

[2004] 4 एस सी आर 197

प्रताप राय तनवानी व अन्य

बनाम

वी. उत्तम चंद व अन्य

8 सितंबर, 2004

[न्यायाधिपति अरिजीत पसायत एवं न्यायाधिपति प्रकाश प्रभाकर  
नालेकर]

किराया नियंत्रण और बेदखली:

एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 - धारा 12 (1) (एफ)  
और 17 - बेदखली वाद - परिसर की सद्भाविक आवश्यकता - वाद डिक्री  
किया गया - प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्ट किया गया - द्वितीय  
अपील - जिसके लम्बित रहने के दौरान भू-स्वामी के लड़के की पढ़ाई पूरी  
होने से उसका विदेश जा रहा होना - लेकिन उच्च न्यायालय ने  
अभिनिर्धारित किया कि सद्भाविक आवश्यकता निरंतर बनी रहेगी - अपील  
में, अभिनिर्धारित: सद्भाविक आवश्यकता केवल इसलिए खत्म नहीं हो जाती  
कि वाद के लंबित रहने के दौरान कुछ विकास हुए - भू-स्वामी को कब्जा  
दिलाया जाना - समय बढ़ाया गया - हालाँकि, भूस्वामी द्वारा जिस उद्देश्य

के लिए बेदखली चाही गई है उसके अनुपयोग की दशा में किराएदार को अधिनियम की धारा 17 के तहत संरक्षण प्राप्त है।

भूस्वामी द्वारा एम.पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 के तहत बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया नियंत्रण अधिनियम, 1961 अन्य बातों के साथ-साथ सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर। विचारण न्यायालय ने आवश्यकता को सही पाया और वाद डिक्री किया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी इसकी पुष्टि की। द्वितीय अपील में, अपीलार्थी - किरायेदारों ने दलील दी कि मामले के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थी-भूस्वामी के बेटे ने इंजीनियरिंग की डिग्री हासिल की और वह भारत में वापस आने की संभावना के बिना संयुक्त राज्य अमेरिका में बस गया। और इसलिए, कथित सद्भाविक आवश्यकता और जरूरत अस्तित्वहीन हो गई। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने पाया कि धारा 12 (1) (एफ) की आवश्यकता पूरी की गई और वहां समवर्ती निष्कर्षों को देखते हुए कि वहां परिसर की सद्भाविक आवश्यकता थी, द्वितीय अपील को खारिज कर दिया।

इस न्यायालय में अपील में, यह तर्क दिया गया कि मामले के तथ्यों पर उच्च न्यायालय ने बाद की घटनाओं को हल्के ढंग से अपास्त कर दिया और गलती से इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि आवश्यकता बनी रही। हालांकि प्रत्यर्थीगण ने तर्क दिया कि व्यक्ति जिसकी सद्भाविक आवश्यकता

के लिए परिसर की आवश्यकता थी, केवल व्यवसाय शुरू करने के लिए परिसर प्राप्त करने की प्रत्याशा में निष्क्रिय नहीं रह सकता है; मामले के निस्तारण में विलम्ब हुआ, भूस्वामी के लड़के ने अपनी इंजीनियरिंग की पढ़ाई पूरी की और उसने सीमित अवधि के लिए वीजा के साथ अस्थायी रोजगार लिया, लेकिन जैसे ही परिसर उपलब्ध होते ही व्यवसाय शुरू करने के लिए भारत वापस आने का इरादा था और यदि वहां उस उद्देश्य जिसके लिए बेदखली की मांग की गई थी, परिसर का उपयोग नहीं हो रहा था, तो किरायेदार को अधिनियम की धारा 17 के अनुसार संरक्षण प्राप्त है।

न्यायालय द्वारा याचिका खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया कि:

