ए.

आबिद-उल-इस्लाम बनाम।

इंदर सैन दुआ

(2016 की सिविल अपील संख्या 9444) अप्रैल 07,2022

[ संजय किशन कौल और एम. एम. सुंदरेश, जे. जे.]

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958:s.25B (8), परंतुक-दिल्ली उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्ति-का दायरा और दायरा-तत्काल मामले में, अपीलार्थी (मकान मालिक) ने यू/एस के तहत बेदखली याचिका दायर की।14(1)(ई) आर/डब्ल्यू एस।25 अधिनियम का बी-प्रत्यर्थी (किरायेदार) ने यू/एस का बचाव करने के लिए अनुमति के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष असफल आवेदन दायर किया।25 अधिनियम के बी (5)-प्रत्यर्थी ने एस को परंतुक के तहत प्रदान की गई पुनरीक्षण शक्ति का उपयोग करके उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। 25 बी (8), जिसे इस आधार पर अनुमति दी गई थी कि सुनवाई योग्य मुद्दे हैं-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाःएस को प्रोविसो।25 बी (8) यू/एस द्वारा दायर आवेदन पर किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपील प्रदान नहीं करके एक प्रतिबंध बनाता है।25 बी (5)-विधायिका का इरादा अपीलीय उपचार को हटाना और उसके बाद दूसरी अपील करना है-यह उच्च न्यायालय को निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक निचली अदालत पर अधीक्षण की प्रकृति में किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ संशोधन की विशेष शक्ति देता है-इस प्रकार, उच्च न्यायालय से अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह निचली अदालत के साथ अपने विचारों को प्रतिस्थापित और प्रतिस्थापित करे-इसकी भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर खुद को संतुष्ट करना है-उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा बहुत प्रतिबंधात्मक है, सिवाय उन मामलों के जहां रिकॉर्ड के सामने कोई त्रुटि स्पष्ट है-तत्काल मामले में, उच्च न्यायालय ने इसे अपील की तरह मानते हुए संशोधन की अनुमति दी-उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है।

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958:धारा 14 (1) (ई)-मकान मालिक द्वारा प्रामाणिक आवश्यकता-यू/एस।14(1)(ई) मकान मालिक अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए किरायेदार परिसर पर कब्जा करने के लिए एक आवेदन करता है जब कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवास नहीं होता है-दो आधारों पर संतुष्टि होनी चाहिए, अर्थात्, (i) आवश्यकता प्रामाणिक होने के कारण और (ii) उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास की अनुपलब्धता-इस तरह की तर्कसंगतता को उपयुक्तता के साथ मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए, न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से।

जी.

एच.

1016

1017

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ ए

ए.

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958:एस. 14 (1) (ई) बनाम एस.25 बी (5)-का दायरा-यू/एस का बचाव करने के लिए अनुमति प्राप्त करने के लिए।25 बी (5), केवल एक कथन प्रति एस के रूप में पर्याप्त नहीं होगा।14(1)(ई) मकान मालिक के पक्ष में वास्तविक आवश्यकता के अनुसार किराया नियंत्रक की संतुष्टि के अधीन एक धारणा बनाता है-एक धारणा तैयार करने से पहले, मकान मालिक प्रथम दृष्टया पर्याप्त कथनों द्वारा समर्थित सामग्री रखने के लिए बाध्य है-इसके बाद ही, धारणा आकर्षित होती है और किरायेदार पर जिम्मेदारी बदल जाती है-इसके अलावा,अधिनियम की धारा 19 बेदखल किरायेदार को पुनः कब्जा करने का अधिकार देती है यदि बेदखल होने के बाद भी मकान मालिक की ओर से कोई अनुपालन नहीं होता है-ऐसा अधिकार केवल उस किरायेदार के लिए उपलब्ध है जो मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन पर बेदखल हो गया था।14(1)(ई) अनुमति दी जा रही है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना:**1.** धारा **14 (1) (**ई**)** बेदखली के नियमित तरीके के लिए एक अपवाद तैयार करती है।इस प्रकार, एक मामले में जहां एक मकान मालिक अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए किरायेदार परिसर के कब्जे की मांग करते हुए एक आवेदन करता है, किराया नियंत्रक अधिनियम के तहत निर्धारित सुरक्षा प्रदान कर सकता है और फिर बेदखली का आदेश दे सकता है।आवश्यकता वास्तविक आवश्यकता का अस्तित्व है, जब कोई अन्य "उचित रूप से उपयुक्त आवास" नहीं है।जब किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि एक वास्तविक

आवश्यकता मौजूद है और इस संतुष्टि के साथ कि कोई उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है, तो धारा **14 (1) (**ई**)** के तहत अनिवार्य शर्तों में दोनों संतुष्ट हो जाते हैं। **[**पैरा **12] [1025-**डी**-**एफ**]**

**2.** धारा **25** बी **(5)** के तहत परिकल्पित बचाव की अनुमति का लाभ उठाने के लिए**,** केवल एक दावा पर्याप्त नहीं होगा क्योंकि धारा **14 (1) (**ई**)** मकान मालिक के पक्ष में वास्तविक आवश्यकता के संबंध में किराया नियंत्रक की संतुष्टि के अधीन एक धारणा पैदा करती है जो स्पष्ट रूप से एक परीक्षण योग्य मुद्दे को उठाने की सीमा तक कुछ सार सामग्री के साथ खंडन करने योग्य है।बचाव के लिए अनुमति मांगने वाले आवेदन पर निर्णय लेने में किराया नियंत्रक की संतुष्टि स्पष्ट रूप से व्यक्तिपरक है।संभाव्यता की डिग्री प्रमुखता में से एक है जो किराया नियंत्रक की व्यक्तिपरक संतुष्टि का निर्माण करती है।इस प्रकार**,** निर्णय की गुणवत्ता केवल चाँदनी और पर्याप्त सामग्री और बेदखली के लिए एक सामान्य आवेदन की अस्वीकृति के लिए साक्ष्य के बीच है।**[**पैरा **15] [1029-**ए**-**सी**]**

जी.

एच.



**3.** अनुमान लगाने से पहले**,** मकान मालिक का कर्तव्य है कि वह पर्याप्त अभिकथनों द्वारा समर्थित प्रथम दृष्टया सामग्री प्रस्तुत करे।इसके बाद ही**,** अनुमान आकर्षित होता है और किरायेदार पर जिम्मेदारी बदल जाती है।धारा **14 (1) (**ई**)** बनाम धारा **25** बी के उद्देश्य को धारा **19** के तहत निहित एक अन्य प्रावधान के आलोक में देखा जाना चाहिए।धारा **19** बेदखल किए गए किरायेदार को पुनः कब्जा करने का अधिकार देती है यदि मकान मालिक की ओर से बेदखली के बाद भी अनुपालन नहीं किया जाता है**,** तो वह परिसर को इच्छित उद्देश्य के लिए उपयोग करने के लिए रखता है।ऐसा अधिकार केवल एक किरायेदार के लिए उपलब्ध है जो धारा **14 (1) (**ई**)** की अनुमति का आह्वान करते हुए मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन पर बेदखल हो गया था।इस प्रकार**,** धारा **19** अन्य बातों के साथ**-**साथ शीघ्र कब्जा करने की सुविधा प्रदान करने वाले विधायी उद्देश्य पर अधिक प्रकाश डालती है।यह उद्देश्य धारा **25** बी **(8)** के परंतुक में भी परिलक्षित होता है**,** जो अपील के अधिकार से इनकार करता है।**[**पैरा **16] [1029-**सी**-**ई**]**

**4.** धारा **25** ख **(8)** का परंतुक उप-धारा **(5)** के तहत दायर आवेदन पर किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपील प्रदान नहीं करके एक विशिष्ट और स्पष्ट प्रतिबंध बनाता है।विधायिका का इरादा बहुत स्पष्ट है, जो अपीलीय उपचार को हटाना है और उसके बाद, एक और दूसरी अपील है।यह एक स्पष्ट चूक है जो विधायिका द्वारा सचेत रूप से एक वाचा के माध्यम से की जाती है जो अपील के दो चरणों के अधिकार को हटा देती है।धारा **25** बी **(8)** का प्रावधान उच्च न्यायालय को किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण का विशेष अधिकार देता है, जो प्रक्रियात्मक अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक निचली अदालत पर अधीक्षण की प्रकृति का होता है।इस प्रकार, उच्च न्यायालय से अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करके अपने विचारों को निचली अदालत के विचारों के स्थान पर रखे।इसकी भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया पर खुद को संतुष्ट करना है।उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा बहुत प्रतिबंधात्मक है और उन मामलों को छोड़कर जहां रिकॉर्ड के सामने एक स्पष्ट त्रुटि है, जिसका केवल यह अर्थ होगा कि किसी भी निर्णय के अभाव में, उच्च न्यायालय को इस तरह के निर्णय में बाधा डालने का साहस नहीं करना चाहिए।ऐसे मामलों में बारी-बारी से जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं है जो अन्यथा अधीक्षण की शक्ति को नियमित पहली अपील में परिवर्तित करने के बराबर होगी, एक ऐसा अधिनियम जो विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है। **[**पारस **19,20] [1032-**डी-एच**]** ए

जी.

एच.

