

ऋषि कुमार गोविल

बनाम

मकसूदन एवं अन्य

28 मार्च, 2007

(डॉ. अरिजीत पसायत और लोकेश्वर सिंह पांटा, जे. जे.)

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 एस. एस. 16 और 21 (1) (ए) बेदखली-दुकान किरायेदार के कब्जे में-मकान मालकिन ने इस आधार पर दुकान खाली करने के लिए विज्ञप्ति आवेदन दायर किया कि उसके बेटे के लिए आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय शुरू करना जरूरी था-निर्धारित प्राधिकारी द्वारा आवेदन स्वीकार किया गया।-अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि की गई-उच्च न्यायालय द्वारा मामले को अपीलीय प्राधिकरण को भेजने के आदेश को चुनौती दी गई-अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि किए गए निर्धारित प्राधिकरण का आदेश-किरायेदार द्वारा चुनौती-उच्च न्यायालय द्वारा खारिज-अपील पर आयोजित: मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता तथ्य का प्रश्न है और इसमें आम तौर पर हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए-तत्काल मामले में, मकान मालकिन द्वारा अपने बेटे को व्यवसाय में बसाने के लिए रिहाई आवेदन दायर किए हुए 20 साल

से अधिक समय बीत चुका है-जहां खाली दुकान उपलब्ध हो, वहां आग्नेयास्त्रों की मरम्मत के लिए लाइसेंस प्राप्त किया जा सकता है-इन परिस्थितियों में, निर्धारित प्राधिकारी, अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय सही निष्कर्ष पर पहुंचे कि मकान मालकिन की वास्तविक आवश्यकता है-इसलिए इसमें हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है।

अपीलार्थी के पिता विवादित परिसर, एक दुकान के किरायेदार थे। प्रत्यर्थी संख्या 1-मकान मालकिन ने उक्त दुकान को पूर्ववर्ती मकान मालिक से 11.12.1979 पर खरीदा। उन्होंने उत्तर प्रदेश शहरी भवनों की धारा 21 (1) (ए) के तहत रिहाई का आवेदन दायर किया। बेदखली अधिनियम, 1972 उनके बेटे की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर रिहाई आवेदन में, मकान मालकिन ने प्रार्थना की कि दुकान की तत्काल आवश्यकता है क्योंकि उसका पति अपने बेटे के लिए विवादित दुकान में आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय शुरू करना चाहता है। निर्धारित प्राधिकारी ने निर्णय और दिनांकित 08.05.1986 आदेश के माध्यम से रिहाई आवेदन की अनुमति दी और किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश दिया। हालाँकि, अपील में, आदेश अपीलीय प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया गया था। मकान मालकिन ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलीय प्राधिकरण के आदेश को चुनौती दी। उच्च न्यायालय ने मामले को अपीलीय प्राधिकरण को इस टिप्पणी के साथ भेज दिया कि अपीलीय प्राधिकरण बाद की भौतिक घटनाओं को ध्यान में रखते हुए गुण-दोष के

आधार पर अपील पर नए सिरे से निर्णय लेगा। इस दौरान अपील लंबित रहने पर, अपीलार्थी-किरायेदार की मृत्यु हो गई और कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा प्रतिस्थापित किया गया। रिमांड पर, अपीलीय प्राधिकारी ने निर्धारित प्राधिकारी के आदेश की पुष्टि करते हुए कहा कि मकान मालकिन ने स्वयं किरायेदार को विकल्प में एक दुकान की पेशकश की थी, लेकिन उसने उसी पर कब्जा करने से इन्कार कर दिया। पीडित, अपीलार्थी-किरायेदार के बेटे ने एक रिट याचिका दायर की जिसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया।

अपीलार्थी-किरायेदार ने तर्क दिया कि अधिनियम 16 का, वाणिज्यिक परिसर के संबंध में मापदंडों को अलग होना चाहिए।

प्रत्यर्थी-मकान मालकिन ने प्रस्तुत किया कि परिसर की आवश्यकता थी अपने बेटे के लिए बंदूकों की मरम्मत का व्यवसाय शुरू करना था और यह कि अपीलार्थी-किरायेदार की तुलना में उसकी आवश्यकता अधिक कठिन है।

