

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

डॉ. रवि रंजन जे. के समक्ष,

रविंदर कौर भाटिया-याचिकाकर्ता

बनाम

एस. आर. चड्ढा- प्रतिवादीगण

2019 का सीआर संख्या 166

1 फरवरी, 2019

ए. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1977-एस. 13-बेदखली याचिका-प्रामाणिक व्यक्तिगत आवश्यकता-वृद्ध मकान मालिक, अपने बेटों में से एक को अपने और अपनी पत्नी के साथ रहने की इच्छा रखते हुए-किरायेदार ने मकान मालिक के बेटे, जो किरायेदार परिसर में रहेगा, से पूछताछ न करने की याचिका पर बेदखली का विरोध किया। वास्तविक आवश्यकता मकान मालिक से है न की बेटे से, बेटे से पूछताछ न करने से मामले

पर कोई असर नहीं पड़ेगा।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि दूसरा मुद्दा, जो किरायेदार/याचिकाकर्ता की ओर से जोरदार ढंग से उठाया गया है कि किराए का मामला राकेश चड्ढा की पूछताछ न होने पर विफल हो जाएगा क्योंकि यह वही था जो किरायेदार द्वारा इसे खाली करने के बाद ऊपरी मंजिल पर रहेगा, इस कारण से भी मान्य नहीं है कि यह राकेश चड्ढा की वास्तविक आवश्यकता नहीं है जो किराए की याचिका में उठाई जा रही है, बल्कि यह लगभग 85-90 वर्ष की उम्र के वृद्ध जोड़े की आवश्यकता है, जो चंडीगढ़ में रह रहे हैं और आवश्यकता उनकी है क्योंकि वे चाहते हैं कि उनका दूसरा बेटा, जो वायु सेना से सेवानिवृत्त हो चुका है, अब उनके साथ आए और उनके बुढ़ापे में उनकी देखभाल करे। मेरे विचार में, यह एक कम से कम ऐसी चीज होगी जो कोई भी पिता या माँ अपने बेटे से चाहेगा। इस तरह की इच्छा रखने में कुछ भी गलत नहीं है और जाहिर है, क्योंकि वे बूढ़े हो गए हैं और वे इतने बुढ़ापे में अपनी देखभाल नहीं कर सकते हैं। इसलिए, चूंकि वास्तविक आवश्यकता बूढ़े जोड़े की थी, इसलिए उन्होंने खुद को पूछताछ के लिए पेश किया और उनसे जिरह भी की गई। इसलिए, मेरे विचार में, राकेश चड्ढा की जिरह किराए के मामले को अनुमति देने के लिए अयोग्य नहीं बनाएगी।

(पैरा 18)

बी. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1977-एस. 13-बेदखली याचिका-वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता-माना जाता है, मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता को उसके दृष्टिकोण से आंका जाना चाहिए-यह किरायेदार को यह निर्धारित करने के लिए नहीं है कि मकान मालिक को खुद को कैसे समायोजित करना चाहिए-आगे कहा गया,

वास्तविक आवश्यकता बेदखल करने की याचिका/आवेदन दाखिल करने की तारीख को मकान मालिक का परीक्षण किया जाना है।

रविंदर कौर भाटिया बनाम एस. आर. चड्ढा

353

(डॉ. रवि रंजन, जे.)

हालाँकि, वर्तमान मामले में, मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से कहा था कि ऊपरी मंजिल, जिसमें दो कमरे, शौचालय, बाथरूम और रसोईघर आदि हैं, जो एक प्रकार का सुइट है, उसके बेटे के लिए उपयुक्त होगा ताकि वह उनकी देखभाल भी कर सके। इस संबंध में नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने अमृत बंसल बनाम एम. अल.गोयल 2014 (1) RCR (किराया) 401 में दिए गए इस न्यायालय के निर्णय पर सही ढंग से भरोसा किया है, जिसमें कहा गया है कि यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि मकान मालिक उसकी आवश्यकताओं के अनुसार सबसे अच्छा न्यायाधीश है। किरायेदार यह सुझाव नहीं दे सकता है कि अन्य परिसर, जो उस समय उपलब्ध था,

