बारे में पूछताछ की जा सकती है।

(3) प्रत्यर्थी-मकान मालिक के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि याचिकाकर्ताओं ने प्रत्यर्थी के बेटे के आयकर रिटर्न को पूर्व के रूप में दाखिल किया है। Ex-पी-5 से Ex-पी-7। जिस हीरा कंपनी के वह निदेशक हैं, उससे उनकी कोई आय नहीं थी। याचिका वर्ष 2008 में दायर की गई थी और पिछले दस वर्षों के दौरान, यह उम्मीद नहीं की जाती है कि प्रतिवादी का बेटा बेकार रहेगा और अपने परिवार का भरण-पोषण करने के लिए कोई आजीविका अर्जित नहीं करेगा। प्रत्यर्थी और उसके बेटे की आवश्यकता जैसा कि याचिका दायर करने के समय मौजूद थी, एक प्रासंगिक कारक है जिसे देखा जाना चाहिए और नीचे दिए गए विद्वान न्यायालयों ने उचित रूप से अभिनिर्धारित किया है कि अवक्रमित परिसर प्रत्यर्थी के बेटे की व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के लिए आवश्यक है।

(4) आगे बढ़ने से पहले यह प्रासंगिक होगा कि विक्रेता की दुकान की वास्तविक आवश्यकता के बारे में अनुभवी किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण की टिप्पणियों पर एक नज़र डाली जाए। पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं का यह कथन कि प्रतिवादी-मकान मालिक का बेटा अपने भाई के साथ दिल्ली में आभूषण का व्यवसाय चलाता है, दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में खारिज कर दिया गया था। पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं की यह याचिका कि प्रतिवादी ने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान एच. एस. आई. डी. सी. का एक भूखंड बेच दिया था, इस आधार पर भी खारिज कर दिया गया था कि मकान मालिक अपनी संपत्ति के लाभकारी उपयोग का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और किरायेदार उसे यह आदेश नहीं दे सकता है कि वह अपनी संपत्ति का निपटान किस तरह से कर सकता है या नहीं। अपीलीय प्राधिकरण ने साक्ष्य के आधार पर कहा कि प्रत्यर्थी के पास अपने बेटे की आवश्यकता के लिए कोई अन्य दुकान या उपयुक्त आवास नहीं है, जो रोहतक में एक संपत्ति विक्रेता है। प्रत्यर्थी के बेटे के संपत्ति व्यवसाय से आय दिखाने वाले आयकर रिटर्न पर रिलायंस रखा गया था। पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के इस तर्क पर भी विचार किया गया कि प्रत्यर्थी-मकान मालिक का बेटा आभूषण का व्यवसाय चला रहा है और निर्णय के पैरा 20 में इस प्रकार देखा गया:-

“20. अपीलकर्ता-किरायेदारों के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि प्रतिवादी-मकान मालिक का बेटा नवीन दिल्ली में आभूषण का व्यवसाय चला रहा है और वहां स्थायी रूप से बस गया है। अपीलार्थी-किरायेदारों के विद्वान वकील की दलीलें मामले की फाइल में साबित नहीं होती हैं क्योंकि वे यह दिखाने के लिए सबूत नहीं ला सके कि नवीन आभूषण का व्यवसाय चला रहा है। इसके अलावा, यह कानून का तय प्रस्ताव है कि बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान, याचिकाकर्ता या जिसके लिए व्यक्तिगत आवश्यकता की आवश्यकता है, वह खाली रहने की उम्मीद है क्योंकि याचिकाकर्ता से बेदखली याचिका के परिणाम की प्रतीक्षा करते हुए बेरोजगार रहने की उम्मीद नहीं की जा सकती है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के श्रीमती. रंकुबाई बनाम हजारी मल, 2000 H.R.R.469 फैसले से पुष्टि होती है।

21. इसके अलावा, मैं चरणजीत सिंह बनाम करनैल सिंह, 2011 (पूरक) सी. सी. सी. 819 (पी एंड एच-पंजाब और हरियाणा) मामले में किए गए अवलोकन से अपना समर्थन प्राप्त करता हूं जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि: “प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर बेदखली याचिका:- मकान मालिक ने आरोप लगाया कि वह अपनी नौकरी छोड़ने के बाद ध्वस्त परिसर में अपना खुद का स्वतंत्र

व्यवसाय स्थापित करना चाहता है। यदि मकान मालिक आरोप लगाता है कि वह नौकरी छोड़ने के बाद अपना स्वतंत्र व्यवसाय स्थापित करना चाहता है, तो मकान मालिक की आवश्यकता को दुर्भावनापूर्ण नहीं कहा जा सकता है और इसे हमेशा प्रामाणिक माना जाना चाहिए।”

