

गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 953  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे।  
**माननीय न्यायालय अजय कुमार मित्तल, जे।**

गुरदयाल सिंह और अन्य- याचिकाकर्ता

**बनाम**

लीला मल्होत्रा और अन्य- उत्तरदाता

2007 की सीआर संख्या 252

अक्टूबर 07, 2013

**पूर्वी पंजाब शहरी केंट अधिनियम, 1949 - धारा 13, 15(5) - व्यक्तिगत आवश्यकता**  
~ पुनरीक्षण का दायरा- याचिकाकर्ता ने किराए और व्यक्तिगत आवश्यकता का भुगतान न करने के आधार पर पूर्वी पंजाब शहरी किराया अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत बेदखली याचिका दायर की - केंट नियंत्रक द्वारा याचिका की अनुमति दी गई कि परिसर व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक था - उत्तरदाताओं द्वारा अपील की अनुमति दी गई- याचिकाकर्ता/मकान मालिकों द्वारा दायर संशोधन- अनुमति- आयोजित, मकान मालिक किरायेदार की बेदखली के लिए आवेदन करने का हकदार है यदि वह अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता करता है और शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है - सामग्री की दलील आवश्यक और अनिवार्य है - वास्तविक आवश्यकता तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करती है- मकान मालिक की आवश्यकता मौजूद होनी चाहिए ताकि इसे केवल इच्छा या इच्छा से अलग किया जा सके- संशोधन की अनुमति दी गई है।

माना जाता है कि अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (i) के तहत, एक मकान मालिक नियंत्रक को एक आदेश के लिए आवेदन करने का हकदार है जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने का निर्देश दिया गया है यदि उसे अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है और वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और अधिनियम के शुरू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है। शहरी क्षेत्र।

(पैरा 10)

आगे कहा गया है कि उपरोक्त से, यह निष्कर्ष निकाला गया है कि धारा 13 (3) (ए) (i) में निहित सामग्री की दलील व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करना आवश्यक और अनिवार्य है। इसके अभाव में, निष्कासन का कोई आदेश वैध रूप से पारित नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 13)

*आगे कहा गया कि अंतिम अंक के तहत, अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के दायरे का मूल्यांकन करने की आवश्यकता है। अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत, एक मकान मालिक किराया नियंत्रक को हस्तांतरित परिसर के कब्जे की मांग करने के लिए आवेदन कर सकता है, जहां उसे निम्नलिखित शर्तों को पूरा करने पर अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए इसकी आवश्यकता होती है*

(अ) वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है; और

(आ)(क) क्या यह सच है कि उक्त नगरीय क्षेत्र में इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् पर्याप्त कारण के बिना ऐसे भवन को खाली नहीं किया गया है;

(पैरा 17)

*आगे कहा गया है कि एक मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करती है और इस उद्देश्य के लिए एक स्ट्रेट जैकेट फॉर्मूला नहीं हो सकता है। यह स्थापित करने का भार मकान मालिक पर है कि वह व्यक्तिगत उपयोग के लिए उसके द्वारा आवश्यक आवास है। यह निर्णय करते समय कि आवश्यकता वास्तविक है या नहीं, इसे निष्पक्ष रूप से देखा जाना चाहिए और न्यायालय द्वारा व्यक्तिपरक रूप से नहीं, हालांकि, मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। मकान मालिक की आवश्यकता मौजूद होनी चाहिए ताकि इसे केवल इच्छा या इच्छा से अलग किया जा सके।*

(पैरा 22)

याचिकाकर्ताओं के वकील *हेमानी सरिन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम.एल.*

अश्विनी चोपड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ मैं लार्मिंडर सिंह, उत्तरदाताओं के लिए वकील  
**अजय कुमार मित्तल, जे.**

(1) यह पुनरीक्षण याचिका याचिकाकर्ता-मकान मालिकों द्वारा विद्वान निचली अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित दिनांक 5.9.2006 के आदेश के खिलाफ दायर की गई है, जिसके तहत प्रतिवादी-किरायेदारों द्वारा दायर अपील को अनुमति दी गई थी और याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर बेदखली याचिका खारिज कर दी गई थी।

(2) संक्षेप में, अभिलेख में उपलब्ध विवाद के न्यायनिर्णयन के लिए आवश्यक तथ्यों पर ध्यान दिया जा सकता है। याचिकाकर्ता-मकान मालिक गुरदयाल सिंह और अमर सिंह बल ने धारा 13 के तहत याचिका दायर की।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया अधिनियम, 1949 (संक्षेप में, "अधिनियम") ने आरोप लगाया कि याचिकाकर्ता नंबर 1 हाउस नंबर 2066, सेक्टर 21-सी, चंडीगढ़ का मालिक और मकान मालिक था, जबकि याचिकाकर्ता नंबर 2 याचिकाकर्ता नंबर 1 के एजेंट के रूप में किराया वसूल रहा था। वर्ष 1973 में, सुरेश मल्होत्रा को '200/- के मासिक किराए पर किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था और उनकी मृत्यु के बाद, प्रतिवादी नंबर 1 - श्रीमती लीला मल्होत्रा, जो सुरेश मल्होत्रा की मां हैं और प्रतिवादी नंबर 2 - सुरेश मल्होत्रा के भाई की पत्नी श्रीमती मीना मल्होत्रा उक्त घर में रहने लगी थीं और अधिनियम की धारा 13 के तहत याचिका दायर करने के समय, हस्तांतरित परिसरों के किराए की दर जल और बिजली प्रभारों को छोड़कर 800/- रु प्रतिमाह थी। अधिनियम की धारा 13 के तहत याचिका दो आधारों पर प्रतिवादी-किरायेदारों को बेदखल करने की मांग करते हुए दायर की गई थी, यानी 1.2.1995 से किराए का भुगतान न करने के कारण और यह कि विचाराधीन परिसर की आवश्यकता पीसीटीशनर नंबर 1 द्वारा की गई थी। 1 अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के साथ-साथ अपने परिवार के सदस्यों के कब्जे के लिए, अन्य बातों के साथ-साथ यह आरोप लगाते हुए कि याचिकाकर्ता नंबर 1 इंग्लैंड में स्थानांतरित हो गया, लेकिन प्रतिकूल जलवायु परिस्थितियों के कारण उसकी पत्नी इंग्लैंड में खुद को समायोजित नहीं कर सकी, इसलिए उसने और उसकी पत्नी ने इंडी ए में स्थानांतरित होने और हस्तांतरित परिसर में रहने का फैसला किया क्योंकि वे शहरी क्षेत्र में किसी अन्य इमारत के कब्जे में नहीं थे और न ही वे ऐसी किसी भी इमारत को खाली कर दिया, याचिका को उत्तरदाताओं द्वारा जवाब दाखिल करके चुनौती दी गई थी। किराए की बकाया राशि के संबंध में कथन से इनकार कर दिया गया था। व्यक्तिगत उपयोग और कब्जे के लिए हस्तांतरित परिसर की आवश्यकता के बारे में याचिका को इस आधार पर भी अस्वीकार कर दिया गया था कि याचिकाकर्ता नंबर 1 स्थायी रूप से यूनाइटेड किंगडम में बस गया था और वहां उसका एक घर था। याचिकाकर्ताओं ने याचिका में अपना रुख दोहराते हुए प्रतिकृति भी दायर की। पक्षकारों की दलीलों पर किराया नियंत्रक द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

एक. क्या प्रतिवादी किराए और व्यक्तिगत आवश्यकता का भुगतान न करने के आधार पर हस्तांतरित परिसर से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हैं? विरोधी।

दो. क्या प्रतिवादी प्रतिवाद के हकदार हैं? ओपीआर

तीन. मदद।

चार. रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों पर विचार करने और दोनों पक्षों को सुनने के बाद, रेंट कंट्रोलर ने याचिकाकर्ताओं के पक्ष में मुद्दा नंबर 1 का फैसला किया, जिसमें कहा गया था कि याचिकाकर्ता नंबर 1 द्वारा अपने व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए हस्तांतरित परिसर की आवश्यकता थी। यह भी माना गया कि प्रतिवादी किराए के बकाया में नहीं थे क्योंकि उन्होंने पहले

