

उत्तरखंड उच्च न्यायालय नैनीताल

रिट याचिका (एम/एस) सं-2275 / 2021

श्री श्याम सुंदर कटारिया... याचिकाकर्ता/किरायेदार

बनाम

श्री सुमित ग़ोवर और एक अन्य...प्रतिवादी/मकान मालिक

अधिवक्ता:श्री वी. के. याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कोहली को अधिवक्ता श्री कांति राम ने सहायता प्रदान की।

श्री रामजी श्रीवास्तव, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

आरक्षित:06.01.2022

वितरित:28.01.2022

ज. माननीय शरद कुमार शर्मा,

यह एक किरायेदार की रिट याचिका है, जिसमें किरायेदार/याचिकाकर्ता ने पी. ए. में अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग)/निर्धारित प्राधिकरण के न्यायालय द्वारा 18 दिसंबर 2019 को दिए गए समवर्ती निर्णयों को चुनौती दी है। केस नं. 14/2018 सुमित ग़ोवर और एक अन्य बनाम श्याम सुंदर कटारिया, जिसके आधार

पर, प्रतिवादी/मकान मालिक द्वारा अधिनियम संख्या 13 /1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत नगर निगम सं. 8/2 (64/57),वाली संपत्ति में पड़े मकान (विवादग्रस्त दुकान) को कौलागढ़ रोड, देहरादून को खाली करने का निर्देश दिया गया था और एक खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को मकान मालिक प्रतिवादी को सौंपने का निर्देश दिया गया है।

2- उक्त फैसले के खिलाफ व्यथित याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अधिनियम संख्या 13 /1972 की धारा 21 (1) (ए) के तहत किराया नियंत्रण अपील को प्राथमिकता दी थी। 1972 का 13, जिसे किराया नियंत्रण अपील सं- 5/ 2020, श्याम सुंदर कटारिया बनाम सुमित ग़ोवर और एक अन्य, जिसे भी विद्वान अपील न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था। चौथे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, देहरादून का न्यायालय,अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों पर अपने पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपनी शक्तियों का

प्रयोग करते हुए मौजूदा रिट याचिका में, 28 अक्टूबर, 2021 के आक्षेपित निर्णयों में से एक द्वारा, जिसे चुनौती दी गई थी।

3- सम्बंधित संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि सम्बंधित संपत्ति ऊपर वर्णित संपत्ति 10 x 15 फुट की एक दुकान है, जिस पर याचिकाकर्ता/किरायेदार ने 450/- प्रति माह रूपये किराये पर पिछले 28 वर्षों से अधिक समय से कब्जा कर रखा है और याचिकाकर्ता का तर्क है कि वह पिछले 28 वर्षों से 'नीलकंठ जेम्स एंड ज्वैलर्स' के नाम और शैली के तहत एक व्यवसाय कर रहा था और यह किरायेदारी है, जिसका स्वामित्व बाद में प्रत्यर्थी/मकान मालिक को उसके पिछले मकान मालिक/संपत्ति के मालिक श्री दीवान चंद्र सुलेजा से खरीदने के बाद हस्तांतरित किया गया था। अधिनियम सं. 13 / 1972 की धारा 21 (1) (ए) के अधीन कार्यवाही आरंभ करने से पूर्व मकान मालिक प्रतिवादी ने 10 सितंबर 2017 को अधिनियम की खंड 21 (1) (ए) के प्रावधान के तहत नोटिस जारी किए थे, जिसके परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता/किरायेदार को विचाराधीन किरायेदारी को खाली करने के लिए छह महीने की पूर्व सूचना देकर अनुरोध किया गया था, क्योंकि आवेदक नं। 1, अपने कार्यालय/वकीलों के कक्ष को

खोलने की आवश्यकता को पूरा करने के उद्देश्यों के लिए, इस आधार पर कि अपने B. com और L.L.B को पूरा करने के बाद से, आवेदक नं। 1, उत्तराखंड की बार काउंसिल के साथ पंजीकृत किया गया है, और वह अपना कक्ष खोलने का इरादा रखता है जहां से वह कानून के कराधान क्षेत्र ठीक होना अपना अभ्यास करना चाहता है और यह विशेष रूप से उक्त उद्देश्य के लिए अनुरोध किया गया था, कि विचाराधीन दुकान को आवेदकों द्वारा सम्बंधित भवन के दूसरे हिस्से के साथ खरीदा गया था ताकि प्रतिवादी/मकान मालिक को अपने वकील का कक्ष खोलने और उक्त स्थान से अपने पेशे का अभ्यास करने की वास्तविक आवश्यकता है।

4-विज्ञप्ति आवेदन में आवेदक ने तर्क देना है कि दुकान के स्थान और व्यवसाय की प्रकृति को देखते हुए, जिसमें उक्त दुकान का उपयोग मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा किया जाना है, इसके जारी होने के बाद, यह पेशेवर आवश्यकता के उद्देश्य को पूरा करेगा, जैसा कि मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा रिहाई आवेदन में व्यक्त किया गया था, क्योंकि मकान मालिक/प्रतिवादी के अनुसार उसके स्वामित्व के तहत उसके लिए कोई अन्य उपयुक्त/वैकल्पिक स्थान उपलब्ध नहीं है, जहां से वह एक वकील के रूप में अपनी प्रैक्टिस कर सकता है।

5- इस प्रकार 14 मई 2018 को दायर किए गए रिलीज आवेदन में, प्रतिवादी/मकान मालिकों ने दलील दी थी कि उन्होंने 22 नवंबर 2012 को इसके पूर्ववर्ती मकान मालिक से सम्बंधित संपत्ति खरीदी थी; अन्य आस-पास की दुकानों और इसके पीछे एक इमारत के साथ, जिसे इसकी विशेष वाणिज्यिक उपयोगिता मिली है। यह भी अभिकथित गया था कि चूंकि प्रतिवादी/मकान मालिक के पिता ने भी संपत्ति का हिस्सा नं. 8/2 (64/57), जो प्रश्न में विवादित मकान की नगरपालिका संख्या थी; इसके अलावा, संपत्ति का शेष भाग, जिसे प्रतिवादी/मकान मालिक द्वारा खरीदा गया था, यह तर्क दिया गया था कि चूंकि वह व्यायामशाला और सौंदर्य पार्लर और व्यायामशाला वस्तुओं के संबंध में सामान और पुर्जों की बिक्री से संबंधित सामानों से संबंधित है, इसलिए वह मकान मालिकों में से एक द्वारा उपरोक्त व्यवसाय के लिए संपत्ति के शेष हिस्से का उपयोग करना चाहता है, जो रिहाई आवेदन के लिए आवेदक भी था।

6- एक और आधार, जिसे मकान मालिक/ प्रत्यर्थी ने ले लिया था चूंकि याचिकाकर्ता/किरायेदार से लगातार मांग और अनुरोध किए जाने के बावजूद, उसने

22 नवंबर 2012 से किराए के प्रेषण में चूक की है, इसलिए उसकी किरायेदारी को 10 सितंबर 2017 के नोटिस के अनुसरण में समाप्त कर दिया गया माना जाएगा, जो याचिकाकर्ता/किरायेदार को 13 सितंबर 2017 को दिया गया था और जिसने नोटिस के जवाब में 26 सितंबर 2017 को अपना जवाब भी प्रस्तुत किया था, जिसमें आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी की आवश्यकता है। मकान मालिक/ प्रत्यर्थी, जैसा कि 14 मई 2018 को जारी आवेदन में व्यक्त किया गया था, सही नहीं था, क्योंकि सम्बंधित किरायेदारी के ठीक पीछे, अन्य खाली स्थान थे जो याचिकाकर्ता/किरायेदार के अनुसार, मकान मालिक के स्वामित्व में भी थे जिसका उपयोग अन्य अधिभोगियों द्वारा उनकी संबंधित वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया जा रहा है, जिसे याचिकाकर्ता के अनुसार मकान मालिक/प्रत्यर्थी द्वारा एक वकील के रूप में अपनी प्रैक्टिस शुरू करने की अभिकथित आवश्यकता के लिए उपयुक्त स्वीकृत रूप से उपयोग किया जा सकता है।

7- प्रतिवादी/मकान मालिक ने रिलीज आवेदन में, विशेष रूप से पैरा 13 में, विशेष रूप से यह दलील दी थी कि 13 सितंबर 2017 को खंड 21 के प्रावधान के तहत नोटिस की सेवा के बाद, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने कभी भी किसी वैकल्पिक दुकान

की तलाश नहीं की थी और याचिकाकर्ता/किरायेदार की आर्थिक स्थिति और व्यवहार्यता को देखते हुए, उसके पास पर्याप्त संसाधन उपलब्ध हैं और जिसके आधार पर वह आसानी से दूसरी दुकान खरीद सकता है या किराए पर ले सकता है।लेकिन, चूंकि जबाब दावा में इसके विपरीत कोई अभिवचन किए जाने की अनुपस्थिति में एक वैकल्पिक समायोजन की तलाश करने के लिए कोई वास्तविक प्रयास किया गया था और जैसा कि नीचे दिए गए न्यायालयों के रिकॉर्ड पर इसके विपरीत कोई सबूत नहीं था किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा, यह अनुमान लगाया जाएगा कि किरायेदार/याचिकाकर्ता की तुलना में मकान मालिक/प्रतिवादी की आवश्यकता अधिक वास्तविक है और एक घटना में, यदि रिहाई आवेदन की अनुमति दी गई थी, और किरायेदार/याचिकाकर्ता को एक घटना में मकान मालिक/प्रतिवादी की तुलना में कम तुलनात्मक कठिनाई होगी, यदि रिहाई से इनकार कर दिया गया था।

8- प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने अपने अभिवचन और साक्ष्य में आगे प्रस्तुत किया था कि यदि किसी घटना में विद्वत निर्धारित प्राधिकरण द्वारा रिहाई को उनके पक्ष में अनुकूल माना जाता है, तो वह 1972 के अधिनियम की खंड 21 के तहत निहित

प्रावधान के अनुसार दो साल के किराए का भुगतान करके याचिकाकर्ता/किरायेदार को मुआवजा देने की अपनी इच्छा व्यक्त करता है।

9- रिलीज आवेदन के जवाब में, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने पेपर नं। 17 (केए) 18 जनवरी 2019 को और विशेष रूप से, रिलीज आवेदन में उठाए जबाब दावा के अनुसार, वास्तव में, किरायेदार/याचिकाकर्ता ने मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के अस्तित्व को स्वीकार किया था, यह भी स्वीकार किया था कि सम्बंधित संपत्ति का 450/- प्रति माह रुपये का किराया है। किरायेदार/याचिकाकर्ता ने आगे स्वीकार किया कि चूंकि यह एक पुरानी संरचना है, जिसकी किरायेदारी पिछले 28 वर्षों से अधिक समय से जारी है, लेकिन, हालांकि, इस प्रकार दायर किए गए जबाब दावा में पेपर नं। 17 (के), किरायेदार/याचिकाकर्ता ने 22 नवंबर 2012 से किराए के प्रेषण में किए गए चूक से संबंधित याचिका को अस्वीकार करने का प्रयास किया था, जो प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा जारी आवेदन में उठाया गया था, और इसके बजाय साक्ष्य में, जिसे संक्षिप्त कार्यवाही के साक्ष्य के समर्थन में शपथ पत्र दायर करके नीचे दिए गए न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। अधिनियम सं 13/ 1972 खंड 21 (1) (क) लागू है। याचिकाकर्ता द्वारा अभिलेख पर किसी साक्ष्य के बिना

अभिवचन किया गया था, इसके विपरीत, कि किरायेदार/याचिकाकर्ता ने न्यायालय में किराया प्रेषित किया है, जैसा कि पत्र सं. 25 (का) दिनांक 10 जुलाई 2019 के अधीन अभिनिर्धारित है,

10- इसके समर्थन में, किरायेदार/याचिकाकर्ता इस मामले के साथ आया था कि मकान मालिक की आवश्यकता इस कारण से वास्तविक नहीं है, कि मकान मालिक वास्तव में, वे **property dealers** थे, हालांकि यह याचिका किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा बिना कोई साक्ष्य के गई थी, जो अचल संपत्ति के साथ काम कर रहे थे और इस तरह उनका एकमात्र उद्देश्य किराये को खाली करना था और अपने लाभदायक लाभ के लिए इसे अधिक किराए पर देना था, जो एक तथ्य था जिसे मकान मालिक ने जोरदार ढंग से अस्वीकार कर दिया था प्रत्यर्था और विशेष रूप से एक अभिकथन करके और इस प्रभाव के लिए एक प्रकथन देकर कि किरायेदारी के जारी होने पर, वे किसी अन्य व्यक्ति को सम्बंधित किरायेदारी नहीं देने जा रहे हैं, बल्कि विशेष रूप से अपनी पेशेवर आवश्यकता को पूरा वचन देना लिए इसका उपयोग करेंगे। शपथ पत्र में मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा दिए गए उक्त बयान पर अविश्वास करने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं था।