न्यायालय ने याचिका खारिज करते हुए ने अभिनिर्धारित किया-

1.1. प्रामाणिक व्यक्तिगत आवश्यकता तथ्य का सवाल है और सामान्य रूप से इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने नोट किया कि जब निर्धारित प्राधिकरण ने आदेश पारित किया, तब प्रतिवादी-मकान मालिकन का बेटा 20 साल का था और उसे घर में व्यवसाय बसाने के उद्देश्य से दुकान को छोड़ने की मांग की गई थी। 20 से

अधिक वर्ष बीत चुके हैं और बेटा 40 साल से अधिक उम्र का हो गया है, लेकिन वह उसे स्थापित नहीं कर पाई है क्योंकि उसे अभी भी दुकान का कब्जा मिलना बाकी है और मुकदमा अभी भी चल रहा है। (पैरा 19) (491-ई-जी)

1.2. आग्नेयास्त्रों की मरम्मत के लिए लाइसेंस तभी प्राप्त किया जा सकता है जब खाली दुकान उपलब्ध हो। इसलिए, उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि निर्धारित प्राधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के साथ सहमति व्यक्त करते हुए कि मकान मालकिन की आवश्यकता प्रामाणिक और वास्तविक है। तथ्य पर विचार करते हुए निर्धारित प्राधिकरण, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और उच्च न्यायालय द्वारा विश्लेषण किए जाने पर, इस अपील में किसी भी हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है। हालांकि, उस अवधि को ध्यान में रखते हुए जिसके लिए विचाराधीन परिसर अपीलार्थी के कब्जे में हैं, रिक्त स्थान को वितरित करने के लिए निर्धारित प्राधिकरण के समक्ष 2 सप्ताह की अवधि के भीतर एक वचन पत्र दाखिल करने के अधीन परिसर को खाली करने के लिए 31 दिसंबर, 2007 तक का समय दिया जाता है। निर्धारित तिथि पर या उससे पहले का अधिकार। (पैरा 19) (491-जी-एच: 492-ए-बी)

सुशीला बनाम द्वितीय एडिशनल जिला न्यायाधीश, बांदा और अन्य।
(2003) 2 एससी 28 राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी एंड कंपनी,
ए.आई.आर. (2000) एस. सी. 534 गया प्रसाद बनाम प्रदीप श्रीवास्तव,
आकाशवाणी (2001) एससी 803 और प्रतिभा देवी (श्रीमती) बनाम टी. वी.
कृष्णन, (1996) 5 एस. सी. सी. 353, पर भरोसा किया।

सिविल अपीलिय न्यायनिर्णय: 2007 की सिविल अपील सं. 1601

उच्च न्यायालय के सिविल मुतफरीक में इलाहाबाद की न्यायपालिका
2001 की लिखित याचिका सं. 16447 मे पारित अंतिम निर्णय और
आदेश दिनांक 01.09.2006 से

अपीलार्थी की ओर से अशोक माथुर।

आर. पी. सिंह, विपिन के. सक्सेना, ज्योति सक्सेना और डॉ. कैलाश
चंद उत्तरदाता।

न्यायालय का निर्णय डॉ. अरिजीत पासायत, जे. के द्वारा पारित
किया गया।

अनुमति स्वीकृत

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के न्यायाधीश ने अपीलार्थी द्वारा दायर
रिट याचिका को खारिज कर दिया, जिसे अपील से चुनौती दी गई है। रिट
याचिका में चुनौती प्रत्यर्थी संख्या 1-मकान मालकिन के रिहाई आवेदन की

अनुमति देने वाले अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि किए गए निर्धारित प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के लिए थी।

अनावश्यक विवरणों के बिना तथ्यात्मक स्थिति इस प्रकार है:

स्वर्गीय राम गोविल बुलंदशहर के अंसारी रोड पर स्थित एक दुकान के 1941 से किरायेदार थे। श्रीमत्. मकसूदन ने उपरोक्त दुकान को 11.12.1979 पर श्री गणेश दत्त, पूर्व जमींदार से खरीदा था। उन्होंने उनके बेटे शमशाद अहमद की आवश्यकता के लिए रिलीज एप्लिकेशन नं. आर. सी. 31/1984 उत्तर प्रदेश शहरी भवनों (किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 21 (1) (ए) के तहत स्थानान्तरित किया। रिलीज आवेदन में, प्रतिवादी नंबर 1-मकान मालकिन ने प्रार्थना की कि दुकान की तत्काल आवश्यकता है क्योंकि उनके पति का इरादा था कि दुकान में अपने बेटे-शमशाद अहमद के लिए आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय शुरू किया जाए।

