आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1686

मंजरी नेहरू कौल से पहले जे.

COL। H.S.DHILLON (RETD.) (निर्णय लिया गया) LRs के माध्यम से -

याचिकाकर्ता बनाम

अखिलेश कुमार सिन्हा-2015 का उत्तरदाता सी. आर. सं. 4928

22 सितंबर, 2022

उ. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-बेदखली-वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता-मकान मालिक को संबंधित शहरी क्षेत्र के भीतर किसी अन्य समान संपत्ति पर "कब्जा" नहीं करना चाहिए-कानून की आवश्यकता मकान मालिक द्वारा कब्जा की गई संपत्तियों का खुलासा है-इसे "स्वामित्व" अभिव्यक्ति से अलग करना होगा-मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि वह किसी अन्य इमारत पर कब्जा नहीं कर रहा है-चंडीगढ़ में एक आवासीय घर में मकान मालिक के बेटे के 50 प्रतिशत हिस्से के स्वामित्व का खुलासा न करने का कोई भौतिक परिणाम नहीं होगा। माना जाता है कि उपरोक्त प्रावधानों को एक मिनट पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने वाले मकान मालिक को संबंधित शहरी क्षेत्र के भीतर किसी अन्य समान संपत्ति/संपत्ति पर "कब्जा" नहीं करना चाहिए। इस प्रकार, कानून की आवश्यकता मकान मालिक द्वारा कब्जा की गई संपत्तियों का खुलासा है। विधायिका ने अपने विवेक में "कब्जा" अभिव्यक्ति का उपयोग किया है जिसे "स्वामित्व" अभिव्यक्ति से अलग किया जाना चाहिए। तत्काल मामले में, मकान मालिक ने अपनी याचिका में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि वह किसी अन्य इमारत पर कब्जा नहीं कर रहा है, बल्कि उसने एक कदम आगे बढ़कर खुलासा किया है कि उसके परिवार के किसी भी सदस्य ने संबंधित शहरी क्षेत्र में किसी अन्य इमारत पर कब्जा नहीं किया है। इसलिए, मकान मालिक के बेटे के स्वामित्व का एक आवासीय घर यानी घर No.1318, सेक्टर 15-डी, चंडीगढ़ में 50 प्रतिशत हिस्सेदारी की सीमा तक खुलासा न करने का कोई भौतिक परिणाम नहीं होगा। इससे भी अधिक, जब ध्वस्त परिसर को मकान मालिक द्वारा अपने बेटे की आवश्यकता के लिए नहीं कहा गया है।

(पैरा 23)

बी. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-बाद की बेदखली याचिका-मकान मालिक के बेटे के चालक और कर्मचारियों के आवास के लिए जब वे शहर में मकान मालिक से मिलने जा रहे थे-बाद की किराया याचिका का कोई असर नहीं होगा क्योंकि यह सी. ओ. एल. था। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1687

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

परिस्थितियों में बदलाव के कारण कार्रवाई के स्वतंत्र कारण पर स्थापित-इस प्रकार, मकान मालिक द्वारा तत्काल किराया याचिका की बहाली पर बाद की किराया याचिका को वापस ले लिया गया-इस प्रकार, किराया नियंत्रक उस निष्कासन याचिका में मकान मालिक द्वारा बताई गई आवश्यकता पर चर्चा करके और उसे उचित ठहराकर गलती में पड़ गया। अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलीय प्राधिकरण प्रतीत होता है कि किरायेदार द्वारा की गई प्रस्तुतियों से प्रभावित था कि मकान मालिक ने अपनी बाद की याचिका में किरायेदार को बाहर निकालने के लिए एक विरोधाभासी आधार लिया था जो उसकी वास्तविक आवश्यकता को गलत साबित करता है जैसा कि उसकी पहली किराया याचिका में कहा गया था। बाद की किराया याचिका वर्ष 2007 में शुरू की गई थी जिसमें मकान मालिक के बेटे के चालक और कर्मचारियों के आवास के लिए अनुरोध किया गया था जब वे शहर में मकान मालिक से मिलने जा रहे थे। अपीलीय प्राधिकरण इस तथ्य पर ध्यान देने में विफल रहा कि बाद की किराया याचिका का तत्काल मामले पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि यह परिस्थितियों में बदलाव के कारण कार्रवाई के एक स्वतंत्र कारण पर स्थापित किया गया था और अन्यथा भी, यह रिकॉर्ड का विषय है कि उक्त किराया याचिका को मकान मालिक द्वारा तत्काल किराया याचिका की बहाली पर वापस ले लिया गया था। इसलिए, किराया नियंत्रक भी उस निष्कासन याचिका में मकान मालिक द्वारा बताई गई आवश्यकता पर चर्चा करके और उसे उचित ठहराकर गलती में पड़ गया।

(पैरा 26)

ग. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-बेदखली-किरायेदार को दिए गए उत्पीड़न के संबंध में "भारी सबूत" का खुलासा न करना-अभिनिर्धारित, किरायेदार के पास उसके और उसके मकान मालिक के बीच के अन्य मुद्दों के संबंध में अलग-अलग उपाय उपलब्ध थे-तत्काल याचिका पर निर्णय लेते समय इस पर विचार नहीं किया जाना चाहिए-कार्यवाही का उद्देश्य यह निर्धारित करना है कि जिस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की गई है, उसे बनाया गया है या नहीं-शिकायतों की वास्तविकता या अन्यथा पर निर्णय लेकर किराए की कार्यवाही को भटकने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। और कुछ अन्य मुकदमे जो मकान मालिक और किरायेदार के बीच लंबित हो सकते हैं-इसलिए, अपीलीय प्राधिकरण ने मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करना उचित नहीं ठहराया-इसलिए, बेदखली के आदेश को बहाल किया गया और बेदखली के आदेश को रद्द करने वाले अपीलीय न्यायालय के आदेश को उलट दिया गया। इसके अलावा, अपीलीय प्राधिकरण ने दिलचस्प और आश्चर्यजनक रूप से कहा कि किराया नियंत्रक ने किरायेदार द्वारा रिकॉर्ड पर रखे गए "भारी सबूत" पर चर्चा नहीं की थी, क्योंकि मकान मालिक द्वारा उसे कथित रूप से परेशान किया गया था, जिससे दिमाग का उपयोग न करने की गंध आती है। हालांकि, आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों के अवलोकन पर

2022(2)

1688

किराया नियंत्रक, ऐसा प्रतीत होता है कि किराया नियंत्रक ने किरायेदार के नेतृत्व में तथाकथित "भारी साक्ष्य" के साथ उचित रूप से व्यवहार किया था और उचित रूप से अभिनिर्धारित किया था कि इसका प्रश्नगत याचिका पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा, क्योंकि न्यायालय को केवल व्यक्तिगत आवश्यकता और मकान मालिक की आवश्यकता के वास्तविक चरित्र की जांच करनी थी और इससे अधिक कुछ नहीं। किराया नियंत्रक ने यह भी उचित रूप से देखा कि किरायेदार के पास उसके और उसके मकान मालिक के बीच अन्य मुद्दों से संबंधित अलग-अलग उपाय उपलब्ध थे और वे पहले से ही उपयुक्त मंचों के समक्ष संबोधित थे और इसलिए, तत्काल याचिका पर निर्णय लेते समय ध्यान में रखने की आवश्यकता नहीं है। (पैरा 27) ने आगे अभिनिर्धारित किया कि यहां यह अवलोकन करना संदर्भ से बाहर नहीं होगा कि अधिनियम के तहत कार्यवाही का उद्देश्य यह निर्धारित करना है कि क्या वे आधार बनाए गए हैं जिनके आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की गई है या नहीं। शिकायतों और कुछ अन्य मुकदमों, जो मकान मालिक और किरायेदार के बीच लंबित हो सकते हैं, की वास्तविकता या अन्यथा पर निर्णय लेकर उक्त कार्यवाही को भटकने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इसके अलावा, दूसरे मंच के समक्ष कार्यवाही की विषय वस्तु आवश्यक रूप से अधिनियम के तहत कार्यवाही को प्रभावित नहीं करेगी। इसलिए, अपीलीय प्राधिकरण को केवल इस आधार पर मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करना बिल्कुल भी उचित नहीं था कि किरायेदार द्वारा मकान मालिक के खिलाफ अन्य कार्यवाही शुरू की गई थी।