11- किरायेदार/याचिकाकर्ता ने इसके विपरीत बिना किसी सबूत के मकान मालिक द्वारा की गई अभिवचन को अस्वीकार करने का प्रयास किया था प्रत्यर्थी कि वह एक योग्य विधि स्नातक है और उत्तराखंड बार काउंसिल के साथ पंजीकृत है और उसने कक्ष को खोलने की वास्तविक आवश्यकता से इनकार करने का प्रयास किया और इस बात से भी इनकार करने का प्रयास किया कि सम्बंधित किरायेदारी के अलावा मकान मालिक को अपने पेशे का व्यवसाय करने के लिए कोई अन्य उपयुक्त स्थान नहीं मिला है। किरायेदार/याचिकाकर्ता ने प्रस्तुत किया कि मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा जारी आवेदन में यह याचिका दायर अपने आप में गई है कि वे सम्बंधित किरायेदारी से कोई व्यवसाय नहीं कर रहे हैं गलत और उन्होंने प्रस्तुत किया कि किरायेदारी की अवधि को देखते हुए i.e. पिछले 28 वर्षों से, वे लगातार 'नीलकंठ रत्न और आभूषण' के नाम और शैली के तहत अपना व्यवसाय कर रहे हैं, और समय बीतने के साथ उन्होंने पर्याप्त ख्याति जुटाई है याचिकाकर्ता/किरायेदार ने जबाब दावा में कहा कि यदि सम्बंधित मकान जारी किया जाता है, तो उन्हें अत्यधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा क्योंकि मकान मालिक/प्रतिवादी का पूरा परिवार उस आय पर निर्भर है, जो सम्बंधित मकान से प्राप्त हो रही है, जिससे वे अपना व्यवसाय कर रहे हैं।

12- किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा जबाब दावा में यह भी अनुरोध किया गया था कि वह नोटिस की प्राप्ति में था जो मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा 10 सितंबर 2017 को खंड 21 (1) (ए) के परंतुक के तहत भेजा गया था, जिसका याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा 26 सितंबर 2017 को सही तथ्य देते हुए उक्त प्रभाव का जवाब प्रस्तुत करके प्रभावी ढंग से जवाब दिया गया था, लेकिन हालांकि इस अदालत का विचार है कि यदि जवाब को ही ध्यान में रखा जाता है, तो जवाब में एक बड़ा विरोधाभास होता है और विशेष रूप से जवाब के संबंध में जो पैरा 10 में बढ़ाया गया है, अगर इसे नोटिस की प्राप्ति के संबंध में जबाब दावा में लिए गए अभिवचनों के संबंध में पढ़ा जाता है, वास्तव में, विशेष रूप से, उनके द्वारा दायर दो दस्तावेज i.e. जबाब दावा और नोटिसों का जवाब

13- यदि जबाब दावा को पूरी तरह से ध्यान में रखा जाता है, और विशेष रूप से उस स्तर पर जहां किरायेदार/याचिकाकर्ता ने मकान मालिक द्वारा उठाए गए अभिवचनों पर अपना जवाब दिया था /वास्तव में, रिलीज आवेदन के पैरा 13 में प्रतिवादी, वहाँ

ऐसा कोई विशिष्ट इनकार नहीं था जो याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा नोटिस की प्राप्ति के बाद या रिलीज आवेदन दाखिल करने के बाद भी एक वैकल्पिक आवास की तलाश करने अपने आप में उसके द्वारा किए गए प्रयासों के बारे में रिकॉर्ड पर रखकर किया गया था, और बल्कि किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा एक बहुत ही टालमटोल जवाब दिया गया था, कि यह आत्यन्तिक रूप से गलत है कि याचिकाकर्ता ने किसी अन्य वैकल्पिक आवास की तलाश करने अपने आप में कोई प्रयास नहीं किया था। वास्तव में, जहां तक खंड 21 (1) (क) के इस क्षेत्र का संबंध है, यह व्यवस्थित कानून है कि रिहाई आवेदन दाखिल करने पर या परन्तुक के अधीन सूचना की तामील पर, वास्तव में, यह एक किरायेदार की जिम्मेदारी है कि वह उन ईमानदार कदमों के बारे में समग्र साक्ष्य लाता है जो उसके द्वारा एक वैकल्पिक आवास की तलाश करने के लिए किए गए हैं और 1972 के अधिनियम की खंड 16 के तहत कार्यवाही को आगे बढ़ाने के लिए उसके द्वारा किए गए प्रभावी प्रयासों और तब से इसके विपरीत स्थापित करने में विफल रहने पर, पैरा 13 में ली गई याचिका को एक अस्पष्ट उत्तर माना जाएगा।

14- हालांकि, किराया कानूनों के प्रावधान भारत के संविधान की अनुसूची 7 की सूची 2 के दायरे ठीक होना आते हैं, जैसा कि इसकी प्रविष्टि 18 ठीक होना निहित है,

लेकिन, निश्चित रूप से, किराया नियंत्रण या मकान मालिक और किरायेदार के प्रतिच्छेदन संबंध को नियंत्रित करने से संबंधित सभी राज्य कानून आवश्यकता की तर्कसंगतता के व्यापक सिद्धांतों पर आधारित हैं, जो मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा आवास की अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता को पूरा करने के लिए किराये की छुट्टी को उचित ठहराने के लिए रिलीज आवेदन ठीक होना व्यक्त किया गया है, जो किरायेदारी के तहत है और उसके संबंध ठीक होना, एक संदर्भ एआईआर 1973 बॉम्बे 46, किशनचंद मुरजीमल और अन्य बनाम बाई कलावती और अन्य ठीक होना रिपोर्ट किए गए निर्णय के लिए किया जा सकता है। हालांकि, यह मामला बॉम्बे रेंट होटल एंड लॉजिंग हाउस रेंट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 से उत्पन्न हुआ था, लेकिन, मुख्य रूप से, इसके पैरा 15 में, इसने निम्नलिखित पर विचार किया था: अभिलेख पर रखे गए साक्ष्य पर विचार करने पर न्यायालयों द्वारा आम तौर पर मकान मालिक की अपेक्षा की तर्कसंगतता की सराहना की जानी चाहिए और भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए रिट न्यायालयों द्वारा किस हद तक हस्तक्षेप किया जा सकता है। एक समग्र पठन पर, उक्त निर्णय के पैरा 9, 15, 16 और 17 में की गई टिप्पणियां प्रासंगिक हो जाती हैं, जो आवास की तर्कसंगतता और मकान मालिक और किरायेदार की मांग से संबंधित उपरोक्त प्रस्ताव से संबंधित है, जिसका

संबंधित कठिनाई के आधार पर तुलनात्मक रूप से अध्ययन किया जाना है, जो कि रिहाई आवेदन की अनुमति के कारण होने की संभावना है। बंबई उच्च न्यायालय ने उक्त निर्णय में कहा था कि मुख्य रूप से मकान मालिक की आवश्यकता की तर्कसंगतता के प्रश्न के कठिनाई संतुलन के प्रश्न से संबंधित समवर्ती परिणाम में हस्तक्षेप को बहुत ही दुर्लभ परिस्थितियों में हस्तक्षेप करना पड़ा है जहां मामले की परिस्थितियों के लिए बौद्धिक प्रयोज्यता नहीं है जो मौजूदा रिट याचिका में प्रचलित नहीं है क्योंकि यह याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया है। उक्त निर्णय के पैरा 9, 15, 16 और 17 को नीचे निकाला गया है:-

"9. जहां तक Mr. Abhyankar द्वारा उठाए गए अन्य तर्कों का संबंध है, अपीलीय पीठ को सभी प्रासंगिक परिस्थितियों पर विचार करने का विवेकाधिकार था और ट्रायल कोर्ट के कारणों और परिणाम पर विचार करने का कर्तव्य था। यह हंसराज द्वारा किए गए प्रयासों पर विश्वास करता था। उसके पास इस बात पर विश्वास या अविश्वास करने की शक्ति थी कि हंसराज का दामाद हंसराज के परिवार के साथ रहता था और बचाव में विश्वास करता था। इसने जनता और न्यासियों की कठिनाई का उल्लेख किया और पाया कि यदि प्रतिवादियों को बेदखल किया जाता है तो उन्हें अधिक कठिनाई होती है। ये परिणाम साक्ष्य के सराहना पर आधारित हैं और आम तौर पर उन्हें भारत के संविधान के

अनुच्छेद 227 के तहत याचिका में इस न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।

यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि एक अपील न्यायालय कठिनाई के संतुलन जैसे प्रश्नों पर विचारण न्यायाधीश के निर्णय में हस्तक्षेप करने में आम तौर पर धीमा होगा, क्योंकि यह मुख्य रूप से तथ्य का प्रश्न है। सफल होने के लिए, अपीलकर्ता को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि विचारण न्यायाधीश उन्होंने कानून के किसी प्रश्न पर खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया या यह कि उन्होंने अपना निर्णय कुछ तथ्यों के निष्कर्षों पर आधारित किया, जिन पर कोई सबूत नहीं था। यदि कठिनाई की सांविधिक तुलनपत्र तैयार करने में [खंड 13 \(2\)](#) प्रत्येक पक्ष पर कठिनाई के कुछ साक्ष्य हैं, विचारण न्यायाधीश का निर्णय सामान्य रूप से अंतिम होना चाहिए। अपीलीय की अनुपस्थिति में न्यायालय कुछ परिस्थितियों में हस्तक्षेप कर सकता है, उदाहरण के लिए, यदि एक पक्ष पर कठिनाई का कोई साक्ष्य नहीं है या यदि विचारण न्यायाधीश ने कुछ ऐसे मामले को प्रासंगिक ठहराया है जो नदीकानून में प्रासंगिक की अनुपस्थिति में जैसे कि पड़ोसी पहाड़ी, नदी, पेड़ या उस तरह की किसी सुखद चीज़ का दृश्य ना हो।

16- अब अपीलीय पीठ के फैसले की ओर मुड़ते हुए, मैंने पाया कि इसने निचली अदालत के निष्कर्ष को इस तरह से उलट दिया है, जिससे [खंड 13 \(1\) \(छ\)](#) जहाँ तक ग्रेटर बॉम्बे का संबंध है।

केवल अपने साक्ष्य में हंसराज की दलीलों को संक्षेप में प्रस्तुत करने के बाद, अपीलीय पीठ ने निरीक्षण किया।

"..... Mr.Khambatta,"के अनुसार

हंसराज की आवश्यकताओं को क्षेत्र 1200 वर्ग फीट मीटर के फ्लैट से संतोषजनक रूप से पूरा किया जा सकता है। विद्वत विचारण न्यायाधीश ने कहा है कि हंसराज के परिवार को 1000 वर्ग फीट मीटर के फ्लैट में उपयुक्त रूप से समायोजित किया जा सकता है। हमारी राय में इस अवलोकन के लिए कोई अधिपत्र नहीं है। जैसा कि विद्वत विचारण न्यायाधीश द्वारा बताया गया है, हंसराज के कब्जे में परिसर का क्षेत्र 4730 वर्ग फीट किलोमीटर है। हंसराज कई वर्षों से अपने परिवार के साथ इन परिसरों में रह रहे हैं। यह विचार करते हुए कि एक किरायेदार के लिए उपयुक्त वैकल्पिक आवास क्या है, वह जिस जीवन शैली का उपयोग करता है, वह एक भौतिक कारक है.....