1.1. यदि कोई युवा उद्यमी एक नया व्यवसाय शुरू करने का निर्णय लेता है और - उस आधार पर वह या उसके पिता भवन से किरायेदार को बेदखल करना चाहते हैं, प्रस्तावित उद्यम मुकदमे की पारंपरिक लंबी अवधि के दौरान हुए पश्चातवर्ती विकास से समाप्त नहीं होगा। उसकी आवश्यकता धूल धूसरित हो सकती है, फिर भी आवश्यकता बरकरार रहेगी। मुकदमे के सभी पिछले स्तरों से गुजरने के बाद अंतिम चरण में पहुंचने के बाद किसी आवेदक के लिए केवल इस आधार पर दरवाजा बंद कर देना हानिकारक और अन्यायपूर्ण है कि वाद के लंबित रहने के दौरान कुछ विकास हुए

क्योंकि विरोधी पक्ष मामले को इतनी अनुचित रूप से लंबी अवधि के लिए बढ़ाने में सफल रहा। [201 - सी, डी]

न्यायिक दृष्टांत गया प्रसाद बनाम. प्रदीप श्रीवास्तव, [2001] 2 एस. सी. सी. 604, पर निर्भर।

रमेश कुमार बनाम केशो राम, [1992] पूरक. 2 एस.सी.सी. 623, संदर्भित।

1.2. अपीलकर्ताओं ने बाद की घटनाओं पर जो प्रकाश डाला है वह संभावना या गैर-वापसी की संभावनाओं के दायरे में आता है लेकिन यह दर्शित करने के लिए एक निश्चितता स्थापित करना आवश्यक है कि आवश्यकताओं पर ग्रहण हो गया है। [204 - डी]

2. अपीलीय न्यायालय को पश्चातवर्ती घटनाओं और उनके प्रभावों की जाँच, मूल्यांकन और विनिश्चयन करना है जो इस मामले में किया गया है। तथ्यात्मक स्थिति की पृष्ठभूमि में, यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय ने पश्चातवर्ती घटनाओं पर विचार किया था, जिन पर अपीलकर्ताओं ने प्रकाश डाला और फिर माना कि सद्भाविक आवश्यकता बनी रहेगी। [204 - डी, सी]

हसमत राय बनाम रघुनाथ प्रसाद, [1981] 3 एस. सी. सी. 103, पर निर्भर।

राम दास बनाम ईश्वर चंद्र, [1988] 3 एस. सी. सी. 131; गुलाबबाई बनाम नलिन नरसी वोहरा, [1991] 3 एससीसी 483; बेगा बेगम बनाम अब्दुल अहद खान, [1979] 1 एस.सी.सी. 273; शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद्र गुप्ता, [1999] 6 एस. सी.सी. 222 एवं आत्मा एस. बेरार बनाम मुख्तियार सिंह, [2003] 2 एस.सी.सी. 3 संदर्भित

3. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किरायेदार ने लगभग दो दशकों से परिसर अधिगृहीत कर रखा है, उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को परिसर खाली करने के लिए दिया गया समय 2005 के अंत तक इन शर्तों के साथ बढ़ाया जाता है कि अपीलार्थी विचारण न्यायालय के समक्ष अपेक्षित वचन-पत्र दाखिल करे और निर्धारित समय के भीतर किराए का भुगतान करना जारी रखे। बकाया यदि कोई हो, तो प्रत्यर्थीगण को निर्णय की तारीख से दो महीने के भीतर भुगतान किया जावे। [204 - एच, 205-ए]

4. इसके अलावा अधिनियम की धारा 17 पर ध्यान देना उचित होगा। जो उन परिणामों से संबंधित है जो वैधानिक रूप से तब आते हैं यदि उन उद्देश्यों से जिनके लिए कब्जा वसूल किया गया है, का विचलन होता हो।

यदि इस मामले में ऐसी आकस्मिकता उत्पन्न होती है, तो प्रत्यर्थागण अपीलार्थियों-किरायेदारों को ऐसी शर्तों पर, जो किराया नियंत्रण प्राधिकरण तय करे, कब्जा सौंप देंगे। [204 - ई, एफ]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 7608/2002.

उच्च न्यायालय मध्य प्रदेश के निर्णय और आदेश दिनांकित 24.6.2002 जो एस.ए. सं. 914/2001.

