

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय तिथि 09.01.2025

कि.नि.पु. 143/2024 सि.वि.आ. 29939/2024

[RC.REV. 143/2024 CM APPL. 29939/2024]

श्री अशोक गुप्ता

....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री रोशन विश्वामित्र, अधिवक्ता

बनाम

श्रीमती कृष्णा वंती

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री रोशिश अरोड़ा, अधिवक्ता

**कोराम:**

**माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितास्ता गंजू**

**न्या. तारा वितास्ता गंजू: (मौखिक)**

1. वर्तमान याचिका, याचिकाकर्ता/किरायेदार की ओर से माननीय एससीजे/आरसी (पश्चिम), तीस हज़ारी न्यायालय, दिल्ली द्वारा पारित 13.02.2024 दिनांकित आदेश [जिसे आगे 'आक्षेपित आदेश' कहा जाएगा] को चुनौती देते हुए दायर की गई है। यह आदेश परिसर अर्थात् दुकान संख्या 1A, प्लॉट संख्या 2, करमपुरा शॉपिंग सेंटर, दिल्ली-110015 से संबंधित है, जिसे बेदखली याचिका के साथ संलग्न साइट प्लान में लाल रंग से दर्शाया गया है [जिसे आगे 'विषयगत परिसर' कहा जाएगा]। आक्षेपित आदेश द्वारा, विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिरक्षा हेतु अनुमति के आवेदन को निरस्त कर दिया है।

2. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यर्थी/मकान मालकिन द्वारा बेदखली कार्यवाही पूर्व ही दायर की जा चुकी है, मामले को आज सुनवाई और निपटान हेतु लिया गया है।
3. इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने दिनांक 20.05.2024 को याचिका की जाँच करने के पश्चात एक आदेश, जिसमें आक्षेपित आदेश के संचालन पर एकतरफा रोक (ex-parte stay) प्रदान करने के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया था, पारित किया। समन्वय न्यायपीठ ने पाया कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए मुद्दे विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष भी उठाए गए थे और उनका पहले ही निपटान किया जा चुका था।
4. अभिलेख से यह परिलक्षित होता है कि जहां तक मकान-मालिक और किरायेदार के संबंध तथा स्वामित्व का सवाल है, इसके संदर्भ में कोई विवाद नहीं है कि प्रत्यर्थी/मकान मालकिन विषयगत परिसर के सह-स्वामियों में से एक है। वास्तविक आवश्यकता और वैकल्पिक उपयुक्त आवास की उपलब्धता के मुद्दे पर, समन्वय न्यायपीठ ने पाया कि इनका पहले ही आक्षेपित आदेश में निपटान किया जा चुका है।
5. याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा न्यायालय के समक्ष केवल यही मुद्दा उठाया गया कि प्रत्यर्थी/मकान मालकिन की आयु 88 वर्ष है और इस कारण उनसे 'काम करने की अपेक्षा' नहीं की जा सकती है। इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ द्वारा इस तर्क को पहले ही अस्वीकार किया जा चुका है।
6. प्रत्यर्थी/मकान मालकिन के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि इस पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने का उपयोग याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा बेदखली कार्यवाही में विलम्ब करने के लिए किया जा रहा है।
7. मकान-मालिक/किरायेदार संबंध और विषय परिसर के स्वामित्व के मुद्दे पर, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने यह अस्वीकार किया कि वह किरायेदार है।

याचिकाकर्ता/किरायेदार का यह तर्क है कि उसे विषयगत परिसर में प्रत्यर्थी/मकान मालकिन के पति द्वारा रखा गया था, जो अपने भाई के साथ संयुक्त रूप से सह-स्वामी था। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने यह अस्वीकार नहीं किया है कि प्रत्यर्थी/मकान मालकिन के पति की मृत्यु के बाद, प्रत्यर्थी/मकान मालकिन को उनके स्थान पर अधिकार प्राप्त हो गए हैं। केवल यही आपत्ति उठाई गई है कि विषयगत परिसर सह-स्वामित्व में हैं और सभी मकान मालिकों को वर्तमान याचिका में पक्षकार नहीं बनाया गया है।

