

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 12.07.2023

निर्णय घोषित: 31.10.2023

कि.नि.पु. 63/2017, सि.वि.आ. 40266/2017, 2189/2020

तिलक राज भसीन और अन्य

..... याचीगण

द्वारा: श्री राजेश भाटिया, श्री शिवम, अधिवक्तागण

बनाम

दलीप कुमार आहुजा

..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री दिलीप सिंह, श्री राज लक्ष्मी, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री जसमीत सिंह

निर्णय

: न्या. जसमीत सिंह

1. वर्तमान निर्णय में याचिकाकर्ताओं और प्रत्यर्थी को क्रमशः मकान मालिक और किरायेदार के रूप में संदर्भित किया गया है।

2. मकान मालिक विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक (संक्षेप में "विद्वान अति.कि.नि.") द्वारा दिनांक 12.08.2016 की बेदखली याचिका सं. 308/2016, जिसका शीर्षक "विधिक

प्रतिनिधियों द्वारा श्रीमती सावित्री रानी भसीन बनाम दिलीप कुमार आहूजा, में पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट हैं, जिसमें दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में "दि.कि.नि. अधिनियम") की धारा 14(1)(ड) के तहत मकान मालिकों द्वारा उसके किरायेदार के खिलाफ दायर बेदखली याचिका खारिज कर दी गई थी।

3. विद्वान अति.कि.नि. द्वारा बेदखली याचिका को खारिज करने का प्रथम कारण यह था कि मकान मालिक दि.कि.नि. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) के तहत अपनी वास्तविक आवश्यकता को साबित करने में असमर्थ था।

### **तथ्य/(अभिवचन)**

4. श्रीमती सावित्री रानी भसीन संपत्ति सं. सी-152, ऋषि नगर, शकूर बस्ती, दिल्ली वाली पूरी संपत्ति की मालिक हैं और वर्ष 1980 में संपत्ति सं. सी-152, ऋषि नगर, शकूर बस्ती, दिल्ली-34 (संक्षेप में "किरायेदार परिसर") के भूतल पर स्थित एक दुकान किरायेदार को दी गई थी।

5. किरायेदार परिसर वाणिज्यिक उद्देश्य हेतु किराए पर दिया गया था और इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए किया जा रहा है। किरायेदार मेसर्स आहूजा डेकोरेटर्स के नाम से व्यवसाय चला रहा है। बेदखली याचिका दायर करने के समय किरायेदार परिसर के किराए की दर अन्य शुल्कों को छोड़कर 360/- रुपए प्रति माह थी।

6. श्रीमती भसीन ने वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दि.कि.नि. अधिनियम की धारा 14(1) (ड) के तहत अपने किरायेदार के खिलाफ बेदखली याचिका दायर की थी।
7. बेदखली याचिका में कहा गया था कि श्रीमती सावित्री भसीन अपने परिवार के सदस्यों के साथ संयुक्त परिवार में संपत्ति सं. सी-152, ऋषि नगर, शकूर बस्ती, दिल्ली-34 परिसर की पहली मंजिल पर रहती हैं। श्रीमती भसीन के परिवार में उनके पति श्री तिलक राज भसीन, उनके बेटे श्री अनिल भसीन, उनकी बहू श्रीमती कविता भसीन, श्री यतिन और सुश्री अनन्या शामिल हैं जो श्रीमती भसीन के पोते-पोती हैं।
8. श्रीमती भसीन का तर्क है कि उसके पोते यतीन भसीन के लिए किरायेदार परिसर की आवश्यकता है, जो महाराजा अग्रसेन विश्वविद्यालय में बी.टेक का अध्ययन कर रहा है चूंकि वह अपना व्यवसाय शुरू करना चाहता है और मकान मालिकों पर निर्भर है और मकान मालिकों के पास कोई अन्य वैकल्पिक आवास नहीं है।
9. कार्यवाही के विचाराधीनता के दौरान, श्रीमती भसीन की मृत्यु हो गई थी और उसके विधिक प्रतिनिधियाँ (तिलक राज भसीन "पति" और अनिल भसीन "बेटे") को बेदखली याचिका में प्रतिस्थापित किया गया था।
10. जहां तक आवास का संबंध है, यह कहा गया है कि एक दुकान (मौके के नक्शे में पीली) है जिसे अनिल भसीन द्वारा चलाया जाता है जो उक्त दुकान में बिजली के सामान का व्यवसाय करता है। अन्य भाग (नीले रंग में दिखाया गया है) पर आवासीय उद्देश्य के

लिए श्री विजय बहादुर सक्सेना और उनके परिवार के सदस्यों का कब्जा है और वह हिस्सा (जो नारंगी रंग में दिखाया गया है) पिछले 21 वर्षों से अधिक समय से मकान मालिकों द्वारा वाहनों की गेराज पार्किंग के उद्देश्य से उपयोग किया जा रहा है।

11. सम्मन प्राप्त करने के बाद, किरायेदार ने प्रतिरक्षा हेतु अनुमति आवेदन दायर किया, उक्त आवेदन दिनांक 08.07.2013 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। माननीय न्यायालय के समक्ष उक्त आदेश को चुनौती दी गई थी और दिनांक 27.11.2014 के आदेश के तहत किरायेदार को प्रतिरक्षा हेतु अनुमति दी गई।

12. इसके बाद, विद्वान अति.कि.नि. के समक्ष किरायेदार द्वारा लिखित बयान दायर किया गया था जिसमें कहा गया था कि संपत्ति के भूतल पर कई दुकानें खाली हैं जो मकान मालिकों के नियंत्रण में मौजूद हैं। इसके समर्थन में, किरायेदार ने मौके का एक नक्शा दर्ज कराया जिसमें दिखाया गया कि छह अन्य दुकानें खाली हैं जो मकान मालिकों के कब्जे में हैं और वे दुकानें व्यावसायिक रूप से व्यवहार्य हैं।

13. किरायेदार ने आगे कहा कि मकान मालिकों की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है क्योंकि वे इसे किसी बड़ी कंपनी को शोरूम के उद्देश्य से देना चाहता हैं।

14. वास्तविक आवश्यकता पर, किरायेदार मकान मालिकों द्वारा ली गई जमीन का पुरजोर विरोध करता है, क्योंकि मकान मालिकों की जरूरत वर्तमान में नहीं बल्कि भविष्य में है क्योंकि याचिकाकर्ता का पोता अभी भी इंजीनियरिंग कॉलेज में पढ़ रहा है।

