मैसर्स अलगू फार्मेसी और अन्य

बनाम

एन. मगूदेश्वरी

14 अगस्त, 2018

न्यायमूर्ति अभय मनोहर सप्रे और न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(2)(ii)(क) और 10(3)(ग)] – अपील – संबंधित विधि के अनुसरण में, मकान मालिक द्वारा किराएदार की बेदखली का कारण नहीं बताना – किराएदार की बेदखली के लिए मकान मालिक और किराएदार के बीच समझौता होना – यदि मकान मालिक द्वारा अपने किराएदार की बेदखली के लिए संबंधित विधि के अनुसरण में, कोई विधिमान्य कारण नहीं बताया जाता है और उसकी बेदखली के लिए किराएदार से कोई समझौता करता है तो ऐसा समझौता अयुक्तियुक्त और अविधिमान्य होगा और ऐसे समझौते के आधार पर पारित बेदखली की डिक्री अवैध और अविधिमान्य होगी ।

वर्तमान मामले के तथ्य यह हैं कि अपीलार्थी सं. 2 से 4, मैसर्स अलगू फार्मेसी के नाम और शैली अर्थात् अपीलार्थी सं. 1 के नाम में कार्य कर रहे थे । अपीलार्थियों ने वर्ष 1998 से इसमें के प्रत्यर्थी द्वारा धारित वाद संपत्ति में किराएदार होने का दावा किया है । तारीख 22 फरवरी, 2012 को या उसके आस-पास एक पट्टा करार हुआ था, जो अपीलार्थियों के अनुसार, पट्टा अवधि को बढ़ाने/नवीकरण करने के लिए प्रत्यर्थी द्वारा हस्ताक्षरित था । तारीख 13 नवम्बर, 2013 और तारीख 7 नवम्बर, 2013 को प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों से वाद संपत्ति खाली करने के लिए विधिक नोटिस जारी किया, अन्य बातों के साथ यह अभिकथन करते हुए तारीख 22 फरवरी, 2012 का पट्टा करार, प्रत्यर्थी द्वारा हस्ताक्षरित नहीं था और एक कूटरचित दस्तावेज है, जिसका उत्तर अपीलार्थियों द्वारा तारीख 17 जनवरी, 2014 को दिया गया था । तारीख 17 जनवरी, 2017 को प्रत्यर्थी द्वारा कूटरचना किए जाने का अभिकथन करते हुए एक शिकायत (प्रदर्श पी. 10) दर्ज कराई गई थी । अपीलार्थियों के अनुसार तारीख 20 जनवरी, 2014 को प्रत्यर्थी ने अपने पति और कुछ अन्य गुर्गों के साथ अपीलार्थियों से परिसर खाली कराने की कोशिश की थी जिसका अपीलार्थियों द्वारा

सफलतापूर्वक विरोध किया गया था । इन परिस्थितियों में अपीलार्थियों द्वारा तारीख 21 जनवरी, 2014 को प्रत्यर्थी के विरुद्ध विधि की सम्यक् प्रक्रिया के सिवाय, वाद संपत्ति के शांतिपूर्ण कब्जा और उपभोग में हस्तक्षेप करने से अवरुद्ध करने के लिए, स्थायी व्यादेश की ईप्सा करते हुए, 2014 की मूल वाद सं. 135 फाइल की गई थी । अपीलार्थियों की सुनवाई करने के पश्चात्, जिला मुंशिफ, कोयम्बटूर द्वारा अंतरिम व्यादेश मंजूर कर लिया गया था । तारीख 7 अक्तूबर, 2015 को प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थियों को पूर्वोक्त समझौता डिक्री के निबंधनों में तारीख 31 अक्तूबर, 2015 तक परिसारों को खाली करने के लिए एक पत्र भेजा गया था । तारीख 7 दिसम्बर, 2015 को अपीलार्थियों द्वारा तारीख 28 मार्च, 2014 के पूर्वोक्त समझौता डिक्री के विरुद्ध प्रधान अधीनस्थ न्यायाधीश, कोयम्बटूर के समक्ष 2015 की आर.सी.ए. (सीएफआर) सं. 31591 के अधीन अपील फाइल की गई थी । 2015 की उक्त अपील आई. ए. सं. 465 के साथ उक्त अपील फाइल करने में 604 दिनों के विलंब की माफी की ईप्सा भी की गई थी । प्रत्यर्थी ने मामले का विरोध किया, उक्त 2015 की आई. ए. सं. 465 को अपील न्यायालय द्वारा विचार में लिया गया था । अपीलार्थियों की ओर से यह निवेदन किया गया था कि उन्हें समझौता विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए दबाव डाला गया था और उक्त समझौता विलेख पुलिस द्वारा किए गए दबाव के कारण हुआ था । प्रत्यर्थी द्वारा शिकायत प्रदर्श पी. 10 और तारीख 29 जनवरी, 2014 के समझौता पत्र प्रदर्श पी. 11 का अवलंब लिया गया था । दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से यह निवेदन किया गया था कि अपीलार्थियों के पास यह शिकायत करने के लिए कई अवसर थे कि प्रश्नगत समझौता प्रपीड़न द्वारा प्राप्त किया गया था और उन्होंने ऐसा कोई भी आक्षेप कभी भी नहीं किया है । इसलिए, यह निवेदन किया गया कि अपील प्रस्तुत करने में हुए 604 दिनों के विलंब को माफ नहीं किया जाना चाहिए । अपील न्यायालय ने तारीख 19 जनवरी, 2016 के अपने आदेश द्वारा उक्त 2015 की आई. ए. सं. 465 को स्वीकार कर लिया था और अपीलार्थियों द्वारा प्रत्यर्थी को 2,000/- रुपए का संदाय करने के अध्यधीन विलंब माफ कर दिया था । प्रत्यर्थी द्वारा पूर्वोक्त आदेश को उच्च न्यायालय, मद्रास के समक्ष सिविल पुनरीक्षण आवेदन फाइल करते हुए चुनौती दी गई थी, इस पुनरीक्षण आवेदन को उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 29 मार्च, 2016 के अपने आदेशों द्वारा स्वीकार कर लिया गया था । अपीलार्थियों ने पुनर्विलोकन आवेदन प्रस्तुत किया जिसे उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 2 दिसम्बर, 2016 को नामंजूर कर दिया गया था । इस अपील

