

क

मेहमूदा गुलशन

बनाम

जाविद हुसैन मंगलू

(सिविल अपील सं. 1398-1399/2011)

ख

17 फरवरी, 2017

[कुरियन जोसेफ एवं ए.एम. खानविलकर, न्यायमूर्ति]

ग

किराया नियंत्रण एवं निष्कासन :

घ

ड

च

छ

ज

जम्मू एवं कश्मीर हाउस एंड शॉप रेंट कंट्रोल अधिनियम, 1966 - धारा 11(1)(एच) - निष्कासन - मकान-मालिक की स्वयं के उपयोग हेतु आवश्यकता - इसका अर्थ परिवार के सदस्य द्वारा उपयोग भी हो सकता है - तथ्यों के अनुसार मकान-मालिक द्वारा अपने पुत्र के लिए किरायेदार के कब्जे वाले परिसर की आवश्यकता बताकर निष्कासन याचिका दायर की गई - विचारण न्यायालय ने यह कहते हुए याचिका स्वीकार की कि परिसर की आवश्यकता वास्तविक है, किन्तु उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए आवश्यकता सिद्ध नहीं मानी कि जिस पुत्र के लाभ के लिए निष्कासन माँगा गया था उसका परीक्षण नहीं किया गया - निर्णय : मकान-मालिक की स्वयं के उपयोग की आवश्यकता में परिवार के सदस्य द्वारा उपयोग भी सम्मिलित हो सकता है - जिस परिवार-सदस्य के लिए व्यवसाय किया जाना है उसका परीक्षण न होना, मात्र इसी आधार पर मकान-मालिक की युक्तिसंगत आवश्यकता को अस्वीकार नहीं किया जा सकता - पुत्र बेरोजगार तथा अल्पशिक्षित था और मकान-मालिक यह सिद्ध करने में सफल रही कि व्यवसाय ही उपलब्ध विकल्प था तथा किरायेदार के कब्जे वाला परिसर ही एकमात्र उपलब्ध स्थान था - अतः परिसर की वास्तविक आवश्यकता सिद्ध हुई - मकान-मालिक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध होने पर विचारण न्यायालय का आदेश पुनर्स्थापित किया गया और उच्च न्यायालय का आदेश निरस्त किया गया।

अपीलें स्वीकार करते हुए न्यायालय ने

झ

अभिनिर्धारित किया कि: 1.1 अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य से स्पष्ट है कि अपीलकर्ता का एक पुत्र बेरोजगार था और बेरोजगारी के कारण वह निराश था। अपीलकर्ता के पति ने दूसरा विवाह कर लिया था और उसने अपीलकर्ता को छोड़ दिया

था। अपीलकर्ता स्वयं भी बेरोजगार थी और उसके पास आय का कोई स्रोत नहीं था। इसलिए अपीलकर्ता ने प्रार्थना की कि संपत्ति उसे वापस दी जाए ताकि उसका पुत्र परिवार की देखभाल कर सके। जिरह में उसने इस सुझाव से इंकार किया कि उसका पुत्र अपने पिता के साथ व्यवसाय कर रहा था। यह भी कहा गया कि “आवासीय घर और विवादित परिसर के अतिरिक्त वादी के पास कोई अन्य संपत्ति नहीं है।” विचारण न्यायालय ने अपीलकर्ता की विशिष्ट पारिवारिक परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए उसके पुत्र द्वारा संचालित किए जाने वाले व्यवसाय के लिए परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता का सावधानीपूर्वक विश्लेषण किया और साक्ष्यों का उचित मूल्यांकन करते हुए यह पाया कि यह केवल इच्छा नहीं बल्कि वास्तविक आवश्यकता है। विचारण न्यायालय के निष्कर्ष को मुख्यतः इस आधार पर चुनौती दी गई कि जिस पुत्र के लिए निष्कासन माँगा गया था, उसका परीक्षण नहीं किया गया। प्रथम अपील तथा अंतःन्यायालय अपील में अपीलकर्ता को असफल इस आधार पर ठहराया गया कि उसने स्वयं के उपयोग के लिए अपनी युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध नहीं की। [पैरा 12, 13] [700-ई-एच; 701-ए]

1.2 जिस परिवार-सदस्य द्वारा व्यवसाय किया जाना है उसका परीक्षण न होना, मकान-मालिक की युक्तिसंगत आवश्यकता को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता। यह प्रश्न कि क्या मकान-मालिक को परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता है, इस पर निर्भर करेगा कि क्या उसने परिसर के लिए वास्तविक आवश्यकता का तत्व सिद्ध किया है। वास्तविक आवश्यकता क्या है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल इस कारण कि मकान-मालिक ने उस परिवार-सदस्य का परीक्षण नहीं कराया जो परिसर में व्यवसाय करना चाहता है, उसे असफल नहीं ठहराया जा सकता यदि वह अन्यथा वास्तविक आवश्यकता सिद्ध करने में सफल हो। आवश्यकता का प्रश्न साक्ष्यों के मूल्यांकन का विषय है और एक बार साक्ष्यों के मूल्यांकन में कोई विकृति न हो तो उस तथ्यात्मक निष्कर्ष को पुनः नहीं खोला जा सकता। वर्तमान मामले में निष्कासन अधिनियम की धारा 11(1)(एच) के अंतिम भाग अर्थात् “उस व्यक्ति के उपयोग के लिए जिसके लाभार्थ मकान या दुकान धारण की गई है” के आधार पर नहीं माँगा गया है। विवादित परिसर केवल पुत्र के लाभ के लिए नहीं बल्कि पूरे परिवार के उपयोग के लिए माँगा गया है। यह मकान-मालिक के स्वयं के उपयोग के लिए है। इस मामले के तथ्यों से स्पष्ट है कि मकान-मालिक को परिसर से प्राप्त अल्प किराए से संतोष नहीं था और वह अपने पुत्र को उक्त परिसर में व्यवसाय में लगाना चाहती थी। परिसर का सर्वोत्तम उपयोग किस प्रकार किया जाए, यह निर्णय करना मकान-मालिक का अधिकार है। बेहतर जीवन के लिए अपने पुत्र को

