[2018] 3 एससीआर 446

श्रीमती सुदामा देवी एवं अन्य।

बनाम

विजय नाथ गुप्ता एवं एक अन्य

(सिविल अपील संख्या 5903 वर्ष 2012)

अप्रैल 17, 2018

[आर. के. अग्रवाल व अभय मनोहर सापरे, माननीय न्यायमूर्तिगण]

किराया नियंत्रण और बेदखली: उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972: धारा 20 (2) (ए), 20 (4) परंतुक - प्रतिवादी (अपीलकर्ता) के विरुद्ध वादी (प्रतिवादी) द्वारा किराए की बकाया राशि का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासन के लिए मुकदमा - विचारण न्यायालय द्वारा बेदखली डिक्री - पुनरीक्षण में, बेदखली डिक्री की पुष्टि किरायेदार को धारा 20 (4) के लाभ से इनकार- प्रतिवादी द्वारा रिट याचिका भी निरस्त कर दी गई - अपील पर, माना गया: न्यायालय के पास किरायेदार के विरुद्ध बेदखली के लिए डिक्री पारित करने का विवेकाधिकार है, यदि न्यायालय को लगता है कि किरायेदार ने किराया, उसके बकाया और नुकसान जमा करके धारा 20 (4) की आवश्यकताओं का अनुपालन सुनिश्चित किया है - धारा 20 (4) के परंतुक में कहा गया है कि धारा 20 (4) लागू नहीं होगी, यदि यह साबित हो जाता है कि किरायेदार या उसके परिवार का कोई सदस्य, या तो उसने खाली अवस्था में मकान बनाया है या अन्यथा अधिग्रहित किया है, या अधिग्रहण के बाद खाली कर दिया है, उसी शहर, नगर पालिका में कोई आवासीय भवन - परंतुक की भाषा सादा और सरल होने के कारण उसमें कोई अस्पष्टता नहीं छोड़ती है - इस प्रकार, तथ्यों पर, किरायेदार धारा 20 (4) का लाभ लेने का हकदार नहीं है क्योंकि उसका मामला इस तथ्य के आधार पर उप-धारा (4) के परंतुक के अंतर्गत आता है कि उसका बेटा, जो परिवार का सदस्य है, एक पुरुष वंशज होने के नाते उसने उसी शहर में अपना आवासीय घर बनाया है और वह इसके कब्जे में है - निष्कासन डिक्री के अनुसार, किरायेदार उक्त घर में स्थानांतरित हो सकता है - इस प्रकार, नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा तर्क और निष्कर्ष से सहमत हैं।

अपील को निरस्त करते हुए, न्यायालय ने

कहा: 1.1उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 20 (4) को पढ़ने से पता चलता है कि जब कोई मकान मालिक अपने किरायेदार के विरुद्ध मुकदमा योजित करता है और अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत निर्दिष्ट किराए के बकाया के आधार पर किरायेदार के परिसर से उसे बेदखल करने की मांग करता है, न्यायालय के पास किरायेदार के विरुद्ध बेदखली के लिए एक डिक्री पारित करने या उसे बेदखली डिक्री की कठोरता से राहत देने का विवेकाधिकार है, यदि न्यायालय को पता

चलता है कि किरायेदार ने किराया, उसके बकाया और नुकसान को ब्याज के साथ जमा करके अधिनियम की धारा 20 (4) की आवश्यकताओं का अनुपालन सुनिश्चित किया है। [पैरा 19, 20]

