

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha
..

Judgment Monday dated 06.04.2015.
1/17

**IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE FOR RAJASTHAN
AT JODHPUR.**

:: JUDGMENT ::

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.

Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha
..



Date of Judgment :::: **Monday, 6th April, 2015.**

P R E S E N T

HON'BLE Dr. JUSTICE VINEET KOTHARI

Appearance:

Mr. Rakesh Arora, for the appellant-defendant-tenant.
Mr. Anuj Kala, for the respondent-plaintiff-landlord.

<<>>

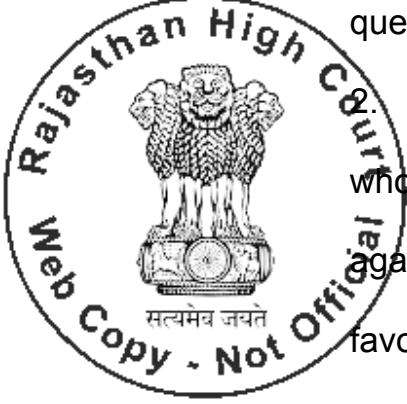
BY THE COURT: (Oral)

1. This first appeal filed by the defendant-tenant is arising out of the judgment and decree dated **12.08.2004** passed by the learned Additional District Judge (Fast Track) No.2, Jodhpur in Civil Regular Case No.199/2003 “**Harak Chand Salecha Vs. Mahadev Kharwal**” by which, the learned Additional District Judge (Fast Track) No.2, Jodhpur had decreed the suit filed by the plaintiff-Harak Chand seeking eviction of the defendant and for recovery of rent in relation of the disputed house situated at

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment **Monday** dated **06.04.2015.**
2/17

Chopasni Housing Board, House No. 15/137, Jodhpur. The suit was decreed on the ground of bona fide necessity of the house in question of the landlord.



The present first appeal has been filed by the appellant, who was the defendant-tenant before the learned Trial Court, against the decree of eviction granted by the Court below in favour of the plaintiff.

3. The relevant portion of the discussion made by the learned Trial Court in its judgment and decree dated **12.08.2004** is quoted herein below for ready reference:-

“निर्णय विवाद्यक संख्या 4, 5 व 6

चूँकि ये तीनों विवाद्यक परस्पर संबंधित हैं तथा इन पर मिश्रित साक्ष्य आई है। अतः सुविधा इनका निस्तारण एक साथ किया जाता है। इन तीनों विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। इस संबंध में वा. सा. / श्री हरकचन्द वादी ने अपनी मुख्य परीक्षा में यह सशपथ कथन किया कि उसे मकान की निजी आवश्यकता है, जिसमें वह अपने बड़े पुत्र अनिल कुमार, जो शादीसुदा है, को रखना चाहता है, क्योंकि मौजूदा मकान में इतनी जगह नहीं है, इसलिए वह उसे विवादित मकान में रखना चाहता है। यह भी कहा कि उसने प्रतिवादी द्वारा मकान खाली करने का आश्वासन देने पर दिनांक 23.10.97 को चरणकिशोर नामक व्यक्ति से वादगत मकान विक्रय करने का करार किया,

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
3/17



लेकिन प्रतिवादी द्वारा मकान रिक्त नहीं करने पर क्रेता द्वारा उसे नोटिस दिया, जिसे वह संविदा निरस्त हो गई। उसके अनुसार उसने यह सोचा था कि वह वादगत मकान बेचकर उस पैसे से नया मकान लेकर अपने पुत्र को उसमें रखेगा, लेकिन क्रेता से सौदा निरस्त हो जाने से वह अपने पुत्र अनिल कुमार को वादग्रस्त मकान में ही रखना चाहता है, क्योंकि उसके पास अपने पुत्र अनिल कुमार को रखने हेतु अन्य कोई मकान नहीं है। वादग्रस्त मकान खाली नहीं होने पर उसे अधिक कठिनाई होगी। प्रतिवादी कहीं भी मकान किराये पर ले कर रह सकता है। उसका पुत्र व पुत्र वधु जवान है, इसलिए आंशिक मकान से उसकी पूर्ति नहीं हो सकती। उसे पूरे मकान की आवश्यकता है।

