

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 24.08.2023

निर्णय घोषित: 06.12.2023

कि.नि.पु. 417/2016

प्रवीण और अन्य

...याचीगण

द्वारा: सुश्री शालिनी कपूर, सुश्री प्रोमिल मागो,  
सुश्री सुकृति सिंह और सुश्री दिव्यांशी  
सक्सेना, अधिवक्तागण।

बनाम

मुलक राज और अन्य

...प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री एम. सलीम, अधिवक्ता।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री जसमीत सिंह

निर्णय

न्या., जसमीत सिंह

1. यह एक याचिका है जिसमें ई. नं. 1098/14/11 में दिनांकित 10.03.2016 आदेश को अपास्त करने की मांग की गई है। विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक (केंद्रीय), तीस हजारी न्यायालय द्वारा पारित, दिल्ली का शीर्षक "श्री मुलक राज और अन्य बनाम श्री बिशंबर दयाल एंड संस और अन्य" है।

जिसके तहत याचीगण के बचाव की अनुमति के आवेदन को खारिज कर दिया गया और दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम (इसके बाद" दि.कि.नि. अधिनियम "के रूप में संदर्भित) की धारा 14(1)(ड) के तहत प्रत्यर्थागण द्वारा दायर याचिका को अनुमति दी गई।

2. याचीगण किरायेदार हैं और प्रत्यर्था संपत्ति सं. 1226,1 मंजिल, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 (इसके बाद "किरायेदार परिसर" के रूप में संदर्भित) के जमींदार हैं।

3. प्रत्यर्था नं.1 (श्री मुलक राज) स्वर्गीय श्री पन्ना लाल के पुत्र हैं। प्रत्यर्था नं.2 (श्री दीपक कुमार), प्रत्यर्था नं.3 (श्री मुकेश कुमार) और प्रत्यर्था नं.4 (श्री सुनील कुमार कंबोज) प्रत्यर्था नं.1.के पुत्र

4. श्री अमित कंबोज और श्री रोहित कंबोज पुत्र हैं प्रत्यर्था नं.2; के श्री गौरव कंबोज और श्री हिमांशु कंबोज पुत्र हैं प्रत्यर्था नं.3; के श्री उदय कंबोज और श्री अक्षय कंबोज पुत्र हैं प्रत्यर्था नं.4.के

### वर्तमान याचिका को उजागर करने वाले संक्षिप्त तथ्य

5. किरायेदार परिसर स्वर्गीय पन्ना लाल द्वारा भारत सरकार से खरीदा गया था। दिनांक 18.11.1986 पर किरायेदार परिसर को प्रत्यर्थागण के पक्ष में हस्तांतरित किया गया तथा अशोक कुमार (प्रत्यर्थागण के भाई) तत्पश्चात श्री अशोक कुमार ने वर्ष 2000 में प्रत्यर्थागण के पक्ष में किरायेदार परिसर

में अपने सभी अधिकार, स्वामित्व और हित को छोड़ दिया और इस प्रकार, प्रत्यर्थागण को किरायेदार परिसर का संयुक्त मालिक बन जाता है।

6. प्रत्यर्थागण ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25-ख के साथ पठित धारा 14(1)(ड) के तहत इस आधार पर बेदखली याचिका दायर की कि किरायेदार परिसर वास्तविक तौर पर प्रत्यर्थागण और उनके संबंधित परिवार के सदस्यों, यानी उनके संबंधित बेटों द्वारा अपनी व्यवसाय/वाणिज्यिक गतिविधियों को करने के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक है। से बेदखली याचिका में कथित, वास्तविक आवश्यकता जो इस प्रकार है:-

*“xvi) कि याचीगण सं. 1 श्री मुख राज की आयु लगभग 80 वर्ष है और वह वाद परिसर की दूसरी मंजिल और तीसरी मंजिल पर रह रहे हैं जो विशेष रूप से आवासीय प्रायोजन के लिए है।*

*xvii) कि याचीगण सं. 2 श्री दीपक कुमार की आयु लगभग 61 वर्ष है और उनके दो बेटे हैं; अमित कंबोज और रोहित कंबोज दोनों की आयु क्रमशः लगभग 33 और 35 वर्ष है। याचीगण सं. 2 के दोनों बेटे विवाहित हैं, जिनके अपने-अपने परिवार हैं।*

*xviii) कि याचीगण सं. 2 याचीगण सं. 3 श्री मुकेश कुमार के साथ साझेदारी में अपना व्यवसाय चला रहा है। दुकान सं. 1223, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 से मेसर्स पन्ना लाई और रोशन लाल ज्वेलर्स का नाम और शैली के तहत।*

xix) याचीगण सं. 2 के बेटे आज तक व्यावसायिक परिसर के लिए अपने पिता पर निर्भर हैं। उनके पास दिल्ली में कोई अन्य उपयुक्त व्यावसायिक आवास नहीं है।

(x) कि याचीगण सं. 3 की आयु लगभग 58 वर्ष है और वह दुकान सं. 2 से मैसर्स पन्ना लाई रोशन लाल ज्वेलर्स के नाम और शैली के तहत याचीगण सं. 2 श्री दीपक कुमार के साथ साझेदारी में अपना व्यवसाय चला रहा है। सं.1223, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006।

xxi) कि याचीगण सं. 3 के दो बेटे हैं; गौरव कंबोज और हिमांशु कंबोज जिनकी आयु क्रमशः लगभग 32 और 28 वर्ष है, याचीगण सं. 3 के दोनों बेटे विवाहित हैं और उनके अपने-अपने परिवार हैं।

xxii) याचीगण सं. 3 के बेटे आज तक व्यावसायिक परिसर के लिए अपने पिता पर निर्भर हैं। दिल्ली में उनके पास कोई अन्य उपयुक्त व्यावसायिक आवास नहीं है।

xxiii) कि याचीगण सं. 4 सुनील कुमार कंबोज की आयु लगभग 52 वर्ष है और वर्तमान में वह ऑस्ट्रेलिया में है। उनके दो बेटे हैं-उदय कंबोज और अक्षय कंबोज, दोनों की उम्र क्रमशः लगभग 26 और 21 वर्ष है।

xiv) कि याचीगण सं. 4 अपने परिवार के साथ भारत वापस लौटना चाहता है और दिल्ली में बसना चाहता है। दिल्ली में उनके पास कोई अन्य उपयुक्त व्यावसायिक आवास नहीं है।

xxv) कि याचीगण को अपने मुकदमा और उन पर निर्भर अपने संबंधित परिवार के सदस्यों के मुकदमा, यानी उनके बेटों के

मुकदमा, वाद परिसर से व्यावसायिक गतिविधियों को करने के मुकदमा, वाद परिसर की वास्तविक आवश्यकता है।

XXVI) कि याचीगण और उन पर निर्भर उनके संबंधित परिवार के सदस्यों के पास अपनी व्यावसायिक गतिविधियों को करने के लिए दिल्ली में कोई अन्य उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है, याचीगण सं. 2 को छोड़कर और जो परिसर सं. 1223, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 से साझेदारी में संयुक्त रूप से व्यवसाय कर रहे हैं।

XXVII) कि याचीगण और उनके संबंधित परिवार के सदस्यों यानी उनके संबंधित बेटों को अपने निर्वाह के लिए वास्तविक रूप से वाद परिसर से अपनी व्यावसायिक/वाणिज्यिक गतिविधियों को संचालित करने के लिए वाद परिसर की आवश्यकता होती है।”

7. यह आगे कहा गया है कि किरायेदार परिसर प्रत्यर्थागण द्वारा भी वास्तविक रूप से आवश्यक है क्योंकि प्रत्यर्था सं.1, प्रत्यर्था सं.4 और प्रत्यर्था सं. 2 के बेटे श्री रोहित कंबोज के साथ संयुक्त रूप से मेसर्स पन्ना लाल और रोशन लाल ज्वैलर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम और शैली के तहत ई-20, साउथ एक्सटेंशन, भाग-1, से व्यवसाय कर रहे थे। जिसे बंद करना पड़ा क्योंकि उक्त परिसर एक आवासीय परिसर था और माननीय उच्चतम न्यायालय ने दिल्ली नगर निगम को आवासीय परिसर से चलाए जा रहे ऐसे सभी वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों को बंद करने या स्थायी रूप से सील करने का निर्देश

