गोपी उर्फ गोवर्धननाथ (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण एवं अन्य

बनाम

श्री बल्लभ व्यास

(सिविल अपील सं० 6827/2022)

22 सितंबर, 2022

[इंदिरा बनर्जी और सी. टी. रविकुमार, न्यायमूर्ति]

आंध्र प्रदेश, भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960: धारा 10(2)(i), 10(6)(iv) और 10(3)(a) – किरायेदार की बेदखली – वास्तिवक स्वामी द्वारा अपीलयार्थी के पूर्वजों को संपत्ति पट्टे पर दी थी और वे स्वामी को किराया दे रहे थे – विपक्षी का वाद यह है कि उसके पिता द्वारा कथित संपत्ति निबंधित विलेख के द्वारा क्रय किया था – विपक्षी ने किराएदारों जो अपीलार्थी 2 एवं 3 एवं अन्य के विरूद्ध किराया न देने / किराये में व्यतिक्रम के आधार पर दुकान से बेदखली हेतु आवेदन दिया था, किरायेदारों द्वारा मकान मालिक के सदभाविक स्वत्व से इंकार किया, जबकि मकान मालिक के स्वयं के व्यापार हेतु संपत्ति पर कब्जे की आवश्यकता है – अपीलार्थी द्वारा विपक्षी का संपत्ति पर स्वत्व से इंकार करते हुए संपत्ति को वास्तविक स्वामी से खरीदगी के आधार पर स्वयं को वादभूमि का वास्तिवक स्वामी बताया है जबकि किरायेदार को परिशिष्ट संपत्ति को खाली करने का आदेश दिया गया है – यह आदेश अपीलीय प्राधिकारी द्वारा एवं उच्च न्यायालय द्वारा यथावत रखा गया है – न्यायालय द्वारा कोई हस्तक्षेप नहीं किया गया – जब विपक्षी ने भू–स्वामी के रूप में किरायेदारों के बेदखली का दावा इस आधार पर किया है कि किरायेदारों ने उससे स्वत्व से इंकार किया है एवं अपने सदभाविक क्रेता के रूप में कोई भी निबंधित विक्रय विलेख प्रस्तुत नहीं किया है – अपीलाथियों एवं उनके हितवद्ध पूर्वजों द्वारा केवल विपक्षीयों के स्वत्व से इंकार करते हुए स्वंय के द्वारा सह प्रतिफल भूमि को खरीदने का कथन मात्र किया है और इस संबंध में कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है – किसी भी अचल संपत्ति के बिक्री जिसकी मूल्य उसे निबंधन हेतु आवश्यक बनाती है ऐसे निबंधित दस्तावेज की सत्यता केवल मौखिक या परिकल्पनाओं के आधार पर खंडित नहीं की जा सकती है – तथ्यों एवं साक्षियों के परिशिलन से यह स्पष्ट होता है कि निचली अदालत द्वारा यह निष्कर्ष की अपीलयार्थीयों द्वारा विपक्षी के स्वत्व को विद्वेष पूर्ण ढंग से इंकार किया गया है, बिल्कुल सही है – उपरोक्त निष्कर्ष यह मानने का कोई कारण नहीं है कि ऐसे निष्कर्ष विकृति या प्रकट अन्याय से संक्रमित हैं।

न्यायालय ने याचिका खारिज करते हुए कहा कि,

1.1 जब अपीलार्थी किरायेदार ने प्रत्यर्थी के स्वत्व से इंकार किया तब प्रत्यर्थी ने मकान मालिक के रूप में किरायेदारों के बेदखली हेतु वाद लाया है और अपना निबंधित विक्रय विलेख प्रस्तुत किया जबकि अपीलार्थीयों ने केवल मौखिक रूप से यह कथन किया कि उनके हितवद्ध पूर्वजों ने 15000 रूपए प्रतिफल पर वर्ष 1985 में उपरोक्त जमीन खरीद ली थी और इस संबंध में उन्होंने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जबकि किसी अचल संपत्ति की विक्री जिसके मूल्य के कारण उसका निबंधित होना अनिवार्य हो का खंडण केवल मौखिक या परिकल्पनाओं के आधार नहीं किया जा सकता है। संपत्ति अधिनियम की धारा 9 के अनुसार किसी संपत्ति का अंतरण अलिखित रूप में तभी हो सकता है जब विधि अभिव्यक्त रूप में इसकी अनुमति प्रदान करती है परंतु जब धारा – 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम यह उपबंधित करती है कि कोई अचल संपत्ति जिसका मूल्य 100 रूपये या 100 रूपये से अधिक हो का अंतरण केवल निबंधित एवं लिखित रूप में किया जाएगा। धारा – 17 भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 बताती है कि किस दस्तावेज का निबंधन अनिवार्य है। धारा के खंड (1) के उपखंड (बी) के अनुसार 100 रूपये या 100 रूपये से अधिक अचल संपत्ति के लिखत का निबंधन अनिवार्य है। [पारा 18, 19] [436–ई–एच;437–ई–एफ]

1.2 प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य के अनुसार उसके पिता द्वारा विवादित संपत्ति को

निबंधित बिक्री विलेख दिनांक 27.06.1985 के द्वारा क्रय किया गया था। इसके विपरीत, अपीलार्थीयों नं यह अभिवचित एवं तर्क दिया है कि विवादित संपत्ति उनके हितवतद्ध पूर्वजों द्वारा उसी विक्रेता से 15000 रूपया प्रतिफल पर वर्ष 1985 में खरीद की थी। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि विक्रय विलेख ही यह सुनिश्चत कर सकता है कि सत्यता क्या है। यह निर्विवाद तथ्य है अपीलार्थीयों द्वारा अपने क थित खरीदगी के पक्ष में कोई भी दस्तावेज न तो किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष या अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया है। [पैरा 20 एवं 22] [438–ए–बी, जी–एच]

1.3 मूल वाद के प्रस्तुतीकरण एवं खारिजी के समय किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष एक मात्र प्रश्न यह था कि मूल वाद के आवेदक जो इस वाद में प्रत्यर्थी है के स्वत्व को अपीलाथियों द्वारा विद्वेष पूर्ण ढंग से अस्वीकार किया गया है। किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्षियों के आकलन के पश्चात यह निष्कर्ष दिया गया की मूल वाद के प्रत्यर्थीयों द्वारा इस वाद के प्रत यर्थी के स्वत्व को दुर्भावना पूर्ण ढंग से अस्वीकार किया गया है। [पैरा 22] [439–एफ]

