**अपील के लिए आधार**

न्यायालय................................

सी. एम. सं. ................................

एस. ए. ओ. सं. ................................

अबक .................................अपीलार्थीगण

बनाम

कखग . ................................प्रत्यर्थी

**अपील के लिए आधार**

1. यह कि उसमें प्रत्यर्थी उसमें यह अभिकथन करने वाला दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1) (क) के अधीन अपीलार्थियों के विरुद्ध एक बेदखली याचिका दाखिल कर चका था कि दिनांकित ................................विक्रय करने के एक करार द्वारा उसने ................................ रुपये के एक प्रतिफल के लिए अपीलार्थियों की संपूर्ण सम्पत्तियों का विक्रय करने का करार किया था और उपर्युक्त प्रतिफल के अतिरिक्त अपीलार्थीगण उस फर्श के दुरुपयोग के लिए नुकसानी के रूप में भी अनापार्जित वृद्धि का संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा जिसका प्रयोग जमीनीफर्श किरायेदार द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था। यह आगे अभिकथन किया गया कि अपीलार्थियों द्वारा भी विक्रय करने के करार के साथ-साथ उसी दिन से यह कि ................................ रुपये प्रतिमाह की दर पर सम्पत्ति के प्रथम फर्श एवम् द्वितीय फर्श को पट्टे पर देने के लिए प्रत्यर्थी से................................को एक किराया करार पर भी हस्ताक्षर करवाया। यह आगे अभिकथन किया गया कि यद्यपि करार का निष्पादन ................................को किया गया। उसमे यह कथन किया गया की किराया ................................से प्रभावकारी हुआ था और करार में यह भी तात्पर्यित हुआ की उसका ................................को ................................ को निष्पादन कर दिया गया। प्रत्यर्थी ने आगे कथन किया कि वह खरीद के साथ-साथ करार का निष्पादन नहीं करना चाह रहा था बल्कि असम्यक लाभ प्राप्त कर रहा था, अपीलार्थी ने उससे कथित करार का निष्पादन कराया था। प्रत्यर्थी ने बेदखली याचिका में दावा कि बकाया किराया ................................से प्रभाव के साथ संदेय या और प्रत्यर्थियों की मांग के बावजूद भी उसका अपीलार्थियों द्वारा नहीं संदाय किया गया था।
2. यह कि अपीलार्थियों ने बेदखली याचिका को अपना लिखित कथन दाखिल किया और कथन किया कि बेदखली याचिका, याचिका के पैरा में यथावर्णित किराया करार दिनांकित के आधार पर दाखिल की जा चुकी है लेकिन दिनांकित . .................................विक्रिय करने के करार के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वाद में, प्रत्यर्थी ने अपने लिखित कथन में यह स्टैंड लिया था की कथित करार मिथ्थ्या और अस्तित्व नहीं रखता था। उसने लिखित कथन में आगे कथन कि 16 अगस्त, 1980 को उसको अपीलार्थी द्वारा कोई भी अग्रिम किराया या कोई मा प्रतिभूति धन नहीं दिया गया। अपीलार्थियों ने आगे यह कथन किया कि विक्रय करने के करार के निबन्धनों के अनुसार, विक्रय 31 जनवरी, 1981 द्वारा नवीनतम् तौर पर पूरा किया जाना था और अपीलार्थियों ने ................................रुपये के संपूर्ण प्रतिफल में से ................................ रुपये की एक रकम का पहले ही संदाय कर चुका है और इसलिए पक्षकारगण ये अवधि रखते हैं कि विक्रय................................द्वारा पूरा किया जायेगा और किसी भी दशा में ................................ के महीने में इसी वजह से अपिलार्तियों ने कथन किया कि प्रत्यर्थी तारीख ................................ की समाप्ति के पश्चात् किसी भी किराये प्राप्त करने का हकदार नहीं था। अपीलार्थियों ने लिखित कथन की एक प्रतिलिपि भी दाखिल किया जो प्रत्यर्थी के विरुद्ध विक्रय करने के करार के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए अपीलार्थियों द्वारा दाखिल गया और इस माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित था। कथित लिखित कथन में प्रत्यर्थी यह निश्चित दशा को ग्रहण कर लिया था कि कोई भी किराया-किराया करार तारीख ................................ यातत्पश्चात भी नहीं निष्पादित किया गया। उसने आगे कथन किया था कि अभिकथित किराया करार मिथ्या (Spurious) एवम् अस्तित्वशील नहीं था। प्रत्यर्थी ने लिखित कथन में यह भी उल्लेख किया कि प्रथम फर्श एवम बरशाती फर्श उस समय तारीख ................................ को अपालार्थी को सौंप दी गयी जब अपीलार्थी ने ................................ रुपये का संदाय किया और विक्रय करने के करार किया गया। प्रत्यर्थी से यह उल्लेख किया था कि चार किराया रसीदों पर भी तारीख ................................को उसके द्वारा हस्ताक्षर किया गया। किराया करारएवम चार कथित रसिदों पर भी हस्ताक्षर किया गया क्योंकि पक्षकारगण ................................ तक यह प्रत्याशा करते थे कि विक्रय अनुज्ञा भूमि एण्ड विकास कार्यालय से उपलब्ध होगा। इस श्रेणीकृत विशेष अनुपालन के लिए वाद में प्रत्यर्थी द्वारा लिए गये श्रेणीकृत स्टैण्ड को ध्यान में रखते हुए जिसे अपीलार्थियों द्वारा दाखिल किया गया है, यह उसके स्वयं यह प्रदर्शित करने पर अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष निवेदन किया गया की पक्षकारो के बीच भू-स्वामी एवं किरायेदार का कोई भी आदेश दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा धारा 15 (1) के अधीन पारित किया जा सकता था।
3. यह कि पक्षकारों की बहसों को सुनने के पश्चात तथा उस अभिवचन को देखने के पश्चात् जो ऊपर यथानिदिष्ट किये गये लिखित कथन में प्रत्यर्थी द्वारा लिया गया, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की दारा 15(i) के अधीन आदेश को पारित करने को आस्थगित कर दिया देखे उसका आदेश दिनांकित ..........
4. यह कि प्रत्यर्थी ने कथित आदेश के विरुद्ध एक अपील दाखिल किया जिसको विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा सुना गया और विनिश्चित किया गया। अपील अनुज्ञात कर दी गयी और धारा 15(1) के अधीन एक आदेश बकाया किराया का संदाय क लिए तथा आदेश के निबन्धनों में महीने-महीने पर मासिक किराये का भी संदाय करने के लिए अपीलार्थी को निर्देशित करने वाला किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा पारित किया गया। कथित आदेश अवैधानिक एवम् तथ्यों के प्रतिकूल है और अन्य आधारों के विरुद्ध बीच निम्नलिखित पर अपास्त कर दिया जाने योग्य है
   1. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण इस माननीय न्यायालय में लम्बित विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद में दाखिल किये गये अपने लिखत कथन में प्रत्यर्थी द्वारा किये गये स्थान पर नहीं विचार किया है। कथित लिखित में प्रत्यर्थी का अभिवचन यह था कि पक्षकारों के बीच किसी भी किराया करार का निष्पादन नहीं किया गया और प्रथम फर्श तथा द्वितीय फर्श का कब्जा विक्रय करने के करार के निष्पादन के पश्चात् अपीलार्थियों को दिया गया था और ................................ रुपये के प्रतिफल की प्राप्ति पर ये सभी तथ्य स्पष्ट रूप से साबित करते हैं कि अपीलार्थी किसी किराया करार को स्वीकृत नहीं कर रहा था और अतएव, उसको अपीलार्थियों के विरुद्ध बेदखली याचिका दाखिल करने से विबन्धित कर दिया गया।
   2. क्योंकि इस प्रभाव का विद्वान किराया अधिकरण का निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी प्रस्तुत मामले के अभिवचनों के अनुसार किराया करार को विवादग्रस्त नहीं बनाया था. सही नहीं है क्योंकि अपीलार्थियों का मामला यह था कि चूंकि विक्रय करने के करार के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वाद में प्रत्यर्थी ने यह अभिवचन किया था कि पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया कोई किराया करार नहीं था इसको अधिक एवम् कम आपत्ति करने की अनुज्ञा नहीं प्रदान की जा सकती थी और बेदखली याचिका खारिज किया जाने योग्य थी।
   3. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण अपीलार्थियों की प्रतिरक्षा का मूल्यांकन नही किया है। विद्वान किराया नियंत्रण अधिनियम ने अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि प्रत्यर्थी ने किराया करार के निष्पादन और न कि ऐसे रूप में किराया करार की तारीख को मात्र विवादग्रस्त बनाया था। वे सभी निष्कर्ष विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद में दाखिल किये गये उसके लिखित कथन में किये गये प्रकथनों के स्पष्ट रुपेण प्रतिकूल है।