अपीलार्थियों की ओर से राजू रामचंद्रन एवं प्रकाश श्रीवास्तव।

प्रत्यर्थागण की ओर से एस.एस.खांडुजा।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया:

न्यायाधिपति अरिजीत पसायत:

किरायेदार सिविल न्यायाधीश सं. 2, भोपाल, एम.पी. के उस आक्षेपित निर्णय के विरुद्ध अपील में है, जो प्रथम अपीलीय न्यायालय और अंत में जबलपुर में मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पुष्ट किया गया निर्णय। संक्षेप में पृष्ठभूमि के तथ्य इस प्रकार हैं:

धारा 12 (1) (क) (ख) (छ) मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में 'अधिनियम') के तहत विचारण न्यायालय में

एक बेदखली का वाद दायर किया गया था। वादी ने इस आधार पर मुकदमा दायर किया कि (क) देय किराए के भुगतान में चूक हुई थी, (ख) किरायेदार (प्रतिवादी संख्या 1) ने किरायेदार परिसर को गैरकानूनी रूप से उक्त किराए पर दे दिया और (ग) सद्भाविक आवश्यकता के लिए।

विचारण न्यायालय ने कुल 13 तनकीयात कायम की और अभिनिर्धारित किया कि वादीगण की आवश्यकता, जहां तक वादग्रस्त परिसर का प्रश्न है, सही और सद्भाविक थी। यह भी अभिनिर्धारित किया कि वादीगण को कोई अन्य उपयुक्त उपलब्ध आवास नहीं मिला और प्रतिवादी संख्या 1 ने परिसर को प्रतिवादी संख्या 02 को उप-किराए पर दे दिया। तदनुसार वाद डिक्री किया गया।

अपील में अपीलीय प्राधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि उप-किराया का तर्क स्थापित नहीं हुआ। तथापि, सद्भाविक आवश्यकता के बारे में दिए गए निष्कर्ष की पुष्टि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा की गई। द्वितीय अपील में दोनों निचली अदालतों के निर्णय, जहाँ तक वह अपीलार्थी के लिए प्रतिकूल था, पुष्ट किया गया। किरायेदारों ने आदेश 41, नियम 27 सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 (संक्षेप में 'सी.पी.सी.')

के तहत एक आवेदन दायर किया। लिखित वक्तव्य में संशोधन के लिए एक और आवेदन भी दायर किया गया। इन दो आवेदनों द्वारा अपीलार्थी मामले के लंबित रहने

के दौरान अपीलार्थी नं. 1 के पुत्र नरेश तलरेजा, उत्तम चंद (यहां प्रतिवादी नं. 1) ने इंजीनियरिंग में डिग्री हासिल की थी, एक भारतीय कंपनी में रोजगार प्राप्त किया और बाद में अमेरिका में बस गए और वहां उनके भारत लौटने की संभावना नहीं होने के साथ काम करते रहे, कि तथ्यात्मक स्थिति को उजागर करना चाहते थे। इसलिए यह प्रस्तुत किया गया कि कथित सद्भाविक आवश्यकता और आवश्यकता, जिसके लिए आवेदन दायर किया गया था, अस्तित्वहीन हो गई थी, जिससे वादी किसी भी अनुतोष से वंचित हो गए हैं।

वर्तमान प्रतिवादीगण ने अपीलार्थियों के दावे का खंडन किया और प्रस्तुत किया कि चूंकि कोई अन्य आवास तैयार उपलब्ध नहीं था। नरेश तलरेजा ने इंजीनियरिंग की पढ़ाई की और अस्थायी रूप से अमेरिका में काम में व्यस्त हो गए। वह वापस आना चाहता था और अपना व्यवसाय शुरू करना चाहता था।

उच्च न्यायालय ने पाया कि अधिनियम की धारा 12 (1) (च) की आवश्यकताओं की पूरी तरह से पूर्ति की गई और इस आशय के दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों की परिसर की सद्भाविक आवश्यकता थी, को देखते हुए द्वितीय अपील में कोई योग्यता नहीं मानी। तदनुसार उच्च न्यायालय ने