(पैरा 28)

डी. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-बेदखल-मकान मालिक के खिलाफ उसकी बेटी के रूप में सर्वोत्तम साक्ष्य को रोकने के संबंध में धारणा, जिसकी आवश्यकता के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी, ने मकान मालिक के मामले के समर्थन में गवाह बॉक्स में कदम नहीं रखा-केवल इसलिए कि मकान मालिक अपने परिवार के सदस्य से पूछताछ करने में विफल रहा, जो परिसर में व्यवसाय करने का इरादा रखता था, वह उस आधार पर गैर-उपयुक्त नहीं हो सकता है यदि अन्यथा वह अपनी वास्तविक आवश्यकता को सफलतापूर्वक स्थापित करने में सक्षम था। इसके अलावा, हाल ही में 'महमूद गुलशन' (उपरोक्त) के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करते हुए उक्त दृष्टिकोण की पुष्टि की कि केवल इसलिए कि मकान मालिक ने अपने परिवार के किसी सदस्य से पूछताछ नहीं की थी, जो परिसर में व्यापार करने का इरादा रखता था, वह उस आधार पर गैर-उपयुक्त नहीं हो सकता था यदि अन्यथा वह अपनी वास्तविक आवश्यकता को सफलतापूर्वक स्थापित करने में सक्षम था। इसलिए, यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि अपीलीय प्राधिकरण ने कानून के उपरोक्त तय किए गए सिद्धांत का उल्लंघन करते हुए काम किया था।

COL. H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1689

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

(पैरा 32)

अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदार की उपरोक्त प्रस्तुतियों के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण द्वारा की गई टिप्पणियां कम से कम कहने के लिए बेतुकी हैं। यहाँ यह देखने की आवश्यकता है कि यह किरायेदार या उस मामले के लिए एक अदालत के लिए भी नहीं है कि वह एक मकान मालिक को उसके पास उपलब्ध आवास की पर्याप्तता या अन्यथा का आदेश दे। (पैरा 34) ने आगे कहा कि वर्तमान मामले में ऐसा कुछ भी नहीं है जो मकान मालिक को अपने घर में अधिक आवास की मांग करने से रोक सके, विशेष रूप से तब जब उसका परिवार हो जिसमें उसकी बेटी, पोते-पोतियां और यहां तक कि उसका बेटा भी शामिल हो, जो उसके अनुरोधित मामले के अनुसार अक्सर उससे मिलने जाता है। इस बात में कोई दो राय नहीं हो सकती है कि एक बार जब मकान मालिक सफलतापूर्वक अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता और ध्वस्त परिसर की आवश्यकता को स्थापित कर लेता है, तो किरायेदार को परिस्थितियों में खाली करना होगा और ध्वस्त परिसर से बाहर निकलना होगा। इसके अलावा, मकान मालिक के घर में भूतल पर 3 शयनकक्ष और पहली मंजिल पर 1 नौकर का कमरा है। जैसा कि पहले ही चर्चा की जा चुकी है, मकान मालिक अपने अध्ययन के लिए एक शयनकक्ष का उपयोग कर रहा है, इसलिए, अपने परिवार के आकार को देखते हुए जो पिछले कई वर्षों में स्वाभाविक रूप से बढ़ा है, ध्वस्त परिसर के संबंध में मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता परिवार के सदस्यों के आराम और सुविधा को ध्यान में रखते हुए एक उचित आवश्यकता प्रतीत होती है। मकान मालिक के लिए यह स्वाभाविक है कि वह चाहता है कि उसका परिवार और उससे मिलने वाले अन्य मेहमान उसके घर की यात्रा के दौरान सहज रहें। मकान मालिक को निश्चित रूप से केवल आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा के कारण अपने परिवार को ग्रीन-हाउस या अध्ययन में समायोजित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है।

2022(2)

1690

किरायेदार बिना किसी हिचकिचाहट के ध्वस्त परिसर को खाली नहीं करना चाहता। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह दोहराया जाना चाहिए कि किरायेदार अपने मकान मालिक द्वारा आवश्यक आवास की सीमा पर सवाल नहीं उठा सकता है।

(पैरा 37)

एफ. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-बेदखली-किरायेदार की याचिका कि चूंकि मकान मालिक की अवधि समाप्त हो गई थी और यहां तक कि उसकी बेटी ने भी चंडीगढ़ में अपने पति का घर प्राप्त कर लिया था, इसलिए ध्वस्त परिसर को खाली करने की उसकी आवश्यकता अब बनी नहीं रही-आयोजित, आवश्यकता की वास्तविकता को छिपाने के लिए बाद की घटनाएं ऐसी प्रकृति की और इस तरह के आयाम की होनी चाहिए कि याचिका दायर करने वाले पक्ष द्वारा प्रस्तावित आवश्यकता को इस तरह की बाद की घटनाओं से पूरी तरह से ग्रहण कर लिया जाना चाहिए-बाद की घटनाएं यानी मकान मालिक की बेटी को चंडीगढ़ में अपने पति का घर मिलना और तत्काल पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान मरने वाले मकान मालिक ने मकान मालिक (मृत होने के कारण) की आवश्यकता को स्वीकार नहीं किया-मकान मालिक की बेटी ने स्वीकार किया कि याचिका की स्थापना की तारीख को अपने पति के घर का कब्जा नहीं था-बेटी अपने बच्चों के साथ अक्सर उसके घर आती थी-इसके अलावा, क्योंकि मकान मालिक की पत्नी माइग्रेन की मरीज थी और उसकी बेटी अपने परिवार के साथ न केवल अपनी मां की देखभाल करने के लिए आती थी, बल्कि घर की देखभाल करने के लिए भी आती थी-इस प्रकार, इस बारे में कोई निश्चित नियम नहीं है कि उसकी या उसकी बेटियों सहित व्यक्ति के बच्चों को अपने माता-पिता के घर कब, क्यों और कैसे जाना चाहिए। । अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार द्वारा की गई दलीलें कि चूंकि मकान मालिक की अवधि समाप्त हो गई थी और यहां तक कि उसकी बेटी ने भी चंडीगढ़ में अपने पति का घर प्राप्त कर लिया था, इसलिए ध्वस्त परिसर को खाली कराने की उसकी आवश्यकता अब बनी हुई है, किसी भी योग्यता से रहित है और अस्वीकार किए जाने योग्य है। अब यह पुनर्समावेशक नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता को याचिका दायर करने की तारीख को मौजूद परिस्थितियों के अनुसार तय किया जाना है। मकान मालिक के लिए यह साबित करना पर्याप्त होगा कि उसके द्वारा अनुरोध की गई आवश्यकता निष्कासन याचिका की स्थापना के समय मौजूद थी। यह प्रसिद्ध उक्ति "एक्टस क्यूरी नेमिनेम ग्रेवबिट" पर आधारित है जिसका तात्पर्य है कि न्यायालय का कोई कार्य किसी व्यक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा। डी. शशि कुमार के मामले (आई. बी. आई. डी.) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि यदि अधिनियम की धारा 13 के तहत याचिका दायर करने की तारीख को आवश्यकता बनी रहती है और विधिवत साबित हो जाती है, तो न्यायिक प्रक्रिया में देरी के बावजूद किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश देने के लिए यह पर्याप्त आधार होगा। यह अभी भी देखा गया है कि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता कुछ मामलों में अंतिम सी. ओ. एल. की तारीख को समाप्त हो सकती है। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1691

