

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

आरक्षित तिथि: 25.08.2023

निर्णय की तिथि: 29.11.2023

कि.नि.पु. 117/2016

मनमोहन सिंह

..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री मेधार्थु त्रिपाठी और श्री मनोज  
सहगल, अधिवक्तागण।

बनाम

अर्जुन उपप्ल और अन्य

..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री नकुल सचदेवा और श्री दमनदीप  
सिंह, अधिवक्तागण।

कोरम:

माननीय श्री न्यायाधीश जसमीत सिंह

निर्णय

: जसमीत सिंह. (न्या.)

- वर्तमान पुनरीक्षण याचिका याचिकाकर्ता (जिसे इसके बाद "किरायेदार" के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा दायर की गई है, अ.कि.नि.-2, केंद्रीय, तीस हजारी अदालतों द्वारा दिनांक 28.08.2015 को पारित इस आक्षेपित

आदेश को चुनौती देने की मांग की गई है, जिसमें किरायेदार द्वारा दायर बचाव आवेदन को खारिज कर दिया गया था और दुकान नगरपालिका संख्या एल. 635, श्यामा प्रसाद मुखर्जी मार्ग, दिल्ली-110006 217 वर्ग फिट के (इसके बाद के रूप में संदर्भित "किरायेदार परिसर"), संबंध में किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया था।

### तथ्य/अभिवचन

2. प्रत्यर्थी संख्या 1 प्रत्यर्थी संख्या 2 का पुत्र है। (इसके बाद सामूहिक रूप से "मकान मालिक" के रूप में संदर्भित)
3. प्रत्यर्थी सं.1 और प्रत्यर्थी सं.2 नगरपालिका सं. 1635, 1635-ए, 1640 से 1648, वाली संपत्ति के संयुक्त मालिक हैं श्यामा प्रसाद मुखर्जी मार्ग, दिल्ली-110006 (इसके बाद "संपत्ति" के रूप में संदर्भित) का संपत्ति में क्रमशः 3/8 और 5/8 हिस्सा है।
4. मकान मालिक द्वारा संपत्ति खरीद के समय, याचिकाकर्ता/किरायेदार पहले से ही पिछले मालिकों के तहत किरायेदार परिसर पर कब्जा कर रहा था और बाद में, मकान मालिकों को किराया देना शुरू कर दिया।
5. मकान मालिकों द्वारा अपने किरायेदार के खिलाफ दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (इसके बाद "डीआरसी अधिनियम" के रूप में संदर्भित)

- की धारा 14 (1) (ड.) के तहत किरायेदार परिसर की वसूली के लिए बेदखली याचिका दायर की गई थी।
6. बेदखली याचिका में कहा गया है कि किरायेदार परिसर को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए 120.80 रुपये प्रति माह बिजली शुल्क को छोड़कर के मासिक किराए पर दिया गया था। ।
7. यह आगे कहा गया है कि प्रत्यर्थी सं. 2 एक होटल व्यवसायी है और संपत्ति की पहली और ऊपर की मंजिलों पर मैसर्स न्यू रॉयल होटल के नाम और शैली के तहत अपना होटल चला रहा है। प्रत्यर्थी सं.1 बहुत महत्वाकांक्षी है और अपने दम पर एक स्वतंत्र व्यवसाय चलाने के इच्छुक है। उन्होंने ला ट्रोब विश्वविद्यालय, मेलबर्न, ऑस्ट्रेलिया से अपना एम. बी. ए. पाठ्यक्रम पूरा किया है और एक स्वतंत्र व्यवसाय शुरू करने की महत्वाकांक्षा के साथ 27.03.2008 को भारत आए हैं। प्रत्यर्थी सं. 1 बड़े स्तर का एक आलीशान रेस्तरां खोलने का फैसला किया है, जिसके लिए उन्होंने एक परियोजना रिपोर्ट भी तैयार कराई है।
8. बेदखली याचिका में आगे कहा गया है कि क्षेत्र में लगभग 50 होटल ऐसे हैं जिनमें किसी भी पॉश रेस्तरां की सुविधा नहीं है, जो एक अतिरिक्त संपत्ति है जो प्रस्तावित परियोजना हेतु स्थान को लेकर प्रत्यर्थी सं.1 की आवश्यकता

को अतिरिक्त ताकत देती है। इसलिए, मकान मालिकों को लगभग 5000 वर्ग फुट के क्षेत्र की आवश्यकता ताकि वे प्रत्यर्थी सं. 1 के लिए रेस्तरां खोल सकें और जिसके लिए उन्हें परियोजना को पूरा करने के लिए पूरे भूतल की आवश्यकता है।

9. यह आगे कहा गया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 ने पारिवारिक होटल व्यवसाय में काम करके पर्याप्त ज्ञान और अनुभव प्राप्त किया है और ऑस्ट्रेलिया से लौटने के बाद से, वे व्यापार में अपने अनुभव का लाभ उठाते हुए परियोजना के शुभारंभ के लिए काम कर रहे हैं। हालाँकि, संपत्ति के भूतल के कुछ हिस्से किरायेदार के कब्जे में होने के कारण, मकान मालिक अपने प्रस्तावित रेस्तरां को एक व्यावहारिक आकार देने में समर्थ नहीं हो सकें।
10. यह कहा गया है कि किरायेदार की किरायेदारी के तहत किरायेदार परिसर और अन्य किरायेदारों की किरायेदारी के तहत अन्य आस-पास की दुकानें प्रत्यर्थी सं. 1 प्रस्तावित आलीशान रेस्तरां की स्थापना और संचालन के लिए क्योंकि संपत्ति का स्थान जहां किरायेदार परिसर स्थित है, पुरानी दिल्ली रेलवे स्टेशन के बहुत करीब है और संपत्ति के रणनीतिक स्थान में परियोजना को जबरदस्त रूप से सफल बनाने की पूरी क्षमता है।

11. यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा रेस्तरां का उद्घाटन भूतल पर किरायेदार परिसर सहित होगा जिससे इस उद्योग को बढ़ावा मिलेगा, इस प्रकार परियोजना को पारस्परिक रूप से समावेशी और अनन्य साबित करें।
12. इसलिए, मकान मालिकों को आलीशान रेस्तरां के संचालन के लिए किरायेदार परिसर की आवश्यकता होती है और उनके पास आलीशान रेस्तरां के संचालन के लिए कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक वाणिज्यिक संपत्ति नहीं है। इस प्रकार, यह प्रार्थना की गई कि किरायेदार परिसर के संबंध में मकान मालिकों के पक्ष में और उनके किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जाए।
13. किरायेदार ने बचाव के लिए अपनी अनुमति दायर की जिसमें कहा गया था कि उन्हें वर्ष 1971 में किरायेदार परिसर में किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। इसके अलावा, मकान मालिकों ने अपनी बेदखली याचिका में अपने कब्जे वाले उचित क्षेत्र का खुलासा नहीं किया है और अन्य 14 किरायेदारों के कब्जे वाले उचित क्षेत्र का भी खुलासा नहीं किया है। बेदखली याचिका और कुछ नहीं बल्कि एक विचार है क्योंकि इस क्षेत्र में संपत्ति और किराया गणितीय स्तर पर बढ़ गया है। इसलिए, बेदखली याचिका दायर की जाती है क्योंकि मकान मालिकों का इरादा किरायेदार से अधिक किराया

मांगने या किरायेदार परिसर को प्रीमियम पर बेचने के अलावा और कुछ नहीं है।

14. यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 पूर्ण रूप में नियुक्त है और मौजूदा होटल व्यवसाय से भारी लाभ कमा रहा है, इसलिए, किरायेदार परिसर की आवश्यकता नहीं है।
15. यह आगे तर्क दिया जाता है कि चूंकि किरायेदार परिसर बहुत संकीर्ण और भीड़ भाड़ वाले स्थान/गली में स्थित है और भारी यातायात भीड़ के कारण पार्किंग की कोई सुविधा नहीं है और किराएदार परिसर शिव मंदिर से सटा हुआ है, इसलिए यह क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा निर्धारित नीति के अनुसार पांच सितारा रेस्तरां खोलने के किसी भी उद्देश्य को पूरा नहीं करेगा। मकान मालिकों ने अपने अधिकार के अंतर्गत मुख्य एस. पी. मुखर्जी मार्ग पर एक विशाल खाली दुकान सहित इस क्षेत्र का खुलासा नहीं किया है।
16. यह आगे कहा गया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 ने मेलबर्न, ऑस्ट्रेलिया से एम. बी. ए. पाठ्यक्रम पूरा किया है और वर्तमान में अपने पिता के साथ उनके होटल यानी मेसर्स न्यू रॉयल होटल में सहायक हैं और उनकी एक व्यावसायिक भागीदार भी है।

17. किरायेदार आगे बताता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 रेस्तरां व्यवसाय चलाने का कोई प्रासंगिक अनुभव नहीं है या इससे संबंधित कोई अनुभव प्राप्त नहीं किया है। प्रत्यर्थी सं. 2 होटल व्यवसाय में है और होटल में रसोईघर नहीं है, इसलिए यह कल्पना से परे है की प्रत्यर्थी सं. 1 के पास कोई प्रासंगिक अनुभव है।
18. किरायेदार यह भी बताता है कि मकान मालिकों ने पहले उसी प्रमाणिक आवश्यकता के आधार पर बेदखली याचिका दायर की थी जिसमें किरायेदार ने किसी भी परियोजना रिपोर्ट या रेस्तरां चलाने के लिए आवश्यक लाइसेंस दिखाने वाले दस्तावेजों को दाखिल नहीं करने पर आपत्ति जताई थी। उक्त बेदखली याचिका सं. ई-151/2009 को दिनांकित 21.07.2010 के आदेश द्वारा वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया गया था।
19. किरायेदार आगे कहता है कि वर्तमान मामले में भी, तारीख, महीना और वर्ष गायब हैं और सलाहकार या परियोजना रिपोर्ट तैयार करने वाले व्यक्ति के नाम का खुलासा नहीं किया गया है।
20. यह आगे कहा गया है कि मकान मालिकों ने प्रत्येक किरायेदार की दुकान से संबंधित क्षेत्र का उल्लेख नहीं किया है, जिनकी कुल संख्या 14 है, जिससे किरायेदार को इन 14 दुकानों के सटीक, कुल क्षेत्र का पता चल सके। स्पष्ट

और ठोस तथ्यों की अनुपस्थिति में, बेदखली याचिका और कुछ नहीं बल्कि झूठी, तुच्छ और अस्पष्ट और कानून में असमर्थनीय है।

21. बचाव के लिए छोड़ दिया गया था मकान मालिकों द्वारा लिखित में विरोध किया गया था उत्तर जिसमें इस आशय से प्रारंभिक आपत्तियां दर्ज की गयी थी कि मकान मालिक किरायेदार को किरायेदार के परिसर से बेदखल करने के हकदार हैं क्योंकि वे अपने प्रमाणिक वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवश्यक हैं और आवेदन का बचाव करने के लिए इसकी अनुमति में कोई परीक्षण योग्य मुद्दे नहीं उठाए जाते हैं। इसलिए, मकान मालिक डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) के तहत दावा किए गए राहत के हकदार थे।

**विद्वान ए. आर. सी. द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष**

22. विद्वान ए. आर. सी. ने पक्षकारों की ओर से की गई दलीलों पर विचारपूर्वक विचार करने के बाद बचाव के आवेदन को खारिज करते हुए निम्नानुसार आयोजित किया है:-

क. किरायेदार ने इस तथ्य पर विवाद नहीं किया है कि मकान मालिक किरायेदार परिसर के मालिक हैं और उन्हें किराया दिया