वा. सा. 2 अनिल कुमार जो कि वादी का पुत्र है ने अपनी मुख्य परीक्षा में सशपथ कथन किया है कि वह अपने पिता के पास रहता है, जो मकान उसके लिए छोटा पड़ता है। उसकी शादी 1997 में हुई, जिससे उसके सवा दो साल की पुत्री है। वह अपनी पत्नि व पुत्री के साथ वादगत परिसर में रहना चाहता है। वह अभी जिस मकान में रह रहा है वहाँ उसके पति-पत्नि के बीच संबंधों में प्राईवेसी नहीं रहती, क्योंकि उनका रहवासीय मकान छोटा है। उसे वादगत मकान की रहने के लिए आवश्यकता है। प्रतिवादी कहीं भी किराये पर मकान लेकर रह सकता है। वादगत मकान आधा हिस्से उसे दिया जाए तो उसकी आवश्यकता की पूर्ति नहीं होगी।

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
4/17



खण्डन में प्रति. सा.1 महादेव ने अपने शपथ-पत्र पर प्रस्तुत मुख्य परीक्षा में मुख्य रूप से यह कहा है कि वादी को वादगत मकान की वास्तव में कोई आवश्यकता नहीं है। वादी को उसके परिवार एवं लड़के के लिए भी वादगत मकान की आवश्यकता नहीं है। वादी का लड़का अपनी पत्नी व बच्चों के साथ पिता के मकान में गत कई सालों से रहवास कर रहा है। इसके अलावा वादी के पास एक और मकान सरदारपुरा फर्स्ट ए रोड सं.139 आया हुआ है, जिसमें करीब 16 कमरे हैं, जिसमें वादी चाहे तो अपने पुत्र व परिवार के साथ आराम से निवास कर सकता है। वादी के पास एक प्लोट 60 x 40 फुट भी खेमे के कुए के पास आया हुआ है, जिसमें वह आराम से रह सकता है। जबकि प्रतिवादी को वादगत परिसर की सख्त आवश्यकता है और वह अपने परिवार के साथ वादगत मकान में कई वर्षों से निवास कर रहा है। वादगत मकान में दो कमरे ही बने हुए हैं, इसलिए इसका आंशिक निष्कासन संभव नहीं है किसी भी सूरत में इसमें दो परिवार नहीं रह सकते। वादगत मकान के अलावा प्रतिवादी के पास अन्य कोई मकान नहीं है। वादी धनाढ्य व्यक्ति है जो सुखपूर्वक निवास कर रहा है, इसलिए वादगत मकान प्रतिवादी से खाली करवाया जाता है तो इससे प्रतिवादी को तुलनात्मक कठिनाई अधिक होगी। वादी प्रोपर्टी डीलर भी है, जिसके पास जोधपुर में कई मकान व जमीनें व विशाल बंगले बने हुए हैं, जिनमें वादी अपने परिवार सहित निवास कर सकता है।

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
5/17



वा. सा. 1 हरकचन्द ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कहा है कि उसके पुत्र अनिल कुमार की आयु 27 वर्ष है, जिसके एक लड़की है। इस साक्षी के परिवार में उसका अलावा उसकी पत्नी व एक अविवाहित लड़का आयु करीब 24 वर्ष है, उसके खेमे के कुए खाली मकान में दो कमरे एक ड्राईगरूम एक लॉबी है, जिसमें निर्माण 45 x 30 फुट है। ऊपर खुला है एक मंजिला बना हुआ है। इस सुझाव को गलत बताया कि प्रथम ए रोड़ सरदारपुरा पर तीन मंजिला मकान हो स्वतः कहा कि यह मकान उसके पिताजी का है। यदि उसके लड़के अनिल कुमार को विवादित मकान में एक कमरा दे दिया जाए तो उसका गुजारा नहीं चलेगा। वा. सा. 2 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कहा है कि प्रतिवादी कहीं भी किराये का मकान ले कर रह सकता है। यदि वादगत परिसर का उसे आधा हिस्सा दे दिया जाता है तो उसकी आवश्यकता की पूर्ति नहीं होगी।