उसके लिए उपयुक्त। सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इश्योरेंस

कंपनी 1998 (2) आर. सी. आर. (किराया) 533 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह किरायेदार को यह निर्देशित करने के लिए नहीं है कि मकान मालिक को किरायेदार परिसर को खाली कराए बिना खुद को कैसे समायोजित करना चाहिए। मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता को उसके दृष्टिकोण से आंका जाना चाहिए। इसके अलावा, निचली अदालतों ने इसके एक और फैसले पर भरोसा किया है।

अदालत ने अरुण तायल और अन्य बनाम डॉ. जगमोहन चोपड़ा और अन्य

"2011 (3) लॉ हेराल्ड 2589 में प्रस्तुत किया, ने कहा कि जब

बेदखली की मांग प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर की जाती है, किराया नियंत्रक इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ेगा कि आवश्यकता प्रामाणिक नहीं है। मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता को संदेह के साथ नहीं देखा जाना चाहिए, लेकिन यदि वह प्रमुख साक्ष्य द्वारा इसे साबित करने में सक्षम रहा है तो इसे सही और वास्तविक माना जाना चाहिए। एक और निर्णय में

"मेसर्स सतपाल विजय कुमार बनाम सुशील कुमार", 2011 (1)

हाल ही में कंट्रोल रिपोर्टर 160, इस न्यायालय द्वारा भी यही विचार लिया गया है।

(पैरा 19) ने आगे कहा कि इसके अलावा, यह भी देखा जाना चाहिए कि क्या मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता का परीक्षण बेदखली का मुकदमा दायर करने की तारीख को किया जाना है या बाद में जब मामले के लंबित रहने के दौरान कोई अन्य हिस्सा खाली कर दिया गया था और उसे छोड़ दिया गया था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने डी. शशि कुमार बनाम सौंदरराजन 2019 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1243 में दिए गए अपने हालिया निर्णय में माना है कि यदि

याचिका दायर करने की तारीख आवश्यकता बनी रहती है और साबित हो जाती है, न्यायिक प्रक्रिया में समय बीतने के बावजूद यह पर्याप्त होगी। न्यायिक प्रक्रिया समाप्त हो रही है। मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता तय करने के लिए महत्वपूर्ण तिथि बेदखली के लिए आवेदन की तारीख है। (पैरा 20)

354

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

सुमित जैन, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए।

आर. के. भाटिया, वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ

मंदीप के. सज्जन, प्रतिवादी के लिए अधिवक्ता।

डॉ. रावी रंजन, जे. मौखिक निर्णय)

(1) यह सिविल संशोधन अपील प्रार्थना, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 06.12.2018 के फैसले के खिलाफ निर्देशित किया गया है, जिसके द्वारा उसने किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 11.08.2016 के आदेश की पुष्टि की है, जिसमें विवादित परिसर की ऊपरी मंजिल से प्रतिवादी/याचिकाकर्ता को बेदखल करने का निर्देश दिया गया है।

(2) याचिकाकर्ता-प्रतिवादी ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1977 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 13 के तहत प्रतिवादी/किरायेदार को दो कमरों, बाथरूम आदि से बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की, जो सेक्टर-15-बी, केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में स्थित घर No.1132 की ऊपरी मंजिल पर है।