1019

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ ए

**5.** उच्च न्यायालय ने इसे एक अपील की तरह मानते हुए संशोधन की अनुमति दी।इसने विद्वान किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को भी उलट नहीं दिया, लेकिन यह अभिनिर्धारित करने के लिए आगे बढ़ा कि बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन के अपने जवाब में अपीलार्थी के इनकार अस्पष्ट हैं, वैकल्पिक समायोजन की याचिका के बावजूद, प्रत्यर्थी के इस तर्क की अस्वीकृति के बावजूद कि वह अधिकार पर सवाल नहीं उठा सकता है।**[**पैरा **24] [1038-**एच**; 1039-**ए-बी**]**

अनिल बजाज और एन**.** आर**.** वी**.**विनोद आहूजा **(2014) 15** एससीसी **610;** बलदेव सिंह बाजवा बनाम मोनीश सैनी**, (2005) 12** एससीसी

778 :[2005] 4 पूरक।एस. सी. आर. 26; राम कृष्ण ग्रोवर बनाम भारत संघ, (2020) 12 एस. सी. सी. 506; इंद्रजीत कौर बनाम निर्पाल सिंह, (2001) 1 एस. सी. सी. 706:[2000] 5 पूरक।

एस**.** सी**.** आर**. 707;** सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी।

लिमिटेड (1998) 8 एस. सी. सी. 119:[1998] 2 पूरक।एससीआर 390;

मोहम्मद.इनाम बनाम संजय कुमार सिंघल, (2020) 7 एससीसी

**327 –** पर भरोसा किया।

बलवंत सिंह उर्फ बंट सिंह और अन्र बनामसुदर्शन

कुमार और अन्र। 2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 114 10; एम.

कासिम बनाम मनोहर लाल शर्मा और अन्य। **(1981) 3** एससीसी **36:[1981] 3** एससीआर **367;** पी**.** वी**.** पापन्ना और ओआरएस बनामके**.**

पद्मनाभैया (1994) 2 एस. सी. सी. 316:[1994] 1 एससीआर

**642;** अमरजीत सिंह बनाम खातून क़मरैन **(1986) 4**

एससीसी 736:[1987] 1 एस. सी. आर. 275; डी. सत्यनारायण बनाम पी. जगदीश (1987) 4 एस. सी. सी. 424:[1988] 1 एससीआर 145;

प्रिसिजन स्टील एंड इंजीनियरिंग वर्क्स बनाम प्रेम देवा

**(1982) 3** एससीसी **270:[1983] 1** एससीआर **498;** लियाक अहमद

और ओआरएस**.** वी**.**हबीब**-**उर**-**रहमान **(2000) 5** एससीसी **708:[2000] 3** एससीआर **800;** इंडिया अम्ब्रेला मैन्युफैक्चरिंग कंपनी और ओआरएस बनामएल**.** आर**.** द्वारा भगबंदेई अग्रवाल **(**मृत**)** और

ओआरएस। (2004) 3 एससीसी 178:[2004] 1 एससीआर 10; ग्राम

पंचायत बनाम उजागर सिंह और अन्य। **(2000) 7** एस**.** सी**.** सी**. 543**

**:[2000] 3** पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 457-**संदर्भित।मामला कानून संदर्भ

जी.

**(2014) 15** एस**.** सी**.** सी**. 610**

उस पर भरोसा करें

पैरा **10 [1981] 3** एस**.** सी**.** आर**. 367** पैरा **11** को संदर्भित करता है।

एच.

1020 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 2 एस. सी. आर.

**[1994] 1** एससीआर **642**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[1987] 1** एससीआर **275**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[1988] 1** एससीआर **145**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[1983] 1** एससीआर **498**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[2000] 3** एससीआर **800**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[2004] 1** एससीआर **10**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

**[2000] 3** पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 457** पैरा **11 [2000] 5** सप्लीमेंट को संदर्भित करता है।एस**.** सी**.** आर**. 707** पर निर्भर

पैरा **13**

**[2005] 4** पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 26** पर निर्भर

पैरा **17**

**(2020) 12** एस**.** सी**.** सी**. 506**

उस पर भरोसा करें

पैरा **18 [1998] 2** पूरक।पैरा **20 (2020) 7** एस**.** सी**.** सी**. 327** में निर्दिष्ट एस**.** सी**.** आर**. 390** पर भरोसा किया गया

पैरा **21**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 9444।

आर. सी. में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के 07.04.2016 दिनांकित निर्णय और आदेश से। आरईवी। नं. 395/2015।

अमित एंडले, पी. एस. सुधीर, ऋषि माहेश्वरी, सुश्री ऐनी मैथ्यू, भरत सूद, सुश्री श्रुति जोस, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

व्यक्तिगत रूप से उत्तरदाता

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम**.** एम**.** सुंदरेश**,** जे**.**

1. इस अपील में दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 25 बी (8) के प्रावधान के आह्वान में पुनरीक्षण शक्ति के प्रयोग पर ध्यान केंद्रित किया गया है।

2. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री अमित एंडली और प्रत्यर्थी को व्यक्तिगत रूप से सुना। हमने लिखित दलीलों के साथ दाखिल किए गए सभी दस्तावेजों का अध्ययन किया है।

जी.

संक्षिप्त तथ्यः

3. श्री हाजी बदरुल इस्लाम (मृत होने के बाद से) ए में प्रत्यर्थी को मौखिक रूप से पट्टे पर दी गई दो दुकानों के मूल मालिक थे।

एच.

1021

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

वर्ष 1970।पट्टा दशकों तक जारी रहा।मूल मकान मालिक की मृत्यु के बाद, उनके बेटे श्री साजिद-उल-इस्लाम विरासत और दिनांक 1 के एक पुरस्कार के आधार पर मालिक बन गए। वह भी 21.11.1986 पर समाप्त हो गया और अपीलार्थी, जो कानून के संचालन द्वारा अधिनिर्णय और विरासत के माध्यम से दावा करता है, ने वर्ष 2014 में अधिनियम की धारा 25B के साथ धारा 14 (1) (e) के तहत बेदखली याचिका दायर की।

4. प्रत्यर्थी ने बचाव करने के लिए अनुमति मांगने के लिए एक आवेदन दायर किया, अन्य बातों के साथ-साथ, तीन प्राथमिक दलीलें उठाई, अर्थात्, (i) अपीलार्थी का संपत्ति पर अधिकार नहीं है; (ii) संपत्ति वास्तव में शत्रु संपत्ति अधिनियम, 1968 (इसके बाद "शत्रु संपत्ति अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत भारत सरकार की है और (iii) अपीलार्थी का व्यवसाय करने के लिए उपलब्ध अन्य संपत्तियों के माध्यम से वैकल्पिक आवास हैं क्योंकि अपीलार्थी की आवश्यकता नहीं है।

ईमानदारी से।

5. विद्वत किराया नियंत्रक ने आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थी के अधिकार पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है, वैकल्पिक आवास की उपयुक्तता के बारे में कथन अस्पष्ट हैं और शत्रु संपत्ति अधिनियम के तहत प्रतिबंध को विचाराधीन संपत्तियों पर लागू नहीं किया जाएगा।संयोग से, विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा अपीलार्थी की वास्तविक आवश्यकता पर भी चर्चा की गई है।

6. प्रत्यर्थी, विद्वान किराया नियंत्रक के उक्त निर्णय से असंतुष्ट होकर, अधिनियम की धारा 25 बी (8) के प्रावधान को लागू करते हुए दिल्ली उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।

यह अभिनिर्धारित करने के बावजूद कि प्रत्यर्थी अपीलार्थी के अधिकार पर सवाल नहीं उठा सकता है, उक्त तथ्य को स्वीकार करते हुए एक मुकदमा दायर करने के बाद, संशोधन की अनुमति इस आधार पर दी गई थी कि अपीलार्थी के बचाव पर अपीलार्थी का इनकार वैकल्पिक समायोजन का मुद्दा अस्पष्ट है।7. उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए उपरोक्त निर्णय पर जोर देते हुए, वर्तमान अपील हमारे समक्ष है।

आवेदन की प्रस्तुतियाँः

जी.

8. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय के लिए उपलब्ध अधिकार क्षेत्र सीमित और प्रतिबंधात्मक होने के कारण, विद्वान किराया नियंत्रक के तर्क पर एक विशिष्ट निष्कर्ष के बिना किया गया निर्णय एक ऐसे अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के बराबर होगा जो निहित नहीं है।प्रत्यर्थी ने तथ्यों पर भी मामला नहीं बनाया है।इसके लिए नहीं है

एच.

1022

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 2 एस सी आर।

प्रत्यर्थी किसी विशेष संपत्ति पर जोर देने के लिए एक किरायेदार होने के नाते, विशेष रूप से जब कब्जे पर एक स्पष्ट बयान दिया गया हो।अपीलार्थी ने बचाव की अनुमति मांगने वाले अपने आवेदन में प्रत्यर्थी द्वारा उल्लिखित किसी भी वैकल्पिक संपत्ति के स्वामित्व से विशेष रूप से इनकार किया है।

9. प्रत्यर्थी द्वारा दायर अतिरिक्त दस्तावेजों पर, यह प्रस्तुत किया जाता है कि शत्रु संपत्ति (संशोधन और सत्यापन) अधिनियम, 2017 (इसके बाद "संशोधित अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत शुरू की गई बाद की कार्यवाही अधिकार क्षेत्र के बिना थी, विशेष रूप से जब पहले वाली कार्यवाही को प्रारंभिक जांच करने के बाद बंद कर दिया गया था।इसकी पुष्टि करने के लिए, 04.11.2015 की रिपोर्ट पर भरोसा किया जाता है।विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कहा है कि बाद के नोटिसों को चुनौती देने वाली कार्यवाही दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित है जिसमें "कोई दंडात्मक कदम नहीं उठाए जाने चाहिए" का आदेश पारित किया गया है।उपरोक्त कार्यवाहियों में प्रत्यर्थी द्वारा स्वयं को आरोपित करने के लिए दायर आवेदन को ईमानदारी के अभाव में खारिज कर दिया गया था, जिसकी इस न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई थी।

10. प्रस्तुतियों को पुष्ट करने के लिए, विद्वान अधिवक्ता  ने इस न्यायालय द्वारा दिए गए निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया हैः

• अनिल बजाज और एन. आर. वी.विनोद आहूजा (2014) 15 एससीसी 610• बलवंत सिंह उर्फ बंट सिंह और अन्र बनामसुदर्शन कुमार और अन्र। 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 114

उत्तरदाता की प्रस्तुतियाँः

11. प्रत्यर्थी, जो व्यक्तिगत रूप से एक पक्ष के रूप में उपस्थित होता है, ने प्रस्तुत किया कि इसमें विचारणीय मुद्दे शामिल हैं और इसलिए, उच्च न्यायालय संशोधन की अनुमति देने में सही था।अपीलार्थी के नाम पर गंभीर संदेह है क्योंकि संपत्तियों के कुछ मालिक पड़ोसी देश पाकिस्तान में रह रहे हैं।11.03.1980 पर प्राप्त पुरस्कार पर संदेह है और इस प्रकार इसे नजरअंदाज किया जा सकता है।संशोधित अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण ने प्रत्यर्थी की स्थिति को अपने किरायेदार के रूप में मान्यता दी है।यह आगे प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी के पास व्यवसाय चलाने के लिए उपलब्ध वैकल्पिक आवास हैं।इस प्रकार, उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते समय, बाद की घटनाओं पर ध्यान देना होगा, जैसा कि दाखिल किए गए दस्तावेजों से पता चलता है।प्रत्यर्थी ने वर्तमान अपील को खारिज करने की मांग की।अपने मामले को और मजबूत करने की कोशिश में, प्रत्यर्थी ने हमें इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों के बारे में बतायाः

जी.