ही किराया जमा कर दिया था। वही

दिनांक 11.9.2001 के वीआईडीसी आदेश को याचिका की अनुमति दी गई और प्रतिवादियों को बेदखल करने का आदेश दिया गया। आदेश से व्यथित होकर किरायेदारों-प्रतिवादियों ने विद्वान निचली अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की। अपील के साथ, लिखित बयान में संशोधन के लिए सीपीसी की धारा 151 के साथ पठित आदेश 6 नियम 17 के तहत किरायेदारों द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ यह आरोप लगाते हुए एक आवेदन दायर किया गया था कि वे लिखित बयान के पैरा 5 में संशोधन करना चाहते हैं और याचिकाकर्ता नंबर 1 और उसकी पत्नी पिछले कई सालों से इंग्लैंड में रह रहे थे और चंडीगढ़ और मिड डाउन (यूके) का तापमान लगभग समान था और वहां तापमान में 1 या 2 सेल्सियस का अंतर था और इसलिए चंडीगढ़ का तापमान उपयुक्त नहीं था। मामले पर विचार करने के बाद, निचली अपीलीय अदालत ने लिखित बयान/एलबीई अपील के संशोधन के लिए आवेदन को खारिज कर दिया और दिनांक 5.9.2006 के आदेश के तहत किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया गया और यह कहते हुए कि प्रतिवादी मकान मालिक सही तथ्यों को छिपाने के दोषी थे और वे अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के भौतिक अवयवों को छिपाने के भी दोषी थे। इससे व्यथित याचिकाकर्ता वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से इस अदालत के समक्ष हैं।

पाँच. याचिकाकर्ता जमींदारों के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एम.एल.सरीन ने प्रस्तुत किया कि किराया नियंत्रक ने मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता के कारण अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत बेदखली याचिका की अनुमति दी है। हालांकि, अपील पर, निचली अपीलीय अदालत ने इसे उलट दिया है। यह तर्क दिया गया था कि किरायेदार सुरेश मल्होत्रा को 1973 में 200 रुपये प्रति माह की दर से किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था और उनकी मृत्यु के बाद, प्रतिवादी इस घर में रहने लगे। साक्ष्य ओ (गवाह अर्थात् एडब्ल्यू आई सविंदर कौर और एडब्ल्यू 2 गुरदयाल सिंह, जहां उन्होंने स्पष्ट शब्दों में कहा था कि-मकान मालिक याचिकाकर्ता नंबर 1 और उसकी पत्नी की व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता थी, अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों पर हमला किया गया था। आगे यह तर्क दिया गया कि बाद की घटनाओं को रिकॉर्ड पर लाने के लिए सीएम नंबर 934-2007 की सीएलआई भी दायर की गई थी। यह आग्रह किया गया था कि आरडब्ल्यू 1 रमेश कुमार के बयान का गलत अर्थ निकाला गया है। रेंट कंट्रोलर ने आरडब्ल्यू 1 रमेश कुमार की गवाही को खारिज कर दिया क्योंकि अपनी जिरह में उन्होंने स्वीकार किया था कि उन्होंने गुरदयाल सिंह की पत्नी सविंदर कौर का रिकॉर्ड नहीं लाया था, लेकिन निचली अपीलीय प्राधिकारी ने इस संबंध में कुछ भी देखे बिना इस पर भरोसा किया था। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने बेदखली याचिका को खारिज करने और किरायेदारों की अपील को यह मानते हुए स्वीकार करने में गलती की थी कि इसमें छिपाव था

मकान मालिक दूसरी मंजिल पर कब्जे के संबंध में खुलासा करने में विफल रहा था। यह तर्क दिया गया था कि कोई छिपाव नहीं था। याचिका में वास्तविक स्थिति दी गई थी और 1998 में याचिका दायर होने के बाद दूसरी मंजिल खाली कर दी गई थी। इसके अलावा, अमर सिंह AW3 अभी भी पहली मंजिल पर रह रहा है। यह दलील दी गई थी कि मकान मालिक की पसंद प्रबल होनी चाहिए और मकान मालिक उसकी जरूरतों का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। परिवार की जरूरत भी मकान मालिक की जरूरत है। <sup>am</sup> **दास** बनाम ईश्वर चंदर और अन्य (1), **और दीना नाथ** बनाम **पूरन लाल** (2) में रिपोर्ट की गई घोषणाओं का हवाला देते हुए, अधिनियम की **धारा 15 (5) के तहत पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार को लागू किया गया था, क्योंकि अपीलीय प्राधिकारी ने रिकॉर्ड पर सामग्री की सराहना करने में गलती की थी और** हाथ में तथ्यों के लिए गलत परीक्षण लागू किया था। उनके उपरोक्त तर्कों के समर्थन में निम्नलिखित घोषणाओं पर भी भरोसा किया गया था: -

- (१) **रमन मल्होत्रा बनाम जगदीश राज मेहता व अन्य** (3).
- (२) **राजकुमार खेतान और अन्य बनाम हिबी जुबैदा खातून और अन्य** (4) ।
- (३) **PrativaDevi (Smt.) versus T. V.Krishnan** (5).
- (४) **Sukesh Vohra versus Sulekh Chand Jain** (6).
- (५) **मैसर्स राहभर प्रोडक्शंस प्राइवेट लिमिटेड बनाम राजेंद्र के. टंडन** (7) ।
- (६) **दत्तात्रेय लक्ष्मण कुंबले बनाम अब्दुल रसूल मौलाली खिकुने और अन्य** (8) ।
- (७) **सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड** (9).

- 0) एआईआर 1988 एससी 1422
- (दो) 2001(2) RCR 130 SC
- (तीन) 1991 आरएलआर 604पी एंड एच
- (चार) एआईआर 1995 एससी 576
- (पाँच) 1996(5) एससीसी 353
- (छः) 1997(2) आरसीआर 210
- (सात) 1998(1) RCR 482 SC
- (आठ) एआईआर 1999 एससी 226
- (नौ) 1999(1) PLR 805 SC

(vii) **Raghunath G Panhale versus M/s Chaganal Sundarjiand Co.** (10).

(९) **धनफलाल** बनाम **कलावतीबाई और अन्य** (11).

(१०) **Joginder Pal versus Naval Kishore Behal** (12).

(x i) *J tma S. Berar versus Mukhtiar Singh (13).*

**(जू) मेसर्स ब्रिटिश मोटर कार कंपनी प्राइवेट लिमिटेड बनाम सेवक सभा चैरिटेबल ट्रस्ट (पंजीकृत) (14)।**

**(१३) / लरप्रीत सिंह बनाम श्रीमती सिदरेशन बेरी (15).**

**(11) मोहिंदर कौर बनाम बाल विंदर कुमार (16)।**

**(१४)** दूसरी ओर, श्री अश्विनी चोपड़ा, प्रतिवादी-किरायेदारों के लिए वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि अदालत को वास्तविक और उचित इच्छा के संबंध में एक निष्कर्ष की जांच करने और रिकॉर्ड करने की आवश्यकता है और अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत बेदखली का आदेश देने की आवश्यकता है। याचिकाकर्ता नंबर 1 याचिकाकर्ता नंबर 2 के माध्यम से पहली मंजिल के कब्जे में है जो उसका करीबी रिश्तेदार है। दलील है कि पीसीटीशनर नहीं। 1 परिसर पर कब्जा नहीं कर रहा है, बेदखली याचिका से गायब है। यह आग्रह किया गया था कि अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत आवश्यक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर एक किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवश्यक तीन तत्व गायब थे। एडल्फ 1 का नाम सुरिंदर कौर है न कि सविंदर कौर और उनकी सेवा का रिकॉर्ड आरडब्ल्यू 1 रमेश कुमार द्वारा प्रस्तुत किया गया था, जिससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि वह अपनी सेवानिवृत्ति से पहले भी लंबी छुट्टियां ले रही थीं और इंग्लैंड में अपने पति के साथ रह रही थीं। इस प्रकार, कोई आवश्यकता नहीं थी। यह प्रतिवादी-किरायेदार से परिसर खाली कराने का एक उपकरण था। यह भी तर्क दिया गया कि गुरदयाल सिंह ने अपनी जिरह में स्वीकार किया कि वह अमर सिंह के माध्यम से पहली मंजिल पर रह रहा है। एक बार ऐसा होने के बाद, अभिवचन अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत आवश्यक आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते हैं। मकान मालिक ने तथ्यों का पूरी तरह से खुलासा नहीं किया था और

(दस) 1999(2) आरसीआर 485

(ग्यारह) (2002) 6 एससीओ 16

(बारह) एआईआर 2002 एससी 2256

(तेरह) 2003(1) RCR 42 SC

(चौदह) 2003(2) आरसीआर 640

(पंद्रह) 2006(2) आरसीआर 672 (पी एंड एलएल)

(सोलह) 2009 (2) आरसीआर 650 (पी एंड एच)।

गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 969  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे)

इसलिए, याचिका खारिज की जा सकती है। यह तर्क दिया गया था कि निचली अपीलीय अदालत द्वारा पूरे साक्ष्य की सराहना की गई थी और दर्ज किए गए निष्कर्ष निकाले गए सही निष्कर्ष के अनुसार थे और उपरोक्त निष्कर्षों को उलटने के लिए पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