15. वह आगे प्रस्तुत करता है कि श्रीमती भासिन का पुत्र अर्थात अनिल भासिन अलवर में एक स्कूल चला रहा है और वह एक साधन संपन्न व्यक्ति है और उसके बेटे यतिन भसीन के लिए किराए के परिसर की आवश्यकता नहीं है।

16. मकान मालिकों द्वारा लिखित बयान की पुनरावृत्ति दायर की गई थी, जिसमें उन्होंने किरायेदार द्वारा किए गए सभी दावों का विरोध किया है और किरायेदार द्वारा दायर मौके के नक्शे पर भी आपत्ति जताई है।

17. इसके बाद दोनों पक्षों ने साक्ष्य का नेतृत्व किया, जिसमें अनिल भसीन (श्रीमती भसीन के पुत्र और यतिन भसीन के पिता) से अभि.सा.1 के रूप में जांच की गई और किरायेदार से प्रति.सा.1 के रूप में जांच की गई।

### **विद्वान अति.कि.नि. द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष**

18. अंतिम दलीलें सुनने और अपने सामने उपलब्ध सामग्रियों को देखने के बाद विद्वान अति.कि.नि. ने मकान मालिकों द्वारा दायर बेदखली याचिका को खारिज कर दिया। विद्वान अति.कि.नि. ने कहा:-

क. मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को लेकर कोई विवाद नहीं है

ख. विद्वान अति.कि.नि. ने आगे कहा कि बच्चों के भविष्य की जरूरतों हेतु बेदखली याचिका सुनवाई योग्य है।

ग. विद्वान अति.कि.नि. ने माना कि अभी.सा.1 अपने बेटे की प्रस्तावित आवश्यकता को स्पष्ट रूप से बताने में असमर्थ था। एक बार, जब वह अपने बेटे की ओर से गवाही दे रहा था, तो उससे उम्मीद की गई थी कि वह अपने बेटे अर्थात किराएदार परिसर के मुख्य प्रस्तावित उपयोगकर्ता की आवश्यकता को संतोषजनक ढंग से समझाएं।

घ. अभी.सा.1 यह बताने में भी असमर्थ था कि उसका बेटा किरायेदार परिसर में किस प्रकार का व्यवसाय करेगा। एक तरफ, अभी.सा.1 दावा कर रहा है कि दुकान उसके बेटे की वास्तविक आवश्यकता के लिए आवश्यक है, दूसरी ओर, वह निश्चित नहीं है बल्कि उसने प्रस्तावित व्यवसाय के प्रकार के बारे में अपने बेटे से बात भी नहीं की है। इसलिए विद्वान अति.कि.नि. का मानना था कि अभी.सा.1 की गवाही अविश्वसनीय है।

ड. साक्षी कठघरे में यतिन भसीन की गैर-उपस्थिति मकान मालिक के मामले में एक गंभीर खामी है क्योंकि किरायेदार को यतिन भसीन से प्रतिपरीक्षा के अधिकार से वंचित कर दिया गया है। श्री यतिन भसीन का परीक्षण न करना मकान मालिकों के मामले में घातक पाया गया।

च. कानून में ऐसी कोई धारणा नहीं है कि मकान मालिकों की वास्तविक आवश्यकता हमेशा वास्तविक होती है। उनके पिता (अभि.सा.1) का साक्ष्य केवल एक अप्रत्यक्ष साक्ष्य है और मकान मालिकों को सबसे अच्छा साक्ष्य अर्थात यतिन भसीन का नेतृत्व करना चाहिए था। इसके अतिरिक्त, यतिन भसीन से पूछताछ न करने का कोई कारण भी नहीं बताया गया है।

छ. इसलिए, विद्वान अति.कि.नि. ने माना कि मकान मालिक अपनी वास्तविक आवश्यकता को साबित करने में विफल रहा हैं और इसलिए, बेदखली याचिका को खारिज कर दिया गया। विद्वान अति.कि.नि. ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि निष्कर्षों को देखते हुए वैकल्पिक आवास का मुद्दा अप्रासंगिक हो गया है।

19. विद्वान अति.कि.नि. द्वारा पारित उपरोक्त आदेश को स्वीकार करते हुए, मकान मालिकों ने इस पुनरीक्षण याचिका को दायर करके दिनांक 12.08.2016 के विवादित आदेश को चुनौती दी।

### **मकान मालिकों की ओर से प्रस्तुतियाँ**

20. मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता श्री भाटिया ने प्रस्तुत किया है कि प्रतिपरीक्षा में अभि.सा.-1 अनिल भसीन ने स्वीकार किया है कि "वर्तमान में मेरा बेटा सेवा में नहीं है" और आगे कहा है कि "*वह किरायेदार परिसर से परामर्श व्यवसाय शुरू करेगा!*" अभि.सा.-1 की पूरी प्रतिपरीक्षा के दौरान अभिलेख पर कुछ भी प्रतिकूल नहीं पाया है।

21. उन्होंने आगे तर्क दिया कि प्रति.सा.1 दलीप कुमार आहूजा ने प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि "यह सही है कि याचिकाकर्ता और उसके परिवार के सदस्य द्वारा पहली पूरी मंजिल का उपयोग आवासीय उद्देश्य हेतु किया गया है"। उन्होंने आगे स्वीकार किया कि "यह सही है कि मौके के नक्शे में शटर जी के सामने अभि.सा.-एल/प्रति.-1 के रूप में कोई दुकान नहीं चल रही है, यह केवल निवास स्थान है"। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि मौके के नक्शा प्रदर्शनी अभि.सा.-1/1 के रूप में पीले रंग में दिखाए गए दुकान के एक हिस्से में याचिकाकर्ता द्वारा इलेक्ट्रिक दुकान को चलाया जाता है, जो पिछले 20 वर्षों से वहां स्थित है। दुकान का दूसरा हिस्सा पतंजलि दो साल पहले शुरू हुआ था। यह सही है कि पतंजलि उत्पादों को बेचने से पहले याचिकाकर्ता उस हिस्से/भाग में अपनी इलेक्ट्रिक दुकान चलाता था। उन्होंने आगे स्वीकार किया कि गवाह को दिखाए गए फोटो प्रति.सा.-1/अभि.-4 के रूप में प्रदर्शित हैं, जिसमें उन्होंने सही ढंग से पहचाना कि उक्त फोटो में दिखाया गया वाहन याचिकाकर्ता का है जो अंदर पार्क किया गया है। इसलिए, उनका मानना है कि किराए पर लिया गया परिसर ही मकान मालिकों हेतु उनकी वास्तविक आवश्यकता के लिए उपलब्ध एकमात्र परिसर है।