1.4 अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपीलार्थियों द्वारा प्रतिकुल कब्जे का भी तर्क देते हुए प्रत यर्थी के स्वत्व से इंकार किया गया था, जबकि किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया है कि किरायेदार असदभाविक रूप से प्रत्यर्थी के स्वत्व से इंकार कर रहे है। इस वाद के तथ्यों एवं साक्ष्यों के परिशिलन से यह स्पष्ट है कि निचली न्यायालय द्वारा दिया गया यह निष्कर्ष प्रतिकुल नहीं है और इसमें हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अपीलार्थियों द्वारा ऐसा कोई भी तथ्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह कहा जा सके कि प्रत्यर्थी वादभूमि का रिक्त कब्जा पाने का अधिकारी नहीं है। संक्षिप्तत: यह कहा जा सकता है कि समवर्ती निष्कर्ष किसी भी विकृति से ग्रसित नहीं है या इससे कोई अन्याय प्रदर्शित होता है। [पैरा 25, 26, 28] [441–एफ–जी; 442–डी; 443–एफ]

1.5 अपीलार्थियों द्वारा प्रत्यर्थी के स्वत्व से इंकार कर देने से विवादित संपत्ति को रिक्त कर उसका कब्जा देने हेतु निर्धारित समय में हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अपीलार्थी निर्णय तिथि के दो माह के अंदर विवादित भूमि का रिक्त कब्जा प्रत्यर्थी को प्रदान करें। [पैरा 29] [443–जी–एच]

कुरपति वेंकट मल्लय्यानंद एवं अन्य बनाम वी. थोंडेपू रामास्वामी एंड कंपनी एवं अन्य। **एआईआर 1964 एससी 818 : [1963] पूरक एससीआर 995;** *मोहनलाल सोहनलाल बनाम पन्नालाल जानकीदास* **एआईआर 1948 बॉम्बे 133;** *लक्ष्मण दास बनाम राम लाल एवं अन्य* **(1989) 3 एससीसी 99 : [1989], 2 एससीआर 250;** *नरसम्मा एवं अन्य बनाम ए. कृष्णप्पा (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों* **(2020) 15 एससीसी 218 : [2020] 7 एससीआर 528;** *सी. अब्दुल शुकूर बनाम अर्जी पापा राय* **एआईआर 1963 एससी 1150 : [1963] पूरक एसीआर 55**

<u>कानून संदर्भ</u>

[1963] पूरक एससीआर 995	पारा 11
[1989] 2 एससीआर 250	पारा 19
[2020] 7 पूरक एससीआर 528	पारा 25
[1963] पूरक एससीआर 55	पारा 26

तेलंगाना एवं आंध्र प्रदेश राज्य के उच्च न्यायालय, हैदराबाद द्वारा सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 2752 में दिनांक 10.07.2018 में पारित आदेश एवं निर्णय से उदभूत

अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता – श्री अभिजीत बसु, बी. सुयोधन, सुश्री ततिनी बसु।

प्रत्यर्थी की ओर से अधिवक्ता – श्री के. परमेश्वर, जी. शेषगिरी राव, सुश्री ए. श्रीगुरुप्रिया।

न्यायालय का निर्णय सी. टी. रविकुमार न्यायमूर्ति द्वारा दिया गया।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. विशेष अनुमति के द्वारा यह अपील तेलंगाना एवं आंध्र प्रदेश राज्य के उच्च न्यायालय, हैदराबाद द्वारा सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 2752 में दिनांक 10.07.2018 में पारित आदेश एवं निर्णय के विरूद्ध दाखिल की गई है जो किराया वाद सं० 262/2008 जिसे प्रत्यार्थी द्वारा आंध्र प्रदेश, भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960: धारा 10(2)(i), 10(6)(iv) और 10(3)(a) के अंतर्गत अपीलार्थी 2 एवं 3 (जो मूल किराएदार श्री बलराज के हितवद्ध उत्तराधिकारी पत्नी एवं बच्चे है के विरूद्ध वादभूमि से निष्कासन हेतु दाखिल किया गया था। विवादित परिशिष्ट संपत्ति जो एक मूलगी (छोटी दुकान) क्षेत्रफल 29 वर्गगज होकर मंगलहाट हैदराबाद के मुख्य सड़क पर स्थित है। प्रत्यर्थी द्वारा तीन आधारों पहला भुगतान न करना / किराया भुगतान में व्यक्तिक्रम, दुसरा भूस्वामी के सदभाविक स्वत्व से इंकार करना एवं भूस्वामी के अपने स्वयं के व्यापार हेतु दुकान की आवश्यकता होने के लिए दाखिल किया गया है। [(धारा 10 (2)(i)

3. किराया वाद सं० 262/2008 में दिनांक 07–11–2015 को पारित आदेश के अनुसार वाद स्वीकृत किया गया एवं प्रत्यार्थी को वादभूमि का रिक्त कब्जा आवेदक जो इस वाद में प्रत्यर्थी है को आदेश तिथि से तीन माह के अंदर प्रदान करने का आदेश दिया गया। असफल प्रत्यर्थीयों द्वारा इस आदेश के विरूद्ध अपीलिय प्राधिकारी मुख्य जज सिटी लघुवाद न्यायालय हैदराबाद के समक्ष किराया अपील वाद सं0 57/2016 दाखिल किया। अपीलीय प्राधिकारी ने सभी आधारों पर विचार करते हुए अपील को आधारहीन एवं गुणवत्ताविहीन पाते हुए खारिज किया गया, इस आदेश से व्यथित होकर यह सिविल पुनरीक्षण याचिका उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसमें यह आदेश पारित किया गया।

