

देवेन्द्र गुप्ता बनाम सावित्री देवी

125

(अरुण पल्ली, जे.)

समक्ष अरुण पल्ली, जे.

देवेन्द्र गुप्ता-अपीलकर्ता

बनाम

सावित्री देवी प्रतिवादी सीआर-8057-2019

16 दिसंबर 2019

किराया संशोधन याचिका-हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-धारा 13 (2) (v)-ध्वस्त परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया गया-किराया नियंत्रक द्वारा आदेशित बेदखली, अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पुष्टि की गई, यह मानते हुए कि किरायेदार ने बेदखली याचिका की स्थापना से ठीक पहले चार महीने की अवधि के लिए ध्वस्त परिसर, एक दुकान पर कब्जा करना बंद कर दिया-संशोधन में इस आधार पर चुनौती दी गई कि मकान मालिक को यह

दिखाने के लिए निर्णायक सबूत पेश करने की आवश्यकता थी कि किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, और किरायेदार के मामले की कमजोरी के कारण बेदखली का आदेश नहीं दिया जा सकता था। आयोजित, यदि जमीन पर बेदखली की मांग की जा रही है: आम तौर पर मकान मालिक के अधिकार क्षेत्र में जो कुछ होता है, उस पर कब्जा करना बंद कर दिया जाता है और साक्ष्य तक उसकी पहुंच सीमित हो जाती है-एक बार जब वह एक प्रथम दृष्टया मामला बनाने में सफल हो जाता है, और एक उचित अनुमान लगाता है, तो जिम्मेदारी पूरी तरह से किरायेदार पर आ जाती है-क्योंकि किरायेदार को उन सभी सामग्रियों की जानकारी होती है जो उसके कब्जे और व्यवसाय को दर्शाती हैं, वह बल्कि मकान मालिक के दावे को गलत साबित करने के लिए हर संभव सबूत पेश करने के लिए बाध्य है-आगे कहा गया, क्योंकि प्रतिवादी/मकान मालिक ने प्रारंभिक दायित्व का निर्वहन किया था, याचिकाकर्ता/किरायेदार को यह खंडन करने के लिए आवश्यक सबूत पेश करने की आवश्यकता थी कि ध्वस्त परिसर में व्यवसाय की कोई समाप्ति नहीं थी, जिसे वह करने में विफल रहा-स्वार्ज याचिका।

अभिनिर्धारित किया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (2) (v)

के संदर्भ में, उन आधारों में से एक है जिन पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जा सकता है, वह है: “कि जहाँ इमारत एक हिल स्टेशन के अलावा किसी अन्य स्थान पर स्थित है, किरायेदार ने लगातार चार महीने तक इमारत पर कब्जा करना बंद कर दिया है।

बिना किसी उचित कारण के।” बेदखली याचिका 6.5.2015 पर दायर की गई थी, और मकान मालिक द्वारा निर्धारित विशिष्ट मामला यह था कि विचाराधीन दुकान पिछले तीन वर्षों से बंद थी, और इस प्रकार किरायेदार ने ध्वस्त परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था। महत्वपूर्ण रूप से, जवाब में, किरायेदार का मामला एक पूर्ण इनकार का था। क्योंकि, उन्होंने कहा कि विचाराधीन दुकान कभी बंद नहीं रही और वे सक्रिय रूप से 126 के लिए 'मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर' के नाम और शैली के तहत अपना व्यवसाय चला रहे थे। पिछले 40 साल। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि अगर बेदखली की मांग जमीन पर की जा रही है: कब्जा करना बंद कर दिया, आम तौर पर मकान मालिक के अधिकार क्षेत्र में क्या है और आवश्यक और आवश्यक साक्ष्य तक उसकी पहुंच सीमित है। इस प्रकार, एक बार जब वह एक प्रथम दृष्टया मामला बनाने में सफल हो जाता है, और एक उचित अनुमान लगाता है, तो