दिया था। इसलिए, एक उपयुक्त वैकल्पिक आवास की अनुपलब्धता और किरायेदार परिसर में व्यावसायिक/वाणिज्यिक गतिविधियों को संचालित करने के लिए एक वास्तविक आवश्यकता के कारण, प्रत्यर्थागण द्वारा निष्कासन याचिका दायर की गई थी।

8. इसके बाद, याचीगण द्वारा बचाव की अनुमति आवेदन दायर किया गया था जिसमें कहा गया था कि प्रत्यर्थी सं.1 से 3 तक किरायेदार परिसर के मालिक नहीं हैं और वास्तव में, प्रत्यर्थी सं. 4 और उसका बेटा पूरे किरायेदार परिसर पर अनन्य स्वामित्व का दावा कर रहे हैं। यह कहा गया था कि प्रत्यर्थागण के पास बेदखली याचिका दायर करने का सुने जाने का कोई अधिकार नहीं है क्योंकि वाद संपत्ति का स्वामित्व विवादित है और यह याचीगण पर दबाव के रूप में प्रत्यर्थागण को बढ़े हुए किराए का भुगतान करने के लिए दायर किया गया है। यह आगे कहा गया कि प्रत्यर्थी नंबर 2 भूतल पर दुकान से अपना आभूषण व्यवसाय चला रहा है (नंबर 1223, 26 का कच्चा बाग, चांदनी चौक, दिल्ली), उनके बेटे भी किरायेदार परिसर की दूसरी और तीसरी मंजिल से आभूषण व्यवसाय करने में प्रत्यर्थी नंबर 2 की सहायता कर रहे थे। हालांकि, पिछले दो वर्षों से, प्रत्यर्थी नंबर 2 के बेटे अपने पिता के व्यवसाय से अलग हो गए और मेट्रोपॉलिटन मॉल, एमजी रोड, गुड़गांव (हरियाणा) में "विसैंज़ा" के नाम और शैली के तहत एक अलग

व्यवसाय करना शुरू कर दिया और इसलिए, किरायेदार परिसर की दूसरी और तीसरी मंजिल अब खाली पड़ी है।

9. दिनांक 10.03.2016 के विवादित फैसले में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक का विचार था कि याचीगण द्वारा कोई विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया था और इसलिए, बचाव की अनुमति को खारिज कर दिया गया था। यह माना गया था कि:-

i. पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध का अस्तित्व-विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक का विचार था कि चूंकि याचीगण ने इस बात पर विवाद नहीं किया है कि वे प्रत्यर्थीगण के तहत किरायेदार नहीं थे, इसलिए उन्होंने इस बात पर भी विवाद नहीं किया है कि प्रत्यर्थीगण किरायेदार परिसर के जमींदार/मालिक नहीं थे और इस तथ्य पर कि किराए का भुगतान किया जा रहा था, इसलिए, प्रत्यर्थीगण को किरायेदार परिसर का मालिक माना गया और पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध का अस्तित्व स्थापित हो गया।

ii. मकान मालिक द्वारा वास्तविक आवश्यकता- विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक का विचार था कि याचीगण द्वारा न्यायालय के समक्ष लाई गई किसी भी महत्वपूर्ण सामग्री की अनुपस्थिति में मैं और केवल यह कहते हुए कि बेदखली याचिका असद्भावपूर्वक इरादे से दायर की गई थी, यह नहीं कहा जा सकता था कि एक वास्तविक आवश्यकता नहीं बनाई गई थी।

iii. प्रत्यर्चीगण के पास कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है- विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक का विचार था कि प्रत्यर्चीगण ने पहले ही उन व्यक्तियों के विवरण के साथ परिसर की उपलब्धता के बारे में खुलासा कर दिया है जिनके लिए प्रत्यर्चीगण द्वारा वास्तविक जरूरतों के लिए किरायेदार परिसर की आवश्यकता थी। उन्होंने यह भी खुलासा किया है पिछला व्यवसाय जो की मेसर्स पन्ना लाल और रोशन लाल प्राइवेट लिमिटेड के नाम और शैली से जो साउथ एक्सटेंशन, पार्ट-1 से चलाई जा रही थी, उच्चतम न्यायालय के निर्देशों के कारण बंद कर दी गई थी। विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने कहा कि याचीगण यह दिखाने में विफल रहे हैं कि आश्रित बेटों और प्रत्यर्ची सं. 4 सहित अपनी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए प्रत्यर्चीगण के पास कौन सी संपत्तियां उपलब्ध थीं।

### याचीगण/किरायेदारों की और से प्रस्तुतियाँ

10. प्रत्यर्चीगण के इस प्रतिविरोध के संबंध में कि किरायेदार परिसर व्यावसायिक गतिविधियों को करने की एक वास्तविक आवश्यकता के लिए आवश्यक है, सुश्री कपूर द्वारा कथित जो की याचीगण की विद्वान अधिवक्ता है द्वारा कथित कि प्रत्यर्चीगण ने पूर्व से ही निम्नलिखित परिसरों से अपना व्यवसाय संचालित कर रहे थे (प्रत्यर्ची के पास उपलब्ध वैकल्पिक आवास):-



- i. भूतल पर नं. वाली एक दुकान। 1223, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली।
- ii. मेट्रोपॉलिटन मॉल, एम.जी. रोड में पहली और दूसरी मंजिल पर स्थित दो बड़े शोरूम संपत्ति नं. 188-189, सुल्तानपुर, एम.जी. रोड, नई दिल्ली-30,2000 वर्ग किलोमीटर से अधिक क्षेत्र का एमटीएस।, प्रत्येक।
- iii. संपत्ति सं. बी-4/18, सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली।
- iv. संपत्ति सं. ई-20, साउथ एक्सटेंशन, भाग-1, नई दिल्ली।
- v. संपत्ति सं. एफ.एफ.-35, वेस्ट गेट मॉल, राजा गार्डन, नई दिल्ली की पहली और दूसरी मंजिल पर।

11. यह आगे कहा गया है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक इस बात का आंकलन करने में विफल रहे हैं कि **शान्ति देवी बनाम राजेश कुमार जैन** नामक समान मामला [(2015) 2 एस.सी.सी. 158] जहाँ मकान मालिक को स्वयं के व्यवसाय का विस्तार करने के लिए एक वाणिज्यिक संपत्ति की आवश्यकता थी क्योंकि वर्तमान समय में उनके पास उपलब्ध स्थान कथित रूप से अपर्याप्त था, और किरायेदार ने प्रतिविरोध किया था कि कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी और मकान मालिकों के पास एक वैकल्पिक वैकल्पिक था, उच्चतम न्यायालय ने माना कि किरायेदार ने एक विचारणीय

मुद्दा उठाया था, कि बेदखली याचिका में एक निष्पक्ष विवाद का मुकदमा चलाया जाना था और किरायेदार को बचाव करने के लिए एक सशर्त अनुमति दी गई थी।

12. वह प्रस्तुत करती है कि वास्तव में, प्रत्यर्थी सं. 2 के दो बेटे डी.एल.एफ. गुड़गांव में प्रिंसटन अपार्टमेंट में अलग-अलग रह रहे हैं और मेट्रोपॉलिटन मॉल, एम.जी. रोड पर 1 और 2 मंजिल पर स्थित दो बड़े शोरूमों से "विसेंज़ा" के नाम और शैली के तहत अपना अलग व्यवसाय भी कर रहे हैं, जो प्रत्यर्थी सं. 2 और उनके बेटों के स्वामित्व में हैं।

13. वह आगे प्रस्तुत करती है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक इस बात का आंकलन करने में विफल रहा कि:-

- i. प्रत्यर्थीगण ने दो अन्य किरायेदारों के खिलाफ बेदखली याचिका दायर की थी और दो अन्य मंजिलों को खाली करा दिया था।
- ii. याचीगण ने बचाव के लिए अनुमति के लिए अपने आवेदन में कहा था कि प्रत्यर्थीगण के पास दो से अधिक खाली मंजिलें हैं, यानी संपत्ति की दूसरी और तीसरी मंजिलें, जिनकी सं. 1226, कच्चा बाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 है और इस तरह उनकी कथित आवश्यकता वास्तविक नहीं है और इसका विवरण मुकदमे के समय माननीय न्यायालय के समक्ष विचारण के लिए प्रस्तुत किया जाएगा।

