

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 04.04.2024

निर्णय उद्घोषित: 08.04.2024

कि.नि.पु 313/2019 और सि.वि.आ. 24126/2019

बाबू लाल

.....याचिकाकर्ता

द्वारा : श्री ए.के. सिंगला, वरिष्ठ अधिवक्ता  
सह सुश्री श्रेया गुप्ता और श्री  
अक्षित सचदेवा, अधिवक्तागण।

बनाम

अशोक कुमार

..... प्रत्यर्थी

द्वारा : श्री संजीव शर्मा, अधिवक्ता।

कोरम : न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

**निर्णय**

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के अंतर्गत दायर इस याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता/किरायेदार ने विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक के आदेश पर आपत्ति जताई है, जिसके अंतर्गत अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत कार्यवाही का विरोध करने की अनुमति माँगने वाले वर्तमान याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया गया था और परिणामस्वरूप बेदखली का आदेश पारित किया गया था। इन कार्यवाहियों की सूचना पर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुआ। मैंने दोनों पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण को सुना।

2. संक्षेप में, वर्तमान प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियाँ निम्नानुसार हैं।

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी ने स्वयं को भूतल की दुकान सं. 1137, मेन बाज़ार, पहाड़गंज, दिल्ली (इसके पश्चात् "विषयगत परिसर" के रूप में संदर्भित) का स्वामी होने का दावा करते हुए वर्तमान याचिकाकर्ता के विरुद्ध अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के अंतर्गत बेदखली याचिका दायर की, जिसमें अभिवचन दिया गया कि वर्तमान याचिकाकर्ता व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जा रहे विषयगत परिसर में किरायेदार था लेकिन अब वर्तमान प्रत्यर्थी को अपना व्यवसाय करने के लिए विषयगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता है क्योंकि उसके पास कोई उचित वैकल्पिक जगह नहीं है। अपनी बेदखली याचिका में वर्तमान प्रत्यर्थी ने अभिवचन दिया कि परिसर सं. 1136-37, मेन बाज़ार, पहाड़गंज, दिल्ली को उसने अपने पिता श्री रायजादा सांवल दास गुप्ता से पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदा था और उस समय वर्तमान याचिकाकर्ता जो पहले से ही विषयगत परिसर में किरायेदार था, को उक्त विक्रय के बारे में सूचित किया गया था; वर्तमान याचिकाकर्ता ने वर्तमान प्रत्यर्थी को अपना मकान मालिक बना लिया और रसीदों के आधार पर उसे किराया देना शुरू कर दिया; विषयगत परिसर के उक्त क्रय से पहले, वर्तमान प्रत्यर्थी का विषयगत परिसर के पीछे वाले भाग पर पहले से ही कब्ज़ा था और वहाँ से वह अपना प्रिंटिंग प्रेस चला रहा था, लेकिन वर्ष 2004 में उसे

प्रिंटिंग प्रेस बंद करनी पड़ी, क्योंकि उसे औद्योगिक प्रयोजनों के लिए आवासीय संपत्ति के दुरुपयोग के आधार पर बिजली के कनेक्शन काट दिए जाने की आशंका थी; प्रिंटिंग प्रेस बंद करने के बाद, वर्तमान प्रत्यर्थी ने उक्त पिछले भाग से व्यापारिक गतिविधि शुरू की, लेकिन नगर निगम अधिकारियों से नोटिस प्राप्त होने के बाद उसे भी बंद करना पड़ा, क्योंकि उस भाग का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जा सकता था; वर्ष 2013 में, वर्तमान प्रत्यर्थी को अपने प्रिंटिंग प्रेस को बंद करने के बदले में बवाना में डीएसआईआईडीसी द्वारा भूमि का एक भूखंड आवंटित किया गया था, लेकिन अपनी वृद्धावस्था के कारण वह उक्त भूखंड का उपयोग नहीं कर सका, इसलिए उसने इसे डीएसआईआईडीसी को अभ्यर्पित कर दिया; उसका केवल एक पुत्र है, जो स्वतंत्र व्यवसाय में लगा हुआ है; परिसर सं. 1136, मेन बाज़ार, पहाड़गंज, दिल्ली के भूतल पर एक अन्य दुकान एक किरायेदार के कब्जे में है और पिछले 6-7 वर्षों से बंद पड़ी है; उसके पास अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए कोई अन्य उचित वैकल्पिक जगह नहीं थी, इसलिए वह संबंधित परिसर से संबंधित बेदखली आदेश का हकदार है।

