दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 16.04.2024
निर्णय उद्घोषित: 26.04.2024

<u>कि.नि.पु. 564/2015 और सि.वि.अ. 23823/2015 (रोक)</u>

शहनाज़ बेगम व अन्य .....याचीगण

द्वारा: च. रंजीत सिंह, अधिवक्ता।

बनाम

करमवीर सैनी व अन्य .....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: अधिवक्ता श्री अनुज सोनी, प्र-1 के साथ व्यक्तिगत रूप से।

कोरम: न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

<u>निर्णय</u>

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के अंतर्गत लाई गई इस याचिका के माध्यम से याचीगण/किराएदारों ने दिनांक 25.02.2015 के बेदखली आदेश पर आपत्ति जताई है, जिसे दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम ("अधिनियम") की धारा 14(1)(ड़) के अंतर्गत कार्यवाही में विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक, मध्य जिला, दिल्ली द्वारा पूर्ण परीक्षण के बाद पारित किया गया था। वर्तमान याचीगण और वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 2 (*प्रोफार्मा प्रत्यर्थी*) मूल रूप से शामिल किराएदार मोहम्मद उस्मान के विधिक प्रतिनिधि

हैं। सुविधा हेतु, प्रत्यर्थी सं. 1 (*मकान मालिक*) को यहाँ "वर्तमान प्रत्यर्थी" के रूप में संदर्भित किया गया है, क्योंकि प्रत्यर्थी सं. 2 ने मूल रूप से शामिल किराएदार के विधिक प्रतिनिधियों में से एक होने के नाते, इन कार्यवाहियों में शामिल न होने का विकल्प चुना है। इन कार्यवाहियों की सूचना जारी होने पर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति प्रविष्ट कराई। मैंने दोनों पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्ता को सुना है।

2. संक्षेप में कहा जाए तो वर्तमान प्रयोजन हेतु प्रासंगिक परिस्थितियां इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी ने स्वयं को विषयगत परिसर (*संपत्ति सं. 3075-77, बहादुर गढ़ रोड, दिल्ली का हिस्सा बनने वाली दुकान*) का मालिक होने का दावा करते हुए, वर्तमान याचीगण के पूर्ववर्ती और वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 2 के विरुद्ध अधिनियम की धारा 14(1)(ड़) के अंतर्गत बेदखली याचिका दायर की, जिसमें अभिवचन दिया गया कि उनके पूर्ववर्ती मोहम्मद उस्मान को मूल रूप से विषयगत परिसर में किराएदार के रूप में शामिल किया गया था और मोहम्मद उस्मान की मृत्यु के बाद, उनके बेटे मोहम्मद अखलाक (*वर्तमान याचिकाकर्ता सं. 1 का पति, वर्तमान याचिकाकर्ता सं. 2 का ससुर और शेष याचीगण के पिता*) ने विषयगत परिसर पर कब्जा कर लिया; वर्तमान प्रत्यर्थी के परिवार में उसकी पत्नी, छोटा भाई सुरेन्द्र कुमार, भाभी और उसके बेटे शामिल हैं; वर्तमान प्रत्यर्थी मैसर्स भारती प्लास्टिक्स नाम और शैली के अंतर्गत

एक किराए की दुकान सं. 3103/4, बहादुरगढ़ रोड, दिल्ली से व्यवसाय कर रहा है और उसका छोटा भाई सुरेन्द्र कुमार एक अन्य किराए की दुकान सं. 1454 बहादुरगढ़ रोड, दिल्ली से व्यवसाय कर रहा है; वर्तमान प्रत्यर्थी अपने व्यवसाय का विस्तार करना चाहता है और उसे अपनी संपत्ति से चलाना चाहता है, इसलिए उसे विषयगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता है, जहां से वह और उसका भाई अपना व्यवसाय चला सकें; उनके पास कोई उचित वैकल्पिक आवास नहीं है।