- 7.1 इस पहलू पर विधि स्पष्ट रूप से स्थापित है। उच्चतम न्यायालय ने **इंडिया अम्ब्रेला मैन्युफैक्चरिंग बनाम विधिक प्रतिनिधियों द्वारा भागाबंदेई अग्रवाल (मृत) सवित्री अग्रवाला (श्रीमती) एवं अन्य** मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि किसी परिसर का सह-स्वामी अन्य सह-स्वामियों के अभिकर्ता के रूप में होता है और वह अन्य सह-स्वामियों को पक्षकार बनाए बिना भी बेदखली याचिका दायर कर सकता है। तब तक सभी सह-स्वामियों की सहमति को माना जाता है, जब तक कि इसके विपरीत कुछ सिद्ध न किया जाए। **इंडिया अम्ब्रेला** मामले का प्रासंगिक अंश नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

*“6 पक्षकारों के अधिवक्तागण को सुनने के पश्चात हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे हैं कि अपीलें खारिज किए जाने योग्य हैं। यह विधि भली प्रकार से स्थापित है कि सह-स्वामियों द्वारा सामान्य रूप से स्वामित्व वाली संपत्ति में से कोई एक सह-स्वामी किरायेदार को बेदखल करने हेतु वाद दायर कर सकता है। (श्री राम पस्चिचा बनाम जगन्नाथ (1976) 4 एससीसी 184 देखें) और धन्नालाल बनाम कलातीबाई [(2002) 6 एससीसी 16] एससीसी पैरा 25.)। यह सिद्धांत अभिकर्तृत्व के सिद्धांत पर आधारित*

<sup>1</sup> (2004) 3 SCC 178

है। किसी एक सह-स्वामी द्वारा किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का वाद दायर करना उसके अपने अधिकार में होता है और साथ ही वह अन्य सह-स्वामियों का अभिकर्ता बनकर भी ऐसा करता है। तब तक अन्य सह-स्वामियों की सहमति को माना जाता है, जब तक यह सिद्ध न कर दिया जाए कि वे किरायेदार को निकालने के पक्ष में नहीं थे और उनकी असहमति के बावजूद वाद दायर किया गया। वर्तमान मामले में, वाद दोनों सह-स्वामियों द्वारा दायर किया गया था। किसी एक सह-स्वामी को मध्य में अपनी सहमति वापस लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती ताकि दूसरे सह-स्वामी के साथ भेदभाव न हो।”

- 7.2 याचिकाकर्ता/किरायेदार यह प्रदर्शित करने में असमर्थ रहा है कि विषयगत परिसर के अन्य सह-स्वामियों की ओर से कोई आपत्ति है। अतः इस कारणवश याचिकाकर्ता/किरायेदार का यह प्रतिविरोध स्वीकार्य नहीं हो सकता है।
8. प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी द्वारा बेदखली याचिका में प्रस्तुत आवश्यकता यह है कि विषयगत परिसर उसकी स्वयं की तथा उसकी पुत्रवधू की वास्तविक आवश्यकता के लिए है, जो प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी पर निर्भर है, ताकि वह महिलाओं के कपड़ों की बुटीक प्रारंभ कर सके। याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी की वास्तविक आवश्यकता को चुनौती इस आधार पर दी गई है कि प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी वृद्ध हैं और वह विषयगत परिसर का उपयोग व्यवसाय चलाने के लिए नहीं कर पाएंगी।
- 8.1 इस प्रस्तुति पर पहले ही माननीय विचरण न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में विचार किया जा चुका है। विद्वान विचारण न्यायालय ने यह भी पाया है कि वास्तविक आवश्यकता के अभिवाक् का निर्णय इस आधार पर नहीं किया जाना चाहिए कि किस प्रकार किरायेदार को परिसर में बने रहने की अनुमति दी जा सकती है, बल्कि इस आधार पर किया

जाना चाहिए कि मकान मालिक की आवश्यकता प्रमाणित अथवा वास्तविक है या नहीं।

8.2 इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने **बाबू लाल बनाम अशोक कुमार<sup>2</sup>** मामले में यह निर्णय दिया है कि केवल वृद्धावस्था के आधार पर किसी व्यक्ति को आजीविका के अधिकार तथा गरिमा के साथ जीवनयापन के अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है। **बाबू लाल** मामले का प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत किया गया है।