जिम्मेदारी पूरी तरह से किरायेदार पर आ जाती है। क्योंकि किरायेदार को उन सभी कार्यों, गतिविधियों और सामग्री की जानकारी होती है जो परिसर पर उसके सक्रिय कब्जे और कब्जे को दर्शाती है, वह मकान मालिक के दावे को गलत साबित करने के लिए हर संभव सबूत पेश करने के लिए बाध्य है। हाथ में मामले में क्या स्थिति है? मकान मालिक ने बिजली विभाग से राजेंद्र सिंह (PW 1) यूडीसी की जांच की, जिन्होंने दस्तावेज़ (Ex.P1) को साबित किया, जो ध्वस्त परिसर में स्थापित मीटर के अनुसार बिजली की खपत और रीडिंग का खुलासा करता है। जून, 2014 से याचिका दायर करने तक, यानी मई, 2015 में, रीडिंग बुनियादी न्यूनतम रही है। राजेंद्र सिंह (PW 1) की गवाही के अनुसार, बिना उपभोग के भी दो महीने के लिए मूल न्यूनतम बिल 1,016/- रुपये था। बेदखली याचिका के साथ संलग्न 27.2.2015 के बिल की एक प्रति से पता चलता है कि दिसंबर, 2015 का बिल 1,019/- रुपये था। उल्लेखनीय है कि जून, 2014 के लिए रीडिंग 00 थी और मई 2015 में याचिका दायर करने तक, मीटर रीडिंग ने बिजली की बहुत कम खपत यानी 100 यूनिट दिखाई। इस प्रकार, उक्त दस्तावेज़ में निहित आवश्यक विवरणों के विश्लेषण पर, अधिकारियों ने निष्कर्ष निकाला कि विभाग द्वारा उत्पन्न बिजली बिलों में बुनियादी न्यूनतम उपयोग दिखाया गया है।

इसके अलावा, मकान मालिक सावित्री देवी (PW 3) अपने स्वयं के गवाह के रूप में पेश हुईं और अपने बयान में गवाही दी कि किरायेदार ने उस परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, जो पिछले 3 वर्षों से बंद था। उन्होंने मेसर्स रॉयल फर्नीचर, दुकान नं. 4 के मालिक होशियार सिंह (PW 4) से भी पूछताछ की। डी-12, एन. आई. टी., फरीदाबाद, ध्वस्त परिसर से 250 वर्ग गज की दूरी पर स्थित है, जिसने उस दुकान को अपदस्थ कर दिया था, जो पिछले 3 से 4 वर्षों से बंद पड़ी थी। उन्होंने इस सुझाव का खंडन किया कि किरायेदार ध्वस्त परिसर में नियमित रूप से व्यावसायिक संचालन कर रहा था। क्योंकि, वह एक स्वतंत्र गवाह था, उसकी गवाही पर सुरक्षित रूप से भरोसा किया जा सकता था। इसके अलावा, बिक्री कर कार्यालय से क्लर्क दया किशन (PW 5) ने कहा कि मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर द्वारा 1.4.2013 से 31.3.2014 तक के वित्तीय वर्ष के लिए शून्य रिटर्न दाखिल किया गया था। हालांकि, किरायेदार के Learned वकील ने यह समझाने की कोशिश की कि वित्तीय वर्ष के लिए रिटर्न में, यानी 1.4.2014 से 31.3.2015, फर्म का कारोबार रु। 14, 169/- लेकिन, उक्त गवाह के बयान के आगे के विश्लेषण से पता चलेगा कि 1.4.2014 से 30.6.2014 के लिए त्रैमासिक विवरण/वापसी भी शून्य थी, और इसी तरह 1.7.2014 से 30.9.2014 के लिए

त्रैमासिक विवरण/वापसी भी शून्य थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि तीसरे और चौथे तिमाही विवरणों में, वापसी रुपये के रूप में दिखाई गई थी। 8039 और Rs.6130, क्रमशः, कुल रु। 14169/-, लेकिन यह असंगत होगा, एक बार जब रिकॉर्ड पर अन्य कारकों से एक अप्रतिरोध्य निष्कर्ष निकलता है कि किरायेदार ने परिसर का संचालन और कब्जा करना बंद कर दिया था। इस प्रकार, अधिकारियों के साथ-साथ इस न्यायालय का भी दृढ़ विचार है कि मकान मालिक ने प्रारंभिक जिम्मेदारी का निर्वहन किया था। इसलिए, किरायेदार को यह खंडन करने के लिए आवश्यक सबूत प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी कि बेदखली याचिका की स्थापना से ठीक पहले चार महीनों के दौरान ध्वस्त परिसर में व्यावसायिक संचालन की कोई समाप्ति नहीं हुई थी।

