राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ

एकलपीठ **सिविल रिट याचिका संख्या** 11118/2016

श्रीमती हेमलता बक्सी पत्नी श्री प्रकाश चंद्र बक्सी, निवासी 366, अकाडो का रास्ता, किशनपोल बाजार, जयपुर।

----याचिकाकर्ता

बनाम

श्रीमती कुसुम गुप्ता पत्नी स्वर्गीय श्री आर. वी. गुप्ता, निवासी 3-एच-9, जवाहरनगर, जयपुर

----प्रत्यर्थी/वादी

याचिकाकर्ता (गण) की ओर से	:	श्री अशोक मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुदित सिंघवी और सुश्री प्रिया खुशालानी द्वारा सहायता प्रदत्त
प्रत्यर्थी (गण) की ओर से	:	श्री आर.के. अग्रवाल, **वरिष्ठ अधिवक्ता** अधिराज मोदी जी **के द्वारा सहायता** प्रदत्त

माननीय न्यायमूर्ति समीर जैन

आदेश

रिपोर्टेबल

आदेश सुरक्षित करने की तिथि **08.02.2023**

आदेश उच्चारित करने की तिथि **29.03.2023**

1. **पीठासीन अधिकारी, अपीलीय किराया न्यायाधिकरण, जयपुर महानगर द्वारा हेमलता बक्सी बनाम कुसुम गुप्ता शीर्षक से अपील संख्या** 119/2015 **में पारित आदेश** दिनांक 12.05.2016 के विरूद्ध **भारत के संविधान के अनुच्छेद** 227 के तहत यह **रिट याचिका दायर की गई है।** जिसमें **विद्वान अपीलीय किराया न्यायाधिकरण ने दिनांक** 03.08.2015 के **आदेश के तहत मूल याचिका संख्या** 61/2010 **में** विद्वान किराया न्यायाधिकरण, जयपुर मेट्रोपॉलिटन, **जयपुर द्वारा निकाले गए निष्कर्षों को बरकरार रखा और राजस्थान किराया नियंत्रण की** अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत **वर्तमान प्रत्यर्थी**

के पक्ष में दायर बेदखली याचिका को अनुमति दी।

2. इस मामले के न्यायसंगत और प्रभावी निपटान के लिए आवश्यक प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार हैं:

2.1 वर्तमान प्रत्यर्थी के (दिवंगत) पति श्री आर.वी. गुप्ता ने जयपुर के अर्जुनलाल सेठी कॉलोनी में प्लॉट नंबर 32 पर कई दुकानों का निर्माण किया। इस प्रकार निर्मित दुकानों में से, दुकान संख्या 32(1), 32(3), 32(4) और 32(5) को वर्तमान याचिकाकर्ता को मेसर्स बख्शी केमिकल्स नाम और शैली के तहत औद्योगिक रसायन गोदाम की व्यावसायिक आवश्यकता के लिए दिनांक 01.03.1991 के समझौते के तहत 1,750/- प्रतिमाह किराए पर दी गई थी।

2.2 इसके बाद, वर्तमान प्रत्यर्थी ने 10.01.2007 ('अनुलग्नक-1' के रूप में चिह्नित) को बेदखली का मुकदमा दायर किया, जिसमें याचिकाकर्ता को वास्तविक आवश्यकता और किराए का भुगतान न करने के आधार पर उपरोक्त परिसर से बेदखल करने की प्रार्थना की गई। वास्तविक आवश्यकता के आधार पर, उक्त मुकदमे में कहा गया था कि प्रत्यर्थी की बहू को ट्यूशन कक्षाएं संचालित करने के लिए उक्त परिसर की आवश्यकता है। इसलिए, बेदखली की कार्यवाही आवश्यक हो गई है।

2.3 हालाँकि, उक्त मुकदमे में 22.05.2009 को पार्टियों के बीच समझौता हो गया। समझौता विलेख में शामिल शर्तों के अनुसार, याचिकाकर्ता अपनी बहू की आवश्यकता पर विचार करने के बाद, प्रत्यर्थी को उक्त ट्यूटोरियल कक्षाएं संचालित करने के लिए दुकान नंबर 32(4) और 32(5) का कब्जा सौंपने और खाली करने के लिए सहमत हुई। इसके अलावा, उपरोक्त समझौता विलेख के अनुसरण में, शेष दो दुकानों अर्थात 32(1) और 32(3) का किराया रुपये 2,126/- प्रतिमाह तक बढ़ाया गया था।