(3) ऐसा प्रतीत होता है कि किरायेदार को बेदखल करने की मांग विभिन्न आधारों पर की गई थी। पहला और सबसे महत्वपूर्ण आधार यह था कि मकान मालिक को अपने वास्तविक व्यक्तिगत उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता थी। एक अन्य आधार लिया गया कि मकान मालिक को घर के पुनर्निर्माण/संशोधन/परिवर्तन के लिए परिसर की आवश्यकता है। फिर भी एक और आधार लिया गया कि किरायेदार एक उग्र कुत्ता रख रहा है जो मकान मालिक और उसके पास आने वाले व्यक्तियों को हर समय धमकी दे रहा है। उपरोक्त के अलावा, याचिका में यह कहते हुए एक और आधार लिया गया कि प्रतिवादी को बाहर निकाल दिया जाना उचित है क्योंकि उसने अपने बेटे यानी रणजीत सिंह और बहू नरिंदर कौर के पक्ष में किरायेदार परिसर को उप-किराए पर दे दिया है और किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली की मांग करने के लिए एक अंतिम आधार लिया गया है।

(4) अब तक प्रत्यर्थी/मकान मालिक द्वारा लिए गए आधारों को छोड़कर और व्यक्तिगत प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर बेदखली को छोड़कर, मकान मालिक के खिलाफ निष्कर्ष दर्ज किए गए हैं। हालांकि, अब तक वास्तविक आवश्यकता के आधार का संबंध है, किराए के मामले की अनुमति दी गई है और किरायेदार को किराया नियंत्रक के साथ-साथ अपील मंच दोनों द्वारा

परिसर खाली करने का निर्देश दिया गया है। तदनुसार, जैसा कि संयुक्त रूप से प्रस्तुत किया गया है, अन्य आधार जो याचिकाकर्ता/मकान मालिक द्वारा बेदखल करने के लिए लिए गए थे, किराए के नियंत्रक द्वारा मकान मालिक के खिलाफ अपने निष्कर्ष को दर्ज करके अविश्वास किया गया था, क्योंकि यह चुनौती के तहत नहीं है, इससे निपटने की आवश्यकता नहीं होगी।

रविंदर कौर भाटिया बनाम एस. आर. चड्ढा

355

(डॉ. रवि रंजन, जे.)

एकमात्र इस संशोधन में जिस मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या मकान मालिक को वाद परिसर की वास्तविक आवश्यकता थी या नहीं?

(5) याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने परिसर की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में कहा है कि उनके दो बेटे प्रमोद चड्ढा और राकेश चड्ढा हैं। जहाँ तक प्रमोद चड्ढा की बात है, वह दिल्ली में बस गए हैं और वहाँ उनका अपना घर है। दूसरा बेटा राकेश चड्ढा वायु सेना में काम कर रहा था और दो साल पहले सेवानिवृत्त हुआ है। इसके बाद, वह पुणे में रह रहा है, लेकिन इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मकान मालिक (किराया नियंत्रक के समक्ष याचिकाकर्ता) की उम्र अब लगभग 89 वर्ष है और उसकी पत्नी की भी उम्र लगभग 85 वर्ष है, उनके बुढ़ापे में उनकी इच्छा है कि उनका दूसरा बेटा, जो अभी पुणे में रह रहा है, चंडीगढ़ आए और उनके साथ रहे ताकि उनके बेटे और उनके परिवार द्वारा उनकी उचित देखभाल की जा सके।

(6) किरायेदार-याचिकाकर्ता ने एक याचिका लेते हुए किराए के मामले का विरोध किया कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक-प्रतिवादी के दोनों बेटे क्रमशः दिल्ली और पुणे में स्थायी रूप से बसे हुए हैं और इसलिए, उनके चंडीगढ़ आने और मकान मालिक के साथ रहने का कोई सवाल ही नहीं है। बेदखली का मामला केवल किरायेदार को हटाने के उद्देश्य से दायर किया गया है ताकि सूट परिसर को बहुत अधिक किराए पर दिया जा सके। किराया नियंत्रक, इस मुद्दे को मुद्दा संख्या 1 के रूप में तय करते हुए, पक्षों के नेतृत्व में साक्ष्य सहित रिकॉर्ड पर सामग्री पर विचार करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि मकान मालिक द्वारा स्थापित व्यक्तिगत आवश्यकता प्रामाणिक प्रतीत होती है और इस प्रकार, किराए के मामले को इस आधार पर अनुमति दी है।