2.2 विहित प्रारूप में समन की तामील पर, मोहम्मद उस्मान के तीन बेटे, मोहम्मद अखलाक (*वर्तमान याचीगण के पूर्ववर्ती*), मोहम्मद सईद (*वर्तमान प्रत्यर्थी सं. 2*) और मोहम्मद इकबाल (*अब मृतक*) अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए और प्रतिवाद करने की अनुमति मांगी, जिसे अनुज्ञात किया गया। इसके बाद, मोहम्मद अखलाक के विधिक प्रतिनिधि होने के नाते, वर्तमान याचीगण ने एक लिखित बयान दायर किया और परस्पर विरोधी अभिवचनों के आधार पर, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष विचारण चलाया गया, जिसकी पराकाष्ठा आक्षेपित बेदखली आदेश है।

2.3 अपने लिखित बयान में, वर्तमान याचीगण ने वर्तमान प्रत्यर्थी और मोहम्मद उस्मान के बीच मकान मालिक-किराएदार के संबंध से इनकार किया, और अभिवाक् किया कि मोहम्मद अखलाक अपने जीवनकाल के दौरान विषयगत परिसर में किशन लाल नामक व्यक्ति के अधीन किराएदार रहा,

जिसने दिनांक 11.02.1966 के पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के आधार पर विषयगत परिसर खरीदा था, इसलिए याचीगण हेतु, यह केवल किशन लाल ही है जो स्वामी और मकान मालिक था; कि विषयगत परिसर अथे राम और प्रेम चंद के स्वामित्व में था, जिसने इसे दिनांक 12.04.1979 के पंजीकृत विक्रय विलेख के अंतर्गत राम किशोर को बेच दिया और उसने बदले में विषयगत परिसर को दिनांक 29.04.1981 को एल.डी. भट्टर नामक व्यक्ति को बेच दिया; कि एल.डी. भट्टर ने पैसे की वसूली के लिए दयानंद भारती के विरुद्ध एक दुस्संधिपूर्ण वाद दायर किया और एल.डी. भट्टर के विशेष अटॉर्नी ने दिनांक 12.05.1987 को न्यायालय में एक बयान दिया जिसमें दयानंद भारती को किराएदार घोषित किया गया और वाद खारिज कर दिया गया; कि दयानंद भारती एल.डी. भट्टर का किराएदार नहीं हो सकता था चूंकि बहुत पहले किशन लाल विषयगत परिसर का स्वामी बन गया था और उसने मोहम्मद अखलाक को किराएदार बना लिया था; कि दयानंद भारती और एक सुरेन्द्र कुमार ने मोहम्मद अखलाक के विरुद्ध स्वयं को विषयगत परिसर में किराएदार होने का दावा करते हुए एक वाद दायर किया और उस वाद को सिविल न्यायालय ने खारिज कर दिया; कि उस वाद के लंबित रहने के दौरान दयानंद भारती की मृत्यु हो गई और उसकी विधवा सुशीला देवी, बेटे करमवीर सैनी (*वर्तमान प्रत्यर्थी*), सरोज रानी और सुरेन्द्र कुमार सैनी ने उसके स्थान पर कब्जा कर लिया; कि उक्त वाद में वर्तमान प्रत्यर्थी करमवीर ने कभी भी विषयगत परिसर का स्वामी होने का दावा नहीं किया; इसलिए, वर्तमान याचीगण विषयगत

परिसर पर वर्तमान प्रत्यर्थी के स्वामित्व पर विवाद करते हैं; वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत दिनांक 07.04.1989 का विक्रय विलेख एक मिथ्या दस्तावेज है और किशन लाल ही विषयगत परिसर का स्वामी बना रहा; विक्रय हेतु पुराने समझौते के आधार पर, विशिष्ट प्रदर्शन हेतु समय-वर्जित वाद दायर किया गया था, जिसके कारण एक दुस्संधिपूर्ण डिक्री हुई, जिसके परिणामस्वरूप वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रय विलेख प्रतिपादित किया गया; दिनांक 13.07.1989 का त्याग विलेख पंजीकरण और स्टाम्प ड्यूटी के अभाव में वैध दस्तावेज नहीं है। लिखित बयान में, वर्तमान याचीगण ने यह भी अभिवाक् किया कि सुरेंद्र कुमार की कथित आवश्यकता को वर्तमान प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता नहीं माना जा सकता क्योंकि सुरेंद्र कुमार वर्तमान प्रत्यर्थी के परिवार का सदस्य नहीं है।