1.2 परंतुक में प्रावधान है कि अधिनियम की धारा 20 की उप-धारा (4) लागू नहीं होगी, यदि यह साबित हो जाता है कि किसी किरायेदार या उसके परिवार के किसी सदस्य ने उसी शहर, नगरपालिका, अधिसूचित क्षेत्र या टाउन क्षेत्र में किसी आवासीय भवन का निर्माण किया है या अन्यथा खाली कर दिया है, या अधिग्रहण के बाद खाली कर दिया है। परंतुक को आकर्षित करने के लिए, तीन तथ्यों को साबित करने की आवश्यकता है। सबसे पहले, किरायेदार या उसके परिवार के किसी भी सदस्य, जैसा कि धारा 3 (जी) के अंतर्गत निर्दिष्ट है, ने या तो किसी भी आवासीय भवन का निर्माण किया है या अन्यथा अधिग्रहण किया है; दूसरा, ऐसी आवासीय इमारत एक खाली स्थिति में है; और तीसरा, ऐसी खाली आवासीय इमारत उसी शहर, नगर पालिका, अधिसूचित क्षेत्र या टाउन एरिया में स्थित है जहां वादी किरायेदार का परिसर स्थित है। एक बार इन तीन तथ्यों के साबित हो जाने के बाद, यह प्रावधान किरायेदार के विरुद्ध लागू होगा, जो उसे अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत उसके विरुद्ध पारित निष्कासन के लिए डिक्री से बचने के लिए धारा 20 की उप-धारा (4) के लाभ का दावा करने से रोकता है।

1.3 इस तरह के परंतुक को लागू करने के पीछे मुख्य कारण यह है कि ऐसी परिस्थितियों में किरायेदार को कोई कठिनाई नहीं होगी, यदि उसे अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत किराए की बकाया राशि के आधार पर उसके विरुद्ध पारित निष्कासन डिक्री के अनुसार किरायेदार परिसर को खाली करने के लिए कहा जाता है क्योंकि उसने या उसके परिवार के किसी सदस्य ने घर बनाया है या इसे अधिग्रहित किया है और उसी शहर में स्थित इसका खाली कब्जा प्राप्त किया है। इसलिए, ऐसे किरायेदार परिवार के सदस्य के घर में स्थानांतरित हो सकते हैं। [पैरा 24]

1.4 इस तर्क में कोई दम नहीं है कि यह केवल तभी है जब किरायेदार के परिवार का कोई सदस्य किरायेदार के परिसर में किरायेदार के साथ रह रहा हो और यदि वह उसी शहर में किसी खाली आवासीय भवन का मालिक है, तो किरायेदार को धारा 20 की उप-धारा (4) के लाभ से वंचित किया जा सकता है, लेकिन अन्यथा नहीं। परंतुक की भाषा सादा और सरल होने के कारण इसमें कोई अस्पष्टता नहीं है, परंतुक के शब्दों को उस तरह से नहीं पढ़ा जा सकता है जिस तरह से अपीलकर्ता के अधिवक्ता चाहते हैं कि न्यायालय इसे पढ़े। यदि विधायिका का ऐसा इरादा था, तो परंतुक को तदनुसार लिखा गया होगा। हालांकि, यहां ऐसा नहीं है। [पैरा 26-27]

1.5 अवर न्यायालयों द्वारा दिए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमत हैं और यह माना जाता है कि किरायेदार, जिसे धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत निहित आधार पर बेदखली के लिए सही तरीके से डिक्री का सामना करना पड़ा है, धारा 20 की उप-धारा (4) का लाभ लेने का हकदार नहीं है क्योंकि उसका मामला इस तथ्य के आधार पर उप-धारा (4) के परंतुक के अंतर्गत आता है कि उसका बेटा, जो अधिनियम की धारा 3 (जी) (ii) के अंतर्गत निर्दिष्ट पुरुष

वंशज होने के नाते परिवार का सदस्य है, उसने उसी शहर में अपना आवासीय घर बनाया है और वह इसके कब्जे में है। इसलिए, किरायेदार उक्त घर में स्थानांतरित हो सकता है जब उसे उसके विरुद्ध पारित निष्कासन डिक्री के अनुसार खाली करने के लिए कहा जाता है। हालांकि, अपीलकर्ताओं को मुकदमा घर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते वे अब तक किराए का पूरा बकाया जमा कर दें। [पैरा 28-29]