में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित दोनों आदेशों की सत्यता को चुनौती दी गई थी । न्यायालय द्वारा अपीलों को मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – अपील न्यायालय द्वारा पारित आदेश से यह दर्शित होता है कि समझौता प्रदर्श पी. 11 लगभग तारीख 29 जनवरी, 2014 को लाया गया था जो कि प्रत्यर्थी द्वारा फाइल बेदखली याचिका के पूर्व का भी है । आगे, उक्त समझौता प्रदर्श पी. 11, पुलिस निरीक्षक, नगर अपराध शाखा को अग्रेसित था । अपील न्यायालय ने यह भी मत व्यक्त किया था कि शिकायत प्रदर्श पी. 10 और समझौता प्रदर्श पी. 11, प्रत्यर्थी द्वारा विवादित नहीं किए गए थे और खंडन में कोई दस्तावेज फाइल नहीं किया गया था । शिकायत (प्रदर्श पी. 10), इस बारे में की गई थी जो कि तारीख 22 फरवरी, 2012 का पट्टा विलेख एक कूटरचित दस्तावेज था और पक्षकारों के बीच मकान मालिक किराएदार का कोई संबंध नहीं था । फिर भी, संबंधित किराया अधिनियम के अधीन अपीलार्थियों की बेदखली की ईप्सा करते हुए एक बेदखली याचिका फाइल की गई थी । प्रत्यर्थी द्वारा लिए गए आधार में अन्तर्निहित विरोधाभास है । इन परिस्थितियों में, अपीलार्थियों द्वारा किया गया यह प्राख्यान कि पुलिस के माध्यम से दबाव डाला गया था और उन्हें समझौता करने के लिए बाध्य किया गया था जो प्रथमदृष्ट्या स्वीकार्य नहीं है । यह सत्य है कि अपील फाइल करने में 604 दिनों का विलंब हुआ था किन्तु ऐसे मामलों में, जहां यह युक्तियुक्त संदेह होता है कि पुलिस समझौता कराने में बल का प्रयोग कर सकती है, न्यायालय की प्रक्रिया उस पक्षकार के पक्ष में अत्यधिक बल देना चाहिए जो ऐसे दबाव का आहत होना अभिकथित करता है । यह उल्लेख करना उपयुक्त हो सकता है कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में, न तो इस पहलू पर विचार किया गया है न ही इस बारे में कोई निवेदन किया गया है कि अपील न्यायालय द्वारा किया गया निर्धारण किसी प्रकार से गलत या त्रुटिपूर्ण है । बेदखली का मात्र तभी आदेश किया जा सकता है, यदि संबंधित किराया नियंत्रक या न्यायालय का समाधान हो जाता है कि बेदखली की ईप्सा करने के आधार दिए गए हैं । इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब तक संबंधित किराया अधिनियम के निबंधनों में बेदखली की ईप्सा करने के आधार नहीं दिए गए हैं तब तक किराएदार की बेदखली का कोई आदेश नहीं किया जा सकता है, यद्यपि, पक्षकारों के बीच समझौता हुआ है । सामान्य सूत्र यह है कि उन मामलों में जहां किराया अधिनियम के अधीन संरक्षण उपलब्ध है, वहां बेदखली का आदेश तब तक नहीं किया जा सकता, जब तक कि बेदखली की ईप्सा

करने का आधार नहीं बताया गया है, यद्यपि, पक्षकारों के बीच समझौते हुए हों । इसके अतिरिक्त, उस आधार की अवैधता को भी निष्पादन में उद्भूत किया जा सकता है । वर्तमान मामले में, तारीख 28 मार्च, 2014 का आदेश दूरस्थतः उल्लिखित नहीं करता है कि किराया अधिनियम के अधीन कोई विशिष्ट कारण बताया गया है । इन परिस्थितियों में, हमारा यह सुविचारित मत है कि अपील न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णतः सही है और उच्च न्यायालय की ओर से कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है । (पैरा 10, 12, 14 और 15)

निर्दिष्ट निर्णय

		पैरा
[2005]	(2005) 2 एस. सी. सी. 567 : **आजाद सिंह** बनाम **चत्रा और अन्य** ;	10
[1974]	(1974) 1 एस. सी. सी. 242 : **नागिनदास रामदास** बनाम **दलपतराम इच्छाराम** उर्फ **बृजराम और अन्य** ;	13
[1973]	[1973] 3 उम. नि. प. 104 = (1973) 1 एस. सी. सी. 761 : **के. के. चारी** बनाम **आर. एम. शेषाद्रि** ।	12

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं. 8256-8257.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से सर्वश्री रत्नाकर दश, ज्येष्ठ अधिवक्ता, जी. शिवबालमुरुगन करुपैय्या, वसंत कुमार और (सुश्री) वंदना अधिवक्तागण

प्रत्यर्थी की ओर से श्री एस. धनंजयन

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित ने दिया ।

न्या. ललित – इजाजत दी गई ।

2. यह अपील, मद्रास उच्च न्यायालय, मदुरै न्यायपीठ द्वारा 2016 की सिविल पुनरीक्षण याचिका (एनपीडी) सं. 586 के साथ ही उक्त 2016 की सिविल पुनरीक्षण याचिका (एनपीडी) सं. 586 में 2016 की पुनर्विलोकन

याचिका सं. 89 में पारित तारीख 2 दिसम्बर, 2016 के आदेश के विरुद्ध पारित तारीख 29 मार्च, 2016 के अंतिम निर्णय और आदेश के विरुद्ध निदेशित है ।