2.4 दिनांक 22.05.2009 के समझौता विलेख के बावजूद, प्रत्यर्थी ने एक वर्ष की छोटी अवधि में एक नया बेदखली मुकदमा ('अनुलग्नक-3' के रूप में चिह्नित) दायर किया, उसी आधार पर जैसा कि बेदखली के लिए पिछले मुकदमे में आरोप लगाया गया था अर्थात वास्तविक आवश्यकता और किराए का भुगतान न करना। शेष दो दुकानों, संख्या 32(1) और 32(3) को खाली कराने के लिए राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत अगला मुकदमा दायर किया गया था।

2.5 उक्त मुकदमे में, प्रत्यर्थी-मकान मालकिन ने आरोप लगाया कि उसकी बहू ने पहले से खाली किए गए परिसर में कोचिंग कक्षाएं संचालित करना शुरू कर दिया। हालाँकि, कुछ ही दिनों में, छात्रों ने वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा बगल की दुकानों में रखे गए खतरनाक रासायनिक पदार्थों के कारण होने वाली दुर्गंध की शिकायत करना शुरू कर दिया। परिणामस्वरूप, छात्रों ने कक्षाओं में भाग लेने से इनकार कर दिया; जिससे, प्रत्यर्थी द्वारा बेदखली के लिए अगला मुकदमा दायर करना आवश्यक हो गया।

2.6 बेदखली की कार्यवाही शुरू होने पर, विद्वान किराया न्यायाधिकरण ने छह मुद्दे तय किए। इसके बाद, दिनांक 03.08.2015 के आदेश के तहत, मुकदमे का फैसला सुनाया गया और यह माना गया कि आवश्यकता, जैसा कि प्रत्यर्थी द्वारा आरोप लगाया गया था, वास्तविक थी। हालाँकि, किराए का भुगतान न करने और बगल की दुकानों में रखे गए रसायनों के परिणामस्वरूप होने वाली असुविधा के आधार पर, ट्रिब्यूनल ने माना कि किराए के भुगतान में कोई चूक नहीं हुई है और इसके परिणामस्वरूप परिसर में दुर्गंध से कोई स्वास्थ्य खतरा नहीं हुआ है।

2.7 याचिकाकर्ता ने दिनांक 03.08.2015 के आदेश से व्यथित होकर, विशेष रूप से प्रत्यर्थी की ओर से वास्तविक आवश्यकता के संबंध में निकाले गए निष्कर्ष से, विद्वान अपीलीय किराया न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर की। आदेश दिनांक 12.05.2016 द्वारा एल.डी. अपीलीय न्यायाधिकरण ने विद्वान किराया न्यायाधिकरण द्वारा निकाले गए निष्कर्षों को बरकरार रखा।

2.8 इसलिए, दिनांक 12.05.2016 और 03.08.2015 के आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत यह रिट याचिका दायर की है।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **बेबी बनाम त्रावणकोर देवासम बोर्ड और अन्य (1998) 8 एससीसी 310; सूर्य देव राय बनाम राम चंदर राय और अन्य: (2003) 6 एससीसी 675 और केरल राज्य और अन्य बनाम के. सरोजिनी अम्मा और अन्य: (2003) 8 एससीसी 526** मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया और प्रस्तुत किया है कि विद्वान किराया न्यायाधिकरण और विद्वान अपीलीय किराया न्यायाधिकरण द्वारा निकाले गए समवर्ती निष्कर्षों के बावजूद, संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत यह याचिका इस न्यायालय के समक्ष विचारणीय है। यह तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय

के पास पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार की अनुपलब्धता के बावजूद, उसके पास अभी भी भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत न्यायाधिकरणों द्वारा पारित आदेशों को अपास्त करने की शक्तियां हैं, यदि तथ्य के निष्कर्ष गैर-विचारणीय आधार पर निकाले गए हों। प्रासंगिक और भौतिक दस्तावेज़ पर विचार करने से विपरीत निष्कर्ष निकल सकता था। विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि इस मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स में, पार्टियों ने दोनों पक्षों के लिए सुविधा के संतुलन और इस प्रकार उत्पन्न हुई आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए, दिनांक 22.05.2009 के समझौता विलेख के माध्यम से एक समझौता/राजीनामा किया गया। हालाँकि, उक्त समझौते के बावजूद और समान तथ्यों और परिस्थितियों पर, प्रत्यर्थी ने एक वर्ष की अवधि के भीतर एक नया बेदखली मुकदमा ('अनुलग्नक-3' के रूप में चिह्नित) दायर किया। इसलिए, अगला मुकदमा दायर करना दिनांक 22.05.2009 के समझौता विलेख का उल्लंघन है और सरासर न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है। इसलिए, प्रत्यर्थी को राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत अगला मुकदमा दायर करने से रोक दिया गया।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि प्रत्यर्थी अर्थात कुसुम गुप्ता और उसकी बहू अर्थात रेनू गुप्ता की जिरह के दौरान यह पता चला कि प्रत्यर्थी की बहू 2003 से अपने पति और बच्चों के साथ पुणे में रह रही है। इसके अलावा, उनके बच्चे भी पुणे में अपनी शिक्षा प्राप्त कर रहे हैं। इसके अलावा, यह भी कहा गया कि वह शहर में स्थायी रूप से निवास किए बिना, हर कुछ महीनों में जयपुर आती रहती है। इसलिए, जयपुर में ट्यूटोरियल कक्षाएं संचालित करने के लिए बहू द्वारा उक्त परिसर की आवश्यकता से उत्पन्न वास्तविक आवश्यकता का दावा सुदृढ़ नहीं है। उक्त तर्क के समर्थन में, विद्वान अधिवक्ता ने न्यायालय को इस तथ्य से भी अवगत कराया कि समझौता विलेख दिनांक 22.05.2009 के तहत खाली की गई दुकानों में ट्यूटोरियल कक्षाएं शुरू करने के संबंध में प्रत्यर्थी द्वारा कोई साक्ष्य रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया था, ताकि याचिकाकर्ता द्वारा रसायनों के भंडारण के कारण होने वाले पूर्वाग्रह और बाधा का तथ्य स्थापित किया जा सके। विद्वान अधिवक्ता ने **एआईआर 1999 एससी 2507** में प्रकाशित **शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता** मामले में उच्चतम न्यायालय के आदेश पर भी भरोसा किया है और तर्क दिया है कि वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा को व्यावहारिका की दृष्टि से देखना चाहिए। अत्यधिक उदार या अत्यधिक रूढ़िवादी या

पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण से बचना चाहिए। इसलिए, हमें मन की स्थिति के संदर्भ में 'सच्चाई' और 'वास्तविकता' शब्दों को देखना चाहिए। आवश्यकता महज़ इच्छा नहीं है। किसी 'आवश्यकता' द्वारा चिंतन की गई तीव्रता की डिग्री मात्र 'इच्छा' की तुलना में बहुत अधिक है। इसलिए, वाक्यांश 'सच्चाई आवश्यकता' विधायी इरादे का सूचक है कि केवल इच्छा जो सनक का परिणाम है, किराया नियंत्रण कानून द्वारा ध्यान नहीं दिया जाता है। इसलिए, केवल इच्छा प्रभावी नहीं हो सकती है और राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत निर्धारित वास्तविक आवश्यकता के प्रावधानों को आकर्षित नहीं कर सकती है। इस प्रकार, यहां ऊपर दिए गए प्रस्तुतीकरण के प्रकाश में, यह प्रार्थना की गई थी कि यह रिट याचिका दायर की जाए, अनुमति दी जाए और आक्षेपित आदेश दिनांक 12.05.2016 को अपास्त कर दिया जाए और अपास्त किया जाए; जबकि आदेश दिनांक 03.08.2015 को इस हद तक अपास्त कर दिया जाए कि विद्वान न्यायाधिकरण ने प्रत्यर्थी की आवश्यकता को वास्तविक मानने में गलती की है।

