

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि : 25.03.2014

कि.नि.पु. 441/2013

नवीन आरोड़ा व अन्य

..... याचीगण

द्वारा: श्री पी.एस. बिंद्रा, अधिवक्ता

बनाम

सुरेश चंद

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री आर.एस.साहनी, अधिवक्ता

कोरम:

माननीय न्यायाधीश श्री नजमी वजीरी

श्री न्यायाधीश नजमी वजीरी (खुला न्यायालय)

1. यह याचिका 30 जुलाई, 2013 के एक आदेश पर आक्षेप करती है, जिसमें दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 ('अधिनियम') की धारा 14(1)(च) के तहत प्रत्यर्थी/मकान मालिक की बेदखली याचिका को अनुमति दी गई थी। याचीगण/किरायेदारों को वाद परिसर यानी दुकान संख्या. 683/2, कटरा नील, चांदनी चौक, दिल्ली से बेदखल करने का निर्देश दिया गया है। आदेश को निम्नलिखित आधारों पर चुनौती दी गई है:-

- (i) इसकी कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी।
- (ii) मकान मालिक के पास पर्याप्त वैकल्पिक वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध था इसलिए किराए पर दी गई दुकान की कोई आवश्यकता नहीं थी और
- (iii) कि मकान मालिक यह स्थापित करने में विफल रहा कि वह चांदनी चौक क्षेत्र में कपड़े का व्यापार करता था।

2. बचाव की अनुमति दी गई थी और पूरी सुनवाई के बाद बेदखली का आदेश पारित किया गया था। याचीगण के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि विचारण न्यायालय द्वारा एक ऐसा निष्कर्ष दिया जाना, जो साक्ष्यों द्वारा समर्थित नहीं है, गलत था। वह प्रस्तुत करते हैं कि अभिलेख स्पष्ट रूप से स्थापित करेगा कि मकान मालिक कपड़े के व्यापार का व्यवसाय नहीं करता था। इसलिए, वह प्रस्तुत करते हैं कि आक्षेपित आदेश को अपास्त किया जाए। यह याचीगण/किरायेदारों का मामला था कि मकान मालिक के पास दिलशाद गार्डन क्षेत्र में ए-391, एल-21-ए, एच-85-ए और आर-29-ए वाले चार डीडीए फ्लैट थे। उन्होंने तर्क दिया कि जबकि मकान मालिक ए-391 में रहता था जिसमें तीन शयनकक्ष, एक ड्राइंग-सह-भोजन कक्ष शामिल थे; याचिकाकर्ता ने शेष भूतल फ्लैटों पर कई दुकानों का निर्माण किया था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि दुकानें आवासीय परिसर का दुरुपयोग थीं। इसके अलावा, उन्होंने आरोप लगाया कि मकान मालिक ने उस व्यवसाय की प्रकृति का खुलासा नहीं किया,

जिसे किराएदार परिसर खाली होने की स्थिति में वहाँ से चलाने की मांग की गई थी। इसके जवाब में मकान मालिक ने कहा कि सभी डीडीए फ्लैट आवासीय संपत्तियां हैं जिनका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है। उन्होंने अपने किसी भी फ्लैट में किसी भी दुकान के अस्तित्व या निर्माण से इनकार किया और कपड़े का व्यापार चलाने के लिए किरायेदार परिसर को अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए सबसे उपयुक्त माना। मकान मालिक ने आगे तर्क दिया कि डीडीए से आवश्यक मंजूरी प्राप्त होने तक उक्त आवास को वाणिज्यिक आवास के रूप में नहीं माना जा सकता है। इसके अलावा दलील की खातिर उन्होंने तर्क दिया कि भले ही इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा सकता हो, लेकिन उन्होंने उन्हें अपनी आवश्यकता के लिए इन्हें उपयुक्त नहीं माना। मकान मालिक के अनुसार, कपड़े के व्यापार का व्यवसाय करने के लिए सबसे उपयुक्त स्थान/आवास चांदनी चौक में था जो उक्त व्यापार के लिए एक प्रसिद्ध बाजार है। उन्होंने दोहराया कि उक्त व्यवसाय को करने के लिए उनके पास कोई वैकल्पिक स्थान नहीं है।