3. अपीलार्थी सं. 2 से 4, मैसर्स अलगू फार्मेसी के नाम और शैली अर्थात् अपीलार्थी सं. 1 के नाम में कार्य कर रहे थे । अपीलार्थियों ने वर्ष 1998 से इसमें के प्रत्यर्थी द्वारा धारित वाद संपत्ति में किराएदार होने का दावा किया है । तारीख 22 फरवरी, 2012 को या उसके आस-पास एक पट्टा करार हुआ था, जो अपीलार्थियों के अनुसार, पट्टा अवधि को बढ़ाने/नवीकरण करने के लिए प्रत्यर्थी द्वारा हस्ताक्षरित था । तारीख 13 नवम्बर, 2013 और तारीख 7 नवम्बर, 2013 को प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों से वाद संपत्ति खाली करने के लिए विधिक नोटिस जारी किया, अन्य बातों के साथ यह अभिकथन करते हुए तारीख 22 फरवरी, 2012 का पट्टा करार, प्रत्यर्थी द्वारा हस्ताक्षरित नहीं था और एक कूटरचित दस्तावेज है, जिसका उत्तर अपीलार्थियों द्वारा तारीख 17 जनवरी, 2014 को दिया गया था । तारीख 17 जनवरी, 2017 को प्रत्यर्थी द्वारा कूटरचना किए जाने का अभिकथन करते हुए एक शिकायत (प्रदर्श पी. 10) दर्ज कराई गई थी । अपीलार्थियों के अनुसार तारीख 20 जनवरी, 2014 को प्रत्यर्थी ने अपने पति और कुछ अन्य गुर्गों के साथ अपीलार्थियों से परिसर खाली कराने की कोशिश की थी जिसका अपीलार्थियों द्वारा सफलतापूर्वक विरोध किया गया था । इन परिस्थितियों में अपीलार्थियों द्वारा तारीख 21 जनवरी, 2014 को प्रत्यर्थी के विरुद्ध विधि की सम्यक् प्रक्रिया के सिवाय, वाद संपत्ति के शांतिपूर्ण कब्जा और उपभोग में हस्तक्षेप करने से अवरुद्ध करने के लिए, स्थायी व्यादेश की ईप्सा करते हुए, 2014 की मूल वाद सं. 135 फाइल की गई थी । अपीलार्थियों की सुनवाई करने के पश्चात्, जिला मुंशिफ, कोयम्बटूर द्वारा अंतरिम व्यादेश मंजूर कर लिया गया था ।

4. यह प्रतीत होता है कि तारीख 29 जनवरी, 2014 को अपीलार्थियों और प्रत्यर्थियों के बीच एक समझौता (प्रदर्श पी. 11) हुआ था । अपीलार्थियों का पक्षकथन यह है कि उन्हें प्रत्यर्थी द्वारा दर्ज शिकायत (प्रदर्श पी. 10) के संबंध में पुलिस थाने बुलाया गया था और पुलिस द्वारा नियोजित दबाव के अधीन उक्त प्रदर्श पी. 11 समझौता हुआ था । इसके ठीक पश्चात्, प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थियों की बेदखली के लिए प्रधान किराया नियंत्रक-सह-मुंशिफ, कोयम्बटूर के समक्ष बेदखली याचिका अर्थात् 2014 की आर. सी. ओ. पी. 29 फाइल की गई थी । अपीलार्थियों का पक्षकथन यह है कि उन्हें तारीख 27 मार्च, 2014 को पुनः पुलिस के समक्ष उपस्थित

होने के लिए कहा गया था और पुलिस के दबाव में उक्त समझौता अभिलेख हुआ था जिसके अधीन अपीलार्थी वाद संपत्ति खाली करने को सहमत हुए थे । उक्त समझौता विलेख को न्यायालय के समक्ष तारीख 28 मार्च, 2014 को प्रस्तुत किया था तथा प्रधान किराया नियंत्रक और जिला मुंशिफ, कोयम्बटूर द्वारा निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–

"तारीख 8 फरवरी, 2014 की याचिका, तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(2)(ii)(क), 10(3)(ग) के अधीन फाइल की गई थी और याची ने यह याचिका प्रत्यर्थियों के विरुद्ध याचिका में उल्लिखित संपत्ति जिसका विस्तृत वर्णन इसमें के अनुसूची में वर्णित है, परिसरों को खाली करने और खाली कब्जा सौंपने तथा इस याचिका के खर्चे के लिए फाइल की गई थी ।

यह याचिका, प्रत्यर्थी के विद्वान् अधिवक्ता श्री एम. संजयन और प्रत्यर्थी के विद्वान् अधिवक्ता श्री सोमासुन्दरम की उपस्थिति में हमारे समक्ष सुनवाई के लिए आज के दिन आया है । दोनों पक्षकारों ने समझौता ज्ञापन फाइल किया है और दोनों पक्षकार उपस्थित हैं और आज के दिन यह न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित करता है –

1. कि प्रत्यर्थियों को याचिका में उल्लिखित संपत्ति खाली करने और उसका खाली कब्जा याची/मकान मालिक को सौंपने के लिए तद्द्वारा तारीख 31 अक्तूबर, 2015 तक का समय मंजूर किया जाता है, और

2. कि तद्द्वारा, प्रत्यर्थियों को संपत्ति का कब्जा सौंपने की तारीख तक (अर्थात् तारीख 31 अक्तूबर, 2015 तक) 19,080/- रुपए प्रति माह की दर से चेक के माध्यम से याची/मकान मालिक को किराया संदाय करने का निर्देश दिया जाता है, और

3. कि प्रत्यर्थियों द्वारा ऐसा करने में असफल रहने की दशा में, याची प्रत्यर्थियों के विरुद्ध न्यायालय के माध्यम से समुचित कार्रवाई करने के हकदार हैं ।

4. समझौता याचिका, इस अंतिम आदेश का भाग प्ररूप होगा, और

5. कि खर्चे का कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

5. तारीख 7 अक्तूबर, 2015 को प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थियों को पूर्वोक्त समझौता डिक्री के निबंधनों में तारीख 31 अक्तूबर, 2015 तक परिसरों को खाली करने के लिए एक पत्र भेजा गया था । तारीख 7 दिसम्बर, 2015 को अपीलार्थियों द्वारा तारीख 28 मार्च, 2014 के पूर्वोक्त समझौता डिक्री के विरुद्ध प्रधान अधिनस्थ न्यायाधीश, कोयम्बटूर के समक्ष 2015 की आर. सी. ए. (सीएफआर) सं. 31591 के अधीन अपील फाइल की गई थी । 2015 की उक्त अपील आई. ए. सं. 465 के साथ उक्त अपील फाइल करने में 604 दिनों के विलंब की माफी की ईप्सा भी की गई थी ।

6. प्रत्यर्थी ने मामले का विरोध किया, उक्त 2015 की आई. ए. सं. 465 को अपील न्यायालय द्वारा विचार में लिया गया था । अपीलार्थियों की ओर से यह निवेदन किया गया था कि उन्हें समझौता विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए दबाव डाला गया था और उक्त समझौता विलेख पुलिस द्वारा किए गए दबाव के कारण हुआ था । प्रत्यर्थी द्वारा शिकायत प्रदर्श पी. 10 और तारीख 29 जनवरी, 2014 के समझौता पत्र प्रदर्श पी. 11 का अवलंब लिया गया था । दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से यह निवेदन किया गया था कि अपीलार्थियों के पास यह शिकायत करने के लिए कई अवसर थे कि प्रश्नगत समझौता प्रपीड़न द्वारा प्राप्त किया गया था और उन्होंने ऐसा कोई भी आक्षेप कभी भी नहीं किया है । इसलिए, यह निवेदन किया गया कि अपील प्रस्तुत करने में हुए 604 दिनों के विलंब को माफ नहीं किया जाना चाहिए ।

