

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 07.02.2024

निर्णय उद्घोषित: 15.02.2024

कि.नि.पु. 130/2020

कि.नि.पु. 131/2020

कान्ता गुप्ता

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री हेमंत कुमार सह श्री वेंकटेश  
कुमार और श्री भविष्य मोहनिया,  
अधिवक्तागण

बनाम

विधिक प्रतिनिधिगण के माध्यम से गोवर्धन दास डागा (मृतक)

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री अशोक छपारिया, अधिवक्ता

कोरम:

न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया

न्या. गिरीश कठपालिया

1. दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम (इसके बाद इसे "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 25ख(8) के प्रावधान के तहत लाई गई इन याचिकाओं के माध्यम से, याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 14(1)(ड) के तहत बड़े परिसर सं. 1779, कूचा लट्टो शाह, दरीबा कलां, दिल्ली

के भूतल पर दो अलग-अलग हिस्सों (इसके बाद इसे "विषयगत परिसर" के रूप में संदर्भित किया गया है) से संबंधित दो बेदखली याचिकाओं के पूर्ण परीक्षण के बाद बर्खास्तगी को चुनौती दी है। तथ्यात्मक और विधिक मैट्रिक्स समान होने के कारण, इन याचिकाओं को इस सामान्य निर्णय के माध्यम से निपटान के लिए एक साथ लिया जाता है। प्रत्यर्थी/किरायेदार अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस पर उपस्थित हुए। मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना और विचारण न्यायालय के अभिलेख की जांच की।

2. संक्षेप में कहा गया है कि वर्तमान याचिकाओं के परिणामस्वरूप परिस्थितियाँ इस प्रकार हैं।

2.1 याचिकाकर्ता ने दिनांक 06.06.1989 के पंजीकृत बिक्री विलेख के आधार पर स्वयं को उक्त बड़े परिसर संख्या 1779, कूचा लट्टो शाह, दरीबा कलां, दिल्ली के भूतल (जिसका विषयगत परिसर हिस्सा है) और पहली मंजिल का मालिक होने का दावा करते हुए दो बेदखली याचिकाएं दायर की, जिसमें अनुरोध किया गया कि प्रत्यर्थीगण के पिता श्री गोवर्धन दास डागा को किरायेदार के रूप में विषयगत परिसर में शामिल किया गया था। उनकी मृत्यु के बाद, प्रत्यर्थीगण व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए विषयगत परिसर का उपयोग कर रहे हैं; वर्तमान में, याचिकाकर्ता का बेटा गोलगप्पे, पापड़ी आदि (स्नैक्स) की एक छोटी सी दुकान चला रहा है और शादियों में खानपान के लिए ऑर्डर भी ले रहा है; वह छोटी दुकान जहां से याचिकाकर्ता का बेटा अपना व्यवसाय

चला रहा है, वह उसके काम के लिए पर्याप्त नहीं है, इसलिए याचिकाकर्ता/मकान मालिक को अपने बेटे द्वारा उपयोग किए जाने वाले विषयगत परिसर की वास्तविक आवश्यकता है; और यह कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक के पास कोई अन्य उचित वैकल्पिक आवास नहीं है।

2.2 निर्धारित प्रारूप में समनों की तामील पर, प्रत्यर्थागण/किरायेदारों ने इस आधार पर बेदखली याचिकाओं का प्रतिवाद करने के लिए अनुमति मांगने के लिए आवेदन दायर किया कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने उसके पास उपलब्ध आवास का सही ढंग से खुलासा न करके महत्वपूर्ण तथ्य छुपाए थे; कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक के पास उक्त बड़े परिसर संख्या 1779 के अलावा, संपत्ति संख्या 1778, कूचा लट्टो शाह, दरीबा कलां, दिल्ली की तीसरी मंजिल और चौथी मंजिल का भी कब्जा है; कि एक विषयगत परिसर को प्रत्यर्थागण/किरायेदारों द्वारा बिजली के सामान की दुकान के रूप में चलाया जा रहा है, जबकि दूसरे विषयगत परिसर का उपयोग बिजली के सामान के गोदाम के रूप में किया जा रहा है; कि विक्रय पत्र दिनांक 06.06.1989 के अनुसार, उक्त बड़े परिसर के भूतल पर अलग-अलग हिस्सों में राम देवी, भाग चंद, एन.के. पंड्या, गोपाल भार्गव और प्रकाश चंद नाम के पांच किरायेदार थे, जिनमें से सभी ने पहले ही अपने कब्जे के तहत संबंधित हिस्सों को खाली कर दिया था; इसके अलावा, किरायेदारों अर्थात् मणिकांत और निर्मल इलेक्ट्रिक, जो बड़े परिसर की पहली मंजिल पर अलग-अलग हिस्सों पर कब्जा कर रहे थे, ने