22. मकान मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि वास्तविक आवश्यकता के संबंध में अनुच्छेद 24 में दिया गया निष्कर्ष केवल श्री यतीन भसीन द्वारा साबित किया जा सकता था जो गलत धारणा है। उनका कहना है कि यतीन भसीन के पिता उनकी ओर से



गवाही देने के लिए विधिवत सक्षम थे और अभि. सा.1 की प्रतिपरीक्षा में कुछ भी प्रतिकूल नहीं आया है।

23. उन्होंने आगे कहा कि निर्णयों के आधार पर यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जिस व्यक्ति की वास्तविक आवश्यकता के लिए बेदखली याचिका दायर की गई है, उसकी जांच न करना घातक नहीं है और जिस व्यक्ति की आवश्यकता के लिए बेदखली याचिका दायर की गई है, उसकी जांच न करना आवश्यक नहीं है।

### **किरायेदार की ओर से प्रस्तुतियाँ**

24. वर्तमान पुनरीक्षण याचिका का किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता श्री दिलीप सिंह ने पुरजोर विरोध किया है। उनका कहना है कि श्री यतिन भसीन ने साक्षी कठघरे में प्रवेश नहीं किया, यदि वह साक्षी कठघरे में प्रवेश करता और उसने स्पष्ट रूप से कहा होता कि वह एक गाँव के अंदरूनी हिस्से में इस छोटी सी दुकान से व्यवसाय शुरू नहीं करना चाहता था क्योंकि वह किराएदार परिसर से शुरू किए जाने वाले परामर्श व्यवसाय से होने वाली कमाई से 10 गुना अधिक कमा रहा था। केवल इस प्रकार की गवाही को रोकने के लिए, मकान मालिकों ने श्री यतिन भसीन को साक्षी कठघरे में नहीं आने दिया।

25. विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि मकान मालिकों ने यतीन भसीन से पूछताछ नहीं की, जिसे अलग व्यवसाय शुरू करना था, बल्कि उसकी वास्तविक आवश्यकता के बारे में केवल एक स्पष्ट बयान दिया गया था।

26. इसलिए, मकान मालिकों के लिए यह साबित करना जरूरी था कि श्री यतिन भसीन का अपना अलग व्यवसाय खोलने के उद्देश्य से दिल्ली में स्थानांतरित होने का इरादा था। उक्त तथ्य को केवल श्री यतिन भसीन ही साबित कर सकता था जो साक्षी कठघरे में आ सकता था और अपना खुद का व्यवसाय शुरू करने के अपने इरादे के बारे में बता सकता था। श्री यतिन भसीन की गैर-उपस्थिति मकान मालिकों की ओर से जानबूझकर की गई थी क्योंकि वे सच्चाई सामने नहीं लाना चाहता था। इसलिए, किरायेदार को श्री यतिन भसीन से प्रतिपरीक्षा के अधिकार से वंचित कर दिया गया है। उसके पिता (अभि.सा.1) का साक्ष्य केवल अप्रत्यक्ष साक्ष्य और टालमटोल करने वाली प्रकृति का है।

27. मकान मालिकों ने स्वीकार किया है कि याचिका दायर करने के समय यतीन भसीन इंजीनियरिंग कॉलेज में पढ़ रहा था और मामले में अंतिम बहस के समय वह बहुराष्ट्रीय कंपनी में काम कर रहा था और बहुत अच्छा वेतन ले रहा था।

28. इसके अलावा उन्होंने तर्क दिया कि कानून में ऐसा कोई अनुमान नहीं है कि मकान मालिकों की वास्तविक आवश्यकता हमेशा वास्तविक होती है। जिम्मेदारी मकान मालिकों पर है जिसे सर्वोत्तम साक्ष्य का नेतृत्व करके निर्वहन किया जाना आवश्यक है। इस मामले के तथ्यों में, श्री यतीन भसीन की जांच न होने का कोई कारण नहीं बताया गया है और बहतर साक्ष्य को रोक दिया गया है।

29. यह अच्छी तरह से स्थापित है कि वास्तविक आवश्यकता एक मानसिक स्थिति है और यह स्थिति केवल वही व्यक्ति प्रकट कर सकता है जो अपने व्यवसाय के लिए परिसर का उपयोग करने की इच्छा रखता है। सबसे उपयुक्त व्यक्ति जो अपनी ज़रूरत के बारे में गवाही दे सकता था, वह केवल श्री यतिन भसीन ही था और गवाह के रूप में उनकी गैर-उपस्थिति मकान मालिकों के मामले को समाप्त कर देती है।

### विश्लेषण, कारण और निष्कर्ष

30. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को विस्तार से सुना है और मामले के विषय का अध्ययन किया है।

31. इससे पहले कि मैं इस याचिका को गुण-दोष के आधार पर तय करने के लिए आगे बढ़ूं, वास्तविक आवश्यकता के संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय और इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के विभिन्न सिद्धांतों को दोहराना और किरायेदार द्वारा उक्त धारणा का विरोध करना उचित होगा।

32. **आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ, (2022) 6 एस.सी.सी. 30** में प्रकाशित मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि दि.कि.नि. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) केवल वास्तविक आवश्यकता से संबंधित है और वैकल्पिक उपयुक्त आवास आकस्मिक है, प्रासंगिक उद्धरण निम्नानुसार है:-

**29.** धारा 14 (1) (ड) केवल एक वास्तविक उद्देश्य की आवश्यकता से संबंधित है। वैकल्पिक आवास के संबंध में विवाद अधिक से अधिक आकस्मिक हो सकता है। इस तरह की आवश्यकता को उच्च न्यायालय द्वारा गलत नहीं पाया गया है, हालांकि सीमित क्षेत्राधिकार को ध्यान में रखते हुए ऐसा करना उसके लिए स्वतंत्र भी नहीं है, जिसका उसे प्रयोग करना चाहिए था। इसलिए, जिस आधार पर संशोधन की अनुमति दी गई थी वह धारा 14(1)(ड) और धारा 25-ख(8) में निहित प्रावधान के विपरीत होने के कारण स्पष्ट रूप से गलत है।