3. प्रत्यर्थी-मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता श्री आर. एस. साहनी प्रस्तुत करते हैं कि विचारण न्यायालय के निष्कर्ष दर्ज किए गए साक्ष्य पर आधारित थे और बेदखली का आदेश सही ढंग से पारित किया गया था। विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष वापस कर दिया कि किरायेदार ने अपनी

प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया था कि याचिकाकर्ता-किरायेदार पिछले चालीस वर्षों से परिसर से अपना व्यवसाय चला रहा है। न्यायालय ने अवलोकन किया:

“प्र.सा.-1 नवीन अरोड़ा ने अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ता पिछले 40 वर्षों से अपने आवास से अपना व्यवसाय चला रहा है। उसने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह भी स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ता का चांदनी चौक में किरायेदार की दुकान के अलावा कोई वाणिज्यिक परिसर नहीं है। प्र.सा.-2 सुनील अरोड़ा ने भी अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ता चांदनी चौक में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहा है। याचिकाकर्ता ने अपने चालू खाता संख्या एस-235 का खाता खोलने का प्रपत्र प्र.अभि.सा. 2/2 के साथ अपने बचत खाता संख्या 8138 का खाता खोलने का प्रपत्र प्र.अभि.सा. 2/1 और इसकी पासबुक प्र.अभि.सा. 2/6 भी प्रस्तुत की है। ये दोनों खाते ओ. बी. सी., चांदनी चौक, दिल्ली से संचालित होते हैं। प्रत्यर्थी साक्षियों की उपरोक्त गवाही और याचिकाकर्ता के बैंक दस्तावेजों से साबित होता है कि याचिकाकर्ता चांदनी चौक में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहा है। यदि याचिकाकर्ता चांदनी चौक में काम नहीं करता, तो वह ओ. बी. सी., चांदनी चौक, दिल्ली में दो बैंक खाते नहीं खोलता, विशेष रूप से जब उसका निवास दिलशाद गार्डन में एक अलग स्थान पर स्थित है। प्र.सा. की उपरोक्त गवाही यह भी साबित करती है कि वह पिछले 40 वर्षों से अपने आवास से अपना व्यवसाय चला रहा है और याचिकाकर्ता के पास किराएदार की दुकान को छोड़कर चांदनी चौक में अपना कोई वाणिज्यिक आवास नहीं है।”

न्यायालय ने निम्नलिखित निष्कर्ष निकाला:

“उपरोक्त चर्चा अभिलेख पर स्पष्ट रूप से सिद्ध करती है कि याचिकाकर्ता पिछले 40 वर्षों से एक थोक कपड़ा व्यापारी है; कि वह चांदनी चौक में अपनी व्यावसायिक गतिविधियों का संचालन करता है; कि उसका चांदनी चौक में किरायेदार की दुकान के अलावा कोई वाणिज्यिक आवास नहीं है और वह पिछले 40 वर्षों से अपने आवास से अपना व्यवसाय चला रहा है। दी गई स्थिति में यह समझ में आता है कि याचिकाकर्ता चांदनी चौक में वाणिज्यिक आवास की कमी के कारण अपने आवास से अपनी व्यावसायिक गतिविधियाँ चला रहा है, जहाँ उसका कपड़े का व्यवसाय मुख्य रूप से स्थित है।”

4. विचारण न्यायालय ने यह भी माना कि मकान मालिक के स्वामित्व वाले छह आवासीय फ्लैटों में से तीन भूतल पर स्थित थे जिनका उपयोग उसके किरायेदारों द्वारा वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया जा रहा था। फ्लैट सं. आर-29-ए को लगभग दो साल पहले खाली कर दिया गया था और शेष दो फ्लैटों पर अन्य किरायेदारों का कब्जा था। हालांकि, मकान मालिक ने इस बात से इनकार किया कि याचिका दायर करने के समय उनके पास दो या तीन वाणिज्यिक दुकानें थीं। किरायेदार ने तर्क दिया था कि हालांकि याचिकाकर्ता और उसकी पत्नी के स्वामित्व वाले फ्लैट आवासीय प्रकृति के थे, लेकिन उन्हें उनके किरायेदारों द्वारा वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए उपयोग किया जा रहा था। वह अपनी बात पर जोर देने के लिए छायाचित्रों पर निर्भर है। विचारण न्यायालय का विचार था कि इन तीन फ्लैटों को दुकानों में बदलने और