द्वितीय अपील को खारिज कर दिया। परिसर को खाली करने के लिए अगस्त, 2002 के अंत तक का समय दिया गया।

अपील के समर्थन में, श्री राजू रामचंद्रन, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने पश्चातवर्ती घटनाओं को हल्के ढंग से खारिज कर दिया है। कानून में यह एक सुस्थापित स्थिति है कि क्या किसी व्यक्ति को सद्भाविक आवश्यकता है, उस समय तक सीमित नहीं है जब बेदखली के लिए आवेदन किया गया; यह अंतिम विनिश्चय तक जारी रहता है। मामले के तथ्यों पर उच्च न्यायालय गलती से इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि आवश्यकता बनी हुई है।

इसके विपरीत, प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि जिस व्यक्ति की सद्भाविक आवश्यकता के लिए परिसर की जरूरत है, वह व्यवसाय शुरू करने के लिए परिसर प्राप्त करने की प्रत्याशा में आदर्श नहीं रह सकता है। चूंकि मामले के निपटारे में देरी हो रही थी, इसलिए नरेश ने अपनी पढाई पूरी की और सीमित अवधि के लिए वीजा के साथ अस्थायी रोजगार लिया था और व्यवसाय शुरू करने के लिए जैसे ही परिसर उपलब्ध हो, व्यवसाय शुरू करने के लिए भारत वापस आने का इरादा रखता था। किसी भी स्थिति में, यह अंकित किया गया कि यदि उस उद्देश्य के लिए जिसके लिए बेदखली की मांग की गई थी, परिसर का

उपयोग नहीं था, तो संबंधित किरायेदार को अधिनियम की धारा 17 के तहत संरक्षण प्राप्त है।

यह एक कठोर वास्तविकता है कि मुकदमे की अवधि जितनी लंबी होगी, उस लंबे अंतराल के दौरान अंकुरित होने वाले विकास की संख्या उतनी ही अधिक होगी। यदि कोई युवा उद्यमी एक नया उद्यम शुरू करने का निर्णय लेता है और उस आधार पर वह या उसके पिता किरायेदार को भवन से बेदखल करना चाहते हैं, तो प्रस्तावित उद्यम मुकदमे की पारंपरिक लंबी अवधि के दौरान पश्चातवर्ती विकासों से फीका नहीं होगा। उसकी जरूरत धूल-धूसरित हो सकती है, हरिमा उसकी सतह पर चिपक सकती है, फिर भी जरूरत बरकरार रहेगी। बस जरूरत है हरिमा को हटाने और चमक देखने की। यह हानिकारक है, और हम कह सकते हैं कि, मुकदमे के सभी पिछले स्तरों से गुजरने के बाद अंतिम चरण में पहुंचने की ठीक पूर्व संध्या पर एक आवेदक के सामने दरवाजा बंद करना अन्यायपूर्ण है, केवल इस आधार पर कि कुछ विकास वाद के लंबित रहने के दौरान हुए, क्योंकि विरोधी पक्ष मामले को इतनी लंबी अवधि तक खींचने में सफल रहा।

हम यह नहीं भूल सकते कि भूस्वामी की सद्भाविक आवश्यकता की महत्वपूर्ण तारीख याचिका की तारीख होती है। रमेश कुमार बनाम केशो राम, [1992] पूरक 2 एस.सी.सी. 623 में इस न्यायालय की दो-

न्यायाधीश पीठ (न्यायाधिपति एम.एन.वेंकटचलिया, जैसा कि वे तब थे, और न्यायाधिपति एन.एम.कासलीवाल) ने बताया कि सामान्य नियम यह है कि पक्षों के अधिकारों और दायित्वों काे वैसे ही निर्धारित किया जाना चाहिए, जैसे वे थे, जब वाद शुरू हुआ था और एकमात्र अपवाद यह है कि न्यायालय को पश्चातवर्ती घटनाआेें पर विचार करते हुए उचित राहत देने से नहीं रोका गया हो, बशर्ते एेसी घटनाआेें का उन अधिकारों और दायित्वों पर प्रभाव पड़ा हो। विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने (एस.सी.सी. पीपी. 626-27, पैरा 6) में यह पाया कि