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

जी. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (3)-किरायेदार की बेदखली-एक किरायेदार की बेदखली को निश्चित रूप से अदालत की मान्यताओं पर अनुमति या अस्वीकार नहीं किया जा सकता है, बल्कि आवश्यकता को मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि क्या अनुमानित आवश्यकता वास्तविक है या नहीं। माना जाता है कि किसी किरायेदार को बेदखल करने की अनुमति निश्चित रूप से अदालत की मान्यताओं पर नहीं दी जा सकती है या अस्वीकार नहीं किया जा सकता है, बल्कि इस आवश्यकता को मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि अनुमानित आवश्यकता वास्तविक है या नहीं। तत्काल मामले में, ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलीय प्राधिकरण, मकान मालिक के दृष्टिकोण से आवश्यकता का निर्णय करने के बजाय, न केवल मकान मालिक पर बल्कि उसकी विवाहित बेटी पर भी अपना विवेक थोप रहा था, जिसे इस न्यायालय द्वारा अस्वीकार किया जाना चाहिए। इस न्यायालय को यह देखने में कोई संकोच नहीं है कि किराया नियंत्रक का दृष्टिकोण पूरी तरह से न्यायपूर्ण और स्थापित कानून के अनुरूप था, जिसमें उन्होंने जीवन की व्यावहारिक वास्तविकताओं पर ध्यान दिया और उसके बाद एक उचित निष्कर्ष पर पहुंचे। किराया नियंत्रक इस तथ्य से अवगत था कि मकान मालिक और उसकी पत्नी वरिष्ठ नागरिक होने के नाते स्वाभाविक रूप से अपने बच्चों, विशेष रूप से बेटी और पोते-पोतियों की संगति की प्रतीक्षा करेंगे। हालांकि, अपीलीय प्राधिकरण ने किराए के नियंत्रक की टिप्पणियों को एक ही झटके में दरकिनार कर दिया और इसके बजाय मकान मालिक पर अपनी आवश्यकता को उचित से परे वास्तविक साबित करने के लिए इसे कठिन बना दिया।

(पैरा 45) अश्विनी के. चोपड़ा, याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता गुरशेर भंडाल और ब्रह्मजोत नाहर, अधिवक्ता। तरुण जैन सिन्हा, अधिवक्ता और ए. के. सिन्हा, प्रतिवादी-व्यक्तिगत रूप से।

मंजरी नेहरू कौल, जे. (1) याचिकाकर्ता/मकान मालिक अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 1 के फैसले और आदेश पर आपत्ति जता रहा है, जिसमें उसने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा की धारा 13 के तहत दायर याचिका में किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को उलट दिया है।

2022(2)

1692

(4) मकान मालिक ने किराएदार को किराए का भुगतान न करने और व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर 2 कमरों, संलग्न बरामदे, रसोईघर, बाथरूम और घर के शौचालय, सेक्टर 15-सी, चंडीगढ़ से हटाने की मांग की। (5) मकान मालिक के अनुरोधित मामले के अनुसार, वह हाउस No.2157, सेक्टर 15-सी, चंडीगढ़ का मालिक है। किरायेदार ने मकान मालिक से इस आधार पर संपर्क किया कि वह दिल्ली में मुख्यालय वाले गुड़गांव और फरीदाबाद में कुछ उद्योगों के कानूनी सलाहकार थे और उन्हें अक्सर दिल्ली और चंडीगढ़ के बीच यात्रा करनी पड़ती थी। इसलिए, उन्हें अपने निवास के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी। किरायेदार ने मकान मालिक को आश्वासन दिया कि वह जब भी मकान मालिक को आवश्यकता होगी, खाली कर देगा। परिणामस्वरूप, ध्वस्त परिसर को वर्ष 1996 में बिजली शुल्क को छोड़कर 2,500/- रुपये के मासिक किराए पर किरायेदार को एक वर्ष की अवधि के लिए दिया गया था। किरायेदार को अपने मौखिक सी. ओ. एल. के अनुसार एक वर्ष की समाप्ति के बाद खाली किए गए परिसर को खाली करना था। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1693

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

(6) किराए का भुगतान न करने के कारण, मकान मालिक ने आरोप लगाया कि किरायेदार ने जून 1997 से किराए के भुगतान में चूक की थी। (7) किरायेदार ने 01.09.1998 पर लिखित बयान दायर किया, जिसे बाद में वर्ष 2010 में संशोधित किया गया। किरायेदार ने मकान मालिक के दावे को रखरखाव के आधार पर चुनौती दी, क्योंकि आवश्यक पक्षकारों यानी मकान मालिक की पत्नी के लिए वह वास्तविक मकान मालकिन थी क्योंकि उसने उसे 01.04.1996 से मई 1997 के बीच की अवधि के लिए किराए की रसीदें जारी की थीं। किरायेदार ने मकान मालिक के इस दावे पर विवाद किया कि ध्वस्त परिसर उसे केवल एक वर्ष की अवधि के लिए दिया गया था, जिसकी अवधि जुलाई 1997 में समाप्त हो गई थी। बल्कि, उन्होंने दावा किया कि उन्हें मकान मालिक और उनकी पत्नी द्वारा 'इंडियन एक्सप्रेस' में 'आईडी2' दिनांकित एक विज्ञापन के अनुसार 'आईडी1' पर किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। उन्होंने यह भी दावा किया कि मकान मालिक की पत्नी ने आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा के किराए की रसीद जारी की थी।

2022(2)

1694

(8) इसके अलावा, लिखित बयान में किरायेदार ने कहा कि यह मकान मालिक की ओर से उसे परेशान करने और उस पर दबाव बनाने के लिए केवल एक चाल थी ताकि उसे किसी न किसी बहाने से ध्वस्त परिसर से बेदखल किया जा सके। किरायेदार ने दावा किया कि यह उसके उत्पीड़न के कारण था कि वह मकान मालिक के खिलाफ आदेश 39 नियम 1 और 2 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन के साथ स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर करने के लिए विवश था, जब मकान मालिक और उसकी पत्नी ने उससे किराया लेने से इनकार कर दिया और जबरन उसे बेदखल करने का भी प्रयास किया। उन्होंने आगे कहा कि स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, उन्हें 04.07.1997 के आदेश के माध्यम से अंतरिम निषेधाज्ञा दी गई थी। हालाँकि, उक्त आदेश की मकान मालिक द्वारा जानबूझकर अवज्ञा की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप उसके द्वारा मकान मालिक के खिलाफ आदेश 39 नियम 2-ए सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर किया गया था। (9) यह अभी भी अनुरोध किया गया था कि मकान मालिक ने भौतिक तथ्यों को छुपाया था और अपनी याचिका में ध्वस्त परिसर का गलत विवरण दिया था जो इस तथ्य से स्पष्ट था कि उसने एक ही विषय के संबंध में दो अलग-अलग अदालतों में दो अलग-अलग याचिकाएं दायर की थीं। उन्होंने आगे कहा कि विचाराधीन याचिका में, मकान मालिक ने अपनी बेटी और उसके बच्चों के निवास के लिए व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की थी, हालांकि, बाद की किराए की याचिका में उसी ध्वस्त परिसर में, गुड़गांव से चंडीगढ़ की यात्रा पर उनके बेटे के चालक और नौकरों के लिए कब्जे के आधार पर बेदखली की मांग की गई थी। किरायेदार ने यह भी दावा किया कि मकान मालिक की बेटी ने सेक्टर 42, चंडीगढ़ में अपने पति के घर यानी घर No.1222 पर कब्जा कर लिया था। इतना ही नहीं, किरायेदार ने आरोप लगाया कि मकान मालिक अपनी पत्नी के साथ 2 कनाल के एक विशाल घर में रह रहा था और इसलिए उसे ध्वस्त परिसर की कोई आवश्यकता नहीं थी और यह किरायेदार को परेशान करने और ध्वस्त परिसर से बेदखल करने का मात्र एक बहाना था। उसके साथ हुए उत्पीड़न के कारण, किरायेदार के पास अदालतों के साथ-साथ अन्य संबंधित अधिकारियों के समक्ष विभिन्न कार्यवाही शुरू करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि 2 कनाल घर जिसमें संलग्न बाथरूम के साथ 4 शयनकक्ष, 3 सी. ओ. एल. शामिल थे। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1695