(7) किराया नियंत्रक के निर्णय पर किरायेदार द्वारा 2016 की किराया अपील संख्या .289 को प्राथमिकता देकर हमला किया गया था, जिसे वास्तविक आवश्यकता के मुद्दे के संबंध में किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को बनाए रखने और पुष्टि करने के बाद भी खारिज कर दिया गया था। इसलिए अधिनियम की धारा 15 (5) के तहत यह संशोधन किरायेदार द्वारा दायर किया गया है।

(8) तथ्यात्मक मैट्रिक्स की उपरोक्त पृष्ठभूमि में, मैंने किरायेदार-याचिकाकर्ता और मकान मालिक-प्रतिवादी के लिए विद्वान वकील को सुना है और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री और हलफनामों और प्रतिपरीक्षा की प्रतियों का अध्ययन किया है जो याचिकाकर्ता द्वारा सुनवाई के समय प्रस्तुत किए गए हैं।

(9) किरायेदार-याचिकाकर्ता की ओर से यह आग्रह किया गया है कि उन्हें वर्ष 1993 में संबंधित घर की पहली मंजिल पर किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था, हालांकि, वर्ष 2010 में उन्हें परिसर की ऊपरी मंजिल पर स्थानांतरित करने की अनुमति दी गई है।

356

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

परिसर की ऊपरी मंजिल। यह तर्क दिया जाता है कि वास्तविक आवश्यकता का पूरा मुद्दा केवल किरायेदार को बेदखल करने के दृष्टिकोण से उठाया गया है ताकि परिसर को बहुत अधिक दर पर किराए पर दिया जा सके। उपरोक्त निवेदन की पुष्टि और पुष्टि करने के लिए, विद्वान वकील ने मकान मालिक की पत्नी कमला चड्ढा द्वारा दायर हलफनामे की ओर इस न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया है, जिन्होंने अपनी गवाही के पैराग्राफ 8 (IV) में कहा है कि वर्तमान में किरायेदार केवल 1100 रुपये प्रति माह की दर से किराया दे रहा है, जबकि किराए की बाजार दर 15,000 रुपये प्रति माह है। विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि यह मकान मालिक के दिमाग में है कि वह वर्तमान में प्राप्त होने वाले किराए से 10 गुना से अधिक प्राप्त कर सकता है। इस प्रकार, वास्तविक आवश्यकता का झूठा आधार लेते हुए किरायेदार को बेदखल करने का मुद्दा उठाया गया है। (10) किरायेदार/याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने गवाह 1 के रूप में मकान मालिक की प्रतिपरीक्षा की ओर भी इस न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया है जिसमें उसने स्वीकार किया है कि उसने घर की पहली मंजिल एक सुभम गोयल को किराए पर दी है जिसे किरायेदार के रूप में 15.01.2016 में शामिल किया गया है। विद्वान वकील ने जिरह के समय दिए गए बयान की ओर भी ध्यान आकर्षित किया है कि उनका बेटा राकेश चड्ढा पुणे में रह रहा है। उन्होंने इस अदालत का ध्यान याचिकाकर्ता/मकान मालिक की पत्नी गवाह 2 कमला चड्ढा की प्रतिपरीक्षा की ओर भी आकर्षित किया, जिन्होंने यह भी कहा है कि उन्होंने पहली मंजिल पर एक कमरा सुभम गोयल को 15,000/- प्रति माह के मासिक किराए पर दिया था और साथ ही, एक कमरा उस छात्र को भी दिया था जो 3000/- प्रति माह किराए का भुगतान कर रहा है।