5. *इसके विपरीत,* प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत यह रिट याचिका की विचारणीयता के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति उठाई है। इस संबंध में, विद्वान अधिवक्ता ने **शमशाद अहमद और अन्य बनाम तिलक राज बजाज की रिपोर्ट (2008) 9 एससीसी 1** में प्रकाशित मामले में उच्चतम न्यायालय के आदेश पर भरोसा किया है। यह प्रस्तुत किया गया था कि हालांकि अनुच्छेद 226 और 227 के तहत उच्च न्यायालय की शक्तियां उन सभी क्षेत्रों में सभी न्यायालयों और न्यायाधिकरणों पर बहुत व्यापक हैं जिनके संबंध में यह क्षेत्राधिकार प्रयोग करता है। ऐसी शक्तियों का प्रयोग कानून की सीमा के भीतर किया जाना चाहिए। यह शक्ति प्रकृति में पर्यवेक्षी है। उच्च न्यायालय अपील न्यायालय या त्रुटि न्यायालय के रूप में कार्य नहीं करता है। यह उन सबूतों की न तो समीक्षा कर सकता है, न ही उनकी दोबारा सराहना कर सकता है, न ही उन पर फिर से विचार कर सकता है, जिन पर किराया ट्रिब्यूनल और अपीलीय ट्रिब्यूनल जैसे अधीनस्थ न्यायाधिकरणों का निर्धारण आधारित होना चाहिए या तथ्यों या यहां तक कि कानून की त्रुटियों को ठीक करना और उसके स्थान पर अपने स्वयं के निर्णय को प्रतिस्थापित करना हो सकता है। अवर न्यायाधिकरणों को कानून की सीमा के भीतर रखने के लिए उक्त शक्तियों का प्रयोग अत्यंत संयम से और केवल उचित मामलों में किया जाना आवश्यक है। इसलिए, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि विवाद में दुकानों की

वास्तविक आवश्यकता और तथ्य के प्रश्नों को रिकॉर्ड पर रखे गए साक्ष्यों पर विधिवत विचार करने के बाद, विद्वान किराया न्यायाधिकरण के साथ-साथ अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा समवर्ती निष्कर्षों के माध्यम से तय किया गया था। उसमें की गई दलीलों और जिरह के साथ, इसे बनाए रखा जाना चाहिए और इसे भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत रिट याचिका के माध्यम से चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

6. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे यह तर्क दिया कि राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत प्रत्यर्थी द्वारा दायर बेदखली के बाद के मुकदमे में पूर्व न्यायिक रोक को आकर्षित नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में, यह प्रस्तुत किया गया था कि वास्तविक आवश्यकता की कार्रवाई का एक आवर्ती कारण है। इसलिए, यदि भविष्य में कोई बाद की आवश्यकता उत्पन्न होती है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 2(2) को शुरू की गई कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए आकर्षित नहीं किया जा सकता है, विशेष रूप से बाद की कार्रवाई की गारंटी देने वाले तथ्यात्मक मैट्रिक्स में विकास पर विचार करते हुए। इसलिए, पूर्व न्यायिक सिद्धांत द्वारा आगामी कार्यवाही पर रोक लगाने के संबंध में याचिकाकर्ता का तर्क सुदृढ़ नहीं है। उक्त तर्क के समर्थन में, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने **एन.आर. नारायण स्वामी बनाम बी. फ्रांसिस जगन (2001) 6 एससीसी 473** में प्रकाशित में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया। इसलिए, यहां ऊपर दिए गए प्रस्तुतीकरण के प्रकाश में, यह तर्क दिया गया था कि समवर्ती निष्कर्ष तथ्य और कानून, जैसा कि विद्वान न्यायाधिकरणों द्वारा रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री और साक्ष्य पर आधारित हैं। इसलिए, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत वर्तमान रिट याचिका इस न्यायालय के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है।

7. दोनों पक्षों द्वारा दी गई दलीलों को सुना, मामले के रिकॉर्ड को देखा और बार में उद्धृत निर्णयों का अवलोकन किया।

8. इस याचिका के रिकॉर्ड पर गौर करने पर, यह देखा गया है कि दोनों अधिकारियों अर्थात विद्वान किराया न्यायाधिकरण के साथ-साथ विद्वान अपीलीय किराया न्यायाधिकरण ने विवाद में दुकानों की वास्तविक आवश्यकता के लिए तर्कपूर्ण और समवर्ती निष्कर्ष दिए हैं। वर्तमान रिट याचिका के माध्यम से चुनौती आदेश को पारित करने से पहले, दिनांक 22.05.2009 के समझौता विलेख के तथ्यों के साथ-साथ निम्नलिखित सामग्री को ध्यान में रखने के बाद दी गई:

8.1 ट्यूटोरियल कक्षाएं संचालित करने के लिए प्रत्यर्थी की बहू की शैक्षिक योग्यता, जो इस तथ्य से और भी पुष्ट होती है कि उसने पांच पाठ्य पुस्तकें लिखी हैं और उसे जयपुर में शिक्षण का पिछला अनुभव है।

8.2 यह कि समझौता विलेख दिनांक 22.05.2009 के अनुसरण में खाली की गई दो दुकानें बाद में प्रत्यर्थी द्वारा किराए पर नहीं दी गईं और आज भी खाली पड़ी हैं; इस प्रकार, ट्यूटोरियल कक्षाओं के संचालन के लिए परिसर का उपयोग करने के लिए प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता को उजागर करना और प्रदर्शित करना हैं।

8.3 प्रत्यर्थी की बहू ने अपनी जिरह में स्पष्ट रूप से कहा है कि वह अक्सर जयपुर आती-जाती रहती है। इसलिए, वह उक्त दुकानों में ट्यूटोरियल कक्षाएं संचालित करने में बहुत सक्षम और रुचि रखती है।

8.4 खतरनाक रसायनों के भंडारण से उत्पन्न दुर्गंध के कारण, प्रत्यर्थी की बहू ट्यूटोरियल कक्षाएं शुरू नहीं की कर सकीं। इसलिए, अगली बेदखली याचिका दायर करना आवश्यक हो गया है।

9. इस समय, यह भी ध्यान रखना उचित है कि प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने एन.आर. **नारायण स्वामी (सुप्रा.)** में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है। यह कानून की स्थापित स्थिति है कि किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली की कार्यवाही में, वास्तविक आवश्यकता का आधार एक आवर्ती कारण है और इसलिए, मकान मालिक को नई कार्यवाही शुरू करने से नहीं रोका जाता है। इसके अलावा, वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के मुकदमे में, उक्त जमीन की वास्तविकता मुकदमा दायर करने की तारीख की आवश्यकता के आधार पर निर्धारित की जानी है। इसके अलावा, भले ही वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली का मुकदमा दायर किया गया हो और खारिज कर दिया गया हो, यह नहीं माना जा सकता है कि एक बार मकान मालिक के विरूद्ध आवश्यकता का प्रश्न तय हो जाने के बाद, उसे भविष्य में कभी भी वास्तविक आवश्यकता नहीं होगी। इसलिए, विशेष रूप से इस तथ्य पर विचार करते हुए कि तत्काल मामले में, रिकॉर्ड पर उपलब्ध प्रासंगिक तथ्यों और सबूतों पर विचार करने के बाद उचित आदेश पारित करने के बाद, विद्वान न्यायाधिकरण प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता के अनुरूप समवर्ती निष्कर्षों पर पहुंचे हैं, यह न्यायालय दिनांक 12.05.2016 और 03.08.2015 के आक्षेपित आदेश(आदेशों) में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझता है।

10. यह सामान्य बात है कि वास्तविक आवश्यकता के प्रश्न पर निष्कर्ष मूलतः तथ्य की खोज है। किराया न्यायाधिकरण द्वारा दर्ज किए गए और अपीलीय किराया न्यायाधिकरण द्वारा पुष्टि किए गए निष्कर्ष ऐसे नहीं हैं, जिन तक सामग्री के आधार पर कोई भी उचित व्यक्ति नहीं पहुंच सकता है। कानून अच्छी तरह से स्थापित है कि यदि नीचे की न्यायालयों या अधीनस्थ न्यायाधिकरण ने इस तरह के निष्कर्ष को दर्ज करते समय, प्रासंगिक साक्ष्य पर विचार किया है और अप्रासंगिक साक्ष्य को विचार से हटा दिया है और यदि रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्य पर, ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचना संभव है, तो यह न्यायालय भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इसके अधिकार क्षेत्र में, केवल इसलिए उस निष्कर्ष को पलटना उचित नहीं होगा क्योंकि एक और दृष्टिकोण संभव है। संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इस न्यायालय की पर्यवेक्षी शक्ति को अपीलीय शक्तियों के साथ भ्रमित या गलत नहीं किया जा सकता है। ऐसी शक्ति का प्रयोग संयमित ढंग से किया जाना चाहिए, केवल तभी जब अवर न्यायालय या न्यायाधिकरण ने कानून या तथ्य के प्रश्न पर खुद को गलत दिशा में निर्देशित किया हो, न कि किसी या हर गलती को सुधारने के लिए। यह और भी आवश्यक है क्योंकि इस न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार के तहत इसमें हस्तक्षेप की बहुत सीमित गुंजाइश है क्योंकि विधायिका ने राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 में किराया न्यायाधिकरण के निर्णय के विरूद्ध अपीलीय किराया न्यायाधिकरण के समक्ष केवल एक अपील का उपाय प्रदान किया है और अपीलीय किराया न्यायाधिकरण के निर्णय के विरूद्ध कोई और अपील प्रदान नहीं की गई है। इस प्रकार विधायिका ने अपीलीय किराया न्यायाधिकरण के निर्णय को अंतिम रूप देने का इरादा किया है। इसलिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत रिट न्यायालय तथ्यों की खोज की यथार्तता पर प्रश्न नहीं उठा सकती है, विशेष रूप से उचित और वास्तविक आवश्यकता के तथ्यात्मक पहलुओं के बारे में, जो कि किराया न्यायाधिकरण और अपीलीय किराया न्यायाधिकरण दोनों द्वारा समवर्ती रूप से दर्ज किए गए हैं, जो प्रत्यर्थी के लिए ऐसी आवश्यकता साबित करते हैं।