7. अपील न्यायालय ने तारीख 19 जनवरी, 2016 के अपने आदेश द्वारा उक्त 2015 की आई. ए. सं. 465 को स्वीकार कर लिया था और अपीलार्थियों द्वारा प्रत्यर्थी को 2,000/- रुपए का संदाय करने के अध्यधीन विलंब माफ कर दिया था । अपील न्यायालय द्वारा निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया था :–

> "8. प्रत्यर्थी की मुख्य दलील विचारण न्यायालय के समक्ष स्वतंत्र इच्छा के साथ किया गया समझौता है और अब प्रत्यर्थी मामले को घसीटने की कोशिश कर रहा है और प्रत्यर्थी को समझौता डिक्री के फायदों का उपभोग करने से रोक रहा है । प्रत्यर्थी की ओर से प्रदर्श आर. 1 और आर. 4 चिन्हित किया गया है । प्रदर्श आर. 1 समझौता ज्ञापन, आर. 2 दस्तावेज, ऋजु और अंतिम आदेश की

सत्यापित प्रति जो पहले ही प्राप्त हो चुकी है, आर. 3 प्रत्यर्थी से याची को प्राप्त पत्र है, आर. 4 डाक अभिस्वीकृति है । प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों का परिशीलन करने से यह प्रकट होता है कि प्रदर्श पी. 10 और प्रदर्श पी. 11 के तथ्यों को नासाबित करने के लिए कोई दस्तावेज फाइल नहीं किया गया है । मकान-किराएदार के संबंध स्वीकृत हैं । प्रत्यर्थी द्वारा याचियों के विरुद्ध किए गए अभिकथन यह हैं कि तारीख 22 फरवरी, 2012 का पट्टा विलेख कूटरचित है और कूटरचित दस्तावेजों के बारे में पुलिस से शिकायत की गई है और याचियों ने स्वयमेव ही यह करार किया है कि वे याचिका में उल्लिखित संपत्ति को खाली करने के लिए वचनबद्ध है, पुलिस या प्रत्यर्थी द्वारा कोई पुलिस की धमकी नहीं दी गई है अथवा शिकायत या प्रपीड़न नहीं किया गया है । दस्तावेजों पर विचार करने के अनुक्रम में, याचियों द्वारा फाइल प्रदर्श पी. 10 पुलिस शिकायत है, जो प्रत्यर्थी मगूदेश्वरी द्वारा द्वितीय याची/अपीलार्थी के विरुद्ध तैयार किया गया था । शिकायत में द्वितीय याची के विरुद्ध किए गए अभिकथन यह है कि प्रत्यर्थियों को जान से मारने की धमकी दी गई है और पट्टा विलेख को प्रत्यर्थियों के कूटरचित हस्ताक्षर द्वारा द्वितीय याची ने प्राप्त किया था और द्वितीय याची के विरुद्ध समुचित विधिक कार्रवाई करने के लिए पुलिस से निवेदन किया गया है । जब एक बार अभियुक्त का नाम उल्लिखित करते हुए पुलिस में लिखित शिकायत दर्ज करा दी जाती है तो यदि पुलिस इसे सत्य पाती है तो पुलिस का यह कर्तव्य हो जाता है कि वह अभियुक्त के विरुद्ध प्रथम इत्तिला रिपोर्ट रजिस्टर करे और विधि के अनुसार, अन्वेषण की कार्यवाही करे । किन्तु, प्रत्यर्थी/और द्वितीय याची के बीच तारीख 29 जनवरी, 2014 के समझौता पत्र प्रदर्श पी. 11 के परिशीलन से यह प्रतीत होता है कि यह पुलिस निरीक्षक सिटी क्राइम ब्रांच को अग्रेसित था । इसी अनुक्रम में, आर. सी. ओ. पी. के फाइल की गई और समझौता ज्ञापन फाइल किया गया और समझौता डिक्री पारित किया गया है । जैसा कि उपर्युक्त कथित है कि पुलिस का मात्र यह कर्तव्य है कि वह अभियुक्त के विरुद्ध मामले को रजिस्टर करे और कारित अपराध के लिए अभियुक्त के विरुद्ध कार्यवाही करे, वे अपराध के विरुद्ध कोई समझौता कराने के हकदार नहीं है जब तक कि यह विधि द्वारा उपबंधित नहीं है और जब न्यायालय के समक्ष समझौता प्रस्तुत किया गया था उसके पूर्व ही पुलिस थाने पर पूर्ववर्ती समझौता

हो गया था । प्रदर्श पी. 11 से स्वयमेव ही यह संदेह उद्‌भूत होता है कि क्या न्यायालय के समक्ष समझौता करने के लिए याची पर कोई दबाव या धमकी दी गई थी । अतएव, उपर्युक्त चर्चा से यह स्पष्ट होता है कि आर. सी. ओ. पी. 29/14 के बारे में समझौता फाइल करने के लिए पुलिस दबाव का प्रयोग किया गया है और पूर्ववर्ती समझौता पत्र पुलिस के समक्ष किया गया था । अतएव, यह संदेह उद्‌भूत होता है कि आर. सी. ओ. पी. में समझौता ज्ञापन फाइल करते समय याची को अवश्य ही कोई धमकी दी गई थी या उसका प्रपीड़न किया गया था और अब याची ने 604 दिनों का विलंब माफ करने के लिए याचिका फाइल की है । अतएव, उपर्युक्त चर्चा से यह स्पष्ट होता है कि याचियों ने अपील फाइल करने में हुए 604 दिनों के विलंब का स्पष्टीकरण दे दिया है और याचियों द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण स्वीकार किए जाने योग्य है ।"

8. प्रत्यर्थी द्वारा पूर्वोक्त आदेश को उच्च न्यायालय, मद्रास के समक्ष सिविल पुनरीक्षण आवेदन फाइल करते हुए चुनौती दी गई थी, इस पुनरीक्षण आवेदन को उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 29 मार्च, 2016 के अपने आदेशों द्वारा स्वीकार कर लिया गया था । उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया था :–