(पैरा 7)

लोकेश सिंहल, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए।

संजीव गुप्ता, अधिवक्ता

कैविएटर-प्रतिवादी के लिए।

अरुण पल्ली, जे. ओरल

(1) किरायेदार किराया नियंत्रक, फरीदाबाद द्वारा पारित दिनांक 20.7.2017 के बेदखली के आदेश के खिलाफ संशोधन में है, और साथ ही दिनांक 4.10.2019 के फैसले के खिलाफ भी, जिसके अनुसार ध्वस्त परिसर से उसके निष्कासन की पुष्टि की गई है। इसके बाद सूची के पक्षकारों को मकान मालिक और किरायेदार के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

(2) संक्षेप में, मकान मालिक द्वारा निर्धारित मामला यह था कि ध्वस्त परिसर 11 'x35' माप की एक दुकान थी, जो भूखंड संख्या 2 ए/1 ए, बी. पी., एन. आई. टी., फरीदाबाद का हिस्सा थी। मकान मालिक के पति, अमर नाथ भाटिया, जिनकी मृत्यु 15.1.1991 पर हो गई थी, ने लगभग 35-40 साल पहले दुकान को किराए पर दिया था। हालाँकि, किरायेदार को बेदखल किया जाना था, क्योंकि वह किराया w.e.f.1.4.2014 से 31.3.2015 @रु. का भुगतान करने में विफल रहा था। 520/- प्रति माह, यानी कुल राशि रु। 6, 240/- प्लस हाउस टैक्स @10 प्रतिशत। अन्य दो आधार जिन पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की गई थी: मकान मालिक को अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए ध्वस्त परिसर की आवश्यकता थी, और क्योंकि किरायेदार ने उस परिसर पर कब्जा करना भी बंद कर दिया था, जो पिछले 3 वर्षों से बंद था।

(3) किरायेदार द्वारा दायर लिखित बयान में, उसने पक्षों के बीच संबंधों को स्वीकार किया। हालाँकि, यह प्रस्तुत किया गया था कि उन्होंने इस अवधि के लिए किराया दिया था: 1.4.2014 से 31.3.2015 तक, रुपये के लिए एक चेक देखें। 6240/- ओ. बी. सी., एन. आई. टी., फरीदाबाद पर निकाला गया, जिसे मकान मालिक द्वारा 20.5.2014 पर भुनाया गया था। इसके अलावा, मकान मालिक 80 साल की एक बूढ़ी औरत थी, और उसके पास फरीदाबाद में कई अन्य वाणिज्यिक संपत्तियां थीं। क्योंकि वह अपने संपत्ति से Rs.20 लाख से अधिक की आय प्राप्त कर रही थी संपत्ति, यह दलील कि उसे अपनी व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता थी, गलत धारणा थी। किरायेदार हमेशा की तरह नाम और शैली के तहत अपना व्यवसाय कर रहा था: 'मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक दिनाक स्टोर' पिछले 40 वर्षों से विचाराधीन दुकान में है और नियमित रूप से अपना बिक्री कर विवरणी दाखिल कर रहा है। इस प्रकार, बेदखली याचिका खारिज होने योग्य थी।

(4) जारी मामले और अभिलेख पर साक्ष्य पर विचार करने पर, किराया नियंत्रक ने निष्कर्ष निकाला: मकान मालिक द्वारा दावा किया जा रहा किराया तब से किरायेदार द्वारा विधिवत

भुगतान किया गया था। 15.7.2017 पर उनके वकील द्वारा दिए गए बयान के अनुसार, उनकी व्यक्तिगत वास्तविक आवश्यकता के संबंध में आधार को छोड़ दिया गया था। जबकि, यह पाया गया और निष्कर्ष निकाला गया, क्योंकि किरायेदार ने बेदखली याचिका की स्थापना से ठीक पहले चार महीने की अवधि के लिए ध्वस्त परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, वह निष्कासित होने के लिए उत्तरदायी था। जैसा कि ऊपर बताया गया है, बेदखल करने के आदेश के खिलाफ किरायेदार द्वारा दायर अपील विफल हो गई और 4.10.2019 पर खारिज कर दिया गया, वह इस न्यायालय के समक्ष है।

