प्रतिवेद्य

समक्ष: भारत का उच्चतम न्यायालय

सिविल अपीलीय अधिकारिता

सिविल अपील संख्या ...10811/ 2018

एस. एल. पी. (सी.) संख्या 9716/2018 से उदभूत

कल्पना व्यास ..... अपीलार्थी

बनाम

राज कुमार रावण ..... प्रत्यर्थी

निर्णय

न्यायमूर्ति श्री अभय मनोहर सप्रे

1. अनुमति प्रदान की गई ।

2. यह अपील राजस्थान उच्च न्यायालय की जयपुर खंडपीठ द्वारा एस. बी. सिविल रिट याचिका संख्या 5403/2015 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 02.01.2018 के विरुद्ध निर्देशित है जिसमे उच्च न्यायालय ने इस प्रत्यर्थी द्वारा दाखिल रिट याचिका को अनुज्ञात किया है ।

3. अपील में शामिल मुद्दा छोटा है क्योंकि मामले के तथ्योँ एक संकीर्ण दायरे तक निहित हैं जो कि नीचे के कथनो से स्पस्ट होगा।

4. अपीलार्थी, प्रार्थी है जबकि प्रत्यर्थी किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण, राजस्थान के समक्ष अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी के विरुद्ध दाखिल निष्कासन याचिका में गैर–आवेदक है जिससे यह अपील उदभूत होती है।

5. अपीलार्थी वाद–परिसर के एक मकान मालकिन है जिसने किराया अधिकरण, कोटा (R84/2005) के समक्ष राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम (संक्षिप्त नाम "अधिनियम") की धारा 9 के तहत वाद–परिसर के प्रत्यर्थी–किरायेदार के विरुद्ध, वाद–परिसर से प्रत्यर्थी (किरायदार) के निष्कासन की प्रार्थना करते हुए, निष्कासन याचिका दायर की थी।

6 अपीलार्थी ने वाद-परिसर से प्रत्यर्थी के निष्कासन का दावा अपने वास्तविक व्यक्तिगत जरुरत के आधार पर किया कि वाद-परिसर में निर्माण को बढ़ाने की जरूरत है, जिसका उपयोग उसके बच्चों के लिए और वाद-परिसर में अपीलार्थी के मेहमान के ठहरने के लिए होगा।

7. प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी की आवश्यकता को इनकार कर दिया और, अन्य बातों के साथ, यह तर्क दिया कि अपीलार्थी के पास शहर में एक वैकल्पिक आवास है और इसलिए निष्कासन याचिका में उसकी कथित जरूरत की पूर्ति शहर में उपलब्ध वैकल्पिक आवास का उपयोग करके पूरी की जा सकती है।

8. किराया अधिकरण, आदेश दिनांकित 8.2.2011 के द्वारा, अपीलार्थी की निष्कासन याचिका को खारिज कर दिया कि अपीलार्थी की जरूरत को शहर में उसके पास उपलब्ध वैकल्पिक स्थान से पूरा किया जा सकता है।

9. अपीलार्थी (मकान मालकिन) ने व्यथित महसूस किया और अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील (144/2014) दायर की। 12.2.2015 के आदेश द्वारा अपीलीय अधिकरण ने अपील अनुज्ञात किया और किराया अधिकरण के आदेश को अपास्त किया और वाद–परिसर के संबंध में प्रत्यर्थी के खिलाफ निष्कासन डिक्री पारित कर दिया।

10. प्रत्यर्थी (किरायेदार) ने विक्षुब्ध महसूस किया और राजस्थान उच्च न्यायालय (जयपुर) के समक्ष रिट याचिका दायर की। आक्षेपित आदेश के द्वारा, विद्वान न्यायाधीश की एकल पीठ ने प्रत्यर्थी की रिट याचिका को अनुज्ञात किया और अपीलीय अधिकरण के आदेश को अपास्त कर दिया और किराया अधिकरण के आदेश को बहाल कर दिया जिससे मकान मालकिन द्वारा इस अदालत में अपील दाखिल यह विशेष अनुमति याचिका(SLP) को

उद्धृत है।

11. अतः लघु प्रश्न जो इस अपील में विचार करने के लिए यह उठता है कि क्या उच्च न्यायालय प्रत्यर्थी (किरायेदार) की रिट याचिका को अनुज्ञात करने में न्यायोचित था, जिसमे किराया अपीलीय न्यायाधिकरण के अपीलीय आदेश को अपास्त किया और किराया अधिकरण को सही ठहराया ।

12. डॉ. मनीष सिंघवी, अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता और श्री पुरविश जितेंद्र मलकान, प्रत्यर्थी की ओर से अधिवक्ता को सुना।

13. पक्षकारों के अधिवक्तागण को सुनने के बाद और मामले के अभिलेख के अवलोकन के बाद, हम अपील को अनुज्ञात करने के लिए इच्छुक हैं, और आक्षेपित आदेश को संशोधित करते है और मामले को पुनः गुण दोष के आधार पर नए सिरे से निर्णय करने के लिए किराया अपीलीय अधिकरण के पास भेजते है (144/2014)।