"5. किराएदारों के लिए दो उपाय खुले हैं । एक यह है कि, किराएदारों को न्यायालय के समक्ष कथन करना होगा, जो समझौता में अभिलिखित है कि मकान मालकिन द्वारा प्रस्तुत शिकायत की जांच के दौरान पुलिस की ओर से समझौता करने के लिए कोई दबाव या प्रपीड़न नहीं किया गया था । इस दशा में, न्यायालय जो समझौता में अभिलिखित है, विवाद्यक पर विचार करेगा । यहां ऐसा मामला नहीं है । जब ऐसा मामला नहीं हो, तब अपील न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचेगा कि किराएदारों पर समझौता करने के लिए प्रपीड़न या दबाव अवश्य ही डाला गया है । यह समान रूप से संभाव्य है कि शिकायत बंद करने के अनुक्रम में, किराएदारों ने समझौता करने का विकल्प चुना होगा और उसके पश्चात्, किराएदारों ने समझौते की अवैधता का अभिकथन किया है । यद्यपि, किराएदारों को विचारण न्यायालय के समक्ष स्वयं को अभिव्यक्त करने में कुछ कठिनाई हुई थी, किन्तु अपील समझौता डिक्री होने के तत्काल पश्चात् ही फाइल किया गया होता यदि समझौता करते समय कोई

दूषित कारक थे । किन्तु, अपील समय के भीतर फाइल नहीं की गई थी । इसलिए, किराएदारों के आचरण से मात्र यही उपदर्शित होता है कि अपने मामले में उनका विलंबकारी दृष्टिकोण था ।"

9. अपीलार्थियों ने पुनर्विलोकन आवेदन प्रस्तुत किया जिसे उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 2 दिसम्बर, 2016 को नामंजूर कर दिया गया था । इस अपील में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित दोनों आदेशों की सत्यता को चुनौती दी गई थी । हमने अपीलार्थियों के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री रत्नाकर दास और प्रत्यर्थियों के विद्वान् अधिवक्ता श्री एस. धनंजय को सुना ।

10. अपील न्यायालय द्वारा पारित आदेश से यह दर्शित होता है कि समझौता प्रदर्श पी. 11 लगभग तारीख 29 जनवरी, 2014 को लाया गया था जो कि प्रत्यर्थी द्वारा फाइल बेदखली याचिका के पूर्व का भी है । आगे, उक्त समझौता प्रदर्श पी. 11, पुलिस निरीक्षक, नगर अपराध शाखा को अग्रेसित था । अपील न्यायालय ने यह भी मत व्यक्त किया था कि शिकायत प्रदर्श पी. 10 और समझौता प्रदर्श पी. 11, प्रत्यर्थी द्वारा विवादित नहीं किए गए थे और खंडन में कोई दस्तावेज फाइल नहीं किया गया था । शिकायत (प्रदर्श पी. 10), इस बारे में की गई थी जो कि तारीख 22 फरवरी, 2012 का पट्टा विलेख एक कूटरचित दस्तावेज था और पक्षकारों के बीच मकान मालिक-किराएदार का कोई संबंध नहीं था । फिर भी, संबंधित किराया अधिनियम के अधीन अपीलार्थियों की बेदखली की ईप्सा करते हुए एक बेदखली याचिका फाइल की गई थी । प्रत्यर्थी द्वारा लिए गए आधार में अन्तर्निहित विरोधाभास है । इन परिस्थितियों में, अपीलार्थियों द्वारा किया गया यह प्राख्यान कि पुलिस के माध्यम से दबाव डाला गया था और उन्हें समझौता करने के लिए बाध्य किया गया था जो प्रथमदृष्ट्या स्वीकार्य नहीं है । **आजाद सिंह** बनाम **चत्रा और अन्य**[1] वाले मामले में, समझौता पुलिस थाने पर अभिलिखित किया गया था जिसे अन्य बातों के साथ ही न्यायालय द्वारा स्वीकार्य नहीं पाया गया था और मामले में वापस भेज दिया गया था । यह मत व्यक्त किया गया है कि ".....अपील न्यायालय को इस तथ्य को उल्लिखित करना चाहिए था कि उक्त समझौता पुलिस थाने में और वाद लंबित रहने के दौरान अभिलिखित किया गया था" । यह सत्य है कि अपील फाइल करने में 604 दिनों का विलंब हुआ था किन्तु ऐसे मामलों में, जहां यह युक्तियुक्त संदेह होता है कि

---

[1] (2005) 2 एस. सी. सी. 567.

पुलिस समझौता कराने में बल का प्रयोग कर सकती है, न्यायालय की प्रक्रिया उस पक्षकार के पक्ष में अत्यधिक बल देना चाहिए जो ऐसे दबाव का आहत होना अभिकथित करता है । यह उल्लेख करना उपयुक्त हो सकता है कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में, न तो इस पहलू पर विचार किया गया है न ही इस बारे में कोई निवेदन किया गया है कि अपील न्यायालय द्वारा किया गया निर्धारण किसी प्रकार से गलत या त्रुटिपूर्ण है ।

11. आगे, बेदखली याचिका, अपीलार्थियों द्वारा तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(2)(ii)(क), 10(3)(ग) के अधीन बेदखली की ईप्सा करते हुए, फाइल की गई थी । उक्त धाराएं निम्नलिखित हैं :–

> "10(2) ऐसा मकान मालिक जो अपने किराएदार की बेदखली की ईप्सा करता है, इस निमित्त निर्देश देने के लिए, नियंत्रक के समक्ष आवेदन करेगा । यदि नियंत्रक का, आवेदन के विरुद्ध किराएदार को कारण दर्शित करने का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् यह समाधान हो जाता है –
>
> .....
>
> (ii) कि किराएदार ने तारीख 23 अक्तूबर, 1945 के पश्चात् मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना –
>
> (क) पट्टे के अधीन अपने अधिकार को अंतरित कर दिया है या सम्पूर्ण भवन या उसके किसी भाग को उप-पट्टे पर दे दिया है, यदि पट्टा, उसे ऐसा करने का कोई अधिकार प्रदत्त नहीं करता है, या
>
> .....
>
> .....
>
> (3) .....
>
> (ग) ऐसा मकान मालिक, जो भवन के मात्र एक भाग का अधिभोग कर रहा है, चाहे वह आवासीय या गैर-आवासीय हो, खंड (क) में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भवन के सम्पूर्ण या शेष भाग के किसी हिस्से पर अधिभोग रखने वाले किसी किराएदार को उसका कब्जा

