

माननीय न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींडसा के समक्ष

मैसर्स हॉट मिलियन्स एंड अन्य- याचिकाकर्ता

बनाम

हरीश बत्रा.—प्रतिवादी

2016 की सीआर संख्या 5732

अगस्त 06, 2018

पूर्वी पंजाब किराया शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949- Ss.13B, 2(dd), 18 A-संयुक्त राज्य अमेरिका में बसे मकान मालिक-S.13 प्रश्नगत भवन के अनिवासी भारतीय के साथ स्वामित्व के संबंध में किसी भेद पर विचार नहीं करता है कि क्या वह विदेश में अपनी कार्यवाही से पहले या उसके बाद निहित हो गया था - धारा 13-B के तहत पांच साल की अवधि का बेदखली याचिका दायर करने से पहले संपत्ति पर इसका असर पड़ता है और उस समय जब ऐसे अनिवासी भारतीय विदेश गए थे। मकान मालिक की वास्तविक और वास्तविक होने की आवश्यकता खुली है और किरायेदार के खंडन के अधिकार के अधीन है लेकिन मजबूत और ठोस सबूत के साथ। किरायेदार पर यह साबित करने का भारी बोझ होगा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है।

यह माना गया कि अधिनियम की धारा 13-बी विचाराधीन भवन के एनआरआई के साथ स्वामित्व के संबंध में किसी भी अंतर पर विचार नहीं करती है, चाहे वह विदेश में उसकी कार्यवाही से पहले या उसके बाद निहित हो। धारा 13-बी के तहत 05 साल की अवधि का असर बेदखली याचिका दायर करने से पहले संपत्ति के स्वामित्व पर पड़ता है और उस समय के संबंध में नहीं जब ऐसे एनआरआई विदेश गए थे।

(पैरा 17)

इसके अलावा, यह माना गया कि मकान मालिक की वास्तविक और प्रामाणिक होने की आवश्यकता खुली है और किरायेदार के खंडन के अधिकार के अधीन है लेकिन मजबूत और ठोस सबूत के साथ। किरायेदार पर यह साबित करने का भारी बोझ होगा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है।

(पैरा 24)

चेतन मित्तल, वरिष्ठ अधिवक्ता कुणाल मूलवानी, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता-किरायेदार के लिए।
आलोक जग्गा, अधिवक्ता, प्रतिवादी-मकान मालिक के लिए।

माननीय न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींडसा

- 1) वर्तमान संशोधन किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.04.2016 के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत उन्होंने धारा 18- ए के तहत चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी के लिए आवेदन को अस्वीकार कर दिया है और अनिवासी भारतीय मकान मालिक के पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम, 2001 (संक्षिप्तता "किराया अधिनियम" के लिए) की धारा 13-बी के तहत याचिका की अनुमति दी है।
- 2) संक्षेप में तथ्य यह है कि मकान मालिक ने किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत एक याचिका दायर की, जैसा कि संघ राज्य क्षेत्र, चंडीगढ़ को 09.10.2009 की अधिसूचना के तहत एससीओ नंबर 06, सेक्टर 26, चंडीगढ़ के भूतल, बेसमेंट और बैकयार्ड के रूप में वर्णित परिसर से किरायेदार को बेदखल करने के लिए कहा गया था। याचिका श्री विजय पाहवा, जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से दायर की गई थी और किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत याचिका में यह दावा किया गया था कि मकान मालिक द्वारा हस्तांतरित परिसर का 50% हिस्सा श्री विनोद मल्होत्रा से सब रजिस्ट्रार, चंडीगढ़ के पास 20.12.2007 को पंजीकृत बिक्री विलेख संख्या 4226 के माध्यम से खरीदा गया था। उस समय, मकान मालिक भारत में नहीं था और बिक्री विलेख उसके भाई श्री ओम प्रकाश बत्रा के माध्यम से उसके पक्ष में निष्पादित किया गया था। बिक्री विलेख के अनुसरण में, हस्तांतरित परिसर के संबंध में 50% हिस्सा एस्टेट कार्यालय, चंडीगढ़ द्वारा दिनांक 17.01.2008 के हस्तांतरण पत्र के माध्यम से मकान मालिक के पक्ष में हस्तांतरित किया गया था। आगे यह भी कहा गया कि 50% शेयर खरीदने से पहले, विचाराधीन परिसर को मैसर्स हॉट मिलियन्स के पक्ष में उसके प्रबंध भागीदार श्री एबी सिंह के माध्यम से दिनांक 02.02.2005 के किराए के विलेख के

माध्यम से किराए पर दिया गया था, जो 02.02.2005 को क्रम संख्या 4432 के माध्यम से सब रजिस्ट्रार, चंडीगढ़ के साथ विधिवत पंजीकृत था। किरायेदारी की अवधि 02.02.2005 से शुरू होकर 28.02.2015 तक 10 वर्ष निर्धारित की गई थी।