11. इसके पश्चात वर्तमान याचिकाकर्ता की ओर से यह अभिमत प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी की आयु एवं स्वास्थ्य को देखते हुए यह विश्वास योग्य नहीं है कि यदि परिसर खाली कराया जाता है तो वह उसमें कोई व्यवसाय संचालित कर पाएंगे। आक्षेपित आदेश में माननीय अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने इस तर्क को सही रूप से अस्वीकार कर दिया है। मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत आवश्यकता की वास्तविकता को ऐसे अनुमानित तर्कों के आधार पर संदेह के घेरे में नहीं रखा जा सकता। केवल इस कारण कि मकान मालिक वृद्धावस्था और दुर्बल स्वास्थ्य से ग्रसित हैं, यह अनुमान नहीं लगाया जा सकता कि उन्हें किरायेदार परिसर की आवश्यकता व्यवसाय चलाने के लिए नहीं है अथवा वे आजीविका अर्जित करने में सक्षम नहीं हैं। अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह संकेत भी करता हो कि वर्तमान प्रत्यर्थी पूर्णतः शय्याग्रस्त हैं अथवा उनका वित्तीय भरण-पोषण उनके पुत्र द्वारा किया जा रहा है, जो स्वतंत्र व्यवसाय में संलग्न हैं। बावाना प्लॉट का परित्याग वर्तमान प्रत्यर्थी द्वारा केवल इस कारण किया गया था कि बावाना और उनके निवास स्थान के बीच लंबी दूरी है। परंतु इसका यह अर्थ नहीं निकाला जा सकता कि वर्तमान प्रत्यर्थी विषयगत परिसर से व्यवसाय कर अपनी आजीविका अर्जित करने में असमर्थ हैं। केवल वृद्धावस्था और दुर्बल स्वास्थ्य के आधार पर किसी व्यक्ति को आजीविका के अधिकार तथा गरिमा के साथ जीवनयापन के अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है।

<sup>2</sup> 2024 SCC OnLine Del 2536

[जोर दिया गया]

- 8.3 किसी भी स्थिति में, यह तथ्य कि प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी ने कहा है कि वह अपनी पुत्रवधू के साथ मिलकर अपनी दुकान खोलना चाहती हैं, इसका अर्थ यह है कि वह दुकान का संचालन अकेले नहीं करेंगी, बल्कि अपनी पुत्रवधू की सहायता से करेंगी। प्रत्यर्थी/भूमि स्वामिनी द्वारा प्रस्तुत आवश्यकता न तो कल्पनाशील है और न ही मनमानी, बल्कि वास्तविक है। इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता/किरायेदार की यह आपत्ति भी असफल होनी चाहिए।
9. बेदखली याचिका में यह भी प्रतिपादित किया गया है कि विषयगत परिसर, जो कि भूतल पर वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है, बुटीक खोलने के लिए सर्वाधिक उपयुक्त है। उच्चतम न्यायालय ने **प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन<sup>3</sup>** मामले में यह निर्णय दिया है कि किरायेदार मकान मालिक को संपत्ति के उपयोग की शर्तें निर्धारित नहीं कर सकता और यह कि मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सर्वोत्तम निर्णायक होता है। यह न्यायालय का कार्य नहीं है कि वह यह निर्देश दे कि मकान मालिक किस प्रकार और किस ढंग से जीवनयापन करें। इस न्यायालय ने प्रतिवा देवी मामले पर भरोसा करते हुए **आर.एस. चड्ढा (एस.पी.ए. के माध्यम से) बनाम ठाकुर दास<sup>4</sup>** मामले में निम्नलिखित रूप अभिनिर्धारित किया है:

**“13.1 यह स्थापित विधि है कि किरायेदार मकान मालिक को संपत्ति के उपयोग की शर्तें निर्धारित नहीं कर सकता और यह कि मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं का सर्वोत्तम निर्णायक होता है। यह न्यायालय का कार्य नहीं है कि वह यह निर्देश दे कि मकान मालिक किस प्रकार और किस ढंग से जीवनयापन करें। यह न्यायालय का कार्य नहीं है कि वह यह निर्णय करे कि**