एच.

1023

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

ए.

• एम. एम. कासिम बनाम मनोहर लाल शर्मा और अन्य। (1981) 3 एससीसी 36

• पी. वी. पापन्ना और ओआरएस बनामके. पद्मनाभैया (1994) 2 एससीसी 316

• अमरजीत सिंह बनाम खातून क़मरैन (1986) 4 एससीसी 736• डी. सत्यनारायण बनाम पी. जगदीश (1987) 4 एस. सी. सी. 424

• प्रिसिजन स्टील एंड इंजीनियरिंग वर्क्स बनाम प्रेम देव (1982) 3 एससीसी 270

• लियाक अहमद और ओआरएस. वी.हबीब-उर-रहमान (2000) 5 एससीसी 708

• इंडिया अम्ब्रेला मैन्युफैक्चरिंग कंपनी और ओआरएस बनामएल. आर. और ओ. आर. एस. द्वारा भगबंदेई अग्रवाल (मृत)। (2004) 3 एससीसी 178• ग्राम पंचायत बनाम उजागर सिंह और अन्य। (2000) 7 एस. सी. सी. 543

चर्चा

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम**, 1958** के प्रासंगिक प्रावधानःधारा **14 (1) (**ई**):**

“14. बेदखल किए जाने पर किरायेदार का संरक्षणः

(1)किसी अन्य कानून या अनुबंध में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, किसी भी अदालत या नियंत्रक द्वारा किसी किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक के पक्ष में किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री नहीं दी जाएगीः

बशर्ते कि नियंत्रक, निर्धारित तरीके से उसे किए गए आवेदन पर, केवल निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश दे सकता है, अर्थात्ः-

XXX

XXX

XXX

जी.

(ङ) कि आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दिए गए परिसर को मकान मालिक द्वारा अपने लिए या उस पर निर्भर अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए, यदि वह उसका मालिक है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर आयोजित किया गया है, निवास के रूप में व्यवसाय करने के लिए प्रामाणिक रूप से आवश्यक है और यह कि मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है।

एच.

स्पष्टीकरण।-इस खंड के प्रयोजनों के लिए, "आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसर" में कोई भी परिसर शामिल है जिसे आवास के रूप में उपयोग के लिए किराए पर दिया गया है, मकान मालिक की सहमति के बिना, वाणिज्यिक या अन्य उद्देश्यों के लिए संयोग से उपयोग किया जाता है।

धारा **19:**

“19. कब्जा और पुनः प्रवेश के लिए कब्जे की वसूलीः

(1) जहां कोई मकान मालिक धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (सी) के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में किरायेदार से किसी भी परिसर का कब्जा वसूल करता है। 1988 के अधिनियम 57 द्वारा, धारा. 10 (w.e.f.1-12-1988) [या धारा 14 ए, 14 बी, 14 सी, 14 डी और 21] के तहत, मकान मालिक, निर्धारित तरीके से प्राप्त नियंत्रक की अनुमति के अलावा, ऐसा कब्जा प्राप्त करने की तारीख से तीन साल के भीतर पूरे या परिसर के किसी भी हिस्से को फिर से किराए पर नहीं देगा, और ऐसी अनुमति देते समय नियंत्रक मकान मालिक को ऐसे बेदखल किरायेदार को परिसर के कब्जे में रखने का निर्देश दे सकता है।

(2) जहां कोई मकान मालिक उपरोक्त किसी भी परिसर का कब्जा पुनः प्राप्त करता है और उस परिसर पर मकान मालिक या उस व्यक्ति का कब्जा नहीं है जिसके लाभ के लिए परिसर आयोजित किया गया है, ऐसा कब्जा प्राप्त करने के दो महीने के भीतर, या परिसर इस तरह से कब्जा कर लिया गया है, कब्जा प्राप्त करने की तारीख से तीन साल के भीतर किसी भी समय, उप-धारा (1) के तहत नियंत्रक की अनुमति प्राप्त किए बिना बेदखल किरायेदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को फिर से किराए पर दिया जाता है या ऐसे परिसर का कब्जा किसी अन्य व्यक्ति को उन कारणों से हस्तांतरित किया जाता है जो प्रतीत नहीं होते हैं! प्रामाणिक होने के लिए नियंत्रक, ऐसे बेदखल किरायेदार द्वारा इस संबंध में किए गए आवेदन पर, मकान मालिक को किराएदार को परिसर के कब्जे में रखने या उसे ऐसा मुआवजा देने का निर्देश दे सकता है जो नियंत्रक उचित समझे।”

धारा **25** बी

जी.

**“25** ख**.** वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदनों के निपटारे के लिए विशेष प्रक्रियाः

XXX

XXX

XXX

(5) नियंत्रक किरायेदार को आवेदन का विरोध करने के लिए अनुमति देगा यदि किरायेदार द्वारा दायर हलफनामे में इस तरह का खुलासा किया गया है

एच.

1025

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

ऐसे तथ्य जो मकान मालिक को धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (सी) में या धारा 14 ए के तहत निर्दिष्ट आधार पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देंगे।

XXX

XXX

XXX

(8) इस धारा में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार नियंत्रक द्वारा किए गए किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील नहीं होगीः

बशर्ते कि उच्च न्यायालय, स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से कि इस धारा के तहत नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश कानून के अनुसार है, मामले के रिकॉर्ड की मांग कर सकता है और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझे।”

धारा **14 (1) (**ई**)** के तहत आवश्यकताः

12. धारा 14 (1) (ई) बेदखली के नियमित तरीके के लिए एक अपवाद तैयार करती है।इस प्रकार, एक मामले में जहां एक मकान मालिक अपनी वास्तविक आवश्यकता के लिए किरायेदार परिसर के कब्जे की मांग करते हुए एक आवेदन करता है, विद्वान किराया नियंत्रक अधिनियम के तहत निर्धारित सुरक्षा प्रदान कर सकता है और फिर बेदखली का आदेश दे सकता है।आवश्यकता वास्तविक आवश्यकता का अस्तित्व है, जब कोई अन्य "उचित रूप से उपयुक्त आवास" नहीं है।इसलिए, दो आधारों पर संतुष्टि होनी चाहिए, अर्थात् (i) आवश्यकता प्रामाणिक होने के कारण और (ii) उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास की अनुपलब्धता।उपयुक्तता के साथ इस तरह की तर्कसंगतता को मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए न कि किरायेदार के दृष्टिकोण से।जब विद्वान किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि इस संतुष्टि के साथ एक वास्तविक आवश्यकता मौजूद है कि कोई उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है, तो धारा 14 (1) (ई) के तहत अनिवार्य दोहरी शर्तें पूरी हो जाती हैं।

**13.** हम उपयोगी रूप से इंद्रजीत मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख कर सकते हैं।

कौर बनाम निर्पाल सिंह (2001) 1 एस. सी. सी. 706:

“9. अध्याय III-ए कुछ आवेदनों के संक्षिप्त परीक्षण से संबंधित है जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अधिनियम की धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर या धारा 14-ए या 14-बी या 14-सी या 14-डी के तहत कब्जे की वसूली के लिए मकान मालिक द्वारा प्रत्येक आवेदन पर अधिनियम की धारा 25-बी में निर्धारित विशेष प्रावधानों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी। के रूप में



इस अध्याय की व्यापक योजना के अनुसार एक किरायेदार को उपरोक्त प्रावधानों में उल्लिखित आधारों पर बेदखली के लिए दायर आवेदन का विरोध करने से रोक दिया गया है, जब तक कि वह बेदखली याचिका का विरोध करने के लिए नियंत्रक से अनुमति प्राप्त नहीं

करता है।बचाव करने या जाने की अनुमति प्राप्त करने की चूक में उसे बेदखल करने का आदेश दिया जाता है।ऐसा प्रतीत होता है कि संक्षिप्त सुनवाई का सहारा उन आधारों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए अपनाया जाता है जिन पर बेदखली की मांग की जाती है ताकि मकान मालिक को अपने वास्तविक उपयोग के लिए परिसर के तत्काल कब्जे के अधिकार से वंचित या वंचित न किया जाए।

10. साथ ही, यह कानून में अच्छी तरह से स्थापित और स्वीकृत स्थिति है कि किसी को भी उसके खिलाफ मामले को गलत साबित करने और उसके मामले को स्थापित करने के लिए पर्याप्त और प्रभावी अवसर प्रदान किए बिना परिसर से बेदखल करने जैसे नागरिक परिणाम का सामना नहीं करना पड़ेगा।