क व्यवसाय में लगाकर योजना बनाना मकान-मालिक के लिए अनुचित नहीं है। पुत्र की पृष्ठभूमि को देखते हुए, जो बेरोजगार और अल्पशिक्षित था, अपीलकर्ता यह सिद्ध करने में सफल रही कि व्यवसाय ही उपलब्ध विकल्प था और किरायेदार के कब्जे वाला परिसर ही एकमात्र उपलब्ध स्थान था। इस प्रकार परिसर की वास्तविक आवश्यकता सिद्ध हो गई। दुर्भाग्यवश उच्च न्यायालय ने इन महत्वपूर्ण पहलुओं पर ख ध्यान नहीं दिया। [पैरा 14, 21] [701-बी-सी; 705-ई-एच; 706-ए]

ग 1.4 अपीलकर्ता द्वारा स्वयं के उपयोग के लिए किरायेदार के कब्जे वाले परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध कर देने पर वह सफल होने की पात्र है। प्रथम अपील में एकल न्यायाधीश द्वारा पारित तथा अंतःन्यायालय अपील में खंडपीठ द्वारा पुष्टि किए गए निर्णय को निरस्त किया जाता है और विचारण न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री पुनर्स्थापित की जाती है। प्रतिवादी को रिक्त कब्जा सौंपने के लिए तीन माह का समय प्रदान किया जाता है। [पैरा 22] [706-बी-सी]

घ बेगा बेगम व अन्य बनाम अब्दुल अहद खान (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि व अन्य (1979) 1 एससीसी 273 : 1979 (2) एससीआर 1; जोगिंदर पाल बनाम नवल किशोर बहल (2002) 5 एससीसी 397 : 2002 (3) एससीआर 1078; अजीत सिंह व अन्य बनाम जित राम व अन्य (2008) 9 एससीसी 699 : 2008 (13) एससीआर 555; सी. करुणाकरण (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम टी. मीनाक्षी 2005 (13) एससीसी 99; गुलराज सिंह ग्रेवाल बनाम डॉ. हरबंस सिंह व अन्य (1993) 2 एससीसी 68 : 1993 (1) एससीआर 149 - संदर्भित।

च	<u>निर्णयजन्य विधि संदर्भ</u>		
	1979 (2) एससीआर 1	संदर्भित	पैरा 15
	2002 (3) एससीआर 1078	संदर्भित	पैरा 17
छ	2008 (13) एससीआर 555	संदर्भित	पैरा 18
	2005 (13) एससीसी 99	संदर्भित	पैरा 19
	1993 (1) एससीआर 149	संदर्भित	पैरा 20

ज सिविल अपीलीय अधिकारिता : सिविल अपील सं. 1398-1399/2011.

झ दिनांक 23.10.2009 को जम्मू एवं कश्मीर उच्च न्यायालय, श्रीनगर द्वारा एल.पी.ए. सं. 175/2009 तथा सी.एम.पी. सं. 275/2009 में पारित निर्णय एवं आदेश से।

वी. गिरी, वरिष्ठ अधिवक्ता, दीपक प्रकाश, सुश्री सौम्या सिन्हा, विशाल सोमानी, रनीव दहिया (जोगी स्कारिया के लिए), अधिवक्ता - अपीलकर्ता की ओर से। क

सुश्री दीक्षा राय, सुश्री कनिका सरन, सागर यैश, अधिवक्ता - प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय **कुरियन जोसेफ, न्यायमूर्ति** द्वारा दिया गया। 1. संक्षेप में विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या मकान-मालिक की स्वयं के उपयोग हेतु आवश्यकता में परिवार के किसी सदस्य, इस मामले में पुत्र, द्वारा उपयोग भी सम्मिलित हो सकता है। ख

2. अपीलकर्ता ने वर्ष 2000 में सिविल वाद सं. 42/2000 दायर कर प्रतिवादी को उस परिसर से बेदखल करने की मांग की जिसे 15.11.1997 को ग्यारह माह की अवधि के लिए किराए पर दिया गया था। उक्त किरायेदारी को मौखिक रूप से आगे ग्यारह माह के लिए बढ़ा दिया गया, यद्यपि प्रतिवादी का यह कथन था कि यह विस्तार ग्यारह वर्षों के लिए था। चूँकि बढ़ाई गई ग्यारह माह की अवधि के बाद भी परिसर खाली नहीं किया गया, इसलिए बेदखली के लिए वाद दायर किया गया। ग घ

3. अवधि समाप्त होने के आधार के अतिरिक्त अपीलकर्ता का यह भी कथन था कि परिसर उसके स्वयं के उपयोग के लिए आवश्यक है। वादपत्र के पैरा-5 से उद्धरण इस प्रकार है : ड

“5. xxx xxx xxx xxx xxx

i. वादी को उसके पति चौधरी मोहम्मद खाताई ने छोड़ दिया है, जिसने बेंगलुरु राज्य में दूसरा विवाह कर लिया है, और वादी तथा उसके दो पुत्रों - शुजात हयदर, आयु 27 वर्ष, बेरोजगार, तथा वसीम हयदर, आयु 15 वर्ष, वर्तमान में कक्षा 9 में अध्ययनरत - को छोड़ दिया है। च

ii. पति द्वारा त्याग दिए जाने के बाद वादी के पास आय का कोई स्रोत नहीं है और उसका बड़ा पुत्र, जिसकी आयु 27 वर्ष है, अब भी बेरोजगार है क्योंकि वह केवल मैट्रिक उत्तीर्ण है। छ

iii. वादी एक गृहिणी है और वह किराए के परिसर का उपयोग अपने बड़े पुत्र को स्वयं का व्यवसाय प्रारम्भ कराने के लिए करना चाहती है; अतः उसे अपने पुत्र के लिए किराए का परिसर चाहिए ताकि वह दीर्घकाल में परिवार का सहारा बन सके। ज झ