(छः) श्री चोपड़ा के तर्कों का खंडन करते हुए, श्री सरिन ने प्रस्तुत किया कि बेदखली याचिका के साथ पढ़ी गई प्रतिकृति के पैरा 7 में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) की सभी आवश्यक आवश्यकताएं पूरी हुईं। प्रतिकृति के पैरा 7 इस प्रकार पढ़ता है: -

"लिखित बयान का वह पैरा 7 गलत है और इनकार करता है। याचिकाकर्ता उक्त घर के पहले खुर के कब्जे में नहीं है। बेशक याचिकाकर्ता नंबर 2, जो याचिकाकर्ता नंबर 1 का करीबी रिश्तेदार है, पहली मंजिल पर कब्जा कर रहा है।

यह तर्क दिया गया था कि **सलिग राम और एक अन्य बनाम शिव शंकर और अन्य (17)** में इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने माना था कि प्रतिकृति दलीलों का एक हिस्सा है और इसलिए, प्रतिकृति के साथ बेदखली याचिका दलीलों का गठन करेगी और इस प्रकार यह नहीं कहा जा सकता है कि मकान मालिक याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत आवश्यक सामग्री को निर्दिष्ट करने की आवश्यकता को पूरा नहीं किया था।

(सात) पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुनने के बाद, इस पुनरीक्षण याचिका में अधिनिर्णय के लिए निम्नलिखित प्रश्न उठते हैं:-

(अ) अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत पुनरीक्षण याचिका का दायरा;

(आ) क्या अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के अवयवों की वकालत की गई है और स्थापित किया गया है;

(इ) वर्तमान मामले में व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार मौजूद है या नहीं;

(आठ) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका की विचारणीयता के संबंध में पहला मुद्दा उठाते हुए, अधिनियम की धारा 15 (5) पीड़ित पक्ष को संशोधन के उपाय के लिए प्रदान करती है। अधिनियम की धारा 15(5) के दायरे पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राम दास के** मामले (सुप्रा) में विचार किया गया था जहां यह माना गया था कि उच्च न्यायालय का व्यापक क्षेत्राधिकार है और उपयुक्त मामलों में वह तथ्यों के निष्कर्षों की शुद्धता की भी जांच कर सकता है, भले ही

(सत्रह) एआईआर 1971 पी एंड एच 437

आरसीविज़नल कोर्ट प्रथम अपील/एफएलआईसी की दूसरी अदालत नहीं है पैरा 7 में प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार पढ़ें: -

"7. पहले विवाद पर कि आरसीवीज़ल शक्तियां तथ्य के निष्कर्षों के साथ हस्तक्षेप करने और परेशान करने के लिए विस्तारित नहीं होती हैं, यह देखा जाना चाहिए कि, सभी आरसीवीज़ल न्यायालयों में निहित प्रसिद्ध सीमाओं के अधीन, मैटक्रेसिटी ने क़ानून की भाषा को निवेश करने के लिए बदल दिया। श्री हरबंस लाल द्वारा भरोसा किए गए हल्के निर्णय, पहले मामले में, सेको एनडी-अपील में तथ्य के निष्कर्षों के साथ हस्तक्षेप के दायरे पर सीमाओं के साथ और दूसरे में, आरसीवीज़नल शक्तियों पर सीमा के साथ जहां क़ानून में शब्द इसे परीक्षा तक सीमित करते हैं कि क्या पुनरीक्षण के तहत आदेश उच्च न्यायालय की शक्तियों के क़ानून के दायरे के अनुसार है या नहीं, उच्च न्यायालय को संतुष्ट होने की आवश्यकता है कि निर्णय "क़ानून के अनुसार" है, बेल एंड कंपनी लिमिटेड बनाम वामन आई लेमराज, एआईआर 1938 बॉम्बे 223 में इस न्यायालय द्वारा अनुमोदन के साथ संदर्भित एक मामला हरिशंकर बनाम गिरधारी लाल चौधरी, एआईआर 1963 एससी 698 में इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया है।

लेकिन यहां, अधिनियम की धारा 15 (5) न्यायालय को पुनरीक्षण के तहत आदेश की "वैधता और औचित्य" के रूप में खुद को संतुष्ट करने में सक्षम बनाती है, जो स्पष्ट रूप से, एक बहुत व्यापक क्षेत्राधिकार है।

आरसीविज़नल क्षेत्राधिकार की प्रकृति और दायरे और 'संशोधन' की अवधारणा में निहित सीमाओं का उल्लेख करते हुए, इस न्यायालय ने मेसर्स रणलक्ष्मी डाइंग वर्क्स और अन्य बनाम रंगास्वामी चेट्लिकर, [1980]2RCJ 165 (167 पर) में देखा:

".....2. "अपील" और "संशोधन" भारतीय विधियों में सामान्य उपयोग की अभिव्यक्ति और "अपीलीय क्षेत्राधिकार" और "आरसीविज़नल क्षेत्राधिकार" के बीच का अंतर अच्छी तरह से जाना जाता है, हालांकि अच्छी तरह से परिभाषित नहीं है। आमतौर पर, अपीलीय क्षेत्राधिकार में एक पुनर्सुनवाई शामिल है, जैसा कि यह था, क़ानून के साथ-साथ तथ्य पर और एक पीड़ित व्यक्ति द्वारा लागू किया जाता है। हालांकि, इस तरह के अधिकार क्षेत्र को किसी तरह से किया जा सकता है, उदाहरण के लिए, दूसरे की आसानी में किया गया है

सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत और कुछ राज्यों में कुछ किराया अधिनियमों के तहत अपील। सामान्यतया, पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार अधीक्षण की शक्ति के समतुल्य होता है और कभी-कभी किसी पक्ष द्वारा इसका उपयोग किए बिना भी किया जा सकता है। पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार की सीमा को ऐसे क्षेत्राधिकार प्रदान करने वाले



क़ानून द्वारा परिभाषित किया गया है..... पुनरीक्षण  
हमारी संविधियों के संदर्भ में सामान्यतः समझा जाने वाला क्षेत्राधिकार हमेशा  
अपीलीय क्षेत्राधिकार में शामिल होता है लेकिन उप-वीसीआरएसए में नहीं। ये  
सामान्य अवलोकन हैं। अपीलीय या पुनरीक्षण अधिकारिता की सीमा के प्रश्न पर  
प्रत्येक मामले में संविधि द्वारा नियोजित भाषा के संदर्भ में विचार किया जाना है  
..... "

श्री हरबंस लाल की यह आलोचना कि अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज तथ्य के निष्कर्षों के  
साथ हस्तक्षेप करने के लिए उच्च न्यायालय के लिए अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में  
अस्वीकार्य था, हालांकि वे गलत हैं, उस भाषा के संबंध में नहीं है जिसमें पुनरीक्षण शक्ति  
लिखी गई है, मान्य है। एक उपयुक्त मामले में, उच्च न्यायालय साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन  
कर सकता है यदि अपीलीय अदालत के निष्कर्ष कानून में कमजोर पाए जाते हैं।

(नौ) इसी तरह, पीना **नाथ** मामले (सुप्रा) में यह माना गया था कि जहां अदालत ने अपने  
उचित परिप्रेक्ष्य में रिकॉर्ड पर साक्ष्य के लिए वैधानिक प्रावधानों को सही ढंग से लागू नहीं किया  
था, तो तथ्य की खोज केवल तथ्य की खोज नहीं रह जाएगी और पूरे फैसले को समाप्त कर देगी।  
यह निम्नानुसार देखा गया था: -

"प्रावधान को लागू करने में विधायिका ने अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए  
मकान मालिक की किसी भी मनमानी या सनकी कार्रवाई से बचने के लिए पर्याप्त  
सावधानी बरती है। वैधानिक जनादेश यह है कि पहले मकान मालिक द्वारा एक  
आवश्यकता होनी चाहिए जिसका अर्थ है कि यह केवल एक सनक या उसके द्वारा एक  
काल्पनिक इच्छा नहीं है; इसके अतिरिक्त, ऐसी आवश्यकता वास्तविक होनी चाहिए  
जिसका उद्देश्य उनकी सनक या इच्छा से बचना हो। 'वास्तविक आवश्यकता'  
व्यावहारिक होनी चाहिए और वास्तविक आवश्यकता में प्रकट होनी चाहिए जो न्यायालय  
को इस बात का प्रमाण देगी कि यह केवल काल्पनिक या सनकी इच्छा नहीं है। विधायी  
आशय को यह प्रावधान करके और स्पष्ट किया जाता है कि मकान मालिक के पास शहर  
या कस्बे में अपने व्यवसाय में स्वयं का कोई अन्य उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है