.....विद्वत विचारण न्यायाधीश ने अपने निर्णय में टिप्पणी की है कि परिसर के निरीक्षण पर, उन्होंने पाया कि पूरे परिसर की वास्तव में हंसराज को आवश्यकता नहीं थी। हमारी राय में, विद्वत विचारण न्यायाधीश ने अपने निर्णय को उस प्रभाव से प्रभावित होने की अनुमति देने में गलत था जो उस पर परिसर को देखने पर किया गया था। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि वह धारणा सही थी या नहीं। प्रश्न का निर्णय अभिलेख पर साक्ष्य के आधार पर किया जाना चाहिए। यह तर्क दिया जा सकता है कि हंसराज के लिए वैकल्पिक आवास सम्बंधित परिसर के समान आकार 4730 वर्ग फीट किमी. का होना आवश्यक नहीं है। फिर भी, हमें नहीं लगता कि यह 1000 वर्ग फीट किलोमीटर का क्षेत्र है। 1200 वर्ग या 4730 वर्ग फीट किमी. हंसराज और उनके परिवार के लिए उपयुक्त माना जा सकता है जो लंबे समय से बड़े परिसर में रहने के आदी हैं..... हमारे विचार में उनसे शहर के हर हिस्से में इस दिशा में प्रयास करने की उम्मीद नहीं थी। यह आग्रह नहीं किया जा सकता

है कि उसे अपना निवास स्थान ले लेना चाहिए जहाँ वह इसे अपने साधनों के भीतर प्राप्त कर सकता है। यह भी आग्रह नहीं किया जा सकता है कि उसे प्रीमियम का भुगतान करके भी पट्टे पर एक फ्लैट सुरक्षित करना चाहिए। एक अन्य कारक जिस पर ध्यान दिया जाना चाहिए, वह है शहर में आवास सुरक्षित करने की अत्यधिक कठिनाई। इन परिस्थितियों में हम संतुष्ट हैं कि हंसराज ऐसा नहीं कर सके उस ओर से किए गए प्रयासों के बावजूद उपयुक्त वैकल्पिक आवास प्राप्त करें।

अपीलीय पीठ का यह निष्कर्ष, मेरे निर्णय में, की आवश्यकता का कुल विरूपण है खंड 13 (2).. इस खंड में किरायेदार के लिए "उपयुक्त आवास" उपलब्ध होने की आवश्यकता नहीं है। इसके लिए किरायेदार के लिए "उचित आवास" उपलब्ध होना आवश्यक है।

17- जो उचित होगा वह प्रत्येक मामले की परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। उचित का अर्थ समान रूप से सुविधाजनक या विलासितापूर्ण नहीं हो सकता है, हालांकि यह आवश्यक रूप से सुविधा और आराम के विचारों को बाहर नहीं कर सकता है। मैं प्रयुक्त अभिव्यक्ति खंड 13 (2) "कठिनाई" है और "असुविधा" या "अनुपयुक्तता" नहीं है। अपीलीय पीठ ने यह मान लिया है कि खंड 13 (2) "उपयुक्तता" को संदर्भित करता है। उक्त धारणा, मेरी राय में, स्पष्ट रूप से अवैध है। अपीलीय पीठ ने निचली अदालत द्वारा दिए गए विस्तृत, प्रासंगिक और ठोस कारणों (जिसमें उक्त परिसर के व्यक्तिगत निरीक्षण में देखे गए कारण भी शामिल हैं) को यह ठहराने के लिए नजरअंदाज कर दिया कि आदेश पारित करने से इनकार करने से न्यासियों को अधिक कठिनाई होगी। उसे न्यासियों द्वारा हंसराज को दिए गए उचित और उचित प्रस्ताव पर उचित रूप से विचार करना चाहिए था। केवल इन्हीं आधारों पर अपीलीय पीठ द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को रद्दना चाहिए। अपीलीय पीठ ने कानून पर खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया, ट्रायल जज द्वारा दिए गए

कारणों की अवैध रूप से अनदेखी की और ट्रायल कोर्ट के सही परिणाम को गलत तरीके से उलट दिया। [खंड 13 \(2\)](#) ..

15- मांग की तर्कसंगतता भी मुख्य रूप से उन पहलुओं में से एक थी, जिस पर इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने 1984 (1) एआरसी 378, डॉ. मुन्नी लाल बनाम जिला न्यायाधीश चतुर्थ अतिरिक्त न्यायाधीश एटा और अन्य, में एक निर्णय में विचार किया था। जिसमें पूर्व निर्णय का संदर्भ देते हुए, जैसा कि 1982 (1) एआरसी 24 सांवल दास बांका बनाम जिला न्यायाधीश, तीसरा अतिरिक्त न्यायाधीश। फैजाबाद और अन्य, में सूचित किया गया था, न्यायालय की समन्वय पीठ ने यह मत व्यक्त किया था कि तुलनात्मक कठिनाई निर्धारित करने के प्रयोजनों के लिए किस मापदंड पर विचार किया जाना चाहिए और यह किरायेदार द्वारा अपने लिए कोई अन्य स्थान प्राप्त करने के लिए किए गए प्रयास पर निर्भर करेगा और यदि वह निम्नलिखित न्यायालय के समक्ष साक्ष्य में इसके विपरीत कोई निष्कर्ष दर्ज होने की अनुपस्थिति में योग्यता के आधार पर रिहाई आवेदन को चुनौती देने का विकल्प चुनता है। लिया गया निष्कर्ष किरायेदार के खिलाफ प्रतिकूल होगा।

16- एक वैकल्पिक आवास की तलाश करने के प्रयास की अनुपस्थिति में, न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया है कि रिहाई आवेदन के विरोध के कई वर्षों के बाद किरायेदार के रवैये का यह पहलू, इस तथ्य के बावजूद कि यह उस मामले में भी निहित था कि किरायेदारी 28 वर्ष की थी, लेकिन फिर भी 1982 (1) में बिशन चंद बनाम चौथे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश किराया मामले 440 के अनुपात के आधार पर न्यायालय ने अपने पैरा 3 और 4 में उस पर विचार किया था, भले ही एक आवेदन दायर करने के बाद, यदि अभिलेख पर दस्तावेज स्थापित करते हैं कि किरायेदार ने एक आवंटित करने के लिए वैकल्पिक आवास की तलाश नहीं की है या अन्यथा वह उस संबंध में कोई प्रयास करने में विफल रहा है, तो तुलनात्मक कठिनाई का निष्कर्ष किरायेदार द्वारा व्यक्त की गई आवश्यकता के विपरीत निकाला जाएगा। उक्त निर्णय के पैरा 3 और 4 i.e. डॉ. मुन्नी लाल (ऊपर) को यहाँ निकाला गया है:-

"3. तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर याचिकाकर्ता के वकील द्वारा यह आग्रह किया गया था कि चूंकि अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि रिहाई के लिए आवेदन पर दोनों पक्षों को कठिनाई होगी, जैसा भी मामला हो, अनुमति दी जा रही है या खारिज कर दिया गया है, इसलिए रिहाई के लिए आवेदन को खारिज कर दिया जाना चाहिए था। इस निवेदन के समर्थन में रिलायंस को याचिकाकर्ता के वकील द्वारा बिशन चंद बनाम चौथे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (मनु/एससी/0464/1980) में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर रखा गया है: 1982 (1) ऑल्ल्ड। किराया मामले 440) जहां यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि निष्कर्ष यह था कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों के लिए

कठिनाई समान होगी, तो मकान मालिक के पक्ष में निष्कासन का आदेश "किसी भी अतिरिक्त परिस्थितियों की अनुपस्थिति में नहीं किया जा सकता था जो यह दर्शाता है कि मकान मालिक को वरीयता दिखाई जा सकती है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने इस प्रश्न पर जो वास्तविक निष्कर्ष दर्ज किया है, वह इस प्रकार है:—

पीठ ने कहा, "प्रत्येक मामले को उसके गुण-दोष के आधार पर देखा जाना चाहिए, मौजूदा मामले में मकान मालिक की आवश्यकता प्रामाणिक है और अगर दुकान को उसके उपयोग के लिए जारी नहीं किया गया तो उसे बड़ी कठिनाई का सामना करना पड़ेगा। किरायेदार ने भी प्रतिष्ठा अर्जित की है और दुकान पर अपना काम कर रहा है। यदि उसे उखाड़ फेंका जाता है तो इच्छाशक्ति को भी काफी कठिनाई का सामना करना पड़ेगा और उसे अपने अभ्यास के लिए कोई अन्य स्थान खोजना होगा।

तत्काल मामले के तथ्यों पर मेरी राय है कि यह एक ऐसा मामला है जहां परिस्थिति यह दर्शाती है कि मकान मालिक को वरीयता दिखाई जा सकती है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने अपने आदेश में 15 फरवरी 1979 को अभिखंडित किया, जिसे इस अदालत ने पहले की रिट याचिका नं. 1979 के 4913 में यह निष्कर्ष दर्ज किया गया था कि याचिकाकर्ता-किरायेदार के पास कोई वैकल्पिक दुकान नहीं थी और जो घर उसका बताया जाता है वह चिकित्सा पद्धति के लिए उपयुक्त नहीं था। भले ही इस अदालत द्वारा इस निष्कर्ष की प्रमाणित गई थी, फिर भी अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के आदेश को अभिखंडित कर दिया गया और उन्हें अपील पर नए सिरे से निर्णय लेने का निर्देश दिया गया। इसलिए, अकेले इस परिस्थिति को रिहाई के लिए आवेदन को खारिज करने के लिए पर्याप्त नहीं माना गया था। पूर्ववर्ती रिट याचिका की सुनवाई के समय इस न्यायालय के समक्ष अन्य बातों के साथ-साथ यह भी बताया गया था कि प्रतिवादी नं. 3, मौजूदा में मिठाई के डिब्बे बना रहा था, आत्यन्तिक रूप उस व्यवसाय को करने के लिए उसके पास कोई दुकान नहीं थी। यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह प्रश्न कि क्या दिनेश कुमार के पास पहले से ही उस व्यवसाय के लिए कोई स्थान था या नहीं, महत्वपूर्ण

नहीं था और यदि उनके पास डिब्बों के निर्माण का व्यवसाय करने के लिए उपयुक्त और पर्याप्त स्थान नहीं था तो मकान मालकिन के लिए आवेदन को केवल इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता था कि दिनेश कुमार पहले से ही उस व्यवसाय में लगे हुए थे। रिमांड के बाद अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष यह है कि दिनेश कुमार के पास उक्त व्यवसाय करने के लिए कोई आवास नहीं है। इस स्थान पर यह भी बताया जा सकता है कि मकान मालकिन के दूसरे बेटे प्रमोद कुमार ने खुद को मुनिम के रूप में नियुक्त किया था। यह निश्चित रूप से इंगित करता है कि प्रतिवादी नं. 3 श्रीमती. कमला देवी बहुत अच्छी नहीं हैं। दूसरी ओर याचिकाकर्ता पिछले लगभग 28 वर्षों से सम्बंधित दुकान में चिकित्सा अभ्यास का पेशा चला रहा है और अपने स्वयं के मामले में वह उसमें अच्छा अभ्यास कर रहा है। बेगा बेगम बनाम अब्दुल आज़ाद खान (MANU/SC/0313/1978: AIR 1979) के मामले में अदालत ने कहा,

"घर के मालिक होने के नाते उन्हें बेदखल करने से इनकार नहीं किया जा सकता है और उन्हें गरीबी रेखा से नीचे रहने के लिए मजबूर किया जा सकता है ताकि प्रतिवादी अपीलार्थियों की कीमत पर अपने समृद्ध होटल व्यवसाय को जारी रख सकें। यह उस बड़े पक्षपातपूर्ण को दर्शाता है जो अभियोक्ता के लिए उनके मुकदमे को खारिज करने पर होगा।

मेरी राय में तत्काल मामले में मकान मालिक-प्रतिवादी नं.3. अतिरिक्त परिस्थिति का गठन करता है जो प्राथमिकता दर्शाता है

4. एक और परिस्थिति है जो महत्वपूर्ण है। भले ही रिहाई के लिए आवेदन लगभग सात साल पहले दायर किया गया था, मेरे संज्ञान में कुछ भी नहीं लाया गया है जो दर्शाता है कि याचिकाकर्ता ने इस अवधि के दौरान किसी भी दुकान को अपने पक्ष में आवंटित करके या अन्यथा सुरक्षित करने का कोई प्रयास किया और वह अपने प्रयास में विफल रहा। कि तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर विचार करते हुए यह भी एक प्रासंगिक संवल दास बांका बनाम अतिरिक्त, जिला न्यायाधीश, (1982

(U.P.))RCC 252); (1982 (1) All India किराया मामले, 24 (एल। बी.)।

में इस न्यायालय के निर्णय को देखते हुए परिस्थितियां बिना किसी संदेह के स्वीकार करती हैं।

17- जम्मू और कश्मीर राज्य के किराया कानूनों से उत्पन्न एक मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने ए. आई. आर. 1979 एस. सी. 272, एम. वास्तव में, **L.R.** और अन्य लोगों द्वारा बेगा बेगम और अन्य बनाम अब्दुल अहद खान (मृत) को फिर से इस बात पर विचार करने का अवसर मिला कि किरायेदार या मकान मालिक की "तर्कसंगतता आवश्यकता" और "आवश्यकता" से संबंधित विभिन्न अर्थों को ध्यान में रखा जाना चाहिए। आवश्यकता को कृत्रिम रूप से विस्तारित नहीं किया जाना चाहिए और न ही इसकी भाषा को इतना अनावश्यक रूप से बढ़ाया या तनावपूर्ण बनाया जाना चाहिए ताकि मकान मालिक के लिए अपने स्वयं के आवास को बेदखल करने के लिए डिक्री प्राप्त करना असंभव या अत्यंत कठिन हो जाए जिसे वह अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए जारी करना चाहता है और उक्त निर्णय के पैरा 13 में प्रासंगिक टिप्पणियां की गई हैं जो यहां नीचे निकाली गई हैं:-

"13. इसके अलावा अधिनियम की खंड 11 (एच) 'उचित आवश्यकता' शब्दों का उपयोग करती है जो निस्संदेह यह अभिनिर्धारित करती है कि केवल इच्छा या इच्छा के विपरीत आवश्यकता का एक तत्व होना चाहिए। इच्छा और आवश्यकता के बीच के अंतर को निश्चित रूप से ध्यान में रखा जाना चाहिए, लेकिन इस तरह से नहीं कि वास्तविक आवश्यकता को भी एक इच्छा के अलावा कुछ नहीं बनाया जा