किरायेदारों द्वारा वहाँ से वाणिज्यिक गतिविधियों को चलाने के सवाल का कोई महत्व नहीं होगा क्योंकि मकान मालिक ने उन्हें आवासीय भवन के रूप में किराए पर दिया था और किरायेदार द्वारा उपयोगकर्ता या अनियमित उपयोगकर्ता को बदलने से संपत्ति का आंतरिक स्वरूप नहीं बदला था: अर्थात् आवासीय से वाणिज्यिक(में परिवर्तन) वहाँ अपना महत्व खो देता है। इस न्यायालय का विचार है कि संबंधित प्राधिकारी की पूर्व मंजूरी के बिना संपत्ति को वैध रूप से वाणिज्यिक भवन नहीं माना जा सकता है।

5. विचारण न्यायालय का मानना था कि याचिकाकर्ता द्वारा अपने निवास के लिए इस्तेमाल किए जा रहे फ्लैट नंबर 839 को उसकी व्यावसायिक जरूरतों के लिए वैकल्पिक स्थान नहीं माना जा सकता। चूंकि अन्य संपत्तियां अन्य किरायेदारों के कब्जे में थीं, इसलिए विचारण न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक के पास कोई वैकल्पिक स्थान नहीं था। इसके बाद न्यायालय ने फ्लैट सं. आर-29/ए पर विचार किया, जिसे पिछले किरायेदार श्री मुकेश कुमार ने खाली कर दिया था और निष्कर्ष निकाला कि तुलनात्मक विश्लेषण पर उक्त आवासीय फ्लैट की तुलना चांदनी चौक में स्थित व्यावसायिक भवन से नहीं की जा सकती। इसने निष्कर्ष निकाला कि “किराए पर दी गई दुकान याचिकाकर्ता की व्यावसायिक जरूरतों को पूरा करने के लिए एक बेहतर और उपयुक्त विकल्प है। चांदनी चौक को दिल्ली और आसपास के इलाकों में थोक कपड़ा व्यापार के केंद्रीकृत हब के रूप में जाना जाता है। यह थोक कपड़ा व्यापार के

लिए सबसे पुराने और सबसे बड़े केंद्रीकृत बाजारों में से एक है, जिससे यह याचिकाकर्ता द्वारा चलाए जा रहे व्यवसाय को चलाने के लिए तुलनात्मक रूप से बेहतर व्यावसायिक स्थान है। याचिकाकर्ता लंबे समय से इस क्षेत्र में अपना थोक कपड़ा व्यवसाय चला रहा है, जिसके कारण उसने इस क्षेत्र में व्यापारिक संबंध और सद्भावना विकसित की होगी। इसलिए याचिकाकर्ता से यह कहना पूरी तरह अनुचित होगा कि वह अपने सभी व्यापारिक संबंधों, सद्भावना और चांदनी चौक में अपने लिए बनाए गए अवसरों को छोड़कर अब अपना व्यवसाय दिलशाद गार्डन के फ्लैट संख्या आर-29/ए में स्थानांतरित कर दे। इसके अलावा दिलशाद गार्डन, जहां फ्लैट संख्या आर-29/ए स्थित है, कपड़ा व्यवसाय के लिए एक प्रसिद्ध व्यावसायिक क्षेत्र नहीं है। यह चांदनी चौक की तुलना में कम जाना-पहचाना बाजार है। इसके अलावा यह चांदनी चौक से बहुत दूर स्थित है, जहां याचिकाकर्ता ने पिछले 35 वर्षों में अपना व्यवसाय स्थापित किया है। याचिकाकर्ता, अन्यथा मकान मालिक होने के नाते हमेशा अपनी संपत्तियों में से यह चुनने के लिए स्वतंत्र है कि वह कहां से अपना व्यवसाय चलाना चाहता है। प्रत्यर्थी, किरायेदार होने के नाते याचिकाकर्ता को यह नहीं बता सकते कि उसे अपना व्यवसाय कैसे और किस तरीके से चलाना चाहिए या उसके लिए कोई व्यावसायिक मानक निर्धारित नहीं कर सकते। याचिकाकर्ता मकान मालिक होने के नाते अपनी आवश्यकताओं का सबसे अच्छा निर्णयकर्ता है और उसे अपने उपलब्ध आवासों में से चुनने की पूरी स्वतंत्रता है कि उनमें से कौन सा उसकी