चितित। यह आवश्यकता इस बात पर जोर देती है कि आवश्यकता अत्यधिक है और  
मकान मालिक के लिए किरायेदार को आवास से बेदखल करने के अलावा कोई उचित  
उपयुक्त विकल्प नहीं है। आवासीय प्रयोजनों के लिए आवास के संबंध में अधिनियम की  
धारा 12 (1) की उपधारा (ई) में प्रावधान किया गया है। इस प्रकार, विधायी जनादेश स्पष्ट  
और स्पष्ट होने के कारण, न्यायालय न केवल मकान मालिक की आवश्यकता की जांच  
करने के लिए बाध्य है, जैसा कि बेदखली याचिका में दलील दी गई है, बल्कि यह भी कि

क्या शहर/कस्बे में उसके व्यवसाय में कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त गैर-आवासीय आवास उपलब्ध है। एक किरायेदार की बेदखली के लिए न्यायालय/प्राधिकरण का निर्णय/आदेश, जो यह नहीं दर्शाता है कि न्यायालय/प्राधिकरण ने इन वैधानिक आवश्यकताओं के लिए अपना दिमाग लगाया है, को बनाए नहीं रखा जा सकता है और अपील/द्वितीय अपील/पुनरीक्षण में इस तरह के निर्णय/आदेश को उलटने में उच्चतर न्यायालय न्यायसंगत होगा। बोनाफिडक आवश्यकता, पहली नज़र में, तथ्य का प्रश्न प्रतीत होता है। लेकिन प्रश्न पर एक निष्कर्ष दर्ज करते समय अदालत को धारा 12 (1) (एफ) में शामिल वैधानिक जनादेश को ध्यान में रखना होगा। यदि यह पाया जाता है कि अदालत ने अपने उचित परिप्रेक्ष्य में रिकॉर्ड पर साक्ष्य के लिए वैधानिक प्रावधानों को लागू नहीं किया है, तो सदाशयता की आवश्यकता के बारे में निष्कर्ष केवल तथ्य की खोज नहीं रह जाएगा, क्योंकि इस तरह के गलत निष्कर्ष अवैध रूप से पहुंचे पूरे फैसले को समाप्त कर देंगे। इस तरह की आसानी में उच्च न्यायालय को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत अपने दूसरे अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने के लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता है।

(दस) अगले सबमिशन के लिए विज्ञापन देते हुए, व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करने के लिए आवश्यक दलीलों और सबूत के संबंध में कानूनी स्थिति की जांच की जानी आवश्यक है। अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत, एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने का निर्देश देने के आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन करने का हकदार है, जिसके लिए उसे अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता है और वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और उसने शहरी क्षेत्र में अधिनियम के लागू होने के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है।

(ग्यारह) व्यक्तिगत आवश्यकता के संबंध में अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (i) में सन्निहित अवयवों की वकालत नहीं करने के प्रभाव से संबंधित कानूनी स्थिति का विश्लेषण करते हुए, यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय की पूर्ण पीठ ने

**बैंकक राम बनाम श्रीमती सरस्वती देवी**, 1977 आरएलआर 417, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत धारा 13 (3) (ए) (i) के उप खंड (बी) और (सी) की सामग्री की वकालत करने की आवश्यकता से निपटने के दौरान, निम्नानुसार आयोजित किया गया: -

(बारह) इस प्रकार, उपरोक्त चर्चा से यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय का प्रमुख दृष्टिकोण यह रहा है कि मकान मालिक के लिए धारा 13 (3) (ए) के उप-खंड (बी) और (सी) की सामग्री की वकालत करना अनिवार्य है। कृष्ण लाल सेठ के मामले (1961-63

पुन एलआर 865) (सुप्रा) में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले के बाद भी, इसके विपरीत, महाजन, जे., (जैसा कि वह तब थे) इस डिवीजन बेंच के न्यायाधीशों में से एक ने दर्शन सिंह के मामले (1974 रेन सीआर 99) (पुंज) (सुप्रा) में विपरीत विचार व्यक्त किया। यह कानून का सुस्थापित और हितकारी सिद्धांत है कि किसी भी सिविल कार्यवाही में, किसी भी पक्ष के लिए यह आवश्यक है कि वह दलील में किसी भी तथ्य के अवयवों की वकालत करे, जिस पर वह भरोसा करना चाहता है और जिसके प्रमाण में वह सबूत पेश कर सकता है। आदेश VI, नियम 2, सिविल प्रक्रिया संहिता, विशेष रूप से इसके लिए प्रदान करता है। इसे नीचे पुन प्रस्तुत किया जा रहा है -

"प्रत्येक दलील में शामिल होगा, और इसमें केवल शामिल होगा, भौतिक तथ्यों के संक्षिप्त रूप में एक बयान, जिस पर पार्टी अपने दावे या बचाव के लिए भरोसा करती है, जैसा भी मामला हो, लेकिन सबूत नहीं जिसके द्वारा उन्हें साबित किया जाना है, और जब आवश्यक हो, पैराग्राफ में विभाजित किया जाएगा, लगातार गिने गए. तारीख, रकम और संख्या आंकड़ों में व्यक्त की जाएगी। हालांकि सिविल प्रक्रिया संहिता के सभी प्रावधान अधिनियम के तहत बेदखली के लिए आवेदनों में कार्यवाही पर लागू नहीं होते हैं, लेकिन सिद्धांत जो न्याय के प्रशासन के लिए आधार और आधार हैं, जैसा कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश VI, नियम 2 में शामिल किया गया है, निस्संदेह इन कार्यवाहियों पर भी लागू होगा। बेदखली आवेदनों में मुद्दों को तैयार करने की प्रक्रिया का पालन करने का उद्देश्य भी उनके बीच विवाद में मामले के पक्षकारों को इंगित करना है ताकि किसी भी पक्ष को आश्चर्यचकित न किया जा सके और बाद में उनमें से कोई भी यह आरोप न लगा सके कि वह किसी भी तरह से पूर्वाग्रही था। यदि कुछ मामले के बारे में कोई विशिष्ट दलील नहीं है, तो प्रतिवादी के पास इसका खंडन करने का कोई अवसर नहीं होगा और परिणामस्वरूप, कोई मुद्दा नहीं होगा

तैयार। इन परिस्थितियों में, पक्ष अंधेरे में होंगे कि क्या प्रतिज्ञान में या खंडन में साक्ष्य का नेतृत्व करना है और इस प्रकार, विवाद में कुछ महत्वपूर्ण मामले को जानबूझकर या अनजाने में अनदेखा किया जा सकता है। यहां तक कि कृष्ण लाल सेठ के मामले (सुप्रा) में डिवीजन बेंच ने कानून के सिद्धांत के वजन की सराहना की और कहा, -

"एक न्यायाधिकरण के लिए किसी भी विवादास्पद मामले पर निर्णय लेने के लिए आम तौर पर अक्षम है जो पार्टियों की दलीलों में जगह नहीं पाता है।

सिद्दीक मोहम्मद शाह बनाम मुसम्मत सरन, एआईआर 1930 पीसी 57 (1) में, जो इस

विषय पर मूल निर्णय है, यह वाशकल करता है, -

"जहां बचाव पक्ष में कभी दावा नहीं किया गया है, वहां किसी भी दलील पर कोई सबूत नहीं देखा जा सकता है जिसे कभी आगे नहीं रखा गया था।

उपरोक्त मामले में निर्णय के अनुपात को भगत सिंह बनाम जसवंत सिंह, एआईआर 1966 एससी 1861 में सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप द्वारा अनुमोदित किया गया था।

(आठ) प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया था कि राजिंदर सिंह नंदा के मामले (सुप्रा) में निर्णय संत राम दास के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले पर आधारित है और अतर सिंह के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट का निर्णय जिसमें यह विवाद में नहीं था कि उप-खंड (बी) और (सी) की सामग्री की दलील दी जानी चाहिए या नहीं। यह सच है कि इन दोनों मामलों में यह विशेष रूप से विवाद में नहीं था कि क्या धारा 13 (3) (ए) (i) के उप-खंड (बी) और (सी) की सामग्री मकान मालिक द्वारा वकालत की जानी चाहिए या नहीं, लेकिन यह स्पष्ट रूप से और स्पष्ट रूप से आयोजित किया गया था कि उप खंड (बी) और (सी) के अवयवों को साबित करना आवश्यक था। एक बार जब यह माना जाता है, तो कानून के प्रस्ताव से कोई बच नहीं सकता है कि किसी भी सबूत से पहले इन अवयवों की वकालत की जानी चाहिए। कृष्ण लाल सेठ के मामले (सुप्रा) में, डिवीजन बेंच ने इस सिद्धांत से सहमति व्यक्त की कि विवाद में किसी भी मामले को पार्टियों की दलीलों में टुकड़ा मिलना चाहिए, हालांकि, इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि उप-खंड (बी) के © अवयवों की वकालत नहीं की जा सकती है क्योंकि वे केवल वैधानिक शर्तों और किरायेदार हैं