सके जैसा कि उच्च न्यायालय ने इस मामले में किया है। हमें ऐसा लगता है कि 'आवश्यकता' या 'आवश्यकता' शब्द के अर्थ को कृत्रिम रूप से विस्तारित नहीं किया जाना चाहिए और न ही इसकी भाषा को इतना अनावश्यक रूप से फैलाया या तनावपूर्ण किया जाना चाहिए कि एक मकान मालिक के लिए बेदखली के लिए डिक्री प्राप्त करना असंभव या अत्यंत कठिन हो जाए। ऐसा तरीका अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर देगा जो कुछ निर्दिष्ट आधारों पर मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करने की सुविधा प्रदान करता है। यह हमें देश के अन्य राज्यों में प्रचलित सभी किराया नियंत्रण अधिनियमों की सामान्य योजना प्रतीत होती है। इस न्यायालय ने आवश्यकता शब्द के महत्व पर विचार किया है और बताया है कि यह केवल यह दर्शाता है कि आवश्यकता का एक तत्व होना चाहिए।"

18- यहां तक कि, उस मामले में भी कठिनाई के मुद्दे को तय करते समय, यह देखा गया है कि मकान मालिक ने एक बार यह स्थापित किया है कि उसके पास अधिकार रखने की वास्तविक आवश्यकता है घर का मालिक होने के नाते उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए आवश्यक आवास, उसे अस्वीकार नहीं किया जा सकता है और उसे गरीबी रेखा से नीचे रहने के लिए मजबूर किया जा सकता है ताकि प्रतिवादी मकान मालिक के कब्जे और उपयोग के अपने हित की कीमत पर अपना व्यवसाय कर सके। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने, उपरोक्त निर्णय में यह मत व्यक्त किया है कि एक पक्ष या दूसरे को होने वाली कठिनाई की सीमा का निर्णय करते समय, बेदखली के लिए एक डिक्री पारित या अस्वीकार किए जाने की स्थिति में, प्रत्येक पक्ष को अपने सापेक्ष लाभ और नुकसान स्थापित करने होंगे और इसे स्थापित करने की पूरी

जिम्मेदारी अभियोक्ता मकान मालिक पर स्थानांतरित या डाली नहीं जा सकती है ताकि यह साबित किया जा सके कि कम नुकसान किरायेदार i.e. उक्त निर्णय के पैरा 20 में क्या अवलोकन किया गया है, जो यहाँ उद्धृत किया गया है:-

"20. आइए अब हम उस कठिनाई की सीमा की जांच करें जो एक पक्ष या दूसरे को हो सकती है, यदि बेदखली के लिए एक डिक्री पारित की जाती है या अस्वीकार कर दी जाती है। हमें ऐसा लगता है कि मामले के इस पहलू पर निर्णय लेने में प्रत्येक पक्ष को अपने सापेक्ष लाभ या नुकसान को साबित करना होगा और यह साबित करने के लिए वादी पर पूरी जिम्मेदारी नहीं डाली जा सकती है कि प्रतिवादियों को कम नुकसान होगा और वे उपचार योग्य थे। इस मामले में इस अदालत द्वारा एक गैर-रिपोर्ट किए गए निर्णय में विचार किया गया था मेसर्स सेंट्रल टोबैको कंपनी v. चंद्राप्रकाश(1) जहां इस न्यायालय ने निम्नलिखित रूप में टिप्पणी की:-

"हम खुद को इस व्यापक स्थिति को प्रतिग्रहण करना करने में समर्थ नहीं पाते हैं कि जैसे ही मकान मालिक अतिरिक्त आवास की आवश्यकता स्थापित करता है, उसे धारा 21 (4)एस के तहत आगे के सभी दायित्वों से मुक्त कर दिया जाता है। 21 (4) और यह कि एक बार अदालत द्वारा मकान मालिक की आवश्यकता को स्वीकार कर लिया जाता है, यदि वह अधिनियम के तहत संरक्षण का दावा करता है तो किरायेदार द्वारा आगे के सभी साक्ष्य प्रस्तुत किया किए जाने चाहिए। प्रत्येक पक्ष को यह दिखाने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किया करना चाहिए कि डिक्री देने या अस्वीकार करने से उसे क्या कठिनाई होगी और यह निर्धारण करना अदालत का काम होगा कि यदि डिक्री दी गई थी, तो किरायेदार की पीड़ा उसके इनकार से मकान मालिक की पीड़ा से अधिक होगी। अधिनियम का पूरा उद्देश्य भवनों को पट्टे पर देने आदि के लिए किराए और बेदखली पर नियंत्रण का प्रावधान करना है। और धारा 21 विशेष रूप से उन आधारों की गणना करता है जो अकेले एक मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार देंगे.....

.....ह
म यह मानने के लिए कोई पर्याप्त कारण नहीं देखते हैं कि एक बार जब मकान

मालिक द्वारा उस जिम्मेदारी का निर्वहन कर दिया जाता है तो यह किरायेदारों पर स्थानांतरित हो जाता है, जिससे उस पर अधिक कठिनाई दिखाना अनिवार्य हो जाता है उसे पारित करने से इनकार करने के बजाय डिक्री पारित करने के कारण होगा। हमारी राय में दोनों पक्षों को अदालत के समक्ष सभी प्रासंगिक साक्ष्य प्रस्तुत करने चाहिए; मकान मालिक को यह दिखाना चाहिए कि उसके लिए अन्य उचित आवास उपलब्ध नहीं था और किरायेदार को उस प्रभाव के लिए साक्ष्य भी प्रस्तुत करना चाहिए। इस तरह के साक्ष्य को स्थानांतरित करने के बाद ही न्यायालय को मामले की सभी परिस्थितियों पर विचार करते हुए अपना निष्कर्ष निकालना चाहिए कि क्या डिक्री पारित करने से अधिक कठिनाई होगी, न कि इसे पारित करने से इनकार करने से।

फिरोज़ रमनजी देसाई बनाम चंद्रकांत एन. पटेल और अन्य (ऊपर) में इस मामले का अनुसरण किया गया था। केली बनाम गुडविन (2) के मामले में लिन्स्की, जे। निम्नलिखित रूप में देखा गया:—

उन्होंने कहा, "अगले मामले पर विचार करना होगा कि क्या ऐसे सबूत थे जिन पर काउंटी अदालत के न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंच सकते थे कि आदेश नहीं देने की तुलना में आदेश देने में अधिक कठिनाई होगी। उन्होंने उस प्रश्न के संबंध में, पहले, मकान मालिक की स्थिति और दूसरा, किरायेदार की स्थिति को ध्यान में रखा है। उन्होंने किरायेदार के वित्तीय साधनों को ध्यान में रखा है। हमारे सामने यह तर्क दिया जाता है कि वह ऐसा करने में गलत था। मेरे विचार में, कठिनाई पर विचार करते हुए, वह किरायेदार के वित्तीय साधनों को ध्यान में रखते हुए इस बात पर विचार करने का हकदार था कि क्या वह अन्य आवास प्राप्त कर सकता है, क्योंकि अपने साधनों के कारण, वह न केवल किराए पर लेने की स्थिति में था, बल्कि एक घर खरीदने की स्थिति में था। मुझे यह भी लगता है कि कठिनाई के इस प्रश्न पर, न्यायाधीश को इस तथ्य को ध्यान में रखने का अधिकार था कि किरायेदार ने अन्य आवास खोजने के लिए कोई वास्तविक कदम नहीं उठाया था या घर खरीदने के लिए कोई वास्तविक कदम नहीं उठाया था।

उसी प्रभाव के लिए K परशुरामैया बनाम पोकुरी लक्ष्मम्मा (1) के मामले में निर्णय है। जहां उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने उस तरीके और परिस्थितियों का वर्णन किया जिसमें मकान मालिक और किरायेदार के तुलनात्मक लाभों और नुकसानों

को मापा जा सकता है। इस संबंध में, न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:—

"इस प्रकार अगर बेदखल करने का निर्देश दिया जाना है तो सबसे पहले किरायेदार की कठिनाई का पता लगाया जाना था। उस कठिनाई को उन सापेक्ष लाभों के खिलाफ रखा जाना चाहिए जो भूमि स्वामी को बेदखल करने का आदेश पारित होने पर लाभ होगा

तथापि, अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के आधार पर मकान मालिक के संभावित विज्ञापन लाभ के साथ किरायेदार को होने वाली सापेक्ष कठिनाई को मापने में सभी प्रासंगिक कारकों पर सावधानीपूर्वक विचार करने की आवश्यकता है।

'..... हालांकि परंतुक को इस तरह नहीं पढ़ा जाना चाहिए जैसे कि यह किरायेदार को बेदखल होने से एक व्यावहारिक प्रतिरक्षा प्रदान करता है। यह धारा 10 (3) (सी) के उद्देश्य को ही नष्ट कर देगा। इसी प्रकार उस प्रावधान के अनुसार भूमि स्वामी की आवश्यकता को ही आत्यन्तिक मूल्य नहीं दिया जा सकता है, क्योंकि इसका अर्थ उस खंड के परंतुक के मूल्य को कम करके आंकना होगा। इसलिए प्रावधान के उद्देश्य और विभिन्न कारकों को संतुलित करने की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए प्रत्येक व्यक्तिगत मामले का निर्णय उस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में किया जाना चाहिए।

19- अपने पैरा 26 द्वारा से उक्त निर्णय में यह मत व्यक्त किया गया था कि यह प्रतिवादी है जिसने आवास की तलाश करने का वास्तविक प्रयास किया था और वह शहर में कहीं भी कोई आवास प्राप्त करने में विफल रहा है, जहां वह आसानी से किसी अन्य आवास में वैकल्पिक रूप से अपना व्यवसाय स्थापित कर सकता है और यह साबित करने के लिए कोई संतोषजनक सबूत की अनुपस्थिति में प्रतिवादी एक वैकल्पिक आवास की तलाश करने में विफल रहा था, और इसके बजाय उसी इलाके में

स्थित प्रकृति के समान आवास प्राप्त करने पर जोर दिया था, यह माना जाएगा कि यह रिलीज आवेदन की अनुमति देने की स्थिति में है, यह कठिनाई की कम मात्रा होगी, जिसे किरायेदार को आवास जारी करने की स्थिति में भुगतना पड़ेगा।

20-इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने 1992 (2) ए. आर. सी. 404, फैज़ मोहम्मद बनाम जिला न्यायाधीश, झांसी और अन्य में दिए गए एक अन्य निर्णय में, विशेष रूप से, भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत तुलनात्मक कठिनाई की जांच के मानदंड और इसके हस्तक्षेप के दायरे से संबंधित टिप्पणियों को उक्त निर्णय के पैरा 3 में निर्धारित किया गया है, जिसे यहां निकाला गया है:-

"3. विद्वान वकील ने आगे तर्क देना कि तुलनात्मक कठिनाई के बिंदु पर निर्धारित प्राधिकरण के साथ-साथ जिला न्यायाधीश का निष्कर्ष गलत है। मैंने नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के निर्णय की जांच की है और मेरी राय में उन्होंने सही निर्णय दिया है कि रिलीज के आवेदन को अस्वीकार करने की स्थिति में मकान मालिक को अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा। यह ध्यान दिया जा सकता है कि हालांकि रिलीज आवेदन 18-2-1985 को दायर किया गया था और लगभग सात वर्षों से लंबित होना है, याचिकाकर्ता-किरायेदार ने वैकल्पिक आवास प्राप्त करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि किरायेदार का अपने लिए एक वैकल्पिक आवास के लिए प्रयास नहीं करने का आचरण तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न को तय करने के लिए एक प्रासंगिक विचार है। प्रामाणिक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्नों पर परिणाम साक्ष्य पर

आधारित होते हैं और तथ्यों के परिणाम होने के कारण संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। "

21- यहां तक कि मकान मालिक/प्रत्यर्थी द्वारा 18 जनवरी, 2019 को जबाब दावा दाखिल करने के पहले उपलब्ध उदाहरण पर किराए के प्रेषण में किए गए चूक के संबंध में जारी आवेदन में याचिका दायर की गई थी, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने फिर से दो साल के किराए के अवशिष्ट के प्रेषण के लिए किए गए प्रयासों या प्रयासों से संबंधित एक बहुत ही टालमटोल जवाब दिया था, जो 22 नवंबर, 2012 से उनके द्वारा प्रेषित करने में चूक हुई है।

22- यदि किरायेदार /याचिकाकर्ता द्वारा जो अतिरिक्त याचना अपने जवाबदावे में ली गयी थी यदि उस पर विचार किया जाता है, तो कुछ अतिरिक्त तथ्य, जिनका अनुरोध किया गया है, जिनका हालांकि रिहाई आवेदन पर ही अधिक विश्वसनीय असर नहीं हो सकता है, इस प्रभाव के लिए है कि उन्होंने अनुरोध किया है कि तत्कालीन मकान मालिक दीवान चंद्र सलूजा, जिनसे प्रतिवादी/मकान मालिक ने उस समय सम्बंधित संपत्ति खरीदी थी जब किरायेदारी बनाई गई थी, उन्होंने रु। 32, 500/-,

