शिव सरूप गुप्ता

बनाम

डॉ. महेश चंद गुप्ता

अगस्त 30,1999

[वी. एन. खरे और आर. सी. लाहोटी, जे. जे.]

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958- धारा 14 (1) (ई)- सद्भाविक आवश्यकता- मकान मालिक को अपने बेटे और खुद की पेशेवर जरूरतों के लिए परिसर की आवश्यकता होती है, जो डॉक्टर हैं और उनका परिवार बढ़ रहा है - किराया नियंत्रक ने आवेदन को खारिज कर दिया क्योंकि मकान मालिक की पत्नी और सास की मृत्यु हो गई और मकान मालिक की मृत पत्नी के पास उसी शहर में एक और घर था- उच्च न्यायालय ने कहा, मृत पत्नी के स्वामित्व वाला घर पहले से ही उसकी वसीयत के अनुसार चार बेटों के पक्ष में नामांतरित हो चुका है, इसलिए वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है। मकान मालिक- अपील किए जाने पर, उच्च न्यायालय ने बेदखली के दावे को पेश्ट रखने में क्षेत्राधिकार की त्रुटि नहीं की- मकान मालिक की सद्भाविक आवश्यकता की पेश्टि- उच्च न्यायालय वसीयत और अन्य दस्तावेजों की सामग्री पर विचार करने में उन्हें औपचारिक रूप से साक्ष्य में

स्वीकार किए बिना और पक्षों को उन्हें साबित करने और गलत साबित करने का अवसर दिए बिना उचित नहीं है।

धारा 25- बी (8)- दायरा- उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण अधिकारिता- धारा 115 सी. पी. सी. के तहत सीमित नहीं है और न ही अपील के रूप में व्यापक है। न्यायालय उच्च न्यायालय केवल इसलिए साक्ष्य की सराहना या पुनर्मूल्यांकन नहीं कर सकता क्योंकि वह तथ्यों के बारे में एक अलग दृष्टिकोण रखता है- उच्च न्यायालय "क्या यह कानून के अनुसार है" के पारस पत्थर पर आदेश का परीक्षण करेगा- इस सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य की पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है।

सद्भाविक आवश्यकता- वैकल्पिक आवास उपलब्ध है मकान मालिक- उपलब्ध आवास का विकल्प- न्यायालय वस्तुनिष्ठ मानकों को लागू करेगा क्योंकि- परिसर या अतिरिक्त परिसर की कुछ आवश्यकता के लिए न्यायालय इस तरह के विकल्प के संबंध में अपने विवेक को लागू नहीं करेगा।

शब्द और वाक्यांश- "वास्तविक या वा सद्भाविक आवश्यकता", "वास्तव में आवश्यक", "इसका अर्थ है दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1953 की धारा 14 (1) (ई) के संदर्भ में। "

अपीलार्थी पहली मंजिल पर रहने वाला किरायेदार है और सूट परिसर में बरसाती है। प्रत्यर्थी मकान मालिक पेशे से एक डॉक्टर है जो भूतल पर

है। अपने परिवार के साथ। प्रत्यर्थी मकान मालिक ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया। सूट में दावा किया गया था कि भूतल पर आवास उनके परिवार की जरूरतों को पूरा करने के लिए अपर्याप्त था और उनका बेटा, जो उनके साथ रह रहा था, भी एक डॉक्टर था और मरीज अक्सर क्लिनिक बंद होने पर उनके आवास पर जाते थे। किराया नियंत्रक ने आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि प्रतिवादी की पत्नी और सास की मृत्यु हो गई थी और इसलिए उसकी आवश्यकता अधिक नहीं थी और यह भी कि उसकी मृत पत्नी के पास एक ही शहर दूसरे घर का स्वामित्व था।

प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण को प्राथमिकता दी कि उनकी मृत पत्नी के स्वामित्व वाले घर को उनकी इच्छा के अनुसार उनके चार बेटों के पक्ष में पहले ही परिवर्तित कर दिया गया था और इसलिए, उक्त स्थानापन्न- देश उत्तरदाता के लिए आवास उपलब्ध नहीं था। उच्च न्यायालय ने कुछ प्रासंगिक दस्तावेजों और वसीयत (जिन्हें अतिरिक्त साक्ष्य स्वीकार करने के लिए एक आवेदन के साथ उच्च न्यायालय के समक्ष रखा गया था) पर विचार किया और अपीलार्थी को बेदखल करने का आदेश दिया।

पीड़ित अपीलार्थी ने इस न्यायालय में यह तर्क देते हुए अपील की कि पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय ने किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के निष्कर्ष को उलटने में एक अधिकारिता संबंधी त्रुटि की है और यह कि उच्च न्यायालय द्वारा पहली बार मकान मालिक द्वारा दायर दस्तावेज को औपचारिक रूप से साक्ष्य में स्वीकार किए बिना और किरायेदार को उनका खंडन करने का अवसर दिए बिना ध्यान में रखते हुए एक गंभीर अधिकारिता संबंधी अनियमितता की गई थी।

प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय के समक्ष रखे गए दस्तावेज न्यायालय का उद्देश्य केवल एक बाद की घटना को ध्यान में लाना था और वे निस्संदेह सच्चाई के थे; कि उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए अंतिम निष्कर्ष को हटा नहीं दिया जाएगा, भले ही उक्त दस्तावेजों पर विचार नहीं किया गया हो; और यह कि आया निष्कर्ष एकमात्र ऐसा निष्कर्ष था जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री से यथोचित रूप से प्राप्त किया जा सकता था।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने अभिनिर्धारित किया।

1.1. उच्च न्यायालय को विचार में लेना उचित नहीं था वसीयत की सामग्री को औपचारिक रूप से सबूत में स्वीकार किए बिना और पक्षकारों को सबूत में सबूत पेश करने का अवसर प्रदान किए बिना।

1.2. उच्च न्यायालय ने (1999) 3 एस. सी. आर. में कोई अधिकारिता संबंधी त्रुटि नहीं की। किराया नियंत्रक के आदेश को उलटना और प्रत्यर्थी के आदेश को कायम रखना बेदखली का दावा। किराया नियंत्रक का आदेश कानून के अनुसार नहीं था और इसलिए, उचित रूप से अलग कर दिया गया था।

2.1. धारा 115 सी. पी. सी. के तहत पुनरीक्षण संबंधी अधिकारिता का प्रयोग इसमें कानून द्वारा इस प्रकार निहित अधिकारिता का प्रयोग करने में विफल रहा है अवैधता या भौतिक अनियमितता के साथ अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया- के तहत धारा 25- बी के लिए परंतुक, संशोधन के अभ्यास को नियंत्रित करने वाली अभिव्यक्ति उच्च न्यायालय द्वारा अधिकारिता संतुष्ट करने के उद्देश्य से है यदि कोई आदेश नियंत्रक द्वारा बनाया गया कानून के अनुसार है। पुनरीक्षण संबंधी अधिकारिता धारा 25- बी (8) के तहत उच्च न्यायालय द्वारा प्रयोग करने योग्य इतना सीमित नहीं है कि सी. पी. सी. की धारा 115 के अधीन और न ही किसी अपीलीय न्यायालय के रूप में व्यापक।