(11) उपरोक्त के बल पर, किरायेदार/याचिकाकर्ता के विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि इसकी कोई वास्तविक आवश्यकता नहीं है क्योंकि मकान मालिक का बेटा राकेश चड्ढा पहले से ही पुणे में बस गया है और उसका अपना निवास है और दूसरा, वास्तविक आवश्यकता का आधार केवल इसलिए लिया गया है ताकि किरायेदार को किराए से हटाया जा सके और परिसर को किराए की बहुत अधिक दर पर किराए पर दिया जा सके।

(12) फिर भी एक और आधार लिया गया है कि जिस व्यक्ति को किरायेदार के बेदखली के बाद ऊपरी मंजिल पर शामिल किया जाना है, यानी मकान मालिक के बेटे, राकेश चड्ढा की मकान मालिक द्वारा जांच नहीं कराई गई है और इस प्रकार, अकेले इस आधार पर किराया बेदखली का मामला सपाट पड़ जाएगा। अपने समर्पण के समर्थन में विद्वान वकील ने इस न्यायालय ने श्री रांझा राम और अन्य बनाम श्री जगजीत सिंह और श्री बृज भूषण और अन्य बनाम संजय हरजाई और अन्य दो समन्वित पीठों द्वारा दिए गए कुछ निर्णयों पर भरोसा रखा है।

(डॉ. रवि रंजन, जे.)

यह तर्क दिया जाता है कि इस न्यायालय की एक समन्वित पीठ ने बृज भूषण (उपरोक्त) में यह अभिनिर्धारित किया है कि एक आशु सिंगला, जिसके लिए मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत आवश्यकता की आवश्यकता का अनुरोध किया गया था, उसका बीटा होने के नाते कभी भी जिरह की परीक्षा का सामना करने के लिए गवाह पेट्टी में कदम नहीं रखा। इस प्रकार, प्रामाणिक आवश्यकता पर विश्वास नहीं किया गया था।

(13) श्री रांझा राम (उपरोक्त) मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि प्रतिवादी/मकान मालिक का यह तर्क कि सेक्टर-18-बी, चंडीगढ़ में स्थित ध्वस्त परिसर का भूतल उपयुक्त नहीं था क्योंकि उसे ध्वस्त परिसर से अधिक किराया मिलने की संभावना थी, इस आधार पर मान्य नहीं था कि यह योग्यता के बिना था, विशेष रूप से इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रतिवादी ने अपनी याचिका में या मुकदमे के दौरान अपने बयान में ऐसा रुख नहीं अपनाया था।

(14) अंत में, दिल्ली के एक फैसले पर निर्भरता रखी गई है

उच्च न्यायालय ने श्रीमती. सोना देवी बनाम श्रीमती। नाथिया और अन्य 3

यह मानते हुए कि जब तीन से अधिक कमरे उपलब्ध थे, तो उन्हें आवश्यकता के लिए उपयोग करने के बजाय, मौजूदा किरायेदारों द्वारा खाली किए गए कमरों को फिर से किराए पर देने से पता चलता है कि मकान मालिकिन अधिक किराए की उम्मीद कर रही थी न कि अतिरिक्त आवास की।

(15) इसके विपरीत, मकान मालिक/प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने विवादित फैसले का समर्थन किया है और प्रस्तुत किया है कि मकान मालिक/प्रत्यर्थी और उनकी पत्नी दोनों ने खुद को गवाह 1 और गवाह 2 के रूप में परीक्षण किया है और वास्तविक आवश्यकता के मुद्दे पर प्रतिपरीक्षा के परीक्षण का सामना किया है। यह तर्क दिया जाता है कि उनकी उम्र अब 86-87 वर्ष से अधिक हो गई है और उन्हें उचित स्वास्थ्य सहायता, देखभाल और परिवार के सदस्यों द्वारा देखभाल की आवश्यकता है और इसके लिए वे चाहते हैं कि उनका दूसरा बेटा, जो पुणे में किराए के परिसर में रह रहा है, यहां आए और उनकी देखभाल करे जिसके लिए किराए के परिसर की आवश्यकता है।

