विनय मित्तल, जे के समक्ष

राम चंद शर्मा -किरायेदार/याचिककर्ता

बनाम

ठाकुर दास – मकान मालिक / उत्तरदाता

*सी.आर. न.*2952 ऑफ 1990
30 मार्च, 2005

हरियाणा शहरी नियंत्रण (किराया और बेदखली) अधिनियम, 1973 –धारा 13 – मकान मालिक किरायेदार को दुकान से बाहर निकालना चाहता है क्योंकि चार महीने से अधिक अवधि के लिए की परिसर निर्बाध बना रहा – किरायेदार ने बिजली मीटर का वियोग कबूला –क्या दुकान 4 महीने की अवधि के लिए निर्बाध बनी रही –साबित करने का भार मकान मालिक पर– मकान मालिक के सबूत पैदा और ओनस डिस्चार्ज का निर्वहन करने में विफल साबित केवल अपने पहले चचेरे भाई को छोड़कर –किरायेदार एक छोटा दुकानदार – किसी भी खाता पुस्तकों का गैर-उत्पादन या किरायेदार द्वारा आय / बिक्री कर रिटर्न की गैर-फाइलिंग परिणाम नहीं है –नीचे के अधिकारी के आदेशों को रद्द करके, याचिका को अनुमति दी गई।

अभिनिर्धारित, अगर मकान मालिक किसी भी किरायेदार को किराया अधिनियम के तहत बेदखल करने की मांग कर रहा है तो उसे उपलब्ध आधारों को पूर्वोक्त साबित करना होगा। तथ्य की बात यह है कि पूर्वोक्त आधार को साबित करने का भार हमेशा मकान मालिक पर होता है। यदि मकान मालिक पुख्ता सबूतों द्वारा उसे साबित करने में विफल रहता है, बेदखल करने का दावा जो उसने किया था, फिर उसका दावा विफल हो जाएगा।

(पैरा 10)

आगे अभिनिर्धारित, मकान मालिक बेदखल याचिका दायर करने से पहले. चार महीने की अवधि के लिए निर्वासित दुकान के तथ्य को साबित करने के ओनस को निर्वाह नहीं कर पाया है। मकान मालिक ने बेदखल याचिका दायर करते समय, स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति के लिए कोई आवेदन दाखिल नही किया। किरायेदार द्वारा किसी भी खाता पुस्तकों का गैर-उत्पादन परिणाम नहीं है। किरायेदार के प्रदर्शन पर दर्शाता है की वह छोटा दुकानदार है। यह नहीं दिखाया गया है कि वह कोई आयकर या बिक्री कर दाखिल कर रहा था। ऐसी स्थिति में, किरायेदार के खिलाफ अधिकारियों द्वारा किसी भी प्रतिकूल निष्कर्ष उचित नहीं है। ऐसी खोज किरायेदार के खिलाफ तभी ठीक है, जब दिखाया गया हो

कि किरायेदार द्वारा व्यवसाय चलाया जा रहा जिसमें कुछ रिटर्न या रखरखाव के दाखिल या कुछ खाता पुस्तकों की आवश्यकता है।

(पैरा 11)

श्रीमती. अलका सरीन, एडवोकेट,याचिकाकर्ता के लिए.

अरुण जैन, एडवोकेट, प्रतिवादी के लिए

आदेश

विनय मित्तल, जे,

(1) किरायेदार इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता है। उसने किराया नियंत्रक द्वारा दुकान से बेदखल करने के आदेश और व्यक्त अपील अधिकारी द्वारा बरकरार किए जाने पर बहस की है।

(2) मकान मालिक, ठाकुर दास ने किरायेदार राम चंद शर्मा को प्रश्न में परिसर से बेदखल करने की मांग की है। बकाया किराए का भुगतान न होने और दुकान को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए लगातार बंद रखने पर बेदखल करने की मांग की है।

(3) किरायेदार द्वारा मकान मालिक के दावे को अस्वीकार कर दिया गया। किराया नियंत्रक के समक्ष बकाया किराए का भुगतान किरायेदार द्वारा किया गया था। हालांकि, किरायेदार द्वारा दुकान बंद की जाने से इनकार किया गया। किरायेदार ने कहा कि मकान मालिक ने दुकान से बिजली के कनेक्शन को डिस्कनेक्ट करने के लिए उप-मंडल अधिकारी हरियाणा राज्य विद्युत बोर्ड के पास बिजली मीटर ठीक से काम न करने की अर्जी लगाई थी। मीटर मकान मालिक के असली भाई ओम पार्कश के नाम पर था, इसलिए, ओम पार्कश द्वारा दिए गए एक आवेदन पर इलेक्ट्रिक मीटर काट दिया गया। हालांकि किरायेदार के बार-बार मीटर को बदलने के अनुरोधों पर भी मकान मालिक ने मीटर प्रतिस्थापित नहीं किया। यह विशेष रूप से किरायेदार द्वारा निवेदन किया गया था कि वह विवादित दुकान में अपना व्यवसाय लगातार चला रहा है। इससे पहले 14 अगस्त, 1986 तक, वह व्यवसाय बॉम्बे ऑटोमोबाइल के नाम पर चल रहा था, लेकिन बाद में दुकान के नाम शर्मा ऑटोमोबाइल्स कर दिया गया था।

