

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

बिनय कुमार

बनाम

डॉ. शंकर नाथ

2022 का दूसरा अपील सं. 393

21 जून 2024

(माननीय न्यायमूर्ति श्री खातिम रेज़ा)

हेडनोट्स

दूसरी अपील - न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय के खिलाफ दायर की गई, जिसमें न्यायिक दंडाधिकारी की अदालत द्वारा पारित निर्णय को चुनौती दी गई, जिसमें केस को स्वीकार कर लिया गया।

मामला एक निर्वासन दावे से संबंधित है, जिसे आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया था, जिसमें आवेदक द्वारा बिहार राज्य आवास बोर्ड और आवेदक के बीच हायर-पर्चेस समझौते को पूरा करने की आवश्यकता के तहत प्रतिवादी से संपत्ति की रिक्रि की मांग की गई थी, क्योंकि आवेदक ने अवैध रूप से तीन वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण किया था और इस कारण बोर्ड द्वारा आवेदक के पक्ष में अंतिम संपत्ति हस्तांतरण दस्तावेज़ निष्पादित नहीं किया गया था, क्योंकि आवेदक द्वारा अवैध दुकानों को नष्ट नहीं किया गया था।

न्यायालय ने माना - बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 की धारा 59 के तहत एक विशेष प्रक्रिया प्रदान की गई है, जो कुछ विशेष कारणों से निर्वासन के लिए प्रावधान प्रदान करती है। यह और भी स्पष्ट करती है कि यदि कोई व्यक्ति किसी भी बोर्ड परिसंपत्ति में अनाधिकृत कब्जे में है, तो आवास बोर्ड उस संपत्ति को खाली कराने का सक्षम प्राधिकारी है। (कंडिका 38)

बीबीसी अधिनियम, 1982 के प्रावधानों का प्रयोग वैधानिक प्रावधान द्वारा अपवर्जित है और यह वाद विचारणीय नहीं है क्योंकि बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 के अंतर्गत आवास बोर्ड की संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्ति को बेदखल करने के लिए विशेष वैधानिक प्रावधान निर्धारित किया गया है। बोर्ड की लिखित अनुमति के बिना उप-किराए पर देने वाले किसी भी व्यक्ति को उक्त अधिनियम के तहत बेदखल किया जा सकता है। (कंडिका

40)

नतीजतन, बीबीसी अधिनियम, 1982 के तहत किसी भी मामले की सुनवाई करने का सिविल अदालत का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, जो बिहार राज्य आवास बोर्ड की संपत्तियों से संबंधित हो। (कंडिका 42)

अपील को मंजूरी दी जाती है। (कंडिका 45)

न्याय दृष्टान्त

मेसर्स वैरायटी एम्पोरियम बनाम वी.आर.एम. मोहम्मद इब्राहिम नैना, एआईआर 1985 एससी 207; भारत संघ बनाम इब्राहिम उद्दीन एवं अन्य, 2013(1) पीएलजेआर 48 एससी पैरा 69 में रिपोर्ट किया गया (vii); राम नरेश पांडे बनाम सीता राम यादव एवं अन्य, पीएलजेआर 2003 में रिपोर्ट किया गया (2) 133 वी. सत्यनारायण बनाम संदीप एंटरप्राइजेज, 2004 में रिपोर्ट किया गया (7) कार्लजे 541; गया प्रसाद बनाम श्री प्रदीप श्रीवास्तव, एआईआर 2001 एससी 803 में रिपोर्ट किया गया; ओम प्रकाश सूरी बनाम मेसर्स केमीइक्विप लिमिटेड, 2017 में रिपोर्ट किया गया (4) मह एलजे 706

अधिनियमों की सूची

विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 34; बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 58, 59; बिहार भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 की धारा 11(1) (च) और 11(1)(ग); दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 9

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

अपीलार्थी/ओं के लिए: श्री जितेंद्र किशोर वर्मा, अधिवक्ता

उत्तरदाता/ओं के लिए: श्री सुरेंद्र किशोर ठाकुर, अधिवक्ता

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट्स तैयार किया गया: अमित मलिक, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2022 का दूसरा अपील सं. 393

=====

बिनय कुमार (पुरुष) आयु लगभग 55 वर्ष, पिता - श्री अयोध्या प्रसाद निवासी मोहल्ला-म सं -30, डॉक्टर कॉलोनी, लोहिया नगर, मेसर्स लक्ष्मी किराना स्टोर, थाना -पत्रकार नगर, जिला-पटना

..... अपीलार्थी/ओं

बनाम्

डॉ. शंकर नाथ, पिता -स्वर्गीय राम लखन लाल म. सं -30, डॉक्टर कॉलोनी, लोहिया नगर, पी. एस.-पत्रकार नगर, जिला-पटना।

..... उत्तरदाता/गण

=====

उपस्थिति:

अपीलार्थी/ओं के लिए : श्री जितेंद्र किशोर वर्मा, अधिवक्ता

उत्तरदाता/ओं के लिए : श्री सुरेंद्र किशोर ठाकुर, अधिवक्ता

=====

समक्ष : माननीय न्यायमूर्ति श्री खातिम रेज़ा

मौखिक निर्णय

दिनांक : 21-06-2024

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री जितेंद्र किशोर वर्मा और प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री सुरेंद्र किशोर ठाकुर को सुना।

2. यह दूसरी अपील प्रतिवादी-अपीलार्थी-अपीलार्थी द्वारा 2015 की शीर्षक अपील संख्या 65 में विद्वान अतिरिक्त न्यायाधीश XVI, पटना द्वारा पारित निर्णय और पुष्टि की डिक्री को चुनौती देते हुए दायर की गई है, जिसमें 2011 के शीर्षक मुकदमा संख्या 36

में मुन्सिफ III, पटना के विद्वान न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की गई है, जिसके तहत वाद का आदेश दिया गया था।

3. यह मामला 2011 के बेदखली मुकदमा संख्या 36 से उत्पन्न होता है, जो वादी/प्रतिवादी द्वारा वादी/प्रतिवादी और बिहार राज्य आवास बोर्ड (संक्षेप में 'बोर्ड') के बीच किराया खरीद समझौते के नियमों और शर्तों का पालन करने की वास्तविक आवश्यकता के लिए प्रतिवादी को वाद परिसर से बेदखल करने के लिए दायर किया गया था, क्योंकि वादी/प्रतिवादी ने अनधिकृत रूप से तीन वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण किया है, इसलिए वादी द्वारा अनधिकृत दुकानों को ध्वस्त नहीं करने के कारण बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा वादी के पक्ष में अंतिम परिवहन विलेख निष्पादित नहीं किया जा रहा था।