2.2 निर्धारित प्रारूप में समन की तामील पर, वर्तमान याचिकाकर्ता ने कार्यवाही का विरोध करने की अनुमति माँगते हुए एक आवेदन दायर किया, मुख्य रूप से इस आधार पर कि वर्तमान प्रत्यर्थी अपनी वृद्धावस्था में है और उसका स्वास्थ्य ठीक नहीं है, इसलिए व्यवसाय करने के लिए उसके द्वारा

प्रस्तुत विषयगत परिसर की आवश्यकता वास्तविक नहीं है; तथा बवाना वाले भूखंड को वर्तमान प्रत्यर्थी ने इसलिए अभ्यर्पित कर दिया क्योंकि अस्वस्थता के कारण वह वहाँ से कोई व्यवसाय करने में सक्षम नहीं था; और कि वर्तमान प्रत्यर्थी के पास विषयगत परिसर के पिछले भाग में न केवल दो हॉल हैं, वरन् विषयगत परिसर से सटी एक अन्य दुकान भी है, हालाँकि वर्तमान प्रत्यर्थी ने अभिवचन दिया है कि उक्त दुकान किसी अन्य किरायेदार के कब्जे में है।

2.3 प्रतिवाद करने की अनुमति के आवेदन के उत्तर में, वर्तमान प्रत्यर्थी ने इसकी विषय-वस्तु से इनकार किया और अभिवचन दिया कि उक्त आवेदन में कोई विचारणीय मुद्दा नहीं उठाया गया है। वर्तमान याचिकाकर्ता ने एक प्रत्युत्तर दायर किया और दोनों पक्षकारण को सुनने के बाद, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए दायर आवेदन को खारिज कर दिया। इसलिए, वर्तमान याचिका दायर की गई है।

3. तर्क-वितर्क के दौरान, याचिकाकर्ता/किरायेदार की ओर से प्रस्तुत विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रतिवाद दिया कि आक्षेपित आदेश विधि की दृष्टि से अनुरक्षणीय नहीं है क्योंकि बेदखली याचिका में वर्तमान प्रत्यर्थी ने विषयगत परिसर की "वास्तविक आवश्यकता के बारे में तो दूर, किसी भी आवश्यकता" के बारे में कोई अभिवचन नहीं दिया, इसलिए बेदखली याचिका को अपने आप में पूरी तरह से खारिज कर दिया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त, अपने

विस्तृत संबोधन में, याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रतिवाद दिया कि अभिलेख पर मौजूद सामग्री के अनुसार, वर्तमान प्रत्यर्थी के पास "पर्याप्त" वैकल्पिक जगहें हैं। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रतिवाद दिया कि प्रिंटिंग प्रेस को बंद करने और उसके बाद ट्रेडिंग व्यवसाय बंद करने के पीछे मुख्य कारण याचिकाकर्ता का खराब स्वास्थ्य और बुढ़ापा था, इसलिए विषयगत परिसर के लिए कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है। याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि यदि वर्तमान प्रत्यर्थी वास्तव में कोई व्यवसाय शुरू करने में रुचि रखता, तो उसे विषयगत परिसर के पीछे के भाग के हॉल का उपयोग करने से किसी ने नहीं रोका था।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित बेदखली आदेश का समर्थन किया और प्रतिवाद दिया कि याचिका गुणागुण रहित है। प्रत्यर्थी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने प्रत्यर्थी/मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में अपने तर्क के समर्थन में अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन कराया।

5. खंडन तर्कों में, याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने बेदखली याचिका के पैरा 4 का संदर्भ देते हुए कहा कि विषयगत परिसर वाणिज्यिक संपत्ति है, इसलिए इसके पीछे के हॉल का उपयोग प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा अपने व्यवसाय के लिए किया जा सकता है।