रिहाई आवेदन को अपीलार्थी-किरायेदार द्वारा लिखित बयान और स्टैंड को अस्वीकार करके चुनौती दी गई थी। उन्होंने यह पक्ष लिया कि दावा प्रामाणिक और वास्तविक नहीं था और रिहाई का आवेदन उसे परेशान करने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से दायर किया गया है। यह भी आरोप लगाया गया था कि मकान मालकिन और दो अन्य दुकानों और एक तहखाना अंसारी रोड, चैक बाजार के पास में स्थित था और जो मकान मालकिन के

पति श्री इम्तियाज अहमद के उपयोग और कब्जे में था। अपीलार्थी ने आगे आरोप लगाया कि विवादित दुकान को छोड़ने का उद्देश्य आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय शुरू करना था, जबकि वही व्यवसाय मकान मालकिन का पति उपरोक्त दो दुकानों से चला रहा है। मकान मालकिन का मामला यह था कि विवादित दुकान आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय करने के उद्देश्य से उपयुक्त नहीं थी और इससे पहले दुकान का लाइसेंस-मेसर्स बी. ए. शस्त्र भंडार, मकान मालकिन के पति के बहन के बेटे शमशुद्दीन के नाम पर था, जिसकी मृत्यु पर, श्री शमशाद अहमद, जिसकी आवश्यकता के लिए रिहाई का आवेदन स्थानांतरित किया गया था, अपने पिता, यानी उपरोक्त दो दुकानों से मकान मालकिन के पति के साथ आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय कर रहा था।

अपीलार्थी ने दावा किया कि वह एक चिकित्सक होने के नाते उनका मकान विवादित दुकान में है जहाँ से उनके बेटे कुमार गोविल ऑप्टिशियन के रूप में व्यवसाय कर रहे हैं और विवादित दुकान की स्थिति थी। अपने उपरोक्त व्यवसाय के लिए एकदम सही है क्योंकि आसपास के क्षेत्र में ऑप्टिशियन की कोई अन्य दुकान नहीं थी।

अपने मामले के समर्थन में, अपीलार्थी ने अपना हलफनामा दाखिल किया जिसमें कहा गया था कि मकान मालकिन का बेटा अपने पिता यानी मकान मालकिन के पति के साथ पहले से दो दुकानों और बुलंदशहर के

अंसारी रोड के पास चैक बाजार में तहखानों में आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का व्यवसाय कर रहा था। उन्होंने आरोप लगाया कि मकान मालकिन का परिवार बहुत अमीर था क्योंकि उसके पति के पास डी. एम. कॉलोनी रोड के पास काला आम चैराहा, बुलंदशहर में एक बड़ा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स स्थित था। इसके अलावा, मकान मालकिन के पति ने 1717 वर्ग गज के आधार क्षेत्र वाली बड़ी/विशाल मोटर कार्यशाला का निर्माण किया था।

किरायेदार के बेटे श्री ऋषि कुमार गोविल ने भी अपना हलफनामा दाखिल किया। इसमें कहा गया है कि उनके पिता एक चिकित्सक थे और वे ले जा रहे थे विवादित दुकान से ऑप्टिशियन के रूप में व्यवसाय कर रहे थे। एक अन्य हलफनामे में अपीलार्थी ने कहा कि वह विवादित दुकान चला रहा था और उसके पास कोई दुकान नहीं थी और उसके पास आजीविका का अन्य स्रोत नहीं था और यदि उसे दुकान से बेदखल कर दिया जाता है, तो उसको मकान मालकिन की तुलना में अधिक कठिनाई झेलनी पड़ेगी। याचिकाकर्ता ने अपने समर्थन में श्री नरेंद्र कुमार उपाध्याय का एक हलफनामा दिया जिसमें कहा गया है कि किरायेदार चिकित्सा पेशे में था और वह विवादित दुकान से अपना व्यवसाय चला रहा था जबकि विवादित दुकान पर उनका बेटा ऑप्टिशियन के रूप में व्यवसाय कर रहा था।

