[2019] 3 एस.सी.आर. 684

दीपक टंडन एवं अन्य

बनाम

राजेश कुमार गुप्ता

(सिविल अपील संख्या 1537–1538 सन् 2019) फरवरी 07, 2019

[अभय मनोहर सप्रे और दिनेश माहेश्वरी, जे.जे.]

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972: धारा 21(1)(ए) – के तहत आवेदन – किरायेदार परिसर को बेदखल करने की मांग – वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए सद्भावी आवश्यकता के आधार पर – सक्षम प्राधिकारी के साथ–साथ अपीलीय न्यायालय ने समवर्ती निष्कर्ष देते हुए कहा कि किरायेदार बेदखल करने के लिए उत्तरदायी था । – संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका – उच्च न्यायालय ने माना कि वाणिज्यिक आवश्यकता के लिए बेदखली का आवेदन धारा 21 के प्रावधान के आधार पर चलने योग्य नहीं था, क्योंकि विचाराधीन परिसर अनिवार्य रूप से आवासीय उद्देश्य के लिए था – आदेश का पुनरिक्षण खारिज – अपील पर, योजित: पोषणीयता की दलील न तो अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष उठायी गयी और न ही विहित प्राधिकारी के समक्ष उठायी गयी थी – अभिवचनो मे ऐसी दलील या तर्क की अनुपस्थिति, पहली बार तीसरे न्यायालय के समक्ष नहीं उठाई जा सकती है – किरायेदारी की प्रकृति (चाहे वाणिज्यिक या आवासीय) कानून का शुद्ध प्रश्न नहीं है, बल्कि तथ्य का प्रश्न है और इसलिए इस तरह के प्रश्न को पहले दलील देना और फिर साबित करना आवश्यक था ।– यदि किरायेदारी समग्र उद्देश्य के लिए है, तो मकान मालिक को अपनी आवासीय आवश्यकता या वाणिज्यिक आवश्यकता के लिए बेदखल करने का अधिकार है – उच्च न्यायालय ने तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों – किराया नियंत्रण और बेदखली – में हस्तक्षेप करके अपने अधिकार– क्षेत्र का अतिक्रमण किया ।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए, अभिनिर्धारित किया :–

1. उच्च न्यायालय ने नीचे के दो न्यायालयो के समवर्ती निष्कर्षों को रद्द करने में क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की और इस प्रकार उत्तर प्रदेश शहरी भवन की धारा 21(1)(ए) के तहत प्रतिवादी की याचिका अपील की अनुमति देने और अपीलकर्तागण के आवेदन को खारिज करने में गलती की, जो कि पोषणीय नहीं है । [पैरा 17][688–जी]

2. यदि पक्षकारो द्वारा अभिवचनो में दलील नहीं ली गई है और ऐसी दलील पर कोई मुद्दा नहीं है, इसलिए, विचारण न्यायालय या प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा द्वारा इस पर कोई मत अभिव्यक्त नही किया गया और किसी भी तरह से कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया था, तब ऐसी याचिका, किसी तथ्यात्मक आधार व खोज के अभाव मे, को किसी पक्षकार द्वारा पहली बार तीसरे न्यायालय में उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, चाहे वह अपील, पुनरीक्षण या याचिका में हो, जैसा भी मामला हो । ऐसा तब और होता है जब ऐसी याचिका तथ्यात्मक दलीलो पर आधारित होती है और साबित करने के लिए सबूत की आवश्यकता होती है, यानी, यह कानून और तथ्य का एक मिश्रित प्रश्न है और शुद्ध क्षेत्राधिकार संबंधी कानूनी मुद्दा नहीं है जिसमें जांच के लिए किसी तथ्य की आवश्यकता नहीं है । [पैरा 21 और 22] [689–सी–डी]

3. प्रतिवादी–किरायेदार ने विहित प्राधिकारी के समक्ष अपने प्रतिवाद– पत्र में अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत अपीलकर्ताओं के आवेदन की पोषणीयता की दलील नहीं उठाई थी । चूंकि प्रतिवादी पोषणीयता की दलील उठाने में विफल रहा, इसलिए विहित प्राधिकारी ने इस प्रश्न पर, सही करते हुए, किसी भी तरह से इस प्रश्न को निस्तारित नही किया । प्रतिवादी ने अपनी अपील में प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष पोषणीयता की दलील भी नहीं उठाई और इसलिए, इस प्रश्न पर किसी भी तरह से निर्णय न देकर प्रथम अपीलीय न्यायालय भी सही था । [पैरा 18,19 और 20][689–ए–सी]