6. इस स्तर पर, विधिक स्थिति पर संक्षेप में चर्चा करना उचित होगा, जो अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक के अंतर्गत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते समय उच्च न्यायालय के लिए मार्गदर्शक प्रकाश होना चाहिए। विधिक स्थिति के संबंध में, इस मामले में पक्षकारगण के बीच कोई विवाद नहीं है।

6.1 वर्ष 1976 में एक संशोधन के माध्यम से, अध्याय IIIक को 01.12.1975 से भूतलक्षी प्रभाव से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में जोड़ा गया था ताकि बेदखली के दावों से संबंधित संक्षिप्त विचारण अनुबद्ध किया जा सके जो मुख्य रूप से उन स्थितियों से निपटता है जहाँ मकान मालिक को किरायेदारी वाली जगह की वास्तव में आवश्यकता होती थी। ऐसी एक स्थिति पहले से ही अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के रूप में कानून की किताब में थी और ऐसी ही एक और स्थिति को वर्ष 1976 के संशोधन द्वारा धारा 14क के रूप में जोड़ा गया था। इसके बाद, वर्ष 1988 के संशोधन ने अधिनियम की धारा 14ख से धारा 14घ के रूप में ऐसी और स्थितियों को जोड़ा। अध्याय IIIक की व्यापक योजना एक किरायेदार को अधिकार के रूप में उन विशिष्ट स्थितियों की बेदखली कार्यवाही का विरोध करने से रोकती है, जब तक कि किरायेदार नियंत्रक से विरोध करने की अनुमति प्राप्त नहीं करता है; और यदि अनुमति अस्वीकार कर दी जाती है, तो बेदखली का आदेश आवश्यक रूप से पालन होगा। संपूर्ण विचार यह है कि एक मकान मालिक

जिसे वास्तविक रूप से किरायेदारी परिसर की आवश्यकता है, उसे बेदखली की प्रतीक्षा में लंबे समय तक परेशान नहीं होना चाहिए, लेकिन साथ ही, किरायेदार को भी बिना उसे ऐसी सिविल कार्यवाही में स्वयं का बचाव करने का प्रभावी अवसर दिए, किसी भी अन्य सिविल परिणाम की तरह बेदखल नहीं किया जाना चाहिए। न्यायालय को सावधानीपूर्वक और न्यायसम्मत ढंग से मकान मालिक के संक्षिप्त कार्यवाही के माध्यम से बेदखली के अधिकार और किरायेदार के किराएदारी जारी रखने के अधिकार के बीच एक अच्छा संतुलन बनाना होगा।

6.2 उल्लेखनीय रूप से, अधिनियम की धारा 25ख की उपधारा (8) के अंतर्गत उपबंध, धारा 25ख के अंतर्गत निर्धारित सारांश प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित किरायेदारी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए किसी भी आदेश की किसी भी अपीलिय समीक्षा पर पूर्ण प्रतिबंध लगाता है। अंतर्निहित सिद्धांत यह सुनिश्चित करना था कि किरायेदारी परिसर की वास्तविक आवश्यकता वाले मकान मालिक को शीघ्र समाधान मिले। यह भी ध्यान देने योग्य है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) में सीमित तरीके से समीक्षा के दायरे को हटाने के लिए अधिनियमित परंतुक को इस तरह से समझा और उपयोग किया जाना चाहिए कि यह कुछ विशिष्ट प्रकार के मामलों में शीघ्र समाधान के विधायी आशय को विफल न करे। विरोध करने की अनुमति माँगने के चरण में, यह पर्याप्त है कि किरायेदार ऐसे तथ्यों को प्रकट

करके मामला बनाता है जो मकान मालिक को बेदखली आदेश प्राप्त करने के हक से वंचित कर देगा। विरोध करने की अनुमति माँगने के चरण में, किरायेदार को ऐसा मजबूत मामला स्थापित करने की आवश्यकता नहीं है जो मकान मालिक के वाद को खारिज कर दे। विरोध करने की अनुमति माँगने के चरण में, यह परीक्षण किया जाना चाहिए कि क्या किरायेदार के शपथपत्र में प्रकट किए गए तथ्य प्रथम दृष्टया यह दर्शाते हैं कि मकान मालिक बेदखली आदेश प्राप्त करने के हक से वंचित होगा, न कि यह कि बचाव अंततः विफल हो जाएगा।