(16) मैंने पक्षों की ओर से उठाई गई दलीलों पर उत्सुकता से विचार किया है।

(17) अब तक किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा उठाया गया मुद्दा कि गवाह 2 ने अपने हलफनामे में कहा है कि उसे 1100/- प्रति माह की दर से किराया मिल रहा है, जबकि बाजार दर 15,000/- प्रति माह है, मेरे विचार में यह स्वयं इस तथ्य को साबित नहीं करता है कि मकान मालिक केवल उच्च किराए पर नजर रख रहा था और इस मुद्दे को उठा रहा है

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

प्रामाणिक आवश्यकता केवल इस कारण से है कि याचिकाकर्ता को यह नहीं भूलना चाहिए कि हालांकि किराए के मामले का फैसला मकान मालिक के पक्ष में प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर किया गया था, लेकिन यह कई आधारों पर दायर किया गया था और एक आधार किराए का भुगतान न करना भी था। इसलिए, इस कथन का आवश्यक रूप से यह अर्थ नहीं है कि वास्तविक आवश्यकता का अनुमान केवल किरायेदार को हटाने की दृष्टि से लगाया जा रहा था ताकि इसे फिर से बहुत अधिक किराए पर दिया जा सके। बेशक, गवाह 1 ने अपनी जिरह में कहा है कि उनका बेटा राकेश चड्ढा अपनी सेवानिवृत्ति के बाद पुणे में रह रहा है, लेकिन यह कहने में कुछ भी गलत नहीं है क्योंकि यह शुरू से ही उनका मामला है कि उनका पहला बेटा स्थायी रूप से दिल्ली में रह रहा है और उनका दूसरा बेटा राकेश चड्ढा दो साल पहले वायु सेना से सेवानिवृत्त होने के बाद पुणे में रह रहा है। इसका मतलब यह नहीं है कि उन्होंने वहां एक घर बनाया है और वे स्थायी रूप से पुणे में रह रहे हैं। इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं है कि उनके दूसरे बेटे का पुणे में स्थायी निवास है और उनका चंडीगढ़ आने का कोई इरादा नहीं है। दूसरा, उन्होंने जिरह के दौरान दिए गए सुझाव का स्पष्ट रूप से जवाब दिया है कि यह कहना गलत है कि सेवानिवृत्ति के बाद उनका बेटा राकेश चड्ढा गुड़गांव में स्थायी रूप से बस गया है। जाहिर है, वह दूसरे पक्ष के वकील द्वारा दिए गए सुझाव का जवाब दे रहे थे कि वह अब गुड़गांव में स्थायी रूप से बस गए हैं। इस तरह का सुझाव, किरायेदार के मामले को स्थापित करने के स्थान पर कि मकान मालिक का बेटा स्थायी रूप से पुणे में रह रहा है, किरायेदार के दिमाग पर ही सवालिया निशान लगाता है क्योंकि एक स्थान पर यह कहा जा रहा है कि वह स्थायी रूप से पुणे में रह रहा है, लेकिन यह सुझाव प्रतिपरीक्षा के समय दिया जा रहा है कि वह स्थायी रूप से गुड़गांव में रह रहा है। (18) दूसरा मुद्दा, जो किरायेदार/याचिकाकर्ता की ओर से जोरदार ढंग से उठाया गया है कि किराए का मामला राकेश चड्ढा की पृच्छताछ न होने पर विफल हो जाएगा क्योंकि वह वही था जो किरायेदार के इसे खाली करने के बाद ऊपरी मंजिल पर रहेगा, यह भी इस कारण से मान्य नहीं है कि यह राकेश चड्ढा की वास्तविक आवश्यकता नहीं है जो किराए की याचिका में उठाई जा रही है, बल्कि यह लगभग 85-90 वर्ष की उम्र के वृद्ध जोड़े की आवश्यकता है, जो चंडीगढ़ में रह रहे हैं और आवश्यकता उनकी है क्योंकि वे चाहते हैं कि उनका दूसरा बेटा, जो वायु सेना से सेवानिवृत्त हो चुका है, अब उनके साथ आए और उनके बुढ़ापे में उनकी देखभाल करे। मेरे विचार में, यह एक कम से कम ऐसी चीज होगी जो कोई भी पिता या माँ अपने बेटे से चाहेगा। इस तरह की इच्छा रखने में कुछ भी गलत नहीं है और जाहिर है, क्योंकि वे बूढ़े हो गए हैं और वे इतने बुढ़ापे में अपनी देखभाल नहीं कर सकते हैं। इसलिए, चूंकि वास्तविक आवश्यकता बूढ़े जोड़े की थी, इसलिए उन्होंने खुद को जांच के लिए पेश किया और उनसे जिरह भी की गई।