जो अभी भी प्रतिवादी/मकान मालिक के पास है और चूंकि उसे वितरित नहीं किया गया है, इसलिए किरायेदारी को अधिनियम की खंड 21 (1) (ए) के प्रावधान के आधार पर समाप्त नहीं किया जा सकता है। इस याचिका पर रिट याचिका के इस स्तर पर विचार नहीं किया जा सकता है, जब तक कि किरायेदार/याचिकाकर्ता ने उसे नीचे दिए गए न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया था, ताकि वह अपने बयाना धन के सिद्धांत और कार्यवाही पर इसके प्रभाव को स्थापित कर सके।

23-दूसरी ओर, उन्होंने यह भी कहा कि उन्होंने किराया देने के लिए कई प्रयास किए (जो एक विरोधाभासी दलील है) पुनः), हालांकि अभिलेख पर किसी साक्ष्य के बिना और जब इनकार किया गया था, तो उसने खंड 30 की कार्यवाही के तहत किराया प्रेषित किया था, जो भी एक तथ्य था जो नीचे दिए गए न्यायालय के समक्ष कार्यवाही में स्थापित नहीं था, किसी भी साक्ष्य को रिकॉर्ड पर रखकर, विशेष रूप से जब वे अधिनियम के तहत न्यायिक कार्यवाही हैं, जिसे किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा कभी भी स्थापित करने का प्रयास नहीं किया गया था।

24- जबाब दावा के पैरा 23 में, जिसे बाद में याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा एक संशोधन के रूप में सम्बंधित किया गया था, वास्तव में, उसने उसमें पैरा 23 (ख) जोड़कर अभिलेख पर लाने का प्रयास किया था, जिसमें यह तर्क दिया गया था कि डॉ. लूथरा की संपत्ति से सटे विचाराधीन मकान के भवन के पिछले भाग में, इसके बीच में 12 फुट चौड़ा मार्ग था, जो किरायेदार/याचिकाकर्ता के अनुसार, मकान मालिक/प्रतिवादी से संबंधित संपत्ति के पिछले भाग तक पहुंच है, जिसका उपयोग उनके द्वारा अधिवक्ता कक्ष खोलने की वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया जा सकता है। इसके अलावा, पैरा 26 में, किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा यह तर्क देना गया था कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक के पास एक ही आकार की दो अन्य दुकानें हैं, जो उपलब्ध हैं और खाली हैं, जिनका उपयोग मकान मालिक द्वारा अधिवक्ता कक्ष खोलने की अपनी पेशेवर आवश्यकता के लिए किया जा सकता है।

25- संशोधित याचिका जबाब दावा में या जबाब दावा में ही या किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा दायर किए गए हलफनामों में कागज संख्या 20 (क) 2 मई 2019 को या पेपर नं। 25 (क), 10 जुलाई 2019 को दायर किया गया, वास्तव में, सबूत का एक भी टुकड़ा नहीं था, जिसका नेतृत्व किया गया था या यहां तक कि एक सबूत के माध्यम से उनके मामले के समर्थन में दायर हलफनामों में कहा गया था, कि

याचिकाकर्ता/किरायेदार ने एक वैकल्पिक आवास की तलाश की थी और इसलिए मकान मालिक/प्रत्यर्थी द्वारा लिया गया सुसंगत रुख कि किरायेदार / याचिकाकर्ता की ओर से विफलता को एक वैकल्पिक आवास की तलाश करने के लिए रिकॉर्ड पर विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा स्थापित करने के लिए, इसके विपरीत एक निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता/किरायेदार की तुलना में मकान मालिक/प्रतिवादी की ओर से अधिक कठिनाई बनी रही।

26- उपरोक्त पृष्ठभूमि और पक्षों के नेतृत्व में साक्ष्य के आधार पर, अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग), देहरादून ने 18 दिसंबर 2019 के फैसले द्वारा रिलीज आवेदन को उचित रूप से अनुमति दी।

27-जो दस्तावेज याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा लगभग तथ्यों और अभिवचनों के एक समान सेट पर आधारित है पेपर नं. 20 (क) और 25 (क) क्रमशः 2 मई 2019 और 10 मई 2019 को, उनके द्वारा अपील का ज्ञापन में एक समान याचिका दायर की गई थी, जिसे खंड सं. 13 /1972 लेकिन, आश्चर्यजनक रूप से, अपील का ज्ञापन में भी, इसमें किरायेदार/याचिकाकर्ता/अपीलार्थी द्वारा वैकल्पिक आवास की तलाश करने के लिए याचिकाकर्ता के प्रयासों के बारे में किसी विशिष्ट अभिवचन

का अभाव था और इसके नतीजन, किराया नियंत्रण अपील सं. 2020 को भी विद्वत अपील न्यायालय द्वारा 28 मई 2021 के अपने फैसले के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।

28- रिट याचिका में, जब यह मामला उठाया गया था, याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता इस तथ्य से अवगत थे कि नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए परिणाम प्रकृति में समवर्ती हैं और वह भी विशेष रूप से, जो खंड 21 (1) (ए) के तहत कार्यवाही में आयोजित किए जाते हैं यू. पी. अधिनियम सं. 13/1972 जो संक्षिप्त प्रकृति का है और उपरोक्त तथ्य से अवगत है, ने निम्नलिखित न्यायालयों के समवर्ती निर्णयों को इस आधार पर चुनौती दी है कि वे अभिकथित रूप से विकृत हैं। किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा 22 नवंबर 2012 को इस प्रकार खरीदी गई संपत्ति में कुल मिलाकर तीन दुकानें थीं और इसमें से कथित रूप से दो दुकानें खाली थीं और एक दुकान पर किरायेदार/याचिकाकर्ता का कब्जा था, जो कि विवादित मकान है, हालांकि एक बार फिर इस संबंध में इसके विपरीत कोई सबूत नहीं है, जो कि मकान

मालिक/प्रतिवादी द्वारा दूसरी दुकान पर कब्जा करने के तथ्य को स्थापित करने के लिए याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

29-याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क देना कि निर्णयों को विकृति का सामना करना पड़ा, क्योंकि खाली दो अन्य आस-पास की दुकानों की उपलब्धता एक तथ्य नहीं थी जिस पर विद्वान निर्धारित प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया था और इसलिए, यह अपने आप में आक्षेपित निर्णयों को दूषित कर देगा, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत हस्तक्षेप का आह्वान किया।

30-उन्होंने आगे कहा कि चूंकि प्रतिवादी/मकान मालिक नीचे दिए गए न्यायालय के समक्ष स्पष्ट रूप से नहीं आया था, विशेष रूप से, उसने बिक्री विलेख में संपत्ति के विवरण और संपत्ति के विस्तार से संबंधित रिलीज आवेदन के पैरा 6 का संदर्भ दिया, इसलिए किसी अन्य दुकान की अनुपलब्धता की याचिका पर भरोसा नहीं किया जा सकता है और इसलिए जबाब दावा में, विशेष रूप से पैराग्राफ 26 और 27 में उठाए गए अभिवचनों के अनुसार, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने प्रतिवादी/मकान मालिकों के पास अभिकथित रूप से उपलब्ध दो खाली दुकानों की उपयुक्तता के कारण मकान

मालिक/प्रतिवादी की तुलनात्मक कठिनाई के पहलू से इनकार करने का प्रयास किया।

31- दूसरी ओर, याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा की गई उक्त याचिका का जवाब देते हुए, विकृति के आधार पर आक्षेपित समवर्ती निर्णयों से संबंधित, इस बहाने से कि नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने दो खाली दुकानों की उपलब्धता से संबंधित याचिका पर विचार नहीं करके कानून में गलती की थी, जैसा कि किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा जबाब दावा में अनुरोध किया गया था। इस तथ्य को प्रतिवादी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने इस आधार पर अस्वीकार कर दिया है कि यदि निष्कर्ष, जो नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा अभिलिखित किए गए हैं और विशेष रूप से उन्होंने इस न्यायालय का ध्यान परिणाम की ओर आकर्षित किया है, जो विद्वान अपील न्यायालय द्वारा निर्णय के पैरा 11 में अभिलिखित किए गए थे, तो दो दुकानों की उपलब्धता की अभिकथित याचिका और मकान मालिक/प्रतिवादी की आवश्यकता के अनुसार इसकी उपयुक्तता के तथ्य पर विद्वत अपील न्यायालय द्वारा विचार किया गया था और इसके संबंध में एक विशिष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है, कि क्या अन्य सभी दो उपलब्ध

दुकानें, मकान मालिक/प्रतिवादी की पेशेवर आवश्यकता को पूरा करने में समर्थ हो सकती हैं, जैसा कि इसमें कहा गया है।

32- इसके अलावा, मकान मालिक/प्रतिवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता ने उन टिप्पणियों का भी उल्लेख किया था जो विद्वान अपील न्यायालय द्वारा निर्णय के पैरा 14 में किए गए थे, जबकि साक्ष्य की जांच करते हुए जो पेपर नं। 22 (क) और एक और आवेदन पेपर नं. 24 (क), जहां अपीलकर्ता ने याचिका उठाई है और उस पर विचार किया है, कि मकान मालिक को अन्य दो दुकानें मिली हैं, जो सम्बंधित मकान के दक्षिण में स्थित हैं, वहां विद्वान अपील न्यायालय ने याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा कागज सं. 22 (क) और 24 (क) में उठाई गयी याचिका पर विचार किया है।

33-विद्वान अपील न्यायालय ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों का उल्लेख करते हुए, जैसा कि 2007 (4) एस. सी. सी. **465**, ऋषि कुमार गोविल बनाम मकसूदन और अन्य में रिपोर्ट किया गया है, जिनमें से प्रासंगिक पैराग्राफ 18 और 19 यहां निकाले गए हैं:-

"18. नियम 16 से संबंधित मापदंडों पर इस न्यायालय द्वारा सुशीला बनाम द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बांदा अन्य अन्य। AIR2003SC780 के

मामले में विचार किया गया है। उक्त निर्णय में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित रूप में उल्लेख किया गया था;

10. U.P. शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) 1972 के नियम 16 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि नियम केवल कुछ कारकों को निर्धारित करता है जिन्हें वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के आवेदन पर विचार करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए। पहले उद्धृत नियम 16 का उप-नियम (2) व्यावसायिक उपयोग के लिए आवास से बेदखली के मामलों से संबंधित है। उपनियम (2) के खंड (क) में यह उपबंध है कि किरायेदारी की अवधि जितनी अधिक होगी आवेदन की अनुमति देने का औचित्य कम होगा; जबकि खंड (ख) के अनुसार यदि किरायेदार के पास अपना व्यवसाय स्थानांतरित करने के लिए उपयुक्त स्थान उपलब्ध है तो आवेदन की अनुमति देने का औचित्य उतना ही अधिक होगा। किरायेदार के लिए एक अन्य उपयुक्त आवास की उपलब्धता, खंड के तहत प्रदान किए जाने वाले एक कारक के रूप में किरायेदारी की लंबी अवधि से जुड़े वजन को कम करती है

(a) नियम 16 का उपनियम (2)। फिर भी एक अन्य कारक जो कुछ मामलों में खंड (ग) के तहत प्रासंगिक हो सकता है, वह है जहां मकान मालिक का मौजूदा व्यवसाय काफी बड़ा और व्यापक है, प्रस्तावित व्यवसाय को अलग रखते हुए, आवेदन की अनुमति देने के लिए कम औचित्य होगा। उपखंड (सी) के पीछे का विचार स्पष्ट है जहां मकान मालिक एक बड़ा व्यवसाय चलाता है, वहां व्यवसाय के विस्तार या विविधीकरण के लिए बहुत लंबे समय तक एक छोटे व्यवसाय वाले किरायेदार को उखाड़कर बेदखल नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में यदि बेदखली का आदेश दिया जाता है तो निश्चित रूप से किरायेदार को अधिक कठिनाई होगी।

11. हाथ में मामले में हम पाते हैं कि भले ही प्रतिवादी की किरायेदारी की अवधि कोई संदेह नहीं है, लेकिन उसके लिए एक और दुकान की उपलब्धता जहां वह निर्धारित प्राधिकरण द्वारा पाए गए अपने व्यवसाय को बहुत अच्छी तरह से स्थानांतरित कर सकता है, विवाद में आवास में किरायेदारी की लंबाई के कारक को बेअसर करता है। हम आगे पाते हैं कि मकान मालिक के पास कोई अन्य दुकान नहीं है जहाँ वह अपने बेटे को स्थापित कर सके जो शादीशुदा और बेरोजगार है।

अभिलेख पर यह इंगित करने के लिए कुछ भी नहीं है कि प्रेम प्रकाश के पिता का व्यवसाय इतना बड़ा है या यह एक बहुत ही फलता-फूलता व्यवसाय है ताकि नियम 16 (2) के खंड (सी) के आवेदन को आकर्षित किया जा सके। जैसा कि पहले देखा गया है, यह स्पष्ट है कि 1972 के नियम 16 के उप-नियम 2 के खंड (ए) के तहत प्रदान की गई किरायेदारी की अवधि केवल निम्नलिखित कारणों के संदर्भ में ध्यान में रखी जानी चाहिए: मामले के अन्य तथ्य और परिस्थितियां। किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देना या न देना एकमात्र मानदंड या निर्णायक कारक नहीं हो सकता है। प्रतिवादी की ओर से सेवा में लगाए गए नियम 16 के आलोक में तथ्यों पर विचार करते हुए, 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 हमारे सामने प्रतिवादी द्वारा भी स्वीकार किया गया है।

19. राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी एंड कंपनी [2000] 1एससीआर 77 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि व्यवसाय के लिए स्थान चुनना मकान मालिक की पसंद है जो उसके लिए सबसे उपयुक्त है। उसे इस मामले में पूरी स्वतंत्रता है। गया प्रसाद v. प्रदीप श्रीवास्तव [2001] 1एससीआर 923 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालिक की आवश्यकता रिलीज के लिए आवेदन की तारीख को देखी जानी चाहिए। श्रीमती प्रतिभा देवी में v. T.V. कृष्णन (1996) 5 एस. सी. सी. 353 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सर्वोत्तम न्यायाधीश है और न्यायालयों को मकान मालिक को यह निर्देशित करने की कोई चिंता नहीं है कि उसे कैसे और किस तरीके से रहना चाहिए। वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता तथ्य का प्रश्न है और इसमें आम तौर पर हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने नोट किया कि जब निर्धारित प्राधिकरण ने आदेश पारित किया तो प्रत्यर्था-मकान मालकिन का बेटा 20 वर्ष का था और उसे व्यवसाय में बसाने के उद्देश्य से दुकान को जारी करने की मांग की गई थी। 20 साल से अधिक समय बीत चुका है और बेटे की उम्र 40 साल से अधिक हो गई है और वह उसे स्थापित नहीं समर्थ पाई है क्योंकि उसे अभी भी दुकान का कब्जा मिलना बाकी है और विवाद का मुकदमा अभी भी जारी है। आग्रेयास्त्रों की मरम्मत का लाइसेंस केवल तभी प्राप्त किया जा

सकता है जब एक खाली दुकान उपलब्ध हो और किसी भी खाली दुकान की अनुपस्थिति में, उसके द्वारा लाइसेंस प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय निर्धारित प्राधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण के साथ सहमति जताते हुए इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि मकान मालिक की आवश्यकता प्रामाणिक और वास्तविक है। निर्धारित प्राधिकरण, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अभिलिखित तथ्यात्मक परिणाम पर विचार करते हुए और उच्च न्यायालय द्वारा विश्लेषण किए जाने पर, इस अपील में किसी भी हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है जिसे तदनुसार खारिज कर दिया जाता है। तथापि, उस अवधि पर विचार करते हुए जिसके लिए सम्बंधित परिसर अपीलकर्ता के कब्जे में हैं, निर्धारित तिथि को या उससे पहले खाली कब्जा देने के लिए निर्धारित प्राधिकरण के समक्ष 2 सप्ताह की अवधि के भीतर एक वचन पत्र दाखिल वचन देना बशर्ते परिसर को खाली वचन देना लिए 31 दिसंबर, 2007 तक का समय दिया गया है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।"

34- इसने मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के लिए तैयार किए जाने वाले निष्कर्ष से संबंधित साक्ष्य की याचिका के संबंध में विचार किया था, यह देखा गया था कि एक पल के लिए भी, यदि यह लिया जाता है, कि मकान मालिक को अन्य उपलब्ध खाली दुकानें मिली हैं, हालांकि यह तत्काल मामले में अभिलेखों पर साक्ष्य द्वारा साबित नहीं हुआ है, लेकिन फिर भी यह लगातार अभिनिर्धारित किया गया है कि यह मकान मालिक है जो अपनी आवश्यकता और उपयुक्तता का आकलन करने के लिए सबसे अच्छा न्यायाधीश है, कि मकान के किस हिस्से को जारी करने की मांग की गई है, मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता और काम की प्रकृति को सर्वोत्तम

रूप से पूरा करेगा जिसमें मकान मालिक उपयोग करना चाहता है, और इसलिए केवल इस तथ्य के कारण को हालांकि तत्काल मामले में स्थापित नहीं किया गया है, अन्य दुकानों की उपलब्धता के अभिकथित सिद्धांत, जिन्हें खाली राज्य कहा जाता है, को खुद मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता को कम करने या कम करने के लिए एक आधार के रूप में नहीं लिया जा सकता है, राघवेंद्र कुमार नाम फर्म प्रेम मीशनरी व अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर दर्ज किया गया है, उक्त निर्णय का पैरा 10 नीचे दिया गया है:—

"10. उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने सारभूत विधि प्रश्न तैयार करते समय इस आधार पर कार्यवाही की कि वादी—मकान मालिक ने स्वीकार किया कि उसके कब्जे में कई भूखंड, दुकानें और घर थे। हमें नीचे दी गई अदालतों के निर्णयों द्वारा लिया गया है और हमें ऐसा कोई स्वीकार नहीं मिलता है। कि वादी—मकान मालिक ने अपने साक्ष्य में कहा कि उसके स्वामित्व वाली कई अन्य दुकानें और घर थे, लेकिन उसने एक स्पष्ट बयान दिया कि उसकी उक्त घर और दुकानें खाली नहीं थीं और वह सूट परिसर उसके व्यावसायिक उद्देश्य के लिए सर्वोत्तम है। यह कानून के निर्धारित दृष्टीकोण है कि मकान मालिक सबसे अच्छा है आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उसकी आवश्यकता का न्यायाधीश और उसे मामले में पूरी स्वतंत्रता मिली है। (देखें: प्रतिभा देवी (श्रीमती) v. T.V. कृष्णन, हाथ में मामले में वादी—मकान मालिक किराएदार को अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए मुकदमा परिसर से बेदखल करना चाहता था क्योंकि यह मुकदमा था और इसमें गलती नहीं की जा सकती थी।"

35- प्रतिवादी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि चूंकि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में एक समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए गए थे; अपने पेशेवर अधिवक्ता की स्थापना के लिए, एक बार जब वास्तविक आवश्यकता का निष्कर्ष माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों के मद्देनजर रिकॉर्ड पर साक्ष्य की सराहना पर आधारित होता है, तो उच्च न्यायालयों ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपनी पर्यवेक्षी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, अपने पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए अपील न्यायालय के रूप में नहीं बैठ सकते हैं, पक्षों के नेतृत्व में साक्ष्य की पुनः सराहना करने के लिए और विशेष रूप से जब तत्काल मामले में मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में दर्ज किए गए परिणाम में कोई स्पष्ट बनाम नहीं होता है और इसलिए इसके आधार पर-

"6. जो भी हो, विचारण न्यायालय के निर्णय द्वारा निहित साक्ष्य, दस्तावेजी और मौखिक की लंबी चर्चा को देखने के बाद, अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता सहायता से, हम संतुष्ट फिर भी नियंत्रक द्वारा साक्ष्य के साथ व्यवहार किया गया है और मार्शल किया गया है, उसद्वारा कोई त्रुटि नहीं पाई जा सकती है। अपीलीय प्राधिकरण ने साक्ष्य का स्वतंत्र मूल्यांकन किया है और नियंत्रक के परिणाम की पुष्टि है। उच्च न्यायालय ने अपनी पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, उन साक्ष्यों की पुनः प्रशंसा की है जो उच्च न्यायालय के लिए उपलब्ध नहीं हैं; विशेष रूप से, उच्च न्यायालय द्वारा अभ्यास किए जाने के तरीके को ध्यान में रखते हुए। कम से कम कहने के लिए, हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा साक्ष्य को कुछ हद तक गलत तरीके से पढ़ा गया है। हम केवल दो चित्र दे सकते हैं। डाकिये की गवाही की आलोचना करते हुए उच्च न्यायालय यह अवलोकन करता है कि डाकिये का

दावा है कि वह रविवार को भी मुकदमा परिसर में गया था, जब डाकघर बंद रहता है और डाकिये ड्यूटी पर नहीं होता है। हमने डाकिया के बयान को ध्यान से पढ़ा है। उसने कहीं भी यह दावा नहीं किया है कि वह ड्यूटी पर था और रविवार को दुकान पर जाता था। वापस किए गए पंजीकृत पत्रों पर किए गए समर्थनों की पार्टियों के लिए विद्वान अधिवक्ता की सहायता से हमारे द्वारा सावधानीपूर्वक जांच की गई है और वर्ष 1991 के कैलेंडर को हमारे सामने रखते हुए। हम पाते हैं कि डाकिये द्वारा किए गए समर्थनों में से कोई भी उस तारीख से संबंधित नहीं है जो रविवार या छुट्टी थी। इसी तरह, उच्च न्यायालय का मानना है कि सम्मन देना में से एक वास्तव में आदेशिका सर्वर द्वारा प्रतिवादी-किरायेदार को दिया गया था, हालांकि आदेशिका सर्वर ने बयान दिया है कि प्रतिवादी परिसर में उपलब्ध नहीं था। ये दोनों परस्पर विरोधी बातें कैसे हो सकती थीं— विद्वान न्यायाधीश खुद से सवाल करते हुए पूछता है। यदि केवल आदेशिका सर्वर के बयान को ध्यान से पढ़ा जाता तो यह पता चलता कि आदेशिका सर्वर जो बयान दे रहा था, वह यह था कि प्रतिवादी सम्मन देना की सेवा प्रतिग्रहण करना करने के लिए मुकदमा परिसर में उपलब्ध नहीं था, जो परिसर बंद थे, लेकिन वह मुकदमा की दुकान से थोड़ी दूरी पर और प्रतिवादी के पिता के आटा मिल परिसर में उपलब्ध था और वहां सेवा प्रभावित हुई थी। इस प्रकार उच्च न्यायालय ने गलत धारणाओं पर, नीचे दिए गए दो प्राधिकरणों द्वारा समवर्ती रूप से प्राप्त तथ्यों के परिणाम और उच्च न्यायालय द्वारा किए गए ऐसे अभ्यास और उनसे निकाले गए परिणाम को उलटने के लिए आगे बढ़ा है, हमें स्वीकार करना मुश्किल लगता है क्योंकि वे दूषित हैं। हमारी स्पष्ट राय है कि उच्च न्यायालय ने नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा प्राप्त तथ्यों के सुविचारित परिणाम को उलटने में अपने अधिकार क्षेत्र को पार कर लिया है।

7. "अधिग्रहण" और "कब्जा" शब्द आम बोलचाल में एक दूसरे के स्थान पर उपयोग किए जाते हैं। हालांकि, कानून में, किसी संपत्ति पर कब्जा उसे मालिक के रूप में रखने के बराबर हो सकता है, लेकिन कब्जा करने का अर्थ है उसमें मौजूदा होकर कब्जा रखना। किराया नियंत्रण कानून आवास की कमी का परिणाम हैं। अलग-अलग राज्यों में लागू अधिकांश किराया नियंत्रण कानून, किरायेदार से किरायेदारी परिसर पर कब्जा करने की उम्मीद करते हैं। यदि वह खुद कब्जा करना बंद कर देता है और किसी और के पक्ष में कब्जा कर लेता है, तो यह बेदखली के

लिए एक आधार प्रदान करता है। इसी तरह, कुछ विधान इसे बेदखली के आधार के रूप में प्रदान करते हैं यदि किरायेदार ने किरायेदारी परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया है, हालांकि हो सकता है कि उसने उस पर कब्जा बनाए रखा हो। हरियाणा अधिनियम की योजना इस बात पर जोर देने के लिए भी है कि किरायेदार परिसर के कब्जे में रहे। जिस पर पारस्परिक रूप से सहमति हुई है, उसके अनुरूप किरायेदार से संपत्ति का उपयोगी उपयोग करने और किरायेदारी परिसर को वास्तव में वहां होने से किसी भी अनुमेय और उपयोगी गतिविधि के अधीन करने की अपेक्षा की जाती है। मकान मालिक के अनुरोध पर, किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया है, यह कोई जवाब नहीं है कि किरायेदार को किरायेदारी परिसर पर कब्जा करने का अधिकार है और वह उसके न्यायिक कब्जे में बना हुआ है। यह अधिनियम किरायेदारों को बेदखली से बचाता है और विशेष रूप से उन आधारों को अधिनियमित करता है जिनकी उपलब्धता पर किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश दिया जा सकता है। बेदखली के लिए आधार बनाना मकान मालिक का काम है। सबूत का भार उस पर है। हालांकि, यह बदलता रहता है। एक बार जब मकान मालिक यह दिखाने में समर्थ हो जाता है कि किरायेदारी परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं किया जा रहा था जिसके लिए उन्हें किराए पर दिया गया था और किरायेदार ने किरायेदारी परिसर में ऐसी गतिविधियों को बंद कर दिया है, जिसके लिए किरायेदार के वास्तव में परिसर में होने की आवश्यकता होती है, तो बेदखली के लिए आधार तैयार किया जाता है। परिसर पर कब्जा करना बंद करने के लिए एक उचित कारण की उपलब्धता स्पष्ट रूप से ज्ञान के भीतर और कभी-कभी, किरायेदार के अनन्य ज्ञान के भीतर होगी। एक बार जब साक्ष्य द्वारा परिसर को किरायेदार के कब्जे में नहीं दिखाया गया है, तो मकान मालिक का यह अभिवचन कि ऐसा गैर-उपयोगकर्ता उचित कारण के बिना है, किरायेदार को किराए पर रखने का प्रभाव डालता है। किरायेदारी परिसर पर कब्जा करना बंद करने के लिए उचित कारण की उपलब्धता का अनुरोध करने और साबित करने के लिए नोटिस।" किरायेदार को किराए पर रखने का प्रभाव डालता है।