4. विचारण न्यायालय ने मुकदमे का फैसला सुनाया। प्रतिवादी/अपीलार्थी ने 2015 की शीर्षक अपील संख्या 65 को प्राथमिकता दी। विचारण अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय के फैसले की पुष्टि करते हुए उक्त स्वामित्व अपील को खारिज कर दिया था।

5. 2015 की शीर्षक अपील संख्या 65 में पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होने के कारण, यह दूसरी अपील प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा दायर की गई है।

6.14.02.2023 पर, अपील को स्वीकार करते समय कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए गए थे:-

i. क्या नोटिस (प्रदर्श 2/बी) बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा परिवहन/पट्टा (अतिरिक्त) के अंतिम विलेख को पंजीकृत करने के आचरण को देखते हुए मुकदमा लंबित रहने के दौरान किरायेदार परिसर को ध्वस्त करने से छूट नहीं दी गई है?

ii. क्या पट्टा विलेख 29.05.2013 पर पंजीकृत है जिसमें खंड 7 में वाणिज्यिक सह आवासीय का उल्लेख किया गया है जो पट्टा विलेख के पंजीकरण के बिंदु पर धारा 11 (एफ) को दूषित करता है?

iii. क्या बी. बी. सी. अधिनियम के तहत बेदखली के लिए वर्तमान मुकदमा बनाए रखने योग्य था और बिहार राज्य आवास बोर्ड की धारा 58 को देखते हुए वर्जित नहीं था, जिस पहलू पर नीचे दिए गए किसी भी न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया था?

iv. चाहे वह दिनांक 29.05.2013 (प्रदर्श) के परिवहन/पट्टा के पंजीकृत विलेख के खंड 8 और 16 को ध्यान में रखते हुए हो या वाद के लिए कार्रवाई का कथित कारण जीवित है और क्या निचली अदालतों ने अभी भी वाद का आदेश देने में विकृत रूप से कार्य नहीं किया है?

7. मामले को उसके सही परिप्रेक्ष्य में निर्धारित करने के लिए, वादी के मामले को संक्षेप में फिर से बताना आवश्यक है।

8. वादी ने निम्नलिखित राहतों के लिए 2011 का शीर्षक मुकदमा संख्या 36 दायर किया:-

(क). बेदखली की डिक्री वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ दुकान के संबंध में पारित की जानी चाहिए जैसा कि शिकायत की अनुसूची 'बी' में विस्तृत है।

(ख) प्रतिवादी को समय के भीतर शिकायत की अनुसूची 'बी' में विस्तृत दुकान को खाली करने का निर्देश दिया जाए। जैसा कि इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है जो ऐसा न करने पर न्यायालय की प्रक्रिया के माध्यम से खाली किया जाएगा।

(ग) कोई अन्य राहत या राहतों जो वादी को अदालत के आकलन में हकदार माना जाता है, वादी को दी जाएगी।

(घ) वाद की लागत वादी को दी जाए।

9. यह दलील दी जाती है कि वादी ने बिहार राज्य आवास बोर्ड से अनुसूची ए संपत्ति खरीदी है ताकि वह बोर्ड द्वारा विधिवत निष्पादित और पंजीकृत दिनांक 09.02.1976 के किराया खरीद समझौते के तहत अपना आवासीय घर बना सके।

10. यह तर्क दिया जाता है कि वादी ने अनुसूची ए भूमि पर अपना आवासीय घर बनाया है और अपने आवासीय घर की उत्तरी सीमा के सामने तीन दुकानों का भी निर्माण किया है। तीन दुकानों में से मुकदमा (अनुसूची बी) की एक दुकान प्रतिवादी को मेसर्स लक्ष्मी किराना के नाम और शैली में *किराना सामान* का अपना व्यवसाय चलाने के लिए पट्टे पर दी गई थी। 01.09.1994 पर, वही दुकान प्रतिवादी को 1000 रुपये के मासिक किराए पर दी गई थी जिसे प्रत्येक उत्तरवर्ती महीने की 10 तारीख तक भुगतान किया जाना है जिसके लिए किराया देय है जिसे समय-समय पर बढ़ाया गया था और चूंकि 01.09.2006, प्रतिवादी 1,575 रुपये प्रति माह की दर से किराया दे रहा है। किराया खरीद के आधार पर भूमि खरीदी और बोर्ड को देय किश्तों का भुगतान कर रहा था। अंतिम किश्त का भुगतान करने के बाद, वादी ने बोर्ड को अपने पक्ष में हस्तांतरण के अंतिम विलेख को निष्पादित करने और पंजीकृत करने के लिए पत्र लिखा। बिहार राज्य आवास बोर्ड ने उन्हें पत्र संख्या 3617 दिनांकित 01.11.2002 के माध्यम से सूचित किया कि रु 19, 835 वादी के पास बकाया है और उसने वादी से उक्त राशि का भुगतान करने के लिए कहा है और उसके बाद, अंतिम हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की प्रक्रिया होगी। यह आगे तर्क दिया जाता है कि देय राशि का भुगतान करने के बाद यानी रु 19, 835/-, वादी के पक्ष में अनुसूची ए संपत्ति के संबंध में हस्तांतरण के अंतिम विलेख को निष्पादित करने के लिए बोर्ड से अनुरोध किया गया था। इसके बाद, बोर्ड ने अनुसूची ए संपत्ति का मौके पर सत्यापन प्राप्त किया और पाया कि वादी ने अनधिकृत रूप से तीन

दुकानों का निर्माण किया है और परिसर का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए कर रहा है जो किराया खरीद समझौते के नियमों और शर्तों का उल्लंघन है। इसलिए, अंतिम हस्तांतरण विलेख तब तक निष्पादित नहीं किया जाएगा जब तक कि वादी अनधिकृत दुकानों को ध्वस्त नहीं कर देता है और इस तरह वादी ने प्रतिवादी/अपीलार्थी से भूखंड की अनुसूची बी में विस्तृत रूप से दुकान खाली करने का अनुरोध किया है, लेकिन प्रतिवादी हमेशा किसी न किसी बहाने से दुकान खाली करने के लिए समय लेता है। अंततः वादी ने के लिए बेदखली का मुकदमा दायर किया है। बोर्ड द्वारा विलेख के स्थायी पट्टे के रूप में समझौते की शर्तों का पालन करने की वास्तविक आवश्यकता का निष्पादन नहीं किया जा रहा था। यह आगे तर्क दिया जाता है कि पटना नगर निगम द्वारा अवैध निर्माण को हटाने के लिए एक नोटिस भी जारी किया गया था और इस तरह, वादी को बोर्ड की शर्त का पालन करने की वास्तविक आवश्यकता है।