(5) श्री (Shree) लोकेश सिंहल, किरायेदार के विद्वान वकील, प्रस्तुत करते हैं कि दोनों अधिकारियों ने गंभीर रूप से गलती की, क्योंकि यह साबित करने की जिम्मेदारी कि किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, मकान मालिक पर थी, जिसे वह किसी भी ठोस सबूत के अभाव में निर्वहन करने में विफल रही। संक्षेप में, वह प्रस्तुत करता है कि मकान मालिक के नेतृत्व में और अधिकारियों द्वारा भरोसा किया गया reader¹⁴ एकमात्र सबूत बिजली विभाग के यूडीसी राजेंद्र सिंह (PW 1) का बयान और दस्तावेज़ (Ex.P1) था, जिसमें बिजली की खपत और नष्ट किए गए परिसर में स्थापित मीटर के अनुसार रीडिंग दिखाई गई थी। अन्यथा, दस्तावेज़ (Ex.P1)

को भी अधिकारियों द्वारा गलत पढ़ा गया था, क्योंकि इसके अवलोकन से बेदखली याचिका दायर करने से पहले की अवधि के दौरान बिजली की लगातार खपत दिखाई देगी। बिक्री कर कार्यालय की क्लर्क दया किशन (PW 5) ने स्वीकार किया कि मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर नियमित रूप से सभी तिमाही reader14 और वार्षिक रिटर्न दाखिल कर रहा है। इसके अलावा, किरायेदार ने बगल की दुकान में एक किरायेदार जगदीश मुंद्रा (RW 2) से पूछताछ की थी, जिसने कहा था कि किरायेदार प्रतिदिन 10 बजे दुकान खोलेगा:00 एएम और इसे 5 के बीच बंद कर देगा 5:00 अपराह्न से 6 बजे तक:00 पीएम। इस प्रकार, वह इस बात पर जोर देते हैं कि सफल होने के लिए, मकान मालिक को यह दिखाने के लिए निर्णायक सबूत पेश करने की आवश्यकता थी कि किरायेदार ने ध्वस्त परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, और किरायेदार के मामले में reader14 केवल कमजोरी, यदि कोई हो, के कारण बाहर निकालने का आदेश नहीं दिया जा सकता था।

(6) मैंने किरायेदार के लिए विद्वान परामर्श के साथ-साथ कैविएटर-मकान मालिक के लिए भी परामर्श सुना है, और पेपर-बुक का अध्ययन किया है।

(7) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (2) (v) के संदर्भ में, एक आधार जिसके आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जा सकता है, वह है: “जहाँ इमारत है हिल स्टेशन के अलावा किसी अन्य स्थान पर स्थित, किरायेदार ने बिना किराए के बिना उचित कारण के चार महीने की निरंतर अवधि के लिए इमारत पर कब्जा करना बंद कर दिया है।

उचित कारण।” बेदखली याचिका 6.5.2015 पर दायर की गई थी, और मकान मालिक द्वारा निर्धारित विशिष्ट मामला यह था कि विचाराधीन दुकान पिछले तीन वर्षों से बंद थी, और इस प्रकार, किरायेदार ने ध्वस्त परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था। महत्वपूर्ण रूप से, जवाब में, किरायेदार का मामला एक पूर्ण इनकार का था। क्योंकि, उन्होंने कहा कि विचाराधीन दुकान कभी बंद नहीं रही और वे पिछले 40 वर्षों से 'मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर' के नाम और शैली के तहत सक्रिय रूप से अपना व्यवसाय चला रहे थे। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि अगर बेदखली की मांग जमीन पर की जा रही है: कब्जा करना बंद कर दिया, आम तौर पर मकान मालिक के अधिकार क्षेत्र में क्या है और आवश्यक और आवश्यक साक्ष्य तक उसकी पहुंच सीमित है। इस प्रकार, एक बार जब वह एक