36- यह निर्धारित किया गया है कि उच्च न्यायालय की पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र अपील अधिकार क्षेत्र की भाषा में या समकक्ष नहीं है, और इस प्रकार नीचे दिए गए दोनों

न्यायालयों द्वारा दर्ज की गई वास्तविक आवश्यकता पर समवर्ती परिणाम उच्च न्यायालय द्वारा नहीं दिए जा सकते हैं क्योंकि यह माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एक अन्य निर्णय में निर्धारित किया गया है, जैसा कि 2004 (3) एससीसी 682, रंजीत सिंह बनाम रवि प्रकाश, उक्त निर्णय के पैरा 4 में बताया गया है।-

"4. अपील न्यायालय के निर्णय से व्यथित महसूस करते हुए, प्रतिवादी ने अनुच्छेद 226 के तहत और वैकल्पिक रूप से संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इलाहाबाद के उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की। इसकी सुनवाई उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने की थी। उच्च न्यायालय ने अपील न्यायालय के फैसले रद्द कर दिया है और निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया है। उच्च न्यायालय के फैसले के अवलोकन से पता चलता है कि उच्च न्यायालय ने अपील न्यायालय के फैसले को रद्द करने में स्पष्ट रूप से अपने अधिकार क्षेत्र को पार कर लिया है। यद्यपि विशेष रूप से नहीं कहा गया है, उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में प्रयुक्त वाक्यांश यह दर्शाता है कि उच्च न्यायालय ने अपील न्यायालय के निर्णय को सही करने के लिए अपने सरशियोरेराई अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है। सूर्य देव राय बनाम राम चंदर राय और अन्य में। ए. आई. आर. 2003. अन्य सी. 3044 में, इस न्यायालय ने निर्णय दिया है कि प्रत्ययी अधिकार क्षेत्र में सुधार के लिए उत्तरदायी होने के लिए, उस न्यायालय या सरशियोरेराई द्वारा की गई त्रुटि, जिसके निर्णय पर उच्च न्यायालय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कर रहा था, एक त्रुटि होनी चाहिए जो स्वयं स्पष्ट है। एक त्रुटि जिसे लंबे और जटिल बहस द्वारा या तर्क की एक लंबी आदेशिका में शामिल होने से स्थापित सरशियोरेराई की आवश्यकता होती है, संभवतः सर्टिओरारी के रिट द्वारा सुधार के लिए उपलब्ध त्रुटि नहीं हो सकती है। यदि एक ही सामग्री पर दो राय बनाना उचित रूप से संभव है, तो किसी न किसी तरह से प्राप्त निष्कर्ष को पेटेंट त्रुटि नहीं कहा जा सकता है। जहां तक संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय की पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र के प्रयोग का संबंध है, सूर्य देव राय (सुप्रा) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि साक्ष्य की पुनः प्रशंसा या मूल्यांकन में शामिल होने

या अपील न्यायालय की तरह निष्कर्ष निकालने में त्रुटियों को सुधारने के लिए अधिकार क्षेत्र का उपयोग करने के लिए उपलब्ध नहीं था। उच्च न्यायालय ने स्वयं अपने निर्णय में अभिलिखित किया है कि – "अभिलेख पर साक्ष्य पर सावधानीपूर्वक विचार करते हुए" वह अपील न्यायालय के निर्णय को बनाए रखने के लिए इच्छुक नहीं था। अपने दम पर, उच्च न्यायालय ने एक अपील न्यायालय की तरह काम किया है जो संविधान के अनुच्छेद 226 या अनुच्छेद 227 के तहत करने की अनुमति नहीं थी।"

37- प्रतिवादी/मकान मालिक द्वारा ली गई याचिका पर वापस लौटते हुए, कि यदि जबाब दलील में अभिवचन, किरायेदार/याचिकाकर्ता के नेतृत्व में दस्तावेज, अपने मामले के समर्थन में एक साक्ष्य के माध्यम से, इसके समर्थन में विद्वान अधिवक्ता पत्र को ध्यान में रखा जाता है, तो वास्तव में, सबूत और अभिवचन का एक भी शब्द नहीं था, कि याचिकाकर्ता ने 13 सितंबर 2019 को सम्बंधित किरायेदारी को जारी करने के लिए नोटिस प्राप्त करने के बाद, या उसके बाद भी उस मामले के लिए, कभी एक वैकल्पिक आवास की तलाश की थी और इसलिए इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित निर्णयों को ध्यान में कायम रखते हुए, 1992 (2) एआरसी 404, फैज मोहम्मद बनाम जिला न्यायाधीश, झांसी और अन्य (सुप्रा) में यह कहा गया था कि यदि किरायेदार को जारी किया जाता है, तो किरायेदार को किराएदारी खाली करने का निर्देश दिया जाता है, यह कोई अत्यधिक कठिनाई पैदा नहीं करेगा

38-एक अन्य पहलू, जहां याचिकाकर्ता/किरायेदार ने पहली बार नियमों के नियम 16 (2) के परिप्रेक्ष्य में मामले पर बहस करने का प्रयास किया था, कि वास्तव में, उक्त याचिका पर न्यायालयों द्वारा विचार नहीं किया गया है, किराएदारी की अवधि को देखते हुए, वास्तव में, यह किरायेदार का मामला रहा है कि किरायेदार द्वारा सम्बंधित किरायेदारी से कोई प्रभावी व्यवसाय संचालित नहीं किया गया है और इसलिए नियम 16 (2) के प्रभाव का बहुत अधिक असर नहीं होगा और उसके संबंध में, संदर्भ जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के आलोक में याचिकाकर्ता/किरायेदार के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा किया गया है, जैसा कि ए. आई. आर. 1982 एस. सी. 1230, बिशन चंद बनाम में बताया गया है। **Vth** अतिरिक्त जिला.जज, बुलन्दशहर (**U.P.**) और दूसरा, जैसा कि **22** सितंबर **1980** को निर्णय लिया गया था, जो नियमों के नियम 16 (2) के निहितार्थ से संबंधित था। पैरा 2 को निम्नानुसार निकाला गया है:-

"2. दोनों पक्षों के वकीलों को सुनने पर हम संतुष्ट हैं। मामले की परिस्थितियों में मामले को प्रतिप्रेषित करने की आवश्यकता है। मकान मालिक द्वारा बाहर निकालने के मुकदमा में **Vth** अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बुलंदशहर, जिन्होंने अपील का निपटारा किया, ने दुर्भाग्य से तुलनात्मक कठिनाई के सवाल पर एक अजीब तरीके से निष्कर्ष दर्ज किया है। उनका मानना था कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों के लिए कठिनाई समान होगी। यदि यह निष्कर्ष है, तो किसी भी अतिरिक्त परिस्थिति की अनुपस्थिति में यह संकेत दिया जा सकता है कि मकान मालिक को

वरीयता दिखाई जा सकती है, तो उसके पक्ष में निष्कासन आदेश नहीं दिया जा सकता था। इसके अलावा, यह U.P. का नियम 16 (2) प्रतीत होता है। अपील न्यायालय द्वारा शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया गया है। इस तरह के आदेश की पुष्टि उच्च न्यायालय ने की है। इसलिए, हम उच्च अपील न्यायालय के इकरारनामा को रद्दते हैं और उपरोक्त नियम 16 (2) के आलोक में तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर विचार करने के निर्देश के साथ कानून के अनुसार प्रतिवादी के निपटारे के लिए मामले को जिला न्यायाधीश को वापस भेजते हैं। पक्षकारों को अपीलीय न्यायालय के समक्ष शपथपत्र के रूप में अतिरिक्त साक्ष्य देने का अवसर दिया जाता है। तदनुसार मामला रिमांड पर लिया जाता है। अपील की लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।"

इस निर्णय की अधिक प्रासंगिकता नहीं होगी, क्योंकि इस मामले में तुलनात्मक कठिनाई के पहलू का निर्णय अपीलीय न्यायालय द्वारा मकान मालिक और किरायेदार दोनों के पक्ष में किया गया था। उन परिस्थितियों में नियम 16 (2) के प्रभाव पर विचार करने की आवश्यकता थी।

39- उस मामले में, नियम 16 (2) के प्रभाव पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दी गई टिप्पणियों के आलोक में विचार किया जा रहा था, जो कि विद्वान अपील न्यायालय द्वारा दिए गए तथ्यों के संबंध में किए गए थे, जो उस मामले में माननीय

सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन थे, उसमें प्रचलित मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के तहत। उपरोक्त सिद्धांतों के आधार पर कोई सीधा सूत्र नहीं अपनाया जा सकता है और विशेष रूप से जब याचिकाकर्ता, स्वयं किरायेदार होने के नाते, अपनी वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के बारे में दिखाने या संदेह से परे स्थापित करने के लिए अपने सबूत के बोझ का बर्खास्तगी करने में समर्थ नहीं है।

40- इसके संदर्भ में और उन सिद्धांतों पर विचार करने पर जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 2010 (1) एस. सी. सी. 503 में दिए गए निर्णय में निर्धारित किए गए थे, उदय शंकर उपाध्याय और अन्य बनाम नवीन माहेश्वरी को फिर से उन सिद्धांतों के आलोक में ध्यान में रखा जाना है जो उक्त निर्णय के पैरा 7 और 8 में निर्धारित किए गए थे, जहां एक स्वतंत्र व्यवसाय में खुद को बसाने के लिए मकान मालिक की आवश्यकता की तुलनात्मक रूप से जांच की गई है याचिकाकर्ता के वैकल्पिक आवास की तलाश करने के प्रयास के संबंध में और उसके बाद यह निर्णय दिया गया कि उक्त निर्णय के पैरा 7 में मकान मालिक की आवश्यकता को एक वास्तविक माना जाएगा। निर्णय के पैरा 7 में दिए गए कारणों के लिए भी पैरा 8 को पढ़ना होगा। पैरा 7 और 8 को नीचे निकाला गया है:-

"7. हमारी राय में, एक बार जब यह विवादित नहीं हो जाता है कि मकान मालिक को परिसर की वास्तविक आवश्यकता है, तो यह कहना अदालतों का काम नहीं है कि उसे पहली मंजिल या किसी ऊपरी मंजिल पर स्थानांतरित किया जाना चाहिए। यह सर्वविदित है कि दुकानें और व्यवसाय आमतौर पर (हालांकि हमेशा नहीं) भूतल पर आयोजित किए जाते हैं, क्योंकि ग्राहक वहां आसानी से पहुंच सकते हैं। अदालत मकान मालिक को यह तय नहीं कर सकती कि उसे अपने व्यवसाय के लिए किस मंजिल का उपयोग करना चाहिए, यह खुद मकान मालिक को तय करना है। इसलिये यह दृष्टि उसके नीचे के न्यायालयों के अभियोक्ता के पुत्र नं. 1 हॉल में पहली मंजिल पर व्यवसाय करना चाहिए जिसका उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा है, हमारी राय में, पूरी तरह से मनमाना था, और इसलिए इसे बनाए नहीं स्थिर जा सकता है। इस निष्कर्ष के संबंध में कि अभियोक्ता के पुत्र नं. 1 का 1500/- फर्म से रुपये का वेतन मिल रहा है, हमारी राय में, यह पूरी तरह से अप्रासंगिक है और उच्च न्यायालय द्वारा गलत तरीके से विचार किया गया था।

8. ऊपर दिए गए कारणों से, उच्च न्यायालय और प्रथम अपील न्यायालय के निर्णयों को रद्द दिया जाता है और निचली निचली अदालत के निर्णय को बहाल कर दिया जाता है। अपील की अनुमति है। कोई खर्च नहीं। 14. हालांकि, प्रतिवादी को इस आदेश की तारीख से छह सप्ताह के भीतर सामान्य वचन देने पर विवाद में दुकान खाली वचन देना लिए एक साल का समय दिया जाता है। तथापि, प्रतिवादी इस अवधि के दौरान किराया देना जारी रखेगा।"

41- यदि उक्त विवाद को 2012 (2) एस. सी. सी. 155 में रिपोर्ट किए गए एक अन्य निर्णय की संभावना से देखा जाए, तो मो.अयूब और एक अन्य बनाम मुकेश चंद, जिसमें उक्त निर्णय के पैराग्राफ 14 से 19 में, वास्तव में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस बात पर विचार किया है कि मकान मालिक की आवश्यकता को साक्ष्य के माध्यम

से स्थापित करने की आवश्यकता नहीं हो सकती है जो एक गंभीर आवश्यकता है, एक वास्तविक आवश्यकता स्वयं दलीलों और रिकॉर्ड पर साक्ष्य की स्थापना के आधार पर पर्याप्त है क्योंकि यह तत्काल मामले में दर्ज किया गया है ताकि एक अधिवक्ता कक्ष खोलने का व्यवसाय स्थापित किया जा सके, उसी के जारी होने के बाद सम्बंधित किराये से, रिहाई आवेदन की अनुमति देने की आवश्यकता होगी।