प्रति. सा. 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कहा है कि वादी का पुत्र अनिल कुमार इस मकान में रहना चाहे तो उसे पता नहीं मगर यह दो कमरों का मकान है, जिसमें दो परिवार एक साथ नहीं रह सकेंगे। वादी के बंगले में एक से ज्यादा परिवार रह सकता है, क्योंकि बंगला बड़ा है, इस सुझाव का सही बताया कि अगर वह दूसरी जगह पर किराये के लिए मकान माँगे तो उसे मिल सकता है। हाऊसिंग बोर्ड में काफी मकान खाली पड़े हैं, जो किराये पर लिये जा सकते हैं। अगर वह आस पास मकान किराये पर लेता है तो उसे सबसे बड़ी परेशानी

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
6/17

जगह परिवर्तन की होगी। प्रति. सा.2 राजेन्द्र व प्रति. सा.3 श्याम ने इस संबंध में कोई विशेष कथन नहीं किये हैं।



इस प्रकार उपर्युक्त साक्ष्य विवेचन के परिणामस्वरूप यह स्पष्ट है कि वा. सा. 2 अनिल कुमार वा. सा.1 हरकचन्द वादी का विवाहित पुत्र है, जिसके एक लड़की है, जो वर्तमान में अपने पिता हरकचन्दवादी के साथ संयुक्त रूप से रह रहा है, पूर्व में वादी से यह सोचा कि वह विवादित परिसर किसी चरणकिशोर नामक व्यक्ति को विक्रय कर उससे प्राप्त विक्रय प्रतिफल राशि से वर्तमान निवास स्थान के आस पास परिक्षेत्र में कोई नया परिसर क्रय कर अपने पुत्र अनिल कुमार को रिहायश करवा देगा, लेकिन आवश्यकतानुसार परिसर रिक्त नहीं होने के कारण व क्रेता द्वारा नोटिस देने के कारण उक्त करार निरस्त हो गया। अतः ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता कि वादी को विवादित परिसर की कोई निजी, युक्तियुक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता नहीं हो, अपितु मात्र इच्छा ही हो। न्यायालय की विनम्र राय में वादी को अपने पुत्र अनिल कुमार के निवास हेतु विवादित परिसर की निजी, युक्तियुक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है, क्योंकि चरणकिशोर नामक व्यक्ति के साथ हुए विक्रय का करार निरस्त होने के बाद वादी ने अपना मानस बदल कर अपने पुत्र अनिल कुमार को वादग्रस्त परिसर में रिक्त करवा कर निवास कराने का ही बना लिया है। यह मानवीय स्वभाव है कि अपने समाज व जाति विशेष के परिक्षेत्र में रहना ही पसंद करता है और

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
7/17



इसलिए वादी का वादगत परिसर का विक्रय का करार कर अपन वर्तमान रिहायश मकान वाले परिक्षेत्र में ही अपने पुत्र अनिल कुमार को आवास की व्यवस्था करने का सोचा था, लेकिन दुर्भाग्य से वह इसमें सफल नहीं हो सकता और अंततः उसने अपना मानस बदलकर पुनः विवादित मकान में ही अपने पुत्र अनिल कुमार को निवास कराने का विचार किया, जो सद्भाविक प्रतीत होता है तथा इसे मात्र वादी की इच्छा नहीं कहा जा सकता, अपितु यह हर प्रकार से वादी की निजी, युक्तियुक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता का द्योतक व प्रमाण है।

निर्णयज विधि (केस लॉ) से यह सुस्थिर विधिक स्थिति हो चुकी है कि कोई थी किरायेदार अपने भू-स्वामी को यह डिक्टेसन नहीं दे सकता कि वह अपने किसी अमुक परिसर में रहवास करे। भू-स्वामी अपने रहवासीय आवश्यकता का सर्वोत्तम न्यायाधीश निर्णायक (बेस्ट जज) होता है, जिसमें न्यायालय अथवा प्रतिवादी किरायेदार कोई हस्तक्षप नहीं कर सकता। यहाँ तक कि न्यायालय भी भू-स्वामी को यह अनुदेश नहीं दे सकता कि विवादित परिसर से भिन्न अपने अन्य अमुक परिसर में रिहायश करे। इसी विधिक स्थिति के परिप्रेक्ष्य में यदि हस्तगत मामले पर दृष्टिपात करें तो हस्तगत मामले में यह आया है कि वादी प्रमुख उद्योगपति है, जिसका अन्य एक बड़ा बंगला है, जिसमें वह अपने पुत्र अनिलकुमार को आसानी से निवास करवा सकता है, इस संबंध में यही लिखना पर्याप्त होगा कि प्रतिवादी को ऐसी प्रतिरक्षा लेने का कोई