- 3) मकान मालिक ने किराया अधिनियम की धारा 13- बी को लागू करते हुए बेदखली याचिका दायर की, जिसमें धारा 2 (डीडी) के तहत परिभाषा के अनुसार अनिवासी भारतीय की स्थिति का दावा किया गया। इस दावे पर बेदखली की मांग की गई थी कि मकान मालिक के परिवार की बदली हुई परिस्थितियों के मद्देनजर, उसने व्यवसाय करने और चंडीगढ़ में बसने के लिए व्यक्तिगत रूप से हस्तांतरित परिसर पर कब्जा करने का फैसला किया है। बेदखली के लिए आवेदन की सूचना पर, किरायेदार ने किराया अधिनियम की धारा 18-ए (5) के तहत आवश्यक चुनाव लड़ने के लिए एक हलफनामा दायर किया। रेंट कंट्रोलर ने लीव टू कॉन्टेस्ट के आवेदन को अस्वीकार कर दिया है और दिनांक 28.04.2016 के आक्षेपित आदेश के माध्यम से किरायेदार को बेदखल करने का परिणामी आदेश पारित किया है।
- 4) यह उपरोक्त संक्षिप्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि के खिलाफ है कि किरायेदार द्वारा तत्काल संशोधन दायर किया गया है।
- 5) इस बात पर ध्यान दिया जा सकता है कि यद्यपि यह दलील दी गई थी कि प्रतिवादी-मकान मालिक हरीश बत्रा के पास संयुक्त राज्य अमेरिका का पासपोर्ट है और इसलिए वह विदेशी देश का नागरिक है न कि भारतीय नागरिक और वही मुद्दा उठाएगा कि क्या वह अनिवासी भारतीय अभिव्यक्ति के अंतर्गत आएगा ताकि धारा 13-ख के तहत उपाय का लाभ उठाया जा सके। किराया अधिनियम, लेकिन श्री चेतन मित्तल, विद्वान वरिष्ठ वकील ने स्पष्ट निवेदन किया था कि वह इस तरह के आधार पर जोर नहीं देंगे।
- 6) किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 28.04.2016 के आक्षेपित आदेश पर निम्नलिखित आधारों पर हमला किया जाता है: -
 - i. यह तर्क दिया जाना चाहिए कि प्रतिवादी-मकान मालिक किराया अधिनियम की धारा 2 (डीडी) के तहत एनआरआई की परिभाषा में नहीं आता है। यह प्रस्तुत किया गया था कि एनआरआई की परिभाषा के अंतर्गत आने के लिए, एक मकान मालिक को खुद को स्थायी रूप से या अस्थायी रूप से विदेश में बसने के इरादे से भारत से आगे बढ़ना चाहिए था, लेकिन इसमें उन व्यक्तियों को शामिल नहीं किया जाएगा जो पहले से ही विदेश में बस गए हैं और उसके बाद एक किरायेदार के साथ संपत्ति खरीदी है जैसा कि वर्तमान मामले में मामला है।
 - ii. किरायेदार/याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि मकान मालिक ने किराया अधिनियम की धारा 13-बी के साथ पठित धारा 2 (डीडी) के आवश्यक अवयवों और विशेष रूप से चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र में अन्य संपत्तियों के स्वामित्व/कब्जे के संबंध में दलील नहीं दी है। किरायेदार की ओर से यह आग्रह किया गया था कि मकान मालिक ने किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत बेदखली की मांग करने वाली अपनी पूरी याचिका में यह दलील नहीं दी थी कि उसके पास चंडीगढ़ के शहरी क्षेत्र के साथ कोई अन्य वाणिज्यिक परिसर नहीं है और किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत प्रदान किए गए उपाय का लाभ उठाकर किसी अन्य परिसर को खाली नहीं किया है।
 - iii. यह तर्क दिया गया था कि मकान मालिक द्वारा दायर की गई बेदखली याचिका सुनवाई योग्य नहीं थी क्योंकि यह मेसर्स हॉट मिलियंस के खिलाफ उसके प्रबंध भागीदार कर्नल एबी सिंह के माध्यम से 21.03.2015 को दायर की गई थी, जबकि कर्नल एबी सिंह की मृत्यु 20.11.2005 को हो गई थी यानी बेदखली याचिका शुरू होने से पहले और, तदनुसार, मृत व्यक्ति के खिलाफ एक याचिका भी सुनवाई योग्य नहीं थी।
 - iv. विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह जोरदार तर्क दिया गया था कि रेंट कंट्रोलर ने किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत परिकल्पित सारांश कार्यवाही के तहत बेदखली की मांग करते समय मकान मालिक की "वास्तविक आवश्यकता" और वास्तविक आवश्यकता के संबंध में इस मुद्दे को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया है। यह तर्क दिया गया था कि किरायेदार (ओं) द्वारा धारा 18-ए के तहत चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी मांगने के लिए दायर आवेदन में कई परिचर कारकों और परिस्थितियों को उठाया गया था और जो स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करता था कि मकान मालिक का एकमात्र उद्देश्य किराया बढ़ाना था और इस तरह धारा 13-बी के तहत बेदखली याचिका प्रामाणिक नहीं थी। इस तरह के तर्क को आगे बढ़ाते हुए विद्वान वकील यह प्रस्तुत करेंगे कि मकान मालिक

संपत्ति में 50% हिस्सेदारी का बाद का खरीदार था, जबकि वह न्यूयॉर्क (यूएसए) में स्थित था और किरायेदार वर्ष 2005 से परिसर के कब्जे में था और मकान मालिक इस तथ्य से बहुत अवगत था कि वह एक किरायेदार के साथ संपत्ति खरीद रहा है। किराया नियंत्रक के समक्ष हुए एक विकास पर भी भरोसा किया गया है और जिसके तहत पावर ऑफ अटॉर्नी धारक और किरायेदार के साथ रिकॉर्ड की गई बातचीत वाली एक सीडी पेश की गई थी और यह दावा किया गया है कि रिकॉर्ड की गई बातचीत प्रतिवादी-मकान मालिक के प्रति एक स्पष्ट संकेत थी जो वास्तव में किराए में वृद्धि चाहते थे। मकान मालिक की "वास्तविक आवश्यकता" पर सवाल उठाते हुए, यह प्रस्तुत किया गया कि संपत्ति में 50% हिस्सेदारी की खरीद के समय, इस तरह की खरीद को पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से सुगम बनाया गया था जो मकान मालिक के भाई के पक्ष में था। हालांकि, बाद में श्री विजय पाहवा के नाम पर एक जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित की गई थी जो पूरी तरह से अजनबी थे और यह इस तरह की पावर ऑफ अटॉर्नी के बल पर है कि बेदखली याचिका दायर की गई थी। यह तर्क दिया जाता है कि ऐसी परिस्थितियां अपने आप में इंगित करेंगी कि पावर ऑफ अटॉर्नी धारक और मकान मालिक के बीच कुछ अप्रत्यक्ष बिक्री हुई थी और यह इस तरह की मौन समझ के अनुसरण में है कि बेदखली याचिका दायर की गई थी और जिसे किराया अधिनियम की धारा 13-बी के घोर दुरुपयोग के रूप में माना जाएगा। विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क है कि ये सभी परिस्थितियां स्पष्ट रूप से विचारणीय मुद्दों को निर्धारित करती हैं और किराया नियंत्रक ने दिनांक 28.04.2016 के आक्षेपित आदेश के तहत किराया अधिनियम की धारा 18-ए के तहत चुनाव लड़ने के लिए किरायेदार (ओं) के आवेदन को अस्वीकार करने में गलती की है।

- v. आगे यह तर्क दिया गया है कि विचाराधीन किरायेदारी विचाराधीन भवन के पूर्व मालिकों द्वारा बनाई गई थी और जिस परिसर में किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत तत्काल कब्जे की वसूली की मांग की गई है, उसे प्रतिवादी-मकान मालिक द्वारा नहीं दिया गया था। यह तर्क दिया गया है कि धारा 13-बी के तहत, एक आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और गैर-आवासीय भवन के तत्काल कब्जे को पुनर्प्राप्त करने का अधिकार एक अनिवासी भारतीय को प्राप्त होगा, जिसे "उसके या उसके" द्वारा किराए पर दिया गया था। यह तर्क दिया गया है कि स्वीकार किए गए तथ्यात्मक आधार के खिलाफ कि परिसर प्रतिवादी-मकान मालिक द्वारा एक बैठे किरायेदार के साथ खरीदा गया था और उसे "उसके द्वारा बाहर नहीं जाने दिया गया था", प्रतिवादी किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत उपाय करने और उपाय करने का हकदार नहीं था।
- vi. फिर भी एक और दलील यह है कि किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत दायर याचिका में मकान मालिक ने भूतल, तहखाने और विचाराधीन संपत्ति के पिछवाड़े का मालिक होने का दावा किया है। यह तर्क दिया गया है कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा चंडीगढ़ (साइटों और इमारतों की बिक्री) नियम, 1960 के तहत इस तरह के विखंडन की अनुमति नहीं है और विखंडन के संबंध में नियम 14 के तहत निहित विशिष्ट बार के मद्देनजर, याचिका स्वयं सुनवाई योग्य नहीं थी।

- 7) मैंने श्री चेतन मित्तल, वरिष्ठ वकील को याचिकाकर्ताओं/किरायेदारों के वकील श्री कुणाल मुल्वानी और प्रतिवादी-मकान मालिक के वकील श्री आलोक जगर की सहायता से सुना है।
- 8) 2001 के पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध (संशोधन) अधिनियम संख्या 09 के तहत, पंजाब राज्य ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में संशोधन किया। वर्ष 2001 के संशोधन अधिनियम संख्या 09 के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में विभिन्न अनिवासी भारतीयों से राज्य सरकार को प्राप्त अभ्यावेदनों को स्वीकार किया गया है जिनमें विदेश में लंबे समय तक रहने के बाद भारत लौटने की उनकी दुर्दशा को उजागर किया गया है। यह देखा गया था कि अनिवासी भारतीय, जिन्होंने अपने जीवन के लंबे वर्ष विदेश में बिताए हैं, मौजूदा किराया अधिनियम के कठोर कानूनी प्रावधानों के कारण अपने देश में बसने या कोई व्यवसाय करने के लिए लौटने पर अनुकूल परिस्थितियों को नहीं पाते हैं और वे अपने आवासीय मकान का कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ थे। अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए अनुसूचित या गैर-आवासीय भवन। यह एनआरआई जमींदारों द्वारा सामना की जाने वाली कठिनाई को कम करने की दिशा में था कि राज्य सरकार ने 27.12.2000 को प्रख्यापित 2000 का अध्यादेश संख्या 10 लाया, इसके बाद 2001 का संशोधन अधिनियम संख्या 09 लाया जिसके तहत धारा 2 (डीडी), 13-बी जैसे प्रावधान और किराया

अधिनियम की मौजूदा धारा 18-ए में कुछ संशोधन किए गए। इन प्रावधानों को जोड़ा गया/संशोधित किया गया है ताकि किरायेदार को उसके अनिवासी भारतीय मकान मालिक द्वारा बेदखल करने के लिए संक्षिप्त कार्यवाहियों का प्रावधान किया जा सके बशर्ते कि वे कतिपय शर्तों को पूरा करते हों।

- 9) धारा 2 (डीडी), धारा 13-बी और धारा 19 (2) बी इस मुद्दे के लिए प्रासंगिक होंगे और इसे यहां निकाला गया है:

धारा 2 (डीडी) "अनिवासी भारतीय" का अर्थ है भारतीय मूल का एक व्यक्ति, जो या तो स्थायी रूप से या अस्थायी रूप से भारत के बाहर किसी भी मामले में बस गया है-

- के लिए या भारत के बाहर रोजगार लेने पर; नहीं तो
- भारत के बाहर किसी व्यवसाय या व्यवसाय को चलाने के लिए;
- किसी अन्य उद्देश्य के लिए, ऐसी परिस्थितियों में, जो अनिश्चित अवधि के लिए भारत से बाहर रहने के उसके इरादे को इंगित करेगा;

(13-बी)। अनिवासी भारतीय को प्रोद्भूत करने के लिए आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन का तत्काल कब्जा वसूलने का अधिकार-

- जहां एक मालिक एक अनिवासी भारतीय है और भारत लौटता है और आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन, जैसा भी मामला हो, उसके द्वारा किराए पर दिया गया है, उसके उपयोग के लिए, या किसी ऐसे व्यक्ति के उपयोग के लिए आवश्यक है जो आमतौर पर उसके साथ रहता है और उस पर निर्भर है, वह या वह, ऐसे भवन या भवनों के तत्काल कब्जे के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है, जैसा भी मामला हो:
परन्तु इस धारा के अधीन ऐसे भवन के संबंध में आवेदन करने का अधिकार ऐसे भवन का स्वामी बनने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के पश्चात् ही उपलब्ध होगा और ऐसे स्वामी के जीवन काल के दौरान केवल एक बार उपलब्ध होगा।
- जहां उप-धारा (1) में निर्दिष्ट मालिक ने एक से अधिक आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन को किराए पर दिया है, वहां उसके लिए यह खुला होगा कि वह केवल एक आवासीय भवन या एक अनुसूचित भवन और/या एक गैर-आवासीय भवन के संबंध में उस उपधारा के तहत आवेदन करे, प्रत्येक उसके द्वारा चुना गया।
- जहां कोई मालिक इस धारा के तहत एक इमारत का कब्जा वापस लेता है, वह इसे बिक्री या किसी अन्य माध्यम से हस्तांतरित नहीं करेगा या उक्त भवन का कब्जा लेने की तारीख से पांच साल की अवधि की समाप्ति से पहले इसे बाहर नहीं छोड़ेगा, ऐसा न करने पर, बेदखल किरायेदार नियंत्रक को एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है कि उसे उक्त भवन और नियंत्रक का कब्जा बहाल किया जाएगा तदनुसार एक आदेश देगा।

19 (2-बी) मालिक, जो एक अनिवासी भारतीय है और जिसने धारा 13-बी के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में एक आवासीय भवन या एक अनुसूचित भवन और / या गैर-आवासीय भवन से एक किरायेदार को बेदखल कर दिया है, इस तरह के बेदखली की तारीख से तीन महीने की निरंतर अवधि के लिए उस पर कब्जा नहीं करता है, या ऐसे भवन के पूरे या किसी हिस्से को बाहर कर देता है जहां से किरायेदार को किसी व्यक्ति को बेदखल किया गया था, धारा 13-बी की उपधारा (3) के प्रावधानों के उल्लंघन में किरायेदार के अलावा, एक अवधि के लिए कारावास के साथ दंडनीय होगा, जो छह महीने तक का हो सकता है या जुर्माना जो एक हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकता है या दोनों।"

- 10) किराया अधिनियम की धारा 18-ए (2) में प्रावधान है कि धारा 13-बी के तहत एक बार बेदखली आवेदन प्राप्त होने के बाद, किराया नियंत्रक अनुसूची- II में निर्दिष्ट फॉर्म में किरायेदारों पर सेवा के लिए समन जारी करेगा, जिसके बदले में, किरायेदार को सेवा के 15 दिनों के भीतर बेदखली आवेदन का विरोध करने के लिए छुट्टी के लिए आवेदन करने की आवश्यकता होती है। धारा 18-ए की उप धारा 3 (ए) किरायेदार (ओं) पर एक साथ सेवा को प्रभावित करने के लिए एक से अधिक मोड निर्धारित करती है, जबकि, उप धारा (4)

स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि किरायेदार, जिस पर सम्मन द्वारा सेवा प्रभावित हुई है, को बेदखली के लिए प्रार्थना का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा जब तक कि वह बेदखली के लिए आवेदन को चुनौती देने के लिए एक हलफनामे के साथ विरोध नहीं करता है और बेदखली का विरोध करने के लिए किराया नियंत्रक से छुट्टी प्राप्त करता है अनुप्रयोग। उप-धारा (5) में कहा गया है कि एक किरायेदार को चुनाव लड़ने की अनुमति दी जा सकती है यदि किरायेदार द्वारा अपने हलफनामे में बताए गए तथ्य "निर्दिष्ट मकान मालिक को आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय भवन के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित कर देंगे, जैसा भी मामला हो ..." अधिनियम की उप-धारा (6) और धारा 18-ए में आगे यह प्रावधान है कि जहां किरायेदार को बेदखली आवेदन का विरोध करने के लिए छुट्टी मंजूर की जाती है, वहां किराया नियंत्रक बेदखली आवेदन की सुनवाई दिन-प्रतिदिन के आधार पर करेगा।

- 11) उपर्युक्त नए जोड़े गए प्रावधानों पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बलदेव सिंह बाजवा बनाम मोनिश सैनी में विचार किया गया है, जिसके निष्कर्ष को संक्षेप में निम्नानुसार प्रस्तुत किया जा सकता है: -
- i. कोई भी व्यक्ति, जो स्वयं भारतीय मूल का है और/या जिसके माता-पिता/दादा-दादी भारतीय मूल के हैं/थे और जो रोजगार करने या व्यवसाय/व्यवसाय करने के लिए स्थायी या अस्थायी रूप से भारत से बाहर बस गया है, वह अनिवासी भारतीय होगा;
 - ii. एक अनिवासी भारतीय-मकान मालिक को किराए पर दिए गए परिसर के तत्काल कब्जे की मांग करने का एक विशेष अधिकार है यदि वह कब्जे के लिए किराया नियंत्रक को आवेदन करने से पहले कम से कम 5 साल की अवधि के लिए इसका मालिक है और उसे अपने स्वयं के उपयोग और कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता है और / या किसी के लिए जो आमतौर पर उसके साथ रहता है और उस पर निर्भर है;
 - iii. अधिनियम की धारा 13-बी के तहत तत्काल कब्जे के अधिकार का लाभ ऐसे मालिक/एनआरआई मकान मालिक के जीवनकाल के दौरान केवल एक बार लिया जा सकता है;
 - iv. एनआरआई-मकान मालिक के पास कई अन्य आवासीय/गैर-आवासीय भवनों में से एक का चयन करने का विकल्प होता है;
 - v. एक एनआरआई-मकान मालिक के लिए किरायेदार की बेदखली की मांग के लिए स्थायी रूप से भारत लौटना आवश्यक नहीं है;
 - vi. न्यायालय यह मानेंगे कि एनआरआई मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक और प्रामाणिक है, हालांकि किरायेदार यह साबित करने का हकदार है कि वास्तव में और कानून में, एनआरआई मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है;
 - vii. किरायेदार पर यह साबित करने के लिए भारी बोझ होगा कि एनआरआई-मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है और किरायेदार की ओर से केवल दावा मकान मालिक के पक्ष में मजबूत अनुमान का खंडन करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा;
 - viii. यदि एनआरआई-मकान मालिक को अधिनियम की धारा 13-बी के तहत कब्जा मिल जाता है, तो वह इसे न तो बिक्री द्वारा या किसी अन्य तरीके से स्थानांतरित कर सकता है और न ही वह इसे 5 साल की अवधि के लिए बाहर कर सकता है और किसी भी उल्लंघन के मामले में, किरायेदार कब्जे की बहाली की मांग करने का हकदार है;
 - ix. कब्जा मिलने के बाद, एनआरआई-मकान मालिक को 3 महीने की अवधि के लिए लगातार परिसर पर कब्जा करना चाहिए।
- 12) इस तरह के प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों और किरायेदार (ओं) की ओर से स्थापित चुनौती के आधारों की पृष्ठभूमि के खिलाफ और जैसा कि ऊपर बताया गया है कि किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा पारित 28.04.2016 के आक्षेपित आदेश की वैधता की जांच की आवश्यकता होगी।
- 13) किरायेदार (ओं) की ओर से उठाया गया पहला सबमिशन कि मकान मालिक धारा 2 (डीडी) के तहत अनिवासी भारतीय की परिभाषा के भीतर नहीं आएगा क्योंकि वह पहले ही विदेश जा चुका था और उसके बाद एक बैठे किरायेदार के साथ संपत्ति खरीदी थी, पूरी तरह से गलत है। धारा 2 (डीडी) अनिवासी भारतीय को परिभाषित करता है जिसका अर्थ भारतीय मूल का एक व्यक्ति है जो या तो स्थायी रूप से या अस्थायी रूप से भारत के बाहर बस गया है-
- क) भारत के बाहर रोजगार करने के लिए या रोजगार लेने पर, या
 - ब) भारत के बाहर किसी व्यवसाय या व्यवसाय को चलाने के लिए या

स) किसी अन्य उद्देश्य के लिए, जैसा कि अनिश्चित अवधि के लिए भारत से बाहर रहने के उसके इरादे को इंगित करेगा।

- 14) मकान मालिक ने किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत दायर बेदखली याचिका में वर्ष 2006 में उसे जारी किए गए अमेरिकी पासपोर्ट पर भरोसा किया था। ऐसे पासपोर्ट की प्रति बेदखली याचिका के साथ अनुलग्नक पी-4 के रूप में संलग्न की गई थी। आयकर निर्धारण आदेशों से संबंधित बेदखली याचिका के साथ दस्तावेज भी संलग्न किए गए थे, जो एक अनिवासी भारतीय के रूप में उनकी स्थिति को दर्शाते थे। यहां तक कि यूनिजन बैंक ऑफ इंडिया, मुंबई के साथ मकान मालिक के नाम पर एनआरओ खाते से संबंधित पासपोर्ट के प्रासंगिक पृष्ठों को भी निष्कासन याचिका के साथ जोड़ा गया था। मकान मालिक की एनआरआई स्थिति इस तरह स्पष्ट होगी। वरिष्ठ वकील द्वारा धारा 2 (डीडी) के तहत परिभाषा से एनआरआई के ऐसे वर्ग को बाहर करने का प्रयास जो पहले से ही विदेश में बस गए थे और उसके बाद विचाराधीन संपत्ति खरीदी थी, स्पष्ट रूप से धारा 2 (डीडी) की भाषा में कुछ विदेशी पढ़ने के बराबर होगा और धारा 13-बी के दांतों में चलता है जो एक आवासीय भवन या अनुसूचित भवन और/या गैर-आवासीय के एनआरआई द्वारा तत्काल कब्जे को पुनर्प्राप्त करने के अधिकार पर विचार करता है भवन लेकिन इस परंतुक के अधीन कि ऐसा अधिकार ऐसे भवन का स्वामी बनने की तारीख से 05 वर्ष की अवधि के बाद ही ऐसे भवन के संबंध में अर्जित होगा। अधिनियम की धारा 13-ख में विचाराधीन भवन के अनिवासी भारतीय के स्वामित्व के संबंध में किसी भेद पर विचार नहीं किया गया है कि क्या वह भवन विदेश में जाने से पहले अथवा उसके बाद निहित हो गया था। धारा 13-बी के तहत 05 साल की अवधि का असर बेदखली याचिका दायर करने से पहले संपत्ति के स्वामित्व पर पड़ता है और उस समय के संबंध में नहीं जब ऐसे एनआरआई विदेश गए थे। तदनुसार, यह माना जाता है कि मकान मालिक/प्रतिवादी, जिसने अन्यथा अपनी एनआरआई स्थिति दिखाने के लिए रिकॉर्ड दस्तावेजों को सामने लाया था और पेश किया था, को धारा 2 (डीडी) के तहत इस तरह की स्थिति का लाभ उठाने और किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत उपाय का लाभ उठाने से नहीं रोका जा सकता है, केवल इस कारण से कि उसने विदेश जाने के बाद विचाराधीन संपत्ति का स्वामित्व हासिल कर लिया था।
- 15) मकान मालिक के संबंध में अगला विवाद धारा 2 (डीडी) की परिभाषा के अनुसार आवश्यक सामग्री की वकालत नहीं करने के साथ-साथ किराया अधिनियम की धारा 13-बी के संबंध में अन्य संपत्तियों के स्वामित्व/कब्जे के संबंध में रिकॉर्ड के विपरीत है और विकृत है।
- 16) इस न्यायालय ने मकान मालिक/प्रतिवादी-एनआरआई द्वारा किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत दायर याचिका का अवलोकन किया है, जिसे रिकॉर्ड पर रखा गया है और तत्काल पुनरीक्षण याचिका के साथ अनुलग्नक पी-1 के रूप में संलग्न किया गया है। याचिका के पैरा 3 में, यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि मकान मालिक एक अनिवासी भारतीय है और इस प्रकार किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत उपाय का उपयोग करने के लिए सक्षम है। एनआरआई के रूप में अपनी स्थिति का प्रदर्शन करने के लिए, मकान मालिक ने बेदखली याचिका के साथ दिसंबर, 2006 के महीने में जारी किए गए अपने अमेरिकी पासपोर्ट को संलग्न किया था। बेदखली याचिका के साथ आयकर मूल्यांकन आदेश भी संलग्न थे जो उनकी एनआरआई स्थिति और यूनिजन बैंक ऑफ इंडिया, मुंबई के साथ बनाए गए उनके एनआरओ खाते से संबंधित पासबुक के प्रासंगिक उद्धरण को दर्शाते थे। बेदखली याचिका के पैरा 3 में, यह विशेष रूप से कहा गया था कि मकान मालिक पिछले 05 वर्षों से अधिक समय से हस्तांतरित परिसर का मालिक था। बेदखली याचिका के पैरा 4 में, यह कहा गया था कि पारिवारिक परिस्थितियों में बदलाव के कारण, मकान मालिक ने व्यवसाय करने और चंडीगढ़ में बसने के लिए व्यक्तिगत रूप से हस्तांतरित परिसर पर कब्जा करने का फैसला किया है। यह भी कहा गया कि मकान मालिक के पास चंडीगढ़ में कोई अन्य समान आवास नहीं है, जहां वह कोई स्वतंत्र व्यवसाय शुरू कर सके। गौरतलब है कि बेदखली याचिका के पैरा 4 में यह भी कहा गया था कि वह एनआरआई के रूप में धारा 13-बी के तहत बेदखली की मांग कर सकता है क्योंकि उसने एनआरआई के रूप में "कोई अन्य इमारत खाली नहीं कराई है" और उक्त इमारत को खरीदे 05 साल से अधिक समय बीत चुका है।
- 17) उपरोक्त अभिकथन स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करते हैं कि धारा 13-बी के अवयवों को विशेष रूप से दलील दी गई थी। धारा 2 (डीडी) के तहत एनआरआई की परिभाषा के भीतर आने के लिए उनकी एनआरआई स्थिति को दर्शाने वाले सहायक दस्तावेजों को रिकॉर्ड पर जोड़ा गया था और बेदखली याचिका के साथ संलग्न किया गया था। अन्यथा भी, मकान मालिक के स्वामित्व वाली अन्य संपत्तियों का खुलासा न करने की दलील और जो वरिष्ठ वकील के अनुसार बेदखली आवेदन को खारिज कर देगी, बिना योग्यता के है। अन्य संपत्तियों के अनिवार्य प्रकटीकरण की आवश्यकता को केवल किराया अधिनियम की धारा 13 (3) के तहत शामिल

किया गया है जो एक निवासी भारतीय की व्यक्तिगत आवश्यकता से संबंधित है। धारा 13-बी के तहत बेदखली की मांग करते समय ऐसी आवश्यकता नहीं है जो एक एनआरआई को दिया गया एक विशेष अधिकार है। मकान मालिक को किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत बेदखली आवेदन दाखिल करने की कोई आवश्यकता नहीं है, यह खुलासा करने के लिए कि वह नगरपालिका शहर की सीमा के भीतर अन्य संपत्तियों के कब्जे में है जहां हस्तांतरित परिसर स्थित है। अगर विधायिका का यही इरादा होता, तो धारा 13-बी में भी इसका उल्लेख किया गया होता, जैसा कि किराया अधिनियम की धारा 13 (3) में उल्लेख किया गया है। एकमात्र आवश्यकता यह है कि मकान मालिक एक एनआरआई होना चाहिए, जो पिछले 05 वर्षों से हस्तांतरित परिसर का मालिक हो और याचिका में कहा गया है कि उसे अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता है।

- 18) किरायेदार (ओं) द्वारा एक मृत व्यक्ति के खिलाफ 21.03.2015 को दायर की गई बेदखली याचिका के संबंध में उठाया गया आधार और रखरखाव योग्य नहीं है, यह अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। यह स्वीकार किया गया है कि पूर्ववर्ती मालिकों और मैसर्स हॉट मिलियन्स के बीच प्रबंध भागीदार श्री एबी सिंह अर्थात् मैसर्स हॉट मिलियन्स के बीच दिनांक 02-02-2005 को किराया विलेख किया गया था। एनआरआई मकान मालिक से पहले हस्तांतरित परिसर का 50% स्वामित्व हासिल कर लिया था।
- 19) ऐसी परिस्थितियों में मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा श्री एबी सिंह के माध्यम से मैसर्स हॉट मिलियन्स के खिलाफ धारा 13-बी के तहत बेदखली याचिका दायर की गई थी। एक एनआरआई होने और अमेरिका में रहने के नाते, मकान मालिक को 20.11.2005 को श्री एबी सिंह के दुर्भाग्यपूर्ण निधन के बारे में पता नहीं था। ज्ञान प्राप्त करने पर, आवेदन स्थानांतरित किया गया और श्री एबी सिंह के एलआर को विधिवत रूप से अभियोजित किया गया। बचाव की अनुमति आवेदन (अनुलग्नक पी-2) की प्रति से पता चलता है कि यह श्री एबी सिंह के एलआर के माध्यम से मैसर्स हॉट मिलियन्स के लिए दायर किया गया था। बचाव की अनुमति मांगने वाले आवेदन में मैसर्स हॉट मिलियन्स के अन्य भागीदारों का ब्यौरा उपलब्ध नहीं है। यहां किरायेदार/याचिकाकर्ता किसी भी पूर्वाग्रह का प्रदर्शन नहीं कर रहे हैं जो हो सकता है। किसी भी मामले में, किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही के दौरान किसी अन्य व्यक्ति के हाथों कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था, जो खुद को भागीदार होने का दावा करता है और इस तरह से इस मामले में भाग लेता है। इस न्यायालय को इस संबंध में याचिकाकर्ताओं की ओर से उठाए गए सबमिशन में कोई तथ्य नहीं मिलता है।
- 20) प्रतिवादी-मकान मालिक के हाथों बेदखली याचिका की प्रामाणिकता पर सवाल उठाते हुए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा बहुत जोर दिया गया था। यह तर्क दिया गया कि वास्तविक और एकमात्र मकसद केवल किराया बढ़ाने की दिशा में था। एक बैठे किरायेदार के साथ बाद के खरीदार होने के नाते मकान मालिक की प्रकृति में परिचर परिस्थितियों/कारकों, पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के साथ किरायेदार की कथित बातचीत और अटॉर्नी स्वयं अजनबी के नाम पर होने के कारण पावर ऑफ अटॉर्नी धारक और मकान मालिक के बीच कुछ अप्रत्यक्ष बिक्री का निष्कर्ष निकालने के लिए उद्धृत किया गया था।
- 21) बीएस बाजवा (सुप्रा) के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने कहा था कि धारा 13-बी के तहत दायर याचिका में चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी देने की किराया नियंत्रक की शक्ति इस शर्त से प्रतिबंधित है कि किरायेदार (ओं) द्वारा दायर शपथ पत्र चुनाव लड़ने की अनुमति मांगता है, ऐसे तथ्य का खुलासा करता है जो मकान मालिक को कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित करेगा। सारांश कार्यवाही में, किरायेदार का आवेदन लड़ने का अधिकार किराया अधिनियम की धारा 13-बी के मापदंडों तक ही सीमित होगा। किरायेदार किसी अन्य तथ्य पर भरोसा करके अपने बचाव के दायरे को चौड़ा नहीं कर सकता है जो धारा 13-बी के मापदंडों के भीतर नहीं आता है। बेदखली के लिए धारा 13-बी के तहत मकान मालिक के दावे का बचाव करने का किरायेदार का अधिकार तब उत्पन्न होगा जब किरायेदार यह दिखाने की स्थिति में है कि कार्यवाही में मकान मालिक एनआरआई मकान मालिक नहीं है; कि वह उसका मालिक नहीं है या उसका स्वामित्व कार्यवाही की संस्था से पहले 05 साल की आवश्यक अवधि के लिए नहीं है और यह कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। आगे यह माना गया कि एनआरआई मकान मालिक द्वारा अपनी आवश्यकता के बारे में किए गए दावों को वास्तविक और प्रामाणिक माना जाएगा जब तक कि किरायेदार द्वारा नियंत्रक के समक्ष चुनाव लड़ने के लिए छुट्टी के चरण में ठोस और भौतिक तथ्यों और उसके समर्थन में साक्ष्य के स्थान पर खंडन नहीं किया जाता है।
- 22) बलदेव सिंह बाजवा के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले से निम्नलिखित उद्धरण को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगा:

"20. एनआरआई मकान मालिक द्वारा दायर किरायेदार की बेदखली के लिए आवेदन के शीघ्र निपटान का विधायी इरादा 1949 के अधिनियम की धारा 18-ए के तहत निर्धारित

सारांश प्रक्रिया से परिलक्षित होता है, जिसके लिए नियंत्रक को आवेदन की सुनवाई के समापन तक दिन-प्रतिदिन के आधार पर मामले को उठाने की आवश्यकता होती है। विधायिका चाहती है कि नियंत्रक का निर्णय अंतिम हो और बेदखली के आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील प्रदान नहीं करता है, यह केवल उच्च न्यायालय है जो मामले के विचार की शक्ति का प्रयोग कर सकता है, चाहे नियंत्रक का निर्णय कानून के अनुसार हो। धारा 13-बी मकान मालिक की विशेष श्रेणी को बेदखली का अधिकार देती है जो एनआरआई (अनिवासी भारतीय) है; और कार्रवाई शुरू होने से पहले पांच साल के लिए परिसर के मालिक। ऐसे मकान मालिक को अपने जीवन काल में केवल एक बार बेदखली के लिए आवेदन दायर करने की अनुमति है। धारा 13-बी की उप-धारा (3) एक प्रतिबंध लगाती है कि वह बिक्री या किसी अन्य माध्यम से हस्तांतरण नहीं करेगा या उक्त भवन का कब्जा लेने की तारीख से पांच साल की अवधि की समाप्ति से पहले बेदखल परिसर को पट्टे पर नहीं देगा। इतना ही नहीं, धारा 13-बी की उपधारा (3) की किसी भी शर्त का उल्लंघन होने पर किरायेदार को उक्त भवन का कब्जा बहाल करने का अधिकार दिया जाता है। धारा 19 की उपधारा (2-ख) के अंतर्गत मकान मालिक को कब्जा लेना होता है और उसे तीन माह की निरंतर अवधि के लिए अपने पास रखना होता है और उसे बेदखल किए गए किरायेदार और उसके किसी उल्लंघन को छोड़कर किसी अन्य व्यक्ति को ऐसे भवन का पूरा या कोई भाग देने से प्रतिषिद्ध किया जाता है, वह उस अवधि के कारावास की सजा का भागी होगा जिसे छह माह तक बढ़ाया जा सकता है। ये प्रतिबंध और शर्तें निर्मित मजबूत धारणा में पैदा होती हैं कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक है। मकान मालिक, कब्जे के लिए डिक्री के बाद, आवास के अधिकारी होने के लिए बाध्य है। मकान मालिक को इसे स्थानांतरित करने या पांच साल की अवधि के लिए बाहर देने से प्रतिबंधित किया गया है। एनआरआई मकान मालिक पर लगाए गए वस्तुतः शर्तों और प्रतिबंधों से किसी भी एनआरआई मकान मालिक के लिए किरायेदार की बेदखली के लिए अदालत का दरवाजा खटखटाना असंभव हो जाता है जब तक कि उसकी आवश्यकता वास्तविक न हो। कोई भी बेईमान मकान मालिक, शायद, इस धारा के तहत, किरायेदार पर लगाए गए कठिन शर्तों पर विचार करते हुए किरायेदार की बेदखली के लिए अदालत का दरवाजा नहीं खटखटाएगा, जिसके द्वारा व्यावहारिक रूप से वह न केवल पट्टेदार के रूप में बल्कि संपत्ति के मालिक के रूप में भी संपत्ति में अपने अधिकार से वंचित है। संपत्ति को बेचने या किसी अन्य तरीके से हस्तांतरित करने पर भी प्रतिबंध है। सभी संभावनाओं द्वारा मकान मालिक पर लगाया गया प्रतिबंध मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता की ओर इशारा करता है। हमारे विचार में किरायेदारों के लिए प्रासंगिक प्रावधानों में अंतर्निहित सुरक्षा है कि जब भी मकान मालिक अदालत से संपर्क करेगा तो वह तब संपर्क करेगा जब उसकी आवश्यकता वास्तविक और वास्तविक होगी। यह निश्चित रूप से, किरायेदारों के खंडन करने के अधिकार के अधीन है, लेकिन मजबूत और ठोस सबूत के साथ। यह निश्चित रूप से, किरायेदारों के खंडन करने के अधिकार के अधीन है, लेकिन मजबूत और ठोस सबूत के साथ। हमारे विचार में, किरायेदार की बेदखली के लिए एनआरआई मकान मालिकों द्वारा धारा 13-बी के तहत की गई कार्यवाही, न्यायालय यह मान लेगा कि याचिका में दी गई मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक और प्रामाणिक है। लेकिन यह किरायेदार को यह साबित करने से वंचित नहीं करेगा कि वास्तव में और कानून में मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। किरायेदार पर यह साबित करने का भारी बोझ होगा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। इस तथ्य को साबित करने के लिए किरायेदार को दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित सभी आवश्यक तथ्यों और विवरणों को देने के लिए कहा जाएगा, यदि उपलब्ध हो, हलफनामे में ही उसकी दलील का समर्थन करने के लिए ताकि नियंत्रक मकान मालिक की वास्तविक या वास्तविक आवश्यकता के प्रश्न पर निर्णय लेने और निर्णय लेने की स्थिति में हो। किरायेदार की ओर से केवल एक दावा मकान

मालिकों के पक्ष में मजबूत धारणा का खंडन करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि परिसर के कब्जे की उसकी आवश्यकता वास्तविक और वास्तविक है।

- 23) वर्तमान मामले के तथ्यों पर वापस जाते हुए, किरायेदार/याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर दिनांक 03.10.2015 के बचाव के लिए छुट्टी के अवलोकन से पता चलता है कि मकान मालिक के अन्य वाणिज्यिक परिसरों के स्वामित्व में होने के संबंध में केवल दावे किए गए हैं और मकान मालिक ने पहले ही किराया अधिनियम की धारा 13-बी की सारांश कार्यवाही का लाभ उठाया है। इस तरह के दावे को आवेदन/हलफनामे का बचाव करने की अनुमति के साथ रखी गई किसी भी ठोस सामग्री से कोई पुष्टि नहीं मिली।
- 24) इसी तरह पावर ऑफ अटॉर्नी धारक और किरायेदार के बीच रिकॉर्ड की गई बातचीत के संबंध में, मकान मालिक का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील श्री आलोक जग्गा ने इस मुद्दे को इंगित करने के लिए शामिल किया है कि बातचीत के केवल टुकड़ों में उद्धरण का विज्ञापन किया जा रहा था। किसी भी मामले में, धारा 13-बी के तहत दायर याचिका को चुनौती देने के लिए किराया नियंत्रक की शक्ति को किराया अधिनियम की धारा 13-बी में निर्दिष्ट आधारों की सदस्यता लेनी होगी। किरायेदार केवल तभी चुनाव लड़ने की अनुमति का हकदार होगा जब वह उन आधारों को चुनौती देने के लिए एक मजबूत मामला बनाएगा। जांच धारा 13-ख तक ही सीमित होगी और नियंत्रक द्वारा किसी अन्य पहलू पर विचार नहीं किया जाएगा। मकान मालिक की वास्तविक और वास्तविक होने की आवश्यकता खुली है और किरायेदार के खंडन के अधिकार के अधीन है लेकिन मजबूत और ठोस सबूत के साथ। किरायेदार पर यह साबित करने का भारी बोझ होगा कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। इस तरह के तथ्य को साबित करने के लिए, किरायेदार को दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित सभी आवश्यक तथ्यों और परिस्थितियों को देने के लिए कहा जाएगा, ताकि शपथ पत्र में ही उसकी याचिका का समर्थन किया जा सके। किरायेदार की ओर से एक मात्र दावा मकान मालिक के पक्ष में मजबूत अनुमान का खंडन करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा यानी परिसर के कब्जे की आवश्यकता वास्तविक और वास्तविक है।
- 25) इस न्यायालय के विचार में, याचिकाकर्ताओं/किरायेदारों द्वारा किए गए अस्पष्ट और गंजे दावे जो मकान मालिक की आवश्यकता के संबंध में वास्तविक नहीं होने के संबंध में भौतिक समर्थन की कमी रखते हैं और अन्यथा किराया अधिनियम की धारा 19 के साथ पठित धारा 13-बी की उपधारा (3) के पीछे के उद्देश्य के साथ असंगत हैं, जिसके संदर्भ में एक बेदखल किरायेदार न केवल अपने कब्जे की बहाली की मांग कर सकता है यदि मकान मालिक कब्जा करने में विफल रहता है डिजायर्ड परिसर लेकिन डिफॉल्ट मकान मालिक पर भी मुकदमा चलाया जा सकता है।
- 26) विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा उठाया गया अगला तर्क मकान मालिक/प्रतिवादी के संबंध में किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत सारांश कार्यवाही का लाभ उठाने के लिए पात्र नहीं है क्योंकि उसने स्वयं दिवंगत परिसर को बाहर नहीं जाने दिया था, श्रीमती बचन कौर और अन्य बनाम कबल सिंह और अन्य में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले के मद्देनजर योग्यता के बिना है और जिसमें यह स्पष्ट रूप से माना गया था कि एक सह-मालिक अनिवासी भारतीय किसी भवन में किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है, हालांकि किरायेदार को ऐसे एनआरआई द्वारा शामिल नहीं किया गया था और यह आवश्यक नहीं है कि अन्य सभी सह-मालिक अनिवासी भारतीय हों। डिवीजन बेंच द्वारा बचन कौर के मामले (सुप्रा) में निर्धारित डिक्टम अभी भी मैदान में है।
- 27) विचाराधीन परिसर के विखंडन के संबंध में किरायेदार/याचिकाकर्ताओं की ओर से उठाया गया विवाद समान रूप से योग्यता से रहित है। किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत बेदखली याचिका में, याचिका के पैरा 1 में ही एक स्पष्ट कथन है कि मकान मालिक के संबंध में प्रश्न में परिसर के 50% हिस्से की सीमा तक मालिक होने के संबंध में यानी एससीओ नंबर 6, सेक्टर 26, मध्य मार्ग, मध्य मार्ग, चंडीगढ़ के भूतल, बेसमेंट और बैकयार्ड का हिस्सा। बचन कौर के मामले (सुप्रा) में, यह भी माना गया था कि सह-मालिक जो एक एनआरआई है, सभी सह-मालिकों के लाभ के लिए निष्कासन के लिए याचिका बनाए रख सकता है।
- 28) इस न्यायालय के लिए यह अनुचित होगा कि वह वरिष्ठ वकील द्वारा उठाए गए सबमिशन को नोटिस न करे, जो कि 30.09.1994 के जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के बल पर दायर की गई है और जो हस्तांतरित परिसर के भूतल और पहली मंजिल में 50% हिस्सेदारी की सीमा तक एनआरआई मकान मालिक के स्वामित्व को दर्शाता है। यह तर्क दिया गया था कि बेदखली न केवल भूतल और पहली मंजिल बल्कि तहखाने की भी मांग की जा रही थी।
- 29) इस संबंध में, यह देखा जा सकता है कि इस तरह के विवाद और आधार को चुनाव लड़ने की अनुमति मांगने वाले आवेदन में नहीं उठाया गया था और तत्काल पुनरीक्षण याचिका में भी दलील नहीं दी गई है। जैसा कि

यह हो सकता है, चूंकि इस तरह के विवाद बहस के दौरान उत्पन्न हुए थे, मकान मालिक/प्रतिवादी की ओर से 2018 का सीएम नंबर 14428 दायर किया गया था और जिसके संदर्भ में 3 पावर ऑफ अटॉर्नी को रिकॉर्ड पर रखा गया था यानी पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 27.05.2014 को भूतल और तहखाने में मकान मालिक के 50% हिस्से को दर्शाते हुए और एक अन्य पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 30.09.2014 भी श्री विजय के नाम पर पाहवा भूतल और हस्तांतरित परिसर की पहली मंजिल में एनआरआई मकान मालिक के 50% हिस्से को दर्शाता है। इन दो पावर ऑफ अटॉर्नी को स्पष्ट रूप से 21.03.2015 से पहले निष्पादित किया गया था, यानी किराया अधिनियम की धारा 13-बी के तहत एनआरआई मकान मालिक द्वारा बेदखली याचिका दायर करने की तारीख।

- 30) किरायेदार/याचिकाकर्ताओं की ओर से इस संबंध में उठाए गए प्रस्तुतिकरण को इस आधार पर खारिज कर दिया जाता है कि इसे चुनाव लड़ने की अनुमति मांगने वाले आवेदन में किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं उठाया गया था।
- 31) ऊपर दर्ज किए गए कारणों के मद्देनजर, इस न्यायालय को किराया नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 28.04.2016 के आक्षेपित आदेश में कोई कमी नहीं मिलती है, जिसमें चुनौती की अनुमति के लिए आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया था और धारा 13-बी के तहत याचिका को किरायेदार (ओं)/याचिकाकर्ताओं को बेदखल करने का निर्देश दिया गया था।
- 32) याचिका खारिज की जाती है।

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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

हिमांशु जांगड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