11. समन पर, प्रतिवादी उपस्थित हुआ और लिखित बयान दायर करके मुकदमे का विरोध किया, जिसमें उसने तर्क दिया कि जैसा कि तैयार किया गया है वह मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है। यह आगे तर्क दिया जाता है कि बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 के प्रावधान के तहत, वर्तमान मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है और निहित रूप से वर्जित है और स्वीकृत तथ्यों के आधार पर विशुद्ध रूप से कानूनी याचिका होने के कारण, नीचे दी गई अदालतों को विशेष रूप से बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 58 को देखते हुए इस पहलू की भी जांच करनी चाहिए थी। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 34 के तहत भी मुकदमा प्रतिबंधित है। प्रतिवादी का आगे का मामला यह है कि उसने वर्ष 1990 में मुकदमे का परिसर 300 रुपये प्रति माह की दर से किराए पर लिया था। अन्य दुकानों को भी अन्य किरायेदारों को किराए पर दे दिया गया। प्रतिवादी नियमित रूप से वादी को किराया दे रहा है जो समय-समय पर किराया बढ़ा रहा था। वर्तमान में वह 600 रुपये प्रति माह की दर से किराया दे रहा है। अब

प्रतिवादी का व्यवसाय फला-फूला है और उसने अपने व्यवसाय के विस्तार के लिए अपने शुभचिंतकों से ऋण लिया। जब वादी ने देखा कि प्रतिवादी का व्यवसाय फल-फूल रहा है, तो उसने उसे परेशान करना शुरू कर दिया और 1,000/- रुपये प्रति माह की दर से किराए की मांग की। इसके बाद, वादी ने कहना शुरू कर दिया कि उसे अपना दवा का व्यवसाय शुरू करने के लिए मुकदमें वाली दुकान की आवश्यकता है, लेकिन अचानक वर्ष 2008 में, वादी ने अपना बयान बदल दिया और कहना शुरू कर दिया कि बिहार राज्य आवास बोर्ड इलाके के सभी भूखंडों का वाणिज्यिक उपयोग बंद करने जा रहा है। वादी ने मुकदमे की दुकान का बिजली कनेक्शन भी काट दिया है। इसके बाद प्रतिवादी ने आवास नियंत्रक, पटना सदर के समक्ष बिजली की बहाली के लिए मामला दर्ज किया। 2011 का 17 और अब 2011-2012 की बी. बी. सी. अपील संख्या 9 कलेक्टर, पटना के समक्ष निपटारे के लिए लंबित है। यह आगे तर्क दिया जाता है कि वादी को वाद परिसर की कोई आवश्यकता नहीं है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि वाद के लंबित रहने के दौरान बेदखली के लिए एकमात्र आधार, जैसा कि अनुरोध किया गया है, यह है कि परिवहन का अंतिम विलेख निष्पादित नहीं किया जा रहा है और विध्वंस का खतरा है क्योंकि सूट की दुकान और अन्य दुकानों का अनधिकृत रूप से निर्माण किया गया है, जो बाद की घटना में 29.05.2013 को अपील लंबित रहने के दौरान वादी/प्रतिवादी के पक्ष में परिवहन के अंतिम विलेख के निष्पादन को देखते हुए गायब हो गया है (जिसे प्रदर्शनी के रूप में चिह्नित किया गया है)। जो एक स्वीकृत तथ्य है और इस तथ्य का वादी द्वारा जानबूझकर निचली अदालत के समक्ष खुलासा नहीं किया गया था और न ही अंतिम विलेख को रिकॉर्ड पर लाया गया था जब मुकदमे का फैसला बहुत बाद में 26.06.2015 को किया गया था। यह अनुरोध किया जाता है कि अंतिम परिवहन विलेख के निष्पादन को देखते हुए, इस प्रकार की कार्रवाई का कारण गायब हो गया और अब मौजूद नहीं है और मुकदमा निष्फल हो गया है क्योंकि नोटिस के अनुसरण में अनधिकृत निर्माण को

ध्वस्त करने के बजाय, अनधिकृत निर्माण के कार्य को माफ कर दिया गया था क्योंकि विध्वंस के नोटिसों को मंजूरी देते हुए, जो मुकदमे के लिए कार्रवाई का कारण था, परिवहन विलेख को बिना शर्त पंजीकृत किया गया था और वह भी शुद्ध आवासीय उद्देश्यों के विपरीत वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्यों के लिए अंतिम परिवहन विलेख देकर वाणिज्यिक उपयोग की अनुमति देता है और इस प्रकार किराया खरीद समझौता। अब, बदले गए तथ्यों में, परिवहन के अंतिम विलेख को निष्पादित करने के बाद, निर्माण को ध्वस्त करने के लिए पिछले नोटिस की छूट है और इस तरह बेदखली का आधार , जैसा कि अनुरोध किया गया था, अब जीवित नहीं है।

12. पक्षकारों के मामले, अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री और पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों का विश्लेषण करने के बाद, विद्वान निचली अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया और कहा कि वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है। बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के प्रावधानों के तहत, मकान मालिक इस आधार पर बेदखली का मुकदमा दायर कर सकता है कि मुकदमा परिसर उचित रूप से और अच्छे विश्वास के साथ उसके अपने व्यवसाय के लिए आवश्यक है। वर्तमान मामले में, तथ्य यह दर्शाता है कि जब तक मुकदमे की दुकान को ध्वस्त नहीं किया जाता है, तब तक मकान मालिक को अपने समझौते को रद्द करने के खतरे का सामना करना पड़ेगा। इसलिए, यह मुकदमा बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों के तहत बनाए रखने योग्य है। प्रतिवादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वादी किराये की राशि बढ़ाना चाहता है और दुकान को अन्य किरायेदार को देना चाहता है। इससे पीड़ित, प्रतिवादी/उत्तरदाता ने 2015 की शीर्षक अपील संख्या 65 दायर की।

13. विद्वान अपीलीय न्यायालय ने प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार करने के बाद