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

(12) मकान मालिक की ओर से पेश वरिष्ठ वकील ने जोरदार तर्क दिया है कि विवादित आदेश स्पष्ट रूप से गलत और विकृत है। उन्होंने प्रस्तुत किया है कि किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को परेशान करते हुए, अपीलीय प्राधिकरण ने न केवल रिकॉर्ड में लाए गए साक्ष्य को गलत पढ़ा है, बल्कि मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बाहर निकालने से संबंधित कानून के अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत की भी अनदेखी की है। उन्होंने जोरदार तर्क दिया कि अपीलीय प्राधिकरण इस मामले पर इस धारणा के साथ निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं थी और यह समझने में विफल रहा कि यह निर्धारित करने के लिए कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक थी या नहीं, खुद को मकान मालिक के स्थान पर रखना था और उसके बाद उसके दृष्टिकोण से इसकी जांच करना था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने विवादित निर्णय में अपीलीय प्राधिकरण द्वारा की गई टिप्पणियों की ओर इस न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हुए जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया कि अपीलीय प्राधिकरण ने "विशाल साक्ष्य" का स्पष्ट संदर्भ दिया था। हालाँकि, तथाकथित "विशाल साक्ष्य" केवल मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ पंजाब और हरियाणा बार काउंसिल के साथ-साथ बार काउंसिल ऑफ इंडिया को की गई शिकायतें थीं, और किरायेदार द्वारा विभिन्न न्यायालयों और अधिकारियों के समक्ष मकान मालिक के खिलाफ मुकदमा और अन्य कार्यवाही शुरू की गई थी। विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि आश्चर्यजनक रूप से अपीलीय प्राधिकरण के निष्कर्ष कि तथाकथित "विशाल साक्ष्य" थे “किराया नियंत्रक द्वारा गलती से नजरअंदाज किया गया "आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा पर आधारित था।

2022(2)

1696

किराया नियंत्रक के निर्णय का स्पष्ट रूप से गलत अध्ययन। समर्थन में, उन्होंने इस न्यायालय का ध्यान किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों की ओर आकर्षित किया, जिसमें किराया नियंत्रक ने मकान मालिक और किरायेदार के बीच शिकायतों और अन्य कार्यवाहियों आदि से निपटने के दौरान इस आशय के स्पष्ट निष्कर्ष दिए थे कि उन सभी कार्यवाहियों को किसी भी तरह से मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 13 के तहत वास्तविक आवश्यकता के आधार पर शुरू की गई किराया याचिका पर कोई प्रभाव नहीं डाला जा सकता है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि हालांकि एक ओर, अपीलीय प्राधिकरण ने कहा था कि किराया नियंत्रक ने काल्पनिक आधारों और निष्कर्षों के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया था, लेकिन दूसरी ओर, अपीलीय प्राधिकरण के निष्कर्षों के अवलोकन से पता चला कि यह उनके निष्कर्ष थे जो उनकी अपनी धारणाओं और अनुमानों पर आधारित थे क्योंकि विवादित निर्णय की लंबाई और चौड़ाई में उपयोग की जाने वाली अभिव्यक्ति "विश्वास करना कठिन या अत्यधिक अविश्वसनीय" थी। मकान मालिक की ओर से सामग्री को छिपाने के किरायेदार के अनुरोध वाले मामले पर जोरदार बहस करते हुए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि मकान मालिक ने याचिका में स्पष्ट रूप से कहा था कि न तो वह और न ही उसके परिवार के सदस्य चंडीगढ़ में किसी अन्य आवासीय भवन पर कब्जा कर रहे थे। उन्होंने प्रस्तुत किया कि मकान मालिक की बेटी द्वारा घर के बाद के अधिग्रहण से किसी भी तरह से उनकी वास्तविक आवश्यकता प्रभावित नहीं होगी, क्योंकि उनकी आवश्यकता को अधिनियम की धारा 13 के तहत याचिका की स्थापना की तारीख के रूप में देखा जाना था, इसके अलावा, बेटी और उसके बच्चों से ड्राइंग रूम या अध्ययन में रहने की उम्मीद नहीं की जा सकती थी जब तक कि ध्वस्त परिसर को खाली करने का आदेश नहीं दिया जाता था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने यह भी तर्क दिया कि मकान मालिक ने अपनी गवाही के दौरान स्पष्ट रूप से कहा था कि चूंकि उसकी पत्नी माइग्रेन की मरीज थी, इसलिए उनकी बेटी अक्सर अपनी मां की देखभाल करने और घर की देखभाल करने के लिए उनसे मिलने जाती थी। उन्होंने आगे तर्क दिया कि मकान मालिक जो रक्षा सेवाओं से सेवानिवृत्त होने के बाद एक वरिष्ठ नागरिक था, उसे अपनी बेटी और पोते-पोतियों के लिए आवास से वंचित किया जा रहा था और उसे अपने किरायेदार की दया पर छोड़ दिया गया था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह मकान मालिक है जो उनकी पसंद का स्वामी है और कोई भी व्यक्ति किरायेदार से कम नहीं है, उन्हें यह तय कर सकता है कि उन्हें अपने आवास का उपयोग कैसे करना चाहिए या जो आवास उनके व्यवसाय में था वह पर्याप्त था या नहीं। विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि हाथ में मामले में अपीलीय प्राधिकरण द्वारा की गई यह एक बहुत ही अजीब टिप्पणी थी कि चूंकि केवल मकान मालिक और उसकी पत्नी एक विशाल 2 कनाल घर में रह रहे थे, इसलिए आवास उन दोनों के लिए और सी. ओ. एल. के लिए भी पर्याप्त था। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1697

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

(13) दूसरी किराया याचिका पर आते हुए जो वर्ष 2006 में परिस्थितियों में बदलाव को देखते हुए कार्रवाई के बाद के कारण पर शुरू की गई थी, यानी मकान मालिक द्वारा अपने बेटे के कर्मचारियों के लिए आवास की आवश्यकता थी जब वह चंडीगढ़ जा रहा था, विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि यह नहीं कहा जा सकता है कि दोनों किराया याचिकाओं में लिए गए आधार या तो पारस्परिक रूप से विनाशकारी थे या एक दूसरे के साथ भिन्न थे। हालाँकि, चूंकि दूसरी याचिका को वापस ले लिया गया था, इसलिए इसका तत्काल मामले पर कोई असर नहीं पड़ेगा। (14) विद्वान वरिष्ठ वकील ने अंत में आग्रह किया कि मकान मालिक एक वरिष्ठ नागरिक होने के नाते, जिसने जीवन भर भारतीय सेना में सेवा की और अपनी नौकरी की आवश्यकताओं के कारण भी, अपने परिवार से दूर रहा, स्वाभाविक रूप से अपनी बेटी और आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा के साथ अच्छा समय बिताना चाहेगा।

2022(2)

1698

6 2001 (8) एस. सी. सी. 561 7 2016 SCC ऑनलाइन P & H 4598 8 2003 SCC ऑनलाइन P & H 480 9 2016 SCC ऑनलाइन P & H 7721 COL। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1699