प्रथम दृष्टया मामला बनाने में सफल हो जाता है, और एक उचित अनुमान लगाता है, तो जिम्मेदारी पूरी तरह से किरायेदार पर आ जाती है। क्योंकि किरायेदार को उन सभी कार्यों, गतिविधियों और सामग्री की जानकारी होती है जो परिसर पर उसके सक्रिय कब्जे और कब्जे को दर्शाती है, वह मकान मालिक के दावे को गलत साबित करने के लिए हर reader¹⁴ संभव सबूत पेश करने के लिए बाध्य है। हाथ में मामले में क्या स्थिति है? मकान मालिक ने बिजली विभाग से राजेंद्र सिंह (PW 1) यूडीसी की जांच की, जिन्होंने दस्तावेज़ (Ex.P1) को साबित किया, जो ध्वस्त परिसर में स्थापित मीटर के अनुसार बिजली की खपत और रीडिंग का खुलासा करता है। जून, 2014 से याचिका दायर करने तक, यानी मई, 2015 में, रीडिंग बुनियादी न्यूनतम रही है। राजेंद्र सिंह (PW 1) की गवाही के अनुसार, बिना उपभोग के भी दो महीने के लिए मूल न्यूनतम बिल 1,016/- रुपये था। बेदखली याचिका के साथ संलग्न 27.2.2015 के बिल की एक प्रति से पता चलता है कि दिसंबर, 2015 का बिल 1,019/- रुपये था। उल्लेखनीय है कि जून, 2014 के लिए रीडिंग 00 थी और मई 2015 में याचिका दायर करने तक, मीटर रीडिंग ने बिजली की बहुत कम खपत यानी 100 यूनिट दिखाई। इस प्रकार, उक्त दस्तावेज़ में निहित आवश्यक विवरणों के विश्लेषण पर, अधिकारियों ने निष्कर्ष निकाला कि विभाग द्वारा उत्पन्न बिजली बिलों में बुनियादी

न्यूनतम उपयोग दिखाया गया है। इसके अलावा, मकान मालिक सावित्री देवी (PW 3) अपने स्वयं के गवाह के रूप में पेश हुईं और अपने बयान में गवाही दी कि किरायेदार ने उस परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था, जो पिछले 3 वर्षों से बंद था। उन्होंने मेसर्स रॉयल फर्नीचर, दुकान नं. 4 के मालिक होशियार सिंह (PW 4) से भी पूछताछ की। डी-12, एन. आई. टी., फरीदाबाद, ध्वस्त परिसर से 250 वर्ग गज की दूरी पर स्थित है, जिसने उस दुकान को अपदस्थ कर दिया था जो बंद पड़ी थी। पिछले तीन-चार वर्षों से। उन्होंने इस सुझाव का खंडन किया कि किरायेदार ध्वस्त परिसर में नियमित रूप से व्यावसायिक संचालन कर रहा था। क्योंकि, वह एक स्वतंत्र गवाह था, उसकी गवाही पर सुरक्षित रूप से भरोसा किया जा सकता था। इसके अलावा, बिक्री कर कार्यालय के क्लर्क दया किशन (PW 5) ने कहा कि मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर reader14 द्वारा 1.4.2013 से 31.3.2014 तक के वित्तीय वर्ष के लिए शून्य रिटर्न दाखिल किया गया था। हालांकि, किरायेदार के Learned वकील ने यह समझाने की मांग की कि वित्तीय वर्ष के लिए वापसी में, यानी 1.4.2014 से 31.3.2015, चिंता का कारोबार Rs.14,169/- दिखाया गया था, लेकिन उक्त गवाह के बयान के आगे के विश्लेषण से पता चलेगा कि 1.4.2014 से 30.6.2014 के लिए तिमाही विवरण/वापसी भी शून्य थी, और