11. जैसा कि अधिनियम की धारा 25-बी (4) और (5) से स्पष्ट है, एक किरायेदार पर डाला गया बोझ हल्का और सीमित है, यदि उसके द्वारा दायर हलफनामा ऐसे तथ्यों का खुलासा करता है जो मकान मालिक को अधिनियम की धारा 14 (1) के परंतुक के खंड (ई) में निर्दिष्ट आधार पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा, जिसके साथ हम इस मामले में चिंतित हैं, बचाव की अनुमति देने के लिए पर्याप्त हैं।

12. एक मकान मालिक, जिसे अपने निवास और व्यवसाय के लिए एक परिसर की आवश्यकता होती है, उसे किरायेदार को बेदखल करने की प्रतीक्षा में लंबे समय तक परेशान नहीं होना चाहिए।साथ ही एक किरायेदार को परिसर से संक्षेप में बाहर नहीं निकाला जा सकता है, भले ही प्रथम दृष्टया वह यह कहने में सक्षम हो कि मकान मालिक का दावा प्रामाणिक या असमर्थनीय नहीं है और इस तरह बेदखल करने का आदेश प्राप्त करने का हकदार नहीं है।इसलिए अध्याय 3-क की व्यापक योजना के भीतर और विशेष रूप से धारा 25-ख (5) की स्पष्ट शर्तों और भाषा को ध्यान में रखते हुए किसी किरायेदार को बेदखली याचिका का मुकाबला करने के लिए बचाव करने की अनुमति देने या अस्वीकार करने में दृष्टिकोण को सतर्क और विवेकपूर्ण होना चाहिए।

जी.

13. हमारा विचार है कि एक ऐसे स्तर पर जब किरायेदार बचाव करने के लिए अनुमति मांगता है, तो यह पर्याप्त है यदि वह प्रथम दृष्टया ऐसे तथ्यों का खुलासा करके मामला बनाता है जो मकान मालिक को बेदखली का आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देगा।यह कहना सही नहीं होगा कि जब तक उस स्तर पर किरायेदार खुद एक मजबूत मामला स्थापित नहीं करता

है जो मकान मालिक पर मुकदमा नहीं करेगा, तब तक बचाव करने की अनुमति ए नहीं होनी चाहिए।

एच.

1027

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

यह तब दिया जाता है जब यह धारा 25-बी (5) की आवश्यकता नहीं होती है।बचाव के लिए मांगी गई अनुमति केवल पूछने के लिए या नियमित तरीके से भी नहीं दी जा सकती है जो अधिनियम के अध्याय III-ए में निहित विशेष प्रावधानों के उद्देश्य को विफल कर देगा। बचाव की अनुमति से इनकार नहीं किया जा सकता है जहां धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (ई) के तहत किरायेदार से परिसर का कब्जा वसूल करने के लिए एक मकान मालिक की मात्र योजना या इच्छा पर बेदखली याचिका दायर की जाती है, जब वास्तव में आवश्यकता प्रामाणिक नहीं हो सकती है।इस तरह के मामले में छुट्टी देने से इनकार करने से किरायेदार को तुरंत बेदखल कर दिया जाता है, जिसके परिणामस्वरूप उसे और उसके परिवार के सदस्यों को, यदि कोई हो, बहुत कठिनाई होती है, हालांकि वह यह स्थापित कर सकता है कि अगर अनुमति दी जाती है तो एक मकान मालिक को बेदखली के आदेश के लिए वंचित कर दिया जाएगा।बचाव की अनुमति देने के चरण में, पक्ष प्रतिद्वंद्वी विवादों के समर्थन में हलफनामों पर भरोसा करते हैं।हलफनामों में किए गए दावे और प्रतिवाद सुरक्षित और स्वीकार्य सबूत नहीं दे सकते हैं ताकि एक या दूसरे तरीके से सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचा जा सके जब तक कि यह दिखाने के लिए एक मजबूत और स्वीकार्य सबूत उपलब्ध न हो कि किरायेदार द्वारा बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन में प्रकट किए गए तथ्य या तो तुच्छ, असमर्थनीय या सबसे अनुचित थे।एक मामला लें जब व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर कब्जा मांगा जाता है, तो एक मकान मालिक को अपनी आवश्यकता स्थापित करनी होती है न कि केवल अपनी इच्छा।धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (ई) के तहत आधार एक मकान मालिक को अपनी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार परिसर का कब्जा वसूल करने में सक्षम बनाता है।यह एक सक्षम प्रावधान होने के कारण, अनिवार्य रूप से मकान मालिक पर अपने मामले को सकारात्मक रूप से स्थापित करने का बोझ है।संक्षेप और सार में, एक पूरी तरह से तुच्छ और पूरी तरह से असमर्थनीय बचाव एक किरायेदार को बचाव करने के लिए छोड़ने का हकदार नहीं बना सकता है, लेकिन जब एक परीक्षण योग्य मुद्दा उठाया जाता है तो कानून द्वारा किराए के नियंत्रक पर छुट्टी देने का कर्तव्य रखा जाता है।अनुमति देने के चरण में वास्तविक परीक्षा यह होनी चाहिए कि क्या बचाव की अनुमति के लिए दायर हलफनामे में प्रकट किए गए तथ्यों से प्रथम दृष्टया पता चलता है कि मकान मालिक को बेदखल करने का आदेश प्राप्त करने से वंचित कर दिया जाएगा न कि क्या अंत में बचाव विफल हो सकता है।यह अच्छी तरह से याद रखना चाहिए कि जब बचाव करने की अनुमति से इनकार कर दिया जाता है, तो बेदखली के गंभीर परिणाम सामने आएंगे और छुट्टी

मांगने वाले पक्ष को प्रतिपरीक्षा द्वारा बेदखली याचिका में किए गए कथनों की सच्चाई का परीक्षण करने के अवसर से वंचित कर दिया जाता है।यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि उन मामलों में भी जहां अनुमति दी जाती है, बेदखली याचिकाओं के शीघ्र निपटारे के लिए इसी अध्याय में प्रावधान किए गए हैं।धारा 25-बी (6) में कहा गया है



कि जहाँ किसी किरायेदार को बेदखली आवेदन को चुनौती देने के लिए अनुमति दी जाती है, नियंत्रक आवेदन की सुनवाई जल्द से जल्द शुरू करेगा।धारा 25-बी (7) ऐसे मामलों में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के बारे में बताती है।धारा 25-बी (8) उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण के प्रावधान को छोड़कर कब्जे की वसूली के आदेश के खिलाफ अपील को प्रतिबंधित करती है।इस प्रकार धारा 25-बी (6), (7) और (8) के संयुक्त प्रभाव से बेदखली याचिकाओं का शीघ्र निपटान होगा ताकि मकान मालिक को लंबे समय तक प्रतीक्षा करने और पीड़ित होने की आवश्यकता न पड़े।दूसरी ओर, जब एक किरायेदार को बचाव करने की अनुमति से इनकार कर दिया जाता है, हालांकि उसके पास अपना बचाव साबित करने का उचित मौका होता है, तो उसे बड़ी कठिनाई का सामना करना पड़ता है।इस दृष्टिकोण में प्रतिस्पर्धी दावों के संबंध में एक संतुलित दृष्टिकोण अपनाया जाना चाहिए।"

14. हम आगे इस फैसले पर भरोसा करना चाहते हैं।

अनिल बजाज और ए. एन. आर. बनाम.विनोद आहूजा (2014) 15 एस. सी. सी. 610:

"6. वर्तमान मामले में यह स्पष्ट है कि मकान मालिक (अपीलार्थी 1) एक संकीर्ण गली में स्थित दुकान परिसर से अपना व्यवसाय कर रहा है, जबकि किरायेदार मुख्य सड़क पर स्थित

परिसर पर कब्जा कर रहा है जिसे मकान मालिक अपने व्यवसाय के लिए अधिक उपयुक्त मानता है।अभिलेख पर सामग्री, वास्तव में, यह बताती है कि मकान मालिक ने किरायेदार को किराएदार परिसर के बदले में संकीर्ण गली में स्थित परिसर की पेशकश की थी, जिसे किरायेदार ने अस्वीकार कर दिया था।यह किरायेदार का मामला नहीं है कि मकान मालिक, अपीलार्थी 1, उस किरायेदार परिसर का उपयोग करने का प्रस्ताव नहीं करता है जिससे उसके व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए बेदखली की मांग की जाती है।यह भी किरायेदार का मामला नहीं है कि मकान मालिक किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त करने के बाद उसे किराए पर देने/खाली रखने का प्रस्ताव रखता है या इसका उपयोग किसी भी तरह से मकान मालिक की आवश्यकता के अनुरूप नहीं है।किरायेदार का तर्क है कि मकान मालिक के पास कई अन्य दुकान घर हैं जहाँ से वह विभिन्न व्यवसाय कर रहा है और इसके अलावा मकान मालिक के पास अन्य परिसर हैं जहाँ से किरायेदार परिसर से प्रस्तावित व्यवसाय को प्रभावी ढंग से किया जा सकता है।इसके लिए शायद ही कानून के तय किए गए सिद्धांत को दोहराने की आवश्यकता होगी कि मकान मालिक को यह निर्देश देना किरायेदार का काम नहीं है कि मकान मालिक की संपत्ति का उपयोग उसके द्वारा अपने व्यवसाय के उद्देश्य के लिए कैसे किया जाना चाहिए।इसके अलावा, यह तथ्य कि मकान मालिक विभिन्न अन्य परिसरों से व्यवसाय कर रहा है, किरायेदार परिसर से बेदखली की मांग करने के अपने अधिकार को तब तक नहीं रोक सकता जब तक कि वह उक्त किरायेदार परिसर का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए करने का इरादा रखता है।”

जी.

एच.

1029

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

ए.