भी अपने संबंधित कब्जे के तहत हिस्सों को खाली कर दिया था; इसके अलावा, याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने उक्त बड़े परिसर में एक दुकान, एक बड़ा हॉल, एक गोदाम और एक बेसमेंट होने की बात भी छिपाई है; भूतल के खाली हिस्सों पर ताला लगा हुआ है और इस प्रकार, याचिकाकर्ता/मकान मालिक का उक्त बड़े परिसर की पूरी पहली मंजिल, दूसरी मंजिल, तीसरी मंजिल और चौथी मंजिल पर कब्जा है और वे बंद पड़े हुए हैं; तदनुसार, उक्त बड़े परिसर की पूरी इमारत खाली पड़ी है और छत सहित याचिकाकर्ता/मकान मालिक के लिए उपलब्ध है, इसलिए याचिकाकर्ता/मकान मालिक द्वारा एक भ्रामक आवश्यकता स्थापित की गई है, इसलिए, प्रतिवाद की अनुमति दी जानी चाहिए।

2.3 प्रतिवाद की अनुमति के आवेदनों के जवाब में, याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अस्पष्ट रूप से इस प्रकार अनुरोध किया: *“किरायेदारों द्वारा खाली किए गए कथित हिस्से दुकान के उद्देश्य के लिए उपयुक्त नहीं हैं क्योंकि वे संपत्ति के अंदर हैं जबकि प्रत्यर्थी के कब्जे वाली दुकान सामने के हिस्से में है और इसे दुकान के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है और दुकान के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा है। प्रत्यर्थीगण के स्वयं के आरोप के अनुसार तीसरी और चौथी मंजिल का निर्माण अवैध रूप से किया गया है इसलिए उन्हें एमसीडी द्वारा नष्ट किया जा सकता है और किसी भी समय उनके उपयोग से वंचित किया जा सकता है। संपत्ति संख्या 1778 पांच साल से अधिक समय पहले वर्ष 2012 में बेची गई है।”*

2.4 दिनांक 28.05.2018 के आदेशों के माध्यम से, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने विस्तृत चर्चा के बाद कहा कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक अपने बेटे के व्यवसाय की प्रकृति और विस्तार और अन्य परिसरों की उपलब्धता से संबंधित भौतिक तथ्यों को छिपा रहा है, इसलिए याचिकाकर्ता/मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता का परीक्षण परीक्षण के माध्यम से किया जाना चाहिए। तदनुसार, प्रत्यर्थागण/किरायेदारों को प्रतिवाद की अनुमति दे दी गई और दोनों पक्षों द्वारा पेश किए गए साक्ष्यों के अभिलेख और दलीलों को पूरा करने के माध्यम से पूरी सुनवाई के बाद, बेदखली के आदेश पारित किए गए, जिससे दोनों बेदखली याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

2.5 विवादित बेदखली आदेशों में, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक दलीलों और साक्ष्यों की विस्तृत चर्चा के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि विषयगत परिसर पर याचिकाकर्ता/मकान मालिक का स्वामित्व और पक्षों के बीच किरायेदारी का न्यायिक संबंध विवाद में नहीं है; कि भूतल पर चार किरायेदारों अर्थात् राम देवी, भाग चंद, एन.के. पंड्या और प्रकाश चंद और उक्त बड़े परिसर की पहली मंजिल पर दो किरायेदारों अर्थात् मणिकांत और निर्मल इलेक्ट्रिक ने पहले ही अपने-अपने हिस्से खाली कर दिए हैं, जो याचिकाकर्ता और उसके बेटे के लिए उपलब्ध थे; कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अपनी प्रतिपरीक्षा के दौरान कहा कि उक्त बड़े परिसर में भूतल, पहली मंजिल, दूसरी मंजिल और तीसरी मंजिल शामिल हैं, जबकि उनके बेटे अभि.सा.3 ने कहा कि