- क iv. वादी के पास आय का कोई अन्य स्रोत नहीं है, सिवाय इसके कि वह किराए के परिसर में अपने बड़े पुत्र को व्यवसाय आरम्भ करने के लिए लगाए।
v. वादी का पुत्र केवल मैट्रिक उत्तीर्ण होने के कारण किसी सरकारी सेवा का दावा नहीं कर सकता और वह आयु-सीमा पार करने की स्थिति में है।
- ख vi. वादी अपने पुत्र को किसी निजी संस्था में भी नियुक्त नहीं करा सकती; उसके लिए एकमात्र विकल्प किराए के परिसर में व्यवसाय प्रारम्भ करना है।
vii. वादी को उक्त किराए की संपत्ति अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए चाहिए ताकि वह अपने बड़े पुत्र को वहाँ व्यवसाय स्थापित करने में सक्षम बना सके।
- ग viii. वादी पर अपने पुत्रों की जिम्मेदारी है, इसलिए वह किराए की संपत्ति में अपना व्यवसाय स्थापित करने के लिए उसे वापस चाहती है।”
4. विचारण न्यायालय द्वारा निम्नलिखित मुद्दे निर्धारित किए गए :
- घ 1. क्या प्रतिवादी किरायेदारी की अवधि 13.11.1999 को समाप्त होने के पश्चात वादग्रस्त परिसर का कब्जा वादी को सौंपने के लिए बाध्य था? वादकर्ता पर प्रमाण का भार।
2. क्या वादी को वादग्रस्त परिसर अपने बेरोजगार पुत्र के लिए चाहिए? - वादी पर प्रमाण भार।
- ङ 3. क्या वादी ने परिसर को 11 वर्षों के लिए किराए पर दिया था और इसलिए वह निर्धारित अवधि से पूर्व बेदखली का दावा करने से वंचित है? - प्रतिवादी पर प्रमाण भार।
- च 4. पक्षकारों का तुलनात्मक लाभ एवं हानि क्या है? - वादी/प्रतिवादी पर प्रमाण भार।
- छ 5. क्या वादी की आवश्यकता प्रतिवादी को आंशिक रूप से परिसर से हटाने से पूरी हो सकती है? - प्रतिवादी पर प्रमाण भार।
6. वादी किस राहत की पात्र है?”
- ज 5. चूँकि हम मुख्यतः स्वयं के उपयोग के आधार पर आवश्यकता से संबंधित प्रश्न पर विचार कर रहे हैं, इसलिए हम केवल मुद्दा सं. 2 और 4 के विचार तक ही अपने संदर्भ सीमित रखते हैं।

“मुद्दा सं. 2 : क्या वादी को अपने बेरोजगार पुत्र के लिए परिसर की आवश्यकता है। क

अभिलेख पर वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य तथा प्रतिवादी द्वारा जिरह में स्वीकार किए गए तथ्यों से स्पष्ट है कि वादी के पति ने कोचीन में एक हिंदू लड़की से विवाह कर लिया है और वह वहीं अपनी दूसरी पत्नी के साथ रह रहा है। ख
वादी के दो पुत्र हैं और दोनों ही निष्क्रिय हैं। बड़ा पुत्र लगभग 30 वर्ष का है और कोई कार्य नहीं कर रहा है। यह भी अभिलेख पर है कि वह इतना शिक्षित नहीं है कि किसी सरकारी नौकरी की आकांक्षा कर सके, और प्रतिवादी यह भी सिद्ध नहीं कर सका कि वह कोचीन में अपने पिता के व्यवसाय से किसी ग
प्रकार जुड़ा हुआ है। प्रत्येक माता-पिता की यह स्वाभाविक इच्छा होती है कि उनका पुत्र किसी कार्य में स्थापित हो जाए ताकि वह जीवनयापन कर सके। वादी के पास वादग्रस्त परिसर के अतिरिक्त कोई अन्य व्यावसायिक भवन नहीं है जहाँ उसका पुत्र जीविकोपार्जन के लिए व्यवसाय प्रारम्भ कर सके। यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि इच्छा और आवश्यकता में अंतर होता है। घ
आवश्यकता का अर्थ यह है कि वस्तुनिष्ठ रूप से देखने पर परिसर के उपयोग की वास्तविक अनिवार्यता होनी चाहिए; केवल यह पर्याप्त नहीं है कि मकान-मालिक परिसर पर कब्जा करने की इच्छा व्यक्त करे। दोनों स्थितियों में अंतर है और इस अंतर को ध्यान में रखते हुए अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य यह ड
सिद्ध करने के लिए पर्याप्त हैं कि वादी का पुत्र लगभग 30 वर्ष का है और अब भी निष्क्रिय है। वर्तमान कठिन परिस्थितियों में केवल ₹5000/- मासिक किराए से, जो प्रतिवादी द्वारा दिया जा रहा है, परिवार की आवश्यकताएँ पूरी नहीं हो सकतीं। अतः इन परिस्थितियों में यह सिद्ध हो गया है कि वादी को च
अपने बेरोजगार पुत्र के लिए वादग्रस्त परिसर की आवश्यकता है। प्रतिवादी ने इस स्थिति का खंडन करने का प्रयास किया, किन्तु वह न्यायालय को यह विश्वास दिलाने में सफल नहीं हुआ कि वादी का पुत्र कोचीन में अपने पिता छ
के व्यवसाय से किसी प्रकार जुड़ा हुआ है। अतः यह मुद्दा भी वादी के पक्ष में तय किया जाता है।”

मुद्दा सं. 4 : जहाँ तक पक्षकारों के तुलनात्मक लाभ और हानि से संबंधित मुद्दा सं. 4 का प्रश्न है, इस विषय पर विधि स्पष्ट है कि जब पक्षकारों के लाभ और हानि की तुलना की जाती है तो उस व्यक्ति के हितों को ध्यान में रखना होता है जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है, चाहे ड