15. धारा 25 बी (5) के तहत परिकल्पित बचाव की अनुमति का लाभ उठाने के लिए, केवल एक दावा पर्याप्त नहीं होगा क्योंकि धारा 14 (1) (ई) मकान मालिक के पक्ष में विद्वान किराया नियंत्रक की संतुष्टि के अधीन एक धारणा पैदा करती है जो स्पष्ट रूप से एक परीक्षण योग्य मुद्दे को उठाने की सीमा तक कुछ सार सामग्री के साथ खंडन योग्य है।बचाव के लिए अनुमति मांगने वाले आवेदन पर निर्णय लेने में किराया नियंत्रक की संतुष्टि स्पष्ट रूप से व्यक्तिपरक है।संभाव्यता की डिग्री प्रमुखता में से एक है जो किराया नियंत्रक की व्यक्तिपरक

संतुष्टि का निर्माण करती है।इस प्रकार, निर्णय की गुणवत्ता केवल चाँदनी और पर्याप्त सामग्री और बेदखली के लिए एक सामान्य आवेदन की अस्वीकृति के लिए साक्ष्य के बीच है।

16. अनुमान लगाने से पहले, मकान मालिक का कर्तव्य है कि वह पर्याप्त अभिकथनों द्वारा समर्थित प्रथम दृष्टया सामग्री प्रस्तुत करे।इसके बाद ही, अनुमान आकर्षित होता है और किरायेदार पर जिम्मेदारी बदल जाती है।धारा 14 (1) (ई) बनाम धारा 25 बी के उद्देश्य को धारा 19 के तहत निहित एक अन्य प्रावधान के आलोक में देखा जाना चाहिए।धारा 19 बेदखल किरायेदार को पुनः कब्जा करने का अधिकार देती है यदि मकान मालिक की ओर से बेदखली के बाद भी परिसर को इच्छित उद्देश्य के लिए उपयोग करने के लिए गैर-अनुपालन होता है।ऐसा अधिकार केवल एक किरायेदार के लिए उपलब्ध है जो धारा 14 (1) (ई) की अनुमति का आह्वान करते हुए मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन पर बेदखल हो गया था। इस प्रकार, धारा 19 अन्य बातों के साथ-साथ शीघ्र कब्जा करने की सुविधा प्रदान करने वाले विधायी उद्देश्य पर अधिक प्रकाश डालती है।यह उद्देश्य धारा 25 बी (8) के परंतुक में भी परिलक्षित होता है, जो अपील के अधिकार से इनकार करता है।

17. एक समान सामग्री प्रावधान पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने बलदेव सिंह बाजवा बनाम मोनीश सैनी, (2005) 12 एस. सी. सी. 778 मामले में प्रक्रिया को संक्षिप्त बताते हुए उपरोक्त स्थिति को स्पष्ट किया।ऐसे मामले में, किरायेदार से अपेक्षा की जाती है कि वह एक परीक्षण योग्य मुद्दे को उठाने के लिए पर्याप्त घोषणा के रूप में अनुरोध किए गए तथ्यों के समर्थन में पर्याप्त और उचित सामग्री रखे।सामान्य प्रक्रियात्मक मार्ग के बिना, मकान मालिकों के एक वर्ग के लिए न केवल त्वरित बल्कि प्रभावी उपचार को सुविधाजनक बनाने में धारा 25 बी के पीछे के उद्देश्य को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है।इस संबंध में हम बलदेव सिंह (उपरोक्त) मामले में इस अदालत के फैसले को उद्धृत करना चाहते हैंः“14. वाक्यांश "प्रामाणिक आवश्यकता" या "प्रामाणिक आवश्यकता" या "सद्भावना में यथोचित रूप से आवश्यक" या "आवश्यक", लगभग सभी किराया नियंत्रण अधिनियमों में अंतर्निहित विधायी इरादे के साथ आता है जिस पर विभिन्न उच्च न्यायालयों और इस न्यायालय द्वारा भी असंख्य बार विचार किया गया है और प्रदर्शित किया गया है, जिनमें से कुछ पर हम

जी.

एच.

मैं उल्लेख करना चाहूंगा।राम दास बनाम ईश्वर चंदर [(1988) 3 एस. सी. सी. 131] में कहा गया है कि वास्तविक आवश्यकता वास्तविक और ईमानदार होनी चाहिए, जिसकी कल्पना सद्भावना से की जानी चाहिए।यह भी संकेत दिया गया था कि मकान मालिक की स्वामित्व की इच्छा, चाहे वह कितनी भी ईमानदार क्यों न हो, अनिवार्य रूप से इसमें एक व्यक्तिपरक तत्व है, और उस इच्छा में, कानून में एक "आवश्यकता" बनने के लिए एक "आवश्यकता" का वस्तुनिष्ठ तत्व होना चाहिए, जिसे केवल सभी प्रासंगिक परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए तय किया जा सकता है ताकि एक किरायेदार को दी गई सुरक्षा को भ्रामक या कम न किया जाए।

15. बेगा बेगम बनाम अब्दुल अहद खान [(1979) 1 एस. सी. सी. 273] में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि "उचित आवश्यकता" शब्द निस्संदेह अभिनिर्धारित करते हैं कि केवल इच्छा या इच्छा के विपरीत आवश्यकता का एक तत्व होना चाहिए।इच्छा और आवश्यकता के बीच के अंतर को निस्संदेह ध्यान में रखा जाना चाहिए, लेकिन इस तरह से नहीं कि वास्तविक आवश्यकता को भी एक इच्छा के अलावा और कुछ न बनाया जाए।

16. सुरजीत सिंह कालरा बनाम भारत संघ [(1991) 2 एस. सी. सी. 87] मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने निम्नलिखित निर्णय दिया हैः(एस. सी. सी. पी. 99, पैरा 20)

“20. निश्चित रूप से किरायेदार वर्गीकृत जमींदारों के दावे के खिलाफ सभी प्रासंगिक विवाद उठाने का हकदार है।तथ्य यह है कि धारा 14-बी से 14-डी में प्रामाणिक आवश्यकता शब्दों का कोई संदर्भ नहीं है, यह मकान मालिक को यह साबित करने से या किरायेदार को यह दिखाने से मुक्त नहीं करता है कि उसकी आवश्यकता प्रामाणिक है।वास्तव में एक किरायेदार के खिलाफ बेदखली का प्रत्येक दावा एक प्रामाणिक दावा होना चाहिए। धारा 25-बी के शीर्षक से इस निर्माण के समर्थन में पर्याप्त संकेत भी हैं जिसमें कहा गया है कि 'वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदनों के निपटान के लिए विशेष प्रक्रिया'।”

17. शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद गुप्ता [(1999) 6 एस. सी. सी. 222] में इस न्यायालय ने प्रामाणिक आवश्यकता के पहलू पर विचार करते हुए कहा है कि महसूस की गई आवश्यकता की भावना जो एक ईमानदार, ईमानदार इच्छा का परिणाम है, एक किरायेदार को बेदखल करने के केवल ढोंग या बहाने के विपरीत, मकान मालिक के साथ प्रचलित मानसिक स्थिति को संदर्भित करती है।मकान मालिक के दिमाग में झाँकने का एकमात्र तरीका तथ्यों के न्यायाधीश द्वारा खुद को मकान मालिक की कुर्सी पर रखकर और फिर खुद से एक सवाल पूछना है-क्या दिए गए तथ्यों में, ए द्वारा प्रमाणित किया गया है।

जी.

एच.

1031

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

मकान मालिक, परिसर पर कब्जा करने की आवश्यकता को स्वाभाविक, वास्तविक, ईमानदार और ईमानदार कहा जा सकता है।

XXX

XXX

XXX

19. ... हमारे विचार में किरायेदारों के लिए प्रासंगिक प्रावधानों में अंतर्निहित सुरक्षा है कि जब भी मकान मालिक अदालत का दरवाजा खटखटाएगा तो वह तब संपर्क करेगा जब उसकी आवश्यकता वास्तविक और प्रामाणिक होगी।यह, निश्चित रूप से, इसका खंडन करने के किरायेदार के अधिकार के अधीन है, लेकिन मजबूत और ठोस साक्ष्य के साथ।हमारे विचार में, किरायेदार को बाहर निकालने के लिए एनआरआई मकान मालिकों द्वारा धारा 13-बी के तहत की गई कार्यवाही में, अदालत यह मान लेगी कि याचिका में मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक और प्रामाणिक है।लेकिन यह किरायेदार को यह साबित करने से वंचित नहीं करेगा कि वास्तव में और कानून में मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है।किरायेदार पर यह साबित करने का भारी बोझ होगा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है।इस तथ्य को साबित करने के लिए किरायेदार को हलफनामे में ही अपनी याचिका का समर्थन करने के लिए दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित सभी आवश्यक तथ्य और विवरण देने के लिए कहा जाएगा, ताकि नियंत्रक मकान मालिक की वास्तविक या प्रामाणिक आवश्यकता के प्रश्न पर निर्णय लेने और निर्णय लेने की स्थिति में हो।किरायेदार की ओर से केवल एक दावा मकान मालिक के पक्ष में इस मजबूत धारणा का खंडन करने के लिए

पर्याप्त नहीं होगा कि परिसर पर कब्जा करने की उसकी आवश्यकता वास्तविक और वास्तविक है।”

18. हम हाल ही में लिए गए निर्णय पर भी भरोसा करना चाहते हैं।

यह न्यायालय राम कृष्ण ग्रोवर बनाम भारत संघ, (2020) 12 एस. सी. सी.