**30.** हम पहले ही अधिनियम की धारा 25-ख(8) की तुलना में धारा 14(1)(ड) के दायरे पर चर्चा कर चुके हैं। इसलिए, अन्य संपत्तियों का अस्तित्व, जो वास्तव में, अपीलार्थी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है, विद्वान किराया नियंत्रक के समक्ष किसी भी अभिवचन और सहायक सामग्री के अभाव में प्रतिवादी के लाभ हेतु इस प्रभाव को सुनिश्चित नहीं करेगा कि वे आवास हेतु उचित रूप से उपयुक्त हैं।"

(जोर दिया गया)

**33. रघुनाथ जी पन्हाले बनाम चगनलाल सुंदरजी एंड कंपनी, (1999) 8 एस.सी.सी.**

**1** मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है :

*"9. इसके बाद ए.के. वीराराघव अयंगर बनाम एन.वी. प्रसाद [एआईआर 1994 एससी 2357] मामले में इस न्यायालय का निर्णय आता है। उस मामले में, इस न्यायालय ने पाया कि आवश्यकता वास्तविक थी और किरायेदार "मकान मालिक के अनुभव, उसकी वित्तीय क्षमता और आभूषण की दुकान शुरू करने की उसकी तत्परता और इच्छा" के खिलाफ कोई सबूत पेश करने में विफल रहा। विनय कुमार बनाम जिला न्यायाधीश, गाज़ीपुर में [1995 सप्लिमेंट (2) एससीसी 586] मामले में, किरायेदार की ओर से यह तर्क दिया गया कि मकान मालिक का बेटा, जिसकी मांग की गई थी, सरकारी सेवा में था और इसलिए, उसे डॉक्टर के रूप में निजी प्रैक्टिस शुरू करने की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी। इस तर्क को खारिज कर दिया गया। रेना ड्रेगो बनाम लालचंद सोनी [(1998) 3 एससीसी 341] मामले में यह देखा गया कि उस मामले में तथ्यात्मक स्थिति के प्रकाश में, "जब मकान मालिकिन कहती है कि उसे अपने परिवार हेतु अधिक आवास की आवश्यकता है, तो आवश्यकता की तर्कसंगतता पर संदेह करने की कोई गुंजाइश नहीं है"। "यह अभिनिर्धारित किया गया कि मामले की परिस्थितियों से ये अनुमान लगाया गया कि आवश्यकता वास्तविक थी और "किरायेदार यह दिखाने में विफल रहा है कि बेदखली की मांग किसी परोक्ष उद्देश्य से की गई थी। "यह*

अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदार द्वारा इस तरह के साक्ष्य के आभाव में, वास्तविक आवश्यकता का अनुमान निराधार था। सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड [(1998) 8 एस.सी.सी. 119] के मामले में यह फिर से देखा गया कि न्यायालयको इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ना चाहिए कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं थी और किरायेदार मकान मालिक को यह निर्देश नहीं दे सकता था कि उसे किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त किए बिना खुद को कैसे समायोजित करना चाहिए। प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन [(1996) 5 एस.सी.सी. 353] और मीनल एकनाथ क्षीरसागर बनाम ट्रेडर्स और एजेंसियां [(1996) 5 एससीसी 344] मामलों में कहा गया था कि मकान मालिक उसकी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाध्यक्ष था। शीला चड्ढा बनाम डॉ. अच्छराज राम सहगल [1990 पूरक एससीसी 736] मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालिक को अपनी आवश्यकता निर्धारित करने का विवेकाधिकार था। इस संबंध में शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता [(1999) 6 एससीसी 222] मामले में इस न्यायालय का निर्णय भी देखें। राज कुमार खेतान बनाम बीबी जुबैदा खातून [(1997) 11 एससीसी 411] मामले में इस न्यायालय ने यह भी कहा था कि मकान मालिक के लिए अभिवचनों में

यह बताना आवश्यक नहीं है कि वह जिस व्यवसाय को शुरू करने का प्रस्ताव कर रहा है, उसकी प्रकृति क्या है।”

(जोर दिया गया)

34. इसके अतिरिक्त महमूद गुलशन बनाम जावेद हुसैन मुंगलू, (2017) 5 एससीसी 683 मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार कहा है:-

“18. सी. करुणाकरन बनाम टी. मीनाक्षी [सी. करुणाकरन बनाम टी. मीनाक्षी, (2005) 13 एस.सी.सी. 99] मामले में, एक मुद्दा जो विचार के लिए उठा वह यह था कि जिस व्यक्ति की आवश्यकता हेतु मकान की आवश्यकता थी, उसकी जांच न करना घातक था। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि "केवल उस व्यक्ति की जांच न करना, जिसकी जरूरत हेतु मकान की आवश्यकता थी, यह मकान मालकिन पर विचारण न करने का कोई आधार नहीं था"। उद्धृत करने हेतु: (एससीसी पृष्ठ 101, अनुच्छेद 5)

“5. ... केवल उस व्यक्ति का परीक्षण न करना, जिसकी जरूरत हेतु मकान की आवश्यकता थी, यह मकान मालकिन पर विचारण न करने का कोई आधार नहीं था। कई निर्णयों में (इस तथ्य को

प्रथम अपील न्यायालय द्वारा भी स्वीकार किया गया है), यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जिस व्यक्ति की जरूरत हेतु परिसर की आवश्यकता है, उसकी जांच करना आवश्यक नहीं है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है।”

**19.** गुलराज सिंह ग्रेवाल बनाम हरबंस सिंह [गुलराज सिंह ग्रेवाल बनाम हरबंस सिंह, (1993) 2 एस.सी.सी. 68] मामले में, इस न्यायालय के पास यह देखने का अवसर था कि मकान मालिक के मामला को उसके बेटे, जिसके उपयोग करने हेतु परिसर खाली करने की मांग की जा रही थी, परीक्षण न करने के आधार पर खारिज किया जा सकता है या नहीं। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब तक साक्ष्य में आवश्यकता अन्यथा स्थापित नहीं होती, तब तक परीक्षण न करना महत्वपूर्ण नहीं है। सबसे अच्छी बात यह है कि यह केवल साक्ष्य की विवेचना का मामला है। जहाँ तक प्रासंगिक है, पैरा 8 निम्नानुसार है: (एससीसी पृष्ठ 72)