उसी का ज्ञान होने की उम्मीद है और आश्चर्य से नहीं लिया जाएगा। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि उप-खंड (बी) और (सी) में निर्धारित शर्तें वैधानिक शर्तें हैं क्योंकि वे कानून द्वारा प्रदान की गई हैं, लेकिन उन शर्तों को पूरा करने के लिए, मकान मालिक को उन शर्तों को बनाने वाले तथ्यों को साबित करने के लिए साक्ष्य का नेतृत्व करना चाहिए। उप-खंड (बी) के तहत मकान मालिक को यह साबित करना आवश्यक है कि वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है। उप-खंड (ग) के तहत, यह मकान मालिक पर रिकॉर्ड पर लाने के लिए अनिवार्य है कि इस तरह के एक इमारत को पर्याप्त कारण के बिना उसके द्वारा खाली नहीं किया गया था। यदि मकान मालिक को उन आवश्यक शर्तों को पूरा करना है, तो उसे अपनी दलील में उसी के बारे में नींव रखनी चाहिए ताकि किरायेदार-प्रतिवादी उसी और उचित मुद्दों का खंडन करने की स्थिति में हो। यह कल्पना करना मुश्किल है कि अगर इस संबंध में कोई दलील नहीं है तो एक किरायेदार को आश्चर्य से कैसे नहीं लिया जाएगा। यह एक अलग मामला हो

गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 975  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे।

सकता है यदि वैधानिक शर्तें कानून के सवालों के संबंध में हैं, लेकिन तथ्य के सवालों से संबंधित वैधानिक शर्तों के मामले में, मकान मालिक को विशिष्ट कथन करना चाहिए, अन्यथा, विपरीत पक्ष को पूर्वाग्रह होने की बहुत संभावना है।

(नौ) इस अधिनियम के मुख्य उद्देश्यों में से एक उद्देश्य किरायेदार को मकान मालिक की सनक से बचाना है ताकि वह बिना किसी वैध और पर्याप्त कारण के उसे बेदखल कर सके। धारा 13 (1) के तहत यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि एक किरायेदार को उप-वर्गों (2) और (3) में निर्धारित शर्तों के अनुसार छोड़कर बाहर नहीं निकाला जाएगा। मकान मालिक को अपने स्वयं के कब्जे की आवश्यकता के आधार पर भी किरायेदार को बेदखल करने से रोक दिया गया है जब तक कि उप-खंड (बी) और (सी) में प्रदान की गई दो अन्य शर्तें भी पूरी नहीं होती हैं। निष्कासन के किसी भी आदेश के लिए शर्तों की पूर्ति एक पूर्व-आवश्यकता है। यदि इस उद्देश्य को प्राप्त किया जाना है, तो यह आवश्यक है कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों को साक्ष्य दर्ज करने से पहले सभी तथ्यों को विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से अपनी दलीलों में बताना चाहिए। इसकी अनुपस्थिति में, कार्यवाही आपत्तियों का एक उपजाऊ स्रोत होगी कि किरायेदार को आश्चर्यचकित किया गया था क्योंकि मकान मालिक ने अपनी दलीलों में विशिष्ट कथन नहीं किए थे और मकान मालिक द्वारा आपत्ति की गई थी कि किरायेदार ने अपने जवाब में विशेष आपत्ति नहीं उठाई थी। बड़ी संख्या में मामलों में यह देखा गया है कि लम्बे समय के बाद अपील प्रार्थिका अथवा उच्च न्यायालय को इस प्रश्न से निपटने की आवश्यकता है कि क्या अभिवचनों में संशोधन किया गया है

(ख) यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है; और ऐसा कोर्स न तो मकान मालिक के हित में है और न ही किरायेदार के हित में। त्वरित न्याय के हित में यह जरूरी है कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों को अपनी-अपनी दलीलों से अपने दिमाग में बिल्कुल स्पष्ट होना चाहिए कि मकान मालिक द्वारा किस मामले को साबित करने की आवश्यकता है और किरायेदार द्वारा खंडन किया जाना चाहिए। किसी भी कोण से देखने पर, इस निष्कर्ष से कोई बच नहीं सकता है कि मकान मालिक को उप-खंड (बी) और (सी) में निहित सामग्री के संबंध में विशिष्ट कथन करना चाहिए। मेरी सुविचारित राय में, कृष्ण लाल सेठ की आसानी (1961-63 पुन एलआर 865) (सुप्रा) में डिजीजन बेंच का निर्णय, जहां तक यह निर्धारित करता है कि मकान मालिक के लिए उप-खंड (बी) और (सी) के अवयवों को शीर्ष पर रखना आवश्यक नहीं है।

(बारह)उपरोक्त पूर्ण पीठ के फैसले के बाद, **जोगिंदर सिंह साहनी** बनाम **हरबंस लाल (जे 8) में इस न्यायालय** ने निम्नानुसार दर्ज किया था: -

एक 1 ने विचारपूर्वक पक्षकारों के लिए विद्वान वकील द्वारा की गई प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार किया है और रिकॉर्ड को देखने के बाद मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूँ कि मकान मालिक-याचिकाकर्ता किरायेदार प्रतिवादी को हस्तांतरित परिसर से बाहर निकालने का मामला बनाने में बुरी तरह विफल रहा है। मकान मालिक याचिकाकर्ता ने आवेदन में बुनियादी अवयवों की भी दलील नहीं दी है कि वह संबंधित शहरी क्षेत्र में एक अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा था और उसने इस तरह के आवासीय भवन को खाली नहीं किया है। अधिनियम की धारा 13 के तहत दायर आवेदन के पैरा 2 (iii) में, मकान मालिक-याचिकाकर्ता ने केवल अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (i) द्वारा परिकल्पित वास्तविक तथ्यों के एक हिस्से का उल्लेख किया है, अर्थात्, उसने ऐसा आवासीय भवन खाली नहीं किया था। वास्तव में तथ्यों को छिपाया जाए। अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (i) के रूप में पढ़ी जाती है;

"13. बेदखली अक्सर-

तीन 3) एक मकान मालिक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश देने के आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है-

गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 977  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे।

(ए) एक आवासीय भवन के मामले में, यदि, -

(एक) वह अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए इसकी आवश्यकता करता है, संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है और उक्त शहरी क्षेत्र में 1949 अधिनियम के प्रारंभ के बाद पर्याप्त कारण के बिना ऐसी इमारत को खाली नहीं किया है; (महत्व दिया)

XXXXXXXXXX

बशर्ते कि जहां मकान मालिक ने उप-खंड (i) या उप-खंड (v) के उप-खंड (क) या खंड (b) के प्रावधानों के तहत एक आवासीय भवन या किराए की भूमि का कब्जा प्राप्त किया है, वह किसी अन्य भवन या उसी वर्ग की किराए की भूमि के कब्जे के लिए उक्त प्रावधानों के तहत फिर से आवेदन करने का हकदार नहीं होगा;।'

दस. उपर्युक्त धारा के अवलोकन से पता चलता है कि आवासीय भवनों के मामले में एक मकान मालिक द्वारा यह दावा करके बेदखली की मांग की जा सकती है कि वह संबंधित क्षेत्र में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है। इजेक्शन आवेदन में इस आशय का कोई उल्लेख भी नहीं है। इसलिए, श्री बांके राम (सुप्रा) के साथ-साथ रमन मल (सुप्रा) एक जोगिंदर पाल के मामले (सुप्रा) के मामले में पूर्ण पीठ का निर्णय किरायेदार-प्रतिवादी के पक्ष में विवाद को पूरी तरह से कवर करेगा। इसके अलावा, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्टि किए गए किराया नियंत्रक के निष्कर्ष यह हैं कि मकान मालिक-याचिकाकर्ता द्वारा व्यक्तिगत आवश्यकता का आधार साबित नहीं किया गया है। आगे यह भी पाया गया है कि दो किरायेदारों, अर्थात् बिशन दास और गुरबचन सिंह ने अपने किरायेदारी के तहत परिसर का कब्जा छोड़ दिया है। यहां तक कि मकान मालिक याचिकाकर्ता के बेटे परमजीत सिंह ने भी पेश होकर गवाही दी थी कि उसकी अभी शादी नहीं हुई है। इसलिए, नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों को बिना सबूत के नहीं माना जा सकता है और मकान मालिक-याचिकाकर्ता मृत परिसर की अपनी वास्तविक आवश्यकता को साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है।