जा रहा है। इसलिए, मकान मालिक/किरायेदार संबंध मौजूद पाया गया।

ख. विद्वान् ए आर सी ने किरायेदार के इस तर्क को खारिज कर दिया कि वाद संपत्ति में प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा संचालित मौजूदा होटल के भूतल, पहली, दूसरी और ऊपरी मंजिल के खाली दुकानों से प्रत्यर्थी संख्या 1 अपने प्रस्तावित रेस्तरां को शुरू कर सकता है और प्रत्यर्थी संख्या 1 उचित, उपयुक्त एवं उनके वास्तविक आवश्यकता हेतु पर्याप्त आवास उपलब्ध है। विद्वान् अ.कि.नि. ने माना कि यह तर्क गुणों से रहित है क्योंकि मकान मालिक अपनी आवश्यकता के लिए सबसे अच्छे मूल्यांकनकर्ता हैं और किरायेदार मकान मालिकों को शर्तों को निर्धारित नहीं कर सकता है कि क्या करना है और क्या नहीं करना है।

ग. विद्वान् अ.कि.नि. का आगे यह विचार था कि किरायेदार परिसर के लिए मकान मालिकों की आवश्यकता हेतु किरायेदार द्वारा कोई भी विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया है। शपथ पत्र में केवल यह कहना कि बेदखली याचिका *दुर्भावनापूर्ण* इरादे से की गई है, किरायेदार की दलीलों को बनाए रखने के लिए पर्याप्त नहीं होगा।

- घ. विद्वान अ.कि.नि. ने आगे कहा कि दिल्ली में मकान मालिकों के साथ किसी भी वाणिज्यिक भवन/वैकल्पिक आवास के स्वामित्व या अस्तित्व के बारे में किरायेदार द्वारा कुछ भी रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया है।
- ड. एक रेस्तरां शुरू करने के लिए नागरिक अधिकारियों से अनुमति के संबंध में, विद्वान अ.कि.नि. ने कहा कि बेदखली याचिका दायर करने से पहले नागरिक अनुमति प्राप्त करना पूर्व-आवश्यकता नहीं है। वर्तमान मामले में, विद्वान अ.कि. नि. ने कहा कि मकान मालिकों को कब्जा प्राप्त करने से पहले किरायेदार परिसर में एक रेस्तरां स्थापित करने के लिए आवश्यक नागरिक अनुमति और अनुज्ञप्ति प्राप्त करने और दाखिल करने की आवश्यकता नहीं है।
- च. विद्वान ए आर सी ने राम बाबू अग्रवाल बनाम जय किशन दास, 2010 (1) एस. सी. सी. 164 पर भरोसा करते हुए यह दृष्टिकोण रखा है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को रेस्तरां शुरू करने और चलाने का कोई अनुभव नहीं होने से किरायेदार के लिए कोई फायदा नहीं है जैसा कि कोई भी नया व्यवसाय शुरू कर सकता है, भले ही कोई पूर्व अनुभव न हो।

- छ. किरायेदार द्वारा की गई याचिका के संबंध में कि बेदखली याचिका को पूर्व न्याय प्रक्रिया द्वारा वर्जित किया गया है, विद्वान अ.कि.नि. ने कहा कि वास्तविक आवश्यकता का आधार एक आवर्ती कारण है और बाद में उसी आधार न्यायालय की अनुमति के बिना पहले की बेदखली याचिका को वापस लेने के लिए पूर्व न्याय के सिद्धांतों द्वारा बाधित नहीं किया जा सकता है।
- ज. उपरोक्त कारणों के आधार पर बेदखली याचिका को चुनौती देने के लिए अनुमति के लिए आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया था और मकान मालिकों के पक्ष में और किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया था। झ. विद्वान अ. कि. नि. का विचार था कि कोई भी विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया है जो किरायेदार को इस वर्तमान आवेदन के तर्क को छोड़ने बेदखली का अधिकार देता हो ।
23. विद्वान अ.कि.नि. द्वारा पारित उपरोक्त आदेश को स्वीकार करते हुए, किरायेदार द्वारा तत्काल पुनरीक्षण याचिका को प्राथमिकता दी जाती है।

### अनुवर्ती घटनाओं को दर्ज करने के लिए आवेदन

24. इस याचिका के विचाराधीनता के दौरान, किरायेदार ने इस याचिका को दायर करने के बाद अन्य किरायेदारों से मकान मालिकों द्वारा प्राप्त बाद की संपत्तियों को रिकॉर्ड पर रखने के लिए सि.वि. 42701/2019 वाला एक आवेदन दायर किया, जो इस प्रकार है:-

क. अर्जुन उप्पल और एक अन्य बनाम सेठ एंड संस, बेदखली याचिका सं. ई 542/14/10। यह बेदखली याचिका 1208 वर्ग फुट की दुकान संख्या 1647 वाली संपत्ति के भूतल भाग के संबंध में 4.9.2012 को तय की गई थी। मैसर्स सेठ एंड कंपनी के खिलाफ मकान मालिकों के पक्ष में मकान मालिकों को संपत्ति के उपरोक्त भूतल भाग का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा 23.5.2018 को प्राप्त हुआ।

ख. अर्जुन उप्पल और एक अन्य बनाम जयपुर मोटर कंपनी, बेदखली याचिका सं. ई 92/10. यह याचिका 31.8.2015 को 572 वर्ग फुट की दुकान संख्या 1645 वाली संपत्ति के भूतल भाग के संबंध में तय की गई थी। मैसर्स जयपुर मोटर कंपनी के खिलाफ मकान मालिकों के पक्ष में मकान मालिकों को संपत्ति के उपरोक्त भूतल भाग का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा 18.7.2018 को प्राप्त हुआ।