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
8/17



अधिकार नहीं है तथा वह ऐसा निर्देश अपने भू-स्वामी वादी को नहीं दे सकता तथा न ही न्यायालय वादी को यह कह सकता है कि वह अपने पुत्र अनिल कुमार को किसी अन्य अमुक परिसर में रहवास करवाये। इस संबंध में वादी ही सर्वोत्तम निर्णायक है, जिसके निर्णय में न्यायालय अथवा प्रतिवादी कोई हस्तक्षेप नहीं कर सकता है।

इसके अतिरिक्त साक्ष्य वादी से यह भली भांति साबित है कि वादी का पुत्र अनिल कुमार विवाहित है व बालबच्चेदार है, इसलिए वर्तमान भौतिक युग में उसे अपने पिता के साथ रहने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता, इसलिए भी उसकी आवश्यकता तो किसी भी प्रकार से अस्वाभाविक नहीं कहा जा सकता। अतः उपर्युक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि वादी यह साबित करने में उसे अपने पुत्र अनिल कुमार वा. सा. 2 के निवास हेतु वादगत परिसर की निजी, युक्तियुक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है।

जहाँ तक तुलनात्मक कठिनाई का प्रश्न है, इस संबंध में साक्ष्य वादी से यह साबित है कि यदि वादगत परिसर निष्कासन की आज्ञा पारित नहीं किये जाने से प्रतिवादी की अपेक्षा वादी को अत्यधिक असुविधा होगी, तथा वादगत परिसर निष्कासन का आज्ञा पारित किये जाने से प्रतिवादी को तुलनात्मक कठिनाई नहीं होगी, क्योंकि प्रतिवादी स्वयं ने अपने बयानों में यह स्वीकार किया है कि हाऊसिंग बोर्ड में अनेक आवासीय परिसर रिक्त है, जो आसानी से किराये पर उपलब्ध

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
9/17



हो सकते हैं। उसने मात्र परिसर परिवर्तन की असुविधा बताई, जो परिसर निष्कासन की आज्ञा पारित नहीं होने पर वादी को होने वाली कठिनाई के सामने नगण्य है। अतः कुल मिलाकर तुलनात्मक कठिनाई का सिद्धान्त भी वादी के पक्ष होना पूर्णरूपेण साबित है।

इसके अतिरिक्त जहाँ तक परिसर के आंशिक निष्कासन की आज्ञा का प्रश्न है, इस संबंध में अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य में यह आया है कि विवादित परिसर अत्यधिक छोटा है, जिसमें मात्र दो कमरे हैं, जिसमें वादी के पुत्र व प्रतिवादी का परिवार का प्रथक प्रथक निवास संभव प्रतीत नहीं होता है। कुल मिलाकर वादगत परिसर की आंशिक निष्कासन से दोनों पक्षों की आवश्यकता की पूर्ति नहीं हो सकती। अतः तदनुसार उक्त तीनों विवाद्यक वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णीत किये जाते हैं।”

4. Having heard the learned counsel for the parties, this Court fully concurs with the view taken by the Trial Court. The bona fide need of the plaintiff and his family members was fully established. The tenant is not permitted in law to dictate terms to the land-lord to how he should adjust his family accommodation requirements. The need established is not mere wishes or desire but a bona fide and reasonable need of the son's family. There is no reason to take a different view of the matter as taken

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha
..

Judgment **Monday** dated **06.04.2015.**
10/17

by the Trial Court as there is no contra evidence available on record.



5. In view of catena of the judgments of this Court and the Hon'ble Supreme Court cited below, the view taken by the learned Trial Court is fully supported that land-lord is the best judge of his bona fide need and neither the tenant nor the Court can substitute its opinion or dictate terms in this regard.