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

इस प्रकार जोरदार तर्क दिया गया कि एक वादी जो साफ हाथों से न्यायालय नहीं जाता है, उसे दहलीज पर फेंक दिया जाना चाहिए। उन्होंने आगे जोरदार तर्क दिया कि मकान मालिक की आवश्यकता बिल्कुल भी सही नहीं थी और यह स्पष्ट था कि यह किरायेदार को हुक या धोखे से ध्वस्त परिसर से बाहर निकालने के लिए उसकी ओर से सिर्फ एक चाल थी। उन्होंने कहा कि मकान मालिक की दुर्भावना इस तथ्य से स्पष्ट है कि जब वह किरायेदार को जबरन बेदखल करने में विफल रहा, तो उसने अपने पानी के कनेक्शन, बिजली के कनेक्शन और उसे संबोधित कूरियर और चौकियों के साथ छेड़छाड़ करना शुरू कर दिया ताकि उसे खाली करने के लिए मजबूर किया जा सके। किरायेदार ने फिर भी तर्क दिया कि मकान मालिक की आवश्यकता अब नहीं रही क्योंकि उसकी बेटी अब अपने ही घर में रह रही थी। उन्होंने आगे कहा कि यह बहुत अजीब है कि मकान मालिक के अनुसार उनकी बेटी और उसके बच्चों के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी, हालांकि, अजीब बात है कि उसने गवाह के बक्से में भी कदम नहीं रखा। यह भी तर्क दिया गया कि अपीलीय प्राधिकरण ने ठीक ही कहा था कि मकान मालिक की बेटी का घर सेक्टर 42 में स्थित था, जो सेक्टर 15, यानी मकान मालिक के घर से बहुत दूर नहीं था, इसलिए मकान मालिक की बेटी के लिए सेक्टर 15, चंडीगढ़ में अपने माता-पिता के घर आने और रहने का कोई अवसर नहीं था। किरायेदार ने आगे तर्क दिया कि अन्यथा, चूंकि मुख्य घर में 4 शयनकक्ष थे, इसलिए बेटी को उन चार शयनकक्षों में से एक में रहने से कोई नहीं रोक सकता था, और इसके अलावा, वह हमेशा सेक्टर 42 में अपने घर वापस जा सकती थी, जो पास में था, जब भी वह चाहे। उन्होंने प्रस्तुत किया कि वास्तव में यह किराया नियंत्रक था जिसने मकान मालिक की याचिका को अनुमानों और अनुमानों पर अनुमति दी थी जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि अपीलीय प्राधिकरण पूरी तरह से उचित था और उसने यह देखने और अभिनिर्धारित करने में कोई त्रुटि नहीं की थी कि किराया नियंत्रक ने मकान मालिक के दुर्भावनापूर्ण आचरण के कारण किरायेदार द्वारा शुरू की गई सभी कार्यवाही पर ध्यान नहीं देने में गलती की थी। विचाराधीन घर की स्थल योजना की ओर इस अदालत का ध्यान आकर्षित करते हुए, किरायेदार ने जोरदार आग्रह किया कि मकान मालिक और उसकी पत्नी एक विशाल 2 कनाल घर में रह रहे थे जिसमें चार शयनकक्ष थे। उन्होंने कहा कि दो व्यक्तियों के लिए, घर पर्याप्त था और यहां तक कि अपने बच्चों सहित किसी भी मेहमान या आगंतुक के लिए भी उन्हें आसानी से और स्वतंत्र रूप से समायोजित किया जा सकता था। इस प्रकार उन्होंने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त पृष्ठभूमि में, मकान मालिक की वास्तविकता अत्यधिक संदिग्ध थी, जिसे बाद की किराया याचिका में मकान मालिक के अनुरोधित मामले के साथ सराहा जाना था, जिसमें उसने किरायेदार को बेदखल करने के लिए पूरी तरह से विरोधाभासी याचिका दायर की थी।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1700

12 2013(1) आरएलआर 319

13 2015(1) आरएलआर 198 सीओएल। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1701

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

न्याय। यह इस प्रकार आयोजित किया गया थाः - “43. हम मानते हैं कि उपरोक्त किराया नियंत्रण अधिनियमों में से कोई भी उच्च न्यायालय को प्रथम अपीलीय न्यायालय/प्रथम अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दर्ज तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का अधिकार नहीं देता है क्योंकि साक्ष्य की पुनः सराहना पर, इसका दृष्टिकोण नीचे दिए गए न्यायालय/प्राधिकरण से अलग है। इन अधिनियमों के तहत पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र में उच्च न्यायालय द्वारा साक्ष्य पर विचार या जांच यह पता लगाने तक सीमित है कि न्यायालय/प्राधिकरण द्वारा दर्ज तथ्यों का निष्कर्ष कानून के अनुसार है और कानून की किसी भी त्रुटि से ग्रस्त नहीं है। न्यायालय/प्राधिकरण द्वारा नीचे दर्ज तथ्य का निष्कर्ष, यदि विकृत है या भौतिक साक्ष्य पर विचार किए बिना या इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचा गया है, तो यह किसी भी साक्ष्य या साक्ष्य के गलत अध्ययन पर आधारित नहीं है या यह सरासर गलत है कि, यदि इसकी अनुमति दी जाती है, तो इसके परिणामस्वरूप न्याय की घोर विफलता होगी, सुधार के लिए खुला है क्योंकि इसे कानून के अनुसार निष्कर्ष के रूप में नहीं माना जाता है। उस स्थिति में, उच्च न्यायालय उपरोक्त किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए विवादित आदेश को कानूनी या उचित नहीं होने के रूप में खारिज करने का हकदार होगा। उच्च न्यायालय को ऊपर बताए गए किसी भी निर्णय या आदेश की शुद्धता या वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने का अधिकार है। तथापि, विवादित निर्णय या आदेश की नियमितता, शुद्धता, वैधता या औचित्य को संतुष्ट करने के लिए, उच्च न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर आने के लिए साक्ष्य की पुनः सराहना या पुनर्मूल्यांकन करने के लिए एक अपीलीय शक्ति के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करेगा। पुनरीक्षण की शक्ति को पहली अपील के न्यायालय के रूप में तथ्य के सभी प्रश्नों पर पुनर्विचार करने की शक्ति के साथ नहीं माना जा सकता है और न ही किया जा सकता है। जहां उच्च न्यायालय को यह संतुष्ट करने की आवश्यकता है कि निर्णय कानून के अनुसार है, वह इस बात की जांच कर सकता है कि क्या उसके समक्ष आक्षेपित आदेश प्रक्रियात्मक अवैधता या अनियमितता से ग्रस्त है। ” (19) माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित उपरोक्त सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, यह न्यायालय बिना किसी हिचकिचाहट के मानता है कि तत्काल मामले में, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष पूरी तरह से गलत हैं और अभिलेख पर साक्ष्य के पूर्ण गलत अध्ययन पर आधारित हैं और इस प्रकार, खड़े होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। विवादित आदेश को तय किए गए कानून और इसलिए आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा के अनुरूप नहीं कहा जा सकता है।

2022(2)

1702

अनुसरण किए जाने वाले कारणों के लिए अलग रखे जाने के योग्य है। (20) अपीलीय प्राधिकरण ने माना है कि मकान मालिक दो मामलों में छिपाने का दोषी था। सबसे पहले, उन्होंने इस बात का खुलासा नहीं किया कि उनके बेटे के पास चंडीगढ़ के सेक्टर 15-डी के मकान में 50 प्रतिशत हिस्सेदारी है और उनकी बेटी के पास भी चंडीगढ़ में एक घर है। दूसरा, मकान मालिक ने जानबूझकर अपने घर के शयनकक्षों और अन्य कमरों का गलत विवरण दिया था। (21) अधिनियम की धारा 13 (3) (ए) (आई) को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगा, जो इस प्रकार हैः

(घ) यह किरायेदार को मकान मालिक की सेवा या रोजगार में होने के कारण निवास के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर दिया गया था, और किरायेदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में ऐसी सेवा या रोजगार में होना बंद कर दिया हैः बशर्ते कि जहां किरायेदार कर्मचारी है जिसे औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए मकान मालिक द्वारा उसकी सेवा या रोजगार से बर्खास्त या बर्खास्त कर दिया गया है, वह तब तक बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा जब तक कि उस अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी मकान मालिक द्वारा उसके खिलाफ किए गए निर्वहन या बर्खास्तगी के आदेश की पुष्टि नहीं करता है। ”

(22) उपरोक्त प्रावधानों को एक मिनट पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने वाले मकान मालिक को किसी अन्य समान सी. ओ. एल. पर "कब्जा" नहीं करना चाहिए। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1703

