

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

आरक्षित तिथि: 24.01.2024

निर्णय की तिथि: 01.02.2024

कि.नि.पु. 128/2020

चरणजीत सिंह

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री इंदर बीर सिंह, श्री प्रथम
अरोड़ा, अधिवक्तागण |

बनाम

विवेक जैन

..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री ए. के. जैन, अधिवक्ता के
साथ व्यक्तिगत रूप से प्रत्यर्थी

कोरम:

माननीय न्यायाधीश श्री गिरीश कठपालिया

गिरिश कठपालिया, न्या.

1.इस याचिका के माध्यम से, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 23.09.2019 के आदेश का विरोध किया है, जिसके तहत याचिकाकर्ता/किरायेदार के अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) के तहत याचिका को लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन खारिज कर दिया गया था और

परिणामस्वरूप मध्यवर्ती फर्श के संबंध में बेदखली आदेश पारित किया गया था, सामने से 12 फीट लंबाई x 9 फीट चौड़ाई और पीछे से 12 फीट चौड़ाई थी और एक कटा हुआ केबिन था क्षेत्र 12 फीट x 5 फीट पीछे एक ईट की दीवार द्वारा विभाजित किया गया है, साथ ही मध्यवर्ती फर्श तक सीढ़ी के सामान्य उपयोग के साथ) इसे बाद में "विषय परिसर" के रूप में संदर्भित (संपत्ति नंबर 33 क / 1, स्वदेशी मार्केट, सदर बाजार, दिल्ली वाले बड़े परिसर का हिस्सा है। इस याचिका की सूचना पर, प्रत्यर्थी/ मकान मालिक ने अधिवक्ता माध्यम से उपस्थिति दर्ज की। मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता की सुने।

2. संक्षेप में, वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियाँ इस प्रकार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी/मकान मालिक, जो ऊपर वर्णित विषय परिसर सहित बड़े परिसर का मालिक होने का दावा करता है, इसने वर्तमान याचिकाकर्ता/किरायेदार के खिलाफ अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) के तहत एक बेदखली याचिका दायर की, जिसमें दलील दी गई कि बड़ा परिसर, जिसमें विषय परिसर एक हिस्सा है, उसके पिता श्री दौलत राम जैन द्वारा दिनांकित 30.08.1993 पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से खरीदा गया था; कि उसके पिता की मृत्यु , जो 23.06.2001 पर हुआ, उसके बाद उसके तीन भाई श्री नरिंदर पाल जैन, श्री दिनेश जैन और श्री रमेश जैन आर. एस. के बड़े परिसर के भूतल से फकीर चंद जैन एंड संस नाम पर इसी शैली के तहत सामान्य व्यापारी के तौर पर अपना

व्यवसाय चला रहे हैं, जबकि प्रत्यर्थी स्वयं श्री सौभाग्य ट्रेडर्स के नाम के तहत उक्त बड़े परिसर से अपने अलग व्यवसाय में लगा हुआ है; इसे अपने जीवनकाल के दौरान, श्री दौलत राम जैन ने वर्तमान याचिकाकर्ता को रु.50 के मासिक किराए पर किरायेदार के रूप में रखा था-जो समय के साथ बढ़कर रु 330/- प्रति माह हो गया ;एक वसीयत के माध्यम से 26.03.2001 को श्री दौलत राम ने अपने सभी चार बेटों के नाम पर अपनी संपत्ति का वसीयत कर दिया, जो इस तरह बन गए विषय परिसर और पूरे बड़े परिसर सहित उक्त बड़े परिसर के सह-मालिक को 05.08.2013 पर उनके नाम से परिवर्तित किया गया था; कि उनके पिता की मृत्यु के बाद, वर्तमान प्रत्यर्थी और उनके तीन भाई संयुक्त रूप से याचिकाकर्ता/किरायेदार से किराया एकत्र कर रहे हैं; कि प्रत्यर्थी सहित सभी चार भाई उक्त बड़े परिसर के भूतल से अपना व्यवसाय कर रहे हैं और उनकी दुकान के ऊपर याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा कब्जा किया गया विषय परिसर है; प्रत्यर्थी और उसके तीन भाइयों द्वारा कब्जा किए गए बड़े परिसर के भूतल पर उनके द्वारा व्यवसाय करने के लिए जगह कम है और उनके बेटे, जो वयस्क हो चुके हैं, अपने-अपने पिता के साथ व्यवसाय में शामिल होने के इच्छुक हैं, लेकिन भूतल पर जगह की कमी के कारण शामिल होने में असमर्थ हैं।