निर्धारित प्राधिकारी ने 08.05.1986 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से मकान मालकिन के रिहाई आवेदन की अनुमति दी और किरायेदार-अपीलार्थी को बेदखल करने का निर्देश दिया। हालाँकि, अपील में, आदेश को खारिज कर दिया गया था।

अपील में उपरोक्त आदेश के खिलाफ, मकान मालकिन ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल मुतफरीक लेख संख्या 9858/1998 दर्ज की, जिसका निपटारा दिनांक 13.10.1998 के निर्णय और आदेश के माध्यम से किया गया था और मामले को इस टिप्पणी के साथ अपीलीय न्यायालय में भेज दिया गया था कि अपीलीय न्यायालय बाद की घटनाओं पर विचार करने के बाद गुण-दोष के आधार पर अपील पर नए सिरे से निर्णय लेगा।

अपील के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थी-किरायेदार की मृत्यु हो गई और कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा प्रतिस्थापित किए गए।

रिमांड पर, अपीलीय प्राधिकरण ने अपील की फिर से सुनवाई की और फैसला करते हुए दिनांकित 21.04.2001 के निर्णय और आदेश के माध्यम से यह अभिनिर्धारित किया गया कि मकान मालकिन ने स्वयं किरायेदार को एक वैकल्पिक दुकान की पेशकश की थी, लेकिन अपीलार्थी ने विवादित दुकान पर कब्जे में रहने के लिए उसके द्वारा दी गई वैकल्पिक दुकान पर कब्जा करने से इनकार कर दिया। तदनुसार, उन्होंने

अपील को खारिज कर दिया और रिक्तता घोषित करने वाले निर्धारित प्राधिकारी द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की।

निर्धारित प्राधिकारी और अपीलीय न्यायालय के उपर्युक्त आदेशों से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने एक रिट याचिका दायर की।

उच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि निर्धारित प्राधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि की गई है और वह हस्तक्षेप करने के लिए किसी भी दुर्बलता से पीड़ित नहीं है।

अपील के समर्थन में, अपीलार्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि नियमों के नियम 16 में विस्तृत प्रासंगिक कारकों को ध्यान में नहीं रखा गया है। निर्धारित प्राधिकरण, अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय इस तथ्य पर विचार करने में विफल रहे कि आंशिक निष्कासन भी पर्याप्त होगा। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जहां तक वाणिज्यिक परिसरों का संबंध है, नियम 16 के संदर्भ में मापदंड अलग-अलग होने चाहिए।

प्रत्यर्थी के लिए विद्वान वकील नं. 1 ने उच्च न्यायालय के निर्णय का समर्थन किया।

प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील द्वारा कहा गया है परिसरों में बंदूकों की मरम्मत का सम्मान अलग परिसर होना चाहिए। अपीलार्थी के पास 13 दुकानें उपलब्ध हैं और इस संदर्भ में यह प्रस्तुत किया जाता है

कि किरायेदार-अपीलार्थी ने किराया नियंत्रण मामले में श्री ओम प्रकाश से खुर्जा बस स्टैंड पर स्थित 13 दुकानों में से एक दुकान खाली करवा ली थी। किरायेदार इन 13 दुकानों में से एक दुकान गोविल ऑप्टिशियन के नाम और शैली में व्यवसाय कर रहा है। इसीलिए अपीलार्थी-किराएदार की तुलना में, मकान मालकिन की आवश्यकता अधिक कठिन है। जवाब के माध्यम से, अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि यह तथ्य नहीं है कि 13 दुकानें उपलब्ध हैं, संख्या इससे काफी कम है।

नियम 16 जिस पर दोनों पक्षों द्वारा निर्भरता रखी गई है, वह निम्न प्रकार है:

“16. व्यक्तिगत आधार पर रिहाई के लिए आवेदन आवश्यकता: व्यक्तिगत व्यवसाय की आवश्यकताओं पर विचार करते हुए मकान मालिक या उसके परिवार के किसी सदस्य द्वारा निवास के प्रयोजनों के लिए, विहित प्राधिकारी को ऐसे कारकों को भी ध्यान में रखना होगा जो निम्न हैं -