(4) दुकान में कोई बिजली कनेक्शन न होने और किरायेदार द्वारा कोई खाता पुस्तकों का उत्पादन न किए जाने पर, किराए के नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि प्रश्न में दुकान चार महीने से अधिक की अवधि के लिए निर्वासित थी। उस आधार पर, किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया गया था। किरायेदार द्वारा दायर एक अपील में, किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष अपीलीय प्राधिकरण द्वारा भी स्वीकार किया गया।

(5) किरायेदार ने वर्तमान में संशोधन याचिका के माध्यम से,इस न्यायालय से संपर्क किया है।

(6) मैंने श्रीमति.अलका सरिन किरायेदार-याचिकाकार की वकील को और श्री अरुण जैन मकान मालिक-उत्तरदाता के वकील सुना लिया है और उनकी सहायता से उपस्थित मामले के रिकॉर्ड से भी गुजर लिया हूँ।

(7) श्रीमति अलका सरीन, किरायेदार की वकील ने तर्क दिया है कि अधिकारी द्वारा निष्कर्ष बिना किसी आधार पर है, क्योंकि मकान मालिक यह साबित करने में विफल रहा कि विचाराधीन दुकान याचिका दायर करने से चार महीने की अवधि के पहले से निर्वासित थी। है यह भी तर्क दिया कि याचिका दायर करते समय मकान मालिक ने दुकान बंद की कोई विशिष्ट समय या अवधि नहीं दी थी। शिक्षित वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि अधिकारियों का बिजली मीटर के बंद के आधार पर किया फैसला, पूरी तरह से बिना किसी औचित्य के था,क्योंकि, किरायेदार ने पूर्वोक्त के संबंध में पर्याप्त स्पष्टीकरण दे दिया था। परिसर में स्थापित दोषपूर्ण मीटर के कारण, मकान मालिक और उनके भाई ओम पार्कश द्वारा बिजली का मीटर काट दिया गया था। वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि, चूंकि किरायेदार एक छोटा दुकानदार था, तो न वह आयकर भारत था और न ही बिक्री कर रिटर्न प्रस्तुत करता था, इसलिए बही खाता को न पेश करने की वजह से प्रतिकूल अनुमान नहीं बनाया जा सकता है.

(8) दूसरी ओर, मकान मालिक के लिए उपस्थित श्री अरुण जैन ने परामर्श से अधिकारी द्वारा पारित आदेशों का समर्थन किया गया।श्री जैन द्वारा इसका जोरदार विरोध किया गया है कि एक बार यह रिकॉर्ड पर साबित हो जाता है कि बिजली कनेक्शन नहीं था

तो यह स्पष्ट निष्कर्ष था कि सवाल में आई दुकान खाली थी। श्री जैन ने यह भी तर्क दिया है कि व्यवसाय के चलने के तथ्य को साबित करने का ओनस किरायेदार पर था और चूंकि वह पूर्वोक्त ओनस का निर्वहन करने में विफल हो गया, तो अधिकारियों द्वारा बेदखल करने का आदेश सही दिया गया था। अपने विवाद के समर्थन में, श्री अरुण जैन ने **शिवशंकर लाल** *बनाम* **किशन चंद (1)** तथा **दयाल चंद** *बनाम* **श्रीमति चंडी (2) पर** भरोसा किया है।

(9) मैंने दोनों पक्षों के वकीलों की प्रतिद्वंद्वी सामग्री को विचारशील और चिंतित विचार दिया है। मेरे विचार में नीचे दिए गए अधिकारियों द्वारा पारित निष्कासन के आदेश को कानूनी रूप से नहीं देख सकतेहै।