2.2. उच्च न्यायालय प्रशंसा या पुनः प्रशंसा में प्रवेश नहीं कर सकता है साक्ष्य केवल इसलिए है क्योंकि यह तथ्यों के बारे में एक अलग दृष्टिकोण लेने के लिए इच्छुक है जैसे कि यह तथ्यों का न्यायालय हो। तथापि, यह किराया नियंत्रक के आदेश का परीक्षण करने के लिए बाध्य है

कि “क्या यह कानून के अनुसार है" और उस उद्देश्य के लिए वह धारा 25-बी के प्रावधान के तहत हस्तक्षेप का आह्वान करते हुए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन कर सकता है।

सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड, (1998) 8 एससीसी 119 और राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी और अन्य, (1999) 1 एस. सी. सी. 141, पर भरोसा किया।

3.1. अधिनियम में सद्भाविक आवश्यकता को परिभाषित नहीं किया गया है। “आवश्यकता" शब्द और “आवश्यकता" दोनों मांग की पूर्ति के भीतर एक जोर के साथ एक निश्चित स्तर की कमी को दर्शाते हैं। “आवश्यकता" या “आवश्यकता" शब्द द्वारा योग्य “वास्तविक" या “वास्तविक" एक विशेषण के रूप में पूर्ववर्ती- एक अभिव्यक्ति है जिसका उपयोग अक्सर किराया नियंत्रण कानूनों में किया जाता है। मकान मालिक की वास्तविक या वास्तविक आवश्यकता या मकान मालिक के लिए आवास की “वास्तव में आवश्यकता है" या “वास्तविक आवश्यकता है" कब्जा या अपने लिए उपयोग बेदखली के लिए एक स्वीकृत आधार है और इस तरह की अभिव्यक्ति का उपयोग अक्सर किराया नियंत्रण कानून ड्राफ्ट्स मैन द्वारा किया जाता है। दोनों अभिव्यक्तियाँ व्यवहार में विनिमय हैं और एक ही अर्थ रखती हैं। सद्भाविक या वास्तव में शब्द मन की स्थिति को संदर्भित करता है। आवश्यकता केवल एक इच्छा नहीं है। आवश्यकता

द्वारा विचार की गई तीव्रता की मात्रा केवल इच्छा की तुलना में बहुत अधिक है। वाक्यांश “आवश्यक सद्भाविक" विधायी इरादे का संकेत है कि केवल एक इच्छा जो सनक का परिणाम है। या किराया नियंत्रण कानून द्वारा कल्पना पर ध्यान नहीं दिया जाता है। महसूस की गई आवश्यकता के अर्थ में एक आवश्यकता में एक ईमानदार इच्छा का परिणाम है। एक किरायेदार को बेदखल करने के लिए केवल दिखावा या बहाने के साथ विरोधाभास।

3.2. एक बार जब अदालत आवश्यकता की वास्तविकता से संतुष्ट हो जाती है वस्तुनिष्ठ मानकों को लागू करके परिसर या अतिरिक्त परिसर मकान मालिक के लिए उपलब्ध एक से अधिक आवासों में से चुनने का मामला उसकी व्यक्तिपरक पसंद का अदालत द्वारा सम्मान किया जाएगा और उसका अपना विवेक मकान मालिक की पसंद पर नहीं लगाया जाएगा। वास्तविक आवश्यकता या वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा के लिए जीवन की वास्तविकताओं द्वारा निर्देशित एक व्यावहारिक दृष्टिकोण की आवश्यकता होती है और एक दृष्टिकोण या तो बहुत उदार या बहुत रूढ़िवादी या पांडित्य से बचा जाना चाहिए।

मोतीलाल बनाम बदरिलाल, आई. एल. आर. 1954 एम. बी. 1, ने दामोदर शर्मा बनाम का उल्लेख किया।

नंदराम देवीराम, ए. आई.आर. (1960) एस. सी. सी. 345, अनुमोदित

सर्वते टी. बी. वी. नामी चंद, (1965) जे. एल. जे. 973 (एससी); एम. एम. कासिम बनाम मनोहर लाल शर्मा, ए. आई.आर. (1981) एससी 1113; राम दास बनाम ईश्वर चंदर और अन्य, ए. आई.आर. (1988) एससी 1422; सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड, (1998) 8 एस. सी. सी. 119 और प्रतिभा देवी (श्रीमती) बनाम टी. वी. कृष्णन, (1996) 5 एस. सी. सी. 353, पर निर्भर थे।

4.1. दो अभ्यास करने वाले परिवार में कुछ भी अनुचित नहीं है। डॉक्टर, एक बहू और दो पोते- पोतियां जो धीरे- धीरे उम्र में बढ़ रहे हैं, उनके सदस्यों के रूप में एक कमरे या दो या एक कमरे के साथ एक वरंडा की आवश्यकता होती है जिसे आवासीय- चिकित्सालय के रूप में उपयोग किया जा सके। एक आरामदायक जीवन के लिए एक बैठक कक्ष, एक रसोईघर, एक बैठक कक्ष और एक गैरेज नंगे आवश्यकताएं हैं। प्रत्यर्थी 35 से अधिक वर्षों से वाद परिसर में रह रहा है और किरायेदार परिसर को उसके पास आवास अधिशेष के रूप में किराए पर दिया गया था, लेकिन समय बीतने के साथ यह उसके और उसके परिवार के सदस्यों द्वारा व्यवसाय के लिए एक आवश्यकता बन गई है।

4.2. प्रत्यर्थी की पत्नी और सास की मृत्यु, ऐसी घटनाएँ जिनका मकान मालिक की महसूस की गई आवश्यकता के मामले से शायद ही कोई संबंध हो, जिसे जैसा कि अनुरोध किया गया और साबित किया गया, निस्संदेह स्वाभाविक, ईमानदार और इसलिए एक वास्तविक आवश्यकता है।

4.3. यह सुझाव देना सबसे अधिक अनुचित होगा कि प्रतिवादी कर सकता है सूट परिसर के भूतल पर रहना जारी रखें और कुछ सदस्य परिवार के लोग उक्त वैकल्पिक आवास में जा सकते हैं जो कि स्थित है। किसी दूसरे इलाके में किसी दूर के स्थान पर या पूरे परिवार को वहाँ स्थानांतरित होना चाहिए।