2.4 उपरोक्त परस्पर विरोधी अभिवचनों के आधार पर, विचारण संचालित किया गया जिसके परिणामस्वरूप वर्तमान याचीगण के विरुद्ध बेदखली आदेश दिया गया। आक्षेपित आदेश में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने अभिवचनों और साक्ष्यों का सूक्ष्मता से विश्लेषण किया और वर्तमान याचीगण द्वारा वर्तमान प्रत्यर्थी के स्वामित्व और पक्षकारगण के मध्य विधिगत संबंधों के विरुद्ध उठाई गई चुनौती को अस्वीकार कर दिया।

2.5 अतः, वर्तमान याचिका।

3. तर्कों के दौरान, याचीगण के विद्वान अधिवक्ता ने इस आधार पर आक्षेपित आदेश की कड़ी आलोचना की कि पूर्ण परीक्षण के बाद आक्षेपित बेदखली आदेश पारित करने के बावजूद विचारण न्यायालय ने वास्तविक आवश्यकता और वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के मुद्दों पर विचार नहीं किया है। याचीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि जब बेदखली याचिका दायर करने की बात आई, तब तक मोहम्मद उस्मान के विधिक प्रतिनिधियों में से एक मोहम्मद इकबाल की मृत्यु हो चुकी थी और मृत व्यक्ति के विरुद्ध याचिका अकृतता है। याचीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि उसकी प्रतिपरीक्षा में वर्तमान प्रत्यर्थी ने विशेष रूप से कहा है कि वह उस दुकान का किराया नहीं दे रहा है जहां वह वर्तमान में व्यवसाय चला रहा है, जो यह दर्शाता है कि वर्तमान प्रत्यर्थी को उस दुकान से बेदखल किए जाने का कोई खतरा नहीं है, इसलिए विषयगत परिसर के लिए कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है।

4. दूसरी ओर, वर्तमान प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने अभिलिखित संपूर्ण तथ्यों का अवलोकन किया और आक्षेपित बेदखली आदेश का समर्थन किया। यह तर्क दिया गया कि वर्तमान प्रत्यर्थी पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से विषयगत परिसर का स्वामी है, इस संबंध में चुनौती संधार्य नही है।

5. इस स्तर पर, विभिन्न न्यायिक घोषणाओं से प्राप्त विधिक स्थिति पर संक्षेप में चर्चा करना समीचीन होगा, जो अधिनियम की धारा 25ख(8) के

परंतुक के अंतर्गत क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते समय इस न्यायालय के लिए मार्गदर्शक प्रकाश होना चाहिए।

5.1 वर्ष 1976 में एक संशोधन के माध्यम से, अध्याय III क को दिनांक 01.12.1975 के पूर्वव्यापी प्रभाव से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में शामिल किया गया था, जिससे बेदखली के दावों से संबंधित सारांश विचारणों को निर्धारित किया जा सके, जो मुख्य रूप से उन स्थितियों का निपटान करते हैं जहाँ मकान मालिक को किराए के आवास की वास्तविक आवश्यकता थी। ऐसी एक स्थिति पहले से ही अधिनियम की धारा 14(1)(ड़) के रूप में क़ानून पुस्तिका में थी और ऐसी एक और स्थिति को वर्ष 1976 के संशोधन द्वारा धारा 14क के रूप में जोड़ा गया था। इसके बाद, वर्ष 1988 के संशोधन ने अधिनियम की धारा ख से धारा 14घ के रूप में ऐसी और स्थितियों को जोड़ा। अध्याय IIIक की व्यापक योजना किराएदार को अधिकार के रूप में उन विशिष्ट स्थितियों की बेदखली कार्यवाही का विरोध करने से रोकती है, जब तक कि किराएदार नियंत्रक से विरोध करने की अनुमति प्राप्त न कर ले; और यदि अनुमति अस्वीकार कर दी जाती है, तो बेदखली आदेश का अनिवार्य रूप से पालन किया जाएगा। पूरा विचार यह है कि एक मकान मालिक जो किराएदार के परिसर की ईमानदारी से मांग करता है, उसे बेदखली की प्रतीक्षा में लंबे समय तक पीड़ित नहीं होना चाहिए, हालांकि साथ ही, किराएदार को किसी अन्य सिविल परिणाम की तरह बिना उसे ऐसी सिविल कार्यवाही में स्वयं का