2.2 निर्धारित प्रारूप में सम्मन देना जाने पर, वर्तमान याचिकाकर्ता/किरायेदार के प्रतिवाद की अनुमति प्राप्ति हेतु एक आवेदन दायर किया, जिसमें व्यापक रूप

से अनुरोध किया गया कि वर्तमान प्रत्यर्थी ने अपनी याचिका में भौतिक विवरण और तथ्य प्रदान नहीं किए थे कि उसके लिए अतिरिक्त स्थान की आवश्यकता कैसे है, और वास्तविक आवश्यकता के बारे में *अभिव्यक्त* अस्पष्ट हैं; जिससे वर्तमान प्रत्यर्थी यह समझाने में विफल रहा था कि वह अपने व्यवसाय का विस्तार कैसे करना चाहता है; वर्तमान प्रत्यर्थी के बेटे और उसके भाई श्री रमेश जैन और श्री दिनेश जैन पहले से ही निजी नौकरियों में लगे हुए हैं, जबकि श्री नरिंदर पाल जैन का बेटा नाम के तहत अलग व्यवसाय कर रहा है; जबकि श्री नरिंदर पाल जैन के बेटे दुकान नंबर 5392, दूसरी मंजिल, गुप्ता मार्केट, सदर बाजार, दिल्ली से अमित एंटरप्राइजेज के नाम और औ इसी शैली के एक अलग व्यवसाय में लगे हुए हैं; बड़े परिसर के भूतल पर एक खाली कमरा है, जिसका उपयोग भंडारण उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है; वर्तमान याचिकाकर्ता, 59 वर्ष की आयु का है , बड़े परिसर के पास एक फूलों की दुकान चला रहा है और विषय परिसर का उपयोग उसके द्वारा फूलों के भंडारण के लिए किया जा रहा है, इसलिए विषय परिसर से उसकी बेदखली से उसे भारी कठिनाई और असुविधा होगी।

2.3 वर्तमान प्रत्यर्थी ने प्रतिवाद की अनुमति के लिए आवेदन का जवाब दायर किया, जिसमें प्रारंभिक आपत्ति जताई गई कि चूंकि वर्तमान याचिकाकर्ता उन आधारों को बताते हुए एक शपथ पत्र दायर करने में विफल रहा है जिन पर वह

प्रतिवाद की अनुमति चाहता है, इसलिए आवेदन को पूरी तरह से खारिज किया जा सकता है। गुण-दोष के आधार पर जवाब में वर्तमान प्रत्यर्थी ने वर्तमान याचिकाकर्ता की दलीलों को अस्वीकार कर दिया और बेदखली याचिका की सामग्री को दोहराया ।

2.4 अपने प्रत्युत्तर में, वर्तमान याचिकाकर्ता ने प्रतिवाद की अनुमति के लिए अपने आवेदन के विषयवस्तु को फिर से दोहराया।