4. यह सवाल कि क्या किरायेदारी केवल आवासीय उद्देश्य के लिए है या वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए या समग्र उद्देश्य के लिए, यानी आवासीय और वाणिज्यिक दोनो उद्देश्यो के लिए, कानून का शुद्ध प्रश्न नहीं है, बल्कि तथ्य का प्रश्न है, इसलिए, इस प्रश्न को पहले प्रस्तुत करना और फिर साक्ष्य जोड़कर सिद्ध करना आवश्यक है । इसलिए, इस तरह के प्रश्न का निर्णय उच्च न्यायालय द्वारा अपने याचिका क्षेत्राधिकार में मुकदमेबाजी के तीसरे दौर में पहली बार केवल दलीलो के कुछ हिस्सो का हवाला देकर नहीं किया जा सकता था । [पैरा 23 और 24][689–ई–एफ]

5. यदि किरायेदारी समग्र उद्देश्य के लिए है क्योंकि किरायेदार परिसर का कुछ हिस्सा निवास के लिए और कुछ हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा था, यानी आवासीय और वाणिज्यिक, तो मकान मालिक को किरायेदार के परिसर से बेदखली की मांग करने का अधिकार होगा, उसकी आवासीय आवश्यकता या व्यावसायिक आवश्यकता, जैसा भी मामला हो । [पैरा 25][689–जी]

6. उच्च न्यायालय ने नीचे दिए गए दो न्यायालयो के तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने में अपने अधिकार क्षेत्र का अतिक्रमण किया गया, जबकि सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2019] 3 एस.सी.आर. नीचे दिए गए दो न्यायालयो के समवर्ती निष्कर्षों की वैधता और शुद्धता की जांच किए बिना आवेदन की पोषणीयता के नए आधार पर पूरी तरह से याचिका अपील की अनुमति दी गयी । उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि नीचे दिए गए दो न्यायालयो के तथ्यो के समवर्ती निष्कर्ष याचिका न्यायालय पर बाध्यकारी थे क्योंकि ये निष्कर्ष साक्ष्य की सराहना पर आधारित थे और इसलिए, याचिका क्षेत्राधिकार में किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं थी । [पैरा 26 और 27][689–एच; 690–ए–बी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या 32311 सन् 2014 व पुनरिक्षण आवेदन संख्या 275082 सन् 2016 मे पारित आदेश व निर्णय दिनाँकित 24.03.2017 ।

अपीलकार्ताओ के अधिवक्तागण अवि टंडन, सुश्री दीप्ति टंडन, अनीश अग्रवाल, उमर वज़ीरी, सुश्री मेघना टंडन, टी. महिपाल ।

रेस्पोडेंट्स/प्रत्यार्थीगण के अधिवक्तागण नितिन भारद्वाज, बैज नाथ पटेल ।

श्री अभय मनोहर सप्रे जे. द्वारा न्यायालय का निर्णय सुनाया गया :–

1. अनुमति प्रदान की गयी ।

2. उच्च न्यायालय द्वारा याचिका अपील संख्या 32311 सन् 2014 मे पारित आदेश दिनाँकित 03.08.2016 व सिविल प्रकीर्ण पुनर्विचार प्रार्थना पत्र संख्या 275082 सन् 2016 मे पारित आदेश दिनाँकित 24.03.2017 एवं याचिका अपील संख्या 32311 सन् 2014 में पारित आदेश दिनाँकित 24.03.2017 के खिलाफ ये अपीले दायर की गयी है ।

3. इन अपीलो में शामिल संक्षिप्त विवाद का मूल्यांकन करने के लिए यहां नीचे कुछ प्रासंगिक तथ्यो का उल्लेख करना आवश्यक है ।

4. विहित प्राधिकारी, इलाहाबाद के समक्ष शहरी भवन (किराए पर देने, किराये और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (इसके बाद 'अधिनियम, 1972' के रूप में संदर्भित), की धारा 21(1)(ए) के तहत यहां अपीलकर्तागण, प्रार्थीगण है और प्रत्यार्थीगण विपक्षी पक्षकार है ।

5. अपीलकर्तागण मकान नंबर 18/15, हेस्टिंग्स रोड (1/5 न्याय मार्ग), टंडन क्वार्टर, इलाहाबाद (इसके बाद "वादग्रस्त भवन" के रूप में संदर्भित) के मालिक और भवन स्वामी है । उन्होंने वादग्रस्त भवन को प्रतिवादी को अपने किरायेदार के रूप में मासिक किराए पर दे दिया है ।

दीपक टंडन बनाम राजेश कुमार गुप्ता

[अभय मनोहर सप्रे, जे.]