506, जिसमें इस न्यायालय ने इंदरजीत कौर (ऊपर) और बलदेव सिंह (ऊपर) में उपरोक्त निर्णयों पर विचार किया और किरायेदार पर बचाव करने के लिए अनुमति के स्तर पर खंडन किए जाने वाले बोझ की व्याख्या की और कहाः“39. बचाव के लिए अनुमति प्राप्त करने के लिए एक "मजबूत मामले" की आवश्यकता का अर्थ है एक अच्छा मामला जो उचित और अच्छी तरह से आधारित आधार पर सामने आता है जिसके आधार पर किरायेदार बेदखली की कार्यवाही को लड़ने के लिए अनुमति चाहता है।इसका मतलब यह नहीं है कि उस स्तर पर किसी भी संदेह और बहस से परे एक मामले को स्थापित और स्थापित किया जाए।उठाए गए आधार और दलीलें स्पष्ट और मजबूत बचाव को दर्शाती हैं और बलदेव सिंह बाजवा [बलदेव सिंह बाजवा बनाम मोनीश सैनी, (2005) 12 एस. सी. सी. 778] में पैरा 25 में उल्लिखित आधारों से संबंधित होनी चाहिए।लागू मानक मापदंडों के समान है।

जी.

एच.



इंदरजीत कौर बनाम निर्पाल सिंह [(2001) 1 एस. सी. सी. 706] में स्पष्ट किया गया है, जिसमें इस न्यायालय ने कहा था कि बचाव की अनुमति केवल पूछने पर नहीं दी जानी चाहिए, बल्कि जब याचिकाएं और दलीलें विचारणीय मुद्दे उठाती हैं और तथ्यों पर विवाद की मांग होती है कि गवाहों द्वारा अपनी जिरह में दायर हलफनामों की सच्चाई का पता लगाने के बाद मामले का उचित निर्णय लिया जाए।प्रत्येक मामले का निर्णय उसके गुण-दोष के आधार पर किया जाना चाहिए न कि किसी पूर्वकल्पित अनुमान और अनुमान के आधार

पर।गैर-निवासी भारतीयों द्वारा बेदखली की एक सरल प्रक्रिया का प्रावधान करके, धारा 13-बी किरायेदारों के अधिकारों को कम नहीं करती है।यह किरायेदारों को गुण-दोष के आधार पर अपना मामला स्थापित करने का मौका देता है और जब उचित और आवश्यक हो तो मामले को सुनवाई के लिए ले जाता है।इसलिए, किसी भी तरह से धारा 13-बी को मनमाना और अनुचित नहीं माना जा सकता है।"

रिवीजन का दायरा

19. वास्तव में, हम धारा 25 बी (8) के प्रावधान के दायरे और दायरे के बारे में अधिक चिंतित हैं।परंतुक उप-धारा (5) के तहत दायर एक आवेदन पर विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपील प्रदान नहीं करके एक विशिष्ट और स्पष्ट प्रतिबंध बनाता है।विधायिका का इरादा बहुत स्पष्ट है, जो अपीलीय उपचार को हटाना है और उसके बाद, एक और दूसरी अपील है।यह एक स्पष्ट चूक है जो विधायिका द्वारा सचेत रूप से एक वाचा के माध्यम से की जाती है जो अपील के दो चरणों के अधिकार को हटा देती है।

20. धारा 25 बी (8) का प्रावधान उच्च न्यायालय को विद्वत किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण की विशेष शक्ति देता है, जो प्रक्रियात्मक अनुपालन सहित निर्णय लेने की प्रक्रिया पर एक निचली अदालत पर अधीक्षण की प्रकृति का होता है।इस प्रकार, उच्च न्यायालय से अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करके अपने विचारों को निचली अदालत के विचारों के स्थान पर रखे।इसकी भूमिका अपनाई गई प्रक्रिया पर खुद को संतुष्ट करना है।उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा बहुत प्रतिबंधात्मक है और उन मामलों को छोड़कर जहां रिकॉर्ड के सामने एक स्पष्ट त्रुटि है, जिसका केवल यह अर्थ होगा कि किसी भी निर्णय के अभाव में, उच्च न्यायालय को इस तरह के निर्णय में बाधा डालने का साहस नहीं करना चाहिए।ऐसे मामलों में बारी-बारी से जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं है जो अन्यथा अधीक्षण की शक्ति को नियमित पहली अपील में परिवर्तित करने के बराबर होगी, एक अधिनियम, जो विधायिका द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।हम सरला आहूजा बनाम में इस न्यायालय के निर्णय को उद्धृत करने के अलावा, कानून के इस तय किए गए प्रस्ताव पर आगे नहीं बढ़ना चाहते हैं।

जी.

यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड (1998) 8 एस. सी. सी. 119:

एच.

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

ए.

“5. अधिनियम की धारा 25-बी "वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए आवेदन के निपटारे के लिए विशेष प्रक्रिया" निर्धारित करती है।उप-धारा (1) में कहा गया है कि अधिनियम की धारा 14 (1) (ई) में निर्दिष्ट आधार पर कब्जे की वसूली के लिए प्रत्येक आवेदन पर धारा 25-बी में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार कार्रवाई की जाएगी। उप-धारा (8) में कहा गया है कि इस धारा में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा किए गए किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील नहीं होगी।उस उप-धारा का परंतुक इस प्रकार हैः

“बशर्ते कि उच्च न्यायालय, स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से कि इस धारा के तहत नियंत्रक द्वारा दिया गया आदेश कानून के अनुसार है, मामले के रिकॉर्ड की मांग कर सकता है और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझे।”

6. उपरोक्त परंतुक इंगित करता है कि उच्च न्यायालय की शक्ति प्रकृति में पर्यवेक्षी है और इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि किराया नियंत्रक जब आदेश पारित करता है तो वह कानून के अनुरूप है।मामले के अभिलेखों का अध्ययन करते समय उच्च न्यायालय की संतुष्टि इस सीमित क्षेत्र तक सीमित होनी चाहिए कि किराया नियंत्रक का आदेश "कानून के अनुसार" है।दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय यह पता लगाने के लिए अभिलेखों की जांच करेगा कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा धारा 25-बी के तहत आदेश पारित करने में कोई अवैधता की गई है। उस अभ्यास में उच्च न्यायालय के लिए एक अलग तथ्य निष्कर्ष पर आने की अनुमति नहीं है जब तक कि तथ्यों पर किराया नियंत्रक द्वारा किया गया निष्कर्ष इतना अनुचित न हो कि किसी भी किराया नियंत्रक को उपलब्ध सामग्री पर इस तरह के निष्कर्ष पर नहीं पहुंचना चाहिए था।

7. हालांकि, अधिनियम की धारा 25-बी (8) के प्रावधान में "संशोधन" शब्द का उपयोग नहीं किया गया है, लेकिन इसमें उपयोग की गई भाषा से यह स्पष्ट है कि प्रदत्त शक्ति पुनरीक्षण शक्ति है।कानूनी भाषा में, अपीलीय और पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के बीच का अंतर अच्छी तरह से समझा जाता है।आम तौर पर, अपीलीय अधिकार क्षेत्र इतना व्यापक होता है कि वह पूरे मामले की फिर से सुनवाई कर सकता है ताकि अपीलीय मंच अपने समक्ष चुनौती

दिए गए आदेश में किए गए निष्कर्षों के बिना नए निष्कर्ष पर पहुँच सके।बेशक, कानून जो अपील का प्रावधान प्रदान करता है, ऐसी अपीलीय शक्तियों की चौड़ाई को सीमित या सीमित कर सकता है।इसके विपरीत, पुनरीक्षण शक्ति, आम तौर पर अधीनस्थ रखने के लिए पर्यवेक्षण की शक्ति है।

जी.

एच.



कानून की सीमा के भीतर न्यायाधिकरण।इस तरह की पुनरीक्षण शक्ति का विस्तार या संकुचन इस बात पर निर्भर करेगा कि क़ानून ने इस तरह की शक्ति को उसमें कैसे जोड़ा है। कुछ विधानों में, पुनरीक्षण अधिकारिता अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही या निर्णयों की नियमितता, वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने के लिए होती है।श्री राजा लक्ष्मी डाइंग वर्क्स बनाम रंगास्वामी चेट्टियार [(1980) 4 एस. सी. सी. 259] में इस न्यायालय ने उन शब्दों के दायरे पर विचार किया ("उच्च न्यायालय ऐसी कार्यवाही की नियमितता या किसी निर्णय या आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने के लिए अभिलेखों की मांग और जांच कर सकता है।") जिसके द्वारा किसी विशेष क़ानून द्वारा संशोधन की शक्ति प्रदान की गई है।इस तर्क से निपटने के लिए कि उपरोक्त शब्द पुनरीक्षण प्राधिकरण को बहुत व्यापक शक्ति प्रदान करने का संकेत देते हैं, इस न्यायालय ने उक्त निर्णय में इस प्रकार टिप्पणी की हैः(एस. सी. सी. पी. 262, पैरा 3) "धारा 25 के तहत 'खुद को संतुष्ट करने' शब्दों को शामिल करके व्यक्त किया गया प्रमुख विचार यह प्रतीत होता है कि धारा 25 के तहत उच्च न्यायालय को प्रदत्त शक्ति अनिवार्य रूप से अधीक्षण की शक्ति है।इसलिए, धारा 25 में व्यापक भाषा के प्रयोग के बावजूद, उच्च न्यायालय को स्पष्ट रूप से तथ्य के निष्कर्षों में केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि वह अधीनस्थ प्राधिकारी के निष्कर्ष से सहमत नहीं है।”

8. दिल्ली और अजमेर किराया (नियंत्रण) अधिनियम, 1952 की धारा 32 पर विचार करते हुए, जिसे अधिनियम की धारा 25-बी (8) के प्रावधान में लगभग समान रूप से

वर्णित किया गया है, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने हरि शंकर बनाम राव गिरधारी लाल चौधरी [ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 698:1962 पूरक (1) एस. सी. आर. 933]:

“इस प्रकार यह धारा अधिकारिता की त्रुटि को सुधारने की शक्ति से अधिक बड़ी शक्तियां प्रदान करने के लिए बनाई गई है, जिसके लिए धारा 115 सीमित है।लेकिन इस बात की अनदेखी नहीं की जानी चाहिए कि यह धारा-भाषा की अपनी स्पष्ट व्यापकता के बावजूद जहां वह उच्च न्यायालय को ऐसा आदेश पारित करने की शक्ति प्रदान करती है जो उच्च न्यायालय उचित समझे-प्रारंभिक शब्दों द्वारा नियंत्रित होती है, जहां यह कहा गया है कि उच्च न्यायालय मामले के रिकॉर्ड के लिए भेज सकता है ताकि वह खुद को संतुष्ट कर सके कि निर्णय 'कानून के अनुसार' है।यह तर्कपूर्ण है कि यदि यह आवश्यक माना जाता था कि पुनः सुनवाई होनी चाहिए, तो अपील का अधिकार एक अधिक उपयुक्त उपाय होगा, लेकिन अधिनियम कहता है कि आगे कोई अपील नहीं होनी चाहिए।”

जी.