2.5 उपरोक्त प्रतिद्वंद्वी दलीलों के आधार पर, दोनों पक्षों को सुनने के बाद, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने आक्षेपित आदेश पारित किया, प्रतिवाद की अनुमति को अस्वीकार कर दिया गया और वर्तमान याचिकाकर्ता को विषय परिसर से बेदखल करने का निर्देश दिया गया। आक्षेपित आदेश में, विद्वान् अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने प्रासंगिक न्यायिक पूर्व निर्णय का हवाला देते हुए कहा कि चूंकि वर्तमान याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा मांगी गई अनुमति हलफनामे पर नहीं थी, इसलिए उस संबंध में आवेदन को पूरी तरह से खारिज किया जा सकता है। योग्यता के मामले में, प्रतिद्वंद्वी दलीलों को खंडित करते हुए , विद्वान् अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने आक्षेपित आदेश में वर्तमान प्रत्यर्थी और उसके भाइयों की अपने बेटों को शामिल करते हुए अपने व्यवसाय के विस्तार के उद्देश्यों के लिए स्पष्ट *अभिवचन* की आवश्यकता मानी गई , जिसके लिए उसके पास उचित रूप में उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं था।

3. अब, वर्तमान याचिका ।

4. अंतिम दलीलों के दौरान, याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने मुझे उपरोक्त मैट्रिक्स द्वारा लिया और तर्क दिया कि विवादित आदेश कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता/किरायेदार ने प्रतिवाद की अनुमति अनुदान के लिए एक मामला सफलतापूर्वक स्थापित किया था। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया था कि चूंकि बेदखली याचिका प्रत्यर्थी और उसके भाइयों के बेटों की उम्र, व्यवसाय और अन्य विवरणों का खुलासा करने में विफल रही है, इसलिए याचिकाकर्ता/किरायेदार प्रतिवाद की अनुमति के हकदार है; कि चूंकि प्रत्यर्थी के बेटे और उसके भाई स्वीकृत तौर पर कार्यरत हैं, इसलिए उनके लिए बेदखली की मांग करने की कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं थी; कि ऐसा कोई *अभिवचन* नहीं है कि प्रत्यर्थी के बेटे और उसके भाई आर्थिक रूप से अपने पिता पर निर्भर हैं, इसलिए प्रतिवाद की अनुमति दी जानी चाहिए थी।

5. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि प्रतिवाद की अनुमति प्राप्ति हेतु किया गया आवेदन, शपथ पत्र पर नहीं होने के कारण खारिज कर दिया गया था जो कि उचित था । आगे यह तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अपनी

बेदखली याचिका में स्पष्ट रूप से व्यवसाय के विस्तार के लिए विषय परिसर की वास्तविक आवश्यकता का अनुरोध किया था।

6. खंडन दलीलों में, वर्तमान याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **ज्ञान चंद्र बनाम रूप नारायण**, 1979 आरएलआर 469 के मामले में इस अदालत के फैसले का उल्लेख किया और तर्क दिया कि आवेदन का समर्थन करने वाला केवल एक छोटा हलफनामा पर्याप्त है और लड़ने की अनुमति की पूरी सामग्री शपथ पत्र पर होने की आवश्यकता नहीं है।

7. ज्ञान चंद्र (उपरोक्त) के मामले में, याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भरोसा किया गया था, परिस्थितियाँ इस प्रकार थीं। अधिनियम की धारा 25ख के तहत संक्षिप्त कार्यवाही के दौरान, चुनाव लड़ने की अनुमति एक संक्षिप्त हलफनामे के साथ समर्थित एक आवेदन के माध्यम से दायर की गई थी जिसमें किरायेदार ने गवाही दी थी कि आवेदन में बताए गए तथ्य उसकी सर्वोत्तम जानकारी और जानकारी के अनुसार सही थे और संक्षिप्तता के लिए उन्हें शपथ पत्र में गलत तरीके से पुनः प्रस्तुत नहीं किया जा रहा था। विद्वान् अतिरिक्त किराया नियंत्रक का विचार था कि चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आधार किरायेदार द्वारा शपथ पत्र पर बताए जाने चाहिए और केवल एक सहायक हलफनामा कानून के अनुसार अनुपालन नहीं है, इसलिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था। पुनरीक्षण कार्यवाही में, इस अदालत की एक समन्वय