सिविल विविध रिट याचिका संख्या 17758 वर्ष 1998 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 14.03.2011 से।

अपीलकर्ताओं के लिए नागेंद्र राय, सीनियर सलाहकार।, अनुपम मिश्रा, हरिकुमार वी, श्रद्धा चंद्र श्रीवास्तव, वीजे फ्रांसिस, अधिवक्तागण।

उत्तरदाताओं के लिए भुवन मिश्रा, दिव्यांशु श्रीवास्तव, जोगी स्कारिया, अधिवक्तागण।

न्यायालय का निर्णय माननीय न्यायमूर्ति अभय मनोहर सापरे द्वारा सुनाया गया था

1. यह अपील प्रतिवादी (किरायेदार) के विधिक प्रतिनिधियों द्वारा सिविल विविध रिट याचिका संख्या 17758 वर्ष 1998 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम निर्णय और आदेश के विरुद्ध योजित की गई है, जिसमें उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा योजित याचिका को निरस्त कर दिया और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश-XI द्वारा पारित दिनांक 22.04.1998 के आदेश को बरकरार रखा। गोरखपुर में 1997 के सिविल पुनरीक्षण संख्या 15 में उन्होंने प्रतिवादी द्वारा योजित पुनरीक्षण को निरस्त कर दिया और 1986 के लघु कारण वाद संख्या 42 में लघु कारण न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 02.08.1997 के आदेश की पुष्टि की।

2. अपील में शामिल मुद्दे का मूल्यांकन करने के लिए, कुछ प्रासंगिक तथ्यों का उल्लेख करने की आवश्यकता है।

3. अपीलकर्ता मूल प्रतिवादी चंद्रभान सिंह के विधिक प्रतिनिधि हैं जिनकी दीवानी मुकदमे के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई थी, जबकि प्रतिवादी वादी के प्रबंधक पारसनाथ गुप्ता के विधिक प्रतिनिधि हैं- श्री रामचंदर जी, वादग्रस्त घर के मालिक।

4. वादी ने मुकदमा घर का मकान मालिक होने का दावा करते हुए अपने प्रबंधक के माध्यम से प्रतिवादी-चंद्रभान सिंह के विरुद्ध योजित किया। वादी ने अन्य बातों के साथ-साथ आरोप लगाया कि चंद्रभान सिंह वादग्रस्त घर में रहने वाला उनका मासिक किरायेदार था। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी हमेशा से किराए के बकाया में है क्योंकि वह वादी को जनवरी 1977 से मासिक किराए का भुगतान करने में विफल रहा है।

5. आगे यह आरोप लगाया गया कि प्रतिवादी ने वादी को 656.25 रुपये की राशि का भुगतान किया, जिसे वादी ने मई 1980 तक बकाया राशि के हिस्से के सापेक्ष समायोजित किया। यह आरोप लगाया गया था कि समायोजन किए जाने के बावजूद, बकाया राशि अभी भी गैर-भुगतानित बना हुआ है और मासिक किराए के भुगतान में चूक जारी है और इसलिए वादी

द्वारा प्रतिवादी को बेदखली और किराए की बकाया राशि की मांग के लिए नोटिस दिया गया था, जिसके बाद प्रतिवादी को वादग्रस्त घर से बेदखल करने और प्रतिवादी के विरुद्ध किराए के बकाया के लिए एक डिक्री का दावा करते हुए सिविल मुकदमा योजित किया गया था। वादी ने उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत निर्दिष्ट किराए की बकाया राशि का भुगतान न करने के आधार पर प्रतिवादी को मुकदमा घर से बेदखल करने के लिए डिक्री की मांग की।

6. प्रतिवादी ने वाद पत्र में दिए गए कथनों से इनकार किया और मुद्दों में शामिल हो गया। प्रतिवादी द्वारा उठाए गए आधारों में से एक यह था कि अधिनियम के प्रावधान वाद घर पर लागू नहीं होते हैं क्योंकि सूट हाउस चैरिटेबल ट्रस्ट की संपत्ति है।