(क) जहाँ मकान मालिक के पास पहले से ही पर्याप्त और उचित रूप से उपयुक्त है। उसके सदस्यों की संख्या को ध्यान में रखते हुए आवास परिवार और उनकी संबंधित आयु और उनके साधन और सामाजिक स्थिति, अतिरिक्त

आवश्यकताओं के लिए उसके दावे को सख्ती से समझा जाएगा।

(ख) जहाँ एक आवासीय भवन ऐसे समय में किराए पर दिया गया था जब बेटे उन्होंने शादी कर ली है, आवास की अतिरिक्त आवश्यकता है क्योंकि मकान मालिक के बेटों पर उचित ध्यान दिया जाएगा।

(ग) जहाँ किरायेदार के पास किरायेदारी के तहत इमारत के अलावा है। अन्य पर्याप्त आवास, चाहे वह उसके स्वामित्व में हो या उसके पास हो किसी भी सार्वजनिक परिसर के किरायेदार के रूप में, संख्या को ध्यान में रखते हुए स्थिति, अतिरिक्त आवश्यकताओं के लिए मकान मालिक का दावा होगा उदारता से समझाया गया।

(घ) जहाँ किरायेदार की जरूरतों को पर्याप्त रूप से पूरा किया जाएगा उसके साथ किरायेदारी के तहत इमारत का एक हिस्सा और मकान मालिक दूसरे हिस्से को छोड़ कर जरूरतों को पूरा किया जाएगा, निर्धारित प्राधिकरण भवन के केवल बाद के हिस्से को ही छोड़ेगा।

(ई) जहाँ कई किरायेदार अलग-अलग रहते हैं मकानों का ब्लॉक और मकान मालिक उन्हें बेदखल करना चाहते हैं

उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निर्धारित प्राधिकारी, विचार करें कि क्या उपयुक्त वैकल्पिक आवास की संभावना है ऐसे किरायेदारों के लिए उपलब्ध हो।

(च) जहाँ मकान मालिक किरायेदार को वैकल्पिक आवास की पेशकश करता है, किरायेदारी के तहत भवन को छोड़ने के लिए मकान मालिक का दावा होगा उदारता से समझाया गया।

(छ) जहाँ मकान मालिक उसी में किसी भी रोजगार में लगा हुआ था। शहर, नगरपालिका, अधिसूचित क्षेत्र या नगर क्षेत्र जिसमें इमारत स्थित है और अन्य आवास के व्यवसाय में था ऐसे रोजगार का कारण या जहाँ मकान मालिक पत्नी है या इस तरह की सगाई की समाप्ति के कारण, मकान मालिक को इसकी आवश्यकता होती है आवासीय प्रयोजनों के लिए स्वयं द्वारा व्यवसाय के लिए भवन, ऐसी आवश्यकता को आम तौर पर पर्याप्त माना जाएगा।

(2) प्रयोजनों के लिए पट्टे पर दिए गए भवन के संबंध में धारा 21 की उप-धारा (1) के (ए) के तहत रिहाई के लिए आवेदन पर विचार करते समय किसी भी व्यवसाय के लिए,

निर्धारित प्राधिकारी को निम्नलिखित तथ्य भी ध्यान रखना होगा -

(क) उस अवधि से अधिक जब किरायेदार विरोधी पक्ष, या मूल किरायेदार जिसका उत्तराधिकारी विरोधी पक्ष है, चल रहा है। उस इमारत में उसका व्यवसाय, अनुमति देने के लिए कम औचित्य आवेदन।

(ख) जहाँ किरायेदार के पास उपयुक्त आवास उपलब्ध हो। जिसमें वह बिना किसी भारी नुकसान के अपने व्यवसाय को स्थानांतरित कर सकता है आवेदन की अनुमति देने के लिए अधिक औचित्य हो।