“8. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि व्यक्तिगत आवश्यकता जो प्रमाणित पाई गई वह केवल प्रत्यर्थी 2 की है, जो प्रत्यर्थी 1 का पुत्र है, जिसने साक्षी कठघरे में प्रवेश नहीं किया और, जैसा कि इस न्यायालय में दायर एक शपथ पत्र में कहा गया है,



यहां तक कि वह लुधियाना से लगभग 25 कि.मी. दूर एक स्थान पर अपना व्यवसाय चला रहा है, हमारी राय में, तथ्य का यह निष्कर्ष अप्राप्य है। उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि अपीलीय प्राधिकारी के इस निष्कर्ष को चुनौती देने हेतु अपीलार्थी की ओर से कोई सार्थक तर्क नहीं दिया जा सकता है। प्रत्यर्थी 1, जो प्रत्यर्थी 2 का पिता है, ने प्रत्यर्थी 2, जो एक मकान मालिक भी है, का समर्थन किया है और उसकी आवश्यकता को सिद्ध किया है। यह तथ्य कि लुधियाना शहर में उपयुक्त आवास की कमी के कारण, प्रत्यर्थी 2 वर्तमान में लुधियाना से कुछ दूरी पर अपना व्यवसाय कर रहा है, मकान मालिक की आवश्यकता को नकारने के लिए पर्याप्त नहीं है। इन परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी 2 का परीक्षण न करना भी, जब प्रत्यर्थी 1 ने स्वयं का परीक्षण किया है और मकान मालिक की आवश्यकता को सिद्ध किया है, सारहीन है और, सबसे अच्छा, केवल साक्ष्य की सराहना से संबंधित मामला है, जिसके आधार पर तथ्य के इस निष्कर्ष को फिर से नहीं उठाया जा सकता है।”

20. इस प्रकार, प्रश्न यह है कि परिसर के मकान मालिक को उचित आवश्यकता है या नहीं। यह इस बात पर निर्भर करेगा कि मकान मालिक परिसर की आवश्यकता का वास्तविक मूल तत्व सिद्ध करने में सक्षम है या नहीं। वास्तविक आवश्यकता क्या है यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल इसलिए कि मकान मालिक ने परिवार के उस सदस्य का परीक्षण नहीं किया है जो परिसर में व्यवसाय करना चाहता है, तो उसे मामले से खारिज नहीं किया जा सकता है यदि उसने अन्यथा एक वास्तविक आवश्यकता सिद्ध की है। आवश्यकता साक्ष्य के विवेचन का मामला है, और एक बार आवश्यकता के आधार पर साक्ष्य के विवेचन में कोई दुराग्रह न होने पर, तथ्य के उक्त निष्कर्ष को फिर से नहीं उठाया जा सकता है। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण रूप से प्रासंगिक है कि अधिनियम की धारा 11(1)(ज) के अंतिम अंश, अर्थात्, "किसी भी व्यक्ति के कब्जे हेतु जिसके लाभ के लिए घर या दुकान है" पर बेदखली की मांग नहीं की गई है। जिस परिसर से बेदखल करने की मांग की गई है वह केवल बेटे के लाभ हेतु नहीं है, बल्कि पूरे परिवार के लिए है.....।"

(जोर दिया गया)

35. इस न्यायालय ने **हरमिंदर सिंह कोघर बनाम रामनाथ एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, 2015:डीएचसी:7161** में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:-

*“25. यह अच्छी तरह से तय हो चुका है कि भले ही मकान मालिक एक पूर्वानुमेय आवश्यकता सिद्ध करने में सक्षम है, अर्थात् तत्काल आवश्यकता नहीं बल्कि भविष्य में उत्पन्न होने की संभव आवश्यकता, वह बेदखली याचिका को जारी रखने का हकदार है जैसा कि इस न्यायालय ने पी.एस.देवगुण बनाम एस.पी. वालिया (1975) आई.एल.आर. 2दिल्ली 393..... . मामले में अभिनिर्धारित किया था /*

*पी.एस. देवगुण (पूर्वोक्त) मामले में इस न्यायालय ने उल्लेख किया कि यह कानून का नियम नहीं है कि मकान मालिक को बेदखली के लिए नियंत्रक के पास जाने से पहले स्वयं को मकान से बेदखल करना होगा। मकान मालिक उस समय का सही अनुमान नहीं लगा सकता जिसके दौरान उसकी याचिका पर निर्णय होने की संभावना है और इसलिए मकान मालिक को छूट है कि वह इस आधार पर बेदखली के लिए याचिका दायर कर सकता है कि उसकी आवश्यकता वास्तविक है और निकट भविष्य में उत्पन्न होने की संभावना है। इसी तरह का विचार पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खंड न्यायपीठ ने जे.सी. कोहली बनाम फाइनेंसियल कमिश्नर, हरियाणा चंडीगढ़ और अन्य एआईआर 1976 पंजाब और*

हरियाणा 107 (डीबी) मामले में व्यक्त किया था, जिसमें कहा गया था कि यह कानून की आवश्यकता नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता तत्काल होनी चाहिए और बेदखली के लिए आवेदन की तारीख पर मौजूद होनी चाहिए। वास्तव में वह निकट भविष्य में अपनी आवश्यकता का पूर्वानुमान लगाने का हकदार है।"

36. उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, अब मैं ऊपर वर्णित तथ्यों को देखते हुए उनका परीक्षण करने हेतु आगे बढ़ूंगा।

37. दि.कि.नि. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) के तहत दायर बेदखली याचिका में सफल होने के लिए, मकान मालिकों को यह सिद्ध करना आवश्यक है:-

*i. मकान मालिक और किरायेदार का संबंध।*

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

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

38. प्रथम आवश्यकता से निपटते हुए, विद्वान अति.कि.नि. ने पहले ही निष्कर्ष दे दिया है कि पक्षों के बीच मकान मालिकों और किरायेदार का संबंध विवाद में नहीं है। तदनुसार पहली आवश्यकता सिद्ध होती है।

39. दूसरी आवश्यकता के संबंध में अर्थात वास्तविक आवश्यकता को साबित करने के लिए, मकान मालिकों ने बेदखली याचिका में दलील दी है कि बेदखली याचिका दायर करते समय, यतिन भसीन की उम्र लगभग 20 वर्ष थी और वह महाराजा अग्रसेन प्रौद्योगिकी इंस्टीट्यूट से बीटेक/द्वितीय वर्ष का पाठ्यक्रम कर रहा था और किराए के परिसर पर अपना अलग व्यवसाय शुरू करना चाहता था। यतिन भसीन अपनी दादी श्रीमती सावित्री भसीन और अपने पिता अनिल भसीन पर निर्भर था।