- iii. याचीगण की इन प्रतिरोधो का परीक्षण के बाद पता लगाया जाना था कि प्रत्यर्थीगण के पास सं. 1226, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 वाले परिसर में पर्याप्त आवास है।
- iv. प्रत्यर्थी सं. 4 अपने परिवार के साथ ऑस्ट्रेलिया में अच्छी तरह से बस गया है और यहाँ तक की प्रत्यर्थी सं.1 से 3 तथा उनके परिवार के सदस्य के साथ बातचीत नहीं है। इसके अलावा, प्रत्यर्थी सं. 4 और उनके परिवार का सिडनी, ऑस्ट्रेलिया में अच्छी तरह से स्थापित व्यवसाय है और उनकी भारत लौटने या भारत में बसने की कोई योजना नहीं है। हालांकि, इस तथ्य पर पूर्वाग्रह के बिना कि प्रत्यर्थी सं.4 भारत में बसने की इच्छा नहीं रखते हुए, यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्यर्थीओं/मकान मालिकों द्वारा बताई गई कथित वास्तविक आवश्यकता अत्यंत अस्पष्ट है।
- v. प्रत्यर्थीगण की संभावित आवश्यकता अतिरिक्त आवास की इच्छा के अलावा और कुछ नहीं है। यह तय किया गया विधि है कि अनुमानित आवश्यकता और अतिरिक्त आवास की उपयुक्तता पर परीक्षण में विचारण की आवश्यक है न कि केवल मकान मालिक के रुख पर विश्वास करके संक्षिप्त तरीके से।
- vi. प्रत्यर्थीगण ने स्वीकार किया है कि पूरी इमारत जिसमें किरायेदार परिसर स्थित है, वाणिज्यिक है, क्योंकि यह चांदनी चौक के व्यस्त वाणिज्यिक बाजार में स्थित है और उन्होंने दूसरी और

तीसरी मंजिल को खाली रखा था, जिसका वे आसानी से अपनी कथित आवश्यकता के लिए उपयोग कर सकते थे।

vii. प्रत्यर्थागण दिल्ली किराया नियंत्रक अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत अपनी याचिका में उनके पास उपलब्ध सभी आवास का खुलासा करने में विफल रहे थे। उस याचिका को छिपाने के लिए खारिज किया जा सकता था।

viii. याचीगण द्वारा विचारणीय मुद्दे उठाए गए थे और विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने यह अभिनिर्धारित करने में भूल की कि न्यायालय के समक्ष कोई ठोस सार नहीं लाया गया और याचीगण द्वारा इंगित नहीं किया गया। हालांकि, आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति के मात्र परिशीलन पर, यह स्पष्ट हो जाएगा कि यह छिपाने का मामला है।

14. याचीगण के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थागण ने केवल वाणिज्यिक लाभ के लिए किरायेदार को बेदखल करने के पूर्वक असद्विपूर्वक इरादे से याचिका दायर की है, न कि किसी वास्तविक आवश्यकता के लिए। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि विभिन्न संपत्तियों के मालिक होने के बारे में प्रत्यर्थागण द्वारा की गई स्वीकृति के अनुसार, यह अतिरिक्त आवास का मामला है न कि एक वास्तविक आवश्यकता का मामला। यह भी तर्क दिया जाता है कि सवाल यह है

कि क्या प्रत्यर्थागण की आवश्यकता विशुद्ध/वास्तविक है या केवल की इच्छा है। याचीगण को बेदखल करना मुकदमे का विचारण है, और बचाव की अनुमति के लिए आवेदन पर विचार करने के चरण में विचार नहीं किया जा सकता है।

### जिम्मेदारों/भूमि मालिकों के बारे में प्रस्तुतियाँ

15. श्री सलीम, प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता, मुख्य रूप से प्रस्तुत करते हैं कि याचीगण ने दिनांक 01.12.2021 के पश्चात से उपयोगकर्ता और व्यवसाय शुल्क के भुगतान में चूक की है, जो इस न्यायालय के दिनांक 19.01.2018 के किराएदार परिसर @रु. 5,000/- (पांच हजार रुपये) प्रति माह बेदखली आदेश की तिथि से यानी दिनांक 10.03.2016 के आदेश से
16. यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्यर्थागण और उनके बेटों को अपनी व्यावसायिक गतिविधियों को पूरा करने के लिए किरायेदार परिसर की वास्तविक आवश्यकता है।
17. याचीगण की दलीलों को प्रत्यर्थागण द्वारा निम्नलिखित आधारों पर अस्वीकार किया जाता है:-
  - i. दुकान नं. ई-20, साउथ एक्सटेंशन, भाग-1 प्रत्यर्थागण के पास उपलब्ध नहीं है क्योंकि उक्त दुकान को उच्चतम न्यायालय के

आदेशों के अनुसरण में दिल्ली नगर निगम द्वारा बंद कर दिया गया था और प्रत्यर्थागण ने बिजली के बिलों को भी अभिलेख में रखा है जिसमें "शून्य" खपत, न्यायिक आदेश, दिल्ली नगर निगम द्वारा जारी नोटिस और इस संबंध में सर्वेक्षण रिपोर्ट दिखाई गई है।

ii. याचीगण के इस प्रतिविरोध के संबंध में कि प्रत्यर्था सं.1 किरायेदार परिसर की ऊपरी मंजिलों पर नहीं रह रहा है, बल्कि प्रत्यर्था सं. 2 के साथ गाँव सुल्तानपुर, एमजी रोड, नई दिल्ली में रह रहा है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्यर्थागण ने अपने प्रति शपथ पत्र में स्पष्ट रूप से इनकार किया है कि प्रत्यर्था सं. 1, गाँव सुल्तानपुर, एमजी रोड, नई दिल्ली में रह रहा है, लेकिन किरायेदार परिसर की ऊपरी मंजिलों पर रह रहा है।

iii. याचीगण के इस दावे कि किरायेदार परिसर के भूतल पर प्रत्यर्थागण की छह खाली दुकानें हैं, जिनमें से चार दुकानों को भारी किराए पर दिया गया है, को भी प्रत्यर्थागण द्वारा यह कहते हुए अस्वीकार कर दिया गया है कि याचीगण का यह दावा अस्पष्ट है और किसी भी ठोस तथ्य से रहित है क्योंकि कोई नगरपालिका संख्या कोई स्थल-योजना, कथित दुकानों की कोई तस्वीर नहीं और किरायेदारों के नाम जो कथित रूप से भारी किराए पर शामिल किए गए हैं, याचीगण द्वारा दायर नहीं किए गए हैं।

- iv. प्रत्यर्थागण ने एक प्रतिक्रिया दायर की है जिसमें पुनः अभिपुष्टि की गई है कि प्रत्यर्था सं.4 अपने परिवार के सदस्यों के साथ भारत लौटने और दिल्ली में बसने की इच्छा रखता है।
- v. याचीगण के इस तर्क के संबंध में कि मेट्रोपॉलिटन मॉल, एमजी रोड, गुड़गांव (हरियाणा) में प्रत्यर्थागण के कब्जे में दुकानें हैं, यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्यर्थागण ने अपने प्रति शपथ पत्र में कहा है कि वे अपना व्यवसाय अपने स्वयं के परिसर (किरायेदार परिसर) से स्थापित करना चाहते हैं जो दिल्ली में है न कि गुड़गांव (हरियाणा) में स्थित दुकानों से।
- vi. जहां तक प्रत्यर्था सं. 2 के दो बेटों द्वारा चलाए जा रहे व्यवसाय "विसेंज़ा" के बारे में निष्कासन याचिका दायर आदेश के समय प्रत्यर्थागण द्वारा छिपाने के संबंध में, प्रत्यर्थागण के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्था सं.2 के बेटे, जिनकी आयु लगभग 35 वर्ष थी, ने प्रति शपथ पत्र दाखिल आदेश के समय ही "विसेंज़ा" के नाम और शैली के तहत अपना व्यक्तिगत व्यवसाय शुरू किया, ताकि दुकान सं. ई-20 साउथ एक्सटेंशन, भाग-1 के बंद होने के पश्चात अपने परिवार में अपनी पत्नी, अपने बेटे और स्वयं का भरणपोषण कर सके।
- vii. प्रत्यर्थागण का आग्रह है कि उन्होंने अपने प्रति-शपथ पत्र में स्पष्ट रूप से कहा है कि संपत्ति नं। बी-4/18, सफदरजंग