6. In **Sait Nagjee Purushotham & Co. Ltd. vs. Vimalabai Prabhulal & Ors. - (2005) 8 SCC 252**, the Hon'ble Supreme Court held that where the eviction is sought for bonafide requirement of landlord, the relevant date on which the said need has to be adjudged is the date of filing the suit and subsequent events taking place during the period of litigation like engaging in other activity or business for which premises in question is required do not upset such bonafide need unless such subsequent events are of such a nature & dimension as to completely eclipse such need and make it lose significance altogether and the process of litigation cannot be made the basis for denying the landlord relief when litigation at last reaches the final stage.

7. In **Prativa Devi vs. T.V.Krishnan -(1996) 5 SCC 353**, the three Judges Bench of the Hon'ble Supreme Court while holding that the landlord is the best judge of his residential requirement

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
11/17

observed as under:-



“The landlord is the best judge of his residential requirement. He has a complete freedom in the matter. It is no concern of the courts to dictate to the landlord how and in what manner, he should live or to prescribe for him a residential standard of their own. The High Court was rather solicitous about the age of the appellant and thought that because of her age she needed to be looked after. That was a lookout of the appellant and not of the High Court. The gratuitous advice given by the High Court was uncalled for. There is nothing to show that she had any kind of right whatever to stay in the house of the family friend. On the other hand, she was there merely by sufferance. There is no law which deprives the landlord of the beneficial enjoyment of his property. The High Court was in error in laying down that the test is availability of alternative accommodation and not the legal right to such occupation in adjudging the bonafides of the claim of the landlord under Section 14(1)(e) of the Act. In considering the availability of alternative accommodation, the Court has to consider not merely whether such accommodation is available but also whether the landlord has a legal right to such accommodation. The appellant had established her bonafide personal requirement of the demised premises under Section 14(1)(e) of the Act and her claim could not be disallowed merely

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha
..

Judgment Monday dated 06.04.2015.
12/17

*on the ground that she was staying as a guest
with a family friend by force of circumstances.”*



8. More over, as held by Hon'ble Supreme Court itself in a recent decision of two Judges bench in **Satyawati Sharam vs. Union of India – (2008) 5 SCC 287**, which has been later on reaffirmed by three Judges bench decision of Hon'ble Apex Court in **State of Maharashtra & anr. vs. Super Max International Private Ltd. & Ors. - (2009) 9 SCC 772** in which the Hon'ble Apex Court has clearly noticed that even the trend of Apex Court has shifted from pro-tenant from 1950s to 1990s to pro-landlord from 1990s onwards. The relevant extracts from the judgments in case of **Satyawati Sharma** (supra) & **Super Max International Pvt. Ltd.** are quoted below for ready reference:

“12. There has been a definite shift in the court's approach while interpreting the rent control legislations. An analysis of the judgments of 1950s to early 1990s would indicate that in majority of cases the courts heavily leaned in favour of an interpretation which would benefit the tenant. In these cases the Court consistently held that the paramount object of every rent control legislation is to provide safeguard for tenants against exploitation by landlords who seek to take undue advantage of the

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
13/17

pressing need for accommodation of a large number of people looking for a house on rent for residence or business in the background of acute scarcity thereof. However, a different trend is clearly discernible in the later judgments.”



The relevant para 71 of the judgment of Apex Court in **Super Max International (P) Ltd.** (supra) is quoted below for ready reference:

“71. We reaffirm the views expressed in Satyawati Sharma and emphasize the need for a more balanced and objective approach to the relationship between the landlord and tenant. This is not to say that the Court should lean in favour of the landlord but merely that there is no longer any room for the assumption that all tenants, as a class, are in dire circumstances and in desperate need of the Court's protection under all circumstances. (The case of the present appellant who is in occupation of an area of 9000 sq. ft. in a building, situate at Fort, Mumbai on a rental of Rs. 5236.58/-, plus water charges at the rate of Rs. 515.35/- per month more than amply highlights the point)”

9. This Court in the case of **LR's of Prakash Vs. Poornima (SBCSA No.132/2009, decided on 11.05.2011)** also emphasized that landlord was the best judge of his needs in the following terms: -

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
14/17



“5. Learned counsel for the respondent-plaintiffs, Mr. S.N. Pungalia strongly opposed these submissions and urged that no substantial question of law arises in the present second appeal and the finding of facts returned by the courts below are based on cogent and relevant evidence and the second appeal deserves to be dismissed as the bonafide need of the landlord was fully established before the learned trial court and as per the catena of judgments of Hon'ble Supreme Court, it is not for the tenant to dictate the landlord as to how and in what manner he should satisfy his bonafide need for his business place and from the facts found by the courts below it was clear that the very source of livelihood of plaintiffs was the STD PCO Booth, which is presently run under the staircase and they need bigger premises for carrying out this business”.