6.3 साथ ही, न्यायालय को यह भी ध्यान रखना होगा कि केवल अनुरोध करने या नियमित तरीके से विरोध करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, क्योंकि इससे अधिनियम के अध्याय IIIक के पीछे का उद्देश्य विफल हो जाएगा। यह तभी संभव है जब किरायेदार द्वारा विरोध करने की अनुमति माँगने वाले आवेदन में उठाए गए अभिवाक् और प्रतिविरोध एक विचारणीय मुद्दा बनाते हैं और तथ्यों पर विवाद की माँग होती है कि साक्षियों की प्रतिपरीक्षा के माध्यम से सच्चाई का पता लगाने के बाद मामले का उचित तरीके से न्यायनिर्णयन किया जाए, तभी विरोध करने की अनुमति दी जानी चाहिए। प्रत्येक मामले का निर्णय उसके गुणागुण के आधार पर किया जाना चाहिए, न कि किसी सामान्यीकृत अनुमान के आधार पर। न्यायालय ऐसी स्थिति को भी नज़रअंदाज़ नहीं कर सकता जहाँ किरायेदार द्वारा स्थापित



मामला कार्यवाही को लंबा खींचने के एकमात्र उद्देश्य से स्थापित किया गया हो ताकि मकान मालिक हताश होकर हार मान ले, जिससे विधि की प्रक्रिया विफल हो जाएगी। जहाँ किरायेदार किसी भी बात का अभिवचन देकर, कल्पना से कुछ भी कहकर, विरोध करने की अनुमति माँगता है और दावा करता है कि उसने प्रथम दृष्टया मामला उठाया है, वहाँ न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह मामले की गहराई को समझे, ताकि विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के प्रति न्याय सुनिश्चित हो सके।

6.4 अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक की सावधानीपूर्वक परीक्षण से पता चलता है कि इसमें विशेष रूप से "पुनरीक्षण" शब्द का उपयोग नहीं किया गया है। लेकिन उपबंध को इसकी संपूर्णता में पढ़ने से पता चलता है कि उक्त परंतुक के अंतर्गत प्रदत्त शक्ति एक पुनरीक्षण शक्ति है, जो अपीलीय शक्ति से पूरी तरह अलग है, इस अर्थ में कि अपीलीय शक्ति अपीलीय न्यायालय को पूरे मामले की समीक्षा करने और नए निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए पर्याप्त व्यापक है, जबकि पुनरीक्षण शक्ति अधीक्षण और पर्यवेक्षण तक ही सीमित है जिसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि अधीनस्थ न्यायालय और अधिकरण विधि की सीमाओं के भीतर काम करें। सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के विपरीत, जो सिविल मामलों में संशोधन के दायरे से निपटती है, अधिनियम की धारा 25ख का परंतुक उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं करता है कि वह समीक्षा के अंतर्गत कार्यवाही की नियमितता या अधिनियम

की धारा 25ख के अंतर्गत संक्षिप्त कार्यवाही में पारित किसी निर्णय या कब्जे की वसूली के आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के संबंध में संतुष्टि की तलाश करे। अधिनियम की धारा 25ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय की संतुष्टि को इस सीमा तक सीमित करता है कि उसके समक्ष पारित आदेश नियंत्रक द्वारा धारा 25ख के अंतर्गत "विधि के अनुसार" पारित किया गया था।