विद्वान् मुन्सिफ तृतीय, पटना द्वारा 2011 के बेदखली मुकदमे संख्या 36 में पारित विद्वान विचारण अदालत के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की और तदनुसार अपील को यह मानते हुए खारिज कर दिया कि विचाराधीन परिसर मुकदमे की दुकान को ध्वस्त करने के तत्काल उद्देश्य के लिए मकान मालिक द्वारा आवश्यक था, वह भी तब जब बोर्ड द्वारा मुकदमे के लंबित रहने के दौरान ही हस्तांतरण का अंतिम विलेख पहले ही निष्पादित और मकान मालिक के पक्ष में पंजीकृत किया जा चुका है। वादी बोर्ड की अवधि और शर्त से बंधा है, जिसमें उक्त भूखंड का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है। यदि विचाराधीन मुकदमे की दुकान को ध्वस्त नहीं किया जाता, तो बोर्ड वादी के खिलाफ कार्रवाई करता। यह आगे अभिनिर्धारित किया जाता है कि वादी प्रतिवादी को दुकान से खाली कराने के लिए वैधानिक दायित्व के तहत है, और जैसा कि तैयार किया गया मुकदमा बनाए रखने योग्य है और निचली अदालत के फैसले की पुष्टि करता है।

14. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया कि बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 (इसके बाद 'बी. बी. सी. अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 11 (1) (एफ) और 11 (1) (सी) का प्रावधान पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करता है, जबकि बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) वादी की अपनी व्यक्तिगत आवश्यकताओं से संबंधित है, दूसरी ओर धारा 11 (1) (एफ) वादी की आवश्यकता पर लागू नहीं होती है, बल्कि क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण या किसी भवन निर्माण नियामक प्राधिकरण की आवश्यकता पर लागू होती है और वह भी निर्माण कार्य के लिए। आवास बोर्ड किसी भी तरह से एक भवन निर्माण नियामक प्राधिकरण नहीं है, बल्कि बेघर व्यक्तियों को आश्रय प्रदान करने के लिए बनाया गया एक निकाय है। वर्तमान मामले में, वादी के अभिवचनों को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, बीबीसी अधिनियम की धारा 11 (1) (च) के आधार पर मुकदमे का फैसला नहीं किया जा सकता था, जो बिल्कुल भी आवश्यकता के अनुरूप आकर्षित नहीं है क्योंकि जैसा अनुरोध किया

गया है वह न भवन निर्माण कार्य और न ही भवन निर्माण नियामक प्राधिकरण के संबंध में है, बल्कि वादी द्वारा अपने अंतिम वाहन विलेख का पंजीकरण न करने के कारण या अनधिकृत निर्माण के कारण आवास बोर्ड द्वारा अनुरोध किया गया है और ऐसी आवश्यकता भवन निर्माण नियामक प्राधिकरण के कहने पर किए जाने वाले भवन कार्य के दायरे में नहीं आती है। गलत धारणा पर नीचे दी गई दोनों अदालतों ने बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 11 (1)(च) के आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया है, जो पूरी तरह से विकृत है क्योंकि यह बिल्कुल भी आकर्षित नहीं है।

15. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि वादी द्वारा अनधिकृत निर्माण होने के कारण दुकान खाली करने के लिए मुकदमा दायर किया गया था और खाली न होने के कारण अंतिम वाहन विलेख दर्ज नहीं किया जा रहा है और आवास बोर्ड के कहने पर विध्वंस का खतरा है और बेदखली की मांग बीबीसी अधिनियम की धारा 11 (1) (ग) और धारा 11 (1)(च) के तहत की गई है क्योंकि बिहार राज्य आवास बोर्ड के नोटिस के अनुसार अनधिकृत होने के कारण परिसर को ध्वस्त करने की आवश्यकता है।

16. यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि अंतिम हस्तांतरण (पट्टा) विलेख 29.05.2013 को निष्पादित और पंजीकृत किया गया था (प्रदर्श बी के रूप में चिह्नित)। अपील के लंबित रहने के दौरान, परिवहन विलेख एक अतिरिक्त साक्ष्य के रूप में लाया गया है, जिसे मुकदमे के लंबित रहने के दौरान ही निष्पादित और पंजीकृत किया गया था और इसका गैर-पंजीकरण वर्तमान मुकदमा दायर करने के लिए कार्रवाई का मूल कारण था, जिसमें आरोप लगाया गया था कि किरायेदार की दुकान और अन्य दो दुकानें अनधिकृत निर्माण हैं और वादी ने अपनी गलती का लाभ उठाने की कोशिश की और यह भी आरोप लगाया गया कि आवास बोर्ड ने एक नोटिस दिया है (प्रदर्श 2/बी) जो इस प्रभाव तक है कि जब तक अनधिकृत दुकानों को ध्वस्त नहीं किया जाता है, अंतिम

परिवहन विलेख पंजीकृत नहीं किया जा सकता है।

17. वादी ने इस भौतिक तथ्य को दबा दिया कि अंतिम हस्तांतरण विलेख 29.05.2013 पर पंजीकृत था और उसने अपने मुकदमे को बचाने के लिए इसे रिकॉर्ड पर नहीं लाया क्योंकि वह अच्छी तरह से जानता था कि एक बार इसे रिकॉर्ड पर लाए जाने के बाद मुकदमा खारिज किया जा सकता है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि प्रदर्श बी के अवलोकन से अंतिम परिवहन विलेख, यह स्पष्ट रूप से बताता है कि यह आवासीय उद्देश्यों के विपरीत वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्यों के लिए दिया गया है, जिसमें विचाराधीन भूखंड को वाणिज्यिक सह आवासीय भूखंड के रूप में माना गया है और जैसा कि किराया खरीद समझौता 1976 में आवासीय उद्देश्यों के लिए किया गया था। प्रदर्श बी को 2013 में पंजीकृत किया गया था समय बीतने के साथ पूरा क्षेत्र व्यावसायीकरण हो गया है।

18. 1976 के प्रारंभिक किराया खरीद समझौता में कोई प्रतिबंध, जो 2013 में निष्पादित वर्तमान अंतिम परिवहन विलेख के साथ टकराव में है, निरस्त हो जाता है और इसे लागू नहीं किया जा सकता है और अब पक्षकार, जहां भी खंडों और नियमों और शर्तों में टकराव होता है, उन्हें 2013 विलेख की शर्तों द्वारा नियंत्रित किया जाएगा। अंतिम परिवहन विलेख को पंजीकरण से पहले विध्वंस के लिए जोर दिए बिना और इस खंड के बिना भी निष्पादित किया गया था कि पंजीकरण किया जा रहा है, बेदखली की डिक्री के बाद भी विध्वंस के अधीन है और बिना शर्त अंतिम पंजीकरण के साथ आगे बढ़ा, भले ही ऐसी शर्त 16.04.2013 दिनांकित पत्र द्वारा प्रस्तावित की गई थी जैसा कि विचारण अदालत के फैसले के पैरा 6 में चर्चा की गई थी, विशेष रूप से पत्र के खंड 7 में, लेकिन ऐसी कोई शर्त परिवहन के अंतिम विलेख (प्रदर्श बी) में शामिल नहीं की गई थी। जो इस बात की पुष्टि करता है कि अधिकारियों को इस तरह के कथित अवैध उपयोगकर्ता और