आवश्यकताओं के लिए अधिक उपयुक्त है। इस प्रकार फ्लैट संख्या आर-29/ए को किराए पर दी गई दुकान के लिए उपयुक्त और उचित विकल्प नहीं माना जा सकता है।

इस प्रकार प्रत्यर्थीगण का यह तर्क कि याचिकाकर्ता की आवश्यकता अतिरिक्त भवन की प्रकृति की है, विफल हो जाता है।”

6. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि कुछ साल पहले पक्षों के बीच एक समझौता हुआ था, जिसके तहत किरायेदार किराये पर दिए गए परिसर की छत तक पहुंचने के लिए सीढ़ियों के निर्माण के लिए तीन फुट का क्षेत्र प्रदान करने पर सहमत हुआ था। इस तरह का रास्ता प्रदान किए जाने पर छत पर अतिरिक्त वाणिज्यिक स्थान का निर्माण करने पर विचार किया गया था जो चांदनी चौक में वाणिज्यिक स्थान के लिए मकान मालिक की स्थायी आवश्यकता को पूरा कर सकता था। हालाँकि, किरायेदार द्वारा उक्त समझौते को अस्वीकार कर दिया गया, इसलिए विचारित अतिरिक्त स्थान का निर्माण कभी नहीं किया जा सका। इसके अलावा, समय बीतने के साथ नगर निगम के अधिकारियों ने मौजूदा दुकानों की छत पर एक और दुकान के निर्माण की अनुमति देना बंद कर दिया, जिससे इस तरह के किसी भी संयोगवश सुपरिणाम की सभी संभावनाएं समाप्त हो गईं। विद्वान अधिवक्ता किरायेदार के साक्ष्य पर निर्भर करता है जहाँ वह स्वीकार करता है कि ऐसा समझौता मौजूद है और

उसके (किरायेदार के) पिता ने तीन फुट का रास्ता नहीं दिया था। यह न्यायालय किरायेदार के साक्ष्य (अभि.सा.-1/5) का अवलोकन करता है, जहां उसने यह बयान दिया है कि *“मेरे पिता ने प्र.अभि.सा.-1/5 के नियमों और शर्तों का पालन किया। हालाँकि, यह सही है कि मेरे पिता ने तीन फुट का रास्ता नहीं दिया था।”*

7. याचिकाकर्ताओं/किरायेदारों के विद्वान अधिवक्ता श्री पी. एस. बिंद्रा का कहना है कि मकान मालिक यह स्थापित करने में विफल रहा कि वह वर्ष 1993 में चांदनी चौक क्षेत्र में कपड़े के व्यापार में लगा हुआ था और मकान मालिक ने अपने उक्त दावे के समर्थन में कोई भी दस्तावेज दाखिल नहीं किया था। उन्होंने 1983 और 1987 में ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स में खोले गए अपने दो बैंक खातों का उल्लेख किया और तर्क दिया कि केवल खाता खोलना यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त नहीं है कि कपड़े के व्यापार का व्यवसाय किया गया था। वह प्रस्तुत करते हैं कि कपड़े के व्यापार का कुल कारोबार स्थापित किया जाना चाहिए।

8. इसके खंडन में श्री आर. एस. साहनी, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि मकान मालिक वास्तव में व्यवसाय कर रहा था और अपने शपथ-पत्र में साक्ष्य में ऐसा कहा है, जिसे किरायेदार ने अपनी प्रतिपरीक्षा (पृष्ठ 86 पर) में चुनौती नहीं दी थी। वह मकान मालिक के इस कथन का हवाला

देते हैं कि “सूट की दुकानें कपड़ा व्यवसाय के लिए साक्षी द्वारा सद्भावपूर्वक आवश्यक हैं”