एन्क्लेव, नई दिल्ली एक आवासीय संपत्ति थी जिसे बेदखली याचिका दायर करने से बहुत पहले वर्ष 2009 में उनके द्वारा बेच दिया गया था। याचीगण का तर्क है कि प्रत्यर्थागण ने छिपाया है कि वे सम्पत्ति सं. बी-4/18, के मालिक हैं सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली किसी भी गुणागुण से रहित है।

18. प्रत्यर्थागण द्वारा वैकल्पिक आवास का खुलासा न करने के तर्क के संबंध में, विद्वान अधिवक्ता श्री सलीम ने उच्चतम न्यायालय के **"मीनल एकनाथ क्षीरसागर (श्रीमती) बनाम व्यापारी और एजेंसियाँ** [(1996) 5 एस.सी.सी. 344]," के निर्णय पर भरोसा किया है।

और अधिक विशेष रूप से पैरा 18 जो निम्नानुसार है:-

*"18... बेहतर होता अगर वह उन तथ्यों का उल्लेख करती, लेकिन शिकायत में उन्हें बताने में चूक को बेदखली के लिए एक डिक्री का दावा करने से उसे अयोग्य ठहराने के लिए पर्याप्त नहीं माना जा सकता है, अगर अन्यथा वह यह साबित करने में समर्थ होती है कि उसे अपने कब्जे के लिए उचित मुकदमा से परिसर की आवश्यकता है। इसलिए, हमारी राय है कि अपीलीय पीठ और उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह ठहराते हुए गलत किया कि उक्त चूक उन्हें बेदखली की डिक्री प्राप्त करने से वंचित करने के लिए पर्याप्त थी और इसने यह भी खुलासा किया कि उनका दावा असद्भावी था और विधि द्वारा आवश्यक प्रामाणिक नहीं था।"*



19. उन्होंने इस न्यायालय के "हर लाल गुप्ता बनाम अनिल अग्रवाल" नामक निर्णय पर भी भरोसा किया है। [कि.नि.पु.153/2018], जिसमें यह राय दी गई थी कि:-

“10. किरायेदार का कहना है कि मकान मालिक के स्वामित्व वाली कुछ संपत्तियों का खुलासा नहीं किया गया था। इसलिए, याचिका को ठोस तथ्यों को छिपाने के आधार पर खारिज किया जाना चाहिए। विद्वान किराया नियंत्रक ने उक्त प्रतिविरोध को खारिज कर दिया, उन्होंने राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी (1999) 1 एस.सी.सी. 141 मामले में उच्चतम न्यायालय के आदेश का उल्लेख किया, जिसमें कहा गया था कि आवास का खुलासा न करना, जो न्यायालय सहमत है कि वैकल्पिक उपयुक्त आवास नहीं हो सकता है, बेदखली याचिका के लिए घातक नहीं हो सकता है। इस अदालत ने भी मुमताज बेगम बनाम मोहम्मद खान आर.सी.आर. नं. 78-79/2005 दिनांक 12.01.2009, कि मकान मालिक के लिए उपलब्ध अन्य आवास का खुलासा न करना हमेशा घातक नहीं होता है। किरायेदार का यह प्रतिविरोध कि बेटा-अभिनव अग्रवाल पहले से ही स्वतंत्र रूप से एक व्यवसाय चला रहा है, भले ही इसे सही माना जाए, उसे एक नया व्यवसाय शुरू करने से वंचित नहीं किया जायगा। सैत नागजी पुरुषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलभाई प्रभुलाल और अन्य, 2005 (8) एस.सी.सी. 252, रिलायंस मामले में उच्चतम न्यायालय के आदेश पर विश्वास रखा है न्यायालय जिसमें कहा गया था कि जब मकान मालिक के आश्रित बेटे अपने व्यवसाय का विस्तार करना चाहते हैं, तो यह उपधारणा

नहीं बनाई जा सकती है कि मकान मालिक की आवश्यकता एक झूठा मिथ्याकथन है। यह आगे देखा गया कि यह एक सामान्य अनुभव है कि हमारे देश में मकान मालिक-किरायेदार के विवादों में बहुत समय लगता है, और इस तरह के मुकदमों के समाधान के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं किया जा सकता है।”

20. वे आगे कहते हैं कि यह न्यायालय में है। **"मोहम्मद नसीम बनाम मोइजुदन "**, [2023 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 1571] ने कहा कि -

“37. बलदेव सिंह बाजवा बनाम मोनीश सैनी, (2005) 12 एस.सी.सी. 778 के मामले में उच्चतम न्यायालय ने निर्णय दिया है कि मकान मालिक द्वारा दायर एक बेदखली याचिका में, न्यायालय यह उपधारणा बनायगा कि मकान मालिक की अभिवाच विशुद्ध और वास्तविक है और यह साबित करने के लिए कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है, किरायेदार पर भारी बोझ होगा। उच्चतम न्यायालय ने आगे कहा कि किरायेदार की ओर से मात्र एक प्रख्यान मकान मालिक के पक्ष में इस मजबूत धारणा का खंडन करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि परिसर पर कब्जा करने की उसकी आवश्यकता यथार्थ और विशुद्ध है।”

21. प्रत्यर्थागण के लिए विद्वान अधिवक्ता भी इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय पर निर्भर करते हैं। जिसे **"कंवल किशोर नागपाल बनाम ब्रह्म देव शर्मा"** [2023 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 1751] शीर्षक से पारित किया गया।

वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के तर्क के संबंध में, जो नीचे दिया गया

है:-

“8.3. इस संबंध में अनिल बजाज बनाम विनोद आहूजा, (2014) 4 एस.सी.सी. (सी.आई.वी.) 469 के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा, जिसमें उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:—

....

किरायेदार का तर्क है कि मकान मालिक के पास कई अन्य दुकान घर हैं जहाँ से वह विभिन्न व्यवसाय कर रहा है और इसके अलावा मकान मालिक के पास अन्य परिसर हैं जहाँ से किरायेदार परिसर से प्रस्तावित व्यवसाय को प्रभावी ढंग से किया जा सकता है। इसके लिए शायद ही विधि के तय किए गए सिद्धांत को दोहराने की आवश्यकता होगी कि मकान मालिक को यह निर्देश देना किरायेदार का काम नहीं है कि मकान मालिक की संपत्ति का उपयोग उसके द्वारा अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए कैसे किया जाना चाहिए। इसके अलावा, यह तथ्य कि मकान मालिक विभिन्न अन्य परिसरों से व्यवसाय कर रहा है, किरायेदार परिसर से बेदखली की मांग करने के अपने अधिकार को तब तक नहीं रोक सकता जब तक कि वह उक्त किरायेदार परिसर का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए करने का इरादा रखता है।

(जोर दिया गया) ”

22. श्री सलीम द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने दिनांकित 10.03.2016 आदेश में प्रत्यर्थीगण की वास्तविक

आवश्यकता पर सही विचार किया है। वह प्रस्तुत करता है कि वर्तमान मामले में, मकान मालिक अपना स्वयं का व्यवसाय शुरू करने के लिए किरायेदारों को किरायेदार परिसर से बेदखल करना चाहते हैं क्योंकि यह उनके लिए उपयुक्त है और इसलिए इसे गलत नहीं ठहराया जा सकता है। इस संबंध में, उनका कहना है कि **"राघवेंद्र कुमार बनाम प्रेम मशीनरी एंड कंपनी"** [(2000) 1 एस.सी.सी. 679] "के निर्णय का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा **कंपनी**" का निर्णय [(2000) 1 एस.सी.सी. 679] जिसमें उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और उसे मामले में पूरी स्वतंत्रता मिली है।

### विश्लेषण और निष्कर्ष

23. मैंने पक्षकारों की विद्वान अधिवक्ता सुनी है।

24. विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक के आदेश के खिलाफ उच्च न्यायालय का पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र बहुत सीमित है। वास्तव में, यह इस बात तक सीमित है कि "क्या विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक का आदेश विधि के अनुसार है"। इसे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **"शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता"** [(1999) 6 एस.सी.सी. 222] और **"आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ"** [(2022) 6 एस.सी.सी. 30] में उजागर किया गया है। इन निर्णयों के आलोक में, यह स्पष्ट है कि इस