प्रतिवाद करने का प्रभावी अवसर दिए बेदखली का सामना नहीं करना चाहिए। न्यायालय को सावधानीपूर्वक और विवेकपूर्ण ढंग से मकान मालिक के संक्षिप्त कार्यवाही के माध्यम से बेदखली के अधिकार और किराएदार के किराएदारी जारी रखने के अधिकार के बीच एक अच्छा संतुलन बनाना होगा।

5.2 उल्लेखनीय रूप से, अधिनियम की धारा 25ख की उपधारा (8) के अंतर्गत प्रावधान, धारा 25ख के अंतर्गत निर्धारित सारांश प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित किराए पर दिए जाने वाले परिसर के कब्जे की वसूली के लिए किसी भी आदेश की किसी भी अपीलीय जांच पर पूर्ण प्रतिबंध लगाता है। अंतर्निहित सिद्धांत यह सुनिश्चित करना था कि किराए पर दिए जाने वाले परिसर की वास्तविक आवश्यकता वाले मकान मालिक को शीघ्र उपचार मिले। यह भी ध्यान देने योग्य है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) में सीमित ढंग से जांच के दायरे को हटाने के लिए अधिनियमित प्रावधान को इस प्रकार से समझा और प्रयोग किया जाना चाहिए कि यह कुछ विशिष्ट प्रकार के मामलों में शीघ्र उपचार के विधायी आशय को अर्थहीन न बना दे।

5.3 अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के सावधानीपूर्वक परीक्षण से पता चलता है कि इसमें विशेष रूप से "पुनरीक्षण" शब्द का प्रयोग नहीं किया गया है। परंतु प्रावधान को उसकी संपूर्णता में पढ़ने से पता चलता है कि उक्त परंतुक के अंतर्गत प्रदत्त शक्ति एक पुनरीक्षण की शक्ति है, जो अपीलीय शक्ति से पूर्ण रूप से अलग है, इस अर्थ में कि अपीलीय शक्ति इतनी व्यापक है कि

अपील न्यायालय को पूरे मामले की जांच करने और नए निष्कर्ष पर पहुंचने का अवसर मिलता है, जबकि पुनरीक्षण की शक्ति अधीक्षण और पर्यवेक्षण तक ही सीमित है जिसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि अधीनस्थ न्यायालय और अधिकरण विधि की सीमाओं के भीतर कार्य करें। अधिनियम की धारा 25ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय की संतुष्टि को इस सीमा तक सीमित करता है कि उसके समक्ष चुनौती दिया गया आदेश नियंत्रक द्वारा धारा 25ख के अंतर्गत "विधि के अनुसार" पारित किया गया था।

5.4 यह बात सर्वविदित है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त पुनरीक्षण शक्ति, निर्णय लेने की प्रक्रिया पर प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति की है, जिसमें विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन भी शामिल है, उच्च न्यायालय अपीलीय जांच के मापदंडों का प्रयोग करके प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के विचार को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता। उच्च न्यायालय की अधीक्षण भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करने की सीमा तक है। ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय के लिए किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित तथ्य से भिन्न निष्कर्ष पर पहुंचना अनुमेय नहीं है, जब तक कि किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित तथ्य इतने अनुचित न हों कि कोई किराया नियंत्रक उपलब्ध तथ्य पर उन्हें अभिलिखित न कर सके।

5.5 ***शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता,*** (1999), 3एससीआर 1260 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसी कार्यवाहियों में उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश को इस कसौटी पर परखने के लिए बाध्य है कि क्या यह विधि के अनुसार है और यह अभिनिश्चित करने के सीमित उद्देश्य के लिए है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा निकाला गया निष्कर्ष केवल अनुचित है या ऐसा है जिस पर कोई भी युक्तिमान व्यक्ति वस्तुनिष्ठता के साथ कार्य करते हुए उपलब्ध तथ्यों के आधार पर नहीं पहुंच सकता है कि उच्च न्यायालय मामले का परीक्षण कर सकता है।