4. तथ्यात्मक रूप से किराया प्राधिकारी के समक्ष वाद के कार्यवाही के दौरान स्वर्गीय बलराज के पत्नी एवं दो बच्चे जो कि इस वाद में अपीलर्थी सं० 2 एवं 3 थे, इस वाद के लंबन के दौरान उनकी मृत्यु हो गई एवं आवेदक सं० 1 जो स्व0 बलराज के अन्य पुत्र था पश्चात् में उसकी भी मत्यु हो गई तथा उसकी विधिक प्रतिनिधि आवेदक सं० 1.1 एवं 1.2 है। औपचारिक प्रत्यर्थीगण सं० 2 से 4 का नाम आई.ए सं० 147594 वर्ष 2018 में पारित आदेश दिनांक 11–10–2015 के द्वारा नाम विलोपित कर दिया गया है अब वर्तमान कायर्वाही जो कि मूल आवेदक सं0 2 एवं 3 तथा मूल आवेदक सं0 1 के विधिक उत्तराधिकारी 1.1 एवं 1.2 है इस विशेष अनुमति याचिका में पक्षकार है को अपीलार्थीगण तथा किरायावाद सं0 262/2008 के आवेदक जो इस अपील में प्रत्यर्थी है को प्रत्यर्थी के रूप में इंगित किया जाएगा, जबतक कि विशिष्ट रूप से अन्यथा चिन्हित नहीं किया जाएगा।

5. संक्षिप्त रूप से प्रत्यर्थी (किराया वाद सं0 262/2008 के आवेदक) का वाद यह है कि विवादित परिशिष्ट भूमि एक छोटी दुकान (मुलगी) जिसका निगम डी. सं0 14–01–2022 जिसका पहले जिक्र किया जा चुका है। श्रीमती फूल कुमारी इस दुकान की मालिक एवं वास्तिवक भू–स्वामी थी और मृतक भंडारी बलराज (अपीलार्थी के हितवद्ध पूर्वज) उक्त दुकान के किरायेदार थे। वर्ष 1985 में

प्रत्यर्थी के पिता वासुदेव व्यास ने उक्त दुकान को फूल कुमार से प्रत्यर्थी बलभ व्यास जो कि 10 वर्ष के होकर अवयस्क थे, उनके नाम से दुकान खरीदे थे। उक्त निबंधित विक्रय विलेख दिनांक 27–06–1985 प्रदर्श पी – 3 है। पूर्व से चली आ रही स्व 0 बलराज एवं वास्तिवक भू–स्वामी के बीच किरायेदारी मौखिक थी एवं प्रारंभ में नियत किराया समय–समय बढता रहा। 27–06–1985 को एक किरायानामा जो प्रदर्श पी 1 है, अवयस्क प्रत्यर्थी के अभिभावक एवं प्राकृतिक पिता वासुदेव व्यास एवं स्व 0 बलराज के बीच 300 रूपए माहमारी पर निष्पादित किया गया था, जिसमें निगमकर एवं बिजली कर अगल से देय थे। नियत किराया समय–समय पर बढ्ता रहा और अंत में 15–05–1996 को मूल किरायेदार बलराज के मृत्यु के समय 2000 माहवारी था। तत्पश्चात् किरायेदारी मृतक बलराज के पत्नी एवं बच्चों तथा प्रत्यर्थी सं0 1 के बीच चलती रही, परंतु मई 2006 से अप्रैल 2008 के बीच का कोई किराया इन किराएदारों द्वारा नहीं दिया गया। प्रत्यर्थी द्वारा किराया वाद सं0 262/2008 दाखिल करने से पूर्व किरायेदारों को कानूनी प्रदर्श – पी 4 दिनांक 30–05–2008 को बकाया किराया देने एवं परिशिष्ट संपत्ति को खाली करने हेतु भेजी गयी। नोटिस में इस बात का भी जिक्र किया गया था कि प्रत यर्थी १ बेरोजगार व्यक्ति है और उसे व्यापार हेतु परिशिष्ट संपत्ति की आवश्यकता है। किरायेदारों द्वारा नोटिस प्राप्ति के बाद जबाव प्रदर्श – पी 5 भेजा गया, जिसमें उन्होंने प्रत्यर्थी के स्वत्व को चुनौती दी। तब किरायावाद सं0 262/2008 दाखिल किया गया।

6. किराया वाद में प्रत्यर्थीयों जो इस वाद के अपीलार्थी सं0 2 एवं 3 अन्य अपीलार्थीयों के हितवद्ध व्यक्ति है ने परिशिष्ट संपत्ति पर कई आधारों पर आपत्ति व्यक्त करते हुए यह कथन किया कि आवेदक का उस भूमि पर कोई स्वत्व नहीं है क्योंकि वर्ष 1985 में स्व 0 बलराज ने परिशिष्ट संपत्ति को विक्रय विलेख से खरीद कर लिया था, जिसके कारण अब वे इसके स्वामी है। किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष यह कथन किया गया कि फूल कुमारी संपत्ति की मूल स्वामी थी, जिसने संपत्ति बलराज को किराये पर दी थी, एवं यह किरायेदारी वर्ष 1960 से 1985 तक कायम रही। फूल कुमारी ने बलराज को यह भूमि खरीदने का प्रस्ताव दिया जिसपर श्री बलराज ने वैध प्रतिफल देकर संपत्ति खरीद कर ली।

7. किराया वाद सं० 262/2008 के प्रत्यर्थीयों जो इस वाद के अपीलार्थी सं0 2 एवं 3 अन्य अपीलार्थीयों के हितवद्ध व्यक्ति है का आगे कथन था कि स्व 0 बलराज ने प्रत्यर्थी के पिता श्री वासुदेव व यास से लोन के रूप में 15000 रूपए लेकर फूलकुमारी को प्रतिफल दिया था। प्रत्यर्थी के पिता के शर्तो के अनुसार ही विक्री विलेख उनके प्रतिभूमि के रूप में उनके नाम से निष्पादित किया गया था। स्व 0 बलराज ने बाद में लोन राशि 15000 रूपए प्रत्यर्थी के पिता को वापस कर दी थी, परंतु प्रत्यर्थी के पिता ने संपत्ति उन्हें पस नहीं लौटाई थी, वर्ष 2003 में कथित संपत्ति मूलगी को विखंडित कर इसका नवीनीकरण कर दिया गया था तथा अधिनियम की धारा 32 (बी) के प्रावधान के अनुसार अधिनियम इस संपत्ति पर लागू नहीं होता है। इन सभी तर्को के आधार पर किराया नियंत्रण के प्राधिकारी के समक्ष खारिज करने का निवेदन किया गया था, परंतु किराया नियंत्रण प्राधिकारी के द्वारा किराया वाद सं० 262/2008 को स्वीकार कर लिया गया, जिसके विरूद्ध चीफ जज सिटी लघु न्यायालय हैदराबाद के समक्ष अपील सं0 57/16 दाखिल की गई जिसे खारिज कर दिया गया, जिसे बाद यह पुनरीक्षण याचिका 2752/2018 उच्च न्यायालय के कथित निर्णय को खारिज करने के लिए दाखिल किया गया है।