मकान मालिक को सौंपने का निर्देश देने के लिए, नियंत्रक के समक्ष आवेदन करेगा, यदि उसे, यथास्थिति, आवासीय प्रयोजनों या उस कारबार के प्रयोजनों के लिए, जिसे वह कर रहा है अतिरिक्त आवास स्थान की अपेक्षा है ।"

12. पूर्वोक्त उपबंधों के निबंधनों में बेदखली का मात्र तभी आदेश किया जा सकता है, यदि संबंधित किराया नियंत्रक या न्यायालय का समाधान हो जाता है कि बेदखली की ईप्सा करने के आधार दिए गए हैं । इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब तक संबंधित किराया अधिनियम के निबंधनों में बेदखली की ईप्सा करने के आधार नहीं दिए गए हैं तब तक किराएदार की बेदखली का कोई आदेश नहीं किया जा सकता है, यद्यपि, पक्षकारों के बीच समझौता हुआ है । उदाहरण के लिए, **के. के. चारी** बनाम **आर. एम. शेषाद्रि**[1] वाले मामले में, इस न्यायालय ने अपने पूर्ववर्ती तीन विनिश्चयों में निम्नलिखित विचार किया है :–

"20. इस न्यायालय के ऐसे तीन विनिश्चय हैं जिनके प्रति विचार किया जाना है । बहादुर सिंह और एक अन्य **बनाम** मुनी सुब्रत दास और एक अन्य [1989] 2 एस. सी. आर. 432 वाले मामले में, पक्षकारों के बीच हुए समझौते के आधार पर बेदखली की डिक्री पारित की थी । उसमें इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यह अकृतता है क्योंकि यह दिल्ली एंड अजमेर रेंट कंट्रोल ऐक्ट, 1951 (दिल्ली और अजमेर भवन नियंत्रण अधिनियम, 1951) की धारा 13(1) का उल्लंघन करती है । उसमें के तथ्य, इस प्रकार हैं –

किराएदार तथा भू-स्वामी के पुत्र ने विवाद को माध्यस्थम् के प्रति निदेशित किया । भू-स्वामी इस करार का पक्षकार नहीं था । मध्यस्थों ने अधिनिर्णय दिया जिसके अधीन किराएदार को विशिष्ट समय के भीतर भू-स्वामी के पक्ष में परिसरों का खाली कब्जा देना था । इस पंचाट को न्यायालय की डिक्री बना दिया गया । भू-स्वामी ने जो न तो इस अधिनिर्णय और न ही इन कार्यवाहियों में पक्षकार था जिसके कि द्वारा अधिनिर्णय का न्यायालय की डिक्री बनाया गया, अधिनिर्णय के आधार पर किराएदार की बेदखली के लिए आवेदन दिया । किराएदार ने

---

[1] [1973] 3 उम. नि. प. 104 = (1973) 1 एस. सी. सी. 761.

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के अधीन विभिन्न आपत्तियों को उठाते हुए निष्पादन का प्रतिविरोध या । एक आपत्ति यह थी कि अधिनिर्णय के ऊपर आधारित बेदखली की डिक्री अकृत है । क्योंकि वह दिल्ली एंड अजमेर रेंट कंट्रोल ऐक्ट, 1951 के विरुद्ध है । इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी को परिसरों का कब्जे का परिदान करने के लिए किराएदार को निदेश करने वाली यह डिक्री अकृत है क्योंकि कानून की सुसंगत धारा 13(1) के उल्लंघन में पारित की गई है । उपधारा को उद्धृत करने के पश्चात् इस न्यायालय ने और यह अभिनिर्धारित किया कि ऐसे अधिनिर्णय के अनुसार जिसकी कार्यवाही में भू-स्वामी पक्षकार नहीं था और जिसमें कि न्यायालय ने अपना समाधान नहीं किया था कि बेदखली के कानूनी आधार विद्यमान है पारित की गई बेदखली की डिक्री अकृत है और वह निष्पादन में प्रवर्तित नहीं की जा सकती । इस विनिश्चय से यह देखा जा सकता है कि डिक्री के बारे में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह अकृत है क्योंकि भू-स्वामी उस में पक्षकार नहीं था और न्यायालय ने अपना समाधान नहीं किया कि कानून द्वारा यथा अपेक्षित बेदखली का आधार विद्यमान है । यह विनिश्चय निश्चित रूप से इस प्रस्थापना के लिए प्रमाण है कि बेदखली का आदेश करने वाले न्यायालय को अपना समाधान करना चाहिए कि बदेखली का कानूनी आधार भू-स्वामी द्वारा सिद्ध किया जा चुका है । न्यायालय द्वारा इस समाधान को कैसे अभिव्यक्त किया जाए या कैसे सामग्री द्वारा इसे जाना जाए इस विषय में अधिकथित नहीं किया गया है क्योंकि इस न्यायालय के समक्ष ऐसा प्रश्न नहीं था ।

21. कौशल्या देवी और कुछ अन्य **बनाम** श्री के. एल. बंसल [1969] 2 एस. सी. आर. 1048 वाले मामले में, उसी दिल्ली कानून के अधीन समझौते के आधार बेदखली के लिए पारित डिक्री की विधिमान्यता की बाबत पुनः प्रश्न उठा था । उसमें वादी ने दो आधारों पर किराएदार को बेदखली करने के लिए वाद फाइल किया था –

(क) परिसरों की उनके अपने उपयोग के लिए अपेक्षा है, तथा

(ख) किराएदार ने भाटक के संदाय में व्यतिक्रम किया है ।

22. किराएदार ने इन दोनों अभिकथनों को अस्वीकार करते हुए अपना लिखित कथन दाखिल किया । उसने भू-स्वामी के सद्भावित प्रयोग के लिए परिसरों की अपेक्षा की बाबत उसके दावे के प्रति भी विरोध किया और इस तथ्य के प्रति भी विरोध किया कि उसके जिम्मे बकाया है । जब कि भू-स्वामी तथा किराएदार के अभिवाक् इस प्रक्रम पर थे दोनों पक्षकारों ने समझौता ज्ञापन, फाइल किया और उसके द्वारा उन्होंने यह करार किया कि किराएदार के विरुद्ध बेदखल की डिक्री पारित की जाए । दोनों पक्षकारों की ओर से काउंसेलों द्वारा किए गए व्यपदेशन भी इसी प्रकार थे । न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित किया –