reader14 इसी तरह 1.7.2014 से 30.9.2014 तक तिमाही विवरण/वापसी भी शून्य थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि तीसरे और चौथे तिमाही विवरणों में, रिटर्न रुपये के रूप में दिखाया गया था। 8039 और रु। 6130, क्रमशः, कुल रु। 14169/-, लेकिन यह असंगत होगा, एक बार जब रिकॉर्ड पर अन्य कारकों से एक अप्रतिरोध्य निष्कर्ष निकलता है कि किरायेदार ने परिसर का संचालन और कब्जा करना बंद कर दिया था। इस प्रकार, अधिकारियों के साथ-साथ इस न्यायालय का भी दृढ़ विचार है कि मकान मालिक ने प्रारंभिक जिम्मेदारी का निर्वहन किया था। इसलिए, किरायेदार को यह खंडन करने के लिए आवश्यक सबूत प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी कि बेदखली याचिका की स्थापना से ठीक पहले चार महीनों के दौरान ध्वस्त परिसर में व्यावसायिक संचालन की कोई समाप्ति नहीं हुई थी। (8) यह दोहराया जा सकता है कि किरायेदार का दावा यह रहा है कि वह एक स्थापित उद्यमी था और पिछले 40 वर्षों से नाम और शैली के तहत काम कर रहा था: 'मेसर्स जी. सी. इलेक्ट्रिक स्टोर'। उसने अपनी जिरह में स्वीकार किया कि वह बिजली के हार्डवेयर का व्यापार कर रहा था और मेसर्स हिंद इलेक्ट्रिकल, दिल्ली और फरीदाबाद से सामान खरीदता था। ध्वस्त परिसर फरीदाबाद (हरियाणा) में स्थित है, जो एक औद्योगिक और वाणिज्यिक केंद्र है। हालाँकि, वह ऐसा कोई सबूत पेश करने में विफल रहे जो यह

दिखा सके कि क्या पिछले तीन वर्षों में बेदखली याचिका दायर करने से पहले चार महीनों में एक भी व्यावसायिक लेनदेन किया गया था। आवश्यक स्टॉक के बिना, व्यवसाय चलाना अकल्पनीय था, और यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं लाया गया था कि क्या किरायेदार ने अतीत में अपने किसी भी आपूर्तिकर्ता से कोई माल खरीदा था। यह तर्क की अवहेलना करता है कि यदि दुकान का उपयोग नियमित व्यवसाय करने के लिए किया जा रहा था, तो भी किरायेदार खाता पुस्तिका, खाता बही, बिल पुस्तिका और दैनिक बिक्री और खरीद रजिस्टर प्रस्तुत करने में विफल रहा। इसके अलावा, वह कम से कम अपने दावे को साबित करने के लिए अपने खाते के विवरण, बैंक खाते और कर विवरण प्रस्तुत कर सकता था। वास्तव में, अभिलेखों से पता चलता है कि जब वह अपने स्वयं के गवाह (RW 1) के रूप में पेश हुए, तो उन्हें पिछले दो वर्षों के लिए चालान की पुस्तकें और पुस्तकें खरीदने के लिए कहा गया था। उनकी जिरह विशेष रूप से देवेंद्र गुप्ता बनाम सावित्री देवी थी। इस उद्देश्य के लिए स्थगित कर दिया गया, लेकिन जब उन्हें 11.4.2017 पर आगे की प्रतिपरीक्षा के लिए वापस बुलाया गया, तो उन्होंने 6.7.2015 से 31.3.2017 (Ex.R1 से Ex.R23) तक के रिकॉर्ड प्रस्तुत किए, जो कि बेदखली याचिका की स्थापना के बाद होने के कारण असंगत थे।

हालाँकि, यह आग्रह किया गया था कि दिनांक 1 के आदेश के अनुसार, किरायेदार को केवल पिछले दो वर्षों के लिए चालान प्रस्तुत करने और पुस्तकें खरीदने की आवश्यकता थी, और उन्होंने तदनुसार जुलाई 2015 से मार्च 2017 तक के रिकॉर्ड प्रस्तुत किए, लेकिन स्पष्टीकरण में विश्वास का अभाव है और इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यदि वास्तव में, किरायेदार के पास आवश्यक अभिलेख थे, तो वह हमेशा उन्हें प्रस्तुत कर सकता था। उसे ऐसा कोई सबूत पेश करने की अनुमति देने के लिए किसी भी स्तर पर कोई आवेदन नहीं दिया गया था। इस अदालत के सामने भी नहीं। इसके अलावा, बिल (उदा. किरायेदार द्वारा प्रस्तुत आर 3 से Ex.R23), न केवल मई, 2015 के बाद जारी किए गए थे, बल्कि यह भी दिखाएंगे कि उनमें न तो खरीदार का नाम था, न ही आवश्यक विवरण और इस प्रकार, वे किसी भी विश्वसनीयता के योग्य नहीं थे। बल्कि, दी गई स्थिति में, ऐसा प्रतीत होता है कि इन्हें बाद में गढ़ा गया था। निस्संदेह, किरायेदार ने मैसर्स हरियाणा हार्डवेयर मिल्स के मालिक जगदीश (RW 2) से पूछताछ की थी, जिन्होंने उस दुकान को अपदस्थ कर दिया था जो कभी बंद नहीं रही। हालाँकि, अपनी जिरह में, उसने स्वीकार किया कि वह भी बगल की दुकान में उसी मकान मालिक के अधीन किरायेदार था और इस प्रकार वह एक इच्छुक गवाह था। इसके अलावा, किरायेदार ने अपीलिय प्राधिकरण के समक्ष