निर्माण और इसके विध्वंस की आवश्यकता और वर्तमान बेदखली मुकदमे के लंबित होने के बारे में पता होने के बावजूद, इस शर्त को पूर्व-शर्त के रूप में या यहां तक कि एक शर्त के रूप में शामिल नहीं किया गया था जिसके अधीन अंतिम विलेख पंजीकृत किया गया था।

19. स्थिति के तहत, उक्त आधार को अधिकारियों द्वारा माफ कर दिया गया था और वादी का कोई मामला नहीं है कि विध्वंस का खतरा अभी भी है और न ही यह अनुरोध किया जा सकता है कि अंतिम पंजीकरण की आवश्यकता है क्योंकि अंतिम पंजीकरण पहले से ही बिना शर्त किया जा चुका है। इस प्रकार, बाद की घटना के कारण कार्रवाई का कारण गायब हो गया, जिसे ए.आई.आर. 1985 एस. सी. 207 में बताए गए निर्णय सहित विभिन्न निर्णयों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सुलझाए गए बेदखली के मुकदमे का निर्णय लेते समय कानून की अदालतों द्वारा ध्यान में रखा जाना चाहिए। (मेसर्स वैराइटी एम्पोरियम बनाम वी.आर.एम. मोहम्मद इब्राहिम नैना) में भी पैरा 16 और 17 में यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि बेदखली का आधार न केवल वाद की स्थापना की तारीख को बल्कि विचारण अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालयों की डिक्री की तारीख को भी मौजूद होना चाहिए और यदि बाद की घटना के कारण वह गायब हो गया है तो अदालत को उक्त आधार पर वादी मकान मालिक पर मुकदमा न करने में उचित ठहराया जाएगा। जब तक अपीलीय या पुनरीक्षण न्यायालय द्वारा विवाद का अंतिम निर्णय नहीं हो जाता, तब तक आवश्यकता का अस्तित्व दिखाया जाना चाहिए।

20. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि वर्तमान मामले में 2013 में हस्तांतरण के अंतिम विलेख के पंजीकरण के बाद कार्रवाई के नए कारण का अनुरोध करने का कोई प्रयास नहीं किया गया है। परिवर्तित परिस्थितियों में एक नया

मामला बनाने के लिए कोई संशोधन नहीं किया गया है और न ही राहत को बदलने और व्यक्तिगत आवश्यकताओं आदि के किसी अन्य आधार पर भरोसा करने के लिए कोई संशोधन किया गया है। विद्वान निचली अदालतों ने में खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया। वादी के लिए एक तीसरा मामला बनाते हुए, जिसमें कभी यह अनुरोध नहीं किया गया था कि यदि दुकानों को ध्वस्त नहीं किया जाता है तो वादी का पट्टा/निपटान रद्द कर दिया जाएगा, जो कि कभी भी वादी का मामला नहीं था और न ही इस पहलू पर साक्ष्य दिए गए थे और इस तरह इस पहलू पर निष्कर्ष बिना अभिवचन और साक्ष्य के विकृत हैं और इसे बनाए नहीं रखा जा सकता है जैसा कि **भारत संघ बनाम इब्राहिम उद्दीन और अन्य (1) पी. एल. जे. आर. 48 एस. सी. पैरा 69** के मामले में निर्णय 2013 में प्रतिवेदित किया गया है। (vii) यहाँ तक कि अन्यथा अनधिकृत निर्माण के संबंध में कथित उल्लंघन, जिसके कारण इस आशंका पर मुकदमा चलाया गया है कि पट्टा रद्द किया जा सकता है, एक गैर-अनुरोधित आधार के अलावा, एक आधारहीन आशंका है क्योंकि इस तरह के अनधिकृत निर्माण और उपयोगकर्ता को पहले ही माफ कर दिया गया है।

21. परिवहन के अंतिम विलेख में विशेष रूप से उक्त परिसर को वाणिज्यिक सह आवासीय के रूप में उल्लेख किया गया है। उक्त विलेख (प्रदर्श बी) में इस अभिव्यक्ति का कई बार उपयोग किया गया है और पट्टे की प्रकृति स्पष्ट रूप से वाणिज्यिक सह आवासीय के अंतर्गत आती है। अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त करने की धमकी ऐसे निर्माण पर आपत्ति जताने वाले ऐसे आधार पर पट्टे को रद्द करने की आशंका के आधार पर बेदखली के लिए आधार प्रदान नहीं कर सकती है। इसका विध्वंस अंतिम पट्टा विलेख में मौजूद नहीं था। वादी ने यह साबित नहीं किया है कि पटना नगर निगम जैसे किसी भी भवन विकास प्राधिकरण को अंतिम परिवहन विलेख के पंजीकरण के बाद भी विध्वंस की आवश्यकता है। ऐसा कोई सबूत अभिलेख में नहीं है और न ही

उस पहलू को साबित करने के लिए कोई अभिवचन या संशोधन है।

22. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि अपीलीय न्यायालय ने निर्विवाद तस्वीरों को अवैध रूप से और विकृत रूप से नजरअंदाज कर दिया यह कहते हुए की भूखंड के प्रदर्श सी से सी/3 में वादी की अन्य किरायेदार दुकानों के अस्तित्व को दिखाया गया है, जिसमें किरायेदार की दुकान के अलावा एक दवा की दुकान भी शामिल है, जो अप्रासंगिक और विकृत है क्योंकि यह वादी के अस्पष्ट दुर्भावनापूर्ण आचरण और वास्तविक आवश्यकता के बजाय उसके गुप्त उद्देश्य को दर्शाता है। निचली अपीलीय अदालत ने जानबूझकर प्रदर्श बी की प्रकृति का उल्लेख किया है जो पैरा 7 में स्पष्ट होता है कि उसने भूखंड का उल्लेख आवासीय सह वाणिज्यिक (जो वास्तव में वाणिज्यिक सह आवासीय है) के रूप में किया है। लेकिन, बाद के सभी स्थानों पर और अंत में पैरा 11 में इसने अधिशेष की शर्तों के विपरीत विचाराधीन भूखंड को आवासीय मानते हुए डिक्री पारित की है। प्रदर्श बी का खंड 7 स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि वादी का भूखंड एक वाणिज्यिक सह आवासीय भूखंड है और इसका उपयोग विशेष रूप से वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा सकता है न कि किसी अन्य उद्देश्य के लिए।

23. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि जहां तक कानून के तीसरे महत्वपूर्ण प्रश्न का संबंध है, वादी का मामला बिल्कुल यह है कि उसने आवास बोर्ड के पट्टेदार होने के नाते किरायेदार दुकान परिसर को प्रतिवादी/अपीलार्थी को सौंप दिया था और इस तरह के (सबलेट) शिकमी देने के लिए वादी ने कभी भी ऐसा मामला नहीं बनाया कि यह बोर्ड की लिखित अनुमति से किया गया था। अभिवचनों को ध्यान में रखते हुए, वादी ने स्वयं अनुरोध किया कि उसने दुकान का अनधिकृत निर्माण किया और प्रतिवादी/अपीलार्थी को छोड़ दिया और इस प्रकार धारा 59 के साथ पठित धारा 58 के

प्रावधानों को देखते हुए, बी. बी. सी. अधिनियम के प्रावधानों की प्रयोज्यता को वैधानिक संचालन द्वारा बाहर रखा गया है और मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है क्योंकि आवास बोर्ड अधिनियम के तहत आवास बोर्ड की संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्ति और विशेष रूप से एक अधीनस्थ को बोर्ड की लिखित अनुमति के बिना बेदखल करने के लिए विशेष वैधानिक प्रक्रिया निर्धारित की गई है और इस तरह वर्तमान मुकदमा ऐसी विशेष प्रक्रिया और बी. बी. सी. अधिनियम के प्रावधानों के वैधानिक बहिष्कार को देखते हुए बनाए रखने योग्य नहीं है। यह मुकदमा सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 9 को ध्यान में रखते हुए किया गया है, जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि यदि प्रतिबंध स्पष्ट है या आवश्यक निहितार्थ है तो मुकदमा नहीं होगा। वर्तमान वाद विचारणीय नहीं था और इस प्रकार नीचे की दोनों अदालतों ने वाद का आदेश देने में गलती की। स्वीकार किए गए तथ्य के आधार पर रखरखाव का मुद्दा कानून का एक शुद्ध प्रश्न होने और मामले की जड़ तक जाने के कारण दूसरी अपील में उठाए जाने की अनुमति है क्योंकि यह भी कानून का एक शुद्ध प्रश्न है।

24. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी के लिए विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि वादी और प्रत्यर्थी आवास बोर्ड के बीच दिनांकित किराया खरीद समझौते के खंड 8 और 14 में उल्लिखित एक शर्त है जो नीचे दी गई है:-

“8. अधिवासी आवास बोर्ड की पूर्व लिखित अनुमति के बिना भूमि या उसके द्वारा वहां बनाए जाने वाले भवन में अपना अधिकार या हित किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित या हस्तांतरित नहीं करेगा।

14. आवास बोर्ड को इनमें से किसी भी नियम और शर्त के उल्लंघन के लिए इन समझौते को रद्द करने का अधिकार होगा और विशेष रूप से निम्नलिखित आकस्मिकताएँ की स्थिति में।

(क) यदि समझौते के बाद यह पाया जाता है कि समझौता एक फरजीदार था या उसने किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्ति की ओर से समझौता किया था या उसने इसे अधीन किया था या इसे उप-पट्टा दे रहा था या भूमि में अपने अधिकार और हित को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर रहा था, आवास बोर्ड की पूर्व लिखित अनुमति के बिना।”

25. वादी-प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि समझौते के विलेख के उपखंड 8 और उपखंड 14 को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, यह प्रतीत होता है कि आवास बोर्ड की मंजूरी के बिना किसी भी निर्माण को उप-पट्टा देने या बनाने की शर्त नहीं है। यह स्वीकार किया जाता है कि सूट (मुकदमा) परिसर सबलेट(उप-पट्टा) पर था और साथ ही दुकान का निर्माण, जो सूट का विषय है, आवास बोर्ड की अनुमति के बिना है। प्रदर्श बी में इसी तरह का उप खंड है (स्थायी पट्टा विलेख दिनांक 29.05.2013) और प्रदर्श 1 की निरंतरता में यह पाया गया है कि (प्रदर्श बी)स्थायी पट्टा विलेख के उप खंड 7 में शर्त है कि आवंटित वाणिज्यिक सह आवासीय भूखंड का उपयोग विशेष रूप से वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाएगा न कि किसी अन्य उद्देश्य के लिए। भूतल पर चिकित्सालय और ऊपरी तल पर आवास होगा। पट्टेदार उक्त वाणिज्यिक परिसर में कोई पशु या मुर्गी नहीं रखेगा। यह उपरोक्त उप खंड से स्पष्ट है कि आवंटन या समझौता करने के समय (प्रदर्श 1) या विलेख के स्थायी पट्टे के निष्पादन के समय, बोर्ड भूमि के उपयोग या विस्तार में उल्लिखित इसके उद्देश्यों के बारे में बहुत जागरूक था जैसा की प्रदर्श बी और प्रदर्श 1 में कहा गया है | यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि स्थायी पट्टा विलेख के उप खंड 12 में एक प्रतिबंध है जो निम्नानुसार है:-

अनुबंध के किसी भी

नियम और शर्तों या 09.02.1976 पर

निष्पादित किराया खरीद समझौते के

नियमों और शर्तों का

पालन न करने

पर

।"परिसर के आवंटन/निपटान को

रद्द कर दिया जाएगा और बेदखल कर

दिया जाएगा।

26. यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि स्थायी पट्टा विलेख के उप खंड 13 में एक बाधा है। जो निम्नानुसार है:-

"13. यह घटना

(एस. आई. सी.)