7. विवाद्यक तैयार किए गए थे, पक्षकारों ने अपने साक्ष्य प्रस्तुत किए। विचारण न्यायालय ने दिनांक 02.08.1997 के अपने निर्णय/आदेश द्वारा बेदखली और किराए की बकाया राशि के लिए डिक्री पारित की। यह माना गया कि मुकदमा सुनवाई योग्य है, कि अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं, कि प्रतिवादी मासिक किराए और उसके बकाया के भुगतान में एक चूककर्ता था, और यह कि अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत प्रतिवादी के विरुद्ध वादग्रस्त घर से निष्कासन के लिए आधार बनाया गया है। तदनुसार, वादग्रस्त घर से प्रतिवादी के निष्कासन का डिक्री पारित किया गया था।

8. प्रतिवादी ने व्यथित महसूस किया और गोरखपुर के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष एक सिविल पुनरीक्षण योजित किया। दिनांक 22.04.1998 के आदेश द्वारा, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने पुनरीक्षण को निरस्त कर दिया और विचारण न्यायालय के फैसले और डिक्री की पुष्टि की।

9. यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि मामले में पक्षकारों द्वारा एक प्रश्न भी उठाया गया था, अर्थात्, क्या धारा 20 (4) के अंतर्गत कोई मामला इसके परंतुक के साथ पक्षकारों द्वारा बनाया गया था या नहीं?

10. वादी (मकान मालिक) का यह मामला था कि प्रतिवादी अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत उसके विरुद्ध पारित निष्कासन की डिक्री से बचने के लिए अधिनियम की धारा 20 (4) का कोई लाभ लेने का हकदार नहीं है क्योंकि उसका बेटा, जो किरायेदार के परिवार का सदस्य है, जैसा कि अधिनियम की धारा 3 (जी) के अंतर्गत परिभाषित किया गया है, उसने उसी शहर में अपना घर बनाया है और इसलिए प्रतिवादी का मामला अधिनियम की धारा 20 (4) के परंतुक के अंतर्गत आएगा जो धारा 20 (4) को किरायेदार पर लागू नहीं करेगा। प्रतिवादी ने तथ्यों पर इस विवाद का विरोध करते हुए कहा कि उसका बेटा उससे अलग रहता है और इसलिए प्रावधान लागू नहीं होगा। वादी की तर्क को पुनरीक्षण न्यायालय (एडीजे) द्वारा बरकरार रखा गया था और तदनुसार प्रतिवादी के विरुद्ध अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत पारित निष्कासन डिक्री की पुष्टि प्रतिवादी को अधिनियम की धारा 20 (4) के लाभ से वंचित करके की गई थी।

11. प्रतिवादी ने व्यथित महसूस किया और उच्च न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत रिट याचिका योजित की। आक्षेपित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को निरस्त कर दिया और पुनरीक्षण न्यायालय (एडीजे) के आदेश को बरकरार रखा और विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के सभी निष्कर्षों की भी पुष्टि की, जिससे प्रतिवादी (किरायेदार) द्वारा इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से अपील योजित की गई।

12. अपीलकर्ताओं के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नागेंद्र राय और प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता श्री भुवन मिश्रा को सुना।

13. अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश की वैधता और शुद्धता पर सवाल उठाते हुए केवल एक बिंदु पर तर्क दिया।

14. विद्वान अधिवक्ता ने अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) और 20 (4) का उल्लेख करते हुए प्रस्तुत किया कि अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत पारित निष्कासन डिक्री हमेशा अधिनियम की धारा 20 (4) का अनुपालन सुनिश्चित करने के अधीन है। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादी / किरायेदार यह साबित करने में सक्षम था कि वह अधिनियम की धारा 20 (4) के लाभ का दावा करने का हकदार है, जबकि वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि प्रतिवादी का मामला धारा 20 (4) के परंतुक के अंतर्गत आता है ताकि प्रतिवादी को धारा 20 की उप-धारा (4) का लाभ लेने से वंचित किया जा सके और अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत उसके विरुद्ध पारित निष्कासन की डिक्री से बचा जा सके।