रविंदर कौर भाटिया बनाम एस. आर. चड्ढा

(डॉ. रवि रंजन, जे.)

इसलिए, मेरे विचार में राकेश चड्ढा की जाँच किराए के मामले को अनुमति देने के लिए अयोग्य नहीं बनाएगी। अब तक बृज भूषण (ऊपर) में इस न्यायालय की एक समन्वित पीठ द्वारा दिए गए इस बिंदु पर विद्वान वकील द्वारा उद्धृत निर्णय का संबंध है, जो पूरी तरह से अलग तथ्यों पर था। उस मामले में, बेटे की वास्तविक आवश्यकता को पेश किया जा रहा था क्योंकि बेटा अपने उद्देश्य के लिए संबंधित दुकान में शामिल होना चाहता था। इसलिए, आवश्यकता बेटे की थी न कि पिता या मकान मालिक की, इस प्रकार, उसे निश्चित रूप से व्यक्तिगत रूप से गवाह बॉक्स में कदम रखने और प्रतिपरीक्षा के परीक्षण का सामना करने की आवश्यकता थी। हालाँकि, वर्तमान मामले में, मामला अलग है क्योंकि यहाँ बूढ़े जोड़े बुढ़ापे चाहते हैं कि उनका बेटा आए और उनके साथ रहे और उनकी देखभाल करे। यह मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता है न कि उसके बेटे राकेश चड्ढा की। इसलिए, मेरे विचार में मकान मालिक और उसकी पत्नी की जाँच पर्याप्त होगी।

(19) एक अन्य मुद्दा किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा उठाया गया है कि वर्ष 2016 में, मकान मालिक ने घर की पहली मंजिल एक सुभम गोयल और एक छात्र मन्ना को किराए पर दी थी। यह तर्क दिया जाता है कि खाली भाग व्यक्तिगत आवश्यकता को पूरा कर सकता था क्योंकि उसका बेटा पहली मंजिल पर आ सकता था और रह सकता था और इस तरह से वास्तविक आवश्यकता को भी पूरा किया जाता और किरायेदार को भी परेशान करने की आवश्यकता नहीं होती। हालाँकि, मेरे विचार में, तर्क का यह अंग भी मान्य नहीं है। हालाँकि विद्वान वकील ने उस बिंदु पर दिल्ली उच्च न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया है जिसमें मकान मालिक ने 8 किरायेदारों वाला एक घर खरीदा था और मकान मालिक ने खुद दावा किया था कि उन सभी किरायेदारों ने उसकी किरायेदारी के तहत भाग खाली कर दिया है और उसने प्रतिवादीगण के अलावा 3 नए किरायेदारों को शामिल किया था। सवाल यह उठाया गया कि जब अन्य किरायेदारों द्वारा रखे गए 3 से अधिक कमरे उनके लिए उपलब्ध हो गए, तो वह उन कमरों को फिर से किराए पर देने के बजाय उन कमरों पर कब्जा कर सकती थी और हालाँकि उन्होंने कहा है कि उनकी वास्तविक आवश्यकता 12 कमरों की थी, उन्होंने किराएदारों द्वारा खाली किए गए अन्य कमरों को फिर से किराए पर दिया था, जो दर्शाता है कि वह वास्तव में कमरों की वास्तविक आवश्यकता में नहीं थी। हालाँकि, वर्तमान मामले में, मकान मालिक ने स्पष्ट रूप से कहा था कि ऊपरी मंजिल, जिसमें दो कमरे, शौचालय, बाथरूम और रसोईघर आदि हैं, जो एक प्रकार का दवा है, उसके बेटे के लिए उपयुक्त होगा ताकि वह उनकी देखभाल भी कर सके। इस संबंध में नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने अमृत बंसल बनाम एम. अल. गोयल में दिए गए इस न्यायालय के निर्णय पर सही ढंग से भरोसा किया है, जिसमें कहा गया है कि यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि मकान मालिक उसकी आवश्यकताओं के अनुसार सबसे अच्छा न्यायाधीश है।