- ग. अर्जुन उप्पल और एक अन्य बनाम मेसर्स ओरिएंट टायर, बेदखली याचिका सं. ई 41/10 यह बेदखली याचिका 428 वर्ग फुट की माप वाली दुकान संख्या 1641 वाली संपत्ति के भूतल भाग के संबंध में मेसर्स. ओरिएंट टायर के खिलाफ मकान मालिकों के पक्ष में 22.8.2016 को तय की गई थी। मकान मालिकों को उपरोक्त संपत्ति के भूतल का खाली भाग और शांतिपूर्ण कब्जा 01.07.2018 को प्राप्त हुआ।
- घ. अर्जुन उप्पल और अन्य बनाम मेसर्स कमर्शियल टायर, यह बेदखली याचिका 135 वर्ग फुट की माप वाली दुकान संख्या 1641ए वाली संपत्ति के भूतल भाग के संबंध में मेसर्स कमर्शियल टायर के खिलाफ मकान मालिकों के पक्ष में 22.8.2016 को तय की गई थी। जमींदारों को उपरोक्त संपत्ति के भूतल का खाली भाग और शांतिपूर्ण कब्जा 01.07.2018 को प्राप्त हुआ।
- ङ. अर्जुन उप्पल और अन्य बनाम मेसर्स इम्पीरियल टायर, बेदखली याचिका सं.79807/16। यह बेदखली याचिका संपत्ति के सामने की ओर स्थित भूतल की दुकान के संबंध में 08.08.2018 को 112 वर्ग फुट के बराबर 14X8 पर मेसर्स इंपीरियल टायर के खिलाफ जमींदारों के पक्ष में तय की गई थी। जमींदारों को

उपरोक्त संपत्ति पर खाली और शांतिपूर्ण कब्जा 08.02.2019 को प्राप्त हुआ।

25. आवेदन में आगे कहा गया कि मकान मालिकों को कुल 2455 वर्ग फुट क्षेत्र पर अन्य किरायेदारों से कब्जा मिल गया है और मकान मालिकों के पास पहले से ही 520 वर्ग फुट, की माप वाली भूतल पर संपत्ति सं. 1648, एस. पी. मुखर्जी मार्ग, नई दिल्ली, पर कब्जा है।
26. मकान मालिकों के पास भी 19X12 से 228 माप के समतुल्य, सं. 1643 एस. पी. मुखर्जी मार्ग, नई दिल्ली संपत्ति के कुछ हिस्से हैं और एक अन्य हिस्सा 7X7 के माप वाली 49 वर्ग फुट के समतुल्य, संपत्ति संख्या 1643 दुकान, एस. पी. मुखर्जी मार्ग, नई दिल्ली संपत्ति के भूतल वाले भाग पर।
27. यह भी बताया गया कि मकान मालिकों के पास कुल 3252 वर्ग फुट क्षेत्रफल की संपत्ति है यह संपत्ति संख्या 1645, 1646, 1647 और 1648 एसपी मुखर्जी मार्ग, दिल्ली में है जो कि खाली पड़ा हुआ है।
28. अंत में, यह विरोध किया गया कि खाली पड़ी और मकान मालिकों के कब्जे में पर्याप्त संपत्तियां हैं जिनका उपयोग उनकी कथित वास्तविक आवश्यकता के लिए किया जा सकता है।

29. दिनांक 23.09.2019 के आदेशानुसार, उपर्युक्त आवेदन की अनुमति दी गई थी और बाद की घटनाओं को रिकॉर्ड में लिया गया था।
30. एक अन्य आवेदन सि.वि. आवेदन वाले किरायेदार द्वारा दायर किया गया था। 43994/2023 मकान मालिक द्वारा अन्य किरायेदारों से प्राप्त संपत्ति के संबंध में बाद की घटनाओं को रिकॉर्ड पर रखने की मांग जो नीचे दिए गए हैं:-

क. 19.02.2020 को, कि.नि.पु.681/2015 और सि.वि.आवेदन में यह न्यायालय 31202/2015 जैन मोटर कार कंपनी प्राइवेट लिमिटेड बनाम अर्जुन उप्पल और अन्य शीर्षक से याचिकाकर्ता को उक्त पुनरीक्षण याचिका में 28.2.2021 या उससे पहले परिसर खाली करने के लिए समय दिया गया था। मकान मालिकों को 28.02.2021 को मेसर्स जैन मोटर कार कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड से 1409 वर्ग फुट की दुकान संख्या 1668 का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा मिल गया है ।

ख. 19.12.2022 को कि.नि.पु. संख्या 616/2018 में जिसका शीर्षक "परदुमन खन्ना बनाम अर्जुन उप्पल और अन्य" है, किरायेदार ने संपत्ति संख्या 1635ए के 66 वर्ग फुट, एसपी मुखर्जी मार्ग,

दिल्ली क्षेत्र का पक्षकारों द्वारा दायर संयुक्त आवेदन के अनुसार खाली और शांतिपूर्ण कब्जा दे दिया है।

ग. मकान मालिकों को 30 वर्ग फुट के क्षेत्र पर खाली और शांतिपूर्ण कब्जा मिल गया है। दुकान सं. 1644ए संपत्ति सं.1635, 1635ए, 1641-1648, एस. पी. मुखर्जी मार्ग, दिल्ली-110006 पर खाली और शांतिपूर्ण कब्जा 31.07.2023 को दे दिया गया।

घ. मकान मालिकों को संपत्ति संख्या 1635, 1635ए, 1641-1648, एस.पी मुखर्जी मार्ग दिल्ली-110006 की दुकान संख्या 1644 के 56 वर्ग फुट क्षेत्र का 08.08 2023 को रॉयल टायर से खाली और शांतिपूर्ण कब्जा प्राप्त हो गया है।

ड. मकान मालिकों ने उपरोक्त संपत्तियों संख्या 1635, 1635ए,1640 से 1648, एसपी मुखर्जी मार्ग, दिल्ली से प्राप्त किराये की आय और अन्य स्रोतों से प्राप्त आय के संबंध में कोई आयकर विवरणी दाखिल नहीं किया है।