8. दिनांक 11.10.2018 को इस न्यायालय द्वारा यथास्थिति बनाए रखने के साथ नोटिस का आदेश किया गया था तथा आदेश दिनांक 12–01–2022 को यह आदेश दिया गया कि ''यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि यह प्रत्यर्थी मकान मालिक पर निर्भर करेगा कि वह यह प्रश्न उठाए कि विधिक प्रतिनिधि संपत्ति में हितवद्ध किरायेदारी के मांग न करें''

9. अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता श्री अभिजीत बसु और प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री के. परमेश्वर को वस्तुत: सुना गया। उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं ने कुछ अतिरिक्त बिंदुओं के साथ

निचली न्यायालयों के समक्ष उठाए गए तर्कों को दोहराया। हम तत्काल अपील पर विचार करने के वास्तविक दायरे को देखने के बाद थोड़ी देर बाद प्रतिद्वंद्वी दलीलों का उल्लेख करेंगे।

10. भारत के संविधान की धारा 136 के तहत विशेष अनुमति द्वारा अपील के मामले में कोई संदेह नहीं है कि ऐसे मामलों में, साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन सामान्य नियम नहीं है और इसके तहत इस शक्ति का प्रयोग अपवादिक स्थिति में किया जाएगा, जहां निष्कर्ष पूरी तरह से विकृत हैं। निष्कर्ष को विकृत तब कहा जा सकता है जब उसके समर्थन में कोई भी साक्ष्य न हो, अथवा किसी सारवान साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया हो, अथवा किसी असारभूत तथ्य एवं साक्ष्य पर निष्कर्ष आधारित है।

11. इस न्यायालय की चार न्यायाधीशों की पीठ ने **कुरापति वेंकट मल्लय्यानंद और अन्य बनाम *थोंडेपू रामास्वामी एंड कंपनी एवं अन्य*[1]** *में* समवर्ती निष्कर्षों के खिलाफ संविधान की धारा 136 के तहत विशेष अनुमति द्वारा अपील की सीमा पर विचार किया है। कुरापति वेंकटा मल्लायानद एवं अन्य वी. थोंडेपू रामास्वामी एंड कंपनी एवं अन्य [1] पैराग्राफ 9 में यह कहा गया कि :–

''9. अपीलकर्ता फर्म की ओर से श्री रंगनाधम चेट्टी द्वारा हमारे समक्ष आग्रह किया गया जिसमें पहला बिंदु यह है कि उच्च न्यायालय के साथ ही अधीनस्थ न्यायाधीश ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि विचाराधीन गांठें अपीलार्थी फर्म द्वारा प्रतिवादी फर्म से खरीदी गई थीं। हालाँकि, यह तथ्य का प्रश्न है और चूंकि नीचे दिए गए दो न्यायालयों ने इस बिंदु पर अपीलकर्ता फर्म के खिलाफ पाया है, इसलिए यह न्यायालय सामान्य रूप से इस तरह के निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करेगा। श्री रंगनाधम चेट्टी ने हालांकि, बिभावती देवी बनाम कुमार रामेंद्र नारायण राय के मामले का हवाला देते हुए कथन किया है कि यह सामान्य व्यवहार है कि विशेष अनुमति याचिका अपील में तथ्यों का आकलन नहीं किया जाएगा परंतु यह नियम लोहे की तरह सक्त नहीं हो सकता है और न्यायालय को वाद के प्रकृति के अनुसार इस अभ्यास से विरत होना पडेगा। उपरोक्त निर्णय को इस न्यायालय द्वारा श्रीनिवास राम कुमार बनाम महावीर प्रसाद के मामले में संदर्भित किया गया था और यह बताया गया था कि जब निचली अदालतों ने तथ्य के प्रश्न पर समवर्ती निष्कर्ष दिए है तो यह न्यायालय सामान्य रूप से उनमें हस्तक्षेप नहीं करेगा और तीसरी बार साक्ष्य की समीक्षा करना न्याय संगत नहीं है परंतु अपवादिक परिस्थिति में इस सामान्य व यवहार से विमुख हुआ जा सकता है।

12. हम ऐसा कोई कारण नहीं समझते है कि उक्त बिंदु पर प्राधिकारियों के निष्कर्ष का आगे सर्वेक्षण करें जबकि उनके निष्कर्ष में कोई अस्थिरता प्रकट नहीं होती है।

13. अब हम मामले के तथ्यों पर लौटते है :– प्रतिद्वंद्वी दलीलों की जांच से पक्षों के सामान्य विवाद का पता चलता है एवं यह स्वीकृत तथ्य है कि श्रीमती फूल कुमारी परिशिष्ट संपत्ति (मुल्गी) की मूल मालिक थीं और उन्होंने अपीलार्थी के हितवद्ध पूर्वज स्व 0 बलराज को यह संपत्ति पट्टे पर दी थी और बलराज उन्हें किराया देते थे। अभिवचनों में विचलन इसके बाद होता है। प्रत्यर्थी के अनुसार, उसके पिता वासुदेव व्यास ने अनुसूची संपत्ति निबंधित विक्रय विलेख दिनांक 27.06.1985 से अपने अवयस्क पुत्र के नाम से खरीदी थी, जबकि अपीलकर्ताओं के अनुसार उनके पूर्ववर्ती श्री बलराज ने इसे श्रीमती फूल कुमारी से 15000 वैध प्रतिफल पर वर्ष 1985 में खरीद किया था।