पीठ ने यह विचार व्यक्त किया कि एक किरायेदार के लिए सही प्रक्रिया एक विस्तृत हलफनामा बनाना था, जिसमें उन आधारों को निर्धारित किया गया था जिन पर उसने चुनाव लड़ने की अनुमति मांगी थी, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि किरायेदार के आवेदन को केवल इस कारण से खारिज कर दिया जाना चाहिए कि किरायेदार ने शपथ पत्र में आधारों को पुनः प्रस्तुत नहीं किया, इसके बावजूद कि उसने चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन की सामग्री का समर्थन करते हुए हलफनामा दायर किया था।

8. वर्तमान मामले में, ज्ञान चंद (पूर्वोक्त) के मामले के विपरीत लघु प्रतिवाद की अनुमति के लिए आवेदन का समर्थन करने वाले हलफनामे में यह नहीं कहा गया है कि " आवेदन में बताए गए तथ्यों को पुनः प्रस्तुत नहीं किया गया है "। इसके अलावा, वर्तमान मामले में, यहां तक कि चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन का समर्थन करने वाला संक्षिप्त हलफनामा भी खारिज किया जा सकता है क्योंकि इसमें इस अर्थ में पैरा संख्या के रिक्त स्थान शामिल हैं कि यह इसमें कहा गया है कि "मुझे पारस से बचाव करने के लिए अनुमति मांगने वाले आवेदन की सामग्री को पढ़ा और समझा गया है। (रिक्त) से(रिक्त)"। बावजूद, **ज्ञान चंद** (पूर्वोक्त) के मामले में अपनाए गए न्यायाधीश के मूल सिद्धांत की भावना का पालन करते हुए, मैं इस तरह के तकनीकी आधार पर चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज करने को भी मंजूरी नहीं

दूंगा। इसके अलावा, *जिजार सिंह बनाम कौर*, 1979 एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 130 के मामले में इस अदालत की एक खण्ड पीठ ने भी यही विचार रखा। उस मामले के लिए, यहां तक कि विवादित आदेश में विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने भी इस तकनीकी आधार पर चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए आवेदन को खारिज नहीं किया और मामले की आगे जांच की।

9. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने विषय परिसर के सह-मालिक के रूप में प्रत्यर्थी की स्थिति और पक्षों के बीच किरायेदारी के न्यायिक संबंध को चुनौती नहीं दी है। मामले के योग्यता पर, जैसा कि ऊपर बताया गया है, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने बेदखली याचिका को चुनौती देने के लिए अनुमति मांगी क्योंकि प्रत्यर्थी /मकान मालिक के बेटे और उनके भाई लाभप्रद रूप से कार्यरत हैं और उन पर निर्भर नहीं हैं; कि प्रत्यर्थी /मकान मालिक द्वारा कोई विशिष्ट विवरण का खुलासा नहीं किया गया है कि वे किस तरह से अपने व्यवसाय का विस्तार करना चाहते हैं; कि प्रत्यर्थी /मकान मालिक के पास पहले से ही बड़े परिसर के भूतल पर एक खाली कमरा है जिसका उपयोग किया जा सकता है। उनके द्वारा; और याचिकाकर्ता/किरायेदार को विषय परिसर से बेदखल करने से उसे अपने व्यवसाय में अत्यधिक कठिनाई और असुविधा होगी।