(ग) मकान मालिक का अपना मौजूदा व्यवसाय जितना अधिक होगा, इसके अलावा व्यवसाय को पट्टे पर दिए गए परिसर में स्थापित करने का प्रस्ताव है, आवेदन की अनुमति देने का औचित्य जितना कम होगा, और भले ही कोई आवेदन हो उसके साथ अन्य आवास उपलब्ध है (चाहे वह अधिनियम के अधीन हो या नहीं) जो उसके अपने प्रस्तावित व्यवसाय के लिए उपयुक्त नहीं है लेकिन हो सकता है किरायेदार के उद्देश्य को पूरा करने के लिए, कि

मकान मालिक उसे छोड़ देगा निर्धारित प्राधिकारी द्वारा निर्धारित उचित किराए पर किरायेदार को आवास।

(घ) जहां कोई पुत्र या अविवाहित या विधवा या तलाकशुदा या न्यायिक रूप से मकान मालिक ने, इमारत को मूल रूप से पट्टे पर देने के बाद, अपना काम पूरा कर लिया है या उसकी तकनीकी शिक्षा और सरकारी सेवा में नियोजित नहीं है, और स्व-रोजगार में संलग्न होना चाहता है, उसकी आवश्यकता होगी उचित ध्यान दिया जाता है।

(3) जहाँ किरायेदार सरकार या किसी स्थानीय का सेवक हो, प्राधिकरण या कोई सार्वजनिक क्षेत्र का निगम प्रतिस्पर्धा नहीं करता है। आवेदन, तब सुनवाई का एक उचित अवसर होगा जिला मजिस्ट्रेट को दिया गया, जिसे विरोध करने का अधिकार होगा आवेदन।

नियमों के नियम 16 से संबंधित मापदंडों पर इस न्यायालय ने सुशीला बनाम द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बांदा और अन्य (2003) 2 एससी 28 पर विचार किया है।

उक्त निर्णय में अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार उल्लेख किया गया था:

“10. यू. पी. शहरी भवन (विनियमन) (किराया, किराया और बेदखली) नियम, 1972 के नियम 16 का अवलोकन किराएदार को बेदखल करने के लिए आवेदन पर विचार करते समय यह स्पष्ट करता है कि वास्तविक आवश्यकता का आधार केवल कुछ कारकों को निर्धारित करता है जिन्हें भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। नियम 16 का उप-नियम (2) पहले उद्धृत किया गया है। व्यवसाय के लिए आवास से निष्कासन के मामलों से संबंधित है। उप-नियम (2) के खंड (ए) में प्रावधान है कि किरायेदारी की अवधि जितनी अधिक होगी, आवेदन की अनुमति देने के लिए कम औचित्य उपयोग करे। जबकि अनुसार खंड (बी) के हिसाब से यदि किरायेदार के पास उपयुक्त आवास उपलब्ध है उसे अपने व्यवसाय को स्थानांतरित करने के लिए, अनुमति देने के लिए अधिक औचित्य आवेदन देना होगा। किराएदार के लिए अन्य उपर्युक्त आवास की उपलब्धता, नियम 16(2)(ए) के तहत प्रदान किए जाने वाले कारक के रूप में किराएदार की लंबी अवधि से जुड़े भर को कम करती है। फिर भी एक अन्य कारक जो कुछ मामलों में खंड (सी) के तहत प्रासंगिक हो सकता है, वह यह है कि जहां मकान मालिक का मौजूदा व्यवसाय काफी बड़ा और व्यापक है, प्रस्तावित

व्यवसाय को स्थापित करने के अलावा, आवेदन की अनुमति देने का औचित्य कम होगा। उप खंड (सी) के पीछे का विचार स्पष्ट है यानी जहां मकान मालिक एक बड़ा व्यवसाय चलाता है, वहां बहुत लंबे समय से छोटा व्यवसाय करने वाले किरायेदार को उखाड़कर व्यवसाय के विस्तार या विविधीकरण के लिए बेदखली का सहारा नहीं लिया जा सकता है। ऐसी स्थिति में यदि बेदखली का आदेश दिया जाता है तो निश्चित रूप से किरायेदार को अधिक कठिनाई होगी।"