14. यह तथ्य उल्लेखनीय है कि किरायादारी वाद सं0 262/2008 के प्रत्यर्थी जो इस वाद में अपीलार्थी 2, 3 और अन्य अपीलार्थी के हितवद्ध है ने दावा किया है कि उनके पूर्ववर्ती श्री बलराज ने यह तर्क देते हुए कि यह संपत्ति श्रीमती से खरीदी गई थी। उनके पूर्ववर्ती स्वर्गीय श्री बलराज ने इसे श्रीमती फूल कुमारी से 15000 वैध प्रतिफल पर वर्ष 1985 में खरीद किया था। स्व 0 बलराज ने 15000 रूपये आवेदक (अपील वाद के प्रत्यर्थी) के पिता से प्राप्त किया था और आवेदक के पिता के द्वारा कहें जाने पर ही बलराज ने अपील वाद के आवेदक के नाम से सेलडीड प्रतिभूत के रूप में निष्पादित कराई थी।

15. अभिवचनों के आधार पर किराया नियंत्रक प्राधिकारी ने निम्नलिखित वादबिंदु गठित किया था :–

1– क्या प्रत्यर्थीगण दुर्भावनापूर्ण रूप से आवेदक के स्वत्व से इंकार किए है ?

2– क्या इस न्यायालय में अंतर्गनिहित क्षेत्राधिकार का अभाव है ?

3– क्या उभय पक्षों के बीच विधिक संबंध है ?

4– क्या प्रत्यर्थी अनुसूचीत संपत्ति से निष्कासन के लिए उत्तरदायी है ?

5– क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?

1. क्या प्रत्यर्थीगण दुर्भावनापूर्ण रूप से आवेदक के स्वत्व को इनकार करते है ?

16. जाहिर है, सभी बिंदुओं का निर्णय उसमें याचिकाकर्ता (इसमें प्रतिवादी) के पक्ष में किया गया था और तदनुसार, किराया वाद सं0 262/2008 स्वीक़त किया गया एवं प्रत्याथियों को निर्देशित किया गया कि वे याचिका अनुसूची संपत्ति को खाली करें और आदेश की तारीख से तीन महीने के भीतर किरायावाद के याचिकाकर्ता (इस वाद के प्रत्यर्थी) को इसका खाली भौतिक कब्जा सौंप दें। यह वह आदेश है जिसकी पुष्टि अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय ने समवर्ती रूप से की थी।

17. हमने किराया नियंत्रक के आदेश और अपीलीय प्राधिकरण के साथ–साथ उच्च न्यायालय के निर्णयों की सावधानीपूर्वक जांच की है। सवाल यह है कि वह कौन सी विकृति है जो समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप को आमंत्रित करती है, चूंकि इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 11.10.2018 के आदेश के अनुसार नोटिस और यथास्थिति का आदेश दिया गया था, इसलिए दिनांकित 12.01.2022 के आदेश के बाद हम उस प्रश्न पर विस्तार से विचार करेंगे।

18. हम पहले ही किराया नियंत्रक के समक्ष पक्षकारों की दलीलों का उल्लेख कर चुके हैं। जब याचिकाकर्ता (इस वाद में प्रत्यर्थी) ने भू–स्वामी के रूप में किरायेदारों द्वारा उसके स्वत्व से इंकार किए जाने पर निष्कासन की मांग की एवं अपना निबंधित विक्रय विलेख प्रस्तुत किया जबकि अपीलार्थि एवं उनके हितवद्ध प्रत्यार्थी द्वारा केवल कथन करते हुए इंकार किया है कि बलराज द्वारा 15000 रूपये वैध प्रतिफल पर वर्ष 1985 में भूमि क्रय की थी, परंतु इसके समर्थन में कोई भी साक्ष्य के रूप से स्वीकृत दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, ऐसी स्थिति में उत्तर हमेशा नकारात्मक ही होगा क्योंकि जहां अचल संपत्ति के विक्रय हेतु लिखत का निश्चित रूप से निबंधन विधि द्वारा आवश्यक है और इसकी सत्यता का खंडन केवल मौखिक एवं परिकल्पनाओं के आधार पर नहीं किया जा सकता है, उपरोक्त संदर्भ में, **मोहनलाल सोहनलाल बनाम पन्ना लाल जानकी दास बॉम्बे उच्च न्यायालय**[2] के निर्णय के साथ साथ धारा 9 और 54 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 और भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 का उल्लेख सार्थक है । उपरोक्त निर्णय के पारा 17 में अवधारित किया गया है कि :–

''मेरी राय में यह एक ऐसा मामला है जिसमें लॉर्ड साइमंड्स ने 49 बॉम्बे एल आर २४४ न्यायिक समिति का निर्णय देते हुए जो कहा था वह सामान्य रूप से इसमें लागू होता है।''

इस स्पष्ट रूप से सरल प्रश्न पर मौखिक साक्ष्य विशाल और विस्मयकारी दिया गया है और माननीय न्यायमूर्ति चागला के साथ सहमत पाते हुए अपीलीय न्यायालय ने कहा कि: ऐसे मामले में जहां मौखिक गवाही भरोसे के योग्य न होकर अविश्वसनीय प्रकृति की है वहां सबसे सुरक्षित नीति यह होगी कि दस्तावेजों को खुद के लिए बोलने दिया जाए। इसका मतलब यह नहीं है कि जब सवाल यह है कि क्या लेन–देन एक बिक्री या बंधक है, वहां मूल तथ्यों को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। यह एक अलंघनीय नियम है कि इस तरह के प्रश्न पर न्यायालय को प्रपत्र के पीछे के सार का पता लगाना चाहिए। लेकिन जहां मौखिक साक्ष्य अविश्वसनीय और विरोधाभासी है, वहां न्यायालय को इनसे अगल होते हुए दस्तावेजी साक्ष्य पर विश्वास करना चाहिए।

19. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 9 में कहा गया है कि संपत्ति का हस्तांतरण हर उस मामले में बिना लिखे किया जा सकता है जिसमें कानून द्वारा स्पष्ट रूप से लेखन की आवश्यकता नहीं है। परंतु संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार, एक सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य की