10. In the case of **Denzil Najrath Vs. LR's of Balwant Singh & Ors.** reported in **2011 (3) DNJ (Raj.) 1217** this Court has held under:

“Having heard learned counsels for the parties and having gone through the impugned judgment and evidence recorded by the learned trial court, this Court is satisfied that the findings of the fact about the bonafide need of the landlord recorded by the learned trial court are not perverse in

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment Monday dated 06.04.2015.
15/17



any manner. They are based on cogent reasons and evidence and no interference in the impugned judgment is required to be made in the present first appeal of the defendant-tenant. The owner-plaintiff, Swarn Singh has clearly stated in paras 7 and 8 of his affidavit that the available house with the plaintiff's family was very small of three rooms and for a family of two married brothers and three married sisters and parents of them, the said accommodation was very short of the requirement and, therefore, they needed the suit house for their own residential purposes. Nothing in the cross-examination was even asked from the said deponent about the relationship and number of family members and, therefore, the averments made in the affidavit was sufficient proof unshaken in the cross-examination of the said deponent, namely, Swarn Singh. It is well settled that findings about the bonafide need of the landlord are findings of fact and unless they can be said to be perverse or without any foundation, the same cannot be interfered with by the appellate court; and even though this is first appeal as the trial Court was that of learned Additional District Judge, Sri Karanpur and requirement of substantial question of law may not be there as such as is required for second appeal under Section 100 C.P.C.,

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha

Judgment **Monday** dated **06.04.2015.**
16/17

still this Court is satisfied that decree under appeal deserves no interference and the present appeal filed by the defendant-tenant has no merit.”



Accordingly, it is directed that the appellant-defendant-tenant shall hand over the peaceful and vacant possession of the suit house to the respondent-plaintiff within a period of **Six (06) Months** from today i.e. on or before **31.10.2015** and shall continue to pay **mesne profit @Rs.6,000/- per month (Rupees Six Thousand only)**, presently being paid to the land-lord and will further continue to pay the same **mesne** profit each month by 15th day of the next succeeding month or in advance to the respondent/plaintiff also and in case there is any default in payment of **mesne** profit, the period of **Six (06) Months** for eviction shall stand reduced and the decree of eviction would become executable forthwith. The appellant/defendant/tenant shall also clear all the arrears of rent and mesne profit and pay the same to the respondent/plaintiff within three months from today, otherwise the same will bear interest **@9% per annum**. The appellant/tenant shall also not sub-let, assign or part with the possession of the suit shop or any part thereof in favour of any one else and would not create any third party interest in the same during the aforesaid period and if it is so done, the same would be treated as void and such third parties will also be bound

S.B. CIVIL FIRST APPEAL NO. 555/2004.
Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal
Vs.
Harak Chand S/o Champa Lal Salecha
..

Judgment **Monday** dated **06.04.2015.**
17/17

by this decree. The appellant-defendant shall furnish a written undertaking incorporating the aforesaid conditions in the Trial Court within three months and one copy thereof along with affidavit, in this Court. It is made clear that if the peaceful and vacant possession of the suit premises is not handed over to the respondent-plaintiff within a period of **Six (06) Months** from today, i.e., on or before **31.10.2015** or mesne profits are not paid as directed above, besides the expeditious execution of the decree in normal course, the respondent-plaintiff shall also be entitled to invoke the contempt jurisdiction of this Court.

12. With the aforesaid directions, the present first appeal of the appellant-defendant-Mahadev Kharwal S/o Basti Ram Kharwal stands dismissed. A copy of this judgment be sent to both the learned Court below and both the parties forthwith.

(Dr. VINEET KOTHARI), J.