उक्त परिसर में भूतल और चार मंजिलें हैं, जो एक महत्वपूर्ण विरोधाभास है और इसके अलावा, साइट प्लान प्र.अभि.सा.1/ख में याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने केवल दो मंजिलों का चित्रण किया है; कि इसी तरह याचिकाकर्ता/मकान मालिक और उसके बेटे के बयानों में उक्त बड़े परिसर में अन्य किरायेदारों की उपस्थिति के संबंध में कई महत्वपूर्ण विरोधाभास हैं और उस संबंध में कोई दस्तावेज दायर नहीं किया गया था; और अभिवचन और साक्ष्य के आधार पर, यह भी स्थापित हुआ कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने विषयगत परिसर और उसके पास उपलब्ध भागों का सही विवरण छिपा दिया है। अभिवचनों और साक्ष्य की सावधानीपूर्वक जांच के बाद, विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने माना कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक विषयगत परिसर के संबंध में प्रामाणिक आवश्यकता स्थापित करने में विफल रहे हैं। इस प्रकार, दोनों बेदखली याचिकाओं को वर्तमान याचिकाओं में विवादित आदेशों के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।

3. अंतिम बहस के दौरान, याचिकाकर्ता/मकान मालिक के अधिवक्ता ने मुझे उपरोक्त अभिलेख के माध्यम से बताया और तर्क दिया कि लागू आदेश कानून की नजर में टिकाऊ नहीं हैं क्योंकि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 14(1)(ई) के तहत अपने मामले को सफलतापूर्वक स्थापित कर लिया है। याचिकाकर्ता/मकान मालिक की ओर से कहा गया कि अभि.सा. 1 की गवाही के अनुसार, किरायेदार राम देवी और प्रकाश चंद ने क्रमशः 1992 और 2013

में या उसके आसपास अपने-अपने कब्जे वाले हिस्सों को खाली कर दिया था, लेकिन किरायेदारों द्वारा उनके कब्जे वाले हिस्सों को खाली किये जाने की कोई तारीख, महीने या वर्ष ज्ञात नहीं है। याचिकाकर्ता/मकान मालिक के अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि किरायेदार गोपाल भार्गव बेदखली याचिका दायर करने के समय भी किरायेदारी में बने रहे। याचिकाकर्ता/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि यद्यपि उक्त बड़े परिसर के शेष हिस्सों से संबंधित तथ्यों का खुलासा बेदखली याचिकाओं में नहीं किया गया था, लेकिन उन तथ्यों को याचिकाकर्ता और उसके बेटे की गवाही में स्पष्ट रूप से सामने लाया गया था, इसलिए इसमें कोई छिपाव नहीं है।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थागण/किरायेदारों के विद्वान अधिवक्ता ने विवादित आदेशों का समर्थन किया और तर्क दिया कि पुनरीक्षण याचिकाएं पूरी तरह से योग्यता से रहित हैं। प्रत्यर्थागण/किरायेदारों की ओर से यह तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने न केवल बेदखली याचिका में महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया, बल्कि अपनी प्रतिपरीक्षा में प्रश्नों का ठीक से जवाब भी नहीं दिया।

5. इस स्तर पर, विभिन्न न्यायिक घोषणाओं से निकली कानूनी स्थिति पर संक्षेप में गौर करना उचित होगा, जो अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधानों के तहत क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते समय इस न्यायालय के लिए मार्गदर्शक प्रकाश होना चाहिए।

5.1 वर्ष 1976 में एक संशोधन के माध्यम से, अध्याय IIIA को दिल्ली किराया आदेश अधिनियम में दिनांक 01.12.1975 से पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ जोड़ा गया था ताकि बेदखली के दावों से संबंधित संक्षिप्त परीक्षणों को निर्धारित किया जा सके जो बड़े पैमाने पर उन स्थितियों से संबंधित थे जहां मकान मालिक को किरायेदार के आवास की वास्तविक आवश्यकता थी। ऐसी एक स्थिति पहले से ही अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) के रूप में अधिनियम की पुस्तक में थी और ऐसी एक और स्थिति को वर्ष 1976 के संशोधन द्वारा धारा 14ख के रूप में जोड़ा गया था। इसके बाद, वर्ष 1988 में संशोधन द्वारा अधिनियम की धारा 14घ में धारा 14ख के रूप में ऐसी और स्थितियां जोड़ी गईं। अध्याय IIIA की व्यापक योजना एक किरायेदार को उन विशिष्ट स्थितियों की बेदखली की कार्यवाही को अधिकार के रूप में प्रतिवाद से रोकती है, जब तक कि किरायेदार को नियंत्रक से प्रतिवाद की अनुमति नहीं मिलती है; और यदि छुट्टी अस्वीकार कर दी जाती है, तो निष्कासन का आदेश आवश्यक रूप से पालन किया जाएगा। पूरा विचार यह है कि एक जमींदार जो वास्तविक रूप से किरायेदार परिसर की मांग करता है, उसे लंबे समय तक बेदखली का इंतजार नहीं करना चाहिए, हालांकि साथ ही, किरायेदार को भी ऐसी नागरिक कार्यवाही में खुद का बचाव करने का प्रभावी अवसर दिए बिना किसी भी अन्य नागरिक परिणाम की तरह बेदखली का सामना नहीं करना चाहिए। न्यायालय को संक्षिप्त कार्यवाही के माध्यम से मकान मालिक को बेदखल करने के