क वह मकान-मालिक हो या किरायेदार। जम्मू एवं कश्मीर हाउस एंड शॉप रेंट कंट्रोल अधिनियम की धारा 11(1)(एच) के स्पष्टीकरण में इस संबंध में विशेष प्रावधान है कि निष्कासन की डिक्री प्रदान करने या न देने की स्थिति में किरायेदार या मकान-मालिक को होने वाली तुलनात्मक कठिनाइयों को किस प्रकार तौला और आंका जाए। इस विधिक सिद्धांत का आशय यह है कि कानून उस पक्ष के पक्ष में झुकेगा जिसे

ख अधिक असुविधा और कठिनाई का सामना करना पड़ता है, और मकान-मालिक को राहत तभी दी जाएगी जब उसकी कठिनाई किरायेदार को होने वाली कठिनाई से अधिक हो। अतः तुलनात्मक लाभ और हानि का प्रश्न निष्कासन की राहत देने या न देने के निर्णय पर महत्वपूर्ण प्रभाव डालता है। सुविधा के संतुलन अथवा तुलनात्मक लाभ-

ग हानि का प्रश्न तभी उत्पन्न होता है जब न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँच जाए कि परिसर वास्तव में मकान-मालिक या उस व्यक्ति के लिए आवश्यक है जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है। किन्तु इससे पूर्व न्यायालय को दो बातों का निर्धारण करना होता है : (1) मकान-मालिक या उस व्यक्ति की युक्तिसंगत आवश्यकता जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है; और (2) मकान-मालिक तथा

घ किरायेदार के बीच तुलनात्मक लाभ और हानि। ये दोनों तत्व साथ-साथ विद्यमान होने चाहिए। इन दोनों पहलुओं की तुलना करते समय यह देखा जाना चाहिए कि मकान-मालिक की आवश्यकता वास्तविक है और केवल इच्छा मात्र नहीं है, बल्कि ऐसी बाध्यता है जिसके कारण उसे अपने उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता है। साथ

ङ ही यह भी देखा जाना चाहिए कि निष्कासन से प्रतिवादी को ऐसी असुविधा तो नहीं होगी जिसकी भरपाई संभव न हो। अतः मकान-मालिक की आवश्यकता वास्तविक और अत्यावश्यक होनी चाहिए। वर्तमान मामले के तथ्यों पर इस कसौटी को लागू करने पर

च तथा प्रतिवादी और वादी दोनों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार करने पर यह विवादित नहीं है कि मकान-मालिक के पास किराया नियंत्रक के माध्यम से प्राप्त किराए के अतिरिक्त आय का कोई अन्य स्रोत नहीं है। स्वाभाविक रूप से वर्तमान परिस्थितियों में ₹5000 प्रति माह की राशि अत्यंत अल्प है, जब दैनिक जीवन की प्रत्येक वस्तु

छ अत्यधिक महँगी हो चुकी है और इस राशि से परिवार का भरण-पोषण करना लगभग असंभव है। इन परिस्थितियों में यह स्पष्ट है कि मकान-मालिक की आवश्यकता अधिक वास्तविक और अत्यावश्यक है तथा निष्कासन की स्थिति में प्रतिवादी को होने

ज वाली कठिनाई की तुलना में मकान-मालिक अधिक असुविधा में है। प्रतिवादी द्वारा स्थापित मशीनरी को आसानी से हटाया जा सकता है और वह आसपास के क्षेत्र में किसी अन्य परिसर को किराए पर ले सकता है, जिससे उसके हितों को कोई गंभीर

झ

क्षति नहीं होगी। अतः तुलनात्मक लाभ और हानि भी मकान-मालिक के पक्ष में है। इसलिए यह मुद्दा भी वादी के पक्ष में तय किया जाता है।

6. मुद्दा सं. 5, जो आंशिक निष्कासन से संबंधित था, भी वादी के पक्ष में तय किया गया। इस प्रकार दिनांक 12.12.2007 के निर्णय द्वारा वाद डिक्री कर दिया गया।

7. इससे आहत होकर प्रतिवादी ने जम्मू एवं कश्मीर उच्च न्यायालय, श्रीनगर के समक्ष सिविल प्रथम अपील सं. 228/2007 दायर की। माननीय एकल न्यायाधीश ने दिनांक 04.08.2009 के निर्णय द्वारा अपील स्वीकार कर ली। माननीय एकल न्यायाधीश के अनुसार :

“वादपत्र से यह प्रतीत होता है कि परिसर प्रतिवादी के पुत्र के लिए आवश्यक बताया गया है। विचारण न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी का यह मामला था कि उसका पुत्र बेरोजगार है और वादग्रस्त परिसर उसके लिए आवश्यक है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, विचारण न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादी के दो पुत्र हैं और दोनों जीवित हैं। बड़ा पुत्र लगभग 30 वर्ष का है और कोई कार्य नहीं कर रहा है तथा इस प्रकार निष्क्रिय है। विचारण न्यायालय ने यह भी पाया कि प्रतिवादी का पुत्र इतना शिक्षित नहीं है कि वह किसी सरकारी नौकरी की आकांक्षा कर सके। किन्तु साक्ष्यों का परीक्षण करने पर यह प्रतीत होता है कि ये निष्कर्ष या तो वादी के कथन अथवा उसके साक्षियों के कथनों पर आधारित हैं। इन परिस्थितियों में व्यक्तिगत आवश्यकता के संबंध में साक्ष्य देने के लिए सर्वोत्तम साक्षी स्वयं प्रतिवादी का पुत्र था, किन्तु उसे विचारण न्यायालय के समक्ष साक्षी के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया। उसके परीक्षण न किए जाने का कोई कारण भी नहीं बताया गया।”

8. यह भी कहा गया कि :