और आगे प्रतिपरीक्षा में, मकान मालिक ने दोहराया है कि-

“.....यह सही है कि मैंने प्रत्यर्थी के खिलाफ दुकान के भीतर से छत पर जाने के लिए तीन फुट का रास्ता प्रदान करने और दिनांकित 17.3.1993 समझौते के अनुसार किराए की वसूली के लिए एक दीवानी मामला दायर किया है जो कि प्र.अभि.सा.-1/5 है। उक्त वाद की आंशिक रूप से डिक्री की गई है और आंशिक से खारिज कर दिया गया है। न्यायालय ने मुझे वाद की संपत्ति के संबंध में तीन फुट का रास्ता नहीं दिया है जैसा कि मेरे द्वारा वाद संपत्ति के संबंध में दावा किया गया है।

यदि प्रत्यर्थीगण उक्त तीन फुट क्षेत्र को सौंप देते हैं ताकि आप अपने व्यवसाय के लिए वाद संपत्ति पर उनकी लागत पर पहली मंजिल का निर्माण कर सकें, तो क्या आप इसके लिए तैयार हैं?

जवाब: नहीं, मुझे वाद परिसर की आवश्यकता है जो भूतल पर स्थित है क्योंकि कपड़े का व्यवसाय भूतल से पनप सकता है क्योंकि आजकल कपड़े दिखाने के बाद ही बेचे जा रहे हैं।

आज की तारीख में, मैं कपड़ा बेचने के थोक बिक्री व्यवसाय में हूँ न कि खुदरा में। मैंने बेदखली याचिका का मसौदा तैयार करते समय अपने अधिवक्ता को अपने शपथ-पत्र में उल्लिखित सभी कथनों का निर्देश दिया था। यह कहना गलत है कि मुझे वास्तविक रूप से विचाराधीन परिसर की

आवश्यकता नहीं है। यह कहना गलत है कि मैंने प्रत्यर्थी पर वाद संपत्ति खाली करने के लिए अनुचित दबाव डालने हेतु वर्तमान याचिका दायर की है। यह कहना गलत है कि मैं प्रत्यर्थी से, यदि वह परिसर में बने रहने का इच्छुक है, मुझे अत्यधिक राशि का भुगतान करने के लिए कह रहा हूँ। यह कहना गलत है कि मेरे शपथ-पत्र में मेरे द्वारा दिए गए तथ्य का बयान गलत है और मेरी जानकारी में गलत है। यह कहना गलत है कि मैं गलत तरीके से गवाही दे रहा हूँ और मुझे मुकदमा परिसर की आवश्यकता नहीं है। यह कहना गलत है कि मैंने झूठी याचिका दायर की है।”

9. श्री साहनी प्रस्तुत करते हैं कि आक्षेपित आदेश के निष्कर्ष मकान मालिक की इन प्रस्तुतियों पर आधारित हैं जिन्हें किरायेदार द्वारा प्रतिपरीक्षा में खारिज नहीं किया गया था। इसलिए, निर्विवाद साक्ष्य को विधिवत स्वीकार कर लिया गया और आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

10. विचारण न्यायालय ने **विनोद कुमार अरोड़ा बनाम श्रीमती सुरजीत कौर, एआईआर 1987 एससी 2179** के मामले के अनुपात पर विचार किया, जिस पर किरायेदार ने इस तर्क के समर्थन में भरोसा किया था कि पक्षकारों के अभिवचन उनके मामले का आधार हैं और वे अपने साक्ष्य में एक ऐसा नया और अलग मामला स्थापित करने हेतु स्वतंत्र नहीं हैं जो उनके अभिवचनों से भिन्न है। हालांकि, इसने किरायेदार के इस तर्क को खारिज कर दिया कि याचिकाकर्ता की गवाही अभिवचनों से परे थी, इसलिए इस पर विचार नहीं किया जा सकता था।

11. जहाँ तक विचारण न्यायालय ने पाया कि मकान मालिक ने यह स्थापित कर दिया है कि वह कपड़े के व्यापार में लगा हुआ है और यह कि उसे अपने थोक कपड़ा व्यापार के लिए किराए पर दी गई दुकान की आवश्यकता है, जैसा कि उसके उत्तर में कहा गया है, किराएदार द्वारा भरोसा किया गया उक्त पूर्व निर्णय उचित रूप से सुभिन्न किया गया था। यह स्थापित कानून है कि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के मामले में स्लम अधिनियम की धारा 19 के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति की आवश्यकता नहीं है (*दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा 10.10.2012 को तय किया गया सगीर अहमद और अन्य बनाम मोहम्मद इरफान, आरसीआर संख्या 200/12*)।

