प्रतिवेद्य

भारत का सर्वोच्च न्यायालय

सिविल अपील अधिकारिता

सिविल अपील संख्या 2375/2020

[एस.एल.पी. (सि.) संख्या 29649/2016 से उत्पन्न]

मोहम्मद आसिफ नसीर **अपीलार्थी**

बनाम

अपनी कम्पनी के माधयम से

वेस्ट वाच कम्पनी **प्रत्यर्थी**

नि र्ण य

न्यायमूर्ति विनीत सरन

अनुमति प्रदत्त।

2. मकान मालिक प्रस्तुत अपील दायर कर किराया नियंत्रण रिट याचिका (सिविल) संख्या 3457/2016 में पारित उच्च न्यायालय के आदेश एवं निर्णय को चुनौती दिया है जिसके द्वारा अपीलार्थी द्वारा दायर बेदखली आवेदन को निरस्त कर दिया गया है, और अपीलार्थी–मकानमालिक के निर्मुक्ति आवेदन को अनुज्ञात कर विहित प्राधिकारी एवं अपील प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर दिया गया है।

3. प्रस्तुत अपील में मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी ने उ.प्र. शहरी भवन (किराये पर देना, किराया एवं बेदखली) अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(क) के तहत एक दूकान, सं. 64, 42 वर्ग फीट, भवन संख्या 31/72 महात्मा गांधी मार्ग, हजरतगंज, लखनऊ को खाली कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

किया। अपीलार्थी का मामला यह था कि उसने प्रश्नगत दुकान को दिनांक 29.10.2004 विक्रय विलेख द्वारा अपने स्वयं के उपयोग के लिए खरीदा था। प्रत्यर्थी प्रश्नगत दूकान का किरायेदार था जिसका किराया मासिक किराया 15 रूपये प्रतिमाह था और वह उसमें घड़ियों के सुधार कार्य एवं विक्रय का व्यापार करता था। उक्त दूकान खरीदने के उपरान्त, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से उस दूकान को खाली करने को कहा, शुरुआत में प्रत्यर्थी राजी हो गया किन्तु बाद में दूकान खाली करने से मना कर दिया। इस प्रकार अपीलार्थी ने दुकान खाली कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है।

अपीलार्थी का मामला यह था कि प्रत्यर्थी (किरायेदार) एक धनी व्यक्ति है जिसके पास दो भवन हैं, और प्रत्यर्थी के परिवार के पास लखनऊ शहर में हजरतगंज खुर्रम नगर एव आई.टी. क्रासिंग, निराला नगर के मुख्य बाजार में अन्य व्यापारिक आवास है जो उनके कब्जे में है। उससे जुड़ी हुई दूकान संख्या 63, क्षेत्रफल करीब 190 वर्ग मीटर, को भी खाली कराने हेतु अपीलार्थी का अन्य आवेदन भी लम्बित था। आगे अपीलार्थी का मामला यह था कि अपीलार्थी युवा है और प्रश्नगत दूकान का जीर्णोद्धार करने के उपरान्त वह उसमें घड़ियों के सुधार कार्य एवं विक्रय का कार्य करना चाहता था क्योंकि उस समय वह अपने पिता की उस कार्य में मदद कर रहा था, और उसके पास ऐसे व्यापार को चलाने के लिए काफी अनुभव था, और प्रश्नगत दूकान उसके व्यापार के लिए उपयुक्त सिद्ध होगी। आगे उसका मामला यह था कि उसके परिवार में वह स्वयं उसकी पत्नी और एक नाबालिग पुत्री थी और उक्त दूकान को खाली करने के लिए प्रत्यर्थी को क्षतिपूर्ति के रूप में दो वर्ष का किराया देने के लिए वह तैयार हो जाएगा और यह कि अपीलार्थी की आवश्यकता वास्तविक, सदभावनापूर्वक, जरूरी एवं अत्यावाश्यक