"6. सामान्य नियम यह है कि किसी भी मुकदमे में पक्षकारों के अधिकारों और दायित्वों पर निर्णय जैसा कि वे मुकदमेबाजी के प्रारंभ में थे, पर किया जाता है। लेकिन यह एक अपवाद के अधीन है। जहां भी तथ्य या कानून की पश्चातवर्ती घटनाएं जो पक्षकारों के अनुतोष जिसके लिए वे पात्र हैं, पर ठोस प्रभाव डालती हो या उन पहलुओं पर जो अनुतोष होने के गठन पर असर रखती हो, न्यायालय को तथ्याेें एवं कानून की पश्चातवर्ती परिवर्तनों के अनुतोष को ढालने के लिए 'सतर्क संज्ञान' लेने से नहीं रोका गया है।"

इस न्यायालय की अगली तीन न्यायाधीशों की पीठ ने उपरोक्त को निर्णय को अनुमोदित किया और उक्त निर्णय का अनुसरण किया, जिसने हसमत राय बनाम रघुनाथ प्रसाद, [1981] 3 एस.सी.सी. 103 मामले में इस बात पर जोर देने का ध्यान रखा है कि पश्चातवर्ती घटनाओं को वह पक्ष जिसने व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए याचिका दायर की थी की जरूरतों से "पूरी तरह से संतुष्ट" होना चाहिए। प्रासंगिक परिच्छेद नीचे दिया गया है: (एससीसी पीपी. 113-14, पैरा 14)

"इसलिए, अब यह निर्विवाद है कि जहां व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए कब्जा मांगा जाता है, यह कहना सही होगा कि भूस्वामी द्वारा अनुरोध की गई आवश्यकता न केवल कार्रवाई की तारीख को मौजूद होनी चाहिए, बल्कि अंतिम डिक्री या बेदखली के आदेश तक बनी होनी चाहिए। यदि इस बीच घटनाएं सामने आती हैं जो यह दर्शाती हैं कि भूस्वामी की आवश्यकता पूरी तरह से संतुष्ट है, तो उस स्थिति में उसका कार्य विफल हो जाना चाहिए और ऐसी स्थिति में यह कहना गलत होगा कि जहां किरायेदार के खिलाफ डिक्री या बेदखली का आदेश पारित किया गया है,

वह न्यायालय को पश्चातवर्ती घटनाओं पर विचार करने के लिए आमंत्रित नहीं कर सकता।

न्यायिक शिथिलता, जिसके लिए दुर्भाग्य से हमारी प्रणाली बदनाम हो गई है, के कारण मामला शुरुआत से लेकर अंतिम छोर तक लंबे समय तक चलता रहता है, जो प्रणाली को पीड़ित करने वाली एक बीमारी है। इस दौरान इस लंबे अंतराल में कई घटनाएं होनी तय हैं जो पक्षों के साथ-साथ वाद की विषय वस्तु के संबंध में भी हो सकती हैं। यदि कार्रवाई का कारण प्रणाली की बीमारी के कारण ऐसी पश्चातवर्ती घटनाओं में डूबा हुआ है, तो यह पहले से ही हुई हानि के बावजूद वादी के विश्वास को तोड़ देता है।"

कानून में उपरोक्त स्थिति को गया प्रसाद बनाम प्रदीप श्रीवास्तव, [2001] 2 एससीसी 604 में उजागर किया गया था। सभी किराया नियंत्रण कानूनों द्वारा बेदखली के लिए विचार किए गए आधारों में से एक, जो अन्यथा आम तौर पर किरायेदारों के पक्ष में बहुत अधिक झुकता है, मकान मालिक की आवश्यकता है कि उसके पास अपने स्वयं के उपयोग के या अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए अपना खुद का परिसर, आवासीय या गैर-आवासीय हो। विभिन्न विधानों द्वारा प्रयुक्त अभिव्यक्तियाँ भिन्न हो सकती