<sup>3</sup> (1996) 5 SCC 353

<sup>4</sup> 2024 SCC OnLine Del47

**मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है या नहीं।** उच्चतम न्यायालय ने प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन [(1996) 5 एस.सी.सी. 353] मामले में यह निर्देश दिया है :-

“2. सिद्ध तथ्य यह है कि अपीलार्थी, जो कि एक विधवा हैं, अपने पति स्वर्गीय शिवनाथ मुखर्जी के निधन के पश्चात् से श्री एन.सी. चटर्जी, जो उनके दिवंगत पति के पारिवारिक मित्र थे, के साथ अतिथि के रूप में बी-4/20, सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली में रह रही हैं। ऐसा कुछ भी प्रदर्शित नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध हो कि उनके पास श्री चटर्जी के घर में रहने का कोई भी प्रकार का अधिकार है इसके विपरीत, वह वहाँ केवल सहनशीलता के आधार पर रह रही हैं। उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया यह कारण कि अपीलार्थी एक वृद्ध महिला हैं जिनकी आयु लगभग 70 वर्ष है और उसकी देखभाल करने वाला कोई नहीं है, अतः उसे श्री चटर्जी के साथ रहना जारी रखना चाहिए – हस्तक्षेप के लिए पर्याप्त आधार नहीं था। मकान मालिक अपनी आवासीय आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णायक होता है। इस विषय में मकान मालिक को पूर्ण स्वतंत्रता प्राप्त है। यह न्यायालय का विषय नहीं है कि वह मकान मालिक को यह निर्देश दे कि वह किस प्रकार और किस ढंग से जीवन यापन करे अथवा उसके लिए कोई आवासीय मानक स्वयं निर्धारित करे। इसके विपरीत, उच्च न्यायालय अपीलार्थी की आयु के प्रति अत्यधिक संवेदनशील रहा और यह मान लिया कि उसकी आयु के कारण उसकी देखभाल की आवश्यकता है। यह अपीलार्थी का विषय है, न कि उच्च न्यायालय का हम उच्च न्यायालय द्वारा दी गई इस प्रकार की अनावश्यक और अप्रासंगिक सलाह का मुल्यांकन नहीं कर सकते, जो बिल्कुल भी अपेक्षित नहीं थी। **ऐसी कोई विधि नहीं है जो मकान मालिक को उसकी संपत्ति के लाभकारी उपभोग से वंचित करे। अतः हम उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निष्कर्ष को पलटते हैं और किराया नियंत्रक के उस निष्कर्ष को पुनः स्थापित करते हैं कि अपीलार्थी ने अपने व्यक्तिगत उपयोग और निवास हेतु आक्षेपित परिसर की**

**वास्तविक आवश्यकता सिद्ध कर दी है, जो कि परिवेशीय परिस्थितियों के आलोक में साक्ष्यों के उचित मूल्यांकन पर तथा आधारित था।”**

13.2. किसी भी स्थिति में, यह केवल प्रत्यर्थी/मकान मालिक और उसके परिवार का विषय है कि उनकी आवश्यकताओं और मांगों के अनुसार कितना स्थान पर्याप्त है। किसी भी व्यक्ति के लिए आवासीय सुविधा की पर्याप्तता मूलतः अनेक कारकों पर निर्भर करेगी, जिनमें उसका जीवन स्तर और समाज में उसकी सामान्य स्थिति भी सम्मिलित है। यह तथ्य दृष्टिगत रखते हुए कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक का परिवार बड़ा है, याचिकाकर्ता/किरायेदार को यह तर्क करने का कोई अधिकार नहीं है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा माँगे गए छह कमरों की आवश्यकता वास्तविक नहीं है।

13.3 आक्षेपित आदेश में विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी/मकान मालिक की आवासीय सुविधा की पर्याप्तता पर विचार किया है। इस न्यायालय को इन निष्कर्षों को आक्षेपित करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है।”