   4. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि पक्षकारों के बीच भूस्वामी एवम् किरायेदार की नातेदारी प्रस्तुत मामले में विवादग्रस्त नहीं थी। अपीलार्थी ने स्पष्ट रूप से यह बताया था कि या कि अपने स्वयम् के लिखित कथन पर प्रत्यर्थी ने किसी भी किराया-करार के निष्पादन का प्रत्याख्यान किया था और अतएव, यह नहीं कहा जा सकता था कि पक्षकारों के बीच भूस्वामी एवम् किरायेदार की नातेदारी की बाबत कोई भी विवाद नहीं था।
   5. क्योंकि यह सुस्थापित है कि मान लें भू-स्वामी एवम् किरायेदार की नातेदारी के अस्तित्व की बाबत पक्षकारों के बीच कोई गंभीर विवाद नहीं था। तब कोई आदेश दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 15(1) के अधीन पारित नहीं किया जा सकता है।
   6. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा जिन निर्णयों पर विश्वास किया गया, प्रस्तुत मामले के तथ्यों पर नहीं लागू है। प्रस्तुत मामले में, अपीलार्थी पक्षकारों के बीच विक्रय करने के एक करार के अस्तित्व पर मात्र विश्वास करना नहीं था लेकिन उन्होंने किसी किराया आगे प्रत्यर्थी द्वारा दाखिल किये गये लिखित कथन अभिलेख पर रखा था जिसमें प्रत्यर्थी ने किसी किराया करार के निष्पादन का प्रत्याख्यान किया था और यह स्वीकृत किया था कि विवादग्रस्त परिसर का कब्जा विक्रय करने के करार के निष्पादन पर परिदत्त किया गया था और ................................ रुपये की ध्वनि विक्रय प्रतिफल की प्राप्ति पर / इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखकर विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा निर्दिष्ट किया गया निर्णय प्रस्तुत मामले के तथ्यों पर नहीं लागू होते हैं।
   7. क्योंकि यह अपीलार्थियों द्वारा बताया गया कि प्रत्यर्थी ने अपने लिखित कथन में यह स्वीकृत किया था कि विवादग्रस्त परिसर का कब्जा करार के आंशिक अनुपालन में अपीलार्थी को परिदत्त किया था और इसलिए, सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53 (क) को आकर्षित किया गया। इस प्रभाव का प्रेक्षण एवम् विद्वान नियंत्रण अधिकरण कि विवादग्रस्त परिसरों का कब्जा किसी साक्ष्य पर आधारित नहीं था और स्पष्टरुपेण प्रत्यर्थी की स्वीकृति के स्पष्ट रुपेण प्रतिकूल थी।
   8. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण को यह अभिनिर्धारित करना चाहिए था कि प्रत्यर्थी उस स्वीकृति को वापस लेने का हकदार नहीं था जिसको उसने पहले से ही दी थी और उच्च न्यायालय में लम्बित वाद में दाखिल किया था।
   9. क्योंकि विद्वान किराया नियंत्रण अधिकरण का निष्कर्ष कि अपीलार्थीगण परिसर में किरायेदार थे और प्रत्यर्थी द्वारा लिए गये प्रतिकूल स्टैण्ड पर किराये का संदाय करने के उत्तरदायी हैं और इसलिए अपास्त किया जाने योग्य है।
   10. क्योंकि किसी भी दशा में यह निवेदन किया गया कि प्रत्यर्थी अपीलार्थियों के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करने में विलम्ब कर रहा था और विक्रय प्रतिफल के रूप में अपीलार्थियों से बड़ी रकम ग्रहण करने के पश्चात् वह अनुबन्धित तारीख के पश्चात अपीलार्थियों से कोई किराया प्राप्त करने का हकदार नहीं था जब विक्रय विलेख का निष्पादन अपीलार्थियों के पक्ष में प्रत्यर्थी द्वारा किया जाना था।
   11. क्योंकि यह पक्ष कि क्या प्रत्यर्थी अपीलार्थियों के पक्ष में विक्रय विलेख के निष्पादन का परिवर्जन कर रहा था, एक सुसंगत प्रतिफल था और साक्ष्य पर विनिश्चित किया जा सकता था तथा यह न्यायहित में था कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 15(1) के अधीन आदेश को पारित करना उस कालावधि तक आस्थगित कर दिया गया।
   12. क्योंकि अपील के अधीन आदेश किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा पारित किये गये आदेश जितना अधिक विधि के एक सारभूत प्रश्न का जन्म अधिकारिता के बिना है क्योंकि सिविल न्यायालय में दाखिल किये गये लिखित कथन में की गयी उसकी स्वीकृति में प्रत्यर्थी ने यह स्वीकृत किया था कि कोई किराया करार नहीं था और विवाद ग्रस्त परिसर का कब्जा विक्रय करने के करार के निष्पादन पर अपीलार्थियों को दिया गया।
   13. क्योंकि किराया नियंत्रण अधिकरण ने अपील का विनिश्चय करने के लिए एक गलत पहुँच मार्ग को पूर्णतया अंगीकार किया था, और क्योंकि अपील के अधीन आदेश अन्यायपूर्ण है।