6. अपीलकर्तागण ने प्रतिवादी (किरायेदार) के खिलाफ अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत विहित प्राधिकारी के समक्ष एक आवेदन (पीए नंबर 20/2011) दायर किया और वादग्रस्त भवन से बेदखली की मांग की । अपीलकर्तागण की वादग्रस्त भवन में अपने व्यवसाय संचालन को जारी रखने की सद्भावी आवश्यकता के आधार पर निष्कासन की मांग की गई थी । अपीलकर्तागण ने अन्य बातो के साथ–साथ आरोप लगाया कि वर्तमान में वे एक किराए के परिसर में अपना व्यवसाय संचालन कर रहे है, जो वादग्रस्त भवन से मुश्किल से 50–60 मीटर है । अपीलकर्तागण ने आरोप लगाया कि उनके पास शहर में अपना कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं है, जहां वे अपना व्यवसाय कर सकें और इसलिए इस आवेदन में उनकी व्यक्तिगत सद्भावी आवश्यकता के लिए वादग्रस्त भवन को अवमुक्त करने की मांग की गई है ।

7. प्रतिवादी ने अपना उत्तर दाखिल किया । हालाँकि, प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि अपीलकर्तागण उनके द्वारा बताए गए स्थान पर अपना व्यावसायिक संचालन कर रहे है, लेकिन उनके अनुसार, वे उक्त स्थान के उपयोग और कब्जे के लिए उसके मालिको को कोई किराया नहीं दे रहे थे क्योंकि उक्त मकान के मालिक उनके साथ रिश्तेदारी में थे । प्रतिवादी ने तब बताया कि अपीलकर्तागण की शहर में अपनी एक दुकान भी है, जो अभी भी खाली पड़ी है और इसलिए, अपीलकर्तागण उक्त दुकान का उपयोग करके अपनी जरूरत पूरी कर सकते है ।

8. विहित प्राधिकारी ने आदेश दिनांकित 10.01.2013 द्वारा आवेदन की अनुमति दी । यह माना गया कि वादग्रस्त भवन के संबंध में पक्षकारो के बीच भवन–स्वामी व किरायेदार का रिश्ता मौजूद है ; अपीलकर्तागण की अपने व्यवसाय संचालन को जारी रखने की आवश्यकता प्रामाणिक है ; और अपीलकर्तागण को वादग्रस्त भवन में अपना व्यवसाय चलाने के लिए वादग्रस्त भवन की आवश्यकता होती है । यह भी माना गया कि प्रतिवादी द्वारा वह स्थान बताया गया जहां अपीलकर्तागण अपना व्यवसाय का संचालन कर सकते थे, पर्याप्त नहीं था और इसलिए, प्रतिवादी को वादग्रस्त भवन से बेदखल किया जाना चाहिए ताकि अपीलकर्तागण वादग्रस्त भवन में अपना व्यवसाय संचालन कर सकें ।

9. प्रतिवादी ने उक्त आदेश से व्यथित महसूस किया और जिला न्यायाधीश, इलाहाबाद के समक्ष अपील (किराया नियंत्रण अपील संख्या 52/2013) दायर की । आदेश दिनांकित 30.05.2014 द्वारा जिला न्यायाधीश ने अपील खारिज कर दी और विहित प्राधिकारी के आदेश की पुष्टि की ।

10. प्रतिवादी ने उक्त आदेश से व्यथित महसूस किया और भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत मामले को उच्च न्यायालय में ले गया । आक्षेपित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने याचिका अपील की अनुमति

दी और अपीलीय न्यायालय और निर्धारित सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2019] 3 एस.सी.आर. के आदेशो को रद्द कर दिया । प्राधिकरण ने अधिनियम, 1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत दायर अपीलकर्तागण के आवेदन को खारिज कर दिया ।

11. उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से इस आधार पर याचिका अपील की अनुमति दी कि अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत अपीलकर्तागण द्वारा दायर आवेदन सुनवाई योग्य नहीं था । उच्च न्यायालय ने माना कि पक्षो की दलीलो से संकेत मिलता है कि प्रश्नगत् किरायेदारी अनिवार्य रूप से आवासीय उद्देश्य के लिए थी क्योंकि चार कमरो में से, प्रतिवादी तीन कमरो को निवास के लिए और एक कमरे को दुकान के लिए उपयोग कर रहा था, जबकि अपीलकर्तागण ने अपने वाणिज्यिक आवश्यकता के लिए प्रतिवादी से बेदखली की मांग की थी जिसकी आवश्यकता, उच्च न्यायालय के अनुसार, अधिनियम, 1972 की धारा 21 के प्रावधानो के आधार पर स्वीकार्य नहीं थी । इसलिए, उच्च न्यायालय ने नीचे दिए गए दो न्यायालयो के निष्कर्षों की योग्यता के आधार पर जांच नहीं की, जिनका उत्तर अपीलकर्तागण के पक्ष में दिया गया था ।

12. उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलकर्तागण ने उच्च न्यायालय के समक्ष पुनर्विचार आवेदन दायर किया, जिसे भी खारिज कर दिया गया ।

13. अपीलकर्तागण (आवेदकगण–भवनस्वामी) ने अपील और पुनर्विचार आवेदन में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशो से व्यथित महसूस किया है और इन अपीलो को इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से दायर किया है ।

14. इन अपीलो के विचारण के लिये, इसलिये संक्षिप्त प्रश्न यह उत्पन्न होता है कि, क्या एकल न्यायाधीश द्वारा प्रतिवादी की याचिका अपील की अनुमति देना उचित था और इसलिए, अधिनियम 1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत दायर अपीलकार्तागण के आवेदन को खारिज करना उचित था, जो पोषणीय नही था ।

15. अपीलकर्तागण के लिए विद्वान अधिवक्ता श्री अवि टंडन और प्रतिवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता श्री नितिन भारद्वाज को सुना ।

16. पक्षकारो के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने और मामले के अभिलेखो को गहनता से अध्ययन करने के बाद, हम अपील की अनुमति देने, आक्षेपित आदेश को रद्द करने और विहित प्राधिकारी और अपीलीय न्यायालय (जिला न्यायाधीश) के आदेशो को बहाल करने के लिए बाध्य है ।

17. हमारी सुविचारित राय में, उच्च न्यायालय ने नीचे के दो न्यायालयो के समवर्ती निष्कर्षों को रद्द करने में क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की और इस तरह प्रतिवादी की याचिका को अनुमति देने में गलती की । अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत अपील करने और अपीलकर्तागण का आवेदन को खारिज करने योग्य नहीं है । ऐसा हम निम्नलिखित कारणो से कहते है ।

18. सबसे पहले, यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी (विपरीत पक्ष) ने अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) के तहत विहित प्राधिकारी के समक्ष अपने लिखित बयान में, आवेदन की पोषणीयता की दलील नहीं उठाई थी ।

दीपक टंडन बनाम राजेश कुमार गुप्ता

[अभय मनोहर सप्रे, जे.]

19. दूसरा, चूंकि प्रतिवादी पोषणीयता की दलील उठाने में विफल रहा, इसलिए विहित प्राधिकारी ने इस प्रश्न पर किसी भी तरह से इस प्रश्न को निर्णीत नही किया ।

20. तीसरा, प्रतिवादी ने फिर से अपनी अपील में प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष पोषणीयता की दलील नहीं उठाई

और इसलिए, प्रथम अपीलीय न्यायालय भी इस प्रश्न पर किसी भी तरह से निर्णय न करने में सही था ।

21. चौथा, यह एक स्थापित कानून है कि यदि पक्षकारो द्वारा दायर याचिका के अभिवचनो मे ऐसी कोई दलील पेश नही की गयी और ऐसी याचिका मे ऐसा कोई तर्क प्रस्तुत नही किया गया जिस कारण विचारण न्यायालय या प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा किसी भी तरह से कोई निर्णय पारित नहीं किया गया है, तब ऐसे किसी भी तथ्यात्मक आधार और निष्कर्ष के अभाव में, किसी भी पक्ष द्वारा पहली बार तीसरे न्यायालय में, चाहे अपील, पुनरीक्षण या याचिका में, जैसा भी मामला हो, ऐसी दलील उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है ।