42-वास्तव में, यदि उक्त निर्णय के पैरा 10 से 15,18 और 19 को ध्यान में रखा जाता है, जो इसके नीचे दिए गए हैं, तो एक बार फिर लगभग समान सिद्धांत को दोहराया जाता है, कि मकान मालिक को किरायेदार द्वारा किसी भी तरह से निर्देशित या निर्देशित नहीं किया जा सकता है कि वह किस तरह से लाभप्रदता के लिए खुद को नियुक्त कर सकता है, जैसा कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा करने का प्रयास किया गया है, यह सलाह देते हुए कि मकान मालिक के पास भवन के कुछ अन्य हिस्से हैं, अभिकथित है कि वे पीछे के हिस्से में पड़े हुए हैं, जिसका उपयोग मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा अपनी वास्तविक आवश्यकता को पूरा करने के लिए किया जा सकता है।

"10. U.P. अधिनियम की खंड 21 (1) (a)। में मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का प्रावधान है। इसके चौथे

परन्तुक में कहा गया है कि विहित प्राधिकारी, आवेदन को अस्वीकार करने से मकान मालिक को होने वाली संभावित कठिनाई के विरुद्ध, आवेदन के अनुदान से किरायेदार को होने वाली संभावित कठिनाई को ध्यान में रखेगा और उस प्रयोजन के लिए ऐसे कारकों को ध्यान में रखेगा जो विहित किए जाएं।

11. **U.P. अधिनियम का नियम 16 (2)** शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) नियम, 1972 (संक्षेप में, 'उक्त नियम') में कहा गया है कि यू. पी. की खंड 21 की उपखंड (1) के खंड (ए) के तहत रिलीज के लिए आवेदन पर विचार करते समय निर्धारित प्राधिकरण को किन तथ्यों पर विचार करना है। नियम 16 (2) किसी भी व्यवसाय के उद्देश्य से किराए पर दिए गए भवन को संदर्भित करता है और जिन तथ्यों को ध्यान में रखा जाना चाहिए वे हैं: (ए) किरायेदार की किरायेदारी की अवधि; (बी) किरायेदार के लिए उपयुक्त आवास की उपलब्धता; (सी) क्या मकान मालिक का मौजूदा व्यवसाय उस व्यवसाय से अधिक फल-फूल रहा है जो उसके द्वारा पट्टे पर दिए गए परिसर में स्थापित करने का प्रस्ताव है और (डी) एक बेटे या अविवाहित या विधवा या तलाकशुदा या न्यायिक रूप से अलग बेटे या बेटे या मकान मालिक के एक पुरुष वंशज की स्व-रोजगार की आवश्यकता है जिसने अपनी तकनीकी शिक्षा पूरी कर ली है और जो सरकारी सेवा में कार्यरत नहीं है।
12. गंगा देवी में इस न्यायालय ने कहा कि तुलनात्मक कठिनाई निर्विवाद रूप से इस प्रश्न का निर्धारण करने के लिए एक प्रासंगिक कारक है कि क्या मकान मालिक की आवश्यकता **U.P.** अधिनियम के प्रावधानों के अर्थ के भीतर प्रामाणिक है या नहीं। और उक्त नियम और यह अनिवार्य रूप से तथ्य का प्रश्न है। इस न्यायालय ने कहा कि नियम 16 कुछ कारकों का प्रावधान करता है जिन्हें ध्यान में रखा जाना आवश्यक है। इस न्यायालय ने स्पष्ट किया कि न्यायालय केवल सहानुभूति या भावना के आधार पर प्रश्न का निर्धारण नहीं करेगा। इस न्यायालय ने भगवान दास बनाम जिली कुमार में अपने फैसले का उल्लेख किया: (1991) सप।
- (2) एस. सी. सी. 300 जहां यह देखा गया है कि मकान मालिक के पक्ष में अधिक महत्वपूर्ण परिस्थिति यह थी कि उसके दो बेटे अपनी शिक्षा पूरी करने के

बाद बेरोजगार थे और स्व-रोजगार के लिए व्यवसाय करना चाहते थे। इस न्यायालय ने आगे कहा कि एक अतिरिक्त परिस्थिति थी कि किरायेदार ने यह इंगित करने के लिए कोई सामग्री रिकॉर्ड पर नहीं लाई थी कि इस लंबे समय से लंबित मुकदमे के दौरान किसी भी समय उसने वैकल्पिक विचाराधीनता की तलाश करने का कोई प्रयास किया था और वह इसे प्राप्त करने में असमर्थ था।

13. इस न्यायालय ने ऋषि कुमार गोविल बनाम मकसूदन में अपने फैसले का भी उल्लेख किया: (2007) 4 एस. सी. सी. 465 का भी उल्लेख किया जहां उसने विशेष रूप से इस तथ्य पर ध्यान दें है कि मकान मालकिन के पास कोई नहीं था दूसरी दुकान जहाँ वह अपने बेटे को स्थापित कर सकती है जो शादीशुदा और बेरोजगार है और इस बात का संकेत देने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं था कि पिता का व्यवसाय बहुत बड़ा या फल-फूल रहा था। इस न्यायालय ने स्पष्ट किया कि उक्त नियमों के नियम 16 के उपनियम (2) के खंड (क) के अधीन उपबंधित किरायेदारी की अवधि की अवधि मामले के अन्य तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में ध्यान में रखे जाने वाले कारकों में से केवल एक है और बेदखली का आदेश देने या न देने के लिए यह एकमात्र मानदंड या निर्णायक कारक नहीं हो सकता है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मामले की परिस्थितियों में संतुलन मकान मालकिन के बेरोजगार बेटे के पक्ष में झुक गया है जिसकी आवश्यकता निश्चित रूप से वास्तविक है। गंगा देवी में उपरोक्त निर्णय को उद्धृत करने के बाद इस न्यायाधीशालय ने न्यायाधीश के हित में मकान मालकिन को परिसर सौंपने के लिए मकान मालकिन को छह महीने का समय दिया।

14. हमारी राय में, गंगा देवी मौजूदा मामले में सभी चौकों पर लागू होती हैं। पहला अपीलकर्ता छावनी परिषद की एक दुकान के तीन छोटे स्टालों से अपना व्यवसाय करता है जिसका किराया बढ़ता रहता है। अभिलेख में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह सुझाव दे कि अपीलार्थियों का मौजूदा व्यवसाय उस व्यवसाय की तुलना में अधिक फल-फूल रहा है जिसे वे पट्टे पर दिए गए परिसर में शुरू करने का प्रस्ताव करते हैं। अपीलार्थियों के तीनों बेटे शिक्षित हैं लेकिन बेरोजगार हैं। वे प्रतिवादी के कब्जे वाले परिसर में व्यवसाय शुरू करना चाहते हैं। इनमें से एक शादीशुदा है और उसके तीन बच्चे हैं। अन्य तीन शादी योग्य उम्र के हैं। अपीलार्थियों के परिवार में कुल तेरह

सदस्य हैं और वे तीन कमरों और एक बरामदे में बड़ी कठिनाई से रह रहे हैं। इसके विपरीत प्रत्यर्थी के परिवार में चार व्यक्ति हैं और उसके कब्जे में चार कमरे हैं। निम्नलिखित न्यायालयों द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि अपीलार्थी अन्य परिसरों के मालिक हैं। हालाँकि, उन परिसरों का विवरण रिकॉर्ड में नहीं है। उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है कि यह दावा अनुमानों पर आधारित है।

15. यह अच्छी तरह से तय है कि मकान मालिक की आवश्यकता एक गंभीर आवश्यकता नहीं होनी चाहिए। अदालत मकान मालिक को कोई विशेष व्यवसाय करने का निर्देश नहीं दे सकती है या यह कल्पना नहीं कर सकती है कि वह जिस व्यवसाय को शुरू करने का प्रस्ताव करता है, उसके बजाय वह किसी विशेष व्यवसाय को लाभप्रद रूप से कर सकता है। जिला न्यायालय की ओर से यह अभिनिर्धारित करना गलत था कि अपीलार्थियों का मामला कि उनके बेटे सामान्य व्यापारी व्यवसाय शुरू करना चाहते हैं, एक ढोंग है क्योंकि वे अंडों का व्यापार कर रहे हैं और एक मुस्लिम परिवार के लिए मांसाहारी भोजन का व्यवसाय करना असामान्य नहीं है। यह मकान मालिक को तय करना है कि वह कौन सा व्यवसाय करना चाहता है। अदालत उसे सलाह नहीं दे सकती। इसी प्रकार, मामले की परिस्थितियों में प्रतिवादी की किरायेदारी की अवधि को नीचे दिए गए न्यायालयों के साथ नहीं तोलना चाहिए था।

18. अंतिम विश्लेषण में, हमारा विचार है कि तुलनात्मक कठिनाई के पहलू पर निम्नलिखित न्यायालयों के विकृत परिणाम को रद्द दिया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों की आवश्यकता को सही पाया है। इसमें है। तथापि, प्रतिवादी को अपीलार्थियों को केवल एक कमरा सौंपने का निर्देश देने में त्रुटि हुई। हमारी राय में, अपीलार्थियों को अपने परिसर पर कब्जा न करने से होने वाली कठिनाई, प्रतिवादी को दूसरे स्थान पर जाने से होने वाली कठिनाई की तुलना में कहीं अधिक गंभीर होगी। हम इस तथ्य का ध्यान रखते हैं कि जब भी किरायेदार को परिसर से बाहर जाने के लिए कहा जाता है तो कुछ कठिनाई निहित होती है। हमने नोट किया है कि प्रतिवादी लंबे समय से परिसर के कब्जे में है। लेकिन हमारी राय में, इस मामले के तथ्यों में कि परिस्थिति एकमात्र निर्धारक कारक नहीं हो सकती

है। उस कठिनाई को कम करने के लिए उसे अपने व्यवसाय में परिसर से बाहर जाने के लिए अधिक समय दिया जा सकता है ताकि इस बीच वह वैकल्पिक व्यवस्था कर सके।

19. हमने जो दृष्टिकोण अपनाया है, अपील सफल होती है। आक्षेपित आदेश को इस हद तक अलग रखता है कि यह प्रतिवादी को अपने कब्जे में चार कमरों में से तीन कमरों पर कब्जा रखने की अनुमति देता है। प्रतिवादी को निर्देश दिया जाता है कि वह अपने कब्जे में सभी कमरों का कब्जा अपीलार्थियों को सौंप दे। उसे इस शर्त पर परिसर खाली वचन देना लिए छह महीने का समय दिया जाता है कि वह आज से आठ सप्ताह के भीतर इस न्यायालय सम्बंधित पंजीकरण के समक्ष सामान्य वचन पत्र दाखिल करे।"

43- उपर्युक्त कारणों से और विशेष रूप से, जब याचिकाकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने अपने बहस को सीमित कर दिया है और अन्य दुकानों की उपलब्धता से संबंधित याचिका पर विचार नहीं करने के दो निर्णयों में विकृति के संबंध में केवल जोर देना डाला है, वास्तव में, यह नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए परिणाम याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा दिए गए बहस और साक्ष्य के विपरीत हैं, क्योंकि नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने व्यक्त की गई आवश्यकता की प्रकृति के लिए खाली दुकानों की उपलब्धता के पहलू और इसकी उपयुक्तता पर विचार किया था, जो उन पहलुओं में से एक होगा, जिस पर स्वयं मकान मालिक द्वारा उचित और सर्वोत्तम

रूप से विचार किया जाना और निर्धारित किया जाना है। इसलिए, उपर्युक्त कारणों से, इस न्यायालय का विचार है कि; एक, मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है; दो, किरायेदार मकान मालिक को यह सुझाव देने के लिए एक सलाहकार क्षमता में नहीं बैठ सकता है कि भूमि/भवन का कौन सा हिस्सा मकान मालिक की आवश्यकता को सर्वोत्तम रूप से पूरा कर सकता है; और तीसरा, विशेष रूप से जब अभिलेख पर अभिवचन या दस्तावेजों के रूप में कोई सबूत नहीं है। यह दिखाने के लिए कि किरायेदार ने नोटिस की सेवा के बाद एक वैकल्पिक समायोजन की तलाश की है, परिणाम, जो नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए हैं, प्रकृति में समवर्ती होंगे, जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है।

44- इसलिए, रिट याचिका में गुण दोष का अभाव है और तदनुसार इसे खारिज कर दिया जाता है। याचिकाकर्ता/किरायेदार को इस फैसले की प्रमाणित प्रति की प्राप्ति की तारीख से दो महीने का समय दिया जाता है, ताकि मकान मालिक/प्रतिवादी को किराये की दुकान का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंप दिया जा सके।

(ज. शरद कुमार शर्मा)

28.01.2022

(Translation has been done through AI Tool: ANUVAD)
By Alka II Additional Civil Judge Haldwani District Nainital.