न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का प्रयोग केवल तभी किया जा सकता है जब विवादित आदेश किसी अवैधता से ग्रस्त हो।

25. दिल्ली किराया नियन्त्रक अधिनियम के को उन किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करने की आवश्यकता के कारण प्रेरित किया गया था, जो देश के विभाजन के कारण पाकिस्तान से पलायन करने के लिए मजबूर थे। इन व्यक्तियों का एक उपसमूह तत्काल परिस्थितियों का सामना करते हुए दिल्ली चला गया, जिसमें बेदखली के खिलाफ सुरक्षा और सुरक्षा के प्रावधान की आवश्यकता थी। आज किरायेदारों ने 65 से अधिक वर्षों से इस सुरक्षा का आनंद लिया है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने **"सत्यवती शर्मा बनाम भारत संघ"** [(2008) 5 एस.सी.सी. 287] में यह देखा गया कि:-

*"31. एच.सी. शर्मा बनाम भारत का एल.आई.सी. [आई.एल.आर. (1973) 1 डेल 90] मामले में उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने देश के विभाजन के कारण पैदा हुई आवास की गंभीर समस्या का संज्ञान लेने के बाद यह कहते हुए वर्गीकरण को बरकरार रखा कि सरकार केवल उन परिसरों पर कब्जा करने के मकान मालिक के अधिकार को वैध रूप से प्रतिबंधित कर सकती है जो आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए थे। न्यायालय ने महसूस किया कि यदि इस तरह के प्रतिबंध नहीं लगाए गए, तो पाकिस्तान से बेदखल किए गए लोग अपने जीवन में बस नहीं सकते हैं। 1958 के अधिनियम के अधिनियमन के बाद अब तक*

लगभग 50 वर्षों की अवधि बीत चुकी है। इस दौरान बहुत सा समय बीत चुका है। जो लोग पश्चिम पाकिस्तान से शरणार्थियों के रूप में आए थे और यहाँ तक कि भी उनकी अगली पीढ़ियाँ देश के विभिन्न हिस्सों, विशेष रूप से पंजाब, हरियाणा, दिल्ली और आसपास के क्षेत्रों में बस गई हैं। वे सरकार के राजनीतिक और नौकरशाही ढांचे में प्रमुख पदों पर आसीन हैं और उन्होंने विभिन्न व्यवसायों, उपजीविका, और इसी तरह के व्यापार में भारी धन अर्जित किया है। यही नहीं, गैर-आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए जाने वाले भवनों और परिसरों की उपलब्धता में काफी वृद्धि हुई है।”

26. माननीय उच्चतम न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणियों के परिशीलन से पता चलता है कि किराया नियंत्रण विधान की उपयोगिता कुछ हद तक समाप्त हो गई है मैं उच्चतम न्यायालय की **"रतन आर्य बनाम टी.एन. राज्य"** [(1986) 3 एस.सी.सी. 385] में की गई टिप्पणियों को भी दोहराना चाहूंगा, जिसमें यह राय दी गई थी कि:-

“4... जैसा कि इस न्यायालय ने मोटर जनरल ट्रेडर्स बनाम स्टेट ऑफ ए.पी. [(1984) 1 एस.सी.सी. 222 में कहा: ए.आई.आर. 1984 एस.सी. 121] प्रावधान जो अधिनियम के प्रारंभ में पूरी तरह से वैध था, उसे बाद में असंवैधानिकता के आधार पर चुनौती दी जा सकती थी और उस आधार पर निरस्त कर दिया जा सकता था। जो कभी पूरी तरह से वैध विधि था, वह समय के साथ भेदभावपूर्ण हो सकता है और अनुच्छेद 14 का उल्लंघन

करने के आधार पर चुनौती देने योग्य हो सकता है। पहले के कुछ मामलों का उल्लेख करने के बाद, जे. वेंकटरमैया ने कहा:

“संवैधानिकता की वह आड़ जो उसके पास पहले थी, अब समाप्त हो गई है और इसकी असंवैधानिकता को अब एक सफल चुनौती के रूप में लाया गया है।”

27. हालाँकि, मुझे इस मुद्दे पर गहराई से विचार करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह वर्तमान संशोधन याचिका में मेरे सामने नहीं है और इसलिए, इस पहलू पर और कुछ कहने की आवश्यकता नहीं है।

28. यह कहने के लिए पर्याप्त है कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक को आवर्धक कांच लेने और बेदखली याचिका में किए गए कथनों की बारीकी से जांच करने की आवश्यकता नहीं है। एक बार जब मकान मालिक ने कहा है कि उसे किसी विशेष उपयोग के लिए किरायेदार की संपत्ति की आवश्यकता है, तो अदालतों को बयान को सच्चा और विशुद्ध मानने की आवश्यकता होती है, जब तक कि किरायेदार द्वारा ठोस सामग्री द्वारा यह नहीं दिखाया जाता है कि आवश्यकता काल्पनिक या सनकी है। मेरी राय है कि एक बार जब कोई मकान मालिक दिल्ली किराया नियंत्रक अधिनियम के तहत न्यायालय के समक्ष कानूनी कार्यवाही शुरू करता है और एक शपथ पत्र प्रस्तुत करता है जिसमें किरायेदार परिसर की विशुद्ध और वास्तविक आवश्यकता पर जोर दिया जाता है, साथ ही एक बयान दिया जाता है कि मकान मालिक के लिए कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास

उपलब्ध नहीं है, तो ऐसे कथनों को न्यायालय को मकान मालिक के पक्ष में मानने के लिए पर्याप्त माना जाना चाहिए। विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक को आवेदन का बचाव करने के लिए केवल छुट्टी में किए गए कथनों की छान-बीन करने की आवश्यकता होती है और यह देखने की आवश्यकता होती है कि क्या किरायेदार ने तर्कपूर्ण और ठोस बचाव के साथ स्थापित किया है, ऐसे तथ्य जो मकान मालिक को बेदखली आदेश द्वारा वंचित करते हैं। इस न्यायालय ने "**सरवन दास बांगे बनाम राम प्रकाश**" [2010 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 351] मामले में स्पष्ट रूप से कहा है:-

*"7... नियंत्रक को बचाव की अनुमति के लिए आवेदन और उसके साथ दायर शपथ पत्र की छान-बीन करने की आवश्यकता होती है और यह देखने की आवश्यकता होती है कि क्या किरायेदार ने कोई तथ्य/विवरण दिए हैं जिन्हें साक्ष्य द्वारा स्थापित करने की आवश्यकता है और जो यदि स्थापित हो जाता है तो मकान मालिक को बेदखली के आदेश से वंचित कर देगा। परीक्षण यह नहीं है कि किरायेदार ने मकान मालिक के दावे का प्रतिरोध/वंचित किया है और इस प्रकार तथ्य उत्पन्न होने के विवादित प्रश्न हैं; परीक्षण तथ्यों की अभिवाच की जांच करने और फिर उसके प्रभाव को निर्धारित करने के लिए है।"*

29. यह कहने के बाद कि, दिल्ली किराया नियंत्रक अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत एक याचिका में सफल होने के लिए, मकान मालिक को तीन शर्तें स्थापित करने की आवश्यकता है:



- i. मकान मालिक और किरायेदार के रूप में पक्षों के बीच संबंध होना चाहिए।
- ii. किरायेदार परिसर मकान मालिक द्वारा या तो अपने लिए या अपने परिवार के सदस्यों के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक होना चाहिए।
- iii. मकान मालिक के पास कोई अन्य वैकल्पिक उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है।

#### मकान मालिक-किरायेदार संबंध

30. विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने पैरा 8 में अभिनिर्धारित किया है कि "प्रतिवाद में छूट के लिए आवेदन में प्रत्यर्चीगण ने इस तथ्य पर विवाद नहीं किया है कि वेयाचीगण के तहत किरायेदार नहीं थे और यह भी कि याचीगण परिसर के मकान मालिक/स्वामी नहीं थे और किराए का भुगतान किया जा रहा है। इसलिए, इस न्यायालय के समक्ष खंडकारों के अभिवचनों और अन्य सामग्री के आलोक में, जहां तक 1958 के अधिनियम 59 की धारा 14 की उप-धारा (1) के खंड (ड) के उद्देश्य का संबंध है, याचीगण को परिसर का मालिक पाया जाता है और यह भी पाया जाता है कि पक्षकारों के मध्य मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है।" याचीगण द्वारा इसके विपरीत कोई तर्क नहीं दिया गया है और इसलिए, मकान मालिक-किरायेदार संबंध मौजूद पाया जाता है।