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

थी। उसने आगे वादा किया कि भविष्य में उस विवादित दूकान को किराये पर नहीं उठाएगा और उक्त दूकान को अपने स्वयं के प्रयोग के लिए रखेगा।

4. प्रत्यर्थी ने दुकान खाली कराने के आवेदन पर प्रतिवाद किया और अपना लिखित जवाबदावा प्रस्तुत किया जिसमें उसने माना कि अपीलार्थी विवादित दूकान का मालिक है। यह कहा गया कि प्रत्यर्थी का पिता सन् 1951 से विवादित दूकान का किरायेदार है और वह घड़ियों के सुधार एवं विक्रय का व्यापार चला रहा है और यह कि प्रत्यर्थी सन् 1960 से अपने पिता की व्यापार में सहायता कर रहा था। यह कहा गया कि उक्त दूकान से प्राप्त आय उनके जीविकोपार्जन का एकमात्र साधन है और बहुत प्रयास के बावजूद भी उसे हजरतगंज क्षेत्र में अन्य दूकान नहीं मिल सकती है, भले ही उसने किराया नियंत्रण एवं बेदखली अधिकारी, लखनऊ को अन्य दूकान के आवंटन हेतु आवेदन दिया था। प्रत्यर्थी ने यह भी कहा कि यदि अपीलार्थी की जरूरत वास्तविक थी तो वह किसी खाली दूकान को खरीदता न कि पुरानी किरायेदारी वाली दूकान। यह भी कथन किया गया कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से विवादित दूकान को खाली करने के लिए कभी नहीं कहा और न ही इस संबंध में प्रत्यर्थी को किसी प्रकार की सूचना दी गयी। प्रत्यर्थी का मामला यह था कि अपीलार्थी जमीन का व्यापार कर रहा था और उसका इरादा दूकान को खाली कराने का था, और उस भवन को गिराने के उपरान्त, बहुमंजिला इमारत बनायी गयी। प्रत्यर्थी ने आगे कथन किया कि उसको विवादित दूकान की जरूरत है और अपीलार्थी से उसको कहीं ज्यादा जरूरत है और भले ही प्रत्यर्थी के पुत्र के पास अन्य किरायेदारी दूकान हो सकती है, किन्तु उसके कोई फर्क नहीं पड़ेगा।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

5. विहित प्राधिकारी धारित करने के उपरान्त कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी को छः माह पूर्व सूचना दी थी क्योंकि ऐसी सूचना देना किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1) क के परन्तुक के अधीन अपेक्षित था और दूकान खाली करने संबंधी आवेदन अपीलार्थी द्वारा विक्रय विलेख प्राप्ति के तीन माह के अवसान के बाद दाखिल किया गया, दिनांक 04.102011 को अपने आदेश के माध्यम से दूकान खाली करने के आवेदन को अनुज्ञात कर दिया। विहित प्राधिकारी ने यह भी धारित किया कि अपीलार्थी की जरूरत सदभावनापूर्ण और जरूरी थी, और वर्तमान में लखनऊ में लखनऊ में उसके पास कोई अन्य दूकान नहीं थी और अभिलेख में कोई ऐसा साक्ष्य मौजूद नहीं था जिससे यह दर्शित होता हो कि प्रत्यर्ती (किरायेदार) आवास हेतु अन्य विकल्प तलाशने का प्रयास किया हो। उक्त आधारों एवं तुलनात्मक कठिनाइयों पर विचार करने के उपरान्त विहित प्राधिकारी ने दूकान खाली करने के आवेदन को अनुज्ञात कर दिया।

6. प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील को अपर जिला जज (अपील प्राधिकारी) अपने आदेश दिनांकित 05.02.2016 द्वारा खारिज कर दिया जिसके द्वारा यह धारित किया गया कि किरायेदार और किरायेदार का अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के मध्य संबंध प्रत्यर्थी को छः माह की अपेक्षित सूचना का दिया जाना साबित हुआ। न्यायालय ने आगे पुनः विहित प्राधिकारी के दृष्टिकोण की पुष्टि कर यह कहा कि अपीलार्थी की जरूरत सद्भावनापूर्ण और अत्यावश्यक थी और इस प्रकार अपील को खारिज कर दिया गया।

7. उक्त आदेश से व्यथित प्रत्यर्थी ने किराया नियंत्रण रिट याचिका संख्या 3457/2016 दायर किया है जिसको उच्च न्यायालय प्राथमिक तौर पर यह

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

धारित कर कि प्रत्यर्थी को बेदखली की सूचना नहीं दी गयी जिसका दिया जाना आज्ञापक था और सूचना भेजी गयी ऐसी उपधारणा नहीं की जा सकती थी, अनुज्ञात कर दिया है। उच्च न्यायालय ने यह भी अवधारित किया कि अपीलार्थी का आशय उस पुरानी दूकान को खरीदकर और इसका नवीनीकरण कर एवं मल्टी स्टोरी बनाकर लाभ हेतु बेंचने का था न कि व्यापार हेतु इसका प्रयोग करने का। रिट याचिका को अनुज्ञात करते हुए उच्च न्यायलय ने यह धारित किया कि "पोषणीय न होने के कारण अवमुक्ति आवेदन खारिज किया जाता है, क्योंकि उस अधिनियम के की धारा 21 (1)(अ) के परन्तुक के अन्तर्गत छः माह की पूर्व सूचना नहीं दी गयी जिसका दिया जाना अपेक्षित था।"

8. उक्त निर्णय से व्यथित पक्षकार ने इस याचिका को विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से दायर किया है।

9. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को विस्तार सुना है और अभिलेख का परिशीलन किया है।

10. उच्च न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट होता है कि रिट याचिका को अनुज्ञात करने का प्राथमिक कारण यह था कि किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1)(अ) के परन्तुक के अन्तर्गत यथा अपेक्षित सूचना दिये जाने की उपधारणा नहीं की जा सकी। मकानमालिक की परेशानी जो कि किरायेदार की तुलना में अपेक्षाकृत अधिक थी उस संबंध में विहित प्राधिकारी एवं अपील प्राधिकारी द्वारा रिकार्ड की गया तथ्य के निष्कर्ष को उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करते समय बाद वाले में भाग केवल उल्लेख करने के सिवाय पलटा नहीं

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

गया है जिसको तुलनात्मक परेशानी, जैसा कि प्राधिकारियों द्वारा रिकार्ड किया गया, से संबंधित तथ्य के निष्कर्ष को पलट देना नहीं समझा जा सकता है।

11. प्रत्यर्थी(किरायेदार) का मामला यह है कि अपीलार्थी (मकानमालिक) द्वारा प्रत्यर्थी (किरायेदार) को कोई भी सूचना नहीं दी गयी जिसका दिया जाना किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1)(अ) के परन्तुक के तहत अपेक्षित था। किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1)(अ) निम्नवत हैः–

> "**धारा 21. किरायेदार के अधिकार से भवन की अवमुक्ति की प्रकिया–**
> (1) विहित प्राधिकारी, मकानमालिक के आवेदन पर, यदि संतुष्ट हो जाता है तो किरायेदार को किरायेदारी के भवन से या उसके किसी भाग से निम्नलिखित आधारों पर बेदखली का आदेश पारित कर सकता है।
> (अ) यह कि भवन की , सद्भावनापूर्वक उसके मौजूदा रूप में या विध्वंश के बाद निर्माण के लिए मकान मालिक द्वारा स्वयं रहने के लिए या उसके किसी पारिवारिक सदस्य या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए उसने इसे रखा है,किसी आवासीय या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए या मकान मालिक की किसी सार्वजनिक न्यास का न्यासी होने की स्थिति में न्यास के उद्देश्य के लिए, आवश्यकता है।
>
> (ब) .....
> बशर्ते यह कि उस स्थिति में जहां भवन मकान मालिक द्वारा खरीदे जाने से पहले किसी किरायेदार के कब्जे में था, इस अधिनियम के प्रवर्तन से पूर्व खरीदा गया हो, तब उपखण्ड़ (अ) में उल्लिखित किन्हीं भी आधारों पर आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा, जब तक क्रय की तिथि से तीन वर्ष का समय न बीत गया हो और माकान मालिक ने ऐसे आवेदन से कम से कम छः माह पूर्व किरायेदार को सूचना न दी हो और ऐसी सूचना उपरोक्त तीन वर्ष की अवधि समाप्त होने के पूर्व भी दी जा सकती है।
>
> **(प्रभाव वर्धित)**

12. उक्त धारा के उपरोक्त परन्तुक के परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि मकानमालिक द्वारा किरायेदार को किसी विशेष रीति सूचना देना अधिनियम में

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उपबंधित नहीं किया गया है, कहने का अर्थ यह कि सूचना को लिखित या मौखिक दिया जा सकता है। यदि इसे लिखित रूप में दिया जाता है तो यह आवश्यक नहीं कि पंजीकृत डाक द्वारा भेजा जाए. जरूरी यह कि "मकानमालिक ने इस संबंध में किरायेदार को सूचित किया है।"

13. विहित प्राधिकारी ने इस निष्कर्ष पर विचार करते हुए कि किरायेदार को बेदखली की सूचना दी गयी थी, मामले से संबंधित अनेक महत्वपूर्ण तथ्यों पर विचार किया है। यह बात नहीं है कि केवल सूचना के डाक द्वारा भेजे जाने के कथन पर विहित प्राधिकारी ने सूचना प्रेषित किये जाने की उपधारणा कर लिया है। विहित प्राधिकारी ने अभिनिर्णीत किया है कि "प्रत्यर्थी (किरायेदार) आवेदक को मकानमालिक मानते हुए उक्त अधिनियम की धारा 30(1) के अन्तर्गत किराये को न्यायालय में जमा करने का आवेदन दिया था।" विहित प्राधिकारी ने यह अभिलिखित किया कि वर्ष 2006 (25.07.2006) को यह सूचना प्रेषित की गयी थी कि 2007 में प्रत्यर्थी द्वारा किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 30 (1) के तहत न्यायालय में किराया जमा करने का आवेदन दिया था जिसके उपरान्त अपीलार्थी ने वर्ष 2008 में दायर किया। इस वाद को 29.10.2004 को विक्रय विलेख निष्पादित करने के बाद तीन वर्षों को दायर किया गया। तथ्य यह था कि विहित प्राधिकारी ने धारित किया कि इस अधिनियम की धारा 21 के तहत छः माह की अपेक्षित सूचना 2008 में वाद दायर करने से पूर्व सम्मक रूप से मकान मालिक को दिया गया था। प्रत्यर्थी–किरायेदार अपीलार्थी–मकानमालिक को वर्ष 2007 का किराया न्यायालय में एक आवेदन के माध्यम से जमा कर दिया। इस बात पर विवाद नहीं है कि रसीद की छायाप्रति दिनांकित 25.07.2006 भेजे गये डाक प्रमाण पत्र के साथ मकान मालिक ने विहित प्राधिकारी के समक्ष दायर किया

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

है और प्रत्यर्थी ने जो कार्बन कॉपी जमा की है उसे विहित प्राधिकारी ने दिनांक 24.01.2011 को खारिज कर दिया जिसका आदेश अन्तिम हो चुका है, क्योंकि इसको किरायेदार ने चुनौती नहीं दिया था, इस प्रकार अपीलार्थी के पास डाक प्रमाण पत्र के तहत रसीद की छायाप्रति को दायर करने का कोई अवसर नहीं था।

14. किराया नियंत्रण अधिनियम, की धारा 34 विहित प्राधिकारी द्वारा साक्ष्य को शपथपत्र पर लेने का उपबंध करता है कि धारा 34 की उपधारा (1) इस प्रकार हैः

> "धारा 34 विभिन्न प्राधिकारियों की शक्ति और उनके द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रिया– (1) जिलाधिकारी, विहित प्राधिकारी , अपील अथवा समीक्षा प्राधिकारी को इस अधिनियम के तहत किसी जांच, सुनावाई, अपील एवं समीक्षा हेतु वहीं शक्तियां प्राप्त होंगी जो शक्तियां इनके संदर्भ में सिविल प्रक्रिया संहिता ,1908 के तहत वाद के विचारण के विचारण के समय प्राप्त होती है। यह शक्तियां इस प्रकार हैंः–
> (अ) किसी व्यक्ति को समन करना, उसकी उपस्थिति को प्रवर्तित करना तथा शपथ पर उसकी परीक्षा कर सकता है ,
> (ब) शपथपत्रों पर उसकी उपस्थिति सुनिश्चित कर सकता है,
> (ग) किसी भवन, अथवा क्षेत्र का निरीक्षण, कमीशन जारी करना, किसी प्रपत्र अथवा साक्षी की परीक्षा कर सकता है ,
> (घ) किसी प्रपत्र की जांच करना अथवा पेश किये जाने की अपेक्षा करना,
> (ड़) इस अधिनियम के तहत खर्चे का आदेश दे सकता है अथवा प्रतिभूति की अपेक्षा कर सकता है ,
> (च) किसी विधिपूर्ण करार अथवा समझौता को अभिलिखित कर सकता है और उसके अनुरूप आदेश दे सकता है ,
> (छ) कई अन्य मामला जैसा विहित किया जाए।
> 2 से8.....

प्रभाव वर्धित

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

15. उक्त के दृष्टिगत स्पष्ट है कि शपथ पर दिया गया साक्ष्य विहित प्राधिकारी के समक्ष स्वीकार्य था। वर्तमान मामले के तथ्यों में जब अपीलार्थी (मकानमालिक) डाक प्रमाणपत्र के तहत भेजी गयी सूचना, जिसे विहित प्राधिकारी ने स्वीकार कर लिया, उसके रसीद की छायाप्रति के साथ शपथपत्र दाखिल किया था और विहित प्राधिकारी द्वारा यथा उल्लिखित परिस्थितियों से अवगत कराया तब विशेष निष्कर्ष अभिलिकित किया गया कि विनिर्दिष्ट निष्कर्ष को अभिलिकित किया गया कि किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21 के तहत अपेक्षित सूचना अपीलार्थी (मकानमालिक) द्वारा भेज दी गयी थी जिसे प्रत्यर्थी (किरायेदार) ने स्वीकार कर लिया था, यह विधि में पूर्णयतः न्यायोचित है। तथ्य के इस निष्कर्ष को अपीलीय प्राधिकारी ने सम्यक रूप से माना। हमारे दृष्टिकोण में तथ्य संबंधी ऐसे निष्कर्ष (जो केवल डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजे जा चुके मात्र पर आधारित सूचना सूचना के तामीली की उपधारणा मात्र नहीं थी) इन वैध आधारों पर निकाले जा चुके निष्कर्ष इस न्यायालय द्वारा प्रभावित नहीं किये जाने चाहिए थे।

16. प्रत्यर्थी किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों के समर्थन में इस न्यायालय द्वारा पारित राम सुरेश सिंह बनाम प्रभात सिंह (2009) 6 एस.सी.सी. 681 का अवलम्ब लिया जो अधिक महत्वपूर्ण नहीं होगा क्योंकि यह बात दाण्ड़िक विचारण से संबंधित है जहां पर किशोर की आयु के निर्धारण संबंधी प्रश्न विचाराधीन था। यह मामला किशोर न्याय अधिनियम के प्रावधानों के तहत था जहां पर साक्ष्य स्पष्ट रूप से लागू होते थे, जो किराया नियंत्रण अधिनियम से जुड़े हुए मामलों पर नहीं लागू होते हैं जहां पर साक्ष्य शपथपत्र पर दिया जा सकता है। हिन्दू विवाह अधिनियम से संबंधित यू. श्री बनाम यू. श्रीनिवास (2013) 2 एस.सी.सी. 114 अन्य मामला में भी साक्ष्य अधिनियम लागू होता है। वहां पर जो

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

प्रश्न था वह कुछ प्रपत्रों से संबंधित था जिन्हें दाखिल तो किया गया था किन्तु साबित नहीं किया गया था। इसको बिना शपथ पत्र के साथ दाखिल किया गया जबकि प्रस्तुत मामले, शपथपत्र के साथ दाखिल डाक प्रमाणपत्र के तहत रसीद किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 34 के तहत स्वीकार्य है।

शिव कुमार बनाम हरियाणा राज्य **(1194) 4 एस.सी.सी. 445** का मामला औद्योगिक विवाद अधिनियम से संबंधित है। उक्त मामले में न्यायलय ने अभिनिर्णीत किया कि उस मामले के तथ्यों में जहां पर बिना अन्य परिस्थितियों और प्रमाण के केवल डाक प्रमाण पत्र के तहत तामीली पर अवलम्ब लिया गया, वहां पर सूचना की तामीली की उपधारणा नहीं किया जा सकता था। औद्योगिक नियमावली के नियम **76ए(2)** पर अवलम्ब लिया गया जो सूचना के तामीली विनिर्दिष्ट रीति का उपबंध करता है। वर्तमान मामले में ऐसी स्थिति नहीं है जहां पर सूचना को कैसे दिया इस जाए इस बात का उपबंध किये बिना अधिनियम सूचना दिये जाने का उपबंध करता है। इस प्रकार यह मामला प्रस्तुत मामले से सीधा महत्व से संबंधित नहीं होगा।

17. इसके विपरीत, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने सु*मित्रा देवी बनाम सम्पूरन सिंह* **(2011) 3 एस.सी.सी. 556 का** अवलम्ब लिया है जिसमें इस न्यायालय ने अभिनिर्णीत किया कि *यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करेगा कि क्या डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजी गयी सूचना की उपधारणा की जानी चाहिए। यह सच है कि जैसा कि उक्त संदर्भित निर्णय में प्रिवी कौंसिल द्वारा अवलोकन किया गया कि उपधारणा उन पत्रों के साथ और अधिक बल के साथ लागू होगा जिन पत्रों को पंजीकृत डाक द्वारा भेजा गया फिर भी जब तथ्य इतने न्यायोचित हो तब उन मामलों में भी डाक प्रमाण पत्र के तहत सूचना भेजी गयी थी, ऐसी उपधारणा किये*

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

जाने की सम्भावना होती है। इस मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर विचार करने के उपरान्त न्यायालय ने अभिनिर्णीत किया कि डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजी गयी सूचना तामीली के लिए पर्याप्त है।

रंजू बनाम रेखा घोष **(2007) 14 एस.सी.सी. 81** का एक ऐसा मामला था जहां पर न्यायालय बेदखली हेतु किरायेदार को दिये गये एक माह की सूचना संबंधी प्रश्न पर विचार कर रहा था। न्यायलय काश्तकारी अधिनियम, संपत्ति अंतरण अधिनियम एवं बंगाल जनरल क्लाजेज एक्ट पर विचार करने के उपरान्त धारित किया कि *उपधारा (6) केवल एक माह की सूचना को उपबंधित करता है: इस अवस्था में उक्त सूचना किसी भी रीति से दी जा सकती है और यह दावा किया जा सकता है कि इसको केवल अभिस्वीकृति प्रत्र के साथ पंजीकृत डाक के द्वारा भेजा जाना चाहिए।* उस मामले के तथ्यों में यह धारित किया गया कि डाक प्रमाणपत्र के तहत भेजे गयी सूचना तामीली पर्याप्त थी। प्रस्तुत प्रकरण ही इसी के जैसा है जहां पर यह अधिनियम उपबंधित करता है कि *मकान मालिक ने सूचना दे दिया है.....,* ऐसी सूचना की रीति निर्दिष्ट किये बगैर, और वर्तमान मामले के तथ्यों के आधार पर, डाक प्रमाणपत्र के तहत भेजी गयी सूचना को समुचित तामीली धारित किया गया जो सही है।

वी.एस. कृष्णन बनाम वेस्टफोर्ट हाई–टेक हॉस्पिटल **(2008) 3 एस.सी.सी. 363** के मामले में न्यायालय ने कम्पनी अधिनिमय के तहत सूचना की तामीली संबंधी प्रश्न पर विचार कर अभिनिर्णीत किया कि डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजी गयी सूचना की तामीली वहां पर्याप्त होगी जहां पर *वे सामाग्री मौजूद हो*

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

जिसने दर्शित होता हो कि सूचना भेज दी गयी, और इस सांविधिक उपधारणा को खारिज करने का भार इसके विपरीत कथन करने व्यक्ति पर होता है।

18. ऐसा हो सकता है कि डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजी जा चुकी सूचना की रसीद मात्र अपने आप में सूचना की तामीली का साक्ष्य न हो, लेकिन यह बात ऐसे तथ्य एवं परिस्थिति से जुड़ा हो जिनसे दर्शित हो कि पक्षकार को सूचना मिल चुकी थी तब इसे उस पक्षकार पर पर्याप्त सूचना की तामीली माना जा सकता था। आगे, पत्यर्थी (किरायेदार) ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि अपीलकर्ता उसका किरायादार था (जिसके लिए विक्रय विलेख किरायेदार को दिया था) और किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 30(1) के तहत प्रत्यर्थी द्वारा किराया न्यायालय में जमा करने का कार्य और अन्य वर्तमान परिस्थियों को विहित प्राधिकारी द्वारा विचार किया गया है और इससे यह स्पष्ट हो जाएगा कि सूचना की तामील पर्याप्त साक्ष्य था जिसे अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्ट किया गया है और हमे रिट न्यायालय के समवर्ती निष्कर्ष के तथ्य को बदलने का कोई कारण नहीं प्राप्त होता है।

19. आगे, विहित प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्ष से स्पषट हो जाता है कि अपीलार्थी (मकानमालिक) की समस्या प्रत्यर्थी (किरायेदार) से अधिक थी इस प्रकार, रिट अदालत द्वारा विशिष्ट रूप से विचारित अथवा वर्गीकृत रूप हस्तक्षेपित नहीं किया गया, निर्मुक्ति आवेदन अनुज्ञात। तथ्य के ऐसे निष्कर्ष में न्यायालय का हस्तक्षेप किया जाना अपेक्षित नहीं है।

20. इस दृष्टिकोण के आधार पर हमारी राय है कि यह अपील अनुज्ञात की जानी चाहिए।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

तदनुरूप यह अपील अनुज्ञात की जाती है। रिट अदालत का निर्णय अपास्त किया जाता है और विहित प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञात एवं अपील प्राधिकारी द्वारा प्रतिज्ञात अपीलार्थी (मकानमालिक) का निर्मुक्ति आदेश पुष्ट हो जाता है। प्रत्यर्थी किरायेदार को आज की तारीख से छः माह के अन्दर प्रश्नगत परिसर खाली करने और अपीलार्थी (मकानमालिक) को कब्जा देने का निर्देश दिया जाता है।

खर्चे की बाबत कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

.....

न्यायमूर्ति आर. भानुमति।

.....

न्यायमूर्ति विनीत सरन

नई दिल्ली,

24 अप्रैल, 2020

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।