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

(24) किरायेदार द्वारा अपने घर के मकान मालिक द्वारा दिए गए गलत और गलत विवरण के बारे में उठाए गए अगले तर्क पर आते हुए, मकान मालिक के साथ-साथ ड्राफ्ट्समैन आर. डब्ल्यू.-6 राजिंदर अरोड़ा की गवाही के संयुक्त अध्ययन से पता चलता है कि मकान मालिक द्वारा दिया गया विवरण गलत नहीं है। मकान मालिक ने अपदस्थ किया था कि ध्वस्त परिसर में 2 शयनकक्ष, 1 बैठक कक्ष और 1 छोटा अध्ययन कक्ष है। दूसरी ओर आर. डब्ल्यू.-6 ने यह भी कहा है कि मुख्य भवन में भूतल पर क्रमशः 15 'x 12', 15 'x 13' और 13 'x 12' माप के 3 शयनकक्ष हैं और पहली मंजिल पर 1 नौकर का कमरा और एक बरामदा है। इसलिए यह स्पष्ट है कि 13 'x 12' मापने वाले शयनकक्ष का उपयोग मकान मालिक द्वारा अध्ययन के रूप में किया जा रहा था, जिससे मकान मालिक के पास उसके और उसके परिवार के लिए केवल 2 शयनकक्ष रह जाते हैं। इसलिए, उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अपीलीय प्राधिकरण ने निश्चित रूप से यह अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि मकान मालिक दोनों मामलों में छिपाने का दोषी था और इसकी टिप्पणियां स्पष्ट रूप से किराया नियंत्रक के समक्ष दिए गए साक्ष्य के पूर्ण गलत अध्ययन पर आधारित हैं। (25) अपीलीय प्राधिकरण प्रतीत होता है कि किरायेदार द्वारा की गई दलीलों से प्रभावित था कि मकान मालिक ने अपनी बाद की याचिका में किरायेदार को बाहर निकालने के लिए एक विरोधाभासी आधार लिया था, जिसने उसकी वास्तविक आवश्यकता को गलत साबित कर दिया जैसा कि उसके पहले किराए आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा में कहा गया था।

2022(2)

1704

(27) यहां यह अवलोकन करना संदर्भ से बाहर नहीं होगा कि अधिनियम के तहत कार्यवाही का उद्देश्य यह निर्धारित करना है कि किरायेदार को बेदखल करने के लिए जिन आधारों की मांग की गई है, वे बनाए गए हैं या नहीं। मकान मालिक और किरायेदार के बीच लंबित शिकायतों और कुछ अन्य मुकदमों की वास्तविकता या अन्यथा पर निर्णय लेकर उक्त कार्यवाही को भटकने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इसके अलावा, दूसरे मंच के समक्ष कार्यवाही की विषय वस्तु आवश्यक रूप से अधिनियम के तहत कार्यवाही को प्रभावित नहीं करेगी। इसलिए, अपीलीय प्राधिकरण को केवल इस आधार पर मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर संदेह करना बिल्कुल भी उचित नहीं था कि किरायेदार द्वारा मकान मालिक के खिलाफ अन्य कार्यवाही शुरू की गई थी। (28) अपीलीय प्राधिकरण ने मकान मालिक के खिलाफ यह धारणा बनाने में भी गलती की कि उसने अपनी बेटी के रूप में सबसे अच्छा सबूत रोक दिया था, जिसकी आवश्यकता के लिए ध्वस्त परिसर सी. ओ. एल. था। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1705

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

आवश्यक, मकान मालिक के मामले के समर्थन में गवाह बॉक्स में कदम नहीं रखा। (29) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 'गुलराज सिंह ग्रेवाल बनाम हरबंस सिंह 14' मामले में इस सवाल की जांच करते हुए कि क्या किसी मकान मालिक को उस बेटे की गैर-जांच के आधार पर गैर-उपयुक्त माना जा सकता है, जिसके लाभ के लिए परिसर खाली करने की मांग की गई थी, यह अभिनिर्धारित किया कि यदि साक्ष्य में आवश्यकता अन्यथा स्थापित की गई है, तो ऐसी गैर-जांच कोई मायने नहीं रखेगी।

(30) इसके अलावा, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दोहराते हुए कहा कि

सी. करुणाकरन बनाम टी. मीनाक्षी 15 में उपरोक्त दृष्टिकोण, के रूप में अभिनिर्धारित इसके अंतर्गतः -

“5. … … … केवल उस व्यक्ति की गैर-जांच, जिसकी आवश्यकता के लिए भवन की आवश्यकता थी, मकान मालकिन पर मुकदमा न करने का कोई आधार नहीं था। कई निर्णयों में, [इस तथ्य को प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा भी स्वीकार किया गया है], यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उस व्यक्ति की जांच करना आवश्यक नहीं है जिसकी आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है। ”

इस दो कनाल के कोने के घर में आवास जहां मकान मालिक और उसकी पत्नी रह रहे हैं। परिवार का कोई अन्य सदस्य उनके साथ स्थायी रूप से नहीं रहता है। इसलिए, मकान मालिक के कब्जे में इतने बड़े आवास को देखकर, यह विश्वास नहीं किया जा सकता है कि उसे अधिक आवश्यकता है 14 1993 (2) एस. सी. सी. 68 15 2005 (13) एस. सी. सी. 99 आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1706

(36) वर्तमान मामले में, ऐसा कुछ भी नहीं है जो मकान मालिक को अपने घर में अधिक आवास की मांग करने से रोक सके, विशेष रूप से तब जब उसका परिवार है जिसमें उसकी बेटी, पोते-पोतियां और यहां तक कि उसका बेटा भी शामिल है, जो उसके अनुरोधित मामले के अनुसार अक्सर उससे मिलने जाता है। इस बात में कोई दो राय नहीं हो सकती है कि एक बार जब मकान मालिक सफलतापूर्वक अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता और ध्वस्त परिसर की आवश्यकता को स्थापित कर लेता है, तो किरायेदार को परिस्थितियों में खाली करना होगा और ध्वस्त परिसर से बाहर निकलना होगा। इसके अलावा, मकान मालिक के घर में भूतल पर 3 शयनकक्ष और पहली मंजिल पर 1 नौकर का कमरा है। जैसा कि पहले ही चर्चा की जा चुकी है, मकान मालिक अपने अध्ययन के लिए एक शयनकक्ष का उपयोग कर रहा है, इसलिए अपने परिवार के आकार को देखते हुए 16 1999 (6) एस. सी. सी. 222

17 1987 (2) आर. सी. आर 580 सी. ओ. एल. H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1707

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

जो पिछले कई वर्षों में स्वाभाविक रूप से बढ़ा है, ध्वस्त परिसर के संबंध में मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता परिवार के सदस्यों के आराम और सुविधा को ध्यान में रखते हुए एक उचित आवश्यकता प्रतीत होती है। मकान मालिक के लिए यह स्वाभाविक है कि वह चाहता है कि उसका परिवार और उससे मिलने वाले अन्य मेहमान उसके घर की यात्रा के दौरान सहज रहें। मकान मालिक को निश्चित रूप से अपने परिवार को ग्रीन-हाउस या यहां तक कि अध्ययन में समायोजित करने के लिए केवल इसलिए नहीं कहा जा सकता है क्योंकि किरायेदार बिना किसी हिचकिचाहट के ध्वस्त परिसर को खाली नहीं करना चाहता है। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह दोहराया जाना चाहिए कि किरायेदार अपने मकान मालिक द्वारा आवश्यक आवास की सीमा पर सवाल नहीं उठा सकता है। (37) किरायेदार द्वारा की गई दलीलें कि चूंकि मकान मालिक की अवधि समाप्त हो गई थी और यहां तक कि उसकी बेटी को भी चंडीगढ़ में अपने पति का घर मिल गया था, इसलिए ध्वस्त परिसर को खाली कराने की उसकी आवश्यकता अब बनी हुई है, किसी भी योग्यता से रहित है और अस्वीकार किए जाने योग्य है। यह अब समग्र नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता को याचिका दायर करने की तारीख पर मौजूद परिस्थितियों के अनुसार निर्णय लिया जाना चाहिए। मकान मालिक के लिए यह साबित करना पर्याप्त होगा कि उसके द्वारा अनुरोध की गई आवश्यकता निष्कासन याचिका की स्थापना के समय मौजूद थी। यह प्रसिद्ध उक्ति "एक्टस क्यूरी नेमिनेम ग्रेवबिट" पर आधारित है जिसका तात्पर्य है कि न्यायालय का कोई कार्य किसी व्यक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा। डी. शशि कुमार के मामले (आई. बी. आई. डी.) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि यदि अधिनियम की धारा 13 के तहत याचिका दायर करने की तारीख को आवश्यकता बनी रहती है और विधिवत साबित हो जाती है, तो न्यायिक प्रक्रिया में देरी के बावजूद किरायेदार को बाहर निकालने का आदेश देने के लिए यह पर्याप्त आधार होगा। यह अभी भी देखा गया था कि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता कुछ मामलों में अंतिम निर्णय की तारीख को समाप्त हो सकती है, लेकिन साथ ही, कोई भी इस तथ्य को नहीं भूल सकता है कि न्यायिक प्रक्रिया में लंबा समय लगता है, और केवल न्यायिक कार्यवाही की परिणति में कुछ देरी के कारण, यदि लाभ को अस्वीकार कर दिया गया था, तो यह केवल किरायेदारों को मकान मालिक के अधिकारों को विफल करने के लिए मुकदमे को आगे बढ़ाने के लिए प्रोत्साहित करेगा। गया प्रसाद बनाम प्रदीप श्रीवास्तव 18 में भी, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