22. मगनलाल बनाम नानासाहेब, 2009 (1)सिविल कोर्ट के मामले 102 (एससी) पैराग्राफ 16 में के मामले में सर्वोच्च न्यायालय निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया है:-

“यह अदालत, “सैत नागजी पुरुषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलभाई प्रभुलाल और अन्य में (2005) 8 एस. सी. सी. 252 ने अभिनिर्धारित किया कि यह हमेशा मकान मालिक का विशेषाधिकार है कि यदि उसे व्यवसाय के विस्तार के लिए अपने प्रामाणिक उपयोग के लिए विचाराधीन परिसर की आवश्यकता है, तो यह कहने का कोई आधार नहीं है कि मकान मालिक पहले से ही चेन्नई और हैदराबाद में अपना व्यवसाय कर रहे हैं, इसलिए, यह वास्तविक आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा, यह माना जाता है कि यह किरायेदार नहीं है जो मकान मालिक को शर्तें तय कर सकता है और उसे सलाह दे सकता है कि उसे क्या करना चाहिए और क्या नहीं। व्यवसाय की प्रकृति और व्यवसाय का स्थान चुनना हमेशा मकान मालिक का विशेषाधिकार होता है।”

(5) सबसे पहले, मैं पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वकील का तर्क लेता हूँ कि प्रतिवादी-मकान मालिक के बेटे से यह साबित करने के लिए पूछताछ नहीं की गई थी कि उसे अपनी व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी। अपने तर्क के समर्थन में, पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने इस न्यायालय के मामले में एक समन्वय पीठ/bench की टिप्पणियों पर भरोसा किया है। जो निम्ने मामले:

(बृज भूषण और आन्य बनाम संजय हरजाई और आन्य 1)(राजीव गुप्ता बनाम जीवन राम 2) और(मनमोहन लाल बनाम शांति प्रकाश जैन 3) और (मनमोहन लाल बनाम शांति प्रकाश जैन 4)।

(1 2015 (2) आर. सी. आर. (सिविल) 68)

(2 2015 (1) आर. सी. आर. (सिविल) 762)

(6) मैंने पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वकीलों की प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक

विचार किया है लेकिन इसमें कोई योग्यता नहीं पाई है। बृजभूषण (ऊपर) और राजीव गुप्ता (ऊपर) द्वारा मकान मालिक के बेटे से पूछताछ न करने के मामलों में, जिसकी आवश्यकता के लिए बेदखली का दावा किया गया था, मकान मालिक द्वारा उठाई गई याचिका को गलत साबित करने के लिए एक तथ्य माना गया था कि ध्वस्त परिसर उनके बेटे की वास्तविक आवश्यकता के लिए आवश्यक था, लेकिन मनमोहन लाल (ऊपर) के मामले में शोधन-याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा भरोसा किया गया), वही पीठ जिसने कहा कि बेटे की जांच की आवश्यकता नहीं है, जिसकी आवश्यकता के लिए बेदखली की मांग की गई थी, अगर मकान मालिक का बयान व्यापक, पूर्ण और विश्वसनीय है।

(7) महमूद गुलशन बनाम जावेद हुसैन मुंगलू 5 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि जिस बेटे के लाभ के लिए परिसर खाली करने की मांग की गई है, उससे पूछताछ न करना मकान मालिक के लिए उपयुक्त नहीं है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय के पैरा 21 में निम्नलिखित टिप्पणी की थी:-

“21. इस प्रकार, सवाल यह है कि क्या परिसर के मकान मालिक द्वारा कोई उचित आवश्यकता है। यह इस बात पर निर्भर करेगा कि क्या मकान मालिक परिसर के लिए आवश्यकता का एक वास्तविक तत्त्व स्थापित करने में सक्षम रहा है। वास्तविक आवश्यकता क्या है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल इसलिए कि मकान मालिक ने परिवार के उस सदस्य से पूछताछ नहीं की है जो परिसर में व्यवसाय करने का इरादा रखता है, वह उस स्थिति में गैर-उपयुक्त नहीं हो सकता है जब उसने अन्यथा एक वास्तविक आवश्यकता स्थापित की हो। आवश्यकता साक्ष्य के मूल्यांकन की बात है, और एक बार आवश्यकता पर साक्ष्य के मूल्यांकन में कोई विकृति नहीं होने पर, तथ्य के उक्त निष्कर्ष को फिर से नहीं खोला जा सकता है।