6.5 यह सामान्य बात है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक द्वारा उच्च न्यायालय को दी गई पुनरीक्षण शक्ति, विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति की है, उच्च न्यायालय अपीलीय समीक्षा के मापदंडों का प्रयोग करके प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के विचार को प्रतिस्थापित कर अपना दृष्टिकोण लागू नहीं कर सकता है। उच्च न्यायालय की अधीक्षण भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर स्वयं को संतुष्ट करने की सीमा तक सीमित है। इस प्रकार, वर्तमान प्रकृति की कार्यवाही में उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की गुंजाइश काफी सीमित है और उच्च न्यायालय को प्रथम न्यायनिर्णयन न्यायालय के निर्णय को तब तक बाधित करने का जोखिम नहीं उठाना चाहिए जब तक कि उसे अभिलेख के आधार पर कोई स्पष्ट त्रुटि न मिले, जिसका अर्थ केवल न्यायनिर्णयन की अनुपस्थिति ही होगा। किराया नियंत्रक के अभिलेखों का परीक्षण करते समय यह सुनिश्चित करने के लिए

कि आक्षेपित आदेश विधि के अनुसार पारित किया गया था, उच्च न्यायालय को सावधान रहना चाहिए कि वह ऐसी पूछताछ में न उलझ जाए जो अधीक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में बदल दे, जो बदले में विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है। ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय के लिए किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए तथ्य से भिन्न निष्कर्ष पर पहुँचना अनुमेय नहीं है, जब तक कि किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए तथ्य इतने अनुचित न हों कि कोई भी किराया नियंत्रक उपलब्ध सामग्री के आधार पर उन्हें दर्ज न कर सके। *शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता*, (1999), 3एससीआर 1260 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसी कार्यवाही में उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश को इस कसौटी पर परखने के लिए बाध्य है कि क्या यह विधि के अनुसार है और यह पता लगाने के सीमित उद्देश्य के लिए है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा प्राप्त निष्कर्ष केवल अनुचित है या ऐसा है जिस पर कोई भी उचित व्यक्ति उपलब्ध सामग्री के आधार पर निष्पक्षता से काम नहीं कर सकता है, जिस पर उच्च न्यायालय मामले का परीक्षण कर सकता है।

7. वर्तमान मामले पर वापस आते हुए, परस्पर विरोधी तथ्यात्मक मैट्रिक्स को विषयगत परिसर की स्थल योजना (विचारण न्यायालय के अभिलेख के पीडीएफ का पृष्ठ 188) की मदद से सबसे अच्छी तरह से समझा जा सकता है। भूतल परिसर के तीन अलग-अलग छायांकित भाग हैं।

विषयगत परिसर लाल रंग से छायांकित है; विषयगत परिसर के पीछे एक कमरे वाले दो हॉल हरे रंग से छायांकित हैं; और हॉल के पीछे और बगल में एक और कमरा पीले रंग से छायांकित है। विषयगत परिसर एक दुकान होने के कारण मुख्य सड़क पर है जबकि हरे रंग से छायांकित हॉल और पीले रंग से छायांकित कमरा संपत्ति के पिछले भाग पर हैं, जिसके बगल में दूसरे व्यक्ति की संपत्ति है। यह केवल लाल रंग से छायांकित विषयगत परिसर है जिसे 1137 संख्या दी गई है।

8. जहाँ तक पीले रंग से छायांकित कमरे का संबंध है, निस्संदेह, उस पर किसी अन्य किरायेदार का कब्जा था, इसलिए बेदखली याचिका दायर करने या यहाँ तक कि 15.01.2019 को आक्षेपित बेदखली आदेश पारित करने के समय वर्तमान प्रत्यर्थी के पास यह उपलब्ध नहीं था। वर्तमान कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान ही सि.वि.आ 47107/2022 वाले आवेदन के माध्यम से विद्वान पूर्ववर्ती पीठ ने वर्तमान याचिकाकर्ता को किराया नियंत्रक के 15.12.2021 के आदेश की एक प्रति अभिलेख पर रखने की अनुमति दी, जिसके अंतर्गत उक्त पीले भाग से संबंधित बेदखली आदेश पारित किया गया था। सबसे पहले, यह दिखाने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं है कि उक्त बेदखली आदेश के अनुपालन में, उक्त पीला भाग वर्तमान प्रत्यर्थी को वापस कर दिया गया है। दूसरे, उक्त पीले भाग के संपत्ति के पीछे के भाग पर होने को ध्यान में रखते हुए, जिसके बगल में किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति है,