6. वर्तमान मामले पर वापस आते हुए, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वर्तमान मामले में आक्षेपित बेदखली आदेश विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पूर्ण विचारण और अभिलिखित अभिवचनों और साक्ष्यों के गहन विश्लेषण के बाद पारित किया गया था। वर्तमान मामले का आधार केवल विषयगत परिसर पर वर्तमान प्रत्यर्थी के स्वामित्व के मुद्दों और वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा पेश की गई आवश्यकता की सद्भावना पर टिका है।

7. चूंकि वर्तमान याचीगण ने अपने अभिवचनों और साक्ष्यों में विशिष्ट विवरण के साथ वर्तमान प्रत्यर्थी के स्वामित्व वाले विषयगत परिसर के अलावा किसी अन्य संपत्ति का आरोप नहीं लगाया, इसलिए विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के लिए इस पहलू पर गहनता से विचार करने का कोई अवसर नहीं

था। जाहिर है, जिन दुकानों से वर्तमान प्रत्यर्थी और उसका भाई अपना व्यवसाय चला रहे हैं, वे किराए पर हैं और यह उनमें से किसी के भी स्वामित्व में नहीं हैं। जबकि, याचीगण के अधिवक्ता के तर्कों के अनुसार, वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा किराया न चुकाने के कारण, उसे उस दुकान से बेदखल किए जाने का स्पष्ट खतरा है और परिणामस्वरूप उसे विषयगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता है।

8. जहां तक याचीगण के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों का सवाल है कि बेदखली याचिका अकृतता है क्योंकि इसे दायर किए जाने के समय मोहम्मद इकबाल की मृत्यु हो चुकी थी, यह ध्यान देने योग्य है कि दोनों पक्षों का निर्विवाद मामला यह है कि बेदखली याचिका दायर किए जाने के समय केवल मोहम्मद अखलाक ही इस परिसर के कब्जे में था। इसलिए, यह तर्क विफल होना चाहिए।

9. जैसा कि ऊपर वर्णित है, याचीगण/किराएदारों ने जिन प्रमुख मुद्दों पर आक्षेपित आदेश को चुनौती दी है उनमें से एक यह है कि वर्तमान प्रत्यर्थी विषयगत परिसर का स्वामी नहीं है क्योंकि उसके द्वारा दायर विशिष्ट प्रदर्शन हेतु वाद एक दुस्संधिपूर्ण वाद था और विक्रय विलेख और त्याग विलेख अपंजीकृत दस्तावेज होने के कारण इसे हक के वैध हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जा सकता। जहां तक वाद के दुस्संधिपूर्ण होने के आरोप का सवाल है, वर्तमान याचीगण के पास इस चुनौती को उठाने का कोई अधिकार नहीं है

क्योंकि वे न तो उस वाद के पक्षकार थे और न ही वे विषयगत परिसर के स्वामित्व का दावा करते हैं। वर्तमान प्रत्यर्थी के पक्ष में विक्रय विलेख दिनांक 26.04.1989 को उप न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, दिल्ली की ओर से निष्पादित किया गया था। विक्रय विलेख और त्याग विलेख की प्रतियां, जिसके आधार पर वर्तमान प्रत्यर्थी ने विषयगत परिसर पर स्वामित्व का दावा किया है, विचारण न्यायालय के रिकॉर्ड पर प्रद. अभि.सा. 1/1 और प्रद. अभि.सा. 1/2 हैं और वे विधिवत पंजीकृत कारक हैं। इसलिए, मुझे विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा वर्तमान प्रत्यर्थी को विषयगत परिसर का स्वामी मानने के दृष्टिकोण में कोई कमी नहीं दिखती।

10. आक्षेपित आदेश को चुनौती देने के दूसरे मुद्दे पर आते हुए, वर्तमान याचीगण की ओर से यह तर्क दिया गया कि वर्तमान प्रत्यर्थी का भाई वर्तमान प्रत्यर्थी के परिवार का सदस्य नहीं है, उसकी आवश्यकता वर्तमान प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता का हिस्सा नहीं बन सकती है, वर्तमान प्रत्यर्थी के विशिष्ट रुख को ध्यान में रखते हुए यह स्वीकार नहीं किया जा सकता कि विषयगत परिसर न केवल उसके भाई की व्यावसायिक गतिविधियों के लिए किंतु उसकी स्वयं की भी वास्तविक आवश्यकता है।