10. जहाँ तक याचिकाकर्ता/किरायेदार को विषय परिसर से बेदखल किए जाने की स्थिति में होने वाली कठिनाई की याचिका का संबंध है, उसके अपने मामले के अनुसार, विषय परिसर का उपयोग उसके द्वारा केवल फूलों के भंडारण के लिए किया जा रहा है और उसकी फूलों की दुकान अलग है, हालांकि पास के परिसर में है। इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि बेदखली के मामले में किरायेदार को होने वाली असुविधा और कठिनाई उसकी सुरक्षा के लिए एक आधार नहीं हो सकती है यदि अन्यथा मकान मालिक द्वारा स्थापित मामला कानून द्वारा निर्धारित मापदंडों के भीतर आता है। इस संबंध में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने आक्षेपित आदेश में अपने विचार को प्रासंगिक न्यायिक पूर्व निर्णय के साथ मजबूत किया है जिनका शीर्षक है: **बेगा बेगम और अन्य बनाम अब्दुल अहद खान और अन्य**, ए. आई. आर. 1979 एस. सी. 272; **मोहम्मद अयूब बनाम मुकेश चंद**, (2012) 2 एससीसी 155; और **पूरन चंद अग्रवाल बनाम लेख राज**, (2014) 210 डीएलटी 131।

11. जहाँ तक प्रत्यर्थी के पुत्रों और उसके भाइयों की निर्भरता के बारे में याचिकाकर्ता के तर्क का संबंध है, यह सामान्य है कि अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) के तहत बेदखली की कार्यवाही के उद्देश्यों के लिए, मकान मालिक के परिवार के किसी सदस्य की उस पर निर्भरता का उदारता से अर्थ लगाया जाना चाहिए ताकि परिवार के उन सदस्यों को भी शामिल किया जा सके जिन्हें वित्तीय

रूप से मकान मालिक पर निर्भर होने की आवश्यकता नहीं है। वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही में मकान मालिक की अपने परिवार के सदस्यों पर भावनात्मक निर्भरता और इसके विपरीत को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। इस तरह की कार्यवाही में निर्भरता की व्याख्या अधिनियम के पीछे के इरादे को ध्यान में रखते हुए विवेकपूर्ण तरीके से की जानी चाहिए। दिल्ली का किराया नियंत्रण अधिनियम उस संपत्ति के मालिक के अधिकारों की हत्या करने के लिए अधिनियमित नहीं किया गया था जिसने उसी में किरायेदार को शामिल किया था। यह अधिनियम केवल किरायेदार के हितों की रक्षा के लिए अधिनियमित किया गया था ताकि मौद्रिक लाभ के लिए उसके शोषण को रोका जा सके। किरायेदार परिसर के *अभिवचन* के लिए, अधिनियम किरायेदार को मकान मालिक से अधिक अधिकार प्रदान नहीं करता है।

12. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में यह वर्णन करने के लिए कोई स्पष्ट बयान नहीं है कि मकान मालिक पर कौन निर्भर है और परिवार क्या है। अधिनियम सचेत रूप से "अपने परिवार के किसी भी सदस्य के लिए जो उस पर (मकान मालिक) निर्भर है" अभिव्यक्ति का उपयोग करता है, जानबूझकर वित्तीय निर्भरता को सीमित नहीं करता है। यह समझना आवश्यक है कि सामाजिक परिवेश में, "निर्भरता" अभिव्यक्ति केवल वित्तीय या शारीरिक तक ही सीमित नहीं है, बल्कि इसका अर्थ भावनात्मक भी है। ***नगर निगम के मामले में नागपुर***

बनाम नागपुर हथकरघा कपड़ा बाजार कंपनी लिमिटेड, ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 1192, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि "परिवार" अभिव्यक्ति का उस संदर्भ के अनुसार परिवर्तनशील अर्थ है, जो केवल रक्त या विवाह द्वारा निर्मित संबंध के अस्तित्व को अभिनिर्धारित नहीं करता है, और बल्कि एक एकल व्यक्ति या स्वामी-सेवक को भी संदर्भ के आधार पर एक परिवार के रूप में माना जा सकता है। इसलिए, वर्तमान मामले में निर्भरता को प्रत्यर्थी के लाभकारी रूप से कार्यरत बेटों और उसके भाइयों को प्रामाणिक आवश्यकता के दायरे से बाहर करने के लिए संकीर्ण रूप से नहीं समझा जा सकता है।