इनके निष्पादन के बाद भी किराया

खरीद समझौते के पिछले विलेख में

शामिल अन्य सभी नियमों और

शर्तों

को

विधिवत निष्पादित करने के बाद

भी पूरी तरह से लागू होगी और दोनों

पक्षों के खिलाफ समान रूप से

बाध्यकारी और प्रवर्तनीय

होगी।"

27. वादी/प्रत्यर्थी के लिए विद्वान वकील आगे प्रस्तुत करता है

कि स्थायी पट्टा विलेख (प्रदर्श बी) के खंड 16 में , नियमों और शर्तों का पालन न करने का परिणाम गिना गया है, जो नीचे दिया गया है:-

“इस पट्टा विलेख की

वैधता संपत्ति के

भौतिक सत्यापन के निष्कर्षों के अधीन है।

यदि भविष्य में किसी भी समय यह पाया

जाता है कि किरायेदार (अलॉटी) ने बोर्ड

या

सक्षम प्राधिकारी

द्वारा निर्दिष्ट निर्माण के

मानदंडों का उल्लंघन किया है, तो यह

आवंटन स्वतः रूप से रद्द हो जाएगा।”

28. वादी/प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि स्थायी पट्टा विलेख में प्रवेश करते समय,आवास बोर्ड ने बार-बार एक शब्द डाला है कि पट्टेदार हस्तांतरित, कार्यभार सौंपना, किराये पर देना या भाग नहीं करेगा, जिसका अर्थ है कि किसी भी तरह से यदि कोई चिकित्सालय होगा जिसका उपयोग विशेष रूप से आवंटित व्यक्ति द्वारा किया जाना चाहिए और यहां तक कि चिकित्सालय भी दूसरे के लिए किराये पर देय नहीं होगा।

29. वादी/प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि जहां तक अपीलार्थी के तर्क का संबंध है कि परिस्थितियों को बदलने और पट्टे के स्थायी विलेख के निष्पादन से, कोई खतरा नहीं है और कार्रवाई का कोई कारण नहीं बचा है, जैसा कि प्रदर्श 1 और प्रदर्श बी में उल्लेख किया गया है कि यदि भौतिक सत्यापन के समय कोई उल्लंघन होता है और या उल्लंघन पाया जाता है, तो आवंटित व्यक्ति के खिलाफ

कार्रवाई की जाएगी और ऐसा प्रतीत होता है कि बोर्ड द्वारा उसके आवंटन को रद्द करने की निरंतर धमकी दी जा रही है और इस तरह अभी भी वादी को अपनी संपत्ति/आवंटन को बचाने के लिए उक्त शर्त का पालन करने की आवश्यकता है। अब तक अपीलार्थियों द्वारा दी गई अन्य दलीलें कि वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को चिह्नित नहीं किया गया है और निचली अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत द्वारा भी विचार किया गया है, इस माननीय न्यायालय के निर्णय हैं। **राम नरेश पांडे बनाम सीता राम यादव और अन्य** के मामले में निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है जिसे **पी. एल. जे. आर. 2003 (2) 133** में प्रतिवेदित किया गया जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि भले ही दस्तावेज प्रदर्शित नहीं किया गया है, लेकिन यदि यह अभिलेख में है और एक सार्वजनिक दस्तावेज है, तो न्यायालय मुकदमे या कार्यवाही का निर्णय लेते समय न्याय के उद्देश्यों पर विचार कर सकता है। इस पहलू पर निचली अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत ने भी भरोसा किया। आवास बोर्ड के प्राधिकरण द्वारा अपनी आधिकारिक क्षमता के निर्वहन के लिए दिनांकित 16.04.2013 का पत्र जारी किया गया था और इसे साक्ष्य अधिनियम की धारा 74 के क्षेत्र के तहत एक सार्वजनिक दस्तावेज माना जा सकता है और इसी विचार की पुष्टि कर्नाटक उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा **सत्यनारायण बनाम संदीप एंटरप्राइजेज (2004(7) के. ए. आर. एल. जे. 541)** मामले में पहले ही प्रतिवेदित की जा चुकी है जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि चूंकि शिकायत याचिका पहले से ही अभिलेख में है, भले ही वह प्रदर्शित नहीं की गई हो, उसी का उपयोग किया जा सकता है, विचार के लिए देखा जा सकता है।

30. यह प्रस्तुत किया जाता है कि जहां तक वास्तविक आवश्यकता और इसकी निरंतरता का संबंध है, **गया प्रसाद बनाम श्री प्रदीप श्रीवास्तव ए. आई. आर. 2001 एस. सी. 803** के मामले में प्रतिवेदन पर निर्भर किया गया है जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि कार्रवाई का कारण बाद के विकास से

गायब नहीं हो सकता है क्योंकि वादी के बेटे की मृत्यु हो गई थी जिसके उद्देश्यों के लिए वादी ने वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया है और वह अभी भी यह निरंतर कह रहा है कि 'उपरोक्त सभी निर्णयों पर विचार करते हुए, हमारा निश्चित विचार है कि अपीलार्थी द्वारा अनुरोध की गई और उजागर की गई बाढ़ की घटनाएं तथ्य खोजने वाली अदालतों द्वारा समवर्ती रूप से पाई गई प्रामाणिक आवश्यकता को कम करने के लिए अपर्याप्त हैं'।(कंडिका 17) वर्तमान मामले में, दोनों अदालतों का एक समवर्ती निष्कर्ष है जिन्होंने पाया है कि वादी को प्रदर्श 1 और प्रदर्श बी में उल्लिखित शर्तों को ध्यान में रखते हुए वास्तविक आवश्यकता है।

31. यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसी तरह का दृष्टिकोण ओम प्रकाश सूरी बनाम मेसर्स केमीक्विप लिमिटेड 2017(4) महाराष्ट्र एल.जे.706 में प्रतिवेदित 23 जून 2017 को माननीय बाम्बे उच्च न्यायालय द्वारा निर्णित मामले में लिया गया है जिसमें माननीय बाम्बे उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि वादी ने अनधिकृत निर्माण के विध्वंस के लिए वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया है, जिसे किरायेदार को दिया गया था। अदालत ने कहा है कि यदि पक्ष अनधिकृत भाग निर्माण होने के कारण अपने घरों को ध्वस्त करने की धमकी के तहत रह रहा है, तो उसे व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार है और वर्तमान मुकदमे में भी, प्रदर्श 1 और प्रदर्श बी के प्रावधान में उल्लिखित नियमों और शर्तों का उल्लंघन करते हुए उसके आवंटन को रद्द करने में खतरे की धारणा है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि आवंटित भूमि को फ्रीहोल्ड घोषित नहीं किया गया है और आवंटनी अभी भी आवास बोर्ड की देखरेख में है और फिर भी एक खतरा है, वादी को उक्त शर्त का पालन करने की वास्तविक आवश्यकता है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान वाद परिसर को छोड़कर अन्य अनधिकृत निर्माण पहले ही ध्वस्त किए जा चुके हैं। इसलिए, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि निर्णय और पुष्टि की डिग्री कानूनी