हैं जैसे कि "सद्भाविक आवश्यकता", "वास्तविक आवश्यकता", "यथोचित और अच्छे विश्वास की आवश्यकता", आदि। जो भी हो प्रयुक्त अभिव्यक्ति होने के नाते, अंतर्निहित विधायी इरादा एक है और यह कई न्यायिक घोषणाओं में दर्शित किया गया है जिनमें से हम केवल तीन का उल्लेख करना चाहेंगे।

राम दास बनाम ईश्वर चंद्र, [1988] 3 एससीसी 131 एम.एन. में तीन न्यायाधीशों की पीठ की ओर से बोलते हुए न्यायाधिपति वेंकटचलिया (जैसा कि न्यायाधिपति तब थे) ने कहा: (एससीसी पीपी 134-35, पैरा 11)

"11. पक्षकारों के संविदात्मक अधिकारों के आधार पर किरायेदारों को बेदखली से सुरक्षा प्रदान करने के लिए अधिनियमित कानून उच्च वैधानिक शर्तों की संतुष्टि के अधीन मकान मालिक द्वारा कब्जे की बहाली करते हैं। उनमें से एक भूस्वामी की सद्भाविक आवश्यकता है, जिसे कानून में विभिन्न रूप से वर्णित किया गया है जिसे कानून में, सद्भाविक आवश्यकता, युक्तियुक्त आवश्यकता, सद्भाविक आवश्यकता एवं युक्तियुक्त आवश्यकता या जैसा कि वर्तमान कानून के मामले में है। केवल भूस्वामी को अपने स्वयं के

उपयोग की आवश्यकता के रूप में संदर्भित किया जाता है।  
लेकिन ऐसे सभी मामलों के लिए मूल विचार यह है कि  
भूस्वामी की आवश्यकता सही और निष्कपट जो अच्छे  
विश्वास में कल्पना की गई हो और इसके अलावा न्यायालय  
को भी उक्त आवश्यकता प्रदान करना युक्तियुक्त लगे।"

भूस्वामी की कब्जे के लिए चाह भले ही वह कितनी भी ईमानदार  
क्यों ना हो कानून में आवश्यकता में 'जरूरत' का उद्देश्य तत्व होना चाहिए।  
यह ऐसा भी होना चाहिए कि न्यायालय इसे उचित समझे और इसलिए,  
संतुष्ट होने के योग्य हो। ऐसा करते में न्यायालय को सभी प्रासंगिक  
परिस्थितियों को ध्यान में रखना चाहिए ताकि कानून द्वारा किरायेदार को  
दिया गया संरक्षण केवल भ्रामक या कम न हो जाए।

गुलाबबाई बनाम नलिन नरसी वोहरा, [1991] 3 एस.सी.सी. 483 में  
बेगा बेगम बनाम अब्दुल अहद खान, [1979] 1 एस.सी.सी. 273 में यह  
अपनाए गए दृष्टिकोण को दोहराते हुए यह माना गया कि "युक्तियुक्त  
आवश्यकता" शब्द में निस्संदेह केवल इच्छा या इच्छा के विपरीत  
आवश्यकता का एक तत्व होना चाहिए। इच्छा और आवश्यकता के बीच के  
अंतर को निस्संदेह ध्यान में रखा जाना चाहिए लेकिन ऐसा नहीं कि  
वास्तविक आवश्यकता भी एक इच्छा के अलावा और कुछ ना रह जाए।

हाल ही में, शिव सरूप गुप्ता बनाम। डॉ. महेश चंद गुप्ता, [1999] 6 एस.सी.सी. 222 ने इस न्यायालय में एक विस्तृत निर्णय में, इस पहलू से निपटते हुए, सद्भाविक आवश्यकता की अवधारणा का विश्लेषण किया और कहा कि महसूस की गई आवश्यकता के अर्थ में आवश्यकता जो एक ईमानदार, ईमानदार इच्छा का परिणाम है, किसी किरायेदार को बेदखल करने के केवल ढोंग या बहाने के साथ विरोधाभास मकान मालिक के मन की स्थिति को संदर्भित करता है।