अधिकार और किरायेदार के किरायेदारी जारी रखने के अधिकार के बीच सावधानीपूर्वक और विवेकपूर्ण ढंग से एक अच्छा संतुलन बनाना होगा।

5.2 विशेष रूप से, अधिनियम की धारा 25ख की उपधारा (8) के तहत प्रावधान, धारा 25ख के तहत निर्धारित सारांश प्रक्रिया के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित किरायेदारी परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश की किसी भी अपीलीय जांच पर पूर्ण प्रतिबंध लगाता है। अंतर्निहित सिद्धांत उस मकान मालिक के लिए शीघ्र उपचार सुनिश्चित करना था, जिसे किराए के परिसर की वास्तविक आवश्यकता है। यह भी ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि सीमित तरीके से जांच के दायरे को उठाने के लिए अधिनियम की धारा 25ख(8) में अधिनियमित प्रावधान को इस तरह से समझा और उपयोग किया जाना चाहिए कि यह कुछ विशिष्ट प्रकार के मामलों में शीघ्र उपचार के विधायी इरादे को नकारता नहीं है।

5.3 अधिनियम की धारा 25ख(8) के प्रावधान की सावधानीपूर्वक जांच से पता चलेगा कि यह विशेष रूप से "संशोधन" शब्द का उपयोग नहीं करता है। लेकिन संपूर्ण रूप से पढ़े गए प्रावधान से पता चलता है कि उक्त परंतुक के तहत प्रदत्त शक्ति एक पुनरीक्षण शक्ति है, जो इस अर्थ में अपीलीय शक्ति से पूरी तरह से अलग है। अपीलीय शक्ति इतनी व्यापक है कि अपीलीय न्यायालय पूरे मामले की जांच कर सकती है और नए निष्कर्ष पर पहुंच सकती है, जबकि पुनरीक्षण शक्ति अधीक्षण और पर्यवेक्षण तक ही सीमित है, जिसका उद्देश्य

यह सुनिश्चित करना है कि अधीनस्थ न्यायालय और न्यायाधिकरण कानून की सीमा में रहकर ही काम करें। अधिनियम की धारा 25ख(8) का परंतुक उच्च न्यायालय की संतुष्टि को इस हद तक सीमित करता है कि उसके समक्ष आक्षेपित आदेश नियंत्रक द्वारा धारा 25ख के तहत "कानून के अनुसार" पारित किया गया था। यह सामान्य है कि अधिनियम की धारा 25ख(8) के परंतुक द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त पुनरीक्षण की शक्ति निर्णय लेने की प्रक्रिया पर प्रथम निर्णय की न्यायालय पर अधीक्षण की प्रकृति में है, जिसमें कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन भी शामिल है, उच्च न्यायालय अपीलीय जांच के मापदंडों का प्रयोग करके प्रथम निर्णय की न्यायालय के बारे में अपने विचार को स्थानापन्न और प्रतिस्थापन नहीं कर सकता है। उच्च न्यायालय की अधीक्षण भूमिका केवल अपनाई गई प्रक्रिया पर खुद को संतुष्ट करने की सीमा तक है। ऐसी कार्यवाहियों में उच्च न्यायालय के लिए किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज तथ्य से अलग तथ्य के निष्कर्ष पर पहुंचने की अनुमति नहीं है, जब तक कि किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज तथ्य के निष्कर्ष इतने अनुचित न हों कि किसी भी किराया नियंत्रक ने उपलब्ध सामग्री पर इसे दर्ज न किया हो।