5. कार्यवाहियों की शुरुआत की तारीख को उक्त वैकल्पिक प्रभाव और तब भी माना जाता है कि उक्त संपत्ति का संबंध नहीं है प्रत्यर्थी और अपने व्यवसाय के लिए उपलब्ध नहीं है।

प्रतिभा देवी (श्रीमती) बनाम टी. वी. कृष्णन, (1996) 5 एस. सी. सी. 353, पर भरोसा किया।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 4166/1999।

दिल्ली उच्च न्यायालय के व्यथित सीआरएन नम्बर 898/1995 में दिनांकित 9.10.98 निर्णय और आदेश से।

सुश्री श्यामला पप्पु, आर. कृष्णमूर्ति, अजय अग्रवाल और धरम बीर अपीलार्थी के लिए वोहरा।

अरुण जेटली, अमीर सिंह पासरिच, महेश प्रसाद और सुश्री नंदिनी गोरे उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय जस्टिस आर.सी लाहोटी द्वारा दिया गया है।

अपीलांट 01 आवासीय आवास में किरायेदार है, जिसके द्वारा दिल्ली हाईकोर्ट के आदेश से व्यथीत होकर इस न्यायालय से विषेष अनुमति मांगी गई है। जहां पर दिल्ली हाईकोर्ट द्वारा धारा 25- बी (8) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिकरण, 1958 में पदत्त अधिकारिता की शक्तियों का प्रयोग करते हुये एक सिविल निगरानी स्वीकार की व अपीलार्थी को सूट आवास से निष्काषित होने के निदेष दिये। यह निर्देष अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा मकान मालिक द्वारा प्रेषित प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 (1) परन्तुक ई दिल्ली नियंत्रक अधिनियम, 1958 (इसके बाद अधिनियम संक्षेप्त में।) जो कि कब्जा प्राप्त करने के लिये किया गया था में दिया गया है।

अनुमति प्रदान की गई।

सूट परिसर डी- 219, डिफेंस कॉलोनी, नई दिल्ली में स्थित है जो कि एक दो मंजिल बिल्डिंग हैं जिसमें एक बरसाती है। परिसर की हर मंजिल पर दो बाथरूम, दो शयन कक्ष, एक अध्ययन कक्ष, एक चमकीला

बरामदा, एक सह भोजन व ड्राईविंग कक्ष और एक रसोई घर है। बिल्डिंग के भूतल पर एक गैराज व बरसाती तल पर एक नौकरों का कमरा है। भू-तल मकान मालिक के कब्जे में है। जुलाई 1978 में प्रथम मंजिल व बरसाती मकान मालिक द्वारा अपीलार्थी किरायेदार को आवासीय प्रयोजनार्थ दिया गया था। वहां यह विवाद उत्पन्न हुआ कि सूट परिसर का एक कमरा किरायेदारी के हिस्से में है या किरायेदार द्वारा अवैध रूप से अतिक्रमण किया गया था। हालांकि यह विवाद समाप्त हो गया और हमारे सामने पक्षकार इस धारणा पर आगे बढ़े कि किरायेदार के कब्जे में सभी परिसर किरायेदारी में शामिल है।

मकान मालिक प्रतिवादी वर्तमान में लगभग 78 वर्ष का एक चिकित्सक है। जनवरी, 1988 में जब निष्कासन की प्रक्रिया प्रारम्भ हुई तब मकान मालिक के परिवार में वह खुद, उसकी पत्नी, एक बेटा मुनीष जो कि एक डॉक्टर है, बहू और एक पोता थे। मकान मालिक के तीन अन्य लड़के हैं जो कि डॉक्टर सुनील गुप्ता, डॉक्टर अनील गुप्ता व श्री दीपक गुप्ता है। डॉक्टर अनील गुप्ता व एक ओर, मकान मालिक के दो लड़के हिन्दुस्तान में न रहकर बाहर विदेष में रहते हैं। तीसरे का अपना व्यवसाय है व वह अपने पिता से अलग रह रहा है। बेदखली के आवेदन में अनुरोध किया गया था कि भू- तल पर मकान मालिक के कब्जे में जो आवास है वह उसकी और उसके परिवार की आवासीय आवश्यकता को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं था। मकान मालिक की एक सास थी जो

विभिन्न बीमारियों से पीड़ित थी और व्यावहारिक रूप से दामद पर निर्भर थी जो पेशे से एक डॉक्टर था। परिवार के दो डॉक्टरों को अपने आवासीय ईकाई के हिस्से के रूप में कुछ आवास की आवश्यकता थी, जिससे कि उनके जो मरीज आपातकालीन स्थिति में उनके पास आते हैं वे उनको देख सके व कुछ मरीज जो पूर्व निर्धारित क्लिनिक के समय के अलावा आते हैं उन्हें भी देख सके। यह बताया गया कि क्लिनिक 2544, शहीद अहमद रोड़, दरियागंज नई दिल्ली में मकान मालिक के संयुक्त हिन्दू परिवार से संबंधित है, जहां पर मकान मालिक के परिवार के और भी सदस्य है। निर्विवादित रूप से संयुक्त परिवार का एक वाणिज्यिक सम्पत्ति है और क्लिनिक के लिए मकान मालिक द्वारा कब्जा किये गये हिस्से के अलावा अन्य हिस्से किरायेदारों के कब्जे में है।

सर्वसहमति से सी- 216, सर्वोदय एन्कलेव, न्यू दिल्ली में एक घर की सम्पत्ति है। वह घर मकान मालिक की पत्नी के नाम है जिस पर मकान तकरीबन 1986 में बनाया गया। निर्माण की तारीख से व इस प्रक्रिया के प्रारम्भ होने के समय वह किरायेदार के कब्जे में था इसलिए मकान मालिक या उसकी पत्नी के निवास के लिए उपलब्ध नहीं था। किराया नियंत्रण के समक्ष मकान मालिक के द्वारा यह दलील रखी गई व सारभूत साक्ष्य प्रस्तुत की गई कि मकान मालिक की पत्नी के द्वारा वसीयत का निष्पादन किया गया है, जिसमें सर्वोदय एन्कलेव की सम्पत्ति में डॉक्टर अनील गुप्ता जो कि एक गैर भारतीय नागरिक है को दी गई है

क्योंकि वह सम्पत्ति उनके द्वारा अर्जीत किये हुए धन से ही निर्माणित की गई थी।

किराया नियंत्रक के समक्ष लंबित कार्यवाही के दौरान मकान मालिक की सास की मृत्यु हो गई व मकान मालिक की पत्नी की भी मृत्यु हो गई। जहां तक मकान मालिक की सास व पत्नी की आवश्यकता के संबंध में मकान मालिक की आवश्यकता है उसका अंत हो गया।

विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने यह माना कि मकान मालिक सूट परिसर का स्वामी है व उसने अपना परिसर आवासीय प्रयोजनाथ किराये पर दिया है। हालांकि बाहर निकालने के एकमात्र आधार पर उन्होंने कथित किया कि मकान मालिक की यह आवश्यकता प्रमाणित नहीं है। उन्होंने आगे कहा कि सास व पत्नी की मृत्यु के प्रमाण स्वरूप जो परिसर मकान मालिक के कब्जे में है वह उसकी जरूरतों के लिए पर्याप्त है वह यह नहीं कहा जा सकता कि मकान मालिक को अतिरिक्त परिसर की सही में जरूरत है। विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने यह भी माना कि सर्वोदय एन्कलेव वाली सम्पत्ति अगर मकान मालिक के पास हो तो वो उसकी जरूरतों के लिए पर्याप्त है, जो कि मकान मालिक प्रत्यर्थी द्वारा अपने बयानों में की गई स्वीकारोक्ति से प्रभावित होकर माना गया था। मकान मालिक की मृत्यु के उपरान्त जिसके नाम पर सम्पत्ति थी, एक बाद की घटना थी जिसका प्रभाव मकान मालिक को उसकी कथित

आवश्यकता को पूरा करने के लिए उक्त आवास की उपलब्धता पर पड़ा। इन निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुये अतिरिक्त किराया नियंत्रण ने अपने आदेश दिनांक 24.08.1995 के द्वारा बेदखली के लिये दिये गये आवेदन को खारिज कर दिया।

मकान मालिक द्वारा एक निगरानी याचिका उच्च न्यायालय में प्रस्तुत की गई। मकान मालिक द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41, नियम 24 सहपठित धारा 151 सीआरपीसी भी उच्च न्यायालय का ध्यान केन्द्रित करते हुये कि उसकी पत्नी की मृत्यु 13 जनवरी, 1995 में हुई थी प्रस्तुत की गई उसके साथ ही उसने अपने प्रार्थना पत्र के साथ अपनी पत्नी स्व. श्रीमती सुषीला देवी द्वारा निष्पादित पंजीकृत वसीयत दिनांकित 13 जून, 1994 भी संलग्न की। उक्त बिल के द्वारा श्रीमती सुषीला देवी ने अपनी सम्पत्ति सी- 217, सर्वोदय एन्कलेव अपने चार बेटों के पक्ष में इस शर्त के साथ की कि डॉक्टर अनील गुप्ता द्वारा जो 2,00,000/- रूपये सम्पत्ति के निर्माण में खर्च किये गये है। उसके बेटे उसकी प्रतिपूर्ति करेंगे। प्रार्थना पत्र में आगे यह लिखा गया कि उनके पास सारभूत साक्ष्य पक्षकारों के बीच यह विवाद तय करने के लिए है और इसके साथ ही इस साक्ष्य को रिकार्ड पर लिया जावे व याचिका को इस साक्ष्य को मद्देनजर रखते हुये ही तय किया जावे। पंजीकृत वसीयत के अलावा दो प्रतिलिपि मृतका के पक्ष की लीज डीड दिनांकित 12.07.1978 उक्त प्लॉट की व उसके साथ पत्र सह आदेश डीडीए दिनांकित 29.08.1996 जिसमें उक्त

प्लॉट नम्बर सी- 217, सर्वोदय एन्केलव का नामांकन श्रीमती सुषीला देवी के स्थान पर उसके चारों लड़कों के नाम किया गया भी प्रस्तुत की गई। प्रार्थना पत्र का किरायेदार द्वारा विरोध किया गया। ऐसा प्रतीत हुआ कि माननीय न्यायालय ने अंतिम दलीले सुनी। विवादित आदेश द्वारा, मकान मालिक द्वारा दायर निगरानी मान ली गई व किरायेदार को बेदखल करने के आदेश यह कहते हुये पारित किये गये कि जो परिसर किरायेदार के कब्जे में है वह मकान मालिक को उसके व उसके परिवार के लिये सद्भाविक रूप से आवासीय जरूरतों के लिये आवश्यक है। वसीयत दिनांकित 30 जून, 1984 जो कि सुषीला देवी द्वारा निष्पादित की गई थी, जो कि मकान मालिक द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ अतिरिक्त साक्ष्य को रिकार्ड पर लाने के लिए प्रस्तुत की गई थी। वह वसीयत हाईकोर्ट द्वारा ध्यान में रखी गई हालांकि हाईकोर्ट द्वारा उस प्रार्थना पत्र को औपचारिक रूप से नहीं माना गया न कि उसके साथ संलग्न दस्तावेजों को औपचारिक रूप से रिकार्ड पर लिया गया। बस उन्हें मानकर साक्ष्य में ग्राह्य किया गया। अतिरिक्त साक्ष्य के रूप में हाईकोर्ट द्वारा में मकान मालिक द्वारा प्र्रस्तुत की गई व उस वसीयत को ध्यान में रखते हुये।

इस न्यायालय के समक्ष सुश्री श्यामला पप्पु विद्वान वरिष्ठ वकील किरायेदार की और से प्रस्तुत हुई वह यह दलील रखी गई कि उच्च न्यायालय द्वारा अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किये गये तथ्यों के निष्कर्षों को उलटने में अधिकार क्षेत्र की त्रुटि की गई है।

उच्च न्यायालय द्वारा इस प्रकार प्रयोग की जाने वाली अधिकारिता अधिनियम की धारा 25- बी उपधारा 8 द्वारा निहित नहीं है। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा किये गये अधिनियम के निष्कर्ष साक्ष्य पर आधारित थे और यथोचित रूप से किये गये थे। इनमें हस्तक्षेप करना व उलटने का कोई अवसर नहीं था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने यह भी प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने दायर दस्तावेजों को ध्यान में रखते हुये एक गंभीर अधिकार से संबंधित अनियमितता की है, क्योंकि उक्त दस्तावेज जो मकान मालिक द्वारा प्रथम बार हाईकोर्ट में प्रस्तुत किये गये थे वे दस्तावेज कभी भी साक्ष्य में औपचारिक रूप से प्रस्तुत नहीं किये गये व किरायेदार अपीलार्थी को इस अतिरिक्त साक्ष्य का खण्डन करने का अवसर भी नहीं दिया गया।

श्री अरूण जेटली विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता मकान मालिक प्रतिवादी द्वारा उच्च न्यायालय के आदेश का समर्थन किया गया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि मकान मालिक द्वारा अपने आवेदन के साथ उच्च न्यायालय के समक्ष रखे गये दस्तावेजों का उद्देश्य केवल बाद की घटना को उच्च न्यायालय के संज्ञान में लाना था। दस्तावेज निःसंदेह सच्चाई के थे। उन्होने आगे कहा कि उच्च न्यायालय द्वारा कहे गये अन्तिम निष्कर्ष को खारिज नहीं किया जाये। भले ही आवेदन के साथ दस्तावेजों को विचार के साथ बाहर रखा गया हो। अंत में श्री जेटली ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय के द्वारा प्राप्त निष्कर्ष ही एक मात्र ऐसा निष्कर्ष था जो

अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री से यथोचित रूप से प्राप्त किया जा सकता था और इसलिए अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा लिया गया निष्कर्ष धारा 25- बी (8) के अनुसार कानून नहीं था, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से दरकिनार कर दिया गया था। किसी भी हालत में वर्तमान प्रकरण एक उपर्युक्त प्रकरण नहीं है जो संविधान के अनुच्छेद 136 में सुना जा सके।

दिल्ली किराया अधिनियम, 1958 की धारा 25- बी जो कि अधिनियम के अध्याय में शामिल की गई थी, जो कि मुख्य अधिनियम, संख्या 18/1976 प्रभावी 01.12.1975 का भाग है। यह धारा बेदखली की याचिकाओं के निस्तारण जो कि प्रमाणिता के आधार पर दायर की गई है के लिये एक विषेष प्रक्रिया का प्रावधान करती है। जाहिर है किराये की बेदखली का यह आधार बेदखली के अन्य आधारों से अलग है। धारा 25- बी इस अर्थ में एक स्व- निहित प्रावधान है कि किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के खिलाफ उपाय भी है। उपधारा 8 यह कहता है कि कोई अपील व द्वितीय अपील नियंत्रक के आदेश के विरूद्ध परिसर के कब्जे की रिकवरी के खिलाफ धारा 25- बी के प्रावधानों के तहत नहीं दायर की जा सकेगी, परन्तु यदि उच्च न्यायालय इस बात से संतुष्ट होता है जो कि नियंत्रक द्वारा पारित किया गया है वह उक्त धारा के प्रावधानों के अन्तर्गत नहीं किया गया है तो उच्च न्यायालय पत्रावली का रिकार्ड अपने पास बुलाकर ऐसा कोई आदेश पारित कर सकता है जो उसे उचित प्रतीत

होता है। प्रावधानों की शब्दावली जो नीचे दी गई है वह एक दिलचस्प पठन विधानमण्डल द्वारा काम में ली गई धारा 115 सिविल प्रक्रिया संहिता बाद के प्रावधानों के तहत पुनरीक्षा का उपयोग उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र अधिनस्थ न्यायालय द्वारा की गई तीन त्रुटि पर आधारित है अर्थात; ऐसे अधीनस्थ न्यायालय ने ऐसी अधिकारिता का प्रयोग किया है जो उसमें विधि द्वारा निहित नहीं है अथवा, ऐसे अधीनस्थ न्यायालय ऐसी अधिकारिता का प्रयोग करने में असफल रहा है जो इस प्रकार निहित नहीं है, अथवा ऐसे न्यायालय में अपनी अधिकारिता का प्रयोग करनें में अवैध रूप से या तात्विक अनियमिता से कार्य किया है। धारा 25- बी की उपधारा 8 के प्रावधानों के तहत उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के प्रयोग को नियंत्रण करने वाली अभिव्यक्ति के लिये हैं यदि नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश कानून के अनुसार है। धारा 25- बी (8) के तहत न्यायालय द्वारा प्रयोग की जाने वाली पुनरीक्षण अधिकारिता उतनी सीमित नहीं है जितनी कि धारा 115 सीपीसी के तहत है और ना ही उतनी व्यापक है, जितनी की किसी अपील न्यायालय की है। उच्च न्यायालय साक्ष्य की प्रशंसा सिर्फ इसलिए नहीं कर सकता क्योंकि वह एक अलग दृष्टिकोण से तथ्यों को देखने में इच्छुक है जैसे कि वह एक तथ्यों का न्यायालय हो। हालांकि उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश का परीक्षण करने के लिए बाध्य है कि क्या वह एक कानूनी आदेश है कि नहीं इस समिति उद्देश्य के लिए वह साक्ष्य का पुर्नमूल्यांकन कर सकता है

अर्थात यह पता लगाने के उद्देश्य से क्या किराया नियत्रंक द्वारा दिया गया निर्णय पूरी तरह से अनुचित है या ऐसा है कि निष्पक्षता के साथ काम करने वाला कोई भी उचित व्यक्ति उपलब्ध सामग्री पर उक्त निष्कर्ष पर पहुंच सकता था। साक्ष्य के भार को नजरअंदाज करना, कानून के गलत आधारों पर आगे बढ़ाना या स्थापित तथ्यों से ऐसा निष्कर्ष निकालना जो कि वस्तुनिष्ठता के विश्वासघात का है तो नियंत्रक द्वारा दिया गया निर्णय कानून के अनुसार नहीं माना जायेगा व अधिनियम की धारा 25-बी की उपधारा 8 के तहत हस्तक्षेप का आह्वान करेगा। न्याय की विफलता का कारण बनने वाला निर्णय कानून के अनुसार निर्णय नहीं है। (देखे सरला आहुजा बनाम यूनाईटेड इंनष्योरेंस इण्डिया लिमिटेड 1998 8 एस.सी.सी. 119 और राम नारायण अरोड़ा बनाम आषा रानी व अन्य 1999 प् एस.सी.सी. 141)

अधिनियम की धारा 14 के अवलोकन से पता चलता है कि कानून ने मकान मालिक द्वारा परिसर कब्जे की रिकवरी किरायेदार से लिये जाने पर प्रतिबंध लागू किया हुआ है। हालांकि एक या अधिक निर्दिष्ट आधार पर कब्जे की वसूली के लिये आदेश की अनुमति है। एक ऐसा ही आधार है कि परिसर जो कि आवासीय प्रयोजनार्थ दिया है मकान मालिक को या उसके किसी परिवार के सदस्यों को जो उस पर निर्भर है अपने आवास व व्यापार के लिये सद्भाविक रूप से आवश्यक है। एक सद्भाविक आवश्यकता क्या है कानून में प्रभाषित नहीं किया गया है। जरूरत और आवश्यकता

दोनों शब्द मांग की पूर्ति के भीतर एक जोर के साथ एक निश्चित सर की कमी को दर्शाते हैं। जरूरत या आवश्यकता शब्द द्वारा योग्य सद्भाविक या वास्तविक एक विशेषण के रूप में पूर्ववर्ती अक्सर किराया नियंत्रण कानूनों में उपयोग की जाने वाली एक अभिव्यक्ति है। मकान मालिक की सद्भाविक या वास्तविक आवश्यकता या मकान मालिक की वास्तविक जरूरत या वास्तविक सद्भाविकता व्यावसायिक जरूरत या खुद के लिये बेदखली का एक स्वीकृत आधार है और इस तरह की अभिव्यक्ति का उपयोग अक्सर किराया नियंत्रण कानून के द्वारा किया जाता है। दोनों अभिव्यक्तियां व्यवहार में विनिमय है और एक ही अर्थ रखती है।