## *वास्तविक आवश्यकता*

31. दूसरे घटक के संबंध में कि किरायेदार परिसर मकान मालिक द्वारा या तो अपने लिए या अपने परिवार के सदस्यों के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक होना चाहिए, प्रत्यर्थागण द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि किरायेदार परिसर उनके और उनके बेटों द्वारा व्यावसायिक गतिविधियों को करने के लिए आवश्यक है। दूसरी ओर, याचीगण का तर्क है कि प्रत्यर्थागण को किरायेदार परिसर की वास्तविक आवश्यकता नहीं है और बेदखली याचिका केवल किरायेदारों को बेदखल करने के असद्भावपूर्वक इरादे से दायर की गई है।

32. यह एक स्थापित विधि है कि न्यायालय को मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता की उपधारणा करनी चाहिए। उच्चतम न्यायालय ने *"सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड"*, [(1998) 8 एस.सी.सी. 119] में कहा कि:-

*"14. अधिनियम की धारा 14(1) के खंड (ड) में परिकल्पित आधार का सार यह है कि किरायेदार परिसर पर कब्जा करने के लिए मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक होनी चाहिए। जब कोई मकान मालिक यह दावा करता है कि उसे अपने व्यवसाय के लिए अपनी इमारत की आवश्यकता है, तो किराया नियंत्रक इस उपधारणा पर आगे नहीं बढ़ेगा कि आवश्यकता वास्तविक नहीं है। जब खंड की अन्य शर्तें पूरी हो जाती हैं और जब मकान*

मालिक प्रथमदृष्टया मामला दिखाता है, तो किराया नियंत्रक के लिए यह उपधारणा करने के लिए खुला है कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है। अक्सर न्यायालयों द्वारा यह कहा जाता है कि यह किरायेदार के लिए नहीं है कि वह मकान मालिक को शर्तों को निर्देशित करे कि वह किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त किए बिना खुद को कैसे समायोजित कर सकता है। जबकि मकान मालिक की आवश्यकता के बारे में ईमानदारी के प्रश्न का निर्धारण करते समय, यह प्रयास करना काफी अनावश्यक है कि मकान मालिक खुद को कैसे समायोजित कर सकता था।”

33. मकान मालिक को केवल यह दिखाने की आवश्यकता होती है कि किरायेदार परिसर की आवश्यकता एक वास्तविक आवश्यकता है, न कि केवल उसकी एक सनकी या काल्पनिक इच्छा। उच्चतम न्यायालय ने **“दीन नाथ बनाम पूरन लाल”** [(2001) 5 एस.सी.सी. 705] के ऐतिहासिक मामले में कहा कि:-

“15... कानूनी आदेश यह है कि पहले मकान मालिक द्वारा एक आवश्यकता होनी चाहिए जिसका अर्थ है कि यह केवल उसकी सनक या काल्पनिक इच्छा नहीं है; इसके अलावा, ऐसी आवश्यकता वास्तविक होनी चाहिए जिसका उद्देश्य केवल सनक या इच्छा से बचना है। “वास्तविक आवश्यकता” वर्तमान समय में होनी चाहिए और वास्तविक आवश्यकता में प्रकट होनी चाहिए जो न्यायालय को इस बात का प्रमाण देगी कि यह केवल काल्पनिक या सनकी इच्छा नहीं है।”

34. वर्तमान मामले में, अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री नहीं है जो यह दर्शाती हो कि मकान मालिकों की आवश्यकताएं या तो असद्भावी हैं या काल्पनिक हैं। यह आरोप कि प्रत्यर्थागण की आवश्यकता वास्तविक नहीं है और बेदखली याचिका असद्भावी इरादे से दायर की गई थी, निराधार और अस्पष्ट है।

35. विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने ठीक ही कहा है कि मकान मालिक स्वयं यह समझाने के लिए सबसे सर्वश्रेष्ठ व्यक्ति है कि उसकी वास्तविक आवश्यकता क्या है। वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थागण ने स्पष्ट रूप से कहा है कि किरायेदार परिसर प्रत्यर्थी सं.1, प्रत्यर्थी के पुत्र नं.2 और 3, और प्रत्यर्थी सं. 4 अपने दो बेटों के साथ जो भारत लौटने और दिल्ली में बसने की इच्छा रखते हैं।

36. यह आरोप कि प्रत्यर्थी सं. 4 भारत नहीं लौटना चाहता है या अपने भाइयों, यानी प्रत्यर्थी सं. 1-3, के साथ बातचीत नहीं कर रहा है, जो की दिल्ली किराया नियन्त्रक अधिनियम के तहत मकान मालिक-किरायेदार विवादों के दायरे में नहीं है। एक बार जब प्रत्यर्थी सं. 2 ने कहा है कि प्रत्यर्थी सं. 4 वापस आना चाहता है और इस प्रकार भारत में बसना चाहता है, तो यह प्रत्यर्थी के पक्ष में उपधारणा बनाने के लिए पर्याप्त है। यह किरायेदार के लिए नहीं है कि वह प्रत्यर्थी सं. 4 के व्यक्तिगत जीवन के निर्णयों में हस्तक्षेप करे। साथ ही प्रत्यर्थी सं. 4 की

प्रकृति का अवधारित या न्यायनिर्धारण करना भी किरायेदार के दायरे में नहीं है। जो की संबंध, विशेष रूप से अपने भाइयों, यानी अन्य प्रत्यर्थागण के साथ संचार या इसकी कमी के बारे में है । मुझे किरायेदार परिसर की उनकी वास्तविक आवश्यकता के बारे में प्रत्यर्थागण द्वारा किए गए कथनों पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं मिलता है।

37. मेरा विचार है कि प्रत्यर्था का यह प्रख्यान कि उन्हें व्यावसायिक गतिविधियों को करने के लिए अपने और अपने बेटों के लिए किरायेदार परिसर की आवश्यकता है, एक वास्तविक आवश्यकता की श्रेणी में आता है।
38. स्थापित विधि और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचीगण ने यह दिखाने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं लाया है कि प्रत्यर्थागण की आवश्यकता वास्तविक नहीं है, दूसरा घटक भी संतुष्ट है और विद्वान दिल्ली किराया नियंत्रक द्वारा उचित प्रकार से सराहना की गई है।
39. अंत में, याचीगण द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि संभावित आवश्यकता और अतिरिक्त आवास की उपयुक्तता पर मुकदमे में विचारण किया जाना आवश्यक है न कि केवल मकान मालिक के रुख पर विश्वास करके संक्षिप्त तरीके से। यह एक उचित प्रकार से स्थापित

विधि है कि आवेदन का बचाव करने की अनुमति तय करते समय, विद्वान नियंत्रक को केवल यह देखने की आवश्यकता होती है कि किरायेदार द्वारा एक विचारणीय मुद्दा उठाया गया है या नहीं। यदि उत्तर हाँ है, तो विद्वान नियंत्रक बचाव करने के लिए अनुमति देने के लिए बाध्य है और एक विचारणीय योग्य मुद्दे की अनुपस्थिति में, बचाव/प्रतिवाद करने की अनुमति अस्वीकार की जा सकती है और बेदखली की डिक्री पारित करने की आवश्यकता है। यह भी एक स्थापित विधि है कि मकान मालिक की आवश्यकता एक वास्तविक उपधारणा माना जाता है, जब तक कि किरायेदार तर्कपूर्ण सामग्री द्वारा अन्यथा साबित नहीं होता है। इसलिए, याचीगण का यह तर्क किसी भी गुणागुण से रहित है और इसके द्वारा अस्वीकृत कर दिया जाता है।

उपयुक्त वैकल्पिक आवास

40. तीसरे घटक पर आते हुए, यानी मकान मालिक की यह दिखाने की आवश्यकता कि उसके पास कोई वैकल्पिक और उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है, याचीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थागण के पास पर्याप्त वैकल्पिक आवास है और यह अतिरिक्त आवास का मामला है।

41. *"राघवेंद्र कुमार बनाम प्रेम मशीनरी एंड कंपनी"* में [(2000) 1 एससीसी 679] उच्चतम न्यायालय का विचार था कि:-