> "पक्षकारों तथा काउंसेलों के कथन तथा लिखित समझौते को ध्यान में रखते हुए प्रतिवादी के विरुद्ध तथा वादी के पक्ष में डिक्री पारित की जाती है ।"

किराएदार में समझौता ज्ञापन के अनुसार उल्लिखित समय के भीतर परिसरों को खाली नहीं किया । इसके विपरीत उसने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के अधीन एक आवेदन फाइल किया और यह अभिवाक् किया कि डिक्री शून्य है क्योंकि यह दिल्ली कानून की धारा 13 का उल्लंघन करती है । उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि डिक्री अकृत है क्योंकि यह आदेश पूर्णतया समझौते के आधार पर पारित किया गया है जिसमें इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि धारा 13 में उल्लिखित कानूनी आधारों में से कोई आधार विद्यमान है । **बहादुर सिंह** (उपरोक्त) वाले मामले के विनिश्चय का अनुसरण करते हुए इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के आदेश को कायम रखा । यहां पुनः यह देखा जाएगा कि उस रीति पर जिसमें कि न्यायालय का समाधान अभिव्यक्त किया जाना है या उसका पता लगाया जाना है विचार नहीं किया गया है ।

23. इसी प्रकार का प्रश्न पुनः इस न्यायालय के समक्ष फिरोजी लाल जैन **बनाम** मान मल और एक अन्य [ए. आई. आर. 1970 एस. सी. 794] वाले मामले में उठा था । भू-स्वामी ने किराएदार की बेदखली के लिए इस आधार पर आवेदन फाइल किया था कि उसने लिखित रूप में उसकी सम्पत्ति के प्राप्त किए बिना परिसरों को उप-पट्टे पर दे दिया था । भू-स्वामी की बिना लिखित सम्मति के उप-

पट्टे पर देना दिल्ली कानून की धारा 13(1) के अधीन आधारों में से ऐसा आधार है जो भू-स्वामी की बेदखली की मांग करने के लिए हकदार बनाता है । किराएदार ने इस अभिकथन से इनकार किया कि उसने परिसरों को उप-पट्टे पर दिया है । भू-स्वामी और किराएदार दोनों ने समझौता किया और उसको अभिलिखित करने के पश्चात् न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित किया –

> "समझौते के अनुसार बेदखली तथा आनुपातिक खर्चे के रूप में 165/- रुपए फीस डिक्री वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादी के विरुद्ध पारित की गई । पक्षकार समझौते के निबंधनों द्वारा बाध्य होंगे । समझौते के निबंधन डिक्री के आदेश में सम्मिलित किए जाएं ..... ।"

24. चूंकि किराएदार ने समझौता ज्ञापन में उल्लिखित समय के भीतर संपत्तियों के कब्जे को अभ्यर्पित नहीं किया इसलिए भूस्वामी ने निष्पादन की कार्यवाही की । किराएदार ने विभिन्न आधारों पर उसका प्रतिविरोध किया । उनमें से एक यह था कि बेदखली की डिक्री अकृतता है क्योंकि यह दिल्ली कानून की धारा 13 का उल्लंघन करती है । निष्पादन न्यायालय तथा उच्च न्यायालय ने इस दलील को स्वीकार कर लिया । धारा 13 के उपबंधों के प्रतिनिर्देश करने के पश्चात् इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि कब्जे के परिदान के लिए डिक्री केवल तभी पारित की जा सकती है जब संबंधित न्यायालय का इस बात से समाधान हो गया है कि इस धारा में उल्लिखित आधारों में से एक या दूसरा आधार सिद्ध हो चुका है । इस न्यायालय ने आगे इस प्रकार मत व्यक्त किया –

> "पूर्वत्तर उल्लिखित तथ्यों से यह दर्शित होता है कि किसी भी प्रक्रम पर न्यायालय से इस प्रश्न पर सोच विचार करने के लिए मांग नहीं की गई कि क्या अधिकथित उप-पट्टे पर दिया जाना सही है या नहीं । इसके द्वारा किए गए आदेश से यह दर्शित नहीं होता है कि उसका इस बात से समाधान हो गया था कि जिस उप-पट्टे पर देने की बात की शिकायत की गई थी वह घटित हुई है । न तो अभिलेख में कोई अन्य सामग्री यह दर्शित करने के लिए है कि उसका इस प्रकार समाधान हो चुका था । अभिलेख से यह स्पष्ट है कि न्यायालय ने पक्षकारों के बीच हुए समझौते के आधार पर ही पूर्णतया कार्यवाही की

थी । ऐसा होने के कारण, इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि न्यायालय अपेक्षित डिक्री पारित करने के लिए सक्षम नहीं था । अतएव, निष्पादन के अधीन डिक्री को अकृत अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए ।"

13. **नागिनदास रामदास** बनाम **दलपतराम इच्छाराम** उर्फ **बृजराम और अन्य**[1] वाले मामले में, निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया था :–

"17. इस प्रकार, यह प्रतीत होता है कि दिल्ली किराया अधिनियम और मद्रास किराया अधिनियम, अभिव्यक्त तौर पर किराया न्यायालय या अधिकरण को उस आधार पर बेदखली की डिक्री या आदेश पारित करने से निषिद्ध करते हैं जो उन संविधियों की सुसंगत धाराओं में उल्लिखित आधारों में से कोई नहीं है । फिर भी, किराया न्यायालय को यह प्रतिषेधात्मक समादेश होता है कि वे धारा 12 और 13 में उल्लिखित कानूनी आधारों के परे नहीं जाएंगे और पक्षकार, उन कानूनी आधारों के बाहर जाकर संविदा नहीं करेंगे जो संविधि में निर्मित लोक नीति में निहित है (बाम्बे किराया अधिनियम)

18. रसिकलाल चुन्नीलाल वाले मामले में, गुजरात उच्च न्यायालय के खंड न्यायपीठ ने यह मत अपनाया है कि इस तथ्य के बावजूद कि बाम्बे किराया अधिनियम में, बाह्य संविदा को प्रतिषिद्ध करने वाले कोई अभिव्यक्त उपबंध नहीं है फिर भी ऐसे प्रतिषेध को इस लोक कल्याणकारी मापन के अधीन लोक नीति के साथ संगत तौर पर लागू करना चाहिए । यदि हम इस संबंध में ऐसा कर सकते हैं तो इस समस्या का समाधान करने में यह सही रास्ता है ।