11. इसलिए, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि विद्वान न्यायाधिकरण ने रिकॉर्ड पर उपलब्ध सभी आवश्यक सामग्रियों और साक्ष्यों पर विधिवत विचार करने के बाद, प्रत्यर्थी की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में अपने निष्कर्षों के लिए उचित, स्पष्ट और उचित आदेश पारित किए हैं। याचिकाकर्ता द्वारा उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों और

परिस्थितियों पर लागू नहीं होते हैं।

12. तदनुसार, **एन.आर. नारायण स्वामी (सुप्रा.) और शमशाद अहमद (सुप्रा.)** में उच्चतम न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा करते हुए और उपरोक्त चर्चा और टिप्पणियों के मद्देनजर, इस न्यायालय को इस रिट याचिका में कोई गुणागुण नहीं मिला है।

13. हालाँकि, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि याचिकाकर्ता काफी समय से संबंधित दुकानों में किरायेदार रहा है और आज की तारीख में, वहाँ वाणिज्यिक संचालन चल रहा है, यह न्यायालय याचिकाकर्ता को दुकान खाली करने के लिए उचित समय देना उचित समझता है। 31.03.2024 तक किराए की दुकान, बशर्ते कि वे आज से 15 दिनों के भीतर, उसकी अग्रिम प्रति के साथ, विपक्षी पक्ष (प्रत्यर्थी) को, किराए की पूरी बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान या जमा करने के लिए नीचे की न्यायालय में एक वचन-पत्र प्रस्तुत करें। आज से एक महीने की अवधि और इसके अलावा, संबंधित दुकानों के कब्जे की वास्तविक डिलीवरी की तारीख तक, अगले महीने के 10वें दिन या उससे पहले तक, हर साल 10% वृद्धि की दर से मासिक किराये का भुगतान करना जारी रहेगा। प्रत्यर्थी-मकान मालकिन ने अपने बैंक खाते में जमा कर दिया है और याचिकाकर्ता किराए की दुकान या उसके किसी भी हिस्से को किसी अन्य के पक्ष में उप-किराए पर नहीं देगा, आवंटित नहीं करेगा या कब्जा नहीं देगा और उपरोक्त अवधि के दौरान उसमें कोई तीसरे पक्ष का हित नहीं बनाएगा। हालाँकि, यदि किरायेदार उपरोक्त आशय का वचन देने में विफल रहता है, तो प्रत्यर्थी-मकान मालकिन कानून के अनुसार बेदखली के निर्णय/डिक्री को तुरंत निष्पादित कराने की पात्र होगी।

14. उपरोक्त के आलोक में, वर्तमान रिट याचिका का निपटारा किया जाता है। लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का भी निपटारा कर दिया जाता है।

(समीर जैन), न्यायमूर्ति

JKP/46

टिप्पणी: इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म **राजभाषा सेवा संस्थान** द्वारा किया गया है, जिसे फर्म के निदेशक डॉ. वी. के. अग्रवाल**,** द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।
अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए,

निर्णय का मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।