4 2014 (1) आर. सी. आर. (किराया) 401,360

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

किरायेदार यह सुझाव नहीं दे सकता कि अन्य परिसर, जो उस समय उपलब्ध था, उसके लिए उपयुक्त होगा। सरला आहूजा बनाम यूनाइटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह किरायेदार को यह निर्देशित करने के लिए नहीं है कि मकान मालिक को किरायेदार परिसर को खाली कराए बिना खुद को कैसे समायोजित करना चाहिए। मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता को उसके दृष्टिकोण से आंका जाना चाहिए। इसके अलावा, निचली अदालतों ने इस अदालत के अरुण तायल और अन्य बनाम डॉक्टर जगमोहन चोपड़ा और अन्य एक और फैसले पर भरोसा किया है।

धारणा है कि जब बेदखली की मांग प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर की जाती है, तो किराया नियंत्रक इस धारणा पर आगे नहीं बढ़ेगा कि आवश्यकता प्रामाणिक नहीं है। मकान मालिक की प्रामाणिक आवश्यकता को संदेह के साथ नहीं देखा जाना चाहिए, लेकिन यदि वह प्रमुख साक्ष्य द्वारा इसे साबित करने में सक्षम रहा है तो इसे सही और वास्तविक माना जाना चाहिए। मैसर्स सतपाल विजय कुमार बनाम सुशील कुमार में दिए गए एक अन्य फैसले में इस अदालत ने भी यही विचार रखा है।

(20) इसके अलावा, यह भी देखा जाना चाहिए कि क्या मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता का परीक्षण बेदखली का मुकदमा दायर करने की तारीख को किया जाना है या बाद में जब मामला लंबित रहने के दौरान कोई अन्य हिस्सा खाली कर दिया गया था और उसे छोड़ दिया गया था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दी. सासि कुमार बनाम सुंदरराजन 8 में दिए गए अपने हालिया फैसले में कहा है कि यदि याचिका दायर करने की तारीख को आवश्यकता बनी रहती है और साबित हो जाती है, तो न्यायिक प्रक्रिया में समय बीतने के बावजूद यह पर्याप्त होगा। मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता तय करने के लिए महत्वपूर्ण तिथि बेदखली के लिए आवेदन की तारीख है।

(21) तदनुसार, मेरे विचार में, चूंकि किरायेदार/याचिकाकर्ता द्वारा विवादित निर्णयों में हस्तक्षेप की गारंटी देने वाला कोई ठोस आधार नहीं उठाया जा सकता है, इसलिए यह सिविल संशोधन विफल हो जाता है और तदनुसार खारिज कर दिया जाता है। हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

त्रिभुवन धैया

5 1998(2) आर. सी. आर. (किराया) 533

6 2011 लॉ हेराल्ड 2589

7 2011 (1) हालिया नियंत्रण रिपोर्टर 160

8 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 1243

अस्वीकरण - स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मंजू रानी

अनुवादक