(10) यह अच्छी तरह से तय है कि किरायेदार को किराए अधिनियम के तहत उपलब्ध किसी भी आधार पर बेदखल करने के लिए मकान मालिक को पूर्वोक्त आधार साबित करने होंगे। तथ्य की बात यह है कि साबित करने का ओनस हमेशा मकान मालिक पर होता है। यदि मकान मालिक पुख्ता सबूतों द्वारा उसे साबित करने में विफल रहता है, बेदखल करने का दावा जो उसने किया था, फिर उसका दावा विफल हो जाएगा।

(11) वर्तमान मामले में, मकान मालिक ने चार महीने की अवधि के लिए परिसर के खाली रहने के मुद्दे पर किरायेदार के निष्कासन का दावा किया था। इन परिस्थितियों में, मकान मालिक को प्रमुख साक्ष्य द्वारा पूर्वोक्त मुद्दा साबित करना था। मकान मालिक स्वयं को गवाह और राकेश कुमार PW2 को गवाह के रूप में बुला कर संतुष्ट था। पूर्वोक्त तथ्य के अलावा,उन्होंने बिजली मेटर के वियोग पर भी भरोसा किया। किरायेदार द्वारा बिजली मीटर के वियोग के तथ्य को स्वीकार किया गया था. उसने पूर्वोक्त वियोग की व्याख्या की। PW2 राकेश कुमार ने दावा किया कि वह सवाल में आई दुकान के पास व्यवसाय करता है। हालांकि उसने कहा था कि दुकान बंद थी लेकिन,अपनी जिरह में उसने स्वीकार किया है कि वह मकान मालिक का पहला चचेरा भाई था। उसने यह भी स्वीकार किया है वह वरुण ऑटोमोबाइल के नाम पर मकान मालिक के साथ भागीदार के रूप में व्यवसाय कर रहा था। कोई अन्य साक्ष्य

---

(1) **2003 (1) आर.सी.आर. 584**

(2) **2004(1) आर.सी.आर. 141**

मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके विपरीत किरायेदार स्वयं को गवाह और नरेंद्र कुमार RW2 को गवाह के रूप में बुलाया था। नरेंद्र कुमार ने कहा है कि वह अपने व्यवसाय को परिसर के सामने वाली दुकान में चला रहा था और किरायेदार द्वारा नियमित रूप से परिसर में काम चलाया जा रहा था। किरायेदार ने तस्वीरों का भी उत्पादन किया जो इग्ज़िबिट के रूप RW5 से RW8 में प्रदर्शित की जाती हैं। पूर्वोक्त तस्वीरों से पता चलता है कि सवाल में जो दुकान है, उसमें व्यवसाय किया जा रहा था। भले ही पूर्वोक्त तस्वीरों को खारिज कर दिया जाए, फिर भी यह स्पष्ट है कि मकान मालिक याचिका दायर करने से पहले चार माह की अवधि के लिए निर्वासित दुकान के तथ्य को साबित करने में सक्षम नहीं है। मकान मालिक ने बेदखल याचिका दायर करते समय, स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति के लिए कोई आवेदन दाखिल नही किया। किरायेदार द्वारा किसी भी खाता पुस्तकों का गैर-उत्पादन परिणाम नहीं है। किरायेदार के प्रदर्शन पर दर्शाता है की वह छोटा दुकानदार है। यह नहीं दिखाया गया है कि वह कोई आयकर या बिक्री कर दाखिल कर रहा था। ऐसी स्थिति में, किरायेदार के खिलाफ अधिकारियों द्वारा किसी भी प्रतिकूल निष्कर्ष उचित नहीं है। ऐसी खोज किरायेदार के खिलाफ तभी ठीक है, जब दिखाया गया हो कि किरायेदार द्वारा व्यवसाय चलाया जा रहा जिसमें कुछ रिटर्न या रखरखाव के दाखिल या कुछ खाता पुस्तकों की आवश्यकता है।

(12) मैंने प्रतिवादी के वकील द्वारा प्रस्तुत किए गए फैसलों को भी देखा है। हालांकि, वर्तमान मामले की तथ्यों और परिस्थितियाँ को देखते हुए, यह पता चलता है कि दिए गए फैसलों का कोई आवेदन नहीं है। इस प्रकार, मुझे लगता है कि अधिकारी द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष बिना किसी आधार के है और खारिज करने के लिए उत्तरदायी हैं।

(13) पूर्वोक्त चर्चा के मद्देनजर, मैं वर्तमान संशोधन याचिका की अनुमति देता हूं और नीचे दिए गए अधिकारियों के आदेशों को रद्द करने के बाद, मकान मालिक द्वारा दायर बेदखल याचिका को खारिज करता हूँ। कोई लागत नहीं।

आर. एन. आर.

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

नीतिका बांसल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

करनाल, हरियाणा