(8) इस मामले में मकान मालिक द्वारा अपने बेटे को बसाने के लिए परिसर की वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करने का कोई आधार नहीं है, जब रिकॉर्ड पर यह साबित हो जाता है कि बेटा रोहतक में संपत्ति के व्यवसाय में है और उस स्रोत/SOURCE से कमाई करता है। भले ही वह वर्तमान में दिल्ली में बस गया हो और वहां कुछ व्यवसाय देख रहा हो, यह अनुमान लगाने का कोई आधार नहीं है कि मकान मालिक द्वारा प्रस्तावित परिसर की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। प्रत्येक व्यक्ति को अपनी आजीविका कमाने और अपने परिवार का भरण-पोषण करने के लिए किसी न किसी व्यवसाय में खुद को व्यस्त रखना पड़ता है। केवल इसलिए कि उसे व्यवसाय या कार्यालय शुरू करने की आवश्यकता के लिए परिसर प्राप्त

करने के लिए एक निष्कासन याचिका दायर की गई है, तब तक उससे बेकार बैठने की उम्मीद करने का कोई कारण नहीं है जब तक कि उसे वह परिसर नहीं मिल जाता।

(3 2014 (5) आर. सी. आर. (सिविल) 667)

(4 2014 (5) आर. सी. आर. (सिविल) 667)

(5 2017 (1) आर. सी. आर. (किराया) 273)

(9) पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं ने आदेश एक्स. एल. आई. नियम 27 सी. पी. सी. के तहत अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन दायर किया ताकि यह साबित किया जा सके कि प्रतिवादी का बेटा नवीन गुप्ता मेसर्स आर. पी. महल ज्वेलर्स प्राइवेट लिमिटेड, करोल बाग, नई दिल्ली का निदेशक है और अपने परिवार के साथ वहां रह रहा है। पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के आवेदन को अपीलीय प्राधिकरण द्वारा इस टिप्पणी के साथ अस्वीकार कर दिया गया था कि पक्षों के बीच वास्तविक विवाद का निर्णय लेने के लिए अतिरिक्त साक्ष्य की अनुमति देना आवश्यक नहीं है।

(10) पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के इस तर्क को कि मकान मालिक का बेटा दिल्ली में एक आभूषण कंपनी का निदेशक है और वहां रह रहा है, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया है। निष्कासन की मांग करने वाली याचिका दायर करने के 10 साल बाद भी, प्रतिवादी-मकान मालिक दुकान पर कब्जा नहीं कर पाए हैं। इस अवधि के दौरान प्रत्यर्थी के बेटे को अपने और अपने परिवार के लिए अपनी आजीविका कमाने के लिए कुछ व्यवसाय, नौकरी या किसी पेशे में खुद को शामिल करना पड़ता था। भले ही वह दिल्ली में आभूषण व्यवसाय में शामिल है और परिवार के साथ वहां रह रहा है, लेकिन यह दुकान के लिए प्रतिवादी द्वारा रखी गई वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करने का कारण नहीं हो सकता है।

(11) यह तर्क दिया गया है कि प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने निष्कासन याचिका के लंबित रहने के दौरान रोहतक में औद्योगिक भूखंड बेचा था, जो दर्शाता है कि उसे दुकान के लिए वास्तविक आवश्यकता नहीं है। पुनरीक्षण-याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वकील के इस तर्क का कोई महत्व नहीं है। एक व्यक्ति को अपना व्यवसाय या कार्यालय एक उपयुक्त स्थान पर शुरू करना होता है। प्रत्यर्थी द्वारा भूखंड की मात्र बिक्री से दुकान के लिए उसकी वास्तविक आवश्यकता समाप्त नहीं होगी। यह कानून का एक तय प्रस्ताव है कि भले ही कोई मकान मालिक कब्जा करता है।

(12) शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन या भूखंड पर कब्जा कर ले, फिर भी वह किरायेदार को उसकी आवश्यकता के लिए उपयुक्त भवन से बाहर निकाल सकता है। अपीलीय प्राधिकरण ने अपने समक्ष रखे गए इस तर्क को अस्वीकार करते हुए इस पहलू पर भी विचार किया है।

(13) मेरी उपरोक्त चर्चा की अगली कड़ी के रूप में, मेरी यह सुविचारित राय है कि विद्वत किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण ने प्रतिवादी-मकान मालिक के बयान और फाइल पर प्रस्तुत साक्ष्य पर भरोसा करते हुए कोई त्रुटि नहीं की है, जबकि इस निष्कर्ष पर पहुंचते हुए कि प्रतिवादी द्वारा अपनी व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता है, किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान करते हुए। इस याचिका का कोई औचित्य नहीं है और इसे खारिज कर दिया जाता है।

ऋतंभरा ऋषि

---

अस्वीकरण स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यन्वयन के उद्देश्य के लिए इसका उपयुक्त रहेगा।

अनुवादक

गरिमा गिलानी