एच.

1035

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

ए.

9. मालिनी अयप्पा नायकर बनाम सेठ मंघराज उधवादास [(1969) 1 एस. सी. सी. 688] मामले में इस न्यायालय की एक अन्य तीन न्यायाधीशों की पीठ प्रांतीय दिवाला अधिनियम, 1920 की धारा 75 (1) में इसी तरह के शब्द वाले परंतुक पर विचार कर रही थी।हालांकि, विद्वान न्यायाधीशों ने "कानून के अनुसार" अभिव्यक्ति की एक विस्तृत परिभाषा नहीं दी, उदाहरण की एक सूची जिसमें उच्च न्यायालय उक्त परंतुक के तहत हस्तक्षेप कर सकता है, निर्णय में निम्नलिखित रूप में दी गई थी।उद्धृत अंश बेल एंड कंपनी लिमिटेड बनाम सी. जे. में सी. जे. के फैसले से एक उद्धरण है।वामेन हेमराई, (1938) 40 बॉम एल. आर. 125 जिसे उच्चतम न्यायालय द्वारा उद्धृत मामले में अनुमोदित किया गया था।]:(एस. सी. सी. पी. 691, पैरा 7)

“ये ऐसे मामले हैं जिनमें आदेश देने वाले न्यायालय का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था या जिसमें न्यायालय ने अपना निर्णय उन साक्ष्यों पर आधारित किया है जिन्हें स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए था, या ऐसे मामले जहां असफल पक्ष को सुनवाई का उचित अवसर नहीं

दिया गया है, या सबूत का बोझ गलत कंधों पर डाल दिया गया है।जहाँ भी न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि असफल पक्ष पर कानून के अनुसार उचित मुकदमा नहीं चला है, तब न्यायालय हस्तक्षेप कर सकता है।"

10. हालांकि, पीठ ने आगाह किया है कि उच्च न्यायालय को केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि वह मानता है कि "संभवतः मामले की सुनवाई करने वाले न्यायाधीश एक ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचे होंगे जिस पर उच्च न्यायालय नहीं पहुंचा होगा।"

11. वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन और नए सिरे से पुनर्मूल्यांकन किया है जैसे कि वह अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कर रहा था।इसमें कोई संदेह नहीं है कि पुनरीक्षण संबंधी अधिकारिता का प्रयोग करते समय भी साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है, लेकिन यह सीमित उद्देश्य के लिए होना चाहिए ताकि यह पता लगाया जा सके कि तथ्य-खोज अदालत द्वारा लिया गया निष्कर्ष पूरी तरह से अनुचित है या नहीं।विवादित आदेश को पढ़ने से पता चलता है कि उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण न्यायालय के रूप में अपनी शक्ति की सीमा को पार कर लिया है।उस अंक पर आक्षेपित आदेश इसलिए अधिकार क्षेत्र की कमी से दूषित हो जाता है।

जी.

12. अधिनियम की धारा 14 (1) के प्रावधान का खंड (ई) मकान मालिक को पट्टे पर दी गई इमारत के कब्जे की वसूली करने के लिए एक आधार प्रदान करता है।उक्त खंड इस प्रकार हैः

एच.



"14. (1)( ई) कि आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दिए गए परिसर को मकान मालिक द्वारा अपने लिए या अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए, यदि वह उसका मालिक है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए, जिसके लाभ के लिए परिसर आयोजित किया गया है, निवास के रूप में व्यवसाय करने के लिए प्रामाणिक रूप से आवश्यक है और मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास नहीं है;

स्पष्टीकरण।—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, 'आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसर' में कोई भी परिसर शामिल है जिसे आवास के रूप में उपयोग के लिए किराए पर दिया गया है, मकान मालिक की सहमति के बिना, वाणिज्यिक या अन्य उद्देश्यों के लिए संयोग से उपयोग किया जाता है।13. यदि मकान मालिक के पास कोई अन्य आवासीय आवास है जो उचित रूप से उपयुक्त है, तो उसे खंड में निर्धारित आधार में दिए गए लाभ का लाभ उठाने की अनुमति नहीं है।उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने नोट किया है कि इस मामले में मकान मालिक ने "अपने बयान में स्वीकार किया है कि कलकत्ता में घर ड्राइंग/डाइनिंग रूम के साथ 3 बेडरूम का घर था और एक बेडरूम का उपयोग उनके द्वारा किया जाता था, दूसरा उनके बेटे द्वारा अपनी पत्नी के साथ और दूसरा बेडरूम उनकी बेटी के लिए रखा जाता था जो आती और रहती थी।"यह उन कारणों में से एक था जिसने विद्वान एकल न्यायाधीश को बेदखली के आदेश में हस्तक्षेप करने के लिए राजी किया।वैकल्पिक आवासीय आवास की उपलब्धता के कारण धारा 14 (1) (ई) में उल्लिखित भूमि के लाभ से मकान मालिक को वंचित करने के लिए, यह पर्याप्त नहीं है कि ऐसा वैकल्पिक आवास किसी अलग राज्य में हो।इस तरह के आवास एक ही शहर या शहर में उपलब्ध होने चाहिए, या कम से कम उचित निकटता के भीतर यदि यह शहर की सीमा के बाहर है।खंड (ई) के उक्त अंग की व्याख्या इस तरह से नहीं की जा सकती है कि यदि मकान मालिक के पास दुनिया में कहीं भी दूसरा घर है, तो वह खंड (ई) के तहत अपने भवन के कब्जे की वसूली की मांग नहीं कर सकता है।इसलिए उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी करते हुए गलती की कि चूंकि मकान मालिक के पास कलकत्ता में एक अन्य फ्लैट का कब्जा है, इसलिए वह दिल्ली में स्थित किरायेदार परिसर के कब्जे की वसूली की मांग करने की हकदार नहीं है।

जी.

14. अधिनियम की धारा 14 (1) के खंड (ई) में परिकल्पित आधार का सार यह है कि किरायेदार परिसर पर कब्जा करने के लिए मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक होनी चाहिए।जब कोई मकान मालिक यह दावा करता है कि उसे अपने व्यवसाय के लिए अपनी इमारत की आवश्यकता है, तो किराया नियंत्रक इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ेगा कि आवश्यकता वास्तविक नहीं है।जब खंड ए की अन्य शर्तें

एच.

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

जब मकान मालिक संतुष्ट हो जाता है और जब मकान मालिक प्रथम दृष्टया मामला दिखाता है, तो किराया नियंत्रक के लिए यह अनुमान लगाने के लिए खुला है कि मकान मालिक की आवश्यकता प्रामाणिक है।अक्सर अदालतों द्वारा यह कहा जाता है कि यह किरायेदार के लिए नहीं है कि वह मकान मालिक को शर्तों को निर्देशित करे कि वह किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त किए बिना खुद को कैसे समायोजित कर सकता है।मकान मालिक की आवश्यकता के बारे में ईमानदारी के सवाल का फैसला करते समय, यह प्रयास करना काफी अनावश्यक है कि मकान मालिक खुद को कैसे समायोजित कर सकता था।"21. उपरोक्त निर्णय पर हाल ही में इस न्यायालय द्वारा मोहम्मद के मामले में विचार और अनुमोदन किया गया है।इनाम बनाम संजय कुमार सिंघल, (2020) 7 एससीसी 327:

"22. सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड [(1998) 8 एस. सी. सी. 119] के मामले में इस न्यायालय को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25-बी (8) के प्रावधान के दायरे पर विचार करने का अवसर मिला था।इस न्यायालय ने पाया कि यद्यपि उक्त परंतुक में "पुनरीक्षण" शब्द का उपयोग नहीं किया गया था, लेकिन उसमें उपयोग की गई भाषा से विधायी आशय स्पष्ट था कि प्रदत्त शक्ति पुनरीक्षण शक्ति थी।इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी कीः(एस. सी. सी. पी. 124, पैरा 11)

"11. वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन और नए सिरे से पुनर्मूल्यांकन किया है जैसे कि वह अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कर रहा था।इसमें कोई संदेह नहीं है कि पुनरीक्षण संबंधी अधिकारिता का प्रयोग करते समय भी साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है, लेकिन यह सीमित उद्देश्य के लिए होना चाहिए ताकि यह पता लगाया जा सके कि तथ्य-खोज अदालत द्वारा लिया गया निष्कर्ष पूरी तरह से अनुचित है या नहीं।"

इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत पुनरीक्षण शक्तियों का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय हालांकि साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन और पुनर्मूल्यांकन नहीं कर सकता था, जैसे कि वह अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कर रहा था, हालाँकि, उसे सीमित उद्देश्य के लिए साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करने का अधिकार दिया गया था ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या तथ्य खोजने वाली अदालत द्वारा लिया गया निष्कर्ष पूरी तरह से अनुचित है।

जी.