“प्रतिवादी के बयान में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से यह संकेत मिले कि उसका पुत्र इस संपत्ति में किस प्रकार का व्यवसाय करना चाहता है, उस व्यवसाय को चलाने के लिए उसके पास क्या संसाधन हैं, उसकी योग्यता, शारीरिक क्षमता तथा ऐसे उद्देश्य के लिए आवश्यक अन्य तथ्यों का क्या स्वरूप है। अतः साक्ष्य इतने अस्पष्ट हैं कि उन पर भरोसा नहीं किया जा सकता। युक्तिसंगत आवश्यकता विधि का प्रश्न है, किन्तु जम्मू एवं कश्मीर हाउस एंड शॉप्स रेंट कंट्रोल अधिनियम की धारा 11(1)(एच) के

क अंतर्गत निष्कासन वाद में मकान-मालिक ने इसे सिद्ध किया है या नहीं, यह मूलतः तथ्य का प्रश्न है। इसे सिद्ध करने का भार वादी पर है। मकान-मालिक (या उस व्यक्ति जिसके उपयोग के लिए दुकान चाहिए) की आवश्यकता का आकलन करते समय न्यायालय को अनेक कारकों पर विचार करना होता है, जैसे उस व्यक्ति की सामाजिक स्थिति, जीवन-स्तर, उसकी आदतें, सुविधा, ख स्वास्थ्य की स्थिति, परिवार के सदस्यों की संख्या, वह किस प्रकार का व्यवसाय प्रारम्भ करना चाहता है और उस व्यवसाय के लिए संपत्ति की उपयुक्तता, व्यवसाय चलाने के लिए उसके पास उपलब्ध संसाधन आदि। यदि वही व्यक्ति, जिसे अपने उपयोग के लिए दुकान चाहिए, न्यायालय के समक्ष ग उपस्थित होने से कतराता है, तो न्यायालय उसकी सहायता नहीं करेगा और न ही उसके पक्ष में कोई राहत प्रदान करेगा।”

घ 9. इससे असंतुष्ट होकर अपीलकर्ता ने अंतःन्यायालय अपील के रूप में लेटर्स पेटेंट अपील सं. 175/2009 दायर की, जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 23.10.2009 का विवादित निर्णय पारित हुआ। खंडपीठ ने माननीय एकल न्यायाधीश के मत से सहमति व्यक्त करते हुए यह कहा कि अपीलकर्ता यह सिद्ध करने में असफल रही है कि परिसर स्वयं के उपयोग के लिए आवश्यक है। इसी कारण यह अपील दायर की गई।

ड 10. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित माननीय वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वी. गिरी तथा प्रतिवादी की ओर से उपस्थित माननीय अधिवक्ता सुश्री दीक्षा राय को सुना।

च 11. जम्मू एवं कश्मीर हाउस एंड शॉप्स रेंट कंट्रोल अधिनियम, 1966 (आगे “अधिनियम”) की धारा 11(1)(एच) इस मामले में प्रासंगिक प्रावधान है :

छ “धारा 11(1)(एच) “... जब मकान या दुकान मकान-मालिक द्वारा भवन निर्माण या पुनर्निर्माण के प्रयोजन से, या उसके स्वयं के उपयोग के लिए, अथवा उस व्यक्ति के उपयोग के लिए जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है, युक्तिसंगत रूप से आवश्यक हो;”

ज 12. प्रथम अपील तथा अंतःन्यायालय अपील दोनों में अपीलकर्ता को असफल ठहराने का मुख्य आधार यह था कि वह स्वयं के उपयोग हेतु अपनी युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध नहीं कर सकी। उच्च न्यायालय के अनुसार जिस पुत्र द्वारा व्यवसाय किया जाना था उसका परीक्षण न किए जाने के कारण स्वयं के उपयोग की आवश्यकता सिद्ध नहीं हुई।

झ

13. हम उच्च न्यायालय द्वारा अपनाई गई इस दृष्टिकोण को समझने में असमर्थ हैं। अपीलकर्ता के साक्ष्य से स्पष्ट रूप से सिद्ध होता है कि उसका एक पुत्र बेरोजगार है और बेरोजगारी के कारण वह निराश था। अपीलकर्ता के पति ने दूसरा विवाह कर लिया था और उसने अपीलकर्ता को छोड़ दिया था। अपीलकर्ता स्वयं भी बेरोजगार थी और उसके पास आय का कोई स्रोत नहीं था। इसलिए अपीलकर्ता ने यह प्रार्थना की कि संपत्ति उसे वापस दी जाए ताकि उसका पुत्र परिवार की देखभाल कर सके। जिरह में उसने इस सुझाव का खंडन किया कि उसका पुत्र अपने पिता के साथ व्यवसाय कर रहा है। यह भी कहा गया कि “वादग्रस्त परिसर और आवासीय मकान के अतिरिक्त वादी के पास कोई अन्य संपत्ति नहीं है।” विचारण न्यायालय ने विशेष पारिवारिक परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अपीलकर्ता के पुत्र द्वारा संचालित किए जाने वाले व्यवसाय के लिए परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता का सावधानीपूर्वक विश्लेषण किया। हमारे विचार में विचारण न्यायालय ने साक्ष्यों का सही दृष्टिकोण से मूल्यांकन किया और यह निष्कर्ष निकाला कि यह केवल इच्छा नहीं बल्कि वास्तविक आवश्यकता है। विचारण न्यायालय के इस निष्कर्ष को मुख्यतः इस आधार पर चुनौती दी गई कि जिस पुत्र के लाभ के लिए निष्कासन माँगा गया था, उसका परीक्षण नहीं किया गया।

14. जिस परिवार-सदस्य द्वारा व्यवसाय किया जाना है उसका परीक्षण न होना, मकान-मालिक की युक्तिसंगत आवश्यकता को अस्वीकार करने का आधार नहीं बन सकता। अधिनियम के अंतर्गत मकान-मालिक को केवल अपनी युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध करनी होती है। निस्संदेह यह केवल साधारण इच्छा नहीं होनी चाहिए; यह वास्तविक आवश्यकता होनी चाहिए। यह प्रश्न कि आवश्यकता इच्छा पर आधारित है या वास्तविक जरूरत पर, प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करेगा।