22. पांचवां, यह तब और अधिक होता है जब ऐसी याचिका तथ्यात्मक दलीलो पर आधारित होती है और साबित करने के लिए साक्ष्य की आवश्यकता होती है, यानी, यह कानून और तथ्य का एक मिश्रित प्रश्न है और शुद्ध क्षेत्राधिकार वाला कानूनी मुद्दा नहीं है जिसमें जांच के लिए किसी तथ्य की आवश्यकता नहीं है ।

23. छठा, यह सवाल कि क्या किरायेदारी केवल आवासीय उद्देश्य के लिए है या वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए या समग्र उद्देश्य के लिए, यानी आवासीय और वाणिज्यिक दोनो उद्देश्यो के लिए, कानून का शुद्ध प्रश्न नहीं है, बल्कि तथ्य का प्रश्न है, इसलिए, इस प्रश्न को पहले प्रस्तुत करना और फिर साक्ष्य जोड़कर सिद्ध करना आवश्यक है ।

24. इसी कारण से, इस तरह के प्रश्न का निर्णय उच्च न्यायालय द्वारा अपने याचिका क्षेत्राधिकार में मुकदमेबाजी के तीसरे दौर में पहली बार केवल दलीलो के कुछ भागो का हवाला देकर नहीं किया जा सकता था ।

25. किसी भी मामले में और अधिक विस्तार में गए बिना, हमारा विचार है कि यदि किरायेदारी समग्र उद्देश्य के लिए है क्योंकि किरायेदार परिसर का कुछ हिस्सा निवास के लिए और कुछ हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए इस्तेमाल किया जा रहा था, यानी आवासीय और वाणिज्यिक, तो मकान मालिक को अपनी आवासीय आवश्यकता या व्यावसायिक आवश्यकता, जैसा भी मामला हो, के लिए किरायेदार को किराये के परिसर से बेदखल करने का अधिकार होगा ।

26. सातवां, उच्च न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2019] 3 एस.सी.आर. की अनुमति देते समय नीचे के दो न्यायालयो के तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने में अपने अधिकार क्षेत्र को पार कर लिया । याचिका अपील पूरी तरह से बिना जांच किए आवेदन की पोषणीयता के नए आधार पर की गई है । नीचे दिए गए दो न्यायालयो के समवर्ती निष्कर्षों की वैधता और शुद्धता, जिसे याचिका अपील में चुनौती दी गई थी ।

27. आठवां, उच्च न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि नीचे दिए गए दो न्यायालयो के तथ्यो के समवर्ती निष्कर्ष याचिका न्यायालय पर बाध्यकारी थे क्योंकि ये निष्कर्ष साक्ष्य की सराहना पर आधारित थे और इसलिए, याचिका क्षेत्राधिकार में किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं थी । .

28. उपरोक्त आठ कारणो के आलोक में, हमारी सुविचारित राय है कि आक्षेपित आदेश कानूनी रूप से संधारणीय नहीं है ।

29. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, अपीले सफल होती है और तद्नुसार स्वीकार की जाती है । आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है । परिणामस्वरूप विहित प्राधिकारी एवं प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश बहाल किये जाते है ।

30. हालाँकि, प्रतिवादी को इस आदेश की तारीख से, इस शर्त के अधीन, वादग्रस्त भवन को खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया गया है, कि वह इस न्यायालय में सामान्य वचन–पत्र प्रस्तुत करेगा और अपीलकर्तागण को आज तक किराए की पूरी बकाया राशि का भुगतान करेगा । किराए की सहमत– दर या विहित प्राधिकारी द्वारा नीचे के न्यायालय में अपने आदेश में निर्धारित किराए के अनुसार और किराए की बकाया राशि के साथ उपयोग और व्यवसाय

के माध्यम से उसी दर पर तीन महीने का किराया अग्रिम रूप से भुगतान करें ।

कल्पना के. त्रिपाठी की अपीले स्वीकार की गई ।

अनुवादकर्ताः

महेश कुमार

अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश

सहारनपुर