अचल संपत्ति की बिक्री केवल एक पंजीकृत लिखत के तहत की जा सकती है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 उन दस्तावेजों की बात करती है जिनका पंजीकरण अनिवार्य है। उप–धारा (1) के खंड (बी) के अनुसार अन्य गैर – वसीयतनामा उपकरण जो वर्तमान या भविष्य में, एक सौ रूपये के मूल्य का कोई भी अधिकार, शीर्षक या हित, चाहे निहित या आकस्मिक, बनाने, घोषित करने, आवंटित करने, सीमित करने या समाप्त करने के लिए अभिप्रेत या संचालित होते हैं और उपर की ओर, अचल संपत्ति तक या उसमें; **लक्ष्मण दास बनाम रामलाल एवं अन्य**[3] यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उक्त धारा का वास्तविक उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि संपत्ति से निपटने वाला प्रत्येक व्यक्ति, जहां ऐसे दस्तावेजों को पंजीकरण की आवश्यकता होती है, रजिस्टर में निहित बयानों पर विश्वास के साथ भरोसा कर सके जिससे स्वामित्व प्रभावित हो सकता है।

20. इस मामले में प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य इस आशय का है कि उसके पिता ने याचिका अनुसूची संपत्ति श्रीमति फूल कुमारी से खरीदी थी पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 27.06.1985 के द्वारा उसके नाम पर जब वह 10 वर्ष का था खरीद की थी जो प्रदर्श पी 3 है, इसके विपरीत अपीलकर्ताओं की ओर से जो निवेदन और तर्क दिया गया है वह यह है कि श्री बलराज कुमार द्वारा याचिका अनुसूची संपत्ति को उसी फूल कुमारी से वर्ष 1985 में 150000 रूपये वैध प्रतिफल पर खरीद की थी। इस संदर्भ में प्रदर्श – पी3 एक निश्चित और स्पष्ट संकेतक के रूप में कार्य करेगा कि सच्चाई कहाँ है।

21. यह तथ्य उल्लेखनीय है कि, यहां प्रत्यर्थी (किरायेदारी वाद सं0 262/2008 में याचिकाकर्ता) ने अभिलेख पर प्रदर्श – पी3 लाया है, याचिका अनुसूची संपत्ति के संबंध में उसके पक्ष में निष्पादित एक पंजीकृत बिक्री विलेख है। इस कार्यवाहियों में अपीलार्थियों की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य के प्रश्न पर विचार करते समय किराया नियंत्रक के आदेश से निम्नलिखित भाग का उल्लेख करना प्रासंगिक है :–

''अभिलेख को अच्छी तरह अवलोकन किया, इस ट्रिब्यूनल को याचिका अनुसूची संपत्ति पर प्रतिवादी का स्वामित्व दिखाने के लिए कोई दस्तावेज नहीं मिला। ऐसे में इस न्यायालय को यह विचार करना होगा कि बिना किसी वैध दस्तावेज के, प्रत्यर्थी आवेदक के इसके स्वामित्व से इंकार कर रहे हैं, इसके बावजूद याचिकाकर्ता ने अपने पक्ष में प्रदर्श पी–3 प्रदर्शित कराया है। स्पष्ट रूप से उपरोक्त निकाले गए कथन में प्रतिवादियों का संदर्भ अपीलकर्ताओं 2 एवं 3 और इस अपील में अन्य अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों के संबंध में था और संदर्भ ''याचिकाकर्ता'' यहां प्रत्यर्थी के संदर्भ में था।

22. याचिकाकर्ता (प्रत्यर्थी) के अधिकार को अस्वीकार करने के लिए किरायेदारी वाद सं0 262/2008 में उत्तरदाताओं द्वारा क्या साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है ? यह तथ्य एक दुसरे से जुडे हुए है कि प्रदर्श पी3 बिक्री विलेख, एवं अपीलार्थी 2 और 3 और पूर्ववर्ती हितवद्ध अपीलार्थी 1.1 और 1.2 के द्वारा किया गया मौखिक कथन क्या प्रत्यर्थी के सदभाविक स्वत्व को इंकार करने हेतु पर्याप्त है। निर्विवाद और अविवादित तथ्य यह है कि श्री बलराज द्वारा याचिका अनुसूची संपत्ति की खरीद के मौखिक दावे के अलावा अपीलकर्ताओं की ओर से किराया नियंत्रक या अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष इसका समर्थन करने के लिए कोई कागजात प्रस्तुत नहीं किया गया था। इस संदर्भ में, स्वर्गीय भंडारी गोवर्धन नाथ की मौखिक गवाही का उल्लेख करना प्रासंगिक है, जो किरायेदारी वाद सं0 262/2008 में पहले प्रतिवादी एवं विशेष अनुमति याचिका में प्रथम मूल आवेदक थे। किरायावाद में अपने प्रतिपरीक्षण में आर.डब्लु १ के रूप में यह बयान दिया कि याचिका अनुसूची संपत्ति से संबंधित उसके पिता के पक्ष में कोई पंजीकृत बिक्री विलेख नहीं था। कथित बिक्री के विचार की राशि को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि उक्त अचल संपत्ति का हस्तांतरण/संवहन केवल पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के माध्यम से कानूनी और वैध रूप से किया जा सकता था। इस प्रकार, इस मामले में प्राप्त निर्विवाद स्थिति यह है कि इस वाद में प्रत्यर्थी / याचिकाकर्ता ने प्रदर्श– 3 बिक्री विलेख के तहत याचिका अनुसूची संपत्ति की एकमुश्त खरीद के दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया है। दूसरी ओर, अपीलकर्ता / प्रत्यर्थीयों की ओर से

अपने प्रमाणिकता को स्थापित करने के लिए कोई स्वीकार्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह एक तथ्य है कि अपीलकर्ताओं कग्रहीयों द्वारा सिनीयर सिविल जज हैदराबाद के न्यायालय में ओ.एस. सं. 1210/2008 दाखिल किया था जो खारिज हो गया जो प्रदर्श आर–३ है एवं डिक्री पारित हुई जो प्रदर्श पी7 एवं 8 है। यधपि भी आर.डब्लु 1 ने प्रदर्श आर – 3 के विपरित कथन किया एवं अपील सं0 123/2014 दाखिल भी जो अपर मुख्य जज हैदराबाद के न्यायालय में लंबित है। वाद के इस प्रक्रम पर यह कहना अनुचित नहीं होगा कि अपीलार्थी द्वारा लिखित रूप से यह कथन किया है कि कालांतर में यह अपील भी खारिज हो गई है। मूल वाद के दाखिल एवं खारिज होने में किराया नियत्रंक प्राधिकारी द्वारा केवल यह तथ्य प्रश्न विचारणीय है कि न्यायालय क्या प्रत्यर्थी द्वारा आवेदन में स्वत्व का दुर्भाग्यपूर्ण ढंग से इंकार किया गया था प्राधिकारी द्वारा मौखिक एवं दस्तावेज साक्ष्यों के आधार पर यह निर्धारित किया गया कि प्रत्यर्थी द्वारा विद्वेषपूर्ण ढ़ंग से आवेदक में स्वत्व वाद को नामंजूद किया है