40. इसके अतिरिक्त वास्तविक आवश्यकता को सिद्ध करने के लिए, अभि.सा.1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में निम्नानुसार बयान दिया है:-

*“.....यह सही है कि मेरे बेटे ने अंतिम वर्ष की इंजीनियरिंग परीक्षा और अनंतिम प्रमाणपत्र (साक्षी द्वारा दिखाया गया) उत्तीर्ण कर ली है और उक्त प्र.अभि.सा.-1/X1 है। यह सही है कि आई.पी. विश्वविद्यालय का महाराजा अग्रसेन प्रौद्योगिकी संस्थान एक बहुत ही प्रतिष्ठित संस्थान है। मैं यह नहीं कह सकता कि मेरे बेटे का दाखिला इस संस्थान में इंजीनियरिंग प्रवेश परीक्षा से हुआ था या प्रबंधन कोटे से हुआ था। मैं यह नहीं कह सकता कि जिस इंजीनियरिंग कॉलेज में मेरा बेटा पढ़ता है, वहां 100% प्लेसमेंट का आश्वासन है। मेरा बेटा इंजीनियरिंग पाठ्यक्रम पास करने के बाद किसी कैंपस साक्षात्कार में शामिल नहीं हुआ। मैं यह नहीं कह सकता कि वह अपने अध्ययन के दौरान किसी कैंपस साक्षात्कार में उपस्थित हुआ*

था या नहीं। फिलहाल मेरा बेटा सेवा में नहीं है। वह बेंगलुरु में म्यू सिग्मा कंपनी में प्रशिक्षण ले रहा है। मैं यह नहीं कह सकता कि मेरे बेटे को इस कंपनी में कितनी प्रशिक्षण अवधि से गुजरना पड़ा। यह गलत है कि आज मेरे बेटे का वेतन पैकेज 6,00,000/- रुपए प्रति वर्ष है। मुझे इसकी पुष्टि नहीं है कि उसका वास्तविक वेतन पैकेज क्या है। मैंने अपने बेटे से प्रशिक्षण अवधि के दौरान मिलने वाले वेतन पैकेज के बारे में बात नहीं की है। यह कहना गलत है कि मेरा बेटा म्यू सिग्मा कंपनी में कार्यरत है और प्रति वर्ष 6,00,000/- रुपये का वेतन पा रहा है। यह मानना गलत है कि मैं इस मामले में लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से कंपनी के वेतन पैकेज की सही राशि और विवरण का खुलासा नहीं कर रहा हूं। मेरे बेटे ने मैकेनिकल इंजीनियरिंग में अपना इंजीनियरिंग पाठ्यक्रम पास कर लिया है। मैंने अपने बेटे से इस बारे में बात नहीं की है कि वह 8X10 वर्ग फुट क्षेत्र वाले विवादित परिसर में किस प्रकार का व्यवसाय खोलेगा। बल्कि, मेरा बेटा तय करेगा कि वह विवादित परिसर में क्या करना चाहता है। वॉल्यूम. वह परामर्श व्यवसाय शुरू करेगा। यह कहना गलत है कि वह विवादित परिसर में कोई व्यवसाय शुरू नहीं करेगा और हम इस विवादित परिसर को फिर से किसी को अधिक किराए पर देंगे.....”

41. उपरोक्त साक्ष्य से पता चलता है कि अभि.सा.1 ने स्पष्टतया कहा है कि उसका बेटा म्यू सिग्मा कंपनी में "प्रशिक्षण" ले रहा है और कार्यरत नहीं है। अभि.सा.1 ने इस बात का

भी खंडन किया है कि यतीन भसीन कोई व्यवसाय शुरू नहीं करेगा और मकान मालिक किराए के परिसर को फिर से किराए पर दे देगा।

42. उपर्युक्त साक्ष्यों के संदर्भ में विद्वान अति.कि.नि. ने माना है कि यतिन भसीन की जांच न करना मकान मालिकों के मामले में एक गंभीर खामी है क्योंकि अभि.सा.1 वास्तविक आवश्यकता को सिद्ध करने में सक्षम नहीं था। विद्वान अति.कि.नि. ने आगे अवलोकन किया कि अभि.सा.1 का साक्ष्य अप्रत्यक्ष साक्ष्य है, इन आधारों पर बेदखली याचिका खारिज कर दी गई थी। आक्षेपित आदेश का प्रभावशील भाग निम्नानुसार है:-

*“23) अभि.सा.1 यह बताने में भी असमर्थ था कि उसका बेटा किराए के परिसर में किस प्रकार का व्यवसाय खोलेगा। यद्यपि, सामान्य नियम के मामले के रूप में, न्यायालय व्यवसाय के प्रकार से चिंतित नहीं हैं जो मकान मालिक बेदखली के बाद किरायेदार परिसर में खोलेगा। हालांकि, वर्तमान मामले में, यह प्रश्न महत्वपूर्ण है क्योंकि अभि.सा.1 श्री यतिन भसीन के पिता हैं। एक तरफ, वह दावा कर रहा है कि दुकान उसके बेटे की वास्तविक आवश्यकता हेतु जरूरी है। वहीं, दूसरी ओर, वह निश्चित नहीं हैं बल्कि उसने अपने बेटे से भी व्यवसाय के प्रकार के बारे में बात नहीं की है। इससे पता चलता है कि उसका परिसाक्ष्य विश्वसनीय नहीं है।*

*24) इसके अतिरिक्त, उसकी प्रतिपरीक्षा के दौरान, यह अभिलेख किया गया कि श्री यतिन भसीन वर्तमान में बैंगलोर में काम कर रहे हैं इसलिए, याचिकाकर्ता के*

लिए यह सिद्ध करना अनिवार्य हो जाता है कि श्री यतिन भसीन का अपना अलग व्यवसाय खोलने के उद्देश्य से दिल्ली स्थानांतरित होने का इरादा है। हालांकि, मैं इस तथ्य से अवगत हूँ कि केवल इसलिए वह अपनी शिक्षा पूरी करने के बाद बैंगलोर में कार्यरत है, यह अनुमान लगाने का आधार नहीं हो सकता है कि वह किराए के परिसर में अपना स्वयं का व्यवसाय शुरू नहीं कर सकता है। हालाँकि, उक्त तथ्य को केवल श्री यतिन भसीन द्वारा ही साबित किया जा सकता था जो साक्ष्य कठघरे में आ सकता था और अपने स्वयं के व्यवसाय को शुरू करने के अपने इरादे के बारे में गवाही दे सकता था। साक्ष्य कठघरे में श्री यतिन भसीन की गैर-उपस्थिति याचिकाकर्ता के मामले में एक गंभीर खामी है क्योंकि प्रत्यर्थागण को श्री यतिन भसीन से प्रतिपरीक्षा के अधिकार से वंचित कर दिया गया है। उनके पिता (अभि.सा.1) का साक्ष्य केवल अप्रत्यक्ष साक्ष्य है।