चैम्बर्स 20 सेंचुरी डिक्षनरी सद्भाविक को अच्छे में के अर्थ में परिभाषित करती है। असली शब्द का अर्थ 'प्राकृतिक नकली नहीं, वास्तविक शुद्ध ईमानदार' है। लॉ डिक्षनरी में, मोजले और व्हिटली ने वास्तविक अर्थ को परिभाषित किया है अच्छा विश्वास, धोखाधड़ी या छल के बिना। इस प्रकार सद्भाविक या वास्तव में शब्द मन की स्थिति को संदर्भित करता है। आवश्यकता केवल एक इच्छा नहीं है। आवश्यकता द्वारा विचार की गई तीव्रता की मात्रा केवल इच्छा की तुलना में बहुत अधिक है। वाक्यांश आवश्यक सद्भाविक विधायी इरादे का संकेत है कि केवल एक इच्छा जो सनक या कल्पना का परिणाम है, उस पर किराया नियंत्रण विधान द्वारा ध्यान नहीं दिया जाता है। महसूस की गई आवश्यकता के अर्थ में एक आवश्यकता जो एक ईमानदार, ईमानदार इच्छा

का परिणाम है, एक किरायेदार को बेदखल करने के केवल नाटक या बहाने के विपरीत मकान मालिक की ओर से अपने लिए या परिवार के किसी सदस्य के लिए परिसर पर कब्जा करने का दावा करने से वह किरायेदार को बाहर निकालने की मांग करने का हकदार होगा। इस दृष्टिकोण से देखने पर मकान मालिक की आवश्यकता और उसकी वास्तविकताओं को उजागर करने वाले तथ्यों और परिस्थितियों की कोई भी व्यवस्था उद्देश्य की कसौटी का सफलतापूर्वक सामाना करने में सक्षम होगी। तथ्यों के न्यायधीश को खुद को मकान मालिक की कुर्सी पर बैठाना चाहिए और फिर खुद से सवाल पूछना चाहिए- क्या मकान मालिक द्वारा प्रमाणित किए गए तथ्यों में परिसर पर कब्जा करने की आवश्यकता है। इसे स्वाभाविक, वास्तविक, ईमानदार, ईमानदार कहा जा सकता है। यदि उत्तर सकारात्मक है, तो आवश्यकता वास्तविक है। मकान मालिक की ओर से अपने आधारों की पेशेटि करने में विफलता या फिर किरायेदार द्वारा कोई आवश्यक सामग्री रिकार्ड पर लाने पर न्यायालय यह निष्कर्ष निकालने में समक्ष होगा कि वास्तविकता में मकान मालिक केवल ऐसे तरीके ढूंढ रहा था कि किरायेदार से छूटकारा पा सके व इस तरीके से मकान मालिक को न्यायालय से किसी भी तरह की न्यायिक सहायता नहीं मिल पायेगी। यदि एक बार न्यायालय इस बात पर अभिनिर्धारित कर सकेगा कि मकान मालिक को अपनी सद्भाविक आवश्यकताओं के लिये परिसर व अतिरिक्त परिसर की आवश्यकता है तो मकान मालिक की एक से अधिक परिसर

होने के अधिकार को वह स्वीकार कर लेगा। न्यायालय मकान मालिक को यह अधिकार देगा कि वह न्यायालय को यह बता सके कि उसको कौन से परिसर की आवष्कयता है व क्यों इस तरह के मामलों में कोर्ट अपना विवेक मकान मालिक के विवेक के ऊपर नहीं रखेगा। संक्षेप में वास्तविकता आवश्यकता या सद्भाविक उपधारणा के लिए जीवन की वास्तविकताओं द्वारा निर्देषित एक व्यावाहरिक दृष्टिकोण की आवश्यकता होती है। अतः या बहुत उदार या दो रूढिवादी या पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण के खिलाफ संरक्षित किया जाना चाहिए।

मकान मालिक के पास एक वैकल्पिक आवास की उपलब्धता अर्थात किरायेदार के कब्जे वाले आवास के अलावा जहां उसे बेदखल करने की मांग की जाती है इसकी दोहरी प्रसंगता है। सबसे पहले एक अन्य आवास की उपलब्धता जो सूट के रूप में सभी मामलों में उपयुक्त एवं सुविधाजनक है। यदि मकान मालिक अपनी कथित आवश्यकता को पूरा करने के लिए उपलब्ध परिसर पर कब्जा करने से अनुचित रूप से इनकार करता है तो आवास, मकान मालिक की वास्तविकता के बारे में निष्कर्ष पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकता है। ऐसी परिस्थितियों की उपलब्धता न्यायालय को यह निष्कर्ष निकालने में सक्षम बनाएगी कि मकान मालिक की आवश्यकता महसूस की गई आवश्यकता नहीं थी या मकान मालिक की मानसिक स्थिति ईमानदार, ईमानदार और स्वाभाविक नहीं थी। दूसरा धारा 14 की उपधारा (1) के खंड (ई) का एक अन्य प्रमुख घटक, जो मकान

मालिक को किसी अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास की अनुपलब्धता की बात करता है, संतुष्ट नहीं होगा। जहां कहीं भी एक अन्य आवासीय आवास उपलब्ध दिखाया जाता है, वहां अदालत को मकान मालिक से पूछना पड़ता है कि वह अपनी आवश्यकता को पूरा करने के लिए ऐसे अन्य उपलब्ध आवास पर कब्जा क्यों नहीं कर रहा है। मकान मालिक अदालत को समझा सकता है कि वैकल्पिक आवासीय आवास उपलब्ध होने के बावजूद अभी तक उपलब्ध नहीं है। इसके परिणामस्वरूप महसूस की गई आवश्यकता को पूरा करने के लिए उचित रूप से उपयुक्त नहीं है। परिस्थितियों की समग्रता पर विचार करते समय, न्यायालय मकान मालिक और उसके परिवार के पेशे, व्यवसाय, रहने के तरीके आदते व पेशे भूमि को ध्यान में रख सकता है।

इस बिंदु के अनुरूप कुछ तय किए गए मामलों को संदर्भित किया जा सकता है। मोतीलाल बनाम बद्रीलाल मध्य भारत उच्च न्यायालय की पीठ आई. एल. आर. (1954) एम. बी. 1. ने मध्य भारत स्थान नियंत्रण विधान संवत, 2006 के खंड (जी) की व्याख्या की, जिसमें कहा गया कि एक मकान मालिक होने के कारण एक किरायेदार को बाहर निकालने का अधिकार था यदि उसे वास्तव में अपने लिए एक घर की आवश्यकता है और उसके पास कहीं और उसका कोई अन्य आवास नहीं है तो यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालिक को अपनी आवश्यकताओं का एकमात्र मध्यस्थ बनाया गया है, लेकिन उसे यह साबित करना होगा