11. ***सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड*** (1998) 8 एससीसी 119 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किराया नियंत्रक इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ेगा कि किराए पर दिए गए

परिसर के कब्जे के लिए मकान मालिक द्वारा निर्धारित आवश्यकता वास्तविक नहीं है; और ध्यान में रखने योग्य सिद्धांत यह है कि किराएदार को मकान मालिक को यह शर्तें नहीं बतानी चाहिए कि संपत्ति का उपयोग कैसे किया जा सकता है और मकान मालिक को स्वयं को कैसे समायोजित करना है। जैसा कि ***जॉन इम्पेक्स (प्रा.) लिमिटेड बनाम डॉ. सुरेंदर सिंह व अन्य***, 135 (2006) डीएलटी 265 के मामले में देखा गया है, यह ध्यान में रखना होगा कि मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और किराएदार यह तय नहीं कर सकता कि मकान मालिक को किन शर्तों पर रहना चाहिए और *"विधि की आवश्यकता यह नहीं है कि मकान मालिक की हर इच्छा को संदेह की दृष्टि से देखा जाए और मामले को आपराधिक न्यायशास्त्र की कसौटी पर कसते हुए उचित संदेह से परे साबित किया जाए"*। ***प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टीवी कृष्णन***, (1996) 5 एससीसी 353; और ***राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी एंड कंपनी***, (2000) 1 एससीसी 679 के मामलों में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और न्यायालयों को मकान मालिक को यह तय करने में कोई दिलचस्पी नहीं है कि उसे कैसे और किस प्रकार से रहना चाहिए।

12. वर्तमान प्रत्यर्थी का मामला यह है कि वह अपने छोटे भाई के साथ संयुक्त परिवार में है। केवल इसलिए कि वर्तमान प्रत्यर्थी का भाई अलग किराए के परिसर से अलग व्यवसाय कर रहा है, वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा पूर्व की

आवश्यकताओं का ध्यान रखने की इच्छा को गलत नहीं ठहराया जा सकता। यह सामान्य बात है कि वर्तमान उद्देश्यों के लिए "परिवार के सदस्य" की अभिव्यक्ति में न केवल वित्तीय निर्भरता किंतु भावनात्मक निर्भरता वाला सदस्य भी शामिल है। इस संबंध में संदर्भ: ***जोगिंदर पाल बनाम नवल किशोर बहल***, (2002) 5 एससीसी 397 मामले से लिया जा सकता है।

13. यह भी सामान्य बात है कि न्यायालय को यह पता लगाने के लिए सामाजिक परिस्थितियों का व्यावहार मूलक और व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाना पड़ता है कि मकान मालिक द्वारा निर्धारित आवश्यकता वास्तविक है या नहीं। भारतीय सामाजिक परिवेश में, भाइयों द्वारा एक-दूसरे के आर्थिक कल्याण और करियर विकास का समर्थन करना अभूतपूर्व या आश्चर्यजनक नहीं है। ऐसा कुछ भी अभिलिखित नहीं है जो यह सुझाव दे कि वर्तमान प्रत्यर्थी का अपने भाई के साथ कोई भावनात्मक जुड़ाव नहीं है और वह वास्तव में अपने भाई के कल्याण और आर्थिक भलाई में दिलचस्पी नहीं रखता है। इसलिए, मुझे वर्तमान प्रत्यर्थी की वास्तविकता पर संदेह करने का कोई कारण नहीं दिखता है यदि वह विषय परिसर को पुनः प्राप्त करना चाहता है और अपने और अपने छोटे भाई द्वारा इसका उपयोग सुनिश्चित करना चाहता है।

14. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, मुझे आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं दिखती, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है और वर्तमान याचिका और आवेदन को खारिज किया जाता है।

गिरिश कठपालिया
(न्यायाधीश)

26 अप्रैल, 2024/एएस

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा/ समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*