19. लोक नीति जो अधिनियम की संपूर्ण स्कीम और ढांचे के मापक हैं, के प्रकाश में बाम्बे किराया अधिनियम की धाराएं 12, 13 और 28 के उपबंधों का निर्वचन करते हुए, यह निष्कर्ष निकालने के लिए कोई स्थान नहीं बचता है कि इस अधिनियम के अधीन किराया न्यायालय उस आधार पर या तो अंतरिम कब्जे के लिए डिक्री पारित करने या पक्षकारों की सहमति से डिक्री पारित करने में सक्षम नहीं है जो अधिनियम के परे है या अधिनियम के अधिकारातीत है । धारा 12 और 13 में उल्लिखित कानूनी आधारों में से एक की उपस्थिति, इन उपबंधों के अधीन किराया न्यायालय द्वारा अधिकारिता का प्रयोग

---

[1] (1974) 1 एस. सी. सी. 242.

करने के लिए अनिवार्य है । यहां तक कि पक्षकार भी ऐसा कुछ करने के लिए किराया न्यायालय को ऐसी अधिकारिता प्रदत्त करने की अपनी सहमति नहीं दे सकते हैं जिसे विधायन समादेश के अनुसार, नहीं किया जा सकता है ।

.....

22. मात्र यह तथ्य कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 23 का नियम 3, बाम्बे किराया अधिनियम के अधीन वाद कार्यवाहियों में लागू होते हैं, किराया न्यायालय के प्रतिषेध को नहीं हटाता है या उसे संविधि के परे बेदखली के लिए डिक्री पारित करने में सशक्त करता है । संहिता, 1908 के उस उपबंध के अधीन भी न्यायालय का समझौता अभिलिखित करने का आदेश देने के पूर्व स्वयमेव ही करार के विधिमान्य होने के बारे में समाधान होना अपेक्षित है । करार की ऐसी विधिमान्यता या अन्यथा का भी उस आधार पर न्यायनिर्णयन करना होता है कि क्या समझौते के निबंधन, किराया अधिनियम के उपबंधों के संगत में है ।

.....

27. न्यायालय के समक्ष उद्धृत मामलों के सारांश से यह सिद्धांत निकलता है कि यदि डिक्री पारित करने के समय पर, न्यायालय के समक्ष ऐसी कुछ सामग्री है जिसके आधार पर बेदखली के लिए कानूनी आधार की उपस्थिति के बारे में न्यायालय का प्रथमदृष्ट्या समाधान हो सकता है, तो यह उपधारणा की जाएगी कि न्यायालय का ऐसा समाधान है और समझौते के आधार पर पारित प्रकटतः बेदखली के लिए डिक्री विधिमान्य होगी । ऐसी सामग्री या तो अभिलिखित साक्ष्य के रूप में या मामले को प्रस्तुत करके या स्वयं समझौता करार में किए गए अभिव्यक्त या विवक्षित स्वीकृति के रूप में भागतः या पूर्णतः हो सकती है । स्वीकृतियां, यदि सत्य और स्पष्ट है, तो वे स्वीकृत तथ्यों के बेहतर सबूत होंगे । अभिवचनों या न्यायिक स्वीकृतियों में की गई स्वीकृतियां साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 58 के अधीन ग्राह्य है जो पक्षकारों द्वारा या उनके अभिकर्ताओं द्वारा किए गए हैं या मामले की सुनवाई के पूर्व किए गए हैं, वे साक्ष्यिक स्वीकृतियों के मुकाबले बेहतर आधार हो सकते हैं । स्वीकृतियों का पूर्ववर्ती वर्ग उस पक्षकार का पूर्णतया बाध्यकारी होते हैं जो उन्हें करते हैं और सबूत का त्यजन गठित करते हैं । वे स्वयमेव ही

पक्षकारों के अधिकारों का आधार गठित कर सकते हैं । दूसरी ओर, साक्ष्यिक स्वीकृतियां जो साक्ष्य के रूप में विचारण के समय ग्रहण करने योग्य है, स्वयमेव ही निश्चायक नहीं होते हैं । उन्हें गलत दर्शित किया जा सकता है ।"

14. सामान्य सूत्र यह है कि इस न्यायालय के पूर्वोक्त उद्घोषणाओं पर विचार किया जाता है – उन मामलों में जहां किराया अधिनियम के अधीन संरक्षण उपलब्ध है, वहां बेदखली का आदेश तब तक नहीं किया जा सकता, जब तक कि बेदखली की ईप्सा करने का आधार नहीं बताया गया है, यद्यपि, पक्षकारों के बीच समझौते हुए हों । इसके अतिरिक्त, उस आधार की अवैधता को भी निष्पादन में उद्भूत किया जा सकता है । वर्तमान मामले में, तारीख 28 मार्च, 2014 का आदेश दूरस्थतः उल्लिखित नहीं करता है कि किराया अधिनियम के अधीन कोई विशिष्ट कारण बताया गया है ।

15. इन परिस्थितियों में, हमारा यह सुविचारित मत है कि अपील न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णतः सही है और उच्च न्यायालय की ओर से कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है । इसलिए, हम वर्तमान अपीलें मंजूर की जाती हैं और अपील न्यायालय द्वारा 2015 की आई. ए. संख्या 465 में पारित तारीख 19 जनवरी, 2016 का आदेश प्रतिस्थापित किया जाता है । अब, अपील गुणागुणों पर सुने जाएंगे और विधि के अनुसरण में निपटाए जाएंगे । चूंकि, अपीलार्थियों की ओर से 600 दिनों से अधिक का विलंब हुआ है, इसलिए, हम यह निर्देश देते हैं कि अपीलार्थियों द्वारा प्रत्यर्थी को खर्चे के रूप में 50,000/- रुपए संदत्त किए जाएंगे जो अपील न्यायालय द्वारा पहले से ही अधिरोपित रकम से अधिक है और इस निर्णय की तारीख से छह सप्ताह के भीतर वसूल किए जाएंगे । पूर्वोक्त निबंधनों में अपीलें मंजूर की जाती हैं ।

अपीलें मंजूर की गई ।

क.