23. उपरोक्त सभी बिन्दुओं पर अपीलीय प्राधिकारी एवं उच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया था। यह तथ्य ध्यान देने योग्य है कि अपीलार्थियों द्वारा किया गया यह कथन कि उनके पूर्ववर्ती पूर्वज श्री बलराज द्वारा फूल कुमारी से अनुसूची संपत्ति को निबंधित विक्रय विलेख द्वारा क्रय की थी स्वीकार योग्य नहीं है वही यह तथ्य निर्विकार है कि प्रत्यर्थी के पक्ष में प्रस्तुत प्रदर्श पी ३ पंजीकृत विक्रय विलेख है जो अभी फूल कुमारी से दिनांक 27–06–1985 द्वारा खरीद किया गया। निबंधित विक्रय विलेख एवं अपीलाथियों द्वारा किराया वाद 262/08 में प्रत्यर्थी में स्वत्व से इंकार किया जाना विद्वेष पूर्ण है।

जहां तक किराया वाद सं0 262/2008 में प्रत्यर्थी का यह कथन है कि मुल्गी को विखंडित कर नई इमारत बन गई एवं अधिनियम की धारा 32 (बी) में तहत अधिनियम अनुसूची सम्पत्ति पर लागू नहीं होता है। यह तर्क की किराया नियंत्रक न्यायालय अपीलीय प्राधिकारी एवं उच्च न्यायालय द्वारा विधिवत रूप से विचार करते हुए खारिज कर दिया गया।

24. यह ध्यान देने योग्य है कि किराया नियत्रंण न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया कि मुल्गी को विखंडित कर नया निर्माण किया गया। इस संबंध में न तो कोई साक्ष्य ही प्रस्तुत किया गया और न ही इसे साबित किया गया है। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पाया कि अपीलार्थीओं ने मुल्गी के ध्वस्त कर पुनर्निमार्ण हेतु कोई भी अनुमति से संबंधित दस्तावेज अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत नहीं किया है। यधपि कि प्रत्यर्थीयों द्वारा यह तर्क दिया गया कि अनुसूची सम्पत्ति क क्षेत्रफल इतना कम था कि उसमें ध्वस्तीकरण हेतु किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं थी, इस संबंध में अपीलार्थीयों ने न तो कोई साक्ष य और न ही अधिनियम में किसी प्रावधान को ही प्रस्तुत किया गया कि यह अधिनियम अनुसूची सम्पत्ति पर लागू नहीं होता है जबकि अधिनियम की धारा २ के अंतर्गत परिभाषित इमारत के अंतर्गत कोई घर या झोपड़ी या झोपड़ी का कोई भाग भी इमारत की परिभाषा में आता है। अत: अपीलार्थी का यह कथन निरस्त किए जाने योग्य है एवं निचली अदालत द्वारा सही रूप से इस तर्क को खारिज किया है।

25. अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित निर्णय प्रदर्श आर 3 (प्रदर्श पी 7) को देखने से यह भी ज्ञात होता है कि अपीलार्थीओं द्वारा दाखिल ओ.एस सं० 1210/2008 में प्रतिकुल कब्जे के तर्क को भी उठाया गया था जिसके संबंध में अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह पाया गया कि एक ही समय में विक्रय विलेख के आधार पर स्वत्व का दावा करने के साथ ही प्रतिकुल कब्जे के आधार पर स्वत्व का दावा दोनों तर्क एक ही समय में नहीं उठाया जा सकता है, जबकि यह पाया जा चुका हो कि प्रत्यर्थी के स्वत्व को विद्वेषपूर्ण ढ़ंग से इंकार किया गया था। इस सम्बन्ध में इस न्यायालय के तीन न्यायमूर्तियों द्वारा पारित निर्णय अवलोकनीय है **: नरसम्मा एवं अन्य बनाम ए.कृष्णप्पा (मृत) विधिक प्रतिनिधियों की ओर से** [4]

इसमें यह अवधारित किया गया कि एक ही सम्पत्ति के लिए एक समय में स्वत्व का स्वंतत्र रूप से दावा एवं प्रतिकुल कब्जे के आधार पर स्वत्व का दावा दोनों तर्क एक दूसरे के विरोधाभासी है, जब प्रतिकुल कब्जे का तर्क लिया गया तो इससे स्पष्ट है कि सम्पत्ति का स्वामी कोई अन्य व्यक्ति है,

इसलिए दोनों कथन एक दूसरे से विरोधाभासी है तथा दूसरा कथन तभी स्वीकार्य है जब पहला अस्वीकृत कर दिया जाए।

इस मामले में अपीलार्थीयों का यह दावा है कि उनके पूर्ववर्ती हितवद्ध पूर्वज स्व 0 श्री बलराज द्वारा निबंधित विक्रय विलेख से वर्ष 1985 में विवादित सम्पत्ति खरीद की थी और जब किराया नियत्रंक प्राधिकारी के समक्ष यह साबित हो चुका है कि आवेदक के पिता के द्वारा दिनांक 27–06–1985 को उसके नाम से संपत्ति क्रय की थी (प्रदर्श – पी 3) ऐसी स्थिति में प्रत्यर्थीओं का ओ.एस. 1210/2008 में प्रतिकूल कब्जे में तर्क को स्वीकार किया जाना न्यायसंगत न होकर यह तथ्य साबित होता है कि प्रत्यार्थी ने आवेदक के स्वत्व को विद्वेषपूर्ण ढंग से मना किया है।