कि वह वास्तव में चाहता है और वास्तव में परिसर पर कब्जा करने का इरादा रखता है। उनका दावा निस्संदेह विफल हो जाएगा यदि अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि “अभाव" का सबूत अविश्वसनीय था और मकान मालिक वास्तव में परिसर पर कब्जा करने का इरादा नहीं रखता था। जहां तक मकान मालिक को कब्जे की राहत के लिए अयोग्य ठहराने वाले वैकल्पिक आवास का संबंध है, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यह उस आवास के संबंध में उपयुक्तता के संबंध में यथोचित रूप से समतुल्य होना चाहिए जिसका वह दावा कर रहा था। कानून के इस कथन को को मध्य प्रदेष की उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने दामोदर शर्मा व अन्य बनाम नन्द राम देवीराम ए.आई.आर 1960 345 में जस्टिस पांडे बहुमत की राय दर्ज करते हुए अभिव्यक्तियों के बीच अंतर पर जोर दिया व यह अभिकथित किया कि:-

> “ यह कहना गलत है कि “वास्तव में आवश्यकताएँ" “उचित रूप से आवश्यकता" के समान हैं। इन दोनों वाक्यांशों में अंतर है। पूर्ववर्ती वाक्यांश मन की स्थिति को संदर्भित करता है; बाद वाला एक वस्तुनिष्ठ मानक के लिए “वास्तविक आवश्यकता" की विशिष्टता के अनुसार भिन्न होगी व्यक्ति और वह समय और परिस्थितियाँ जिसमें वह रहता है और सोचता है। उचित आवश्यकता “ज्ञान" से संबंधित है। अपनी आवश्यकताओं का मध्यस्थ लेकिन उसे

यह साबित करना होगा कि वह, वास्तव में, चाहता है और वास्तव में परिसर पर कब्जा करने का इरादा रखता है। उनका दावा है कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि अगर अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि सबूत के “अभाव" का विश्वास करने योग्य नहीं था और मकान मालिक ने वास्तव में ऐसा नहीं किया था परिसर पर कब्जा करने का इरादा है।"

एक अन्य खाली आवास की उपलब्धता के प्रभाव में दामोदर के मामले (ऊपर) में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उसे मकान मालिक की आवश्यकता को पूरा करने के लिए उपयुक्तता की कसौटी को पूरा करना होगा।

सरियेट टी.बी बनाम नेमीचन्द (1965) जे. एल. जे. 973 (एससी) में मध्य प्रदेष उच्च न्यायालय के पूर्ण पीठ ने इस बात को अनुमोदित किया है।

एमएम कासिम बनाम मोहन लाल शर्मा ए.आई.आर 1981 एस.सी. 1113 में इस न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया कि मकान मालिक के पास यह निरंकुश अधिकार नहीं है कि वह परिसर का चयन कर सके, मगर केवल यह दर्षित करने से कि मकान मालिक के पास और भी खाली परिसर उसके कब्जे में है, मकान मालिक के दावे पर नकारात्मक

प्रभाव नहीं डालेगा अगर खाली परिसर मकान मालिक की जरूरतों के हिसाब से नहीं है। इस न्यायालय ने आगाह किया कि न्यायालय को कानूनी नियमों के बीच के संबंधों को समझने और उनकी सराहना जीवन की आवश्यकताओं के अनुसार करे।

रामपास बनाम ईश्वर चंदेल व अन्य ए.आई.आर 1988 एस.सी. 1422 में इस इस न्यायलय द्वारा माना गया है कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक एवं ईमानदार होनी चाहिए, जिसकी सद्भावना से कल्पना की गई हो व अदालत को भी इस पर वास्तविकता के तहत विचार करना चाहिए। मकान मालिक की कब्जे की इच्छाएं कितनी भी सच्ची हो मगर अगर उन्हें लॉ के प्रावधानों के अन्तर्गत जरूरत का चोला पहनाना है तो उसमें आवश्यकता होनी चाहिए। आवश्यकता का वस्तुष्ठि तत्व होना चाहिए यह भी होना चाहिए कि न्यायालय उसे उचित समझता है और इसलिए संतुष्ठ होने के योग्य है। ऐसा करने में न्यायालय को भी सभी प्रासंगिक परिस्थितियो को ध्यान में रखना चाहिए ताकि किरायेदार को कानून द्वारा प्रदान संरक्षण दिया जा सके जो केवल भ्रमण या नीचा नहीं दिखाया गया हो।

सरला आहुजा बनाम यूनाईटड इण्डिया इंष्योरेंस लिमिटेड 1998 (8) एस.एस.सी. 119 ने इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किराया नियंत्रक को इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ना चाहिए कि मकान मालिक की

वास्तविकता आवश्यक नहीं है। जब मकान मालिक प्रथम दृष्टतया एक मामला दर्शाता है तो यह अनुमान लगाया जाता है कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है। यह किरायेदार के लिए नहीं कि वे वह मकान मालिक को शर्तें निर्धारित करे के वह कब्जा दिये बिना खुद को किरायेदार परिसर में कैसे समायोजित कर सकता है। मकान मालिक की आवश्यकता के वास्तविक होने के सवाल का फैसला करते समय यह प्रयास करना काफी अनावश्यक है कि मकान मालिक खुद को कैसे संयोजित कर सकता है।

श्रीमती प्रतिभा देवी बनाम पी.वी. कृष्णनन 1996 (5) एस.एस.सी 3535 में इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि वैकल्पिक आवास की उपलब्धता पर विचार करते समय न केवल उपलब्धता बल्कि यह भी विचार किया जाना चाहिए कि क्या मकान मालिक को ऐसे आवास का कानूनी अधिकार है।

मामलों के तथ्यों पर वापस लौटे हुये मामले में मकान मालिक डिफेंस कॉलोनी के घर के भू- तल पर निवास करता है। यह कहा गया कि आज दिनांक को मकान मालिक की परिवार में मकान मालिक खुद चूंकि एक डॉक्टर है, उसका बेटा वो भी एक प्रेक्टिस डॉक्टर है, उसकी बहू व उसके दो पोते हैं जो बढ़ती उम्र में है। परिवार के आकार को देखते हुये उस परिसर में तीन शयनकक्षों की आवश्यकता है, जिसमें मकान मालिक रह