और उचित है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

32. पक्षकारों के लिए विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा की गई प्रस्तुतियों और अभिलेख पर सामग्री को ध्यान में रखते हुए, मैं सबसे पहले कानून सं. I, II और IV के रूप में वे परस्पर संबंधित हैं और इस तरह उन्हें एक साथ लिया जा रहा है। स्थायी पट्टा विलेख (प्रदर्श बी) मुकदमा लंबित रहने के दौरान 29.05.2013 पर निष्पादित और पंजीकृत किया गया था। प्रदर्श 2/बी सचिव सह संपदा प्रबंधक द्वारा कार्यपालक अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड को जारी किया गया एक नोटिस है जिसमें आवासीय भूखंड संख्या 2 के उपयोग के संबंध में जानकारी मांगी गई है। एच-30, जिसका व्यावसायिक रूप से आवंटनकर्ता द्वारा उपयोग किया जाता है। उक्त स्थायी पट्टा विलेख (प्रदर्श बी) कार्यपालक अभियंता प्रभाग I, बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना द्वारा वादी-प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित किया गया था। पठन में, यह उल्लेख किया गया है कि इसके आवंटन पत्र दिनांक 17.07.1975 और किराया खरीद समझौते के अनुसरण में 09.02.1976 को निष्पादित किया गया। बोर्ड ने पट्टेदार के पक्ष में बोर्ड के विवेक के साथ 90 साल के नवीनीकरण योग्य पट्टे के लिए स्थायी पट्टे के आधार पर उपरोक्त वाणिज्यिक सह आवासीय भूखंड को हस्तांतरित करने पर सहमति व्यक्त की है। उक्त स्थायी पट्टे के खंड 7 में, यह स्पष्ट है कि आवंटित वाणिज्यिक सह आवासीय भूखंड का उपयोग विशेष रूप से वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्य के लिए किया जाएगा, न कि किसी अन्य उद्देश्य के लिए। यह भी उल्लेख किया गया है कि भूतल पर एक चिकित्सालय और ऊपरी तल पर आवास होगा। स्थायी पट्टा विलेख के खंड 12 (ए) में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि इस अनुबंध के किसी भी नियम और शर्तों का पालन न करने या 09.02.1976 पर निष्पादित किराया खरीद समझौते के नियमों और शर्तों का पालन न करने पर, बोर्ड को पट्टेदार के पक्ष में किए गए परिसर के आवंटन/निपटान को रद्द करने और पट्टेदार को आवंटित परिसर से उसे खाली करने और किसी के या अधिक नियमों

और शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में उसका कब्जा फिर से शुरू करने का अधिकार होगा। स्थायी पट्टा विलेख के खंड 13 में यह भी उल्लेख किया गया है कि वर्तमान विलेख के निष्पादन के बाद भी विधिवत निष्पादित किराया खरीद समझौते के पिछले विलेख में शामिल अन्य सभी नियम और शर्तें भी पूरी तरह से लागू होंगी और दोनों पक्षों के खिलाफ समान रूप से बाध्यकारी और प्रवर्तनीय होंगी। उक्त स्थायी पट्टा विलेख, के खंड 16 में यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि इस पट्टा विलेख की वैधता संपत्ति के भौतिक सत्यापन के निष्कर्षों के अधीन है। यदि भविष्य में कभी यह पाया जाता है कि आवंटनकर्ता ने बोर्ड या सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट निर्माण के मानदंडों का उल्लंघन किया है, तो यह आवंटन स्वतः रद्द हो जाएगा।

33. स्थायी पट्टा विलेख (प्रदर्श बी) की स्थिति को स्पष्ट करना आवश्यक है। दिनांक 09.02.1976 के किराया खरीद समझौते में उल्लिखित शर्तें जो मौजूद हैं या स्थायी पट्टा विलेख का हिस्सा हैं, जिनका आवंटनकर्ता द्वारा उल्लंघन किया गया है, यह स्थायी पट्टे को रद्द करने के बराबर है। दिनांक 09.02.1976 के किराया खरीद समझौते के खंड 8 में, यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि "अधिवासी आवास बोर्ड की पूर्व लिखित अनुमति के बिना भूमि या उसके द्वारा वहां बनाए जाने वाले भवन में अपना अधिकार या हित किसी तीसरे पक्ष को किराये पर या हस्तांतरित नहीं करेगा।"

किराया खरीद समझौते का खंड 14 इस प्रकार है, इसके अंतर्गत:-

"आवास बोर्ड को इनमें से किसी भी नियम और शर्त के उल्लंघन के लिए और विशेष रूप से निम्नलिखित आकस्मिकताओं की स्थिति में इन समझौते को रद्द करने का अधिकार होगा:

(क) यदि समझौते के बाद यह पाया जाता है कि समझौता एक फरज़ीदार था या उसने किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्ति की ओर से समझौता किया था या उसने इसे

अधीन किया था या इसे उप-पट्टा दे रहा था या भूमि में अपने अधिकार और हित को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर रहा था, वह भी आवास बोर्ड की पूर्व लिखित अनुमति के बिना।”

34. यह तथ्य स्वीकार किया जाता है कि वादी-प्रत्यर्थी ने आवास बोर्ड की अनुमति के बिना दुकान को प्रतिवादी-अपीलार्थी को सौंप दिया और साथ ही आवास बोर्ड की अनुमति के बिना उस दुकान का निर्माण किया जो मुकदमे का विषय है।

35. स्थायी पट्टा विलेख निष्पादित किया गया और भूमि को वाणिज्यिक सह आवासीय उद्देश्य के लिए आवंटित किया गया, न कि किसी अन्य उद्देश्य के लिए। यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि भूतल पर चिकित्सालय का निर्माण किया जाएगा और ऊपरी तल पर आवास होगा। यह स्थायी पट्टा विलेख (प्रदर्श बी) में उल्लिखित नियमों और शर्तों से भी स्पष्ट है कि यदि आवंटित व्यक्ति इस विलेख के नियमों और शर्तों के साथ-साथ दिनांक 09.02.1976 के किराया खरीद समझौते का उल्लंघन करता है, तो स्थायी पट्टा विलेख कानूनी दस्तावेज के रूप में जारी नहीं रहेगा, इसलिए, वादी को आवास बोर्ड द्वारा अपने आवंटन को रद्द करने का लगातार खतरा है। जहां तक बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 11 (1) (एफ) की प्रयोज्यता का संबंध है, स्थायी पट्टा विलेख के तहत लगाए गए प्रतिबंध, दायित्व का अधिकार और साथ ही किराया खरीद समझौता स्थायी प्रकृति के थे। उपरोक्त प्रतिबंधों और नियमों और शर्तों के तहत, मकान मालिक अपनी लागत पर परिसर को ध्वस्त कर सकता है और एक क्लिनिक का निर्माण कर सकता है। यह खