[2020] 1 उम. नि. प. 386

रमेशचंद्र दौलाल सोनी और एक अन्य

बनाम

देवीचंद हीरालाल गांधी (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधि श्रीमती गुलाबबाई देवीचंद गांधी और अन्य

[2016 की सिविल अपील सं. 9834]

14 नवम्बर, 2019

न्यायमूर्ति (श्रीमती) आर. बानुमति, न्यायमूर्ति ए. एस. बोपन्ना और न्यायमूर्ति ऋषिकेष राय

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित किराया अधिनियम, 1947 की धारा 5(11), संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 और बाम्बे किराया होटल और आवास गृह किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 की धारा 5(11)(ग)(ii) और हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 6 का परंतुक (i) और महाराष्ट्र अभिधृति और कृषिय भूमि अधिनियम की धारा 32(छ)] – विधिमान्य किराएदारी करार का सृजन – किराएदार द्वारा पट्टाधृत परिसर में कारबार करना – किराएदार के विधिक उत्तराधिकारियों में से कुछ उत्तराधिकारियों द्वारा सक्रिय रूप से कारबार में संलग्न रहना – किराएदार की मृत्यु होना – उसके सभी विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा कानूनी किराएदार के रूप में माने जाने का दावा करना – दावा खारिज होना – यदि विधिमान्य किराएदारी का सृजन होता है और तत्पश्चात् किराएदार की मृत्यु हो जाती है तो उसके विधिक उत्तराधिकारियों में से उसी या उन्हीं विधिक उत्तराधिकारियों को कानूनी किराएदार के रूप में माना जा सकता है जो उसके जीवन-काल में उसके साथ कारबार में संलग्न रहे हैं न कि उसके सभी विधिक उत्तराधिकारियों को किराएदार के रूप में माना जाएगा और वे मात्र उसके विधिक उत्तराधिकारी होने के नाते ही उसकी संपत्ति के उत्तराधिकारी नहीं हो जाते हैं ।

वर्तमान मामले में, संपत्ति एस. संख्या 9/1/ए माप 22 गुंटा स्थित

चहुराना ब्लॉक, तालुका नगर, अहमद नगर जिला में विद्यमान भूखंड संख्या 19, अहमदनगर म्यूनिसिपल परिसीमा के भीतर, माप 2650 वर्ग मीटर जो पूर्व में देशमुख भाइयों की थी जिसे उन्होंने तारीख 8 अगस्त, 1986 के विक्रय विलेख के अधीन वादी से क्रय किया था । इसके पश्चात्, वादी ने संपत्ति को अपने नाम में अभिलिखित कराने के लिए राजस्व प्रविष्टियां सुनिश्चित कराई । क्रय की तारीख पर, प्रतिवादी सं. 1 और 2 का पूर्वाधिकारी, 31 रुपए प्रति वर्ष किराए का संदाय करते हुए, वाद संपत्ति का किराएदार था । इसके पश्चात्, प्रतिवादी सं. 1 और 2 किराएदार के रूप में निरंतर बना रहा । वादी ने तारीख 6 दिसम्बर, 1986 की संसूचना के माध्यम से प्रतिवादी सं. 1 और 2 को क्रय के बारे में सूचना दी और उनसे किराए का संदाय करने की ईप्सा की । प्रतिवादी सं. 1 और 2 किराए का संदाय करने में असफल रहे और चूंकि, वादी के अनुसार, प्रतिवादियों ने परिसरों का प्रयोग भी उस प्रयोजन के लिए नहीं किया था जिसके लिए उसे पट्टे पर दिया गया था, इसलिए, वादी ने प्रतिवादी सं. 1 और 2 को व्यतिक्रमी माना और प्रतिवादी सं. 1 और 2 की बेदखली के साथ ही प्रतिवादी सं. 3 से 7 जिन्हें वादी ने परिसरों में उप-किराएदारों के रूप में वर्णित किया है, की बेदखली की ईप्सा करते हुए, 1989 की नियमित सिविल वाद सं. 253 संस्थित की । वाद में, प्रतिवादियों को वाद समन जारी किए गए थे । प्रतिवादी सं. 1 और 2 उपस्थित हुए और क्रमश: अपने लिखित कथन फाइल किए । प्रतिवादी सं. 3 और 5 ने लिखित कथन फाइल नहीं करने का चुनाव किया जबकि प्रतिवादी सं. 4, 6 और 7 विचारण न्यायालय के समक्ष उपस्थित नहीं हुए और इसलिए, उनके विरुद्ध एकपक्षीय रूप से कार्यवाही की गई । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने वादपत्र में किए गए दावों का गुणागुण के आधार पर विरोध किया, इसके अतिरिक्त, यह दलील दी कि वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है । यह तथ्य कि उनके पूर्वाधिकारी ने 31 रुपए प्रति वर्ष किराए पर 31 वर्षों की अवधि के लिए तारीख 22 मई, 1928 के पट्टा विलेख के अधीन परिसरों को लिया था जो स्वीकृत है और यह कि पट्टा विलेख समय व्यतीत होने के साथ ही तारीख 22 मई, 1959 को समाप्त हो गया था, का भी कथन किया गया है । तथापि, उक्त प्रतिवादियों ने यह दलील दी है कि उन्हें वादी द्वारा संपत्ति क्रय करने के बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी । विचारण न्यायालय ने विरोधी अभिवचनों के आधार पर कम से कम 11

विवाद्यकों को विरचित किया था । पक्षकारों ने विवाद्यकों के अधीन अधिरोपित भार का निर्वहन करते हुए, साक्ष्य प्रस्तुत किया था । विचारण न्यायालय ने तारीख 13 अक्तूबर, 1998 के अपने निर्णय द्वारा वाद डिक्री कर दिया था और प्रतिवादी सं. 1 से 7 को वाद संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा सौपने का निर्देश दिया था और 162 रुपए की रकम का संदाय करने का भी निर्देश दिया था । अंत:कालीन लाभों के बारे में जांच करने का भी आदेश दिया था । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने उक्त निर्णय से व्यथित होकर, मुख्य जिला न्यायाधीश, अहमदनगर के समक्ष 1998 की नियमित सिविल अपील सं. 315 प्रस्तुत की थी । अपील न्यायालय ने विरोधी दलीलों का उल्लेख करते हुए, 18 फरवरी, 2012 के निर्णय द्वारा अपील खारिज कर दी थी । वादी और प्रतिवादी सं. 2 से 6 द्वारा फाइल प्रति आक्षेपों को भी खारिज कर दिया था । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने उक्त निर्णय से व्यथित होकर बाम्बे उच्च न्यायालय, औरंगाबाद न्यायपीठ के समक्ष 2012 की सी. आर. ए. संख्या 112 फाइल की । उच्च न्यायालय ने विरोधी दलीलों का उल्लेख करते हुए एक विस्तृत आदेश द्वारा पुनरीक्षण आवेदन को खारिज कर दिया । शेष प्रतिवादियों द्वारा फाइल सदृश्य सिविल पुनरीक्षण आवेदनों 2012 की सी. आर. ए. संख्या 113 और 2012 की सी. आर. ए. संख्या 114 को भी तारीख 20 जुलाई, 2015 के उसी सामान्य निर्णय द्वारा निपटारा कर दिया गया था । उसी पृष्ठभूमि में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने समवर्ती निर्णयों से व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष यह अपील फाइल की है । 2019 की सी. ए. संख्या 845 में संबंधित अपील तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के आदेश के विरुद्ध फाइल की गई है जो 2016 की नियमित दरखास्त सं. 15 में निष्पादन कार्यवाहियों से उद्भूत हुआ था । माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपील खारिज करते हुए,

अभिनिर्धारित – प्रारंभ में ही यह उल्लिखित किया जाता है कि अपीलार्थियों के पूर्वाधिकारी अर्थात् प्रतिवादी सं. 5 वाद में लिखित-कथन फाइल करने का चुनाव नहीं किया । उस परिस्थिति में, इस प्रभाव की दलील कि वाद अनुसूची संपत्ति या उसका कोई भाग एक कृषिय संपत्ति थी, की वाद में कभी भी दलील नहीं दी गई अथवा यह कि वाद में

विवाद्यक को एमटीएएल ऐक्ट के अधीन प्राधिकारी को निर्दिष्ट किया जाना चाहिए था । उस मत को ध्यान में रखते हुए, विचारण न्यायालय के समक्ष उस संबंध में विचारण करने के लिए कोई विवाद्यक उद्भूत नहीं किया गया कि क्या सिविल न्यायालय को वाद ग्रहण करने की अधिकारिता थी । इसके अतिरिक्त, यह अविवादित तथ्य है कि प्रतिवादी सं. 5 के विधिक प्रतिनिधिगणों ने 2012 की सी. आर. ए. सं. 114 में निचले न्यायालय के निर्णय को आक्षेपित किया था जिस पर 2012 की सी. आर. ए. सं. 112 के साथ विचार किया गया था और 2012 की सी. आर. ए. सं. 114 के खारिज होने से व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष 2015 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल सं. 31644) प्रस्तुत की थी । इस न्यायालय ने तारीख 23 नवम्बर, 2015 के आदेश द्वारा विशेष इजाजत याचिका खारिज कर दी थी । उससे संबंधित उसी कार्यवाही में असफल होने के बावजूद जिसे प्रतिवादी सं. 5 के उक्त विधिक प्रतिनिधिगणों ने निष्पादन याचिका आरंभ करते हुए, कृषिय किराएदारों के रूप में होने का दावा करते हुए निष्पादन कार्यवाहियों में आवेदन फाइल किया था और अकृतता के रूप में डिक्री समाप्त करते हुए, निष्पादन याचिका असफल हो गई थी । उक्त कार्यवाहियों में, निष्पादन न्यायालय ने सभी पहलुओं पर विचार किया था और तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के आदेश द्वारा आवेदन खारिज कर दिया था । इस प्रकार, निष्पादन न्यायालय ने 2012 की सी. आर. ए. सं. 112, 113 और 114 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित तारीख 20 जुलाई, 2015 के आदेश पर विचार करते हुए, आवेदन खारिज कर दिया था । इतना ही नहीं, उक्त विधिक प्रतिनिधिगणों द्वारा 7/12 में अंतर्विष्ट प्रविष्टि के आधार पर दावाकृत अधिकार को भी नामंजूर कर दिया था । न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि निम्नलिखित कारणों से निष्पादन न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है । न्यायालय के मत में, यद्यपि इस बात की उपधारणा है कि पूर्वाधिकारी का नाम 7/12 में उपदर्शित था, ऐसे प्रविष्टि के आधार पर, प्रक्रिया का पालन करने के पश्चात् भी वर्णन नहीं किया जा सकता है । यद्यपि, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने तारीख 22 मई, 1928 के पट्टा विलेख में अंतर्विष्ट इस संदर्भ का अवलंब लिया है कि कृषिय किराएदार की झोपड़ी पट्टाभूमि में स्थित है, ऐसे किराएदार के नाम के प्रति कोई निर्देश नहीं किया गया है

जिससे कि यह उपदर्शित हो कि निर्देश, उनके पूर्वाधिकारी अर्थात् प्रतिवादी सं. 5 के प्रति है न ही भूमि में किए जा रहे कृषि कार्यों में सह-अस्तित्व होना कहा जा सकता है जिसे माल के भंडारण के लिए पट्टे पर दिया गया था जिसकी अभिलेखों में उपदर्शित सुनिश्चित सामग्री या सीमांकन के बिना उपधारणा की जा सकती है । मात्र एक झोपड़ी के अस्तित्व के प्रति निर्देश किया गया है । इसके अतिरिक्त, यद्यपि, इसे वर्ष 1928 में प्रतिवादी सं. 5 के प्रति निर्देश के रूप में लिया गया है जिससे किराएदारी का निरंतर बने रहना और कृषक दिवस अर्थात् 1 अप्रैल, 1957 तक प्रवर्तित रहने से एमटीएएल ऐक्ट के अधीन अधिकार का दावा करना सिद्ध होता है । जबकि एमटीएएल ऐक्ट के नियत तारीख पर कृषिय किराएदार के पक्ष में अधिकार सृजित करता है, इसलिए, यथाअनुध्यात आगे की प्रक्रिया का पालन करना भी उक्त अधिनियम की धारा 32(छ) के अधीन अपेक्षित था । वर्तमान मामले में, इस तथ्य के अलावा कि लिखित कथन फाइल करते समय वाद में कोई ऐसी दलील नहीं दी गई थी, किसी दस्तावेज से यह उपदर्शित नहीं होता है कि एमटीएएल ऐक्ट के अधीन अनुध्यात प्रक्रिया का पालन किया गया है जो उपलब्ध था जिससे कि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि प्रतिवादी सं. 5 विधि के प्रवर्तन द्वारा संपत्ति का मकान मालिक हो गया था क्योंकि सिविल न्यायालय की अधिकारिता वर्जित थी । उस मत को ध्यान में रखते हुए, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा उपर्युक्त निर्दिष्ट विनिश्चय, वर्तमान मामले में कोई सहायता नहीं करते हैं क्योंकि उक्त विनिश्चय मात्र विधिक स्थिति उपदर्शित करते हैं और उक्त मामले में प्रयोज्य थे क्योंकि उस मामले में यह एक स्वीकृत स्थिति थी क्योंकि तारीख 1 अप्रैल, 1957 को तारा चंद मकान मालिक था और जनार्दन उसका किराएदार था । दूसरी ओर, वर्तमान मामले के तथ्य जिनका पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, ऐसी कोई दलील प्रथम प्रेरणा पर नहीं की गई थी न ही अनन्य रूप से यह सिद्ध किया गया है कि प्रतिवादी सं. 5 एक कृषिय किराएदार था, इसके अतिरिक्त, उस परिस्थिति में जहां वाद अनुसूची संपत्ति, एक कृषिय संपत्ति के रूप में निरंतर अस्तित्व में बनी नहीं रही, अपितु वह अहमदनगर निगम की सीमाओं के भीतर थी जो वाद की तारीख पर नगर योजना स्कीम के अधीन थी । यद्यपि,

न्यायालय को इस तथ्य को नहीं भूलना चाहिए कि कतिपय कृषिय संपत्तियों को तत्पश्चात् नगर योजना स्कीम में सम्मिलित कर लिया गया था, वर्तमान तथ्यों में यदि प्रतिवादी सं. 5 के दावे को मान भी लिया जाए तो न केवल 7/12 का अवलंब अपितु बाद में नगर निगम अभिलेखों में नाम को सम्मिलित करने से जो किसी ऐसे अधिकार पर आधारित है कि एमटीएएल ऐक्ट पर आधारित प्रतिवादी सं. 5 के पक्ष में निश्चित रूप से धारण करता है तो इसे भी आवश्यक रूप से सिद्ध करना था । उसके अभाव में, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा दी गई दलील को स्वीकार नहीं किया जा सकता है । उपर्युक्त परिस्थितियों में, जब दलीलें जैसी कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा और प्रतिवादी सं. 5 के भी द्वारा दी गई हैं कायम रखे जाने योग्य नहीं है और उस परिप्रेक्ष्य में, जब न्यायालय ने यह उल्लिखित किया है कि सभी तीनों न्यायालयों ने अभिलेख पर उपलब्ध सामग्रियों का समवर्ती रूप से मूल्यांकन किया है और प्रतिवादियों के बेदखली के आदेश का तथ्यात्मक निष्कर्ष अभिलिखित किया है तो हम न तो 2012 की सी. आर. ए. सं. 112 में पारित तारीख 20 जुलाई, 2015 के निर्णय अथवा न ही 2018 की सी. आर. ए. सं. 157 में पारित तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई कारण पाते हैं । (पैरा 16, 17, 18 और 19)

निर्दिष्ट निर्णय

		पैरा
[2016]	(2016) 4 एस. सी. सी. 68 : **उत्तम** बनाम **सौभाग्य सिंह और अन्य** ;	11
[1985]	(1985) 2 एस. सी. सी. 683 : **ज्ञान देवी आनंद** बनाम **जीवन कुमार और अन्य** ;	11
[1983]	[1983] 3 उम. नि. प. 1141 = (1983) 3 एस. सी. सी. 437 : **अमृत भीखाजी काले और अन्य** बनाम **काशी नाथ जनार्दन ट्रेड और एक अन्य** ;	15

[1976] (1976) 4 एस. सी. सी. 855 :

दमदी लाल और अन्य बनाम **पारश राम और अन्य** । 11

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2016 की सिविल अपील सं. 9834.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से सर्वश्री सिद्धार्थ भटनागर, सिद्धार्थ दवे, ज्येष्ठ अधिवक्ता, आदित्य सिधरा, निर्निमेश दूबे, दिलीप अन्नासाहेब तौर, (सुश्री) जेमिती बेन ए. ओ., (सुश्री) सौम्या गुप्ता, सिद्धांत कृष्ण देव अधिवक्तागण ।

प्रत्यर्थियों की ओर से श्री उदय बी. दूबे, अधिवक्ता

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति ए. एस. बोपन्ना ने दिया ।

न्या. बोपन्ना – इन दो अपीलों में, 2012 की सी. आर. ए. सं. 112 में पारित तारीख 20 जुलाई, 2015 और 2018 की सी. आर. ए. संख्या 157 में पारित तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के विभिन्न आदेशों को चुनौती दी गई है तथापि, विचार के लिए विवाद्यक 1989 की नियमित सिविल वाद सं. 253 में पारित निर्णय पर आधारित पक्षकारों के बीच सामान्य रूप से उद्भूत हुआ है जिसमें अपीलार्थी 2016 की सी. आर. ए. संख्या 9834 में प्रतिवादी सं. 1 और 2 थे जबकि अपीलार्थियों का पूर्वाधिकारी 2019 की सी. ए. संख्या 8450 में प्रतिवादी सं. 5 था । अतएव, इन दोनों अपीलों को सुनवाई के लिए एक साथ लिया गया था और इस एक ही सामान्य निर्णय द्वारा निपटाया गया था । सुविधा और स्पष्टता के लिए पक्षकारों को उन्हीं श्रेणी में निर्दिष्ट किया गया जो वाद में उन्हें समनुदेशित था । चूंकि, 2019 की सी. आर. ए. संख्या 8450 में अपीलार्थी का दावा, मृतक मूल प्रतिवादी सं. 5 के विधिक प्रतिनिधिगण की हैसियत में है, इसलिए, उनके द्वारा फाइल मामले में, उन्हें प्रतिवादी सं. 5 के रूप में निर्दिष्ट करते हुए, विचार किया गया ।

2. इन अपीलों का निपटारा करने के प्रयोजन के लिए संक्षिप्त

तथ्यों को निम्नलिखित रूप से उल्लिखित किया जाता है । संपत्ति एस. संख्या 9/1/ए माप 22 गुंटा स्थित चहुराना ब्लॉक, तालुका नगर, अहमद नगर जिला में विद्यमान भूखंड संख्या 19, अहमदनगर म्यूनिसिपल परिसीमा के भीतर, माप 2650 वर्ग मीटर (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'वाद संपत्ति' कहा गया है) जो पूर्व में देशमुख भाइयों की थी जिसे उन्होंने तारीख 8 अगस्त, 1986 के विक्रय विलेख के अधीन वादी से क्रय किया था । इसके पश्चात्, वादी ने संपत्ति को अपने नाम में अभिलिखित कराने के लिए राजस्व प्रविष्टियां सुनिश्चित कराईं । क्रय की तारीख पर, प्रतिवादी सं. 1 और 2 का पूर्वाधिकारी, 31 रुपए प्रति वर्ष किराए का संदाय करते हुए, वाद संपत्ति का किराएदार था । इसके पश्चात्, प्रतिवादी सं. 1 और 2 किराएदार के रूप में निरंतर बना रहा । वादी ने तारीख 6 दिसम्बर, 1986 की संसूचना के माध्यम से प्रतिवादी सं. 1 और 2 को क्रय के बारे में सूचना दी और उनसे किराए का संदाय करने की ईप्सा की । प्रतिवादी सं. 1 और 2 किराए का संदाय करने में असफल रहे और चूंकि, वादी के अनुसार, प्रतिवादियों ने परिसरों का प्रयोग भी उस प्रयोजन के लिए नहीं किया था जिसके लिए उसे पट्टे पर दिया गया था, इसलिए, वादी ने प्रतिवादी सं. 1 और 2 को व्यतिक्रमी माना और प्रतिवादी सं. 1 और 2 की बेदखली के साथ ही प्रतिवादी सं. 3 से 7 जिन्हें वादी ने परिसरों में उप-किराएदारों के रूप में वर्णित किया है, की बेदखली की ईप्सा करते हुए, 1989 की नियमित सिविल वाद सं. 253 संस्थित की ।

3. वाद में, प्रतिवादियों को वाद समन जारी किए गए थे । प्रतिवादी सं. 1 और 2 उपस्थित हुए और क्रमश: अपने लिखित कथन फाइल किए । प्रतिवादी सं. 3 और 5 ने लिखित कथन फाइल नहीं करने का चुनाव किया जबकि प्रतिवादी सं. 4, 6 और 7 विचारण न्यायालय के समक्ष उपस्थित नहीं हुए और इसलिए, उनके विरुद्ध एकपक्षीय रूप से कार्यवाही की गई । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने वादपत्र में किए गए दावों का गुणागुण के आधार पर विरोध किया, इसके अतिरिक्त, यह दलील दी कि वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है । यह तथ्य कि उनके पूर्वाधिकारी ने 31 रुपए प्रति वर्ष किराए पर 31 वर्षों की अवधि के लिए तारीख 22 मई, 1928 के पट्टा विलेख के अधीन परिसरों को लिया था

जो स्वीकृत है और यह कि पट्टा विलेख समय व्यतीत होने के साथ ही तारीख 22 मई, 1959 को समाप्त हो गया था, का भी कथन किया गया है । तथापि, उक्त प्रतिवादियों ने यह दलील दी है कि उन्हें वादी द्वारा संपत्ति क्रय करने के बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी । विचारण न्यायालय ने विरोधी अभिवचनों के आधार पर कम से कम 11 विवाद्यकों को विरचित किया था । पक्षकारों ने विवाद्यकों के अधीन अधिरोपित भार का निर्वहन करते हुए, साक्ष्य प्रस्तुत किया था । विचारण न्यायालय ने तारीख 13 अक्तूबर, 1998 के अपने निर्णय द्वारा वाद डिक्री कर दिया था और प्रतिवादी सं. 1 से 7 को वाद संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा सौपने का निर्देश दिया था और 162 रुपए की रकम का संदाय करने का भी निर्देश दिया था । अंत:कालीन लाभों के बारे में जांच करने का भी आदेश दिया था । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने उक्त निर्णय से व्यथित होकर, मुख्य जिला न्यायाधीश, अहमदनगर के समक्ष 1998 की नियमित सिविल अपील सं. 315 प्रस्तुत की थी । अपील न्यायालय ने विरोधी दलीलों का उल्लेख करते हुए, 18 फरवरी, 2012 के निर्णय द्वारा अपील खारिज कर दी थी । वादी और प्रतिवादी सं. 2 से 6 द्वारा फाइल प्रति आक्षेपों को भी खारिज कर दिया था । प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने उक्त निर्णय से व्यथित होकर बाम्बे उच्च न्यायालय, औरंगाबाद न्यायपीठ के समक्ष 2012 की सी. आर. ए. संख्या 112 फाइल की । उच्च न्यायालय ने विरोधी दलीलों का उल्लेख करते हुए एक विस्तृत आदेश द्वारा पुनरीक्षण आवेदन को खारिज कर दिया । शेष प्रतिवादियों द्वारा फाइल सदृश्य सिविल पुनरीक्षण आवेदनों 2012 की सी. आर. ए. संख्या 113 और 2012 की सी. आर. ए. संख्या 114 को भी तारीख 20 जुलाई, 2015 के उसी सामान्य निर्णय द्वारा निपटारा कर दिया गया था । उसी पृष्ठभूमि में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने समवर्ती निर्णयों से व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष यह अपील फाइल की है । 2019 की सी. ए. संख्या 845 में संबंधित अपील तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के आदेश के विरुद्ध फाइल की गई है जो 2016 की नियमित दरखास्त सं. 15 में निष्पादन कार्यवाहियों से उद्भूत हुआ था ।

4. हमने, 2016 की सी. आर. ए. संख्या 9834 में अपीलार्थियों (प्रतिवादी सं. 1 और 2) के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ भटनागर और 2019 की सी. आर. ए. संख्या 8450 में अपीलार्थियों (प्रतिवादी सं. 5 के विधिक प्रतिनिधिगण) के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ दवे और प्रत्यर्थी (वाद में वादियों) के विद्वान् काउंसेल श्री उदय बी. दूबे को सुना और अपील कागजातों का परिशीलन किया ।

5. जैसा कि उल्लिखित किया जा चुका है, वादियों ने प्रतिवादी सं. 1 और 2 जो किराएदार थे और शेष प्रतिवादियों जो उप-किराएदार के रूप में वर्णित थे, की बेदखली की ईप्सा करते हुए, प्रश्नगत वाद फाइल किया था । प्रतिवादियों के क्रमश: विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ताओं द्वारा दी गई दलीलों की प्रकृति जिन्होंने वाद को कायम रखने पर ही जोर दिया था, का उल्लेख करने के पूर्व प्रारंभ में ही यह आवश्यक है कि विचारण न्यायालय द्वारा किए गए विचार की प्रकृति जिसे क्रमश: निचले अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा कायम रखा गया था, का उल्लेख किया जाए । विचारण न्यायालय ने विरोधी अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विवाद्यकों को विरचित किया था, जो इस प्रकार हैं :-

विवाद्यक

1. क्या वादी ने यह साबित कर दिया है कि प्रतिवादी और उसके बीच किराएदार और मकान मालिक का संबंध है ।

2. क्या वादी ने यह साबित कर दिया है कि प्रतिवादी जानबूझकर व्यतिक्रमी है ।

3. क्या वादी द्वारा दिया गया वाद नोटिस वैध और विधिमान्य है ।

4. क्या वादी ने यह साबित कर दिया है कि प्रतिवादियों द्वारा वाद परिसरों का बिना किसी युक्तियुक्त कारण के इस वाद को फाइल करने के पूर्व छह मास से अधिक अवधि से उपयोग नहीं किया गया है ।

5. क्या वादी ने यह साबित कर दिया है कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने प्रतिवादी सं. 3 से 7 को वाद परिसरों का कुछ भाग उप-

पट्टा कर दिया है ।

6. क्या वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है ।

6क. क्या वाद, आवश्यक पक्षकारों के असंयोजन के कारण दूषित है ।

6ख. क्या वाद में समुचित तौर पर मूल्यांकित स्टॉम्प नहीं लगा है ।

6ग. क्या इस न्यायालय को वाद का विचारण करने की अधिकारिता है ।

7. क्या बकाया, प्रतिवादियों के संबंध में है ।

8. क्या वादी, वादपत्र के पैरा सं. 7 में उल्लिखित रकम को प्राप्त करने का हकदार है ।

9. क्या वादी, वाद संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा, उस पर निर्मित संरचना को हटाने के पश्चात्, प्रतिवादी सं. 1 से 7 से वापस पाने का हकदार है ।

10. क्या वादी, वाद की तारीख से कब्जे की बरामदगी तक प्रतिवादियों से क्षतिपूर्ति पाने का हकदार है ।

11. क्या आदेश और डिक्री पारित किया जाए ।

6. विरचित विवाद्यकों की पृष्ठभूमि में, वादी सं. 1 ने अभि. सा. 1 के रूप में स्वयं की परीक्षा कराई और विचारण न्यायालय ने प्रदर्श-78 के रूप में उसके अभिसाक्ष्य को नोट किया । तरीका, जिसमें वादी ने संपत्ति में अधिकार अर्जित किया था, का कथन किया गया और विक्रय विलेख को भी प्रदर्श-77/4 के रूप में साक्ष्य में चिन्हित किया गया । क्रय के तथ्य को तारीख 16 दिसम्बर, 1986 के नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी सं. 1 और 2 को सूचित किया गया था जिसे प्रदर्श-80 के रूप में चिन्हित किया गया था । उक्त नोटिस आवश्यक रूप से किराएदारी मानने की प्रकृति में थी जिसके उपरांत प्रतिवादी सं. 1 और 2 से वादी को मकान मालिक के रूप में मान्यता देने की अपेक्षा की गई थी और तद्नुसार, किराया संदाय करने की भी अपेक्षा की गई थी । यह तथ्य कि

प्रतिवादी सं. 1 और 2, तारीख 16 जुलाई, 1928 के पट्टा विलेख जिसे प्रदर्श-100 के रूप में चिन्हित करते हुए साक्ष्य में भी लाया गया था, के अधीन वाद अनुसूची संपत्ति के संबंध में किराएदारों के रूप में निरंतर बने हुए थे, जिसके अधीन वादी के विक्रेताओं के पूर्वाधिकारी ने प्रतिवादी सं. 1 और 2 के पूर्वाधिकारी को संपत्ति का पट्टा किया था । यह तथ्य कि पट्टा, 31 वर्षों के लिए था, सिद्ध किया गया है और विचारण न्यायालय ने उस संबंध में, इस बात को भी विचार में लिया है कि पट्टा, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 के अधीन यथाअनुध्यात समय बीतने के पश्चात् किया गया था । उस परिस्थिति में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 को बाम्बे किराया, होटल और आवास-गृह किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'किराया अधिनियम' कहा गया है) के अधीन कानूनी किराएदार के रूप में विचार किया गया था । इस प्रकार, विचारण न्यायालय ने वादी और प्रतिवादी सं. 1 और 2 के बीच मकान मालिक और किराएदार के संबंध को अवधारित करते हुए, मामले के अन्य पहलुओं पर विचार किया था । उस संबंध में, किराया अधिनियम, 1947 की धारा 5(11) में यथाअंतर्विष्ट उपबंधों को उल्लिखित किया गया था ।

7. जहां तक, प्रतिवादी सं. 3 से 7 का संबंध है, यद्यपि, वादियों ने यह दलील दी है कि वे प्रतिवादी सं. 1 और 2 के अधीन उप-किराएदार हैं, उप-किराए के संबंध में ठोस साक्ष्य के अभाव में, विचारण न्यायालय ने उनके दलील को नामंजूर कर दिया था और उन्हें अतिचारी अभिनिर्धारित किया था जो बेदखल किए जाने योग्य थे और ऐसी दशा में, सभी प्रतिवादियों को वाद अनुसूचित संपत्तियों को खाली करने का निर्देश दिया था । जहां तक, उस आधार का संबंध है, जिस पर बेदखली ईप्सित है, अर्थात्, प्रतिवादी सं. 1 और 2 किराए का संदाय करने में असफल रहे हैं और इसलिए, वे व्यतिक्रमी थे और यह भी कि संपत्ति, उस प्रयोजन के लिए प्रयोग नहीं की जा रही थी जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था, विचारण न्यायालय ने विवाद्यक सं. 2 से 4 का उत्तर देते समय इन सभी पहलुओं पर विचार किया था । उस संबंध में, प्रदर्श-96 के रूप में वादी द्वारा नोटिस जारी की गई थी और डाक प्राप्तियों प्रदर्श-97 और 98 को विचार में लिया गया था जिसके द्वारा वादी ने किराए का संदाय करने की मांग की थी । उस पृष्ठभूमि में, प्रतिवादी

सं. 1 और 2 द्वारा जारी उत्तर, प्रदर्श-99 को संज्ञान में लिया गया था और न्यायालय का यह मत था कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने बकाया किराए का संदाय करने के लिए स्वयं को तैयार और रजामंद होने को उपदर्शित नहीं किया है । प्रतिवादी सं. 1 द्वारा दिए गए साक्ष्य प्रदर्श-106 को भी विचार में लिया गया जिसमें उसने यह कथन किया था कि वर्ष 1959 से कोई किराया संदत्त नहीं किया गया है क्योंकि किसी भी व्यक्ति ने उससे किराए की मांग नहीं की थी । विचारण न्यायालय ने उसका उल्लेख करते हुए यह विचार व्यक्त किया कि प्रतिवादी सं. 1 के उक्त कथनों को स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि वादी ने वस्तुतः, तारीख 1 सितम्बर, 1988 को नोटिस जारी किया था जिसके द्वारा उसने किराए की मांग की थी । उस पृष्ठभूमि में, किराया संदाय करने में व्यतिक्रम को स्वीकार किया गया और प्रतिवादी सं. 1 और 2 के विरुद्ध अभिनिर्धारित किया गया ।

8. जहां तक, उस प्रयोजन के लिए परिसरों का उपयोग नहीं करने का संबंध है जिसके लिए इसे किराए पर दिया गया था, इस प्रभाव का साक्ष्य कि परिसरों को माल भंडारण अर्थात् कपास (सूती कपड़ा) को रखने के प्रयोजन के लिए दिया गया था । तथ्य यह है कि वहां एक शेड था और उसका पिछले कई वर्षों से उपयोग नहीं हो रहा था क्योंकि वह जीर्ण-शीर्ण अवस्था में था, को भी विचार में लिया गया था । यद्यपि, आयुक्त की रिपोर्ट प्रदर्श-10 के रूप में अभिलेख पर उपलब्ध थी, उसको विचार में नहीं लिया गया था और तकनीकी कारणों का अवलंब लिया गया था । जैसी भी स्थिति हो, विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी सं. 1 के इस साक्ष्य को भी विचार में लिया था कि वह बाम्बे उच्च न्यायालय में, एक अधिवक्ता के रूप में प्रैक्टिस कर रहा है और उस समय पर जब परिसरों को पट्टे पर लिया गया था, प्रतिवादी सं. 1 का दादा सूत कातने वाले कारखाने का कारबार कर रहा था और वह खाद्यानों का कारबार भी कर रहा था । उसने यह स्वीकार किया कि महाराष्ट्र कॉटन ऐक्ट द्वारा अधिरोपित प्रतिबंध के कारण सूत कातने वाले कारखाने के कारबार को बंद कर दिया गया था और परिसरों का कपास भंडारण के लिए उपयोग नहीं हुआ किन्तु इसका उपयोग कृषिय उपकरणों और सीमेंट के भंडारण

के लिए किया गया था । उस मत को ध्यान में रखते हुए, विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया था कि परिसरों का उस प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं हुआ जिस प्रयोजन के लिए इसे पट्टे पर दिया गया था और तद्नुसार, उन आधारों जिन पर बेदखली याचिका फाइल की गई थी, को कायम रखा था ।

9. प्रतिवादी सं. 3 से 5 से संबंधित दलीलों पर विवाद्यक सं. 5 का उत्तर देते समय विचार किया गया था और जैसा कि उपर्युक्त दर्शित किया गया है, यद्यपि, उन्हें उप-किराएदार के रूप में स्वीकार नहीं किया गया था जैसाकि वादी द्वारा दावा किया गया है, विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि वे अतिचारी हैं और परिसरों में निरंतर रहने के हकदार नहीं हैं । निचले अपील न्यायालय ने साक्ष्य को विचार में लिया, उनका पुनर्मूल्यांकन किया और उस पृष्ठभूमि में विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को कायम रखा ।

10. मामले के तथ्यात्मक पहलुओं पर यद्यपि, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ भटनागर ने समवर्ती निर्णयों पर आक्षेप करने की ईप्सा की है, हम यह उल्लेख करते हैं कि अभिलेख पर के उपलब्ध साक्ष्यों और उन आधारों पर भी जिनके आधार पर बेदखली की ईप्सा की गई थी, का विचारण न्यायालय के साथ ही अपील न्यायालय द्वारा अवधारण किया गया है और पक्षकारों के बीच संबंध के बारे में तथ्य के निष्कर्ष को अभिलिखित किया गया है । उस परिस्थिति में, जब हम यह उल्लिखित करते हैं कि ऐसा निष्कर्ष, विचारण न्यायालय के समक्ष दिए गए मौखिक साक्ष्यों और अवलंब लिए गए दस्तावेजों और चिन्हों के संदर्भ में निकाले गए हैं तो अभिलिखित तथ्य के निष्कर्ष को इस प्रकार अनुचित रूप में विचार नहीं किया जा सकता है जिससे कि कार्यवाहियों की वर्तमान प्रकृति में हस्तक्षेप हो । तथापि, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने यह दलील दी कि स्वीकृततः, वाद अनुसूची संपत्ति प्रतिवादी सं. 1 और 2 के पूर्वाधिकारी को पट्टे पर दी गई थी और मूल किराएदार की मृत्यु को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी सं. 1 और 2 को पक्षकारों के रूप में सूचीबद्ध किए गए थे । यह दलील दी है कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 की दो बहनें थीं जो भी मूल किराएदार की विधिक उत्तराधिकारी थीं, किन्तु उन्हें प्रतिवादी नहीं बनाया गया । उस संबंध में, यह दलील दी

गई थी कि उस परिस्थिति में जहां पूर्वाधिकारी एक कानूनी किराएदार था, ऐसे कानूनी किराएदार की मृत्यु होने पर किराएदारी सभी विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा उत्तराधिकार में प्राप्त होती है और उनमें से सभी समुचित और आवश्यक पक्षकार होते हैं । ऐसा दलील देते हुए, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने धारा 5(11)(ग)(ii) में अंतर्विष्ट उपबंधों को निर्दिष्ट किया है जो निम्नलिखित है :-

> "इस अधिनियम में, जब तक विषय या संदर्भ के विरुद्ध कोई चीज नहीं है ।
>
> (11) 'किराए' से अभिप्रेत है, कोई व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसकी ओर से किसी परिसर के लिए देय किराया है और उसमें सम्मिलित है,
>
> (ग)(ii) शिक्षा, कारबार, व्यापार या भंडारण के प्रयोजन के लिए पट्टे पर दिए गए किसी परिसर के संबंध में, जब किराएदार की मृत्यु हो जाती है, चाहे मृत्यु, उक्त अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व या पश्चात् हुई है, उसकी मृत्यु के समय पर, किराएदार के साथ परिसर में शिक्षा का कारबार, व्यापार या भंडारण के प्रयोजन के लिए परिसर का उपयोग करने वाले किराएदार के कुटुम्ब का कोई सदस्य या ऐसे सदस्य के अभाव में, मृतक किराएदार का कोई उत्तराधिकारी, न्यायालय द्वारा करार का व्यतिक्रमी विनिश्चित किया जा सकता है ।"

11. उस संबंध में, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने यह दलील दी है कि है कि कानूनी किराएदार के सभी विधिक प्रतिनिधिगण, किराएदार के रूप में निरंतर बने रहने के हकदार होते हैं और यह कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में त्रुटि की है कि वे साधारणत: किराएदार नहीं हैं, उन्होंने **दमदी लाल और अन्य** बनाम **पारश राम और अन्य**[1] वाले मामले के विनिश्चय को निर्दिष्ट किया है जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह अभिनिर्धारित किया गया है कि किराया अधिनियम के अधीन कानूनी किराएदार दाय-योग्य होते हैं । इसी प्रभाव का विनिश्चय

---

[1] (1976) 4 एस. सी. सी. 855.

ज्ञान देवी आनंद बनाम **जीवन कुमार और अन्य**[1] वाले मामले में दिया गया है जिसका अवलंब लिया है । **उत्तम** बनाम **सौभाग्य सिंह और अन्य**[2] वाले मामले में दिए गए विनिश्चय का भी अवलंब लेते हुए यह दलील दी गई है कि जब पुरुष हिन्दू की मृत्यु, हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के आरंभ होने के पश्चात् हो जाती है और धारा 6 के परंतुक में अंतर्विष्ट प्रतिपादना (i) पर अंकित द्वितीय अपवाद को ध्यान में रखते हुए, जो यह कथन करता है कि यदि किसी हिन्दू पुरुष की, अनुसूची 1 में विनिर्दिष्ट किसी नारी संबंधिनी को अपने पीछे छोड़ते हुए मृत्यु हो जाती है तो ऐसी जीवित संबंधिनी का हित मृतक की सहदायिकी संपत्ति में उस कानूनी किराएदार के विरुद्ध उससे संबद्ध अधिकारों में दाय-योग्य होगा, इसलिए, प्रतिवादी सं. 1 और 2 की बहनें भी ऐसे अधिकार को पाने की हकदार हैं ।

12. उपर्युक्त उद्धृत विनिश्चयों में यथाप्रगणित विधि की प्रतिपादना की सीमा तक दिए गए दलीलों का उल्लेख करने के पश्चात् कोई भी विवाद नहीं हो सकता है । तथापि, वर्तमान मामले में, निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए तथ्यात्मक परिस्थितियों का उल्लेख करना आवश्यक है । उपर्युक्त उल्लिखित धारा 5(11)(ग)(ii) के उपबंधों से स्पष्ट है कि कानूनी किराएदार की मृत्यु के समय पर कानूनी किराएदार के साथ कारबार करने वाले व्यक्ति, किराएदार के रूप में निरंतर बने रहने के हकदार होते हैं । उक्त उपबंध का द्वितीय भाग यह है कि ऐसे किसी सदस्य के अभाव में मृतक किराएदार का कोई उत्तराधिकारी, न्यायालय द्वारा करार का व्यतिक्रमी विनिश्चित किया जा सकता है जो अधिकार प्राप्त करेगा । वर्तमान मामले में, यह दलील दी गई है कि मृतक किराएदार की दो पुत्रियां भी कानूनी किराएदार के अधीन किराएदार के रूप में विचार किए जाने की हकदार हैं जो पश्चात्वर्ती विचारित विलंबित दावा है । तथ्यात्मक पहलुओं पर विचार करते समय अभिलेख पर यह आया है कि वादी ने रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख के अधीन संपत्ति का क्रय करने के पश्चात् प्रदर्श-80 के रूप में तारीख 16 दिसम्बर, 1986 को एक नोटिस जारी किया था और विचारण न्यायालय ने भी यह

---

[1] (1985) 2 एस. सी. सी. 683.

[2] (2016) 4 एस. सी. सी. 68.

निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि यद्यपि, वादी ने उक्त नोटिस के माध्यम से वाद संपत्ति का क्रय करने के बारे में प्रतिवादी सं. 1 और 2 को सूचित किया था । इसके अतिरिक्त, प्रदर्श-96 के रूप में एक पश्चात्वर्ती नोटिस बकाया किरायों की मांग करते हुए, प्रतिवादी सं. 1 और 2 को जारी किया गया था । वस्तुतः, उक्त नोटिस का उत्तर प्रदर्श-99 के रूप में चिन्हित प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा दिया गया था । न तो प्रथम प्रेरणा पर, जब प्रदर्श-80 के रूप में नोटिस जारी किया गया था, प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा यह इंगित किया गया था कि उनकी बहनें भी कानूनी किराएदार हो गई हैं और किराएदारी की अटार्नी की प्रकृति में नोटिस उन्हें भी जारी किया जाना चाहिए था, न ही उत्तर में जब बकाया किराए की मांग करते हुए नोटिस जारी किया गया था, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने दलील दी थी कि एकमात्र वे ही नहीं थे जो मूल कानूनी किराएदार के साथ कारबार में सम्मिलित थे और इसलिए सभी विधिक उत्तराधिकारी, कानूनी किराएदार की मृत्यु होने पर किराएदार के रूप में समझे जाएंगे और इसलिए, मांग, यदि कोई हो, उनमें से सभी से की जा सकती है ।

13. यद्यपि, प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा दी गई ऐसी दलील, बहनों के पक्ष में कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है । वस्तुतः, जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा उल्लिखित किया गया है, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने किराए के संबंध में उनके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना तारीख 9 सितम्बर, 2007 को 'सी' रजिस्टर सं. 465 में 1,000/- रुपए जमा करने का दावा करते हुए, प्रदर्श-137-ए को अभिलेख पर फाइल किया है जिससे वाद हेतुक उद्भूत होता है । हमारी राय में, इससे यह उपदर्शित होता है कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने स्वयं के लिए अधिकार का दावा किया था और इस प्रक्रम पर ऐसे किसी अधिकार, यदि कोई हो, का कथन नहीं किया है जो उनके बहनों द्वारा धारित होता है और अब ऐसी दलील पश्चात्वर्ती विचार के रूप में उद्भूत की गई है । प्रतिवादी सं. 1 के साक्ष्य में भी, उसने यह कथन किया है कि उसके दादा ने वाद परिसरों को सूत कातने वाले कारखाने का कारबार करने के प्रयोजन के लिए पट्टे पर दिया था और उसने यह भी कथन किया है कि प्रतिवादी सं. 1 परिसरों का उपयोग खाद्यानों और कृषि उपकरणों और सीमेंट के

भंडारण के रूप में करता था । इससे यह उपदर्शित होता है कि प्रतिवादी ने स्वयं अपने द्वारा किए गए कारबार को निर्दिष्ट किया है और उसने अपनी बहनों के साथ संयुक्त रूप से किए जाने वाले कारबार या यह कि विधिक प्रतिनिधियों जिनमें प्रतिवादी सं. 1 सम्मिलित है, में से किसी के साथ कानूनी किराएदार के रूप में कारबार करने को निर्दिष्ट नहीं किया है जिससे कि धारा 5(11)(ग)(ii) के द्वितीय भाग के फायदों और किराएदारी के लिए संयुक्त उत्तराधिकार का दावा किया जा सके । उक्त प्रास्थिति, प्रतिवादी साक्षी श्री वानाजी धुदिराम दानी के साक्ष्य से भी स्पष्ट होती है जिसकी परीक्षा यह उपदर्शित करने के लिए की गई थी कि परिसरों का उपयोग कारबार के लिए होता था और उस संबंध में अपने साक्ष्य के दौरान, उसने यह कथन किया है कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 गोदाम में सीमेंट और खाद्यानों को रखते हैं और वह प्रतिवादी सं. 1 और 2 के साथ पिछले लगभग 10 से 12 वर्षों से कार्य कर रहा है किन्तु उसने कारबार में बहनों के सम्मिलित होने के बारे में कोई भी कथन नहीं किया है । उक्त साक्षी के साक्ष्य से भी यदि ऐसी स्थिति मान ली जाए तो यह स्पष्ट होता है कि धारा 5(11)(ग)(ii) का मात्र प्रथम भाग ही लागू होगा और प्रतिवादी सं. 1 और 2 की बहनें किसी ऐसे अधिकार का दावा नहीं कर सकती हैं मात्र इस तथ्य के कारण से कि वे मृतक किराएदार की विधिक उत्तराधिकारी हैं ।

14. इसके अलावा, वर्ष 1989 में वाद फाइल किया गया था और वह उच्च न्यायालय के समक्ष अपील के साथ ही पुनरीक्षण के प्रक्रम की समयावधि को पार कर गया था जिसे तारीख 20 जुलाई, 2015 के अंत में लाया गया था । इनमें से किसी कार्यवाहियों में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 की उक्त बहनों ने स्वयं को पक्षकार बनाने के लिए कोई कदम नहीं उठाया, यह दलील देते हुए कि वे समुचित और आवश्यक पक्षकार हैं जिसमें असफल रहने पर, उनके अधिकार प्रभावित होते हैं । इस प्रक्रम पर यह उल्लिखित करना आवश्यक है कि पक्षकारों के विद्वान् काउंसेल ने इस न्यायालय की नोटिस में यह लाया है कि उक्त दोनों बहनों ने अपने अधिकारों की घोषणा करने के लिए 2015 की सिविल वाद सं. 516 फाइल की हैं जो सिविल न्यायालय के समक्ष लंबित है । उपर्युक्त उल्लिखित के अनुक्रम में, यह उपदर्शित होता है कि उक्त बहनों ने

पूर्ववर्ती में, अपना दावा नहीं किया था और वर्तमान वाद समयचक्र के घूमने से यह महसूस करने पर फाइल किया जाना प्रतीत होता है कि दलील, जैसा कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा दिया गया है, से ईप्सित परिणाम उद्भूत नहीं हुआ क्योंकि सिविल पुनरीक्षण आवेदन को वर्ष 1915 में खारिज कर दिया गया था । अतएव, न तो किराया अधिनियम के उपबंध अथवा न ही उपर्युक्त उद्धृत अवलंबित विनिश्चय, प्रतिवादी सं. 1 और 2 की सहायता करते हैं । इन परिस्थितियों में दलील जैसा कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा दी गई है, नामंजूर किए जाने योग्य है जिसे हम, तद्नुसार नामंजूर करते हैं ।

15. प्रतिवादी सं. 5 के विधिक प्रतिनिधिगणों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ दवे ने यह दलील दी कि प्रतिवादी सं. 5 वाद अनुसूचित संपत्ति के संबंध में एक कृषिय किराएदार था और इस प्रकार, पक्षकारों के बीच अधिकार, महाराष्ट्र अभिधृति और कृषिय भूमि अधिनियम (जिसे संक्षेप में 'एमटीएएल' ऐक्ट कहा गया है) के अधीन शासित होते हैं । उन्होंने यह दलील दिया है कि उक्त अधिनियम के अधीन, सिविल न्यायालय के विरुद्ध ऐसे किसी प्रश्न को ग्रहण करने जिसका निपटारा किया जाना अपेक्षित है, का वर्जन, अधिनियम की धारा 85 के अधीन अनुध्यात है, जो मामलातदार या अधिकरण, प्रबंधक, कलक्टर या महाराष्ट्र राजस्व अधिकरण द्वारा विनिश्चित या विचार किया गया है । इस मत को ध्यान में रखते हुए, यह दलील दी है कि वाद अनुसूचित संपत्ति एक कृषिय संपत्ति होने के नाते, में सिविल न्यायालय की अधिकारिता नहीं है । विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने एक दस्तावेज उपाबंध पी-1, अर्थात् 7/12 को निर्दिष्ट किया, यह उपदर्शित करने के लिए कि प्रतिवादी सं. 5 का नाम, वाद अनुसूचित संपत्ति के एक भाग के संबंध में किराएदार के रूप में दर्शित किया गया है । उन्होंने यह भी दलील दी है कि वादी के पूर्वाधिकारी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 और 2 के पूर्वाधिकारी के पक्ष में निष्पादित तारीख 22 मई, 1928 के पट्टा विलेख (उपाबंध पी-2) के खंड 6 में, भूमि पर कृषिय किराएदार की झोपड़ी की मौजूदगी के प्रति निर्देश किया गया है और यह कि इसे बनाए रखा जाना चाहिए और यह कि पट्टेदार को उनमें बाधा

नहीं डालना चाहिए । इस मत को ध्यान में रखते हुए, यह दलील दी गई है कि उक्त दस्तावेज से यह सिद्ध होता है कि प्रश्नगत भूमि एक कृषिय भूमि है और सिविल न्यायालय को वाद ग्रहण नहीं करना चाहिए था । विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने उस संबंध में, **अमृत भीखाजी काले और अन्य** बनाम **काशी नाथ जनार्दन ट्रेड और एक अन्य**[1] वाले मामले में, दिए गए विनिश्चय को निर्दिष्ट किया है जिसमें निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया है :-

> "6. 1957 के संशोधन अधिनियम, 15 द्वारा टेनेन्सी ऐक्ट में व्यापक संशोधन किए गए । संशोधन द्वारा खेती-बाड़ी के सुधार के क्रान्तिकारी उपाय किए गए और किसान को भूमि का स्वामी बनाया गया । ऐसा इसलिए किया गया ताकि किसानों और राज्यों के बीच वाले सभी माध्यमों को हटाने का उद्देश्य पूरा किया जा सके । धारा 32 में उपबंधित है कि मात्र विधि के प्रवर्तन द्वारा अधिनियम लागू होने वाले क्षेत्र में स्थित खेती की भूमि का प्रत्येक अभिधारी विधि के प्रवर्तन द्वारा उसका स्वामी बन जाएगा । उसे बिना कुछ किए ही धारणात्मक क्रेता घोषित कर दिया गया । श्री राम नारायण मेधी **बनाम** मुम्बई राज्य [(1959) सप्लीमेंट 1 एस. सी. आर. 489 पृष्ठ 518] वाले मामले में, इस न्यायालय के संविधान न्यायपीठ ने अभिनिर्धारित किया था कि –
>
> > "भूमि में भू-स्वामी का हक किसान दिवस की तुरंत अभिधारी पर संक्रांत हो जाएगा और भू-स्वामी तथा अभिधारी के बीच क्रय या उसका विक्रय पूर्ण हो गया है । भूमि का हक जो मूलत: भू-स्वामी में निहित था, किसान दिवस की अभिधारी पर संक्रांत हो गया और यह कहना तभी अव्यवहार्य होगा जब अभिधारी हाजिर न हो या यह कहे कि वह भूमि खरीदने का इच्छुक नहीं है अथवा अधिकरण द्वारा अवधारित उसकी कीमत देने में व्यतिक्रम करे ।"
>
> अत: यह निस्संदेह सिद्ध हो गया है कि किसान दिवस की भूमि में भू-स्वामी का हित निर्वापित हो गया और साथ ही

---

[1] [1983] 3 उम. नि. प. 1141 = (1983) 3 एस. सी. सी. 437.

साथ पक्षकारों के बिना कुछ किए कानूनी विक्रय द्वारा भू-स्वामी का निर्वापित हक अभिधारी के पास पहुंच गया था उसमें उत्पन्न हो गया । उसी क्षण भू-स्वामी अभिधारी का संबंध, जैसा कि सामान्य विधियां सम्पत्ति अंतरण का समझा जाता है, समाप्त हो गया, सम्पर्क-सूत्र और कड़ी टूट गई । अनुपस्थित, खेती न करने वाले स्वामी का भूमि के स्वामित्व का तत्व छिन गया और खेती न करने वाले स्वामी का भूमि के स्वामित्व का तत्व छिन गया और खेती करने वाला अभिधारी अर्थात् किसान उसका स्वामी बन गया । यह निर्विवाद है । कानूनी विक्रय तारीख से भू-स्वामी केवल धारा 32-छ के अधीन अधिकरण द्वारा अवधारित क्रय कीमत पाने के लिए हकदार है । दूसरे शब्दों में, भू-स्वामी, भू-स्वामी नहीं रहा और अभिधारी भू-स्वामी बन गया तथा राज्य से उसका सीधा सम्पर्क हो गया । अंतरण की कोई कार्रवाई किए बिना भू-स्वामी का हक अपने आप समाप्त हो गया और साथ-ही-साथ यह अभिधारी में उत्पन्न हो गया तथा अभिधारी धारणात्मक क्रेता बन गया । यह एक स्वीकृत स्थिति है कि 1 अप्रैल, 1957 को ताराचंद भू-स्वामी था और जनार्दन अभिधारी । ताराचंद भू-स्वामी धारा 32-च द्वारा प्रकल्पित किसी प्रकार निर्योग्य नहीं था, अतः, 1 अप्रैल, 1957 को जनार्दन क्रेता समझ लिया गया और श्री ललित इस स्थिति का प्रतिवाद नहीं कर सके ।"

16. उद्धृत विधि की स्थिति और विनिश्चय को वर्तमान मामले में लागू नहीं किया जा सकता है । इसलिए, तथ्यात्मक परिस्थिति उल्लिखित की जानी है । अतएव, उपर्युक्त दलीलों का उल्लेख करने के पश्चात् प्रारंभ में ही यह उल्लिखित किया जाता है कि अपीलार्थियों के पूर्वाधिकारी अर्थात् प्रतिवादी सं. 5 वाद में लिखित-कथन फाइल करने का चुनाव नहीं किया । उस परिस्थिति में, इस प्रभाव की दलील कि वाद अनुसूची संपत्ति या उसका कोई भाग एक कृषिय संपत्ति थी, की वाद में

कभी भी दलील नहीं दी गई अथवा यह कि वाद में विवाद्यक को एमटीएएल ऐक्ट के अधीन प्राधिकारी को निर्दिष्ट किया जाना चाहिए था । उस मत को ध्यान में रखते हुए, विचारण न्यायालय के समक्ष उस संबंध में विचारण करने के लिए कोई विवाद्यक उद्भूत नहीं किया गया कि क्या सिविल न्यायालय को वाद ग्रहण करने की अधिकारिता थी । इसके अतिरिक्त, यह अविवादित तथ्य है कि प्रतिवादी सं. 5 के विधिक प्रतिनिधिगणों ने 2012 की सी. आर. ए. सं. 114 में निचले न्यायालय के निर्णय को आक्षेपित किया था जिस पर 2012 की सी. आर. ए. सं. 112 के साथ विचार किया गया था और 2012 की सी. आर. ए. सं. 114 के खारिज होने से व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष 2015 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल सं. 31644) प्रस्तुत की थी । इस न्यायालय ने तारीख 23 नवम्बर, 2015 के आदेश द्वारा विशेष इजाजत याचिका खारिज कर दी थी । उससे संबंधित उसी कार्यवाही में असफल होने के बावजूद जिसे प्रतिवादी सं. 5 के उक्त विधिक प्रतिनिधिगणों ने निष्पादन याचिका आरंभ करते हुए, कृषिय किराएदारों के रूप में होने का दावा करते हुए निष्पादन कार्यवाहियों में आवेदन फाइल किया था और अकृतता के रूप में डिक्री समाप्त करते हुए, निष्पादन याचिका असफल हो गई थी । उक्त कार्यवाहियों में, निष्पादन न्यायालय ने सभी पहलुओं पर विचार किया था और तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के आदेश द्वारा आवेदन खारिज कर दिया था । इस प्रकार, निष्पादन न्यायालय ने 2012 की सी. आर. ए. सं. 112, 113 और 114 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित तारीख 20 जुलाई, 2015 के आदेश पर विचार करते हुए, आवेदन खारिज कर दिया था । इतना ही नहीं, उक्त विधिक प्रतिनिधिगणों द्वारा 7/12 में अंतर्विष्ट प्रविष्टि के आधार पर दावाकृत अधिकार को भी नामंजूर कर दिया था । हमारा यह निष्कर्ष है कि निम्नलिखित कारणों से निष्पादन न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है ।

17. हमारे मत में, यद्यपि इस बात की उपधारणा है कि पूर्वाधिकारी का नाम 7/12 में उपदर्शित था, ऐसे प्रविष्टि के आधार पर, प्रक्रिया का पालन करने के पश्चात् भी वर्णन नहीं किया जा सकता है । यद्यपि, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने तारीख 22 मई, 1928 के पट्टा

विलेख में अंतर्विष्ट इस संदर्भ का अवलंब लिया है कि कृषिय किराएदार की झोपड़ी पट्टाभूमि में स्थित है, ऐसे किराएदार के नाम के प्रति कोई निर्देश नहीं किया गया है जिससे कि यह उपदर्शित हो कि निर्देश, उनके पूर्वाधिकारी अर्थात् प्रतिवादी सं. 5 के प्रति है न ही भूमि में किए जा रहे कृषि कार्यों में सह-अस्तित्व होना कहा जा सकता है जिसे माल के भंडारण के लिए पट्टे पर दिया गया था जिसकी अभिलेखों में उपदर्शित सुनिश्चित सामग्री या सीमांकन के बिना उपधारणा की जा सकती है । मात्र एक झोपड़ी के अस्तित्व के प्रति निर्देश किया गया है । इसके अतिरिक्त, यद्यपि, इसे वर्ष 1928 में प्रतिवादी सं. 5 के प्रति निर्देश के रूप में लिया गया है जिससे किराएदारी का निरंतर बने रहना और कृषक दिवस अर्थात् 1 अप्रैल, 1957 तक प्रवर्तित रहने से एमटीएएल ऐक्ट के अधीन अधिकार का दावा करना सिद्ध होता है । जबकि एमटीएएल ऐक्ट के नियत तारीख पर कृषिय किराएदार के पक्ष में अधिकार सृजित करता है, इसलिए, यथाअनुध्यात आगे की प्रक्रिया का पालन करना भी उक्त अधिनियम की धारा 32(छ) के अधीन अपेक्षित था । वर्तमान मामले में, इस तथ्य के अलावा कि लिखित कथन फाइल करते समय वाद में कोई ऐसी दलील नहीं दी गई थी, किसी दस्तावेज से यह उपदर्शित नहीं होता है कि एमटीएएल ऐक्ट के अधीन अनुध्यात प्रक्रिया का पालन किया गया है जो उपलब्ध था जिससे कि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि प्रतिवादी सं. 5 विधि के प्रवर्तन द्वारा संपत्ति का मकान मालिक हो गया था क्योंकि सिविल न्यायालय की अधिकारिता वर्जित थी ।

18. उस मत को ध्यान में रखते हुए, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा उपर्युक्त निर्दिष्ट विनिश्चय, वर्तमान मामले में कोई सहायता नहीं करते हैं क्योंकि उक्त विनिश्चय मात्र विधिक स्थिति उपदर्शित करते हैं और उक्त मामले में प्रयोज्य थे क्योंकि उस मामले में यह एक स्वीकृत स्थिति थी क्योंकि तारीख 1 अप्रैल, 1957 को तारा चंद मकान मालिक था और जनार्दन उसका किराएदार था । दूसरी ओर, वर्तमान मामले के तथ्य जिनका पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, ऐसी कोई दलील प्रथम प्रेरणा पर नहीं की गई थी न ही अनन्य रूप से यह सिद्ध किया गया है कि प्रतिवादी सं. 5 एक कृषिय किराएदार था, इसके अतिरिक्त, उस

परिस्थिति में जहां वाद अनुसूची संपत्ति, एक कृषिय संपत्ति के रूप में निरंतर अस्तित्व में बनी नहीं रही, अपितु वह अहमदनगर निगम की सीमाओं के भीतर थी जो वाद की तारीख पर नगर योजना स्कीम के अधीन थी । यद्यपि, हमें इस तथ्य को नहीं भूलना चाहिए कि कतिपय कृषिय संपत्तियों को तत्पश्चात् नगर योजना स्कीम में सम्मिलित कर लिया गया था, वर्तमान तथ्यों में यदि प्रतिवादी सं. 5 के दावे को मान भी लिया जाए तो न केवल 7/12 का अवलंब अपितु बाद में नगर निगम अभिलेखों में नाम को सम्मिलित करने से जो किसी ऐसे अधिकार पर आधारित है कि एमटीएएल ऐक्ट पर आधारित प्रतिवादी सं. 5 के पक्ष में निश्चित रूप से धारण करता है तो इसे भी आवश्यक रूप से सिद्ध करना था । उसके अभाव में, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा दी गई दलील को स्वीकार नहीं किया जा सकता है ।

19. उपर्युक्त परिस्थितियों में, जब दलीलें जैसी कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता द्वारा और प्रतिवादी सं. 5 के भी द्वारा दी गई हैं कायम रखे जाने योग्य नहीं है और उस परिप्रेक्ष्य में, जब हमने यह उल्लिखित किया है कि सभी तीनों न्यायालयों ने अभिलेख पर उपलब्ध सामग्रियों का समवर्ती रूप से मूल्यांकन किया है और प्रतिवादियों के बेदखली के आदेश का तथ्यात्मक निष्कर्ष अभिलिखित किया है तो हम न तो 2012 की सी. आर. ए. सं. 112 में पारित तारीख 20 जुलाई, 2015 के निर्णय अथवा न ही 2018 की सी. आर. ए. सं. 157 में पारित तारीख 15 अक्तूबर, 2018 के निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई कारण पाते हैं ।

20. तद्नुसार, दोनों अपीलें खारिज की जाती हैं । खर्चे का कोई आदेश नहीं किया जाता है । लंबित आवेदन (आवेदनों), यदि कोई हो, को भी निपटाया जाता है ।

अपीलें खारिज की गईं ।

क.