“10... यह सच है कि वादी मकान मालिक ने अपने साक्ष्य में कहा कि उससे संबंधित कई अन्य दुकानें और घर थे, लेकिन उसने एक स्पष्ट बयान दिया कि उसके उक्त घर और दुकानें खाली नहीं थीं और वाद परिसर उसके व्यावसायिक उद्देश्य के मुकदमा उपयुक्त है। यह विधि की एक तय स्थिति है कि मकान मालिक आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और उसे इस मामले में पूरी स्वतंत्रता मिली है।(प्रतिभा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन [(1996) 5 एस.सी.सी. 353] देखें। हाथ में मामले में वादी मकान मालिक अपना व्यवसाय शुरू करने के मुकदमा किरायेदार को मुकदमा परिसर से बेदखल करना चाहता था क्योंकि यह उपयुक्त था और इसमें गलती नहीं की जा सकती थी।”

42. उच्चतम न्यायालयकोर्ट "बलवंत सिंह बनाम सुदर्शन कुमार" में [(2021) 15 एस.सी.सी. 75] ने कहा कि:-

“12. उपरोक्त पहलू पर, यह किरायेदार को यह निर्देशित करने के लिए नहीं है कि प्रस्तावित व्यावसायिक उद्यम के लिए कितनी जगह पर्याप्त है या यह सुझाव देने के लिए कि मकान मालिक के पास उपलब्ध जगह पर्याप्त होगी। जहां तक पहले की बेदखली की कार्यवाही का संबंध है, मकान मालिकों के कब्जे में संबंधित खाली दुकानों का विधिवत खुलासा किया गया था, लेकिन मकान मालिक का मामला यह है कि उनके कब्जे में परिसर/स्थान प्रस्तावित फर्नीचर व्यवसाय के लिए अपर्याप्त है।

14. उपरोक्त पहलुओं पर विचार करने पर, प्रस्तावित व्यवसाय के लिए परिसर के खाली कब्जे को सुरक्षित करने के लिए अपीलार्थीगण की वास्तविक आवश्यकता स्थापित होती है। हमारे अनुसार, व्यवसाय के लिए मकान मालिक के पास उपलब्ध स्थान की पर्याप्तता या अन्यथा किरायेदार को निर्देशित करने के लिए नहीं है।”

43. इसी तरह वर्तमान मामले में, यह याचीगण-किरायेदार के लिए नहीं है कि वे प्रत्यर्थीगण-मकान मालिक को यह निर्देशित करें कि क्या उनके पास उपलब्ध अन्य संपत्तियां उनका व्यवसाय स्थापित करने के लिए उपयुक्त हैं या नहीं।

44. प्रत्यर्थीगण द्वारा वैकल्पिक आवास की अनुपयुक्तता/अनुपलब्धता का वर्णन किया गया है। यह नीचे लिखा है:-

i. भूतल पर एक दुकान नं. 1223, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली:-  
याचीगण का दावा है कि किरायेदार परिसर के भूतल पर छह खाली दुकानें हैं, जिनमें से चार दुकानों को भारी किराए पर दिया गया है, यह कहते हुए कि याचीगण का यह दावा अस्पष्ट है और किसी भी ठोस तथ्य से रहित है क्योंकि कोई नगरपालिका सं., कोई स्थल-योजना, की कोई तस्वीर नहीं है। याचीगण द्वारा दुकानें और किराएदारों का कोई नाम दायर नहीं किया जाता है जिन्हें कथित रूप से भारी किराए पर शामिल किया जाता है।



- ii. किरायेदार परिसर की दूसरी और तीसरी मंजिल:- प्रत्यर्थागण द्वारा किए गए अभिकथनों के अनुसार, प्रत्यर्था सं. 1 पहले से ही किरायेदार परिसर की दूसरी और तीसरी मंजिल पर रह रहा है और यह आवासीय उद्देश्यों के लिए है।
- iii. मेट्रोपॉलिटन मॉल, एम.जी. रोड में पहली और दूसरी मंजिल पर स्थित दो बड़े शोरूम संपत्ति नं. 188-189, सुल्तानपुर, एम.जी. रोड, नई दिल्ली-30,2000 वर्ग किलोमीटर से अधिक क्षेत्र का एमटीएस।, प्रत्येक:-प्रत्यर्थागण ने कहा है कि गुड़गांव से व्यापार करना उनके लिए उपयुक्त नहीं है क्योंकि उनका निवास दिल्ली में है। यह कहा गया है कि व्यावसायिक गतिविधियों के लिए गुड़गांव आने-जाने के खिलाफ एक स्पष्ट प्राथमिकता मौजूद है, विशेष रूप से जब दिल्ली से काम करने का एक व्यवहार्य विकल्प उपलब्ध हो। इसलिए यह संपत्ति उनके लिए उपयुक्त नहीं है।
- iv. संपत्ति सं. बी-4/18, सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली-प्रत्यर्थागण ने स्पष्ट रूप से कहा है कि वे अब इस संपत्ति के मालिक नहीं हैं क्योंकि इसे उनके द्वारा उस संपत्ति को वर्ष 2009 में बेच दिया गया था। इस तथ्य के कारण कि यह संपत्ति उनके पास उपलब्ध नहीं है, यह एक वैकल्पिक आवास नहीं हो सकता है।
- v. संपत्ति सं. ई-20, साउथ एक्सटेंशन, भाग-1, नई दिल्ली।- प्रत्यर्थागण ने दावा किया है कि यह संपत्ति प्रत्यर्थागण के पास

उपलब्ध नहीं है क्योंकि उक्त दुकान को उच्चतम न्यायालय के आदेशों के अनुसार दिल्ली नगर निगम द्वारा बंद कर दिया गया था। उन्होंने "शून्य" खपत दिखाने वाले बिजली बिल, न्यायिक आदेश, दिल्ली नगर निगम द्वारा जारी नोटिस और इस संबंध में सर्वेक्षण रिपोर्ट को भी अभिलेख में रखा है। इसलिए यह संपत्ति भी एक वैकल्पिक आवास नहीं हो सकती है।

vi. संपत्ति सं. एफएफ-35 वेस्ट गेट मॉल, राजा गार्डन, नई दिल्ली की पहली और दूसरी मंजिल पर प्रत्यर्थागण ने यह प्रतिवाद किया है प्रत्यर्था सं. 2 के पुत्र ने उक्त संपत्ति में "विसंज्ञा" के नाम और शैली के तहत अपना व्यवसाय शुरू किया है। इसलिए, यह ध्यान में रखते हुए कि इस संपत्ति पर पहले से ही कब्जा है, यह किरायेदार परिसर के लिए एक वैकल्पिक आवास नहीं हो सकता है।

45. मेरा विचार है कि प्रत्यर्थागण ने एक उचित और संतोषजनक न्यायोचित दिया है कि उपर्युक्त संपत्तियां उनके लिए उपयुक्त क्यों नहीं हैं। इसके अलावा, याचीगण उपरोक्त वैकल्पिक परिसर के "उपयुक्तता" पहलू को दिखाने में भी विफल रहे हैं। यहां तक कि अगर अन्य संपत्तियां प्रत्यर्थागण के स्वामित्व में हैं और उनके पास भी उपलब्ध हैं, तो भी यह प्रत्यर्थागण की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए एक उपयुक्त आवास होना चाहिए।

46. माननीय उच्चतम न्यायालय के साथ-साथ इस न्यायालय ने बार-बार यह अभिनिर्धारित किया है कि न्यायालयों को मकान मालिक की कुर्सी पर बैठने और यह निर्धारित करने के लिए नहीं है कि मकान मालिक की उपलब्ध संपत्ति का उसके द्वारा सर्वोत्तम उपयोग कैसे किया जाए। मकान मालिक अपनी संपत्ति का पूर्ण स्वामी होता है और यह तय करने के लिए सर्वोच्च व्यक्ति होता है कि किस संपत्ति का उपयोग किस तरह से किया जाना है। प्रत्यर्थी यह निर्धारित नहीं कर सकता कि मकान मालिक अपनी संपत्ति का उपयोग कैसे करेगा।