“10. हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि मकान मालिक की आवश्यकता के प्रामाणिक होने के बारे में निर्णय लेने के लिए महत्वपूर्ण तिथि बेदखली के लिए उसके आवेदन की तारीख है। पूर्ववर्ती दिनों में शायद उनके लिए उक्त महत्वपूर्ण स्थिति तक पहुंचने की उपयोगिता हो सकती है।

18 2001 (1) आरसीआर 221 (एससी)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1708

विचार की तिथि। यदि याचिका के बाद की अवधि के दौरान प्रत्येक बाद के विकास को मकान मालिक द्वारा अनुरोध की गई आवश्यकता के प्रामाणिक निर्णय के लिए ध्यान में रखा जाता है, तो शायद तब तक कोई अंत नहीं होगा जब तक कि हमारी मुकदमेबाजी की धीमी प्रक्रिया प्रणाली में दुर्भाग्यपूर्ण स्थिति बनी रहती है। 23 वर्षों के दौरान जब मकान मालिक इस आधार पर बेदखली के लिए चला गया कि उसके बेटे को इमारत की आवश्यकता है, तो न तो मकान मालिक से और न ही उसके बेटे से कोई काम किए बिना बेकार रहने की उम्मीद की जाती है, ऐसा न हो कि किसी नए कार्य में शामिल होना या कोई नया काम शुरू करना भवन पर कब्जा करने की उसकी आवश्यकता को खोने के खतरे में होगा। यह एक स्पष्ट वास्तविकता है कि मुकदमे का जीवन जितना लंबा होगा, लंबे अंतराल के दौरान विकास की संख्या उतनी ही अधिक होगी। यदि एक युवा उद्यमी एक नया उद्यम शुरू करने का निर्णय लेता है और उस आधार पर वह या उसके पिता भवन से एक किरायेदार को बेदखल करना चाहते हैं, तो प्रस्तावित उद्यम मुकदमे की पारंपरिक लंबी अवधि के दौरान बाद के विकास से समाप्त नहीं होगा। उसकी आवश्यकता धूल हो सकती है, पेटीना अपनी सतह पर चिपक सकती है, फिर भी आवश्यकता बरकरार रहेगी। केवल पेटीना को मिटाने और चमक देखने की आवश्यकता है। यह हानिकारक है, और हम कह सकते हैं कि मुकदमे के सभी पिछले स्तरों से गुजरने के बाद, अंतिम चरण में पहुंचने की ठीक पूर्व संध्या पर एक आवेदक के सामने दरवाजा बंद करना अन्यायपूर्ण है, केवल इस आधार पर कि कुछ घटनाक्रम लंबित रहे, क्योंकि विरोधी पक्ष मामले को इतनी अनुचित रूप से लंबी अवधि तक बढ़ाने में सफल रहा।

XXXX XXXX XXXX 15.न्यायिक विलंबता, जिसके लिए दुर्भाग्य से हमारी प्रणाली ने कुख्याति प्राप्त कर ली है, शुरू से अंतिम अंत तक लंबे वर्षों तक लाइन के माध्यम से रेंगने का कारण बनती है, प्रणाली को पीड़ित करने वाली एक बीमारी है। इस लंबे अंतराल के दौरान कई घटनाएं सी. ओ. एल. होने के लिए बाध्य हैं। H.S.DHILLON (RETD.) (निर्णय लिया गया) LRs v के माध्यम से।

1709

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

XXXX XXXX XXXX 17. उपरोक्त सभी निर्णयों पर विचार करते हुए, हमारा निश्चित विचार है कि अपीलार्थी द्वारा अनुरोध की गई और उजागर की गई बाद की घटनाएं तथ्य खोजने वाली अदालतों द्वारा समवर्ती रूप से पाई गई प्रामाणिक आवश्यकता को छिपाने के लिए अपर्याप्त हैं। ”

(38) तत्काल मामले में भी, याचिका 27.10.1997 पर दायर की गई थी, इसलिए, इस बात पर विचार किया जाना चाहिए कि उस तारीख को मकान मालिक की आवश्यकता थी या नहीं। मकान मालिक की मृत्यु किसी भी तरह से उसके मामले में वास्तविक आवश्यकता को प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं करेगी, विशेष रूप से इसलिए कि जैसा कि उसने अपनी याचिका में अनुरोध किया था कि उसकी बेटी और उसके बच्चों के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी। (39) मकान मालिक ने वर्ष 1997 में याचिका दायर की थी जिसका निर्णय वर्ष 2012 में किराया नियंत्रक द्वारा किया गया था। इसके बाद, वर्ष 2015 में अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अपील पर निर्णय लिया गया और तब से, यह पुनरीक्षण याचिका इस न्यायालय के समक्ष लंबित है। इसलिए, गया प्रसाद के मामले (उपरोक्त) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित कानून के सिद्धांतों के आलोक में, जो यहां ऊपर पुनः प्रस्तुत किए गए हैं, इस न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने में कोई संकोच नहीं है कि तत्काल मामले में बाद की घटनाएं, यानी मकान मालिक की बेटी को चंडीगढ़ में अपने पति का घर मिलना और तत्काल पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक की मृत्यु, मकान मालिक (मृत होने के कारण) की आवश्यकता को पूरा नहीं करेगी। इसका कारण यह है कि मकान मालिक की बेटी के पास याचिका की स्थापना की तारीख पर अपने पति के घर का कब्जा नहीं था, जैसा कि पहले ही चर्चा की जा चुकी है। इसके अलावा, अपनी प्रतिपरीक्षा में मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से कहा कि उसकी बेटी अपने बच्चों के साथ अक्सर उसके घर आती थी। इतना ही नहीं, मकान मालिक द्वारा यह भी स्पष्ट रूप से कहा गया था कि चूंकि उसकी पत्नी माइग्रेन की मरीज थी, इसलिए उसकी बेटी अपने परिवार के साथ न केवल अपनी मां की देखभाल करने आती है, बल्कि घर की देखभाल भी करती है। मकान मालिक का यह बयान बहुत ही वास्तविक और स्पष्ट प्रतीत होता है। इस बारे में कोई निश्चित नियम नहीं हो सकते हैं कि किसी व्यक्ति के बच्चे कब, क्यों और कैसे, जिसमें उसकी बेटियाँ आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा भी शामिल हैं।

2022(2)

1710

अपने माता-पिता के घर जाना चाहिए। वास्तविक आवश्यकता, परिस्थितियों में, कभी समाप्त नहीं होती। इसमें कोई संदेह नहीं है कि किरायेदार ने इस न्यायालय के समक्ष आपत्ति जताई है कि याचिका में उपरोक्त प्रभाव के लिए कोई अभिवचन नहीं किया गया था और इसलिए, मकान मालिक इसे अपने साक्ष्य के दौरान एक आधार के रूप में नहीं ले सकता था। हालाँकि, इस न्यायालय की राय में, यह आपत्ति अस्थिर है क्योंकि कई मामलों में, बार-बार यह अभिनिर्धारित किया गया है कि किसी विशिष्ट अभिवचन के अभाव में भी, यदि यह साक्ष्य के दौरान साबित हो जाता है कि मकान मालिक क़ानून की आवश्यकता को पूरा करता है, तो मकान मालिक द्वारा दायर बेदखली याचिका को खारिज नहीं किया जाएगा। किरायेदार कानून की इस तय स्थिति का विरोध करने में भी सक्षम नहीं हुआ है कि वाद के सख्त नियम किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही पर लागू नहीं होंगे जो एक जांच की प्रकृति में हैं। (40) आश्चर्यजनक और दिलचस्प रूप से, अपीलीय प्राधिकरण ने देखा कि किराया नियंत्रक ने काल्पनिक निष्कर्ष दिए थे जिन पर विश्वास नहीं किया जा सकता था और जो अस्थिर थे और इस प्रकार, मौजूदा तथ्यों के खिलाफ थे। हालांकि, विडंबना यह है कि उसी सांस में, अपीलीय प्राधिकरण ने धारणाओं और अनुमानों पर अपने स्वयं के निष्कर्षों को आधार बनाने के लिए आगे बढ़े। यह संदर्भ से बाहर नहीं होगा और प्रासंगिक अंशों को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगाः

“… … … यह माना जाता है कि उसका पति मर्चेंट नेवी में काम करता है और साल में 8 महीने दूर रहता था, इसलिए कोई कल्पना कर सकता है कि उसकी बेटी और उसके बच्चे अपनी बेटी के पति से कितने स्वतंत्र हैं और भारत में 8 महीने तक अकेले रहते हैं। इसलिए, यह नहीं माना जाता है कि ऐसे परिवार को सेक्टर 42-सी में अपना घर छोड़कर याचिकाकर्ता के साथ रहना पड़ता है। अगर बेटी और उसके बच्चे याचिकाकर्ता के पास जाते हैं तो यह अलग बात है, लेकिन यह भी विश्वास करने योग्य नहीं है कि उन्हें यहां आना होगा और लंबी छुट्टियां बितानी होंगी, जब उसका घर सेक्टर 42-सी, चंडीगढ़ में है, जो मकान मालिक के घर सेक्टर 15-सी से बहुत दूर नहीं है।

(41) अपीलीय प्राधिकरण ने अपने विवेक में आगे कहाः

“… … … एक बार जब यह स्थापित हो जाता है कि बेटी का अपना घर है तो यह विश्वास करने योग्य है कि वह अपने माता-पिता को देखने और उनकी देखभाल करने आती है, लेकिन जहां ऐसी बेटी की आवश्यकता माता-पिता के साथ लंबे समय तक रहती है। अगर इस तरह की यात्राएं होतीं और रात के समय और त्योहारों के दौरान भी रहतीं, लेकिन यह विश्वास करने योग्य नहीं है कि अपने स्वयं के सी. ओ. एल. को छोड़कर। H.S.DHILLON (RETD.) (DECEASED) LRs v के माध्यम से।

1711

अखिलेश कुमार सिन्हा (मंजरी नेहरू कौल, जे.)

घर, बेटी और परिवार के सदस्य लंबे समय से मकान मालिक के साथ रहते हैं। इसलिए, यह केवल काल्पनिक निष्कर्ष हैं जिनका कोई आधार नहीं है और न ही किसी अभिवचन और साक्ष्य पर आधारित हैं।

(43) उपरोक्त निष्कर्ष और कम से कम कहने के लिए अपीलीय प्राधिकरण की टिप्पणियां सबसे बेतुकी हैं और निश्चित रूप से जीवन की व्यावहारिक वास्तविकता के अनुरूप नहीं हैं। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपनी विभिन्न घोषणाओं के बावजूद, बार-बार यह माना है कि वास्तविक आवश्यकता या वास्तविक आवश्यकता की अवधारणा को जीवन की वास्तविकताओं द्वारा निर्देशित एक व्यावहारिक दृष्टिकोण की आवश्यकता है, और एक दृष्टिकोण या तो बहुत उदार या बहुत रूढ़िवादी या पांडित्यपूर्ण के खिलाफ संरक्षित किया जाना चाहिए। यह भी बार-बार कहा गया है कि यह पता लगाने के लिए कि क्या आवश्यकता ईमानदार और ईमानदार है और न कि केवल किरायेदार को बेदखल करने का बहाना है, एक न्यायाधीश द्वारा खुद को मकान मालिक के स्थान पर रखकर तथ्यों के न्यायाधीश द्वारा विचार किया जाने वाला सवाल यह है कि क्या रिकॉर्ड पर सामग्री द्वारा साबित किए गए तथ्यों में, परिसर पर कब्जा करने की आवश्यकता को स्वाभाविक, वास्तविक, ईमानदार और ईमानदार कहा जा सकता है। (44) एक किरायेदार की बेदखली को निश्चित रूप से अदालत की मान्यताओं पर अनुमति या अस्वीकार नहीं किया जा सकता है, बल्कि आवश्यकता को मकान मालिक के दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि अनुमानित आवश्यकता वास्तविक है या नहीं। तत्काल मामले में, ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलीय प्राधिकरण, मकान मालिक के दृष्टिकोण से आवश्यकता का निर्णय करने के बजाय, न केवल मकान मालिक पर बल्कि उसकी विवाहित बेटी पर भी अपना विवेक थोप रहा था, जिसे इस न्यायालय द्वारा अस्वीकार किया जाना चाहिए। इस न्यायालय को यह देखने में कोई संकोच नहीं है कि किराया नियंत्रक का दृष्टिकोण पूरी तरह से न्यायपूर्ण और स्थापित कानून के अनुरूप था, जिसमें उन्होंने जीवन की व्यावहारिक वास्तविकताओं पर ध्यान दिया और उसके बाद एक उचित निष्कर्ष पर पहुंचे। किराया नियंत्रक इस तथ्य से अवगत था कि मकान मालिक और उसकी पत्नी वरिष्ठ नागरिक होने के नाते स्वाभाविक रूप से अपने बच्चों, विशेष रूप से बेटी और पोते-पोतियों की संगति की प्रतीक्षा करेंगे। हालाँकि, अपीलीय प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक की टिप्पणियों को एक ही झटके में दरकिनार करने का फैसला किया और इसके बजाय मकान मालिक पर उचित संदेह से परे वास्तविक होने की अपनी आवश्यकता को साबित करना कठिन बना दिया जैसे कि यह एक आपराधिक मुकदमा था।

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2022(2)

1712

(46) प्रत्यर्थी/किरायेदार द्वारा भरोसा किया गया मामला कानून उसके बचाव में नहीं आएगा क्योंकि विवादित आदेश, पेटेंट अवैधता से ग्रस्त है और घोर रूप से गलत है। विवादित आदेश विकृत होने के कारण इसे कायम नहीं रखा जा सकता है। अपीलीय प्राधिकरण के निष्कर्ष साक्ष्य के पूरी तरह से गलत अध्ययन पर आधारित होने के कारण न्याय की गंभीर विफलता हुई है और इसलिए, इसे कानून के अनुरूप निष्कर्ष के रूप में नहीं माना जा सकता है। (47) नतीजतन, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित विवादित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और किराया नियंत्रक द्वारा पारित 27.05.2012 दिनांकित आदेश को बहाल कर दिया जाता है। प्रत्यर्थी/किरायेदार को खाली पड़े परिसर का खाली कब्जा मकान मालिक को सौंपने के लिए 31.01.2023 तक का समय दिया जाता है।

(48) पुनरीक्षण याचिका की उपरोक्त शर्तों में अनुमति है।

(49) इस आदेश से अलग होने से पहले, यह न्यायालय यह कहना चाहेगा कि किरायेदार ने एक सेवानिवृत्त रक्षा कर्मी को 25 वर्षों तक लंबी मुकदमेबाजी में घसीटा, जिसने अपनी जीवन बचत से घर का निर्माण किया था, लेकिन जब से किरायेदार ने खाली करने से इनकार कर दिया था तब से वह शांति से नहीं रह सकता था। यह उल्लेख करना व्यर्थ नहीं होगा कि अपीलीय प्राधिकरण ने विद्वान किराया नियंत्रक के सुविचारित निर्णय को पलटते हुए, अपने अत्यधिक उत्साह में मकान मालिक को अपनी संपत्ति का उपयोग करने के बारे में सलाह देने का विकल्प चुना था। एक न्यायालय मकान मालिक के सलाहकार की भूमिका को ग्रहण करने का प्रयास नहीं कर सकता है और न ही करना चाहिए, कि संपत्ति का उपयोग कैसे किया जाना चाहिए, चाहे परिसर का आकार कुछ भी हो। ऋतंभ्र ऋषि