10. जहां तक वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के अभिवाक का संबंध है, विद्वान विचारण न्यायालय ने आक्षेपित आदेश में यह पाया कि याचिकाकर्ता/किरायेदार ने यह दावा किया है कि प्रत्यर्थी/मकान मालिकिन उसी भवन में स्थित विभिन्न वाणिज्यिक संपत्तियों की स्वामिनी हैं, जो उपलब्ध हैं। हालाँकि, याचिकाकर्ता/किरायेदार इनमें से किसी का भी विवरण देने में असमर्थ रहा है। इस परिप्रेक्ष्य में, विद्वान विचारण न्यायालय ने इस पहलू पर यह पाया कि कोई विचारणीय मुद्दा उठाया नहीं गया है।

10.1 याचिकाकर्ता/किरायेदार इस न्यायालय के समक्ष भी किसी वैकल्पिक आवास का विवरण प्रस्तुत करने में भी असमर्थ रहा है।

11. उच्चतम न्यायालय ने *आबिद-उल-इस्लाम बनाम इंदर सेन दुआ<sup>5</sup>* मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि इस न्यायालय की अधिकारिता केवल पुनरीक्षणात्मक प्रकृति की है और एक दायरे तक ही सीमित है। उच्चतम न्यायालय ने, विधायिका के उद्देश्य की व्याख्या करते हुए, यह माना है कि उक्त अधिनियम में पहले प्रदान की गई अपील के दो चरणों को हटाना एक सोचा-समझा परित्याग है। उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं की जाती कि वह अपने विचारों को अधीनस्थ न्यायालय के विचारों के स्थान पर रखे या उन्हें प्रतिस्थापित करे; उसका एकमात्र कार्य यह सुनिश्चित करना है कि अपनाई गई प्रक्रिया उचित है। इस प्रकार, इस न्यायालय के पुनरीक्षणात्मक अधिकार क्षेत्र का दायरा केवल इस बात की जाँच तक सीमित है कि क्या अभिलेख पर कोई स्पष्ट त्रुटि है या अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई निर्णय ही नहीं दिया गया है, और केवल ऐसी स्थिति में ही उच्च न्यायालय को हस्तक्षेप करना चाहिए। उच्चतम न्यायालय ने यह भी सावधान किया है कि पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता के अंतर्गत पर्यवेक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में परिवर्तित नहीं किया जाना चाहिए। *आबिद-उल-इस्लाम* मामले का प्रासंगिक अंश निम्नलिखित है:

*“पुनरीक्षण का क्षेत्र*

*“22. हम वास्तव में धारा 25-ख(8) के परन्तुक के दायरे और विस्तार को लेकर अधिक चिंतित हैं। परन्तुक एक स्पष्ट और निर्विवाद निषेध स्थापित करता है, क्योंकि अधीनस्थ किराया नियंत्रक द्वारा उपधारा (5) के अंतर्गत दायर आवेदन पर पारित आदेश के विरुद्ध अपील का प्रावधान नहीं किया गया है। विधायिका का उद्देश्य बिल्कुल, अर्थात् अपीलीय उपाय को हटाना और उसके बाद दूसरी अपील को भी समाप्त करना, स्पष्ट है। यह एक स्पष्ट परित्याग है, जिसे विधायिका ने*

<sup>5</sup> (2022) 6 SCC 30

जानबूझकर एक प्रसंविदा के माध्यम से, जिससे अपील के दो चरणों के अधिकार को हटा दिया गया है, किया है।

23. धारा 25-ख(8) के परन्तुक उच्च न्यायालय को विशेष पुनरीक्षण शक्ति प्रदान करता है, जो अधीनस्थ किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध प्रयोग की जा सकती है। यह शक्ति पर्यवेक्षण के स्वरूप में है, जो अधीनस्थ न्यायालय की निर्णय-प्रक्रिया पर लागू होती है और इसमें प्रक्रिया संबंधी अनुपालन भी सम्मिलित है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय से यह अपेक्षा नहीं की जाती कि वह अपीलीय अधिकारिता का प्रयोग करते हुए अपने विचारों को अधीनस्थ न्यायालय के विचारों के स्थान पर रखे या उन्हें प्रतिस्थापित करे। इसकी भूमिका केवल इस बात से स्वयं को संतुष्ट करने की है कि अपनाई गई प्रक्रिया विधि-सम्मत है। उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का दायरा अत्यंत सीमित है, और केवल उन मामलों में ही लागू होता है जहाँ अभिलेख पर कोई स्पष्ट त्रुटि दिखाई देती है। इसका अर्थ केवल यही है कि यदि कोई निर्णय ही नहीं दिया गया है, तो उच्च न्यायालय को ऐसे निर्णय को बाधित करने का प्रयास नहीं करना चाहिए। ऐसे मामलों में व्यापक जाँच-पड़ताल करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि ऐसा करना पर्यवेक्षण की शक्ति को नियमित प्रथम अपील में बदलने के समान होगा—एक ऐसा कार्य जिसे विधायिका ने पूरी तरह निषिद्ध किया है।