13. इससे भी अधिक, क्योंकि प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने विशिष्ट मामला स्थापित किया है कि वह और उसके भाई अपने बेटों को शामिल करके अपने व्यवसाय का विस्तार करना चाहते हैं। भारतीय समाज में एक पिता अपने बच्चों की इच्छा रखता है-चाहे वह बेटी हो या बेटा। उनके व्यवसाय में शामिल होना और उनके जवान खून के जोश के साथ आगे बढ़ना कुछ अजीब या अविश्वसनीय नहीं है। ऐसे पिता को अपने बेटों को शामिल करके अपने व्यवसाय का विस्तार नहीं करने के लिए नहीं कहा जा सकता है क्योंकि उस उद्देश्य के लिए उन्हें अपने किरायेदार के व्यवसाय को असुविधा में डालना होगा।

14. मैं याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से सहमत नहीं हूँ कि चूंकि प्रत्यर्थी /मकान मालिक ने यह खुलासा नहीं किया कि वे विषय परिसर का उपयोग कैसे करेंगे, इसलिए अनुरोध की गई आवश्यकता प्रामाणिक नहीं है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से अनुरोध किया है कि वह और उसके भाई सामान्य व्यापारी के रूप में व्यवसाय में लगे हुए हैं, वे अपने बेटों की मदद से किस व्यवसाय का विस्तार करना चाहते हैं और उन्हें स्टॉक के भंडारण के उद्देश्यों के लिए विषय परिसर की आवश्यकता है।

15. एक कदम गहराई में उतरते हुए , धारा 14 (1) (ईके तहत बेदखली (याचिका अधिनियम इस कारण से भी विफल नहीं हो सकता है कि प्रतिवादी के बेटे और उसके भाई निजी नौकरियों में लाभप्रद रूप से कार्यरत हैं जैसा कि याचिकाकर्ता किरायेदार द्वारा/आरोप लगाया गया है। सर्वोच्च न्यायालय ने **एलआर बनाम छगनलाल सुंदरजी एंड कंपनी, ए .आई.आर 1999 एससी 3864** द्वारा **रघुनाथ जी पन्हालके** मामले में इसी (मृत) परिप्रेक्ष्य से निपटान हुआ है और इस प्रकार आयोजित किया गया है :

“यह देखा जाएगा कि निचली अदालत और अपीलीय अदालत ने कानून में स्पष्ट रूप से गलती की थी। उन्होंने व्यावहारिक रूप से "आवश्यकता या आकाक्षाओं " के परीक्षण को "गंभीर या आत्यन्तिक या सम्मोहक आवश्यकता" के बराबर माना । उनके

अनुसार, यदि वादी ने तालाबंदी के कारण स्थायी रूप से अपनी नौकरी नहीं खोई थी या यदि उसने अपनी नौकरी से इस्तीफा नहीं दिया था, तो उसे आजीविका के साधनहीन व्यक्ति के रूप में नहीं माना जा सकता था, जैसा कि उसने तर्क दिया था और इसलिए दुकान पर कब्जा करने के आदेश का हकदार नहीं था। हमारे विचार में यह परीक्षण उचित परीक्षण नहीं है। एक मकान मालिक को अपनी मौजूदा नौकरी खोने की आवश्यकता नहीं है और न ही उसे इस्तीफा देने की आवश्यकता है और न ही यह सोचने के लिए कि उसे नौकरी मिलनी चाहिए, उसे भुखमरी के स्तर तक पहुंचने की आवश्यकता है। व्यवसाय स्थापित करने के लिए उसके परिसर का कब्जा। जिस तरह से अदालतें औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 में "तालाबंदी" के अर्थ में गई हैं, वह हमें समस्या के प्रति एक विकृत दृष्टिकोण के अलावा और कुछ नहीं लगता है। कोई कल्पना नहीं कर सकता कि जो मकान मालिक किसी सेवा में कार्यरत है, उसे पहले अपनी नौकरी से इस्तीफा दे देना चाहिए और लंबे समय से चली आ रही मुकदमे के अज्ञात और अनिश्चित परिणाम की प्रतीक्षा करनी चाहिए। यदि वह अपनी नौकरी से इस्तीफा दे देता है, तो वह वास्तव में पूरी तरह से गरीबी में जा सकता है। बेरोजगार होकर अपने परिसर को वापस पाने के लिए कोई पूर्ववर्ती शर्त नहीं है। इस मामले के लिए यह मानते हुए कि मकान मालिक नौकरी में था और उसने इस्तीफा नहीं दिया था या यह मानते हुए कि लंबे समय से चली आ रही मुकदमेबाजी के लंबित रहने तक उसने खुद को बनाए रखने के लिए कुछ अन्य अस्थायी जल व्यवसाय