12. किरायेदार की इस स्वीकारोक्ति को ध्यान में रखते हुए कि मकान मालिक पिछले 40 वर्षों से व्यवसाय में लगा हुआ था (भले ही यह अपने आवास से हो); मकान मालिक के 1983 और 1987 में ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स, चांदनी चौक में दो बैंक खाते खोलने और मकान मालिक के बिना शर्त बयान कि वह 642, गली घंटेस्वर, कटरा नील, चांदनी चौक, दिल्ली में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहा था, जो किराये पर दिया परिसर था। याचिकाकर्ता अपने भाई के साथ साझेदारी में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहा था और उक्त साझेदारी को अब भंग कर दिया गया है और शपथकर्ता के पास कोई कार्यस्थल नहीं है। शपथकर्ता पिछले 35 वर्षों से कपड़े के व्यवसाय में है। निश्चित रूप से यह किसी का मामला नहीं हो सकता है कि हालांकि मकान

मालिक इस तरह के किसी भी व्यवसाय में संलग्न नहीं था, लेकिन तब उसने चांदनी चौक में उक्त दो बैंक खाते खोले थे, जिनका उपयोग दशकों बाद एक उपयुक्त समय पर सबूत के लिए एक आधार के रूप में किया जाना था। विचारण न्यायालय ने सही निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक के लिए दिलशाद गार्डन में अपने आवास से अपना व्यवसाय चलाना लेकिन उसका बैंक खाता मीलों दूर चांदनी चौक में रखना अत्यधिक अव्यावहारिक और असंभव होगा। एक व्यवसायी हमेशा सुविधा के लिए अपने बैंक संचालन को अपने व्यवसाय के प्रमुख स्थान के आसपास रखना पसंद करेगा। इसके अलावा, तीन दशक पहले बैंकिंग सेवाओं की प्रकृति के लिए बैंक अधिकारियों और खाताधारक के बीच अधिक व्यक्तिगत बातचीत की आवश्यकता थी। यह केवल पिछले कुछ वर्षों में है कि इंटरनेट बैंकिंग विकल्पों ने इस तरह की व्यक्तिगत बातचीत या बैंक के पास रहने की आवश्यकता को समाप्त कर दिया है। इसलिए, यह इस साक्ष्य के आधार पर एक तर्कसंगत निष्कर्ष होगा कि मकान मालिक चांदनी चौक से अपना व्यवसाय चला रहा था।

13. उपर्युक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि विचारण न्यायालय ने हर तर्क पर विचार किया था और अच्छे कारणों से किरायेदार के तर्क को खारिज कर दिया था। कारणों और निष्कर्ष पर पहुँचने में कोई गलती नहीं हो सकती। इस न्यायालय ने ऊपर चर्चा किए गए साक्ष्य पर विचार किया है और पाया है कि किरायेदार की ओर से स्पष्ट स्वीकारोक्ति है

कि मकान मालिक के पास कोई अन्य उपयुक्त आवास नहीं था। एक बार यह स्थापित हो जाने के बाद कि किरायेदार के परिसर की वास्तविक आवश्यकता है, न तो किरायेदार और न ही न्यायालय यह निर्धारित या सुझाव दे सकता है कि कौन सा आवास मकान मालिक की आवश्यकता के लिए सबसे उपयुक्त होगा। अपनी आवश्यकता के लिए संपत्ति की उपयुक्तता निर्धारित करना मकान मालिक का विशेष विशेषाधिकार है। *प्रतिवा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन एआईआर 1987 एससी 2060* में, सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि: "मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा निर्णयकर्ता है।" इस न्यायालय ने *किशन लाल बनाम आर.एन. बक्शी 169 (2010) डीएलटी 769* में अभिनिर्धारित किया है कि "कानून की यह स्थापित स्थिति है कि मकान मालिक ही आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के बारे में सबसे अच्छा निर्णय ले सकता है।" यह न्यायालय याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के तर्क से सहमत नहीं है और उसे आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता। याचिका में कोई दम नहीं है और तदनुसार इसे खारिज किया जाता है।

नजमी वज़ीरी
(न्यायाधीश)

25 मार्च, 2014/एके

(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।