xxx

25. उपर्युक्त निर्णय पर हाल ही में इस न्यायालय द्वारा मोहम्मद इनाम बनाम संजय कुमार सिंघल [मोहम्मद इनाम बनाम संजय कुमार सिंघल, (2020) 4 एससीसी (सीईवी) 107] के मामले में विचार किया गया है और उसे अनुमोदित किया गया है : (एससीसी पृष्ठ 340-41, पैरा 22-23)।

“22. इस न्यायालय ने सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड [सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड (1998) 8 एससीसी 119] में दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25-ख(8) के परंतुक (proviso) के दायरे पर विचार करने का अवसर प्राप्त किया था। इस

न्यायालय ने पाया कि यद्यपि उक्त परंतुक में 'पुनरीक्षण' शब्द का प्रयोग नहीं किया गया था, परंतु उसमें प्रयुक्त भाषा से विधायिका का उद्देश्य स्पष्ट था कि प्रदत्त शक्ति पुनरीक्षणात्मक शक्ति ही है। इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की: (SCC पृष्ठ 124, अनुच्छेद 11)

'11. वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के माननीय एकल न्यायाधीश ने साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन और पुनः परीक्षण करके एक अलग निष्कर्ष निकाला है, मानो वह अपीलीय अधिकारिता का प्रयोग कर रहे हों। निस्संदेह, पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता का प्रयोग करते समय भी साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है, परंतु वह केवल इस सीमित उद्देश्य के लिए होना चाहिए कि तथ्य-निर्धारण न्यायालय द्वारा निकाला गया निष्कर्ष पूर्णतः अव्यावहारिक तो नहीं है।

इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के अंतर्गत पुनरीक्षणात्मक शक्तियों का प्रयोग करते समय उच्च न्यायालय साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन और पुनः परीक्षण अपीलीय अधिकारिता की तरह नहीं कर सकता है। तथापि, उसे यह अधिकार है कि वह सीमित उद्देश्य से साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन करे, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि तथ्य-निर्धारण न्यायालय द्वारा निकाला गया निष्कर्ष पूर्णतः अव्यावहारिक तो नहीं है।

[जोर दिया गया]

12. विद्वान विचारण न्यायालय ने याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा उठाए गए तर्कों की समीक्षा की और पाया कि कोई विचारणीय मुद्दा प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस न्यायालय द्वारा की गई समीक्षा से इसके विपरीत कुछ भी प्रतीत नहीं होता है। इस न्यायालय की पुनरीक्षणात्मक अधिकारिता सीमित और एहतियाती है। **आबिद-उल-इस्लाम** मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार, इस न्यायालय को केवल यह

जांच करने की आवश्यकता है कि क्या इस न्यायालय के हस्तक्षेप के लिए किसी न्यायनिर्णयन की गैरमौजूदगी है, या फिर अभिलेख पर कोई स्पष्ट त्रुटि दिखाई देती है। इस न्यायालय ने पाया है कि याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा हस्तक्षेप का कोई आधार प्रस्तुत नहीं किया गया है।

13. उपरोक्त कारणों से, इस न्यायालय ने पाया है कि आक्षेपित आदेश में कोई दुर्बलता नहीं है।

14. तदनुसार याचिका खारिज की जाती है। लंबित आवेदन, यदि कोई हों, बंद किए जाते हैं।

न्या. तारा वितास्ता गंजू

9 जनवरी, 2025/आर/जेएन/एचए

*(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)*

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।