31. कुल मिलाकर अन्य किरायेदारों द्वारा खाली की गई 4813 वर्ग फुट जमीन पर मकान मालिकों का कब्जा है

32. दिनांक 25.08.2023 को दिए गये आदेश के अनुसार, उक्त आवेदन को अनुमति दी गई थी और बाद की घटनाओं को रिकॉर्ड में लिया गया।

### किरायेदार के ओर से प्रस्तुतियाँ

33. शुरुआत में, किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि मकान मालिक के पास अब 4813 वर्ग फुट के कुल क्षेत्रफल की संपत्ति, जिसकी संपत्ति संख्या 1635, 1635ए, 1641-1648, एस. पी मुखर्जी नगर मार्ग, दिल्ली-110006 है यह खाली और शांतिपूर्ण तरीके से कब्जे में हैं। इसलिए, मकान मालिक की मुख्य आवश्यकता प्राथमिक तौर पर संतुष्ट की जा सकती है।

34. इसके अलावा, वह दिल्ली के नगर निगम अधिनियम के व्यापार लाइसेंस की धारा 420 और 430 पर भरोसा करते हैं और कहते हैं कि 1921 से किराए पर लिए गए परिसर के ठीक बगल में एक पुराना प्राचीन शिव मंदिर है। दिल्ली नगर नियमों के अनुसार मंदिर के पास कोई रेस्तरां नहीं खोला जा सकता है। इस संबंध में न्यायालय द्वारा विनोद कुमार बनाम दिल्ली नगर निगम और अन्य, 2005 एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 1115, के मामले में पारित निर्णय पर भरोसा रखा गया है जिसमें यह कहा गया था कि पूजा

स्थल से 100 मीटर के भीतर कोई भी रेस्तरां नहीं खोला जा सकता है।  
इसलिए, प्रत्यर्थी की आवश्यकता मनमाना, सनकी और दुर्भावनापूर्ण है।

35. उन्होंने आगे तर्क दिया कि पंजीकृत उपहार विलेख दिनांक 09.12. 2004 को दाता अर्थात् श्रीमती राज रानी उप्पल द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में हस्ताक्षरित और निष्पादित किया गया था, उपहार विलेख को ध्यान में रखते हुए, संपत्तियों का कुल क्षेत्रफल 535 वर्ग यार्ड है जिनकी संपत्ति संख्या 1635, 1635 ए, 1641 -1648, एस.पी. मुखर्जी मार्ग, दिल्ली-110006 535 वर्ग गज है, इसका क्षेत्रफल 4815 वर्ग फुट के समतुल्य है, इसलिए, मकान मालिक संपत्ति के 5000 वर्ग फुट के क्षेत्र पर दावा नहीं कर सकता है क्योंकि दिनांक 09.12.2004 को पंजीकृत उपहार विलेख में उल्लेखित विवरणों के अनुसार समान संपत्ति अस्तित्व में नहीं है। मकान मालिकों के पास कुल 4813 वर्ग फुट के क्षेत्रफल की संपत्ति है।
36. विद्वान वकील ने "अमरजीत सिंह खातून क्वामरैन, एआईआर 1987 एससी 741" और "हसमत राय रघुनाथ प्रसाद, एआईआर 1981 एससी 1711" पर भरोसा करते हुए कहा कि अदालत इस याचिका के लंबित रहने के दौरान होने वाली बाढ़ की घटनाओं पर ध्यान दे सकती है।

37. अंत में, वह प्रस्तुत करता है कि बेदखली याचिका निष्फल हो गई, क्योंकि जमींदारों के पास कुल 4813 वर्ग फुट क्षेत्र की विभिन्न संपत्तियों का कब्जा है, जिसका उपयोग वह अपनी कथित वास्तविक आवश्यकता के लिए कर सकते हैं।

### मकान मालिकों की ओर से प्रस्तुतियाँ

38. मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता श्री सचदेवा का कहना है कि मकान मालिकों ने डीआरसी अधिनियम की धारा 14(1)(ड.) के तहत अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए कुल 13 बेदखली याचिकाएं दायर की हैं। 13 में से 6 बेदखली याचिकाएँ शुरू में वर्ष 2010 में दायर की गईं, जिनमें मकान मालिकों ने सभी 6 किरायेदारों के खिलाफ अपने पक्ष में बेदखली के आदेश सफलतापूर्वक प्राप्त कर लिए हैं।

39. वह आगे प्रस्तुत करता है कि बेदखली याचिका सं. ई 540/14/10 को संदीप जैन के खिलाफ और बेदखली याचिका सं. ई 542/14/10 मेसर्स सेठ एंड संस के खिलाफ अंतिम रूप मिल गया है क्योंकि उन्हें माननीय सर्वोच्च न्यायालय तक बरकरार रखा गया है। मकान मालिकों ने शेष 7 बेदखली याचिकाएं भी दायर कीं और उन सभी को मकान मालिकों के पक्ष में अनुमति दी गई, उनमें से कुछ के खिलाफ संशोधन लंबित है।

40. वैकल्पिक आवास के बारे में खुलासा न करने के संबंध में, विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि नगरपालिका संख्या 1643, एस. पी. मुखर्जी मार्ग, नई दिल्ली (जो किरायेदार परिसर के ऊपर पहली और ऊपर की मंजिल है) मेसर्स न्यू रॉयल होटल के किरायेदारी के तहत है। बेदखली याचिका में कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या.2 होटलियर है और 1971 से अपनी माँ के साथ साझेदारी में अपना होटल चला रहा है और उक्त तथ्य का उल्लेख बचाव के आवेदन के जवाब में किया गया है।
41. वह सैत नागजी पुरुषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलबाई प्रभलाल और अन्य, (2005) 8 एससीसी 252 पर भरोसा करते हैं, जिसमें यह स्पष्ट रूप से माना गया था कि यह किरायेदार नहीं है जो मकान मालिकों को शर्तों को निर्धारित कर सकता है कि वह क्या कर रहा है। किराए के परिसर के संबंध में उसे क्या करना चाहिए और क्या नहीं करना चाहिए व्यवसाय की प्रकृति और व्यवसाय के स्थान का चयन करना हमेशा मकान मालिकों का विशेषाधिकार होता है
42. उन्होंने आगे तर्क दिया कि डीआरसी अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) के तहत दायर बेदखली याचिका पर निर्णय लेने के लिए मकान मालिकों की वित्तीय स्थिति प्रासंगिक नहीं है। इस संबंध में शमशाद अहमद और अन्य