शुरू किया था, इसे संकेत नहीं कहा जा सकता कि किराने की दुकान स्थापित करने की आवश्यकता एक प्रामाणिक या उचित जरूरत नहीं थी या यह कि यह प्रेरित था या महज एक उद्देश्य था। किरायेदार को बेदखल करने के लिए डिज़ाइन करें। मकान मालिक के मुकदमा यह आवश्यक नहीं है कि वह इस बात का प्रमाण प्रस्तुत करे कि उसके पास बैंक में जमा धन था और न ही अपनी तैयारी और इच्छा को साबित करने के मुकदमा धन का प्रमाण प्रस्तुत करे, जैसा कि बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के मुकदमा एक मुकदमे में किया गया है। अचल संपत्ति। जहाँ तक अनुभव की बात है, कोई यह नहीं सोचेगा कि किराने का व्यवसाय वह था जिसके लिए असाधारण विशेषज्ञता आवश्यकता थी। । इसलिए, यह स्पष्ट है कि दोनों न्यायालयों का सम्पूर्ण दृष्टिकोण कानूनी रूप से बिल्कुल गलत था, और तथ्य आत्यन्तिक रूप विकृत था। दुर्भाग्य से, उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 227 के तहत दायर रिट याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि निष्कर्ष कई तथ्यों में से महज एक तथ्य था ।

(जोर दिया गया)

16. आदेश या चिकाकर्ता/किरायेदार ने चुनाव लड़ने की अनुमति के लिए अपने आवेदन में आरोप लगाया कि बड़े परिसर के भूतल पर एक कमरा खाली पड़ा है और इसका उपयोग प्रत्यर्थी /मकान मालिक द्वारा स्टॉक के भंडारण के उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है।जवाब में, प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने ऐसे किसी भी

खाली कमरे की उपलब्धता से स्पष्ट रूप से इनकार कर दिया। इसके बावजूद, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अपने इस कथन के समर्थन में विश्वसनीय दस्तावेजी चीजों का एक टुकड़ा भी रिकॉर्ड पर नहीं लाया। केवल इस तरह के केवल कथन के आधार पर यदि पक्षों को इतने लम्बे परीक्षण के चिंतन और में धकेल दिया जाता है, तो यह पूरी तरह से नकार देगा अधिनियम की धारा 14 (1) (ड.) में अंतर्निहित सिद्धांत, जो एक मकान मालिक को किरायेदार परिसर की उसकी वास्तविक आवश्यकता के लिए त्वरित उपचार प्रदान करता है क्योंकि उसके पास कोई उचित रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है।

17. मुझे इस मामले में कोई सुनवाई योग्य मुद्दा नहीं मिल रहा है। आक्षेपित आदेश में कोई कमजोरी नहीं है, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है और परिणामस्वरूप, पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी जाती है।

गिरिश कठपालिया
न्यायाधीश)

फरवरी 1, 2024

(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।