15. विद्वान अधिवक्ता ने आगे आग्रह किया कि चूंकि प्रतिवादी /किरायेदार ने अपने घर का निर्माण नहीं किया, हालांकि उसके बेटे ने उसी शहर में घर का निर्माण किया, लेकिन चूंकि उसका बेटा उससे अलग रह रहा था, इसलिए अधिनियम की धारा 20 (4) के परंतुक इस मामले में लागू नहीं होता। यह उनका निवेदन था कि प्रतिवादी अधिनियम की धारा 20 (4) के लाभ का दावा करने का हकदार था और अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत उसके विरुद्ध पारित निष्कासन डिक्री को रद्द कर दिया जाना चाहिए।

16. जवाब में, प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया और तर्क दिया कि यह किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है।

17. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने और मामले की पत्रवाली के अवलोकन के बाद, हमें अपील में कोई दम नहीं मिला।

18. अधिनियम की धारा 3 (जी), धारा 20 (2) (ए) और धारा 20 (4) जो इस मामले के लिए प्रासंगिक हैं, निम्नानुसार हैं:

"धारा 3 (जी)

“किसी इमारत के मकान मालिक या किरायेदार के संबंध में "परिवार" का अर्थ है, उसका-

(i) पति या पत्नी;

(ii) पुरुष वंशज

(iii) ऐसे माता-पिता, दादा-दादी और कोई अविवाहित या विधवा या तलाकशुदा या न्यायिक रूप से अलग रह रही बेटी या किसी पुरुष वंशज की बेटी, जो सामान्य रूप से उसके साथ रह रही हो, और इसमें मकान मालिक के संबंध में, कोई महिला शामिल है जिसे उस भवन में निवास का विधिक अधिकार है।

<u>धारा 20 (2) (ए)</u>

(1) **यह कि किरायेदार कम से कम चार महीने के लिए किराए के बकाया में है, और मांग की सूचना के एक महीने के भीतर मकान मालिक को भुगतान करने में विफल रहा है:**

परन्तु किसी किरायेदार के संबंध में जो संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य है और जिसके पक्ष में भारतीय सैनिक (मुकदमेबाजी) अधिनियम, 1925 (1925 का अधिनियम संख्या IV) के अंतर्गत विहित प्राधिकारी ने एक प्रमाण पत्र जारी किया है कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के अर्थ के भीतर विशेष शर्तों के अंतर्गत सेवा कर रहा है या जहां सेवा करते हुए शत्रु की कार्रवाई से उसकी मृत्यु हो गई है, फिर उसके उत्तराधिकारियों के संबंध में, इस खंड में "चार महीने" शब्दों को "एक वर्ष" शब्दों द्वारा प्रतिस्थापित माना जाएगा।

<u>धारा 20 (4)</u>

उपधारा (2) के खंड (क) में उल्लिखित आधार पर बेदखली के लिए किसी वाद में, यदि वाद की पहली सुनवाई में किरायेदार बिना शर्त मकान मालिक को किराया या निविदा देता है या उससे देय भवन के उपयोग और कब्जे के लिए किराए और क्षति की पूरी राशि (उपयोग और व्यवसाय के लिए ऐसे नुकसान की गणना किराए के समान दर पर की जा रही है) के साथ-साथ ब्याज की दर से करता है। धारा 30 की उप-धारा (1) के अंतर्गत किरायेदार द्वारा पहले से जमा की गई किसी भी राशि में से कटौती करने के बाद, न्यायालय उस आधार पर बेदखली के लिए डिक्री पारित करने के बदले में, किरायेदार को उस आधार पर बेदखली के लिए उसके दायित्व से मुक्त करने का आदेश पारित कर सकता है:

परन्तु इस उपधारा में कुछ भी ऐसे किरायेदार के संबंध में लागू नहीं होगा, जिसने या जिसके परिवार के किसी सदस्य ने उसी शहर, नगरपालिका, अधिसूचित क्षेत्र या नगर क्षेत्र में किसी आवासीय भवन का निर्माण किया है या अन्यथा खाली कर दिया है, या अधिग्रहण के बाद खाली हो गया हैं।"

19. अधिनियम की धारा 20 (4) को पढ़ने से पता चलता है कि जब कोई मकान मालिक अपने किरायेदार के विरुद्ध मुकदमा योजित करता है और अधिनियम की धारा 20 (2)

(ए) के अंतर्गत निर्दिष्ट किराए के बकाया के आधार पर किरायेदार के परिसर से उसे बेदखल करने की मांग करता है, तो न्यायालय के पास किरायेदार के विरुद्ध बेदखली के लिए डिक्री पारित करने का विवेकाधिकार है। यदि न्यायालय पाता है कि किरायेदार ने किराया, उसके बकाया और नुकसान को ब्याज के साथ जमा करके अधिनियम की धारा 20 (4) की आवश्यकताओं का अनुपालन सुनिश्चित किया है।

20. दूसरे शब्दों में, यदि न्यायालय पाता है कि किरायेदार ने अधिनियम की धारा 20 (2) के अंतर्गत किराए की बकाया राशि के आधार पर अपने मकान मालिक द्वारा योजित मुकदमे की पहली सुनवाई में अधिनियम की धारा 20 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया है, तो यह न्यायालय का विवेकाधिकार है कि वह या तो किरायेदार के विरुद्ध बेदखली के लिए डिक्री पारित करे या उसे निष्कासन डिक्री की कठोरता से राहत दे।

21. हालांकि, परंतुक में प्रावधान है कि अधिनियम की धारा 20 की उप-धारा (4) लागू नहीं होगी, यदि यह साबित हो जाता है कि किसी किरायेदार या उसके परिवार के किसी सदस्य ने खाली अवस्था में उसी शहर, नगर पालिका में कोई आवासीय भवन, अधिसूचित क्षेत्र या नगर क्षेत्र में घर बनाया है या अन्यथा अधिग्रहण किया है, या अधिग्रहण के बाद खाली हो गया है।

22. हमारी राय में, परंतुक को आकर्षित करने के लिए, तीन तथ्यों को साबित करने की आवश्यकता है। सबसे पहले, किरायेदार या उसके परिवार के किसी भी सदस्य, जैसा कि धारा 3 (जी) के अंतर्गत निर्दिष्ट है, ने या तो किसी भी आवासीय भवन का निर्माण किया है या अन्यथा अधिग्रहण किया है; दूसरा, ऐसी आवासीय इमारत एक खाली स्थिति में है; और तीसरा, ऐसी खाली आवासीय इमारत उसी शहर, नगर पालिका, अधिसूचित क्षेत्र या टाउन एरिया में स्थित है जहां किरायेदार का वादग्रस्त परिसर स्थित है।

23. एक बार इन तीन तथ्यों के साबित हो जाने के बाद, प्रावधान किरायेदार के विरुद्ध लागू होगा जो उसे धारा 20 की उप-धारा (4) के लाभ का दावा करने के लिए बाध्य करता है ताकि अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत उसके विरुद्ध पारित निष्कासन के लिए डिक्री से बचा जा सके।

24. इस तरह के परंतुक को लागू करने के पीछे मुख्य कारण यह है कि ऐसी परिस्थितियों में किरायेदार को कोई कठिनाई नहीं होगी, यदि उसे अधिनियम की धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत किराए की बकाया राशि के आधार पर उसके विरुद्ध पारित निष्कासन डिक्री के अनुसार किरायेदार परिसर को खाली करने के लिए कहा जाता है क्योंकि उसने या उसके परिवार के किसी सदस्य ने घर बनाया है या इसे अधिग्रहित किया है और उसी शहर में स्थित इसका खाली कब्जा प्राप्त किया है। इसलिए, ऐसे किरायेदार परिवार के सदस्य के घर में स्थानांतरित हो सकते हैं।