15. **बेगा बेगम और अन्य बनाम अब्दुल अहद खान (मृत) उनके कानूनी वारिसों और अन्य**¹ में, इस न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि आवश्यकता शब्द का तात्पर्य वास्तविक आवश्यकता के तत्व से है। पैरा-13 से उद्धरण इस प्रकार है:

“13. इसके अतिरिक्त, अधिनियम की धारा 11(एच) में युक्तिसंगत आवश्यकता शब्दों का प्रयोग किया गया है, जो स्पष्ट रूप से यह दर्शाता है कि उसमें केवल इच्छा या अभिलाषा के विपरीत वास्तविक आवश्यकता का तत्व होना चाहिए। इच्छा और आवश्यकता के बीच का अंतर अवश्य ध्यान में रखा जाना चाहिए, किन्तु इस प्रकार नहीं कि वास्तविक आवश्यकता को भी केवल इच्छा

¹(1979) 1 एससीसी 213

क मान लिया जाए, जैसा कि इस मामले में उच्च न्यायालय ने किया है। हमें प्रतीत होता है कि 'ज़रूरत' या 'मांग' शब्द के अर्थ को कृत्रिम रूप से विस्तृत नहीं किया जाना चाहिए और न ही उसकी भाषा को इतना खींचा या विकृत किया जाना चाहिए कि मकान-मालिक के लिए निष्कासन का आदेश प्राप्त करना असंभव या अत्यन्त कठिन हो जाए। ऐसा करने से अधिनियम के उस ख उद्देश्य पर ही आघात होगा, जिसके अंतर्गत कुछ निर्दिष्ट आधारों पर मकान-मालिक को किरायेदार के निष्कासन की सुविधा प्रदान की गई है। हमें प्रतीत होता है कि देश के अन्य राज्यों में प्रचलित सभी रेंट कंट्रोल अधिनियमों की भी यही सामान्य योजना है। इस न्यायालय ने 'मांग' शब्द के आशय पर विचार ग करते हुए यह स्पष्ट किया है कि इसका तात्पर्य केवल इतना है कि उसमें आवश्यकता का एक तत्व होना चाहिए।”

16. **बेगा बेगम** (उपरोक्त) मामले में भी “युक्तियुक्त मांग” अभिव्यक्ति के दायरे और परिमाण पर पैरा-17 में विचार किया गया है:

घ “17. अब हम प्रतिवादियों के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत अगले तर्क की ओर आते हैं, जो अधिनियम की धारा 11(1)(एच) की व्याख्या से संबंधित है। यह धारा इस प्रकार है:

ड “11(1)(एच... जब मकान या दुकान मकान-मालिक द्वारा भवन निर्माण या पुनर्निर्माण के प्रयोजन से, या उसके स्वयं के उपयोग के लिए, अथवा उस व्यक्ति के उपयोग के लिए जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है, युक्तिसंगत रूप से आवश्यक हो।”

च *व्याख्या* - भवन निर्माण या पुनर्निर्माण के प्रयोजन से आवश्यकता की युक्तिसंगतता निर्धारित करते समय न्यायालय को आवास की वृद्धि या कमी से होने वाले तुलनात्मक सार्वजनिक लाभ या हानि का विचार करना होगा, छ और उपयोग के लिए आवश्यकता की युक्तिसंगतता निर्धारित करते समय मकान-मालिक या उस व्यक्ति, जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है, तथा किरायेदार के तुलनात्मक लाभ-हानि पर विचार करना होगा।

ज उत्तरदाताओं की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री एंडली ने यह प्रस्तुत किया कि धारा 11(1)(एच) में प्रयुक्त शब्द हैं- “कि मकान मकान-मालिक द्वारा उसके स्वयं के ‘अधिवास’ के लिए अथवा ऐसे किसी व्यक्ति के अधिवास के लिए आवश्यक हो जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारित की गई है।” यह झ

कर्क दिया गया कि "स्वयं के अधिवास" शब्दों का स्पष्ट अर्थ है कि मकान-मालिक को उस मकान की आवश्यकता केवल अपने व्यक्तिगत निवास के लिए होनी चाहिए, न कि उस मकान में कोई व्यवसाय प्रारम्भ करने के लिए। हालाँकि, हम इस तर्क से सहमत होने में असमर्थ हैं। यह उपबंध मकान-मालिक के हित के लिए बनाया गया है और इसलिए इसकी व्याख्या ऐसी की जानी चाहिए जो अधिनियम के उद्देश्य को आगे बढ़ाए। "अधिवास" शब्द यह संभावना बाहर नहीं करता कि मकान-मालिक उस दुकान में कोई व्यवसाय प्रारम्भ करे या होटल चलाए, जो कि मकान-मालिक द्वारा स्वयं का अधिवास ही माना जाएगा। हमारे मत में यह धारा मकान-मालिक के वास्तविक कब्जे को अभिप्रेत करती है, चाहे वह उसके स्वयं के निवास के लिए हो या उसके व्यवसाय के लिए। यह स्पष्ट है कि यदि मकान-मालिक उस मकान में होटल चला रहा हो, तब भी वह विधिक अर्थ में उस मकान के कब्जे या अधिवास में ही माना जाएगा। इसके अतिरिक्त, यह धारा इतनी व्यापक है कि इसमें केवल मकान-मालिक की ही आवश्यकता नहीं, बल्कि उन व्यक्तियों की आवश्यकता भी सम्मिलित है जो उसके साथ एक ही परिवार के सदस्य के रूप में रहते हैं।