सकता है। यहां पर शालीनता की भावना आराम और सुविधा की बात नहीं है। एक परिवार में जहाँ दो प्रेक्टिसिंग चिकित्सक है वहां एक या दो कमरों की आवश्यकता होती है। जहां पर बरामदे को आवासीय क्लीनिक के कंसलटेषन रूम व प्रतीक्षा स्थान में विभाजित किया जा सकता है। एक आरामदायक जीवन के लिए एक बैठक कक्ष और एक रसोई, एक विश्राम गृह और एक गैराज आवश्यक है। मकान मालिक 35 साल से अधिक से डिफेंस कॉलोनी इलाके में रह रहा है। पहली मंजिल जो 1978 में मकान मालिक के पास आवास अतिषेष के रूप में किरायेदार को दी गई थी समय के साथ मकान मालिक और उसके परिवार के सदस्यों द्वारा व्यवसाय के लिए एक आवश्यकता बन गई है। मुकदमेबाजी में अब तक 10 साल से अधिक समय बीत चुका है। मकान मालिक की पत्नी की मृत्यु और मकान मालिक की सास की मृत्यु की ऐसी घटनाएं है, जिनका मकान मालिक की महसूस की गई आवश्यकता के मामले पर शायद ही कोई प्रभाव पड़ता है। मकान मालिक द्वारा मांगी गई और साबित की गई आवश्यकता निःसंदेह स्वाभाविक है। यह आवश्यकता ईमानदार है और इसलिए एक वास्तविक आवश्यकता है। ऐसी आवश्यकता की वास्तविकता पर संदेह करने के लिए अभिलेख पर कोई सामग्री उपलब्ध नहीं है। दो मौतो के बावजूद बनी हुई है। यह किरायेदार अपीलार्थी का मामला नहीं है कि किरायेदार को बेदखल करने की मांग करते समय मकान मालिक किसी अन्य उद्देश्य से प्रेरित होता है या उसके दिमाग में किसी अन्य बात से निर्देषित होता है। यह

सुझाव देना सबसे अधिक अनुचित होगा कि मकान मालिक डिफेंसी कॉलोनी के भूतल पर रहना जारी रख सकता है ओर उसके परिवार के कुछ सदस्य सर्वोदय एनक्लेव के घर में जाकर रह सकते है। यदि पूरे परिवार को डिफेंस कॉलोनी के घर में एक इकाई के रूप में सुविधाजनक और आराम से संयोजित नहीं किया जा सकता है। यह सुझाव देना भी उतना ही अनुचित होगा कि पूरे परिवार को सर्वोदय एनक्लेव के घर में हस्तान्तरित होना चाहिए जो डिफेंस कॉलोनी के लगभग 7- 8 किलोमीटर दूरी पर है। मकान मालिक और उसका परिवार डिफेंस कॉलोनी में रहने के आदी हैं जहाँ उन्होंने दोस्त और परिचित विकसित किए हैं, साथ ही पड़ोस और पर्यावरण से भी परिचित हैं। आमतौर पर आवासीय चिकित्सालय में आने वाले या जाने की संभावना रखने वाले रोगियों को पता होता है कि उनका डॉक्टर कहाँ उपलब्ध होगा। प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अरुण जेटली ने बहुत सही कहा है कि किराया नियंत्रण कानून का इरादा मजबूर करने का नहीं हो सकता था कि ऐसे तथ्यों और परिस्थितियों में मकान मालिक को एक अलग घर और इलाके में स्थानांतरित करना ताकि किरायेदार को किरायेदार परिसर में रहना जारी रखने की अनुमति दी जा सके। यदि मकान मालिक अपने घर में आराम से रहना चाहता है, तो कानून किरायेदार के अधिभोग की रक्षा करते हुए उसे कम परिसर में खुद को कसकर निचोड़ने के लिए आदेश या मजबूर न करें। इसके अलावा, हम पाते हैं कि कार्यवाही शुरू होने की तारीख को, सर्वोदय एन्क्लेव की संपत्ति

मकान मालिक की पत्नी या विदेश में रहने वाले उसके बेटे में से एक की थी और एक किरायेदार के वास्तविक कब्जे में थी। मकान मालिक की पत्नी की मृत्यु पर यदि दो वसीयतों में से कोई एक (एक जो कार्यवाही शुरू होने के समय अस्तित्व में थी या एक, जिसे बाद में मकान मालिक की पत्नी द्वारा निष्पादित किया गया और उच्च न्यायालय के समक्ष दायर किया गया प्रतीत होता है) प्रभावी होना था, तो संपत्ति में स्वामित्व एक बेटे या संयुक्त रूप से मकान मालिक के चार बेटों को दे दिया गया है तो सर्वोदय एन्क्लेव संपत्ति मकान मालिक की नहीं है और मालिक के रूप में उसके व्यवसाय के लिए उपलब्ध नहीं है। इन तथ्यों के लिए प्रतिभा देवी के मामले (सुप्रा) में निर्धारित कानून की प्रयोज्यता स्पेशे्ट रूप से है। हमारी राय में, मकान मालिक की आवश्यकता और वास्तविक आवश्यकता को निर्धारित करने के लिए सर्वोदय एन्क्लेव संपत्ति की उपलब्धता की कोई प्रासंगिकता या महत्व नहीं है। इसलिए हम इसमें कोई वजन जोड़ने के लिए इच्छुक नहीं हैं। उच्च न्यायालय के समक्ष मकान मालिक द्वारा दायर अतिरिक्त साक्ष्य के लिए आवेदन किये गये, हालांकि हम किरायेदार-अपीलार्थी के विद्वान वकील से सहमत हैं कि उच्च न्यायालय वसीयत की सामग्री को औपचारिक रूप से साक्ष्य में स्वीकार किए बिना और पक्षकारों को सबूत और उसके सबूत में साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिए बिना विचार करने में उचित नहीं था।

पूर्वगामी कारणों से, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय ने अपने अधिकार क्षेत्र में किराया नियंत्रक के आदेश को उलटने और बेदखल करने के मकान मालिक के दावे को बरकरार रखने में कोई अधिकार क्षेत्र की त्रुटि न करें। जहां तक जिन दस्तावेजों को मकान मालिक द्वारा उच्च न्यायालय के अभिलेख पर दायर करने का प्रस्ताव किया गया था, उन पर विचार करते हुए उच्च न्यायालय के अंतिम निष्कर्ष को बरकरार रखा जा सकता है। अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री पर, केवल वही निष्कर्ष निकाला जा सकता था जो उच्च न्यायालय द्वारा निकाला गया था। किराया नियंत्रक का आदेश कानून के अनुसार नहीं था और इसलिए, उचित रूप से खारिज कर दिया गया था।

याचिका खारिज की जाती है व किरायेदार अपीलार्थी को परिसर खाली करने के लिए छः महीने का समय दिया जाता है, परन्तु इसके लिए उसे सामान्य वचनपत्र पर एक महीने के भीतर शपथ पत्र देना होगा कि वह बढ़ाये हुये समय के उपरान्त परिसर का शांतिपूर्ण व खाली कब्जा मकान मालिक को सौंप देगा इस बीच किरायेदार विस्तारित समय के मध्य नियमित रूप से मकान का किराया देता रहेगा। खर्चों व्यय अनुसार।

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमती ग्रीष्मा शर्मा (आर.जे.एस.) द्वारा 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 अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।