47. मकान मालिक के पास इस संबंध में पूर्ण स्वायत्तता का प्रयोग करते हुए अपनी विशिष्ट आवश्यकताओं को निर्धारित करने का विशेषाधिकार है। किरायेदार परिसर के उनके चुने हुए उपयोग की प्रकृति या गुणवत्ता के बारे में मकान मालिक को निर्देश देना न्यायालयों के दायरे में नहीं है। अनिवार्य रूप से, न्यायालय मकान मालिक की पसंद (आवासीय या वाणिज्यिक) के लिए कोई भी मानक या दिशानिर्देश निर्धारित करने से बचती हैं।

48. विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने सही ढंग से देखा है कि प्रत्यर्थीगण ने पहले ही अपने साथ वैकल्पिक परिसर की अनुपलब्धता के बारे में खुलासा कर दिया था और वे अपनी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए क्यों अनुपयुक्त थे। सही ढंग से अभिनिर्धारित किया गया कि याचीगण यह

दिखाने में विफल रहे हैं कि व्यावसायिक गतिविधियों को पूरा करने के लिए प्रत्यर्थागण के पास उनकी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कौन सी संपत्तियां उपलब्ध थीं।

49. प्रत्यर्थागण ने सफलतापूर्वक दिखाया है कि उनके पास उपलब्ध अन्य वैकल्पिक आवास उनकी वास्तविक आवश्यकता को पूरा करने के लिए उपयुक्त नहीं हैं और किरायेदार परिसर ही एकमात्र ऐसा परिसर है जो उनकी व्यावसायिक गतिविधियों को पूरा करने के लिए सबसे उपयुक्त आवास है। जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, चांदनी चौक और गुड़गांव की संपत्तियों को प्रत्यर्थागण द्वारा उनकी जरूरतों को पूरा करने के लिए उपयुक्त नहीं पाया गया था; सफदरजंग एन्क्लेव संपत्ति को प्रत्यर्थागण द्वारा वर्ष 2009 में पहले ही बेच दिया गया था; साउथ एक्सटेंशन संपत्ति से कोई वाणिज्यिक/व्यावसायिक गतिविधियाँ नहीं की जा सकी थीं और राजा गार्डन में स्थित संपत्ति पर पहले से ही प्रत्यर्था सं. 2 के बेटे का कब्जा था। इसलिए, उपरोक्त संपत्तियों में से किसी को भी प्रत्यर्थागण के लिए उनकी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए उपलब्ध "वैकल्पिक" और "उपयुक्त" आवास के रूप में नहीं माना जा सकता है। इसलिए, तीसरा घटक यह भी संतुष्ट है कि मकान मालिक के पास कोई अन्य वैकल्पिक उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है।

50. जहाँ तक याचीगण के इस तर्क का संबंध है कि प्रत्यर्थी अपने पास उपलब्ध सभी आवासों का खुलासा करने में विफल रहे हैं, मैं प्रत्यर्थीगण द्वारा की गई प्रस्तुतियों से सहमत हूँ कि प्रत्यर्थीगण द्वारा सभी वैकल्पिक आवासों का खुलासा किया गया है। जिस आवास का खुलासा नहीं किया गया था, उसे प्रत्यर्थीगण द्वारा वैकल्पिक आवास के रूप में नहीं माना गया था। अन्य वैकल्पिक आवास, यदि कोई हो, का खुलासा न करने का कोई परिणाम नहीं है और यह किरायेदार को बचाव के लिए जाने का हकदार नहीं बनाता है। प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने इस संबंध में निर्णयों पर उचित रूप से भरोसा किया है। इस न्यायालय ने **"अमोलक राज सिंह बनाम नरेंद्र कुमार डांग"**[2017:डीएचसी:6652] में मान लिया है। कि:

*"32. जहाँ तक याचीगण/किरायेदार के अधिवक्ता के प्रतिविरोध का संबंध है, बेदखली की याचिका में प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने होलम्बी कलां में आवंटन का खुलासा नहीं किया है। राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी (1999) 1 एस.सी.सी. 141 में उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि आवास का गैर-प्रकटीकरण, जिस पर न्यायालय भी सहमत है, वैकल्पिक उपयुक्त आवास नहीं हो सकता है, बेदखली के लिए याचिका के लिए घातक नहीं हो सकता है। मैंने 12 जनवरी, 2009 को आर. सी. (आर) No.78-79/2005 में भी फैसला सुनाया है, जिसका शीर्षक है मुमताज बेगम बनाम मोहम्मद खान ने माना कि उपलब्ध अन्य आवासों का खुलासा न करना हमेशा घातक नहीं होता है। इसी प्रभाव के लिए सुरिंदर सिंह बनाम*

जसबीर सिंह (2010) 172 डी.एल.टी. 611, सुखबीर सिंह बनाम डॉ. आई.पी. सिंह (2012) 193 डी.एल.टी. 129, मंजू देवी बनाम प्रताप सिंह (2015) 219 डी.एल.टी. 260 और हमीदा शहजाद बनाम शाहजहां खातून 2017 एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल। 7203। मैंने हाल ही में सुनील कुमार गोयल बनाम हरबंस सिंह 2017 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 9289 ने पहले के फैसलों का हवाला देते हुए यह भी कहा कि एक बार जब तथ्य न्यायालय के समक्ष आ जाते हैं और न्यायालय ने, मकान मालिक के पक्ष में निर्णय लेने के बाद, बेदखली की याचिका को छिपाने के आधार पर अस्वीकृत नहीं किया जा सकता है।”

51. **मीनल एकनाथ क्षीरसागर और हरलाल गुप्ता** का भी यही दृष्टिकोण है। (ऊपर)।
52. इसलिए, वैकल्पिक परिसर का खुलासा न करने से संबंधित विधि की स्थिति को ध्यान में रखते हुए, याचीगण का यह तर्क कि प्रत्यर्थागण द्वारा वैकल्पिक आवास को छिपाया गया है और बेदखली याचिका को इस आधार पर खारिज कर दिया जाना चाहिए, एतद्वारा खारिज कर दिया जाता है। अन्यथा भी, ऐसी कोई वैकल्पिक संपत्ति नहीं है जिसे प्रत्यर्थाओं द्वारा छुपाया गया हो।
53. **शांति देवी** (ऊपर) के फैसले पर याचीगण की आश्रय भी गलत है। उस मामले में, न्यायालय ने मामले के गुणागुण पर ध्यान नहीं दिया और यह भी

एक निर्णय नहीं था, बल्कि उस मामले के विशिष्ट तथ्यों में केवल एक आदेश था। माननीय उच्चतम न्यायालय ने *शांति देवी* (उपरोक्त) के पैरा 4 में स्पष्ट रूप से कहा है कि "हम प्रतिद्वंद्वी प्रतिविरोधों के गुणागुण पर जाने के इच्छुक नहीं हैं, ऐसा, न हो कि यह मामले के गुणागुण पर विचारों की अभिव्यक्ति के बराबर हो जाये।"

54. वर्तमान मामले में याचीगण द्वारा कोई विचारण योग्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

### निष्कर्ष

55. मेरा विचार है कि 10.03.2016 दिनांकित आदेश किसी भी अवैधता या दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है। विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक ने सही ढंग से अभिनिर्धारित किया है कि याचीगण ने कोई विचारण योग्य मुद्दा नहीं उठाया है और उन्होंने सुस्थापित विधि और मामले के तथ्यों की भी उचित रूप से विवेचना की है।

56. इन टिप्पणियों के साथ, वर्तमान याचिका को एतद्वारा खारिज कर दिया जाता है और 10.03.2016 में दिनांकित ई. सं. 1098/14/11 में विद्वान अतिरिक्त किराया नियन्त्रक (केंद्रीय), तीस हजारी अदालतों, दिल्ली द्वारा "श्री मुलक राज और अन्य बनाम एस. श्री बिशंबर दयाल एंड संस और अन्य" शीर्षक से प्रत्यर्थागण के पक्ष में और याचीगण के खिलाफ संपत्ति सं. 1226,1

1 मंजिल, कचाबाग, चांदनी चौक, दिल्ली-110006 बेदखली का आदेश पारित किया है।

57. प्रत्यर्थीगण को अवैतनिक उपयोगकर्ता और व्यवसाय शुल्क की वसूली के लिए समुचित कार्यवाही शुरू करने की स्वतंत्रता है।

58. याचिका खारिज कर दी गई।

न्या. जसमीत सिंह

06 दिसंबर, 2023/एसटी

*(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।