तेरह. ) उपरोक्त से, यह निष्कर्ष निकाला गया है कि धारा 13 (3) (ए) (i) में निहित सामग्री की दलील व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करना आवश्यक और अनिवार्य है। इसके अभाव में, निष्कासन का कोई आदेश वैध रूप से पारित नहीं किया जा सकता है।

चौदह. ) अब दलीलों को स्कैन करने की आवश्यकता है। 'आईटीआईसी मकान

मालिक- याचिका के पैरा 5 से 7 में याचिकाकर्ता ने निम्नानुसार दलील दी है: -

पंद्रह. यह कि प्रतिवादी एक अच्छे किरायेदार साबित नहीं हुए क्योंकि उत्तरदाताओं ने 1.2.95 से किराए का न तो भुगतान किया है और न ही निविदा दी है और किराए के बकाया हैं। इसके अलावा, प्रतिवादी याचिकाकर्ता नंबर 1 के अनुरोध पर परिसर खाली करने में विफल रहे हैं क्योंकि याचिकाकर्ता को अपने परिवार के सदस्यों के उपयोग और कब्जे के लिए उक्त परिसर की आवश्यकता है। इल उल्लेख करने योग्य है कि याचिकाकर्ता 1960 से इंग्लैंड में बसा हुआ है और उसका अपना माउस है यानी 5-एडेलवे कोर्ट हाउस ग्रीन, कोबकैंटक्री, मिडलैंड यूके याचिकाकर्ता की बेटी और बेटी भी इंग्लैंड में हैं, याचिकाकर्ता की बेटी जो लगभग 22 वर्ष की है, ने अपनी शिक्षा पूरी कर ली है और उसके इंग्लैंड में नौकरी में शामिल होने की संभावना है, जबकि याचिकाकर्ता नवतेज सिंह का बेटा इंग्लैंड के लिसेस्टर विश्वविद्यालय में इतिहास का छात्र है। याचिकाकर्ता की पत्नी जो सरकारी सेवा में थी और ब्लॉक प्राथमिक शिक्षा अधिकारी, राया, जिला अमृतसर के तहत टीचर्स के रूप में काम कर रही थी, ने वर्ष 1989 में सेवानिवृत्ति की मांग की और इंग्लैंड में अपने पति के साथ शामिल हो गई। यह उल्लेख किया जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता की पत्नी श्रीमती शविंदर कौर जीवन भर सेवा में रहीं और उन्होंने अपने जीवन का अधिकांश हिस्सा भारत में बिताया है। सेवानिवृत्ति की मांग करने के बाद, वह इंग्लैंड चली गई और वहां वह खुद को समायोजित करने में असमर्थ है क्योंकि ओ इंग्लैंड में जलवायु परिस्थितियों और विभिन्न प्रकार की संस्कृति है। इसके अलावा, वह इंग्लैंड में अपनी पेंशन भी प्राप्त कर रही है और अब उसने आखिरकार भारत वापस आने और अपनी मातृभूमि में अपना शेष जीवन बिताने के लिए अपने घर में बसने का फैसला किया है। यहां तक कि याचिकाकर्ता नंबर 1 को अब इंग्लैंड में पेंशन मिल रही है, लेकिन वह भारत नहीं आ पा रहे हैं क्योंकि उनका बेटा अभी भी एक छात्र है। हालांकि, याचिकाकर्ता ने भी इंग्लैंड में अपने दो बच्चों के निपटान के बाद अपने जीवन का शेष हिस्सा अपने देश में बिताने के लिए भारत आने का फैसला किया है। इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता ने उत्तरदाताओं से परिसर खाली करने का अनुरोध किया क्योंकि यह उसके स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के साथ-साथ उसके परिवार के सदस्यों के उपयोग और व्यवसाय के लिए आवश्यक है, लेकिन कोई फायदा नहीं हुआ।

छः. कि प्रतिवादी अब निम्नलिखित आधारों पर परिसर से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है: -



गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 979  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे।

(अ) कि प्रतिवादी ने 1.2.95 से किराए की बकाया राशि का न तो भुगतान किया है और न ही निविदा दी है और वह किराए के बकाया में है।

(आ) यह कि विवादित परिसर याचिकाकर्ता द्वारा अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के साथ-साथ अपने परिवार के सदस्यों के उपयोग और कब्जे के लिए आवश्यक है।

सात. याचिकाकर्ता चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में किसी अन्य परिसर के कब्जे में नहीं है और न ही उसने किराया प्रतिबंध अधिनियम के लागू होने के बाद इसे खाली कर दिया है।

पंद्रह.) इसके अलावा, किरायेदार-प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत लिखित बयान की प्रतिकृति के पैरा 5 से 7 में, यह निम्नानुसार कहा गया था: -

सोलह. लिखित बयान का पैरा 5 गलत है और इससे इनकार किया गया है और याचिका की पुष्टि की जाती है। जहां तक शीर्ष मंजिल पर किरायेदार के खिलाफ याचिका दायर करने का संबंध है, इसे सही माना जाता है। तथापि, उक्त किरायेदार ने परिसर खाली कर दिया है। याचिकाकर्ता संख्या I का भारत में बसने का पूरा इरादा है। यह बिल्कुल गलत है और इस बात से इनकार किया कि याचिकाकर्ता की पत्नी ब्रिटेन में लगभग 35 वर्षों तक उनके साथ रहती थी, उनकी सेवा अवधि का बड़ा हिस्सा भारत में बिताया गया था और अब सेवानिवृत्ति के बाद जब वह यूके गई तो वह खुद को जलवायु रूप से समायोजित नहीं कर सकी और इस तरह चंडीगढ़ में स्थानांतरित होने का फैसला किया।

छः. लिखित बयान का पैरा 6 गलत है और इससे इनकार किया गया है और याचिका की पुष्टि की जाती है। उप पैरा का उत्तर निम्नानुसार दिया गया है: -

(अ) वह उप पैरा (क) गलत है और इससे इनकार किया गया है। किराए की दर 600/- रुपये प्रति माह नहीं है बल्कि यह 800/- रुपये प्रति माह है। बाकी कथन गलत हैं और खंडन किया गया है।

(आ) वह उप पैरा (बी) गलत है और इनकार किया गया है और याचिका को फिर से दोहराया गया है।

सात. लिखित बयान का पैरा 7 गलत है और इससे इनकार किया गया है। याचिकाकर्ता उक्त घर की पहली मंजिल पर नहीं है। बेशक, याचिकाकर्ता नंबर 2, जो याचिकाकर्ता नंबर 1 का करीबी रिश्तेदार है, पहली मंजिल पर कब्जा कर रहा है।

प्रतिकृति सालिग राम के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा आयोजित

**दलीलों का हिस्सा है**। यह माना गया कि प्रतिकृति दलीलों का हिस्सा है और कुछ भी जो विशेष रूप से उसमें और पहली बार निर्धारित किया गया है, उसका खंडन किया जाना चाहिए।

(सोलह) उपरोक्त दलीलों को संयुक्त रूप से पढ़ने से कोई संदेह नहीं है कि मकान मालिक याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के सभी आवश्यक अवयवों की वकालत की थी और याचिका दायर करने के बाद दूसरी मंजिल खाली होने के कारण किसी भी तथ्य को छिपाया नहीं गया था। इसके अलावा, दूसरी मंजिल केवल एक **बरसाई है**।

7) अंतिम अंक के तहत, अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के दायरे का मूल्यांकन करने की आवश्यकता है। अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत, एक मकान मालिक किराया नियंत्रक को हस्तांतरित परिसर के कब्जे की मांग करने के लिए आवेदन कर सकता है, जहां उसे निम्नलिखित शर्तों को पूरा करने पर अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए इसकी आवश्यकता होती है: -

(अ) वह संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है; और

(आ) (ग) उक्त शहरी क्षेत्र में इस अधिनियम के लागू होने के पश्चात् पर्याप्त कारण के बिना ऐसे भवन को खाली नहीं किया गया है।

(१) अधिनियम में सदाशयी आवश्यकता को परिभाषित नहीं किया गया है, लेकिन **रघुनाथ जी पनहाल्क की** सहजता (सुप्रा) में, प्रथम लोक न्यायालय ने निम्नलिखित दिशा-निर्देशों की गणना की है: -

"(i) मकान मालिक की आवश्यकता उचित और वास्तविक दोनों होनी चाहिए।

(२) हाय शब्द "उचित" का अर्थ है कि आवश्यकता काल्पनिक या अनुचित नहीं है। यह केवल इच्छा नहीं हो सकती।

(३) उचित शब्द के साथ युग्मित शब्द की आवश्यकता का अर्थ है कि यह केवल इच्छा से अधिक कुछ होना चाहिए, लेकिन निश्चित रूप से एक सम्मोहक या पूर्ण या सख्त आवश्यकता नहीं होनी चाहिए।