वर्तमान प्रत्यर्थी की दुकान चलाने के लिए इसकी उपयोगिता विवादास्पद बनी हुई है। *गोपाल कृष्ण बनाम विजय कुमार अग्रवाल एवं अन्य*, 2024:डीएचसी:1977; 2024 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 1757 नामक मामले में विभिन्न न्यायिक उद्धोषणाओं के विस्तृत विश्लेषण के बाद इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि को ध्यान में रखते हुए किसी भी मामले में, स्थल योजना में पीले रंग की दुकान के लिए बेदखली आदेश पारित करने की बाद की घटना को इन कार्यवाहियों में ध्यान में नहीं रखा जा सकता है।

9. जहाँ तक हरे रंग के छायांकित हॉल का प्रश्न है, वे भी विषयगत परिसर के पीछे के भाग में हैं, वर्तमान प्रत्यर्थी की दुकान चलाने के लिए उनकी उपयोगिता विवादास्पद रहेगी। इसके अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह दोनों पक्षकारगण का स्वीकार्य मामला है कि जिस भाग में वे हॉल स्थित हैं वह एक आवासीय भाग है, इसलिए इनका किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता है। स्पष्टता के लिए, यह दोहराया जाता है कि यह केवल मुख्य सड़क की ओर मुख किए हुआ विषयगत परिसर है जिसका उपयोग दोनों पक्षकारगण के अनुसार दुकान चलाने के लिए किया जा सकता है जबकि इसके पीछे के हॉल का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जा सकता है।

10. जहाँ तक बवाना वाले भूखंड का संबंध है, स्वीकार्य स्थिति यह है कि वर्तमान प्रत्यर्थी बहुत पहले उसका अभ्यर्पण कर चुका है, इसलिए वर्तमान प्रत्यर्थी के पास यह दुकान के रूप में उपयोग करने के लिए उपलब्ध नहीं है।

11. फिर वर्तमान याचिकाकर्ता की ओर से यह मत रखा गया था कि वर्तमान प्रत्यर्थी की वृद्धावस्था और स्वास्थ्य को देखते हुए, यह विश्वास करने योग्य नहीं है कि यदि विषयगत परिसर को खाली कर भी दिया जाता है, तो वह विषयगत परिसर से कोई व्यवसाय करेगा। आक्षेपित आदेश में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने इस तर्क को सही ढंग से खारिज किया है। मकान मालिक द्वारा निर्धारित आवश्यकता की वास्तविकता को ऐसे अनुमानित तर्कों पर संदेह से नहीं ढका जा सकता है। केवल इसलिए कि मकान मालिक वृद्धावस्था में है और कमजोर स्वास्थ्य से पीड़ित है, यह नहीं माना जा सकता है कि उसे अपना व्यवसाय चलाने के लिए किरायेदारी परिसर की आवश्यकता नहीं है या वह आजीविका कमाने में सक्षम नहीं है। अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह सुझाव दे कि वर्तमान प्रत्यर्थी पूरी तरह से बिस्तर पर है और/या स्वतंत्र व्यवसाय में लगे उसके बेटे द्वारा उसकी आर्थिक देखभाल की जा रही है। वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा बवाना वाले भूखंड का अभ्यर्पण बवाना और वर्तमान प्रत्यर्थी के निवास स्थान के बीच की लंबी दूरी के कारण किया गया था। लेकिन इसका यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि वह विषयगत परिसर से व्यवसाय के माध्यम से अपनी आजीविका कमाने में असमर्थ है।

केवल वृद्धावस्था और कमज़ोर स्वास्थ्य के कारण किसी व्यक्ति को आजीविका के अधिकार और फलस्वरूप सम्मानपूर्वक जीवन जीने के अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता।

12. उपरोक्त को देखते हुए मुझे आक्षेपित आदेश में कोई दोष नहीं मिल रहा है, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है और याचिका खारिज की जाती है।

गिरिश कठपालिया  
(न्यायाधीश)

08 अप्रैल 2024/एस

(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।