23. राम नारायण अरोड़ा बनाम आशा रानी [(1999) 1 एस. सी. सी. 141] में फिर से, इस न्यायालय को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत उपरोक्त शक्तियों पर विचार करने का अवसर मिला।इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी कीः(एस. सी. सी. पी. 148, पैरा 12)

एच.



“12. इसमें कोई संदेह नहीं है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 25-बी (8) के प्रावधान के तहत पुनरीक्षण याचिका का दायरा बहुत सीमित है, लेकिन फिर भी किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही की वैधता या औचित्य की जांच करने में, उच्च न्यायालय यह पता लगाने के लिए उपलब्ध तथ्यों की जांच कर सकता है कि क्या उसने मामले का फैसला करने के लिए सही या दृढ़ कानूनी आधार पर रिकॉर्ड पर मामलों से संपर्क किया था।तथ्य के शुद्ध निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने के लिए खुला नहीं हो सकता है, लेकिन (एस. आई. सी.) यदि किसी दिए गए मामले में, तथ्य का निष्कर्ष कानून के गलत आधार पर दिया जाता है, तो निश्चित रूप से संशोधन न्यायालय के लिए इस तरह के मामले में हस्तक्षेप करने के लिए खुला होगा।”

इस प्रकार यह अभिनिर्धारित किया गया कि यद्यपि उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्तियों का दायरा बहुत सीमित था, लेकिन फिर भी किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही की वैधता या औचित्य की जांच करने में, उच्च न्यायालय क्रम में उपलब्ध तथ्यों की जांच कर सकता है, यह पता लगाने के लिए कि क्या उसने मामले का निर्णय लेने के लिए सही या दृढ़ कानूनी आधार पर अभिलेख पर मामलों से संपर्क किया था।यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि तथ्य के शुद्ध निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने के लिए खुला नहीं हो सकता है, लेकिन किसी दिए गए मामले में, यदि तथ्य का निष्कर्ष कानून के गलत आधार पर दिया जाता है, तो संशोधन न्यायालय के लिए इसमें हस्तक्षेप करने के लिए खुला होगा।”

मैरिट्स परः

22. शिक्षित किराया नियंत्रक ने एक विस्तृत बोलने का आदेश पारित किया।इस तरह की कवायद शुरू करने पर, उन्होंने पाया कि वास्तविक आवश्यकता पूरी हो गई है; वैकल्पिक आवास के संबंध में प्रत्यर्थी के कथन अस्पष्ट हैं; अपीलार्थी के नाम पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है; और शत्रु संपत्ति अधिनियम के तहत प्रतिबंध आकर्षित नहीं होता है।इस प्रकार, यह पाए जाने पर कि प्रत्यर्थी द्वारा स्थापित बचाव केवल एक चाँद है, बचाव के लिए अनुमति की मांग करने वाले आवेदन को तदनुसार खारिज कर दिया गया था।

23. उपरोक्त प्रक्रिया को पूरा करने के बाद, न्यायालय ने गुण-दोष के आधार पर आदेश के अलावा कुछ टिप्पणियां कीं, जिसमें प्रत्यर्थी के आचरण पर अपना अभियोग दिया गया, जिसने न केवल एक जिला न्यायाधीश बल्कि एक उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के नाम भी हटा दिए, जो निश्चित रूप से मामले में शामिल नहीं थे।

जी.

24. उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी के उपरोक्त आचरण की अनदेखी करते हुए, जैसा कि विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा उल्लेख किया गया है, ए की अनुमति देने के लिए आगे बढ़ा।

एच.

1039

आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सैन दुआ [एम. एम. सुंदरेश, जे.] ए.

इसे एक अपील की तरह मानते हुए संशोधन।इसने विद्वान किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को भी उलट नहीं दिया, लेकिन यह अभिनिर्धारित करने के लिए आगे बढ़ा कि बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन के अपने जवाब में अपीलार्थी के इनकार अस्पष्ट हैं, वैकल्पिक समायोजन की याचिका के बावजूद, प्रत्यर्थी के इस तर्क की अस्वीकृति के बावजूद कि वह अधिकार पर सवाल नहीं उठा सकता है।इस दृष्टिकोण को, हमारे सुविचारित दृष्टिकोण में, कानून की नजर में कायम नहीं रखा जा सकता है।

25. धारा 14 (1) (ई) केवल एक प्रामाणिक उद्देश्य की आवश्यकता से संबंधित है।वैकल्पिक आवास के बारे में विवाद केवल एक आकस्मिक विवाद हो सकता है।उच्च न्यायालय द्वारा इस तरह की आवश्यकता को गलत नहीं पाया गया है, हालांकि यह सीमित अधिकार क्षेत्र को देखते हुए ऐसा करने के लिए खुला भी नहीं है, जिसका उसे प्रयोग करना था।इसलिए, जिस आधार पर संशोधन की अनुमति दी गई थी, वह स्पष्ट रूप से गलत है जो धारा 14 (1) (ई) और धारा 25 बी (8) में निहित प्रावधान के विपरीत है।

26. हम पहले ही अधिनियम की धारा 14 (1) (ई) बनाम धारा 25 बी (8) के दायरे पर चर्चा कर चुके हैं। इसलिए, केवल अन्य संपत्तियों का अस्तित्व, जिन्हें वास्तव में, अपीलार्थी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है, विद्वत किराया नियंत्रक के समक्ष किसी भी अभिवचन और सहायक सामग्री के अभाव में प्रत्यर्थी के लाभ के लिए इस प्रभाव को सुनिश्चित नहीं करेगा कि वे आवास के लिए उचित रूप से उपयुक्त हैं।

27. प्रत्यर्थी ने प्रिसिजन स्टील (ऊपर) में इस न्यायालय के फैसले पर पर्याप्त दावे किए।हम संबंधित प्रावधानों के दायरे पर की गई चर्चा के आलोक में, प्रत्यर्थी के मामले में उक्त निर्णय को सहायक नहीं पाते हैं, क्योंकि बचाव की अनुमति केवल पूछने पर नहीं दी जा सकती है। हम केवल यह दोहरा सकते हैं कि हम विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा दिए गए निर्णय में कोई विकृति नहीं पाते हैं और उच्च न्यायालय ने न केवल निश्चित रूप से अपने अधिकार क्षेत्र का त्याग किया है, बल्कि एक तरह से इसका उल्लंघन भी किया है।

28. हम इस बात पर ध्यान देने के लिए विवश हैं कि प्रत्यर्थी ने हमसे पहले भी उच्च पदों पर बैठे व्यक्तियों के नाम छोड़ना जारी रखा।उन्होंने अपने तर्क के दौरान गर्व से घोषणा की कि शत्रु संपत्ति अधिनियम के तहत कार्यवाही, जैसा कि संशोधित किया गया था, केवल उनके कहने पर एक माननीय केंद्रीय मंत्री के साथ उनकी व्यक्तिगत बैठक पर शुरू की गई थी।हम केवल विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा की गई प्रक्रिया को अपना सकते हैं, जिसमें उक्त कथन को अनुचित और चौंकाने वाली बेशर्मी के बावजूद गुण-दोष के आधार पर मामले का निर्णय लेने के रास्ते में नहीं आने दे सकते हैं।



29. संशोधित अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में किरायेदारी के अधिकार के पुनः निर्माण का संकेत देने वाले दस्तावेजों पर बहुत अधिक भरोसा किया गया है। हम उस पर कुछ नहीं कहना चाहते हैं, न ही उक्त संचार का हमारे आदेश पर कोई प्रभाव पड़ेगा।इन कार्यवाहियों में न तो उक्त प्राधिकरण हमारे सामने है और न ही इसके अस्तित्व या व्यवहार्यता का पता लगाया जा सकता है।बेदखल करने की कार्यवाही के संबंध में शत्रु संपत्ति

अधिनियम के दायरे को, जैसा कि संशोधित किया गया था, पहले से ही विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा निपटाया गया था, हालांकि उच्च न्यायालय द्वारा छुआ नहीं गया था।इसके अलावा, संशोधित अधिनियम के तहत पारित नोटिसों को दी गई चुनौती पर दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष एक लंबित मामले में खुद को शामिल करने का प्रत्यर्थी का प्रयास उच्च न्यायालय की इस टिप्पणी के साथ बुरी तरह विफल हो गया कि यह दुर्भावनापूर्ण है।हम आगे ध्यान दे सकते हैं कि दिनांक 1 की एक रिपोर्ट के माध्यम से पहले के निष्कर्ष के बावजूद, जिसमें शत्रु संपत्ति अधिनियम के तहत शत्रु संपत्ति के सहायक संरक्षक ने कहा है कि अपीलार्थी के पूर्ववर्ती गैर-निर्वासित हैं और उनके स्वामित्व वाली संपत्तियों को शत्रु संपत्ति के रूप में कहा जा सकता है, एक और कार्रवाई शुरू की गई है जिस पर हम कोई विचार व्यक्त नहीं करना चाहते हैं।प्रत्यर्थी के अभियोग को खारिज करने वाले उच्च न्यायालय के निर्णय की पुष्टि न केवल अदालत के भीतर की अपील को खारिज करने से हुई, बल्कि इस न्यायालय द्वारा विशेष अनुमति याचिका को खारिज करने से भी हुई।वास्तव में, शत्रु संपत्ति अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही, जैसा कि संशोधित किया गया है, उच्च न्यायालय द्वारा एक तर्कपूर्ण आदेश द्वारा 04.11.2015 की रिपोर्ट पर विचार करने के बाद भी रोक लगा दी गई है।

30. उपरोक्त विश्लेषण पर, हमें विद्वत किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश को बहाल करके उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द करने में कोई संकोच नहीं है।अपील की अनुमति है।कोई लागत नहीं।

देविका गुजराल

अपील की अनुमति दी गई।

जी.

एच.