भूस्वामी के दिमाग में घुसने का एकमात्र रास्ता यह है कि एक अभ्यास न्यायाधीश द्वारा तथ्यों को देखकर खुद को मकान मालिक की कुर्सी पर रखकर और फिर खुद से एक सवाल पूछकर कि क्या दिये गये तथ्यों में, भूस्वामी द्वारा प्रमाणित, परिसर को अधिगृहीत करने की आवश्यकता प्राकृतिक, वास्तविक, निष्कपट, ईमानदार कही जा सकती है। यदि उत्तर सकारात्मक है तो आवश्यकता सद्भाविक है। हमें नहीं लगता कि स्व-व्यवसाय के लिए आवश्यकता के कानून की व्याख्या में हम तीन उदाहरणों में पहले से ही कही गई बातों की तुलना में कुछ भी उपयोगी रूप से जोड़ सकते हैं।

उपरोक्त स्थिति आत्मा एस.बेरा बनाम मुख्तियार सिंह, [2003] 2 एससीसी 3 में प्रभावी रही।



तथ्यात्मक स्थिति की पृष्ठभूमि में एक बात जो स्पष्ट रूप से सामने आती है, वह यह है कि उच्च न्यायालय ने पश्चातवर्ती घटनाओं पर विचार किया था, जिन पर अपीलकर्ताओं ने प्रकाश डाला था और यह मानते हुए कि वास्तविक आवश्यकता बनी हुई है। जैसा कि हसमत राय के मामले (ऊपर) में देखा गया है, अपीलीय न्यायालय को पश्चातवर्ती घटनाओं और उनके प्रभाव की जांच, मूल्यांकन और निर्णय करना आवश्यक है। यह तत्काल मामले में किया गया है। वह तथ्यात्मक निष्कर्ष किसी भी दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है। पश्चातवर्ती घटनाओं के रूप में अपीलकर्ताओं ने जिन बातों पर प्रकाश डाला है, वह संभावनाओं के दायरे में या गैर-वापसी की संभावनाओं और निश्चितता के दायरे में आती हैं, जिसे यह दिखाने के लिए स्थापित किया जाना आवश्यक है कि आवश्यकता पर ग्रहण लग गया है।

इस समय अधिनियम की धारा 17 पर ध्यान देना उचित होगा। जो उन्हीं परिणामों से संबंधित है जिनका वैधानिक रूप से तब लागू होती है, जब उन उद्देश्यों से, जिनके लिए कब्जा प्राप्त किया गया है, से विचलन होता है। यदि तत्काल मामले में ऐसी आकस्मिकता उत्पन्न होती है, तो प्रत्यर्था अपीलार्थियों-किरायेदारों को ऐसी शर्तों पर कब्जा फिर से सौंप देंगे जो किराया नियंत्रण प्राधिकरण तय करेगा। अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि लंबे समय पर विचार करते हुए किरायेदारी की अवधि

के लिए अपीलार्थी को परिसर खाली करने के लिए उचित समय दिया जाना चाहिए।

प्रत्यर्थियों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने अगस्त, 2002 के अंत तक का समय दिया है और 9 अगस्त, 2002 के आदेश द्वारा कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था। निर्विवाद रूप से किराए पर दिए हुए परिसर पर किरायेदार का कब्जा है।

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किरायेदार लगभग दो दशकों से परिसर पर काबिज हैं, हमारे विचार में उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया समय 2005 के अंत तक बढ़ाया जा सकता है। किरायेदारी की अवधि उपरोक्त तिथि तक इन शर्तों के साथ बढ़ाई जाती है कि अपीलार्थी विचारण न्यायालय के समक्ष अपेक्षित वचन पत्र दाखिल करे और निर्धारित समय के भीतर देय किराए का भुगतान जारी रखे। बकाया यदि कोई हो, तो आज से दो महीने की अवधि के भीतर प्रत्यर्थीगण को भुगतान किया जाए।

उपरोक्त निर्देशों के अधीन अपील खर्च के संबंध में बिना कोई आदेश किए खारिज की जाती है।

बी.बी.बी.

[2004] 4 एस सी आर 197

याचिका खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री पूरन सिंह मीना (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।