14. हमारी राय में, यह मामला किराया अपीलीय अधिकरण को वापस करने की आवश्यकता है क्योकि उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी की रिट याचिका को अनुज्ञात करते समय निष्कर्ष निकाला और तदनुसार यह धारित किया है कि किराया अपीलीय अधिकरण ने

अपीलार्थी की (मकान मालकिन) अपील को एक आकस्मिक दृष्टिकोण के साथ अनुज्ञात किया और वास्तविक जरुरत के अभिवाक पर स्पष्ट निर्णय लिखने में विफल रहा है, उच्च न्यायालय के आदेश का प्रभावी अंश निम्नानुसार है: –

> "उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए, मुझे किराया अधिकरण के आदेश को अपास्त करने के लिए, किराया अपीलीय अधिकरण के पास कोई कारण नहीं मिलता है । आक्षेपित आदेश के अवलोकन यह दर्शाता है कि किराया अपीलीय अधिकरण ने किराया अधिकरण के निर्णय को पलटने के लिए संयोगिक दृश्टिकोण अपनाया है और वो भी वास्तविक व्यक्तिगत जरूरत के मुद्दा को बिना ध्यान में रखे हुए । किराया अपीलीय अधिकरण से पहले इस मुद्दे के बारे में निर्णय लेने की अपेक्षा थी कि क्या प्रत्यर्थी को वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता है या नहीं। तदनुसार, किराया अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया जाता है"
>
> (जोर दिया)

15. यह अवधारित करने के बाद, उच्च न्यायालय के पास दो विकल्प थे: पहला, या तो मामले को किराया अपीलीय अधिकरण के पास गुण दोष के आधार पर कानून के मुताविक नए सिरे से निर्णय के लिए वापस करता, और दूसरा, मामले पर गुण दोष के आधार पर स्वयं निर्णय लेता।

16. चूकि उच्च न्यायालय ने संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने रिट क्षेत्राधिकार के तहत इस मामले की सुनवाई की, और तथ्यौं की विस्तृत जांच जैसा की अपीलीय

न्यायालय में होता है, करना संभव नहीं था। इस कारण से, हमारी राय में, उच्च न्यायालय को पहले विकल्प का सहारा लेना चाहिए था और कानून के अनुसार, गुण–दोष के आधार पर अपील पर निर्णय के लिए मामले को किराया अपीलीय अधिकरण को वापस भेज देना चाहिए था ।

17. अतः उच्च न्यायालय ने किसी भी विकल्प का सहारा नहीं लेने की त्रुटि की और मामले में उत्पन्न मुद्दे को गुणदोष के आधार पर निर्णय किए बिना, केवल किराया अधिकरण के आदेश को बहाल कर दिया।

18. उच्च न्यायालय के इस दृष्टिकोण से अपीलार्थी (मकान मालकिन) पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है क्योकि वास्तविक जरुरत के सवाल पर तथ्यात्मक निष्कर्ष न तो प्रथम अपीलीय न्यायालय और न ही उच्च न्यायालय के द्वारा दिया गया।

19. इस कारण से हम उच्च न्यायालय के निष्कर्ष को दृष्टिकोण और तरीका के संबंध में जिसके द्वारा किराया अपीलीय अधिकरण ने अपीलार्थी की अपील पर निर्णय दिया, बरकरार रखते हैं, लेकिन इस मामले को किराया अपीलीय अधिकरण के पास, गुणदोष के आधार पर कानून के अनुसार निर्णय देने के लिए वापस भेजने के लिए उचित और न्यायसंगत मानते हैं।

20. पूर्वोक्त चर्चा के मद्देनजर, अपील सफल होती है और अनुज्ञात की जाती है। आक्षेपित आदेश को, मामले को किराया अपीलीय अधिकरण के पास वापस भेजने और अपील को (संख्या 144/2014) (पूर्व संख्या 41/11) कानून और योग्यता के आधार पर नए सिरे से निर्णय लेने के हद तक, उपांतरित किया जाता है।

21. चूंकि मामला वास्तविक जरूरत और निष्कासन से सम्बंधित है, इसलिए किराया अपीलीय अधिकरण, इस अदालत और उच्च न्यायालय द्वारा की गई किसी भी टिप्पणियों से प्रभावित हुए बिना, कानून के अनुसार छह महीने के भीतर (एक बाहरी सीमा के रूप में) अपील पर निर्णय करेगा।

22. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, निस्तारित मानी जाएगी ।

.....
न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे,

.....
न्यायमूर्ति इंदु मल्होत्रा,

नई दिल्ली
29 अक्टूबर, 2018

खंडन (डिस्क्लेमर): स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सिमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक एवं कार्यालयीन प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा एवं निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ क्षेत्राधिकारिता करेगा।