बनाम तिलक राज बजाज (मृत) एल. आर. और अन्य द्वारा से, (2008) 9 एस. सी. सी. 1 पर भरोसा किया गया।

43. यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि परिसर सं. 1648, एस. पी. मुखर्जी मार्ग, नई दिल्ली का संबंध है, परियोजना रिपोर्ट में इसका विधिवत उल्लेख किया गया है। परियोजना रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उपर्युक्त परिसर मकान मालिकों के कब्जे में है।
44. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि 2016 के कि.नि.पु. 116/ 2016 में इस अदालत द्वारा पारित फैसले को सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से बरकरार रखा गया था। इसके अलावा कि.नि.पु. 27/2016 में पारित निर्णय माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 18.01.2018 के आदेश द्वारा भी बरकरार रखा गया था।
45. किरायेदार द्वारा उठाए गए इस तर्क के संबंध में कि व्यवसाय शुरू करने के लिए एम. सी. डी. से मंजूरी की आवश्यकता है, मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि यह याचिका किरायेदार द्वारा आवेदन का बचाव करने के लिए उनकी छुट्टी में नहीं ली गई थी। इसके अलावा उनका तर्क है कि इस याचिका पर इस अदालत द्वारा के कि.नि.पु. संख्या 116/2016 में

पहले ही निर्णय लिया जा चुका है और इसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था।

### विश्लेषण. प्राप्ति और निष्कर्ष

46. मैंने अधिवक्तागण द्वारा संबोधित प्रतिद्वंद्वी दलीलों को सुना है और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री का अध्ययन किया है।
47. उच्च न्यायालय द्वारा प्रयोग किए जाने वाले पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के दायरे को उजागर करना आवश्यक है, जिस पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा चर्चा की जाती है। शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता, (1999) 6 एससीसी 222 और विशेष रूप से पैरा 11 में जो निम्नानुसार है:-

*“11.. प्रावधान का वाक्यांश जैसा कि पहले पुनः प्रस्तुत किया गया है, सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 का मसौदा तैयार करने में विधायिका द्वारा नियोजित वाक्यांश के साथ एक दिलचस्प पठन प्रदान करता है। बाद के प्रावधान के तहत उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तीन त्रुटियों में से एक को करने के लिए सीमित किया जाता है, अर्थात् (i) कानून द्वारा निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करना, या (ii) इस तरह से निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में विफल रहना, या (iii) 22 के पृष्ठ 16 के साथ अपनी अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करना। अवैधता या भौतिक अनियमितता। धारा 25-ख की उप-धारा (8) के प्रावधान के तहत, उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के प्रयोग*

को नियंत्रित करने वाली अभिव्यक्ति "संतुष्ट करने के उद्देश्य से है यदि नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश कानून के अनुसार है"। धारा 25-ख (8) के तहत उच्च न्यायालय द्वारा प्रयोग की जाने वाली पुनरीक्षण संबंधी अधिकार क्षेत्र उतनी सीमित नहीं है जितनी कि सी. पी. सी. की धारा 115 के तहत है और न ही उतनी व्यापक है जितनी कि अपील न्यायालय की है। उच्च न्यायालय केवल इसलिए साक्ष्य की सराहना या पुनर्मूल्यांकन नहीं कर सकता है क्योंकि वह तथ्यों के बारे में एक अलग दृष्टिकोण लेने के लिए इच्छुक है जैसे कि वह तथ्यों का न्यायालय हो। हालांकि, उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश का "क्या यह कानून के अनुसार है" के आधार पर परीक्षण करने के लिए बाध्य है। उस सीमित उद्देश्य के लिए वह साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन कर सकता है, अर्थात् यह पता लगाने के उद्देश्य से कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा लिया गया निष्कर्ष पूरी तरह से अनुचित है या ऐसा है कि कोई भी उचित व्यक्ति उपलब्ध सामग्री पर निष्पक्षता से कार्य नहीं कर सकता था। साक्ष्य के भार को नजरअंदाज करना, कानून के गलत आधार पर कार्यवाही करना या स्थापित तथ्यों से इस तरह का निष्कर्ष निकालना कि तर्क की कमी और/या वस्तुनिष्ठता के साथ विश्वासघात करना नियंत्रक के निष्कर्ष को "कानून के अनुसार नहीं" अधिनियम की धारा 25-ख की उप-धारा (8) के प्रावधान के तहत हस्तक्षेप का आह्वान करेगा। न्यायाधीश की विफलता की ओर ले जाने वाला निर्णय कानून के अनुसार निर्णय नहीं है। (देखिए: सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड [(1998) 8 एस. सी. सी. 119] और राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी [(1999) 1 एससीसी 141] 1)।"

(जोर दिया गया)

48. आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ, (2022) 6 एस. सी. सी. 30, माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:-

*“23. धारा 25-ख (8) का परंतुक उच्च न्यायालय को विद्वत किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण की विशेष शक्ति देता है, जो प्रक्रियात्मक अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक विचारण न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति का होता है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय से अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करके अपने विचारों को विचारण न्यायालय के साथ स्थापन्न या प्रतिस्थापित कर दे। इसकी भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया पर खुद को संतुष्ट करना है। उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा बहुत ही प्रतिबंधात्मक है और मामलों को छोड़कर जहां भी रिकॉर्ड में स्पष्ट त्रुटि है, जिसका अर्थ केवल यह होगा कि किसी भी निर्णय के अभाव में, उच्च न्यायालय को इस तरह के निर्णय को बाधित करने का जोखिम नहीं उठाना चाहिए। ऐसे मामले जो अन्यथा अधीक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में परिवर्तित करने के बराबर होंगे, एक ऐसा कार्य, जो विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।”*