25) कानून में ऐसी कोई धारणा नहीं है कि याचिकाकर्ता की वास्तविक आवश्यकता हमेशा वास्तविक होती है। यह दायित्व याचिकाकर्ता पर है जिसे सर्वोत्तम साक्ष्य प्रस्तुत करके निर्वहन करना आवश्यक है। अब इस मामले के तथ्यों में, श्री यतिन भसीन से परीक्षण न किये जाने का कोई कारण नहीं बताया गया है। यह सुस्थापित किया गया है कि वास्तविक आवश्यकता एक मानसिक स्थिति है और यह स्थिति केवल वही व्यक्ति प्रकट कर सकता है जो अपने व्यवसाय के लिए



परिसर का उपयोग करने की इच्छा रखता है। सबसे उपयुक्त व्यक्ति जो अपनी ज़रूरत के बारे में गवाही दे सकता था, वह निश्चित रूप से श्री यतिन भसीन था और गवाह के रूप में उसकी गैर-उपस्थिति याचिकाकर्ता के मामले के लिए घातक है। हालांकि, उसके पिता की जांच अभि.सा.1 के रूप में की गई थी, लेकिन मेरी सुविचारित राय में, उसकी गवाही का उपयोग केवल पुष्टि के उद्देश्य हेतु ही किया जा सकता है। मेरी राय में, श्री यतिन भसीन से परीक्षण न किया जाना याचिकाकर्ता के मामले के लिए घातक है। उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखता हुए, याचिकाकर्ता यह सिद्ध करने में विफल रहा है कि किरायेदार परिसर श्री यतिन भसीन की वास्तविक आवश्यकता हेतु आवश्यक है।”

43. विद्वान अति.कि.नि. ने अभि.सा.1 के साक्ष्य को पूरी तरह से गलत समझा है। अभि.सा.1 के साक्ष्य से, यह स्पष्ट है कि श्री यतिन भसीन केवल बैंगलोर में अपना प्रशिक्षण कर रहे हैं। इसलिए, इस निष्कर्ष पर पहुंचने हेतु अभिलेख पर कोई सबूत उपलब्ध नहीं है कि श्री यतिन भसीन बैंगलोर में काम कर रहा है। प्रशिक्षण रोजगार के समतुल्य नहीं है। एक बार जब यतिन भसीन के पिता ने साक्ष्य कठघरे में प्रवेश किया और गवाही दी कि यतिन भसीन दिल्ली में अपना अलग व्यवसाय शुरू करने का इरादा रखता है, तो विद्वान अति.कि.नि. यह मानने के लिए बाध्य है कि यतिन भसीन द्वारा किराए के परिसर की आवश्यकता यथार्थ और वास्तविक है। यतिन भसीन को यह सिद्ध करने हेतु साक्ष्य

कठघरे में प्रवेश करने की आवश्यकता नहीं थी कि वह दिल्ली में स्थानांतरित होने का इरादा रखता है।

44. जहां तक श्री यतिन भसीन का परीक्षण न करने का संबंध है, विद्वान अति.कि.नि. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून की सराहना करने में विफल रहा है कि साक्ष्य कठघरे में प्रवेश करने हेतु उस व्यक्ति का परीक्षण न करना जिस पर बेदखली याचिका की वास्तविक आवश्यकता आधारित है, आवश्यक नहीं है, महमूदा गुलशन (पूर्वोक्त) पर निर्भरता रखी गई है। साक्ष्य कठघरे में प्रवेश करने वाला अभि.सा.1 यथार्थ और वास्तविक आवश्यकता को स्थापित करने में सक्षम है। अपनी प्रतिपरीक्षा में, उसने स्वेच्छा से कहा है कि उनका बेटा यतिन भसीन किराए के परिसर में एक परामर्श व्यवसाय शुरू करेगा।

45. इसलिए, मेरा मानना है कि दूसरी आवश्यकता भी सिद्ध हो गई है।

46. एकमात्र आवश्यकता जिस पर अब विचार किया जाना बाकी है वह "वैकल्पिक उपयुक्त आवास" है। भले ही विद्वान अति.कि.नि. ने वैकल्पिक उपयुक्त आवास पर विचार नहीं किया है, अभि.सा.1 का साक्ष्य इस संबंध में स्पष्ट है जो निम्नानुसार है :-

*"इस स्तर पर गवाह को प्रत्यर्थी द्वारा अभिलिखित मौके का नक्शा दिखाया जाता है जो कि प्र.अभि.सा.-1/प्रति1 है जो गलत है। यह सही है कि मौके के नक्शा में बिंदु 'ए' पर शटर है। यह सही है कि विवादित परिसर में प्र. अभि.सा.-1/प्रति1 में बिंदु*

'बी', 'सी', 'डी', 'ई', 'एफ' और 'जी' पर शटर लगाए गए हैं। यह सही है कि बिंदु X1, X2, X3 और X4 पर दुकानें हैं जैसा कि मौके के नक्शे प्र.अभि.सा.-1/प्रति1 में दिखाया गया है। गवाह को प्रत्यर्थी द्वारा प्र.अभि.सा.-1/प्रति2 से प्र.अभि.सा.-1/प्रति9 तक दाखिल की गई फोटोग्राफ दिखाई गईं और इन्हें सही बताया गया। प्र.अभि.सा.-1/प्रति8 और प्र.अभि.सा.-1/प्रति9 में दिखाई गईं कार, जिसका नंबर DL2CAA8854 है, मेरी नहीं है। मेरी कार का नंबर DL8CP0838 है जो मैंने वर्ष 2007 में खरीदी थी। यह कहना गलत है कि मैं अपनी कार को अपने घर के अंदर पार्क नहीं करता, जिसे मेरे मौके के नक्शे प्र.अभि.सा.-1/1 में नारंगी रंग में गैरेज के रूप में दिखाया गया है। यह कहना गलत है कि मैं अपनी कार अपने गैरेज के बजाय सड़क पर खड़ी करता हूँ। यह कहना गलत है कि मैंने गलत बयान दिया है कि मैं पिछले इक्कीस वर्षों से गैरेज के रूप में दिखाई गईं दुकान के अंदर अपनी कार पार्क कर रहा हूँ। यह सही है कि बिंदु बी और बिंदु सी पर शटर के रूप में दिखाई गईं दो दुकानों में बिंदु ए1 से ए2 तक पीछे की ओर लकड़ी के रैक हैं और बिंदु पी पर एक प्रवेश द्वार है। यह सही है कि ए1 से ए2 तक कोई दीवार नहीं है।”