(४) एक उचित और वास्तविक आवश्यकता एक ओर केवल इच्छा या इच्छा के बीच में कुछ है कि दूसरे छोर पर एक सम्मोहक या सख्त या पूर्ण आवश्यकता है।

(५) भविष्य में इसकी आवश्यकता नहीं हो सकती है, या भविष्य में उचित

निकटता के भीतर। इली शब्द सदाशयी का अर्थ है कि आवश्यकता ईमानदार होनी चाहिए और किसी भी तिरछे मकसद से प्रशिक्षित नहीं होनी चाहिए।

(६) प्रावधान की भाषा को अनावश्यक रूप से बढ़ाया या तनावपूर्ण नहीं किया जा सकता है ताकि मकान मालिक के लिए कब्जा प्राप्त करना असंभव हो जाए। प्रासंगिक वैधानिक प्रावधान के निर्माण को मकान मालिक के अधिकार और किरायेदार के अधिकार के बीच संतुलन बनाना चाहिए।

(७) अदालत को इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ना चाहिए कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं थी और किरायेदार मकान मालिक को यह निर्देश नहीं दे सकता था कि उसे किरायेदार परिसर के कब्जे के बिना खुद को कैसे समायोजित करना चाहिए।

(८) (i) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने विभिन्न उद्घोषणाओं में न्यायालय द्वारा अनुसरण किए जाने वाले मार्गदर्शी सिद्धांत निर्धारित किए थे जिनका न्यायालय द्वारा किसी भूस्वामी की वास्तविक अपेक्षा का अधिनिर्णय करते समय पालन किया जाना चाहिए जो वास्तविक, ईमानदार और सद्भावपूर्वक संकल्पित होनी चाहिए। मैसर्स **रहभर प्रोडक्शंस प्राइवेट लिमिटेड** के मामले (सुप्रा) में, यह निम्नानुसार देखा गया है: -

“सदाशयी आवश्यकता की **सदाशयी आवश्यकता वाक्यांश** न केवल दिल्ली रेनी नियंत्रण अधिनियम में बल्कि अन्य राज्यों के किराया नियंत्रण कानून में भी आता है। इस वाक्यांश का अर्थ क्या है, इस पर विभिन्न न्यायालयों के साथ-साथ इस न्यायालय द्वारा भी असंख्य बार विचार किया गया है और इसके कानूनी निहितार्थों को समझने के लिए किसी उद्धरण की आवश्यकता नहीं है। फिर भी **राम दास बनाम ईश्वर चंदर और अन्य, 1988 (1) आरसीआर 625** में इस न्यायालय के फैसले का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें यह संकेत दिया गया था कि "वास्तविक आवश्यकता" वास्तविक, ईमानदार और अच्छी नीयत से कल्पना की जानी चाहिए। यह भी संकेत दिया गया था कि मकान मालिक की कब्जे की इच्छा, हालांकि यह अन्यथा ईमानदार हो सकती है, अनिवार्य रूप से, इसमें एक व्यक्तिपरक तत्व है। "आवश्यकता" बनने की "इच्छा" में "आवश्यकता" का उद्देश्य तत्व होना चाहिए जिसे केवल सभी प्रासंगिक परिस्थितियों को ध्यान में रखकर तय किया जा सकता है ताकि किरायेदार को दी गई सुरक्षा भ्रामक या कम न हो। ये टिप्पणियां ईपी शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में निहित प्रावधानों के संबंध में की गई थीं।

(बीस) मकान मालिक की बोनाफिडक आवश्यकता का आकलन करने में, यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि मकान मालिक अपनी जरूरतों का सबसे अच्छा न्यायाधीश है जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिवा **देवपी** मामले (सुप्रा) में निम्नलिखित शब्दों में निर्धारित किया गया है:

-

"2....मकान मालिक अपनी आवासीय आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। उसे इस मामले में पूरी स्वतंत्रता है। यह अदालतों का कोई अधिकार नहीं है कि वे मकान मालिक को यह निर्देश दें कि उसे कैसे और किस तरीके से रहना चाहिए या उसके लिए अपने स्वयं के आवासीय मानक निर्धारित करने चाहिए। उच्च न्यायालय अपीलकर्ता की उम्र के बारे में चिंतित है और सोचता है कि उसकी उम्र के कारण उसकी देखभाल करने की आवश्यकता है। अब, यह अपीलकर्ता की तलाश है न कि उच्च न्यायालय की। हम उच्च न्यायालय द्वारा ऐसी अनावश्यक सलाह देने की सराहना करने में विफल रहे हैं जो अनावश्यक थी। ऐसा कोई कानून नहीं है जो मकान मालिक को उसकी संपत्ति के लाभकारी आनंद से वंचित करता है। हम तदनुसार उच्च न्यायालय द्वारा पहुंचे निष्कर्ष को उलट देते हैं और किराया नियंत्रक को बहाल करते हैं कि अपीलकर्ता ने अपने व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की अपनी वास्तविक आवश्यकता को स्थापित किया था, जो निष्कर्ष आसपास की परिस्थितियों के आलोक में साक्ष्य की उचित सराहना पर आधारित था।

इसे आगे रिकॉर्ड किया गया

"4. परिसर में, अपीलकर्ता के दावे को अस्वीकार करने वाले 1 लीग कोर्ट के फैसले का समर्थन नहीं किया जा सकता है। वैकल्पिक आवास की उपलब्धता को देखते हुए, न्यायालय को न केवल यह विचार करना होगा कि क्या ऐसा आवास उपलब्ध है, बल्कि यह भी कि क्या मकान मालिक को इस तरह के आवास का कानूनी अधिकार है। 'अपीलकर्ता ने धारा 14 (एल) (ई) अधिनियम के तहत हस्तांतरित परिसर की अपनी वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता को स्थापित किया था और उसके दावे को केवल इस आधार पर अस्वीकार नहीं किया जा सकता था कि वह परिस्थितियों के बल पर एक पारिवारिक मित्र के साथ अतिथि के रूप में रह रही थी।

(इक्कीस) यह निर्धारित करने के लिए सिद्धांत कि मकान मालिक की आवश्यकता सदाशयता है या नहीं, निम्नलिखित मार्गदर्शक सिद्धांत **आत्मा एस बेराड** (सुप्रा) में प्रतिपादित किए गए थे: -

"11. हाल ही में, शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता, (1999) 6 एससीसी 222

में, इस न्यायालय ने एक विस्तृत निर्णय में, इस पहलू से निपटते हुए, वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा का विश्लेषण किया और कहा

यह कि महसूस की गई आवश्यकता के अर्थ में आवश्यकता जो एक ईमानदार, ईमानदार इच्छा का परिणाम है, केवल एक ढोंग या बहाने के विपरीत किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक के साथ प्रचलित मन की स्थिति को संदर्भित करता है। जमींदार के दिमाग में झांकने का एकमात्र तरीका तथ्यों के न्यायाधीश द्वारा मकान मालिक की कुर्सी पर खुद को रखने और फिर खुद से एक प्रश्न पूछने का अभ्यास है— क्या दिए गए तथ्यों में, मकान मालिक द्वारा पुष्टि की गई, परिसर पर कब्जा करने की आवश्यकता को प्राकृतिक, वास्तविक, ईमानदार, ईमानदार कहा जा सकता है? यदि उत्तर सकारात्मक है, तो आवश्यकता सदाशयी है। हमें नहीं लगता कि हम स्व-व्यवसाय के लिए आवश्यकता के कानून की व्याख्या में उपयोगी रूप से कुछ भी जोड़ सकते हैं, जो पहले से ही तीन उदाहरणों में कहा गया है।

(बाईस) एक मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करती है और इस उद्देश्य के लिए एक स्ट्रेटजिकेट फॉर्मूला नहीं हो सकता है। यह स्थापित करने का भार मकान मालिक पर है कि वह व्यक्तिगत उपयोग के लिए उसके द्वारा आवश्यक आवास है। यह निर्णय करते समय कि आवश्यकता वास्तविक है या नहीं, इसे निष्पक्ष रूप से देखा जाना चाहिए और न्यायालय द्वारा व्यक्तिपरक रूप से नहीं, हालांकि, मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है। मकान मालिक की आवश्यकता मौजूद होनी चाहिए ताकि इसे केवल इच्छा या इच्छा से अलग किया जा सके।

(तेईस) पुनरीक्षण याचिका को प्रभावी ढंग से स्थगित करने के लिए और यह भी देखने के लिए कि वर्तमान मामले में मकान मालिक की व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता मौजूद है या नहीं, पार्टियों द्वारा पेश किए गए सबूतों की जांच करने की आवश्यकता है।