*(जोर दिया गया)*

49. उपरोक्त उद्धृत निर्णयों के आलोक में, यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय का अधिकार क्षेत्र बहुत प्रतिबंधात्मक है और इसका उपयोग केवल तभी किया जा सकता है जब विवादित आदेश, किसी अवैधता से ग्रस्त हो। इसलिए,

आदेश विद्वान ए. आर. सी. द्वारा पास किए जाने का इस कसौटी पर परीक्षण किया जाना चाहिए कि "क्या वह कानून के अनुसार है"।

50. डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) के अनुसार, मकान मालिकों द्वारा निम्नलिखित सामग्री को संतुष्ट करने की आवश्यकता है:-

*क. मकान मालिक और किरायेदार का संबंध।*

*ख. मकान मालिक को अपनी जरूरतों/या अपने परिवार के सदस्यों के लिए परिसर की आवश्यकता थी।*

*ग. मकान मालिक के पास कोई वैकल्पिक, उपयुक्त आवास नहीं होना चाहिए।*

51. विद्वान अ.कि.नि. ने पहले ही एक निष्कर्ष दिया है जिस पर किरायेदार द्वारा कोई विवाद नहीं किया गया है कि किराए का भुगतान किरायेदार द्वारा मकान मालिकों को किया जा रहा है क्योंकि वे किरायेदार परिसर के मालिक हैं। पहला घटक संतुष्ट है।

52. दूसरा घटक अर्थात् प्रमाणिक आवश्यकता। मकान मालिकों की ओर से यह आग्रह किया जाता है कि प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा किरायेदार परिसर की आवश्यकता है जिसने ऑस्ट्रेलिया से एमबीए पूरा किया है और अपनी संपत्ति में आलीशान रेस्तरां स्थापित करके अपना खुद का व्यवसाय शुरू करना

चाहता है, इसके अलावा, एक रेस्तरां खोलने के लिए लगभग 5000 वर्ग फुट क्षेत्र की आवश्यकता होती है। इस संबंध में मकान मालिकों ने प्रोजेक्ट रिपोर्ट भी दाखिल कर दी है कि इसे व्यावहारिक रूप कैसे दिया जाएगा।

53. किरायेदार ने अपने बचाव आवेदन में अनुरोध किया है कि प्रत्यर्थी 1 के पास रेस्तरां चलाने का कोई अनुभव या विशेषज्ञता नहीं है। यह स्थापित कानून है कि अनुभव या विशेषज्ञता धारा 14(1)(ड.) के तहत पूरा करने के लिए पूर्व अपेक्षित शर्त नहीं है। डीआरसी अधिनियम के इस पहलू को दत्तात्रेय लक्ष्मण कांबले बनाम अब्दुल रसूल मौलाली कोटकुंडे, (1999) 4 एससीसी 1 में निपटाया गया है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी है:-

*"12 यदि कोई व्यक्ति अपना स्वयं का नया व्यवसाय शुरू करना चाहता है तो यह उसके लिए फायदेमंद हो सकता है यदि वह उस क्षेत्र में अनुभव प्राप्त करता है, लेकिन यह कहना कि किसी व्यक्ति का पिछला अनुभव प्राप्त किए बिना व्यवसाय के क्षेत्र में कोई भी उद्यम करना उसकी कमी को दर्शाता है, यह एक गलत और अव्यवहारिक दृष्टिकोण है। इस देश में कई व्यवसाय बहुत तेजी से फलेफूले हैं, जो इस क्षेत्र में नौसिखियों द्वारा शुरू किए गए थे और कई अन्य व्यावसायिक उद्यम प्रवर्तकों के व्यापक अनुभव के बावजूद अस्तव्यस्त हो गए हैं विद्वान एकल न्यायाधीश का कहना है कि किसी भी पर्याप्त जानकारी शुरू करने के प्रस्ताव के लिए भ व्यवसाय को का अधिग्रहण एक पूर्व शर्त है, यदि कानून के प्रस्ताव के रूप*

में अनुमोदन प्राप्त होता है तो युवा प्रतिभाओं की पहल बिखरने और नए उद्यमियों को व्यवसाय के किसी भी क्षेत्र में प्रवेश करने से रोकने की संभावना है या व्यावसायिक गतिविधि व्यवसाय चालू रहते हुए भी अनुभव अर्जित किया जा सकता है। यह काफी पांडित्यपूर्ण मानदंड है कि कोई अनुभव नहीं तो, "कोई उद्यम नहीं"।"

54. इसके अलावा, मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने राज पर भरोसा किया है कुमार खेतान बनाम बीबी जुबैदा खातून, (1997) 11 एससीसी 411 और विशेष रूप से पैरा 4 जो निम्नानुसार है:-

"4. उपरोक्त उद्धृत अनुच्छेदों में दिए गए कथनों से यह स्पष्ट है कि वादी ने दावा किया कि उनके पास आजीविका का कोई अन्य साधन नहीं था और इसलिए वे परिसर में अपना स्वयं का व्यवसाय स्थापित करना चाहते थे। हालाँकि, उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि उपरोक्त उद्धृत दलीलों के अलावा उस व्यवसाय की प्रकृति के बारे में दलील देना आवश्यक था जिसे अपीलकर्ता विवादित परिसर में शुरू करना चाहते थे। हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय पेटेंट त्रुटि में पड़ गया। अपीलकर्ता-मकान मालिकों के लिए उस व्यवसाय की सटीक प्रकृति को इंगित करना आवश्यक नहीं था जिसे वे परिसर में शुरू करना चाहते थे। भले ही व्यवसाय की प्रकृति का संकेत दिया गया हो, कोई भी मकान मालिक को परिसर खाली करने के बाद उसी व्यवसाय को शुरू करने के लिए बाध्य नहीं कर सकता है।