11. मौजूदा मामले में हम पाते हैं कि भले ही प्रतिवादी की किरायेदारी की अवधि निस्संदेह लंबी है, लेकिन उसके लिए एक और दुकान की उपलब्धता जहां वह अपने व्यवसाय को बहुत अच्छी तरह से स्थानांतरित कर सकता है, जैसा कि निर्धारित प्राधिकारी द्वारा पाया गया है, लंबाई के कारक को बेअसर कर देता है। विवादित आवास में किरायेदारी का मामला। हमें आगे पता चला कि मकान मालकिन के पास कोई अन्य दुकान नहीं है जहां वह अपने शादीशुदा और बेरोजगार बेटे को स्थापित कर सके। रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह दर्शाता हो कि प्रेम प्रकाश के पिता का व्यवसाय इतना बड़ा है या यह बहुत समृद्ध व्यवसाय है जिससे नियम 16(2) के खंड (सी) को लागू किया जा सके। जैसा कि पहले

देखा गया है, यह स्पष्ट है कि नियम, 1972 के नियम 16 के उप-नियम 2 के खंड (ए) के तहत प्रदान की गई किरायेदारी की अवधि अन्य तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में ध्यान में रखे जाने वाले कारकों में से केवल एक है। मामले का यह किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने या न करने का एकमात्र मानदंड या निर्णायक कारक नहीं हो सकता है। प्रतिवादी की ओर से सेवा में लाए गए नियम 16 के आलोक में तथ्यों पर विचार करने पर, हम पाते हैं कि उसमें दिए गए दिशानिर्देशों के अनुसार संतुलन मकान मालकिन के बेरोजगार बेटे के पक्ष में झुकता है, जिसकी आवश्यकता निश्चित रूप से वास्तविक है और जिसे स्वीकार भी किया गया है। हमारे सामने प्रतिवादी।

राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी एंड कंपनी, एआईआर (2000) एससी 534 के मामले में यह माना गया कि व्यवसाय के लिए वह स्थान चुनना मकान मालिक की पसंद है जो उसके लिए सबसे उपयुक्त है। उन्हें इस मामले में पूरी आजादी है। गया प्रसाद बनाम प्रदीप श्रीवास्तव, एआईआर (2001) एससी 803 में यह माना गया कि रिहाई के लिए आवेदन की तारीख पर मकान मालिक की आवश्यकता देखी जानी चाहिए। प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन, ख्1996, 5 एससीसी 353 में यह माना गया था कि मकान मालिक अपनी आवश्यकता सबसे अच्छे से जानता है और न्यायालयों को मकान मालिक को यह निर्देशित करने की

कोई आवश्यकता नहीं है कि उसे कैसे और किस तरीके से रहना चाहिए। वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता तथ्य का प्रश्न है और सामान्यतः इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने कहा कि जब विहित प्राधिकारी ने आदेश पारित किया तो प्रतिवादी-मकान मालकिन का बेटा 20 वर्ष का था और उसे व्यवसाय में बसाने के उद्देश्य से दुकान को मुक्त करने की मांग की गई थी। 20 साल से अधिक समय बीत चुका है और बेटा 40 साल से अधिक का हो गया है और वह उसे स्थापित नहीं कर पाई है क्योंकि उसे अभी भी दुकान का कब्जा नहीं मिला है और विवाद का मुकदमा अभी भी चल रहा है। आग्नेयास्त्रों की मरम्मत का लाइसेंस तभी प्राप्त किया जा सकता है जब कोई खाली दुकान उपलब्ध हो और खाली दुकान के अभाव में उसके द्वारा लाइसेंस प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय विहित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी की सहमति से इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि मकान मालकिन की आवश्यकता वास्तविक और प्रामाणिक है। निर्धारित प्राधिकारी, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज किए गए और उच्च न्यायालय द्वारा विश्लेषण किए गए तथ्यात्मक निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, इस अपील में किसी भी हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है, जिसे तदनुसार खारिज कर दिया गया है। हालाँकि, जिस अवधि के लिए विचाराधीन परिसर अपीलकर्ता के कब्जे में है, उसे ध्यान में रखते हुए परिसर को खाली करने के लिए 31 दिसंबर, 2007 तक का समय दिया जाता है, बशर्ते कि खाली स्थान को वितरित

करने के लिए 2 सप्ताह की अवधि के भीतर निर्धारित प्राधिकारी के समक्ष एक उपक्रम दाखिल किया जाए। निर्धारित तिथि पर या उससे पहले कब्जा. लागत के रूप में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी हिमांशु चावला (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।