6. वर्तमान मामले इस सवाल के इर्द-गिर्द घूमते हैं कि क्या कथित छिपाव और इसके परिणामस्वरूप वास्तविक आवश्यकता की अनुपस्थिति के संबंध में विद्वान अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा निकाले गए निष्कर्ष कानून की नजर में टिकाऊ हैं या नहीं। *शिव सरूप गुप्ता बनाम महेश चंद गुप्ता*, (1999),

3एससीआर 1260 के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने कहा कि ऐसी कार्यवाहियों में उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक के आदेश का इस आधार पर परीक्षण करने के लिए बाध्य है कि क्या यह कानून के अनुसार है यह यह सुनिश्चित करने के सीमित उद्देश्य के लिए है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा निकाला गया निष्कर्ष केवल अनुचित है या ऐसा है कि निष्पक्षता के साथ काम करने वाला कोई भी उचित व्यक्ति उपलब्ध सामग्री पर नहीं पहुंच सकता है जिससे उच्च न्यायालय मामले की जांच कर सके। वर्तमान कार्यवाही के सीमित दायरे को ध्यान में रखते हुए, मैंने पूरे अभिलेख की जांच की है।

7. वर्तमान मामलों में मुख्य मुद्दा महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाना है, यह समझने की आवश्यकता है कि तथ्यों का खुलासा करने में हर विफलता छिपाने के बराबर नहीं है। यह केवल महत्वपूर्ण तथ्यों का खुलासा न करना है, जो छिपाने के समान है। परीक्षण यह है कि क्या न्यायालय, जैसा भी मामला हो, अपूर्ण तथ्यों के आधार पर याचिका या वादपत्र की अनुमति देती, यदि प्रत्यर्थी या प्रतिवादी, जैसा भी मामला हो, पेश नहीं हुआ होता या कार्यवाही का प्रतिवाद नहीं किया होता। ऐसे मामले में जहां प्रत्यर्थी/प्रतिवादी न्यायालय के समक्ष पेश होने पर कुछ महत्वपूर्ण तथ्यों का खुलासा करते हैं जो याचिकाकर्ता/वादी पर वाद नहीं करेंगे और मूल रूप से दायर याचिका/वाद में किन तथ्यों का खुलासा नहीं किया गया था, यह छिपाने का मामला होगा। इस तरह का छिपाव न्यायालय में धोखाधड़ी का प्रयास होने के कारण किसी भी आदेश को रद्द कर

देता है जिसे याचिकाकर्ता/वादी द्वारा ऐसी कार्यवाही में प्राप्त किया जा सकता है।

8. अधिनियम की धारा 14(1)(ई) के तहत न्यायालय में जाने वाले मकान मालिक द्वारा किरायेदारी परिसर की आवश्यकता वास्तविक आवश्यकता होनी चाहिए और न कि अनुचित वित्तीय लाभ कमाने के उद्देश्य से किराए के परिसर पर कब्ज़ा वापस पाने की महज़ काल्पनिक इच्छा या दुष्ट योजना होनी चाहिए। महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाना प्रामाणिकता के लिए अभिशाप है। यदि यह पाया जाता है कि मकान मालिक ने महत्वपूर्ण तथ्य छिपाए हैं, तो उसके द्वारा प्रस्तावित किरायेदारी परिसर की आवश्यकता को वास्तविक आवश्यकता के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

9. वर्तमान मामलों में, याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अपनी बेदखली याचिकाओं में, अपने बेटे के व्यवसाय की प्रकृति और विस्तार पर महत्वपूर्ण तथ्यों और कई अन्य परिसरों की उपलब्धता का खुलासा नहीं किया जहां से उसका बेटा अपना व्यवसाय शुरू या विस्तारित कर सकता है। यदि प्रत्यर्थी/किरायेदार उपस्थित होने में विफल रहते और/या उन महत्वपूर्ण तथ्यों का खुलासा करते हुए प्रतिवाद की अनुमति के लिए समय पर आवेदन दायर करने में विफल रहते, तो बेदखली याचिकाओं को अनुमति दी जाती। केवल इसलिए कि मुकदमे के दौरान, वे महत्वपूर्ण तथ्य न्यायालय के सामने आए,

यह नहीं कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने बेदखली याचिकाओं में उन तथ्यों को नहीं छिपाया था।