अतएव यह प्रार्थना की जाती है कि अपील स्वीकृत की जा सकेगी, अपील के अधीन आदेश उलटा एवम अपास्त किया जा सकेगा।

स्थान : अपीलार्थियों के लिए अधिवक्ता

तारीख :

शपथपत्र

न्यायालय................................

सी. एम. सं. ................................

एस. ए. ओ. सं. ................................

अबक .................................अपीलार्थीगण

बनाम

कखग . ................................प्रत्यर्थी

शपथपत्र

श्री. ................................ ................................पुत्र ................................ ........................ ................................लगभग उम्र ............... वर्ष निवासी ................................. का शपथपत्रः

**मैं ............... निम्नलिखित रूप में एतद्द्वारा सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान एवम् घोषणा करता हूँ -**

1. यह कि मैं अपीलार्थियों में से एक हूँ और मामले के तथ्यों से पूर्णतया सुपरिचित हूँ।
2. यह कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 5 और आदेश 42 नियम 1 सपठित धारा 151 के अधीन दिये जा रहे आवेदनपत्र की अन्तर्वस्तुएं मेरी जानकारी में सत्य है।

**सत्यापन**

मैं, ऊपर नामित किया गया शपथकर्ता, एतद्वारा यह सत्यापित करता हूँ कि ऊपर शपथपत्र मेरी जानकारी में सत्य है और इसका कोई भी भाग मिथ्या नहीं है।

............ में इस तारीख .......... को सत्यापित किया गया।

शपथकर्ता