47. इसके अतिरिक्त प्रति.सा.1 का साक्ष्य निम्नानुसार है:-

“विवादित परिसर में दो मंजिलें हैं अर्थात् भूतल और पहली मंजिल। यह सही है कि पूरी पहली मंजिल का उपयोग याचिकाकर्ता और उसके परिवार के सदस्यों द्वारा आवासीय उद्देश्य के लिए किया गया है। यह कहना गलत है कि भूतल के कुछ हिस्से का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए किया गया है। यह सही है कि मौके के नक्शे प्र.अभि.सा.-1/प्रति-1 में कुछ जगह/क्षेत्र को एक कमरे और रसोई के रूप में दर्शाया गया है। यह सही है कि विवादित परिसर के दो अन्य हिस्से लगभग 12 फीट की गली में स्थित हैं। यह सही है कि मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1 सही है। वॉल्यूम. सामने तीन शटर हैं और विवादित परिसर के दूसरी तरफ तीन शटर और एक गेट है और पीछे की तरफ एक शटर है।

प्रश्न. जैसा कि आपने अपने शपथ पत्र के पैरा 3 में उल्लेख किया है कि किराएदार परिसर को छोड़कर छह दुकानें हैं, कृपया इसे मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/1 में दिखाएं।

उत्तर. यहां दो दुकानें हैं जैसा कि मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/1 के पीले रंग में दिखाया गया है। वॉल्यूम. एक है पतंजलि और दूसरा है इलेक्ट्रिक।

मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/1 में बिंदु ए पर एक दुकान भी मौजूद है। बी और सी में दिखाए गए हिस्से को गोदाम के रूप में इस्तेमाल किया गया है।

मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/1 में सी रंग में दिखाए गए हिस्से में से डी में दिखाए गए हिस्से को छोड़कर कोई स्वतंत्र पहुंच नहीं है। मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/1 में पीले रंग से दिखाए गए हिस्से में दो दुकानें चल रही हैं। मौके के नक्शे में पीले रंग से दिखाई गई दोनों दुकानों के बीच लकड़ी का विभाजन है। यह सही है कि मैंने उक्त विभाजन को अपने मौके के नक्शे प्र. अभि.सा.-1/प्रति-1 में दिखाया है।”

48. उपरोक्त साक्ष्यों से, यह स्पष्ट है कि किरायेदार यह दिखाने हेतु कि मकान मालिकों के पास कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध है कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है। न्यायालय यह तय करने के लिए मकान मालिकों की जगह नहीं ले सकता कि कौन सा परिसर उनकी ज़रूरत के लिए सबसे उपयुक्त है। इसके अलावा, यह किरायेदार का काम नहीं है कि वह निर्देश दे की मकान मालिकों को अपनी वास्तविक आवश्यकता हेतु उपलब्ध परिसर को कैसे समायोजित करना चाहिए।

49. माननीय उच्चतम न्यायालय ने **आबिद-उल-इस्लाम (पूर्वोक्त)** मामले में उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्ति पर विचार किया है। प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है:-

“23. धारा 25-ख(8) का प्रावधान, जो प्रक्रियात्मक अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक अवर न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति का होता है, उच्च न्यायालय को विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण की विशिष्ट शक्ति प्रदान करता है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं की जाती है

*कि वह अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करके अपने विचारों को विचारण न्यायालय के विचारों से प्रतिस्थापित करेगा या उसका स्थान लेगा। इसकी भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करना है। उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा बहुत ही प्रतिबंधात्मक है, सिवाय उन मामलों के जहां अभिलेख में स्पष्ट त्रुटि हो, जिसका अर्थ केवल यह होगा कि किसी भी न्यायनिर्णयन के अभाव में, उच्च न्यायालय को ऐसे किसी निर्णय को बाधित करने का जोखिम नहीं उठाना चाहिए। ऐसे मामलों में अतिगामी जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं है, जो अन्यथा अधीक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में परिवर्तित करने जैसा होगा, एक ऐसा कृत्य, जो विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।”*

50. पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने वाला यह न्यायालय तब तक हस्तक्षेप नहीं करेगा जब तक कि विवादित आदेश में कोई खामियां न हों। विद्वान अति.कि.नि. स्थापित कानून की सराहना करने में विफल रहा।

51. ऊपर चर्चा किए गए कारणों और निष्कर्षों के आधार पर, मेरा विचार है कि विवादित आदेश में विभिन्न त्रुटियां हैं और कानून की नजर में इसे कायम नहीं रखा जा सकता है। इसलिए, दिनांक 12.08.2016 के आक्षेपित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और मकान मालिकों के पक्ष में पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाती है।

52. मकान मालिक/याचिकाकर्ताओं के पक्ष में और किरायेदार/प्रत्यर्थी के खिलाफ, संपत्ति सं. सी-152, ऋषि नगर, शकूर बस्ती, दिल्ली-34 के भूतल पर स्थित एक दुकान के रूप में किरायेदारी परिसर के संबंध में बेदखली का आदेश पारित किया जाता है।
53. यह स्पष्ट किया जाता है कि दि.कि.नि. अधिनियम की धारा 14 (7) के अनुसार मकान मालिक आज से छह महीने की समाप्ति से पहले किरायेदार परिसर पर कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा।
54. लंबित आवेदनों, यदि कोई हों, का तदनुसार निपटारा किया जाता है।
55. इस निर्णय की प्रति तत्काल वेबसाइट पर अपलोड की जाए।

न्या. जसमीत सिंह

31 अक्टूबर, 2023/(एमएसक्यू)

(शुद्धिपत्र, यदि कोई हो, की जाँच करने के लिए यहाँ क्लिक करें)

*(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।