10. जैसा कि अभिलेख से पता चलता है, बेदखली याचिकाओं में याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने दलील दी कि उसका बेटा *गोलगप्पा* और *चाट पापड़ी* आदि बेचता है और शादी के लिए कैंटरिंग ऑर्डर लेता है, जिसके लिए उसके पास कार्यालय के रूप में उपयोग करने के लिए पर्याप्त जगह नहीं है। वास्तविक आवश्यकता को स्थापित आदेश के लिए, याचिकाकर्ता/मकान मालिक को विशेष रूप से अनुरोध करना चाहिए था और साक्ष्य द्वारा अपने बेटे के व्यवसाय के पैमाने और विस्तार को स्थापित करना चाहिए था, लेकिन लिखित बयानों के साथ-साथ साक्ष्य के बाद प्रतिवाद की अनुमति के लिए आवेदनों में स्पष्ट अभिवचन के बावजूद ऐसा नहीं किया गया था।

11. अधिनियम की धारा 14 (1) (ड) के तहत दायर की जाने वाली बेदखली याचिकाओं के पैराग्राफ 8 में मकान मालिक को साइट योजना के साथ उपलब्ध आवास के विवरण का सही और पूरी तरह से खुलासा करने का आदेश दिया गया है। बेदखली में याचिका, जिससे कि.नि.पु. 130/2020 उत्पन्न हुआ, याचिकाकर्ता ने पैराग्राफ 8 में उक्त आवास को केवल एक दुकान के रूप में प्रकट किया और बेदखली याचिका में, जिससे कि.नि.पु. 131/2020 उत्पन्न हुआ, याचिकाकर्ता ने उक्त आवास को केवल एक गोदाम के रूप में प्रकट किया। भूतल या प्रथम तल का कोई भी हिस्सा जो पहले से ही अन्य

किरायेदारों द्वारा खाली कर दिया गया था, का खुलासा नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने उक्त बड़े परिसर में चार मंजिलों की उपलब्धता के बारे में भी खुलासा नहीं किया।

12. जहाँ तक नंबर 1778, कुचा लट्टो शाह, दरीबा कलां, दिल्ली सहित अन्य परिसरों की उपलब्धता का संबंध है, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रतिवाद की अनुमति के लिए आवेदनों में विशिष्ट दलीलों और लिखित बयानों के बावजूद, याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने प्रतिकृतियों में पूर्ण तथ्यों का खुलासा नहीं किया। यहाँ तक कि प्रतिपरीक्षा में भी, याचिकाकर्ता/मकान मालिक पूरी तरह से टालमटोल कर रहे थे कि कब अन्य किरायेदारों ने अपने-अपने कब्जे में हिस्से खाली किए और कब परिसर संख्या 1778, कुचा लट्टो शाह, दरीबा कलां, दिल्ली को बेच दिया गया।

13. बेदखली याचिकाएं वर्ष 2017 में दायर की गई थीं, इन सभी विवरणों का अनुरोध किया जाना आवश्यक था और याचिकाकर्ता/मकान मालिक द्वारा पेश की गई वास्तविक आवश्यकता का परीक्षण करने के लिए इन सभी विवरणों को प्रस्तुत करना और साक्ष्य के रूप में स्थापित करना आवश्यक था, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि क्या उन अन्य परिसरों को बेदखली याचिकाओं की स्थापना की तारीख के करीब खाली कर दिया गया था।

14. यह ऐसा मामला नहीं है जहां याचिकाकर्ता/मकान मालिक उपलब्ध बड़े परिसर के शेष हिस्सों का खुलासा करेगा, बल्कि यह दलील देगा कि उनमें से

कोई भी हिस्सा उस उद्देश्य के लिए उचित रूप से उपयुक्त नहीं है जिसके लिए विषयगत परिसर से बेदखली की मांग की गई है; ऐसे मामले में, स्थापित कानून के अनुसार, इस न्यायालय ने याचिकाकर्ता/मकान मालिक को विषयगत परिसर के बजाय उन वैकल्पिक उपलब्ध परिसरों में से किसी का उपयोग करने का निर्देश नहीं दिया होगा। यह एक ऐसा मामला है जिसमें याचिकाकर्ता/मकान मालिक ने अन्य उपलब्ध परिसरों का बिल्कुल भी खुलासा नहीं किया।

15. उपरोक्त के मद्देनजर, मुझे विवादित आदेशों में कोई खामी नहीं मिली, इसलिए इसे बरकरार रखा जाता है और पुनरीक्षण याचिकाएं खारिज की जाती हैं।

गिरिश कठपालिया  
(न्यायाधीश)

15 फरवरी, 2024/एस

*(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)*

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।