25. प्रतिवादी (किरायेदार) के विद्वान अधिवक्ता की तर्क यह थी कि ऐसे मामलों में जहां किरायेदार का बेटा अपने घर में अपने पिता (किरायेदार) से अलग रह रहा है, तो ऐसे

किरायेदार को धारा 20 की उप-धारा (4) की आवश्यकताओं का अनुपालन करने के बाद बेदखली डिक्री का सामना नहीं करना पड़ सकता है।

26. दूसरे शब्दों में, निवेदन यह था कि यह केवल तभी होता है जब किरायेदार के परिवार का कोई सदस्य किरायेदार के परिसर में किरायेदार के साथ रह रहा हो और यदि वह उसी शहर में किसी खाली आवासीय भवन का मालिक हो, तो किरायेदार सुप्रीम न्यायालय की रिपोर्ट [2018] 3 एससीआर को धारा 20 की उप-धारा (4) के लाभ से वंचित किया जा सकता है, लेकिन अन्यथा नहीं। हमें इस तर्क में कोई बल दृष्टिगत नहीं होता।

27. हमारे विचार में, परंतुक की भाषा सरल और सरल होने के कारण इसमें कोई अस्पष्टता नहीं है, हम परंतुक के शब्दों को नहीं पढ़ सकते हैं, जिस तरह से अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता चाहते हैं कि हम उसकी प्रस्तुति को स्वीकार करने के लिए उसमें पढ़ें। हमारे विचार में, यदि विधायिका का ऐसा इरादा था, तो परंतुक को तदनुसार लिखा गया होता। हालांकि, यहां ऐसा नहीं है।

28. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हम अवर न्यायालयों द्वारा दिए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमत हैं और तदनुसार मानते हैं कि किरायेदार, जिसे धारा 20 (2) (ए) के अंतर्गत निहित आधार पर बेदखली के लिए सही तरीके से डिक्री का सामना करना पड़ा है, धारा 20 की उप-धारा (4) का लाभ लेने का हकदार नहीं है क्योंकि उसका मामला इस तथ्य के आधार पर उप-धारा (4) के परंतुक के अंतर्गत आता है कि उसका बेटा, जो अधिनियम की धारा 3 (जी) (ii) के अंतर्गत निर्दिष्ट पुरुष वंशज होने के नाते परिवार का सदस्य है, उसने उसी शहर में अपना आवासीय घर बनाया है और वह इसके कब्जे में है। इसलिए, किरायेदार उक्त घर में स्थानांतरित हो सकता है जब उसे उसके विरुद्ध पारित निष्कासन डिक्री के अनुसार खाली करने के लिए कहा जाता है।

29. इस प्रकार अपील विफल हो जाती है और तदनुसार निरस्त कर दी जाती है। हालांकि, अपीलकर्ताओं को वादग्रस्त घर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते वे अब तक किराए की पूरी बकाया राशि जमा करें, यदि उन्होंने अब तक प्रतिवादियों को जमा या भुगतान नहीं किया है और अवर न्यायालय में आदेश की तिथि से दो सप्ताह के भीतर उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान के रूप में तीन महीने का किराया जमा करना होगा। जमा करने और अपीलकर्ताओं द्वारा तीन महीने के भीतर मुकदमा परिसर को खाली करने के लिए दो सप्ताह के भीतर इस न्यायालय में एक शपथपत्र प्रस्तुत करने में विफलता प्रतिवादियों को दो सप्ताह की समाप्ति पर डिक्री को तुरंत निष्पादित करने का अधिकार देगी।

अपील निरस्त।

अनुवादकर्ता
मणि यज्ञेश त्रिपाठी
अधिवक्ता,
इलाहाबाद उच्च न्यायालय