(जोर दिया गया)

55. उपरोक्त उद्धृत निर्णयों का उल्लेख करने से, यह स्पष्ट है कि मकान मालिकों को एक नया व्यवसाय शुरू करने के लिए कोई पूर्व अनुभव रखने या दिखाने की आवश्यकता नहीं है और इसके अलावा वे एक ही व्यवसाय शुरू करने के लिए बाध्य भी नहीं हैं। साथ ही प्रत्यर्थी संख्या 1, एम. बी. ए. की डिग्री प्राप्त करने के बाद अपने पिता को होटल व्यवसाय में सहायता कर रहे हैं जो कुछ हद तक समान प्रकृति का है।
56. इसलिए, रिकार्ड ऐसी कोई सामग्री नहीं है जो यह दर्शाती हो कि मकान मालिकों की आवश्यकता या तो *दुर्भावनापूर्ण* है या काल्पनिक है।
57. किरायेदार द्वारा ली गई एक अन्य याचिका यह है कि किरायेदार परिसर पुराने प्राचीन शिव मंदिर के 100 मीटर के भीतर है, और इसलिए, मकान मालिक एम. सी. डी. के उपनियमों के अनुसार एक रेस्तरां नहीं खोल सकते हैं।
58. रेस्तरां चलाने की मकान मालिकों की इच्छा को गलत नहीं ठहराया जा सकता क्योंकि वे अपनी आवश्यकता के सर्वश्रेष्ठ न्यायाधीश हैं और यह एक बहुत सामान्य सा कानून है कि किरायेदार मकान मालिकों को यह निर्देश नहीं दे सकता है कि संपत्ति का उपयोग कैसे किया जाना है।

59. यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि एक रेस्तरां चलाने वाले बेदखली के उद्देश्य को इस न्यायालय के विभिन्न पुनरीक्षण याचिकाओं के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय के पुनरीक्षण याचिकाओं में इस न्यायालय द्वारा पारित दो आदेशों को बरकरार रखते हुए समर्थन मिला है। विद्वान ए. आर. सी. द्वारा प्रस्तुत निष्कर्ष कि अनुज्ञप्ति कब्जे के बाद प्राप्त किया जाएगा, इसे गलत नहीं ठहराया जा सकता।
60. पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने वाला यह न्यायालय यह नहीं मान सकता कि यदि अनुज्ञप्ति के लिए आवेदन किया जाता है, तो उसे दिया जाएगा या नहीं दिया जाएगा।
61. उपरोक्त के आलोक में, दूसरा घटक संतुष्ट है।
62. तीसरे घटक यानी वैकल्पिक उपयुक्त आवास के संबंध में, किरायेदार ने तर्क दिया है कि मकान मालिकों को पहले ही अन्य किरायेदारों से 4813 वर्ग फुट क्षेत्र का कब्जा मिल चुका है। जिसका उपयोग उनकी वास्तविक आवश्यकता के लिए किया जा सकता है।
63. जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है कि मकान मालिकों ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उन्हें लगभग 5000 वर्ग फुट की आवश्यकता है। भोजनालय चलाने के लिए भूतल पर एक फुट का क्षेत्र। मकान मालिकों ने

निष्पक्ष रूप से कहा है कि 13 में से 9 संपत्तियों पर उन्हें खाली और शांतिपूर्ण कब्जा मिल गया है।

64. जहाँ तक अन्य संपत्तियों का संबंध है, विद्वान ए. आर. सी. द्वारा पारित आदेशों का पुनरीक्षण याचिकाएँ दायर करके परीक्षण किया गया है और इस अदालत के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी इसे बरकरार रखा गया है।
65. यह ध्यान देने योग्य है कि खाली की गई इन 9 दुकानों में से किसी को भी मकान मालिकों के कब्जे में नहीं दिया गया है। मकान मालिकों ने अपनी आवश्यकता यानी एक रेस्तरां चलाने के लिए सभी परिसरों को खाली और शांतिपूर्ण कब्जे में रखा है।
66. रिकॉर्ड पर ली गई सामग्री से मेरा मानना है कि किराए के परिसर को चलाने के लिए प्रमाणिक रूप में व्यावहारिक रूप देना आवश्यक है। रेस्तरां के मकान मालिकों को उनकी संपत्ति के लाभकारी आनंद से वंचित नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, न्यायालय को मकान मालिकों की कुर्सी पर बैठकर यह निर्देश नहीं देना चाहिए कि संपत्ति का उपयोग कैसे किया जाना चाहिए। यह मकान मालिकों के एकमात्र विवेक पर निर्भर है कि वे

किराए के सभी परिसरों को खाली करवाएं और अपनी आवश्यकता के अनुसार उपयोग करें।

67. एक पुनरीक्षण न्यायालय के रूप में, मुझे इस बात पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है कि क्या उपहार विलेख 4815 वर्ग फुट की वसीयत करता है और मकान मालिकों के पास पहले से ही 4813 वर्ग फुट है। मामले का तथ्य यह है कि मकान मालिकों को 5000 वर्ग फुट जगह की आवश्यकता है और उस स्थान को बनाने के लिए किराये के परिसर की आवश्यकता होती है।
68. उपरोक्त कारणों और ऊपर दिए गए निष्कर्षों के लिए, मुझे किरायेदार द्वारा की गई दलीलों में कोई योग्यता नहीं मिली, इसलिए पुनरीक्षण याचिका में कोई योग्यता नहीं है और तदनुसार इसे खारिज कर दिया गया है।
69. लंबित आवेदनों का, यदि कोई हो, तदनुसार निपटारा किया जाता है।

न्या. जसमीत सिंह

29 नवंबर, 2023/(एमएसक्यू)

*(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)*

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दोबाज 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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।