17. जोगिंदर पाल बनाम नवल किशोर बहल² में, इस न्यायालय ने अपने पूर्व निर्णयों तथा कुछ उच्च न्यायालयों के निर्णयों का विस्तृत संदर्भ देते हुए यह कहा कि "स्वयं के उपयोग" की व्याख्या करते समय न्यायालय को जीवन की वास्तविकताओं से प्रेरित व्यावहारिक और सार्थक दृष्टिकोण अपनाना चाहिए। पैरा-33 में दिशा-निर्देश इस प्रकार संक्षेपित किए गए हैं:

"33. हमारे निष्कर्ष निम्न प्रकार से संक्षेपित किए जा सकते हैं:

(i) ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रेस्ट्रिक्शन एक्ट, 1949 की धारा 13(3)(ए)(ii) में प्रयुक्त 'अपने स्वयं के उपयोग के लिए' शब्दों को संकीर्ण या कठोर अर्थ देने के बजाय व्यापक, उदार और व्यावहारिक अर्थ दिया जाना चाहिए।

(ii) मकान मालिक को "अपने निजी उपयोग" के लिए इसकी आवश्यकता है, का अर्थ केवल यह नहीं है कि मकान-मालिक स्वयं व्यक्तिगत रूप से उस संपत्ति का उपयोग करे। इसमें मकान-मालिक की आवश्यकताओं के साथ-साथ उससे स्वाभाविक रूप से जुड़े व्यक्तियों की आवश्यकताएँ भी सम्मिलित हैं। ऐसी सभी परिस्थितियों को पूरी तरह सूचीबद्ध नहीं किया जा सकता जिनमें

²(2002) 5 एससीसी 397

- क किसी अन्य व्यक्ति द्वारा वास्तविक उपयोग को भी मकान-मालिक का ही उपयोग माना जाएगा। यह कई कारकों पर निर्भर करेगा, जैसे मकान-मालिक और उस व्यक्ति के बीच संबंध और परस्पर निर्भरता - आर्थिक या अन्य, तथा सामाजिक, धार्मिक और स्थानीय परम्पराएँ और दायित्व जिनसे वे संबंधित हैं।
- ख (iii) परीक्षण के मानदंड इस प्रकार होंगे: (i) क्या प्रस्तुत और सिद्ध की गई आवश्यकता को उचित रूप से मकान-मालिक की अपनी आवश्यकता माना जा सकता है; तथा (ii) क्या किसी विशेष मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में मकान-मालिक के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति द्वारा वास्तविक उपयोग को भी मकान-मालिक का 'स्वयं का उपयोग' माना जा सकता है। इसका उत्तर निम्न बातों पर निर्भर करेगा: (i) मकान-मालिक और उस व्यक्ति के बीच संबंध या निर्भरता की प्रकृति और स्तर, जो वास्तव में परिसर का उपयोग करेगा; (ii) वह परिस्थितियाँ जिनमें दावा उत्पन्न हुआ और प्रस्तुत किया गया; तथा (iii) दावे की अंतर्निहित विश्वसनीयता। यदि न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि दावा युक्तिसंगत और वास्तविक है तथा किरायेदार को हटाने का मात्र बहाना नहीं है, तो वह मकान-मालिक के दावे को स्वीकार करेगा।”
- ग (iv) अपना न्यायिक निर्णय देते समय न्यायालय को जीवन की वास्तविकताओं से निर्देशित एक व्यावहारिक और सार्थक दृष्टिकोण अपनाना चाहिए।
- घ (v) वर्तमान मामले में वादग्रस्त परिसर का उपयोग वादी-मकान-मालिक के चार्टर्ड अकाउंटेंट पुत्र के कार्यालय के रूप में करने की आवश्यकता, धारा 13(3) (ए)(ii) के अर्थ में मकान-मालिक की “स्वयं के उपयोग के लिए” आवश्यकता मानी जाएगी।

18. **जोगिन्दर पाल** (उपरोक्त) के निर्णय का अनेक पश्चातवर्ती निर्णयों में अनुसरण किया गया है और वर्तमान विवाद के निकटतम निर्णयों में से एक है **अजीत सिंह एवं अन्य बनाम जीत राम एवं अन्य**³। इसमें पैरा 19 में निम्नलिखित कहा गया है:

“19. उपर्युक्त निर्णय (जोगिंदर पाल मामले) से यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय ने प्रामाणिक रूप से यह स्थापित किया है कि यदि कोई गैर-आवासीय परिसर पुत्र द्वारा उपयोग हेतु आवश्यक है, तो वह धारा में प्रयुक्त शब्दों ‘अपने स्वयं के उपयोग के लिए’ के अंतर्गत मकान-मालिक की आवश्यकता मानी जाएगी।...”

³(2008) 9 एससीसी 699

19. सी. करुणाकरन (मृत) उनके विधिक प्रतिनिधियों द्वारा बनाम टी. मीनाक्षी⁴, में विचारणीय प्रश्न यह था कि जिस व्यक्ति की आवश्यकता के लिए भवन चाहिए था, उसके साक्ष्य के रूप में उपस्थित न होने से क्या वाद पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। न्यायालय ने कहा कि “जिस व्यक्ति की आवश्यकता के लिए भवन चाहिए था, उसका परीक्षण न होना मात्र इस आधार पर मकान-मालकिन को असफल ठहराने का कारण नहीं हो सकता।” उद्धरण इस प्रकार है:

“... जिस व्यक्ति की आवश्यकता के लिए भवन चाहिए था, उसका परीक्षण न होना मात्र इस आधार पर मकान-मालकिन को असफल ठहराने का कारण नहीं हो सकता। अनेक निर्णयों में [जिस तथ्य को प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी स्वीकार किया है] यह कहा गया है कि जिस व्यक्ति के लिए परिसर चाहिए, उसका परीक्षण आवश्यक नहीं है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा ...।”

20. गुलराज सिंह गेवाल बनाम डॉ. हरबंस सिंह और अन्य⁵ में इस न्यायालय के समक्ष यह प्रश्न आया कि क्या मकान-मालिक को इस आधार पर असफल ठहराया जा सकता है कि जिस पुत्र के लाभ के लिए परिसर खाली कराया जाना है, उसका परीक्षण नहीं किया गया। न्यायालय ने कहा कि यदि आवश्यकता अन्य साक्ष्यों से सिद्ध हो चुकी है, तो परीक्षण का अभाव महत्वहीन है। अधिकतम यह साक्ष्य के मूल्यांकन का विषय है। प्रासंगिक रूप से पैरा-8 इस प्रकार है:

“8. अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने तर्क दिया कि जो व्यक्तिगत आवश्यकता सिद्ध पाई गई है वह केवल प्रतिवादी-2 (प्रतिवादी-1 के पुत्र) की है, जिसने गवाह के रूप में साक्ष्य नहीं दिया। साथ ही इस न्यायालय में दाखिल हलफनामे के अनुसार वह लुधियाना से लगभग 25 किलोमीटर दूर किसी स्थान पर अपना व्यवसाय कर रहा है। हमारे विचार में यह तथ्यात्मक निष्कर्ष असंदिग्ध है। उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि इस निष्कर्ष को चुनौती देने हेतु अपीलकर्ता की ओर से कोई सार्थक तर्क प्रस्तुत नहीं किया जा सका। प्रतिवादी-1, जो प्रतिवादी-2 का पिता है, ने स्वयं गवाही देकर प्रतिवादी-2 की आवश्यकता सिद्ध की है। यह तथ्य कि उपयुक्त आवास के अभाव में प्रतिवादी-2 वर्तमान में लुधियाना से कुछ दूरी पर अपना व्यवसाय कर रहा है, मकान-मालिक की आवश्यकता को नकारने के लिए

⁴ सिविल अपील संख्या 2773/2002, जिसका निर्णय दिनांक 06.10.2005 को किया गया।

⁵ (1993) 2 एस.सी.सी. 68

क पर्याप्त नहीं है। इन परिस्थितियों में, जब प्रतिवादी-1 ने स्वयं गवाही देकर आवश्यकता सिद्ध कर दी है, प्रतिवादी-2 का परीक्षण न होना महत्वहीन है और अधिक से अधिक साक्ष्य के मूल्यांकन से संबंधित विषय है, जिसके आधार पर तथ्यात्मक निष्कर्ष को पुनः नहीं खोला जा सकता ...।”

ख 21. अतः मुख्य प्रश्न यह है कि क्या मकान-मालिक को परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता है। यह इस बात पर निर्भर करेगा कि क्या मकान-मालिक ने उस परिसर के लिए वास्तविक आवश्यकता का तत्व सिद्ध किया है। वास्तविक आवश्यकता क्या है, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। केवल इस कारण कि मकान-मालिक ने उस परिवार-सदस्य का परीक्षण नहीं किया, जो परिसर में व्यवसाय करना चाहता है, उसे असफल नहीं ठहराया जा सकता, यदि उसने अन्यथा वास्तविक आवश्यकता सिद्ध कर दी हो। आवश्यकता का प्रश्न साक्ष्य के मूल्यांकन का विषय है, और जब आवश्यकता के संबंध में साक्ष्य के मूल्यांकन में कोई विकृति नहीं है, तब उस तथ्यात्मक निष्कर्ष को पुनः नहीं खोला जा सकता। यह भी महत्वपूर्ण है कि निष्कासन अधिनियम की धारा 11(1)(एच) के अंतिम भाग – “उस व्यक्ति के उपयोग के लिए जिसके लाभ के लिए मकान या दुकान धारण की गई है” – के आधार पर नहीं माँगा गया है। जिस परिसर को खाली कराने की मांग की गई है, वह केवल पुत्र के लाभ के लिए नहीं, बल्कि पूरे परिवार के लिए है। यह मकान-मालिक के स्वयं के उपयोग के लिए है। इस मामले के तथ्यों से यह सिद्ध है कि मकान-मालिक परिसर से प्राप्त अल्प किराये से संतुष्ट नहीं थी। मकान-मालिक का उद्देश्य अपने पुत्र को उस परिसर में व्यवसाय में लगाना था। यह मकान-मालिक का अधिकार है कि वह तय करे कि परिसर का सर्वोत्तम उपयोग किस प्रकार किया जाए। अपने पुत्र को व्यवसाय में लगाकर बेहतर जीवनयापन की योजना बनाना मकान-मालिक की ओर से कोई अनुचित कार्य नहीं है। पुत्र की पृष्ठभूमि – जो बेरोजगार और अल्पशिक्षित है – को देखते हुए अपीलकर्ता यह सिद्ध करने में सफल रही कि व्यवसाय ही उपलब्ध विकल्प था और किरायेदारी वाला परिसर ही एकमात्र उपलब्ध स्थान था। अतः परिसर की वास्तविक आवश्यकता सिद्ध हो चुकी है। दुर्भाग्यवश, उच्च न्यायालय इन महत्वपूर्ण पहलुओं को समझने में असफल रहा।

ज 22. अपीलकर्ता ने स्वयं के उपयोग हेतु किरायेदारी वाले परिसर की युक्तिसंगत आवश्यकता सिद्ध कर दी है, अतः वह सफल होने की अधिकारी है। इसलिए ये अपीलें स्वीकार की जाती हैं। प्रथम अपील में माननीय एकल न्यायाधीश तथा अंतःन्यायालय अपील में खंडपीठ द्वारा पारित विवादित निर्णयों को निरस्त किया जाता है। विचारण झ

न्यायालय का निर्णय और डिक्री पुनः स्थापित की जाती है। प्रतिवादी को तीन माह क की अवधि के भीतर परिसर का खाली कब्जा सौंपने का समय दिया जाता है।

23. व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

निधि जैन

अपीलें स्वीकृत।

ख

*यह अनुवाद मो. नसीम अख्तर पैनल अनुवादक (झारखंड उच्च न्यायालय, रांची) द्वारा किया गया।