26. इस संदर्भ में भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 101 का उल्लेख किया जाना अनुचित नहीं होगा कि जहां एक ओर अपीलार्थी का यह सतत मामला यह है कि उनके हितवद्ध पूर्वज स्व 0 श्री बलराज द्वारा वर्ष 1985 में अनुसूचि सम्पत्ति को निबंधित विक्रय विलेख से खरीद किया था परंतु उनकी ओर से न तो किराया नियंत्रक प्राधिकारी अपीलीय प्राधिकारी, उच्च न्यायालय और न ही इस न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई विक्रय विलेख प्रस्तुत किया है ऐसी स्थिति में अपीलार्थी यह तथ्य साबित करने में असफल रहे है। जब कि धारा 101 भारतीय साक्ष्य अधिनियम के अंतर्गत यह तथ्य साबित करने का भार उनके उपर था। साबित करने का भार जिस पक्षकार पर होता है यदि वह इसमें असफल रहे तो वह पक्षकार असफल होगा। **(इस संदर्भ में सी. अब्दुल शुकूर बनाम अरजी पापा राव[5])**

विस्तृत रूप से हर आयाम पर विचार करने के पश्चात् निचली न्यायालय द्वारा दिया गया यह विनिश्चय कि अपीलार्थीयों द्वारा विद्वेषपूर्ण ढंग से प्रत्यर्थी के स्वत्व से इंकार किया है, किसी विकृति से ग्रसित न होकर हस्तक्षेप के योग्य नहीं है।

27. किरायावाद सं० 262/2008 में वाद बिन्दु कि प्रत्यर्थीयों द्वारा आवेदक कि स्वत्व को विद्वेषपूर्ण ढंग से इंकार किया गया है के संबंध में व्यक्त किए गए मंतव्य के आलोक में धारा 109 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम का उल्लेख इस संबंध में किया जाना समीचीन है कि क्या आवेदक द्वारा प्रत्यर्थीयों का अनुसूचित सम्पत्ति से निष्कासन अनुज्ञेय है। यह तथ्य स्वीकृत है कि स्व० श्री बलराज अनुसूचित सम्पत्ति के मूल स्वामी फूल कुमारी के किरायेदार थे। धारा – 109 के अनुसार यदि भूस्वामी ने अपने भूमि या उसके किसी भाग का अंतरण कर दिया हो तो किसी विपरित संविदा के न होने पर अंतरिती को भूस्वामी के सभी अधिकार प्राप्त हो जाएगे। इस मामले में प्रदर्श पी 3 के अवलोकन से किसी विपरित संविदा के न होने पर प्रत्यर्थी के वही अधिकार होगा जो फूल कुमारी को प्राप्त था, एवं सम्पत्ति अंतरण के पश्चात् प्रत्यर्थी भू मालिक के रूप में प्रतिस्थापित हो गया है, ऐसी स्थिति में निचली अदालत द्वारा दिया गया यह निष्कर्ष कि उभयपक्षों के बीच विधिक संबंध मकान मालिक व किरायेदार का था, विधिक एवं सही है।

28. अब यह प्रश्न विचारणीय है कि अपीलार्थी का विवादित अनुसूची भूमि से निष्कासन का दिया गया निष्कर्ष किसी विधिक विकृति से ग्रसित होकर हस्तक्षेप योग्य है अथवा नहीं। किराया नियंत्रक प्राधिकारी, अपीलीय प्राधिकारी के साथ ही साथ उच्च न्यायालय ने भी इस प्रश्न पर विचार किया कि क्या आवेदक को विवादित अनुसूचित भूमि की सदभाविक आवश्यकता निष्कासन का आधार है। आवेदक का यह अभिवचन एवं पी.डब्लु 1 के रूप साक्ष्य है कि वह एक बेरोजगार व्यक्ति है और अनुसूचित सम्पत्ति उसे अपने जीविकोपार्जन हेतु व्यापार करने के लिए आवश्यकता है। इसके प्रतिपरीक्षण में यह तथ्य स्थापित नहीं हो सका कि आवेदक को आवश्यकता नहीं है और वह केवल निष्कासन हेतु यह वाद लाया है इससे साथ ही यह तथ्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि आवेदक के पास और कोई स्थान है जहां वह व्यापार कर सकता है। आर.डब्लु जो इस विशेष अनुमति अपील के मूल आवेदक थे ने भी किराया वाद सं0 262/2008 में साक्षी के रूप में अपने मुख्य परीक्षण में यह कथन नहीं किया कि आवेदक के पास कोई और गैर आवासीय इमारत या मुल्गी है तथा अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई है जिससे यह माना जाए कि आवेदक/प्रत्यर्थी द्वारा निष्कासन की मांग दुर्भावनापूर्ण है।

संक्षिप्तत: सभी वाद बिन्दुओं पर सावधानी विचार करने के पश्चात् यह पाया जाता है कि समवर्ती मंतव्य किसी भी प्रकार की विकृत से ग्रसित न होकर हस्तक्षेप के योग्य नहीं है। अत: अपील खारिज की जाती है एवं शुल्क पर कोई आदेश पारित नहीं किया गया।

29. हालाँकि, अपीलार्थी, प्रत्यथी के स्वत्व से इनकार कर देने के कारण वास्तव में अनुसूची संपत्ति को खाली करने के लिए और समय देने के योग्य नहीं है, हम निर्णय के तारीख से दो महीने का समय देने के लिए सहमत हैं, न्यायहित में याचिकाकर्ता अनुसूची संपत्ति का खाली कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपे। इस प्रकार दिए गए विस्तारित समय का लाभ प्राप्त करने के लिए अपीलकर्ता दो सप्ताह की अवधि के भीतर इस अदालत के समक्ष वचन पत्र दायर करेंगे कि वे प्रतिवादी को बिना किसी आपत्ति के अनुसूची संपत्ति का खाली कब्जा देंगे और 3000/– दो महीने की विस्तारित अवधि के दौरान मासिक किराए के रूप में प्रत्यर्थी को प्रदान करेंगे।

30. सभी लंबित अवेदनों को निस्तारित करने के साथ ही यह अपील खारिज की जाती है।

मनीष कुमार जायसवाल
सिविल जज (सि0 डी) चतुर्थ सह
अपर मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी, चतुर्थ
व्यवहार न्यायालय, पटना सिटी।

1. एआईआर 1964 एससी 818
2. एआई आर 1948 बॉम्बे 133
3. (1989) 3 एससीसी 99
4 (2020) 15 एससीसी 218
5. एआईआर 1963 एससी 1150