(चौबीस) मकान मालिक ने 16.12.1997 को मकान संख्या 2066, सेक्टर 21-सी, चंडीगढ़ के मकान संख्या 2066 के पीछे और सामने के आंगन वाले भूतल से किरायेदार को बाहर निकालने का दावा करते हुए निष्कासन याचिका दायर की थी। मकान मालिक ने एडब्ल्यू1 सर्विक्र कौर, एडब्ल्यू2 गुरदयाल सिंह और एडब्ल्यू3 अमर सिंह की जांच की थी। विद्वान किराया नियंत्रक ने दिनांक 11.9.2001 के आदेश में दर्ज किया था कि मकान मालिक गुरदयाल सिंह की पत्नी सर्विंदर कौर है जबकि उसका नाम कुछ असावधानी के कारण साक्ष्य दर्ज करते समय सुरिंदर कौर के रूप में दर्ज किया गया था और उस स्तर पर इसे ठीक कर दिया गया था। एडल्वल वल फॉर वर्ल्ड ऑफ वर्ल्ड (एडब्ल्यू1) सर्विंदर कौर ने गवाह के तौर पर पेश होते हुए कहा था कि जनवरी 1990 में

सेवानिवृत्ति के बाद वह अपने पति की तरह इंग्लैंड में बसने चली गई थीं

1960 से पहले से ही वहां बस गए हैं। वह वहां उससे जुड़ना चाहती थी, लेकिन जलवायु परिस्थितियों और संस्कृति के कारण, वह वहां खुद को समायोजित करने में असमर्थ थी क्योंकि वह पीठ दर्द से पीड़ित थी और आमवाती पूर्व बन गई थी। आगे कहा गया कि वह चंडीगढ़ में अपने घर के भूतल पर रहना चाहती थी क्योंकि सीढ़ियां चढ़ना मुश्किल था। Ex.A1 भी साबित हो गया था कि उसने अपनी वृद्धावस्था सोसायटी सुरक्षा पेंशन को स्थायी रूप से भारत में स्थानांतरित करने का इरादा किया था, 'एडब्ल्यू 2 के रूप में पेश होने वाले एफएचसी मकान मालिक ने अपनी आसानी का समर्थन किया है और अपनी पत्नी-एडब्ल्यूएल के साक्ष्य की पुष्टि की है। दूसरी ओर, किरायेदारों ने आरडब्ल्यू 1 रमेश कुमार और आरडब्ल्यू 2 - शिव कुमार, आरडब्ल्यूएल की एफएचसी गवाही की जांच की - रमेश कुमार जिन्होंने गुरदयाल सिंह की पत्नी सविंद्र कौर का रिकार्ड नहीं लाया था। 'इलियस, उसकी गवाही के साथ कोई साक्ष्य मूल्य नहीं जोड़ा जा सकता है। आरडब्ल्यू 2 निवासी शिव कुमार मकान की दूसरी मंजिल पर किराएदार था और उसने मकान मालिक के साथ समझौते के मद्देनजर मकान खाली कर दिया था। इसके अलावा, उत्तरदाताओं ने अपने मामले का समर्थन करने के लिए गवाह के कटघरे में पेश नहीं होने का विकल्प चुना। यह विवादित नहीं है कि दूसरी मंजिल 1998 में बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान खाली कर दी गई थी और इसलिए, किसी भी तथ्य को छिपाया नहीं गया जैसा कि आरोप लगाया गया है। यह आधिकारिक रूप से **हमान मल्होत्रा** की सहजता (सुप्रा) में आयोजित किया गया है कि यह thelandlord है जो उसकी जरूरतों का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और प्रभाव के लिए उसकी शपथ गवाही उसकी वास्तविक व्यक्तित्व को स्थापित करने के लिए पर्याप्त माना गया था। 'एफएचसी प्रासंगिक अवलोकन इस प्रकार पढ़ें: -

"टीएचसीआरसी इस प्रस्ताव से इनकार नहीं कर रहा है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली का आदेश आसानी से दिया जा सकता है, मकान मालिक की आवश्यकता को न्यायालय द्वारा वास्तविक पाया जाता है। मकान मालिक की इच्छा को एक किरायेदार को बेदखल करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है, जिसके अधिकार अन्यथा वैधानिक प्रावधानों द्वारा काफी सुरक्षित हैं। मकान मालिक की कब्जे की इच्छा को संतुष्ट करने से पहले 'आवश्यकता' या 'आवश्यकता 1' की परीक्षा उत्तीर्ण करनी होगी। इसके लिए, न्यायालय को मूल्यांकन करने से पहले विभिन्न प्रासंगिक परिस्थितियों पर विचार करना है कि क्या आवश्यकता वास्तविक है या केवल एक किरायेदार को बेदखल करने की दृष्टि से स्थापित की गई है। इस मामले में, मकान मालिक की शपथ है कि वह अल नाभा को स्थायी रूप से बसाने का इरादा रखता है जो उसका मूल स्थान है और जहां उसके अन्य निकट निवास करते हैं। 'एल \* एचसी मकान मालिक परिस्थितियों में

गुरदयाल सिंह और अन्य वी. लीला मल्होत्रा 985  
और अन्य (अजय कुमार मित्तल, जे।

सबसे अच्छा न्यायाधीश है। वह, वास्तव में, करने के लिए है तय करें कि वह नाभा में बसना पसंद करेंगे या दिल्ली या किसी अन्य स्थान पर रहना पसंद करेंगे। इस न्यायालय के विभिन्न न्यायिक निर्णयों ने माना है कि यह केवल मकान मालिक है जो यह चुनता है कि कहां बसना है (देखें श्रीमती तृप्ता सोनी और अन्य बनाम श्री एस.पी.जैन, 1987 (1) पंजाब लॉ रिपोर्टर 417: [1987 (1) रेंट लॉ रिपोर्टर 183] और हजारा सिंह कंडोलहव। मंडन लाल 1987(1) पंजाब लॉ रिपोर्टर 472 : [1987(1) रेंट लॉ रिपोर्टर 273]...."

इसके अलावा, मकान मालिक की पसंद प्रबल है। यह केवल उन परिस्थितियों में है जहां गुप्त मकसद स्थापित किया जाता है, कि बेदखली का आदेश नहीं दिया जा सकता है। वर्तमान मामले में, मकान मालिक - गुरदयाल सिंह और उनकी पत्नी सेवानिवृत्ति के बाद अपनी वृद्धावस्था के कारण भूतल पर रहना चाहते हैं और इसलिए, उनकी व्यक्तिगत आवश्यकता पर संदेह नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, दूसरी मंजिल केवल एक **बरसाली है** पहली मंजिल के अमर सिंह AW3 का कब्जा (किरायेदार के रूप में नहीं), मकान मालिक को वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करने के लिए अयोग्य नहीं होगा क्योंकि मकान मालिक अपने बुढ़ापे के कारण भूतल पर रहना चाहते हैं जैसा कि यहां पहले देखा गया है। 'किरायेदार शर्तों को निर्धारित नहीं कर सकता है या यह तय नहीं कर सकता है कि मकान मालिक को अपने घर में कहाँ रहना चाहिए। इस प्रकार याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) के आवश्यक अवयवों को स्थापित किया था। इसलिए, किराया नियंत्रक यह निष्कर्ष निकालने में सही था कि याचिकाकर्ता मकान मालिक को वास्तविक उपयोग और कब्जे के लिए हस्तांतरित परिसर की आवश्यकता थी। अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक द्वारा पेश की गई श्रीमती सविंदर कौर के मेडिकल प्रिस्क्रिप्शन को गलत तरीके से खारिज कर दिया था और आरडब्ल्यू 1 रमेश कुमार की गवाही पर भी गलती से भरोसा किया था, जबकि उन्होंने विशेष रूप से कहा था कि वह गुरदयाल सिंह की पत्नी सविंदर कौर का रिकॉर्ड नहीं लाए थे, लेकिन एक अन्य महिला श्रीमती सुरिंदर कौर का रिकॉर्ड लाए थे, बेटी ऑफहाकुर सिंह। अपीलीय प्राधिकरण अपने उचित परिप्रेक्ष्य में रिकॉर्ड पर साक्ष्य की सही ढंग से सराहना करने में विफल रहा था और इसलिए, तथ्य का निष्कर्ष केवल तथ्य की खोज नहीं रह जाएगा और निष्कर्ष कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं होगा क्योंकि निर्णय दूषित है। इस प्रकार, निचली अपीलीय प्राधिकारी बेदखली याचिका को खारिज करने में सही नहीं थी।

25) तदनुसार, पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की जाती है और अपीलीय प्राधिकारी के दिनांक 5-9-2006 के आदेश को रद्द किया जाता है और याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर बेदखली याचिका को स्वीकार किया जाता है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

*कार्तिक शर्मा*  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
नूह, हरियाणा