अतिरिक्त साक्ष्य के माध्यम से जो कुछ भी रिकॉर्ड में लाने का इरादा किया था, वह कुछ बिजली के बिल और दिनांक 28.8.2015 की रिपोर्ट थी, जो उसके द्वारा किए गए उपचार का सारांश था। हालाँकि, उचित विचार करने पर, उक्त आवेदन को अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, क्योंकि यह सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 27 के प्रावधानों की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता था, और यह केवल कमियों को भरने का एक प्रयास था।

(9) इस मुद्दे का एक और आयाम है, क्योंकि मान लीजिए, किरायेदार के दो बेटों को ऑस्ट्रेलिया में बसाया गया था। उन्होंने अपनी जिरह में विदेशों की अपनी यात्राओं को स्वीकार किया, लेकिन पिछले दो-तीन वर्षों के दौरान कितनी बार ऑस्ट्रेलिया की यात्रा की और प्रत्येक अवसर पर अपने प्रवास की अवधि के बारे में अनभिज्ञता का नाटक किया। इस प्रकार, अभिलेखों में जो धारणा व्याप्त है वह यह है कि वह लंबे समय तक अपने बेटों के साथ विदेश में रहे, विशेष रूप से ध्वस्त परिसर में व्यावसायिक गतिविधियों के पूर्ण रूप से बंद होने के कारण जो बंद पड़ा था। इस समय मुझे यह भी याद दिलाया जाता है कि किरायेदार द्वारा अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अतिरिक्त साक्ष्य के लिए दायर आवेदन के पैराग्राफ 8 में दिए गए कथनों का उल्लेख करें, जिनका निर्णायक असर होगा: “कि उपरोक्त कारणों से, अपीलार्थी को दृष्टि में गंभीर

क्षति हुई है जो इसमें है आज तक मूल कारण के रूप में निरोध, ले. मधुमेह एक है शरीर के साथ जुड़ी स्थायी विशेषता।की वजह से इस अक्षमता के कारण, इसमें अपीलार्थी सूर्यास्त के बाद कभी नहीं चलता है क्योंकि अंधेरे में एक/सबसे पूर्ण अक्षमता होती है। दृष्टि हानि।अपीलार्थी 7 प्रत्यर्थी इसमें अकेला है फरीदाबाद में उनका कोई भाई नहीं था और पिता बहुत बूढ़े थे और आइएफएफ (IFF)। अपीलार्थी जुलाई 2018 तक अपने पिता की भी देखभाल करता था जब तक कि उसका निधन नहीं हो गया।”

(10) उपरोक्त स्थिति का विश्लेषण, आगे इस बात की पुष्टि करता है कि किरायेदार, जो एक वरिष्ठ नागरिक था और कई बीमारियों से पीड़ित था, निराश था और/या अपने व्यवसाय का सामना करने में असमर्थ था, और परिणामस्वरूप, वह अक्सर विदेश में अपने बच्चों से मिलने जाता था और लंबे समय तक रहता था।इस प्रकार, दी गई स्थिति में, एकमात्र और अपरिहार्य निष्कर्ष पर पहुँचा जा सकता है:वास्तव में, किरायेदार ने परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया था। इसलिए, दोनों अधिकारियों द्वारा दर्ज समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं बनाया गया है।पुनरीक्षण

याचिका, गुणदोष से रहित होने के कारण, तदनुसार खारिज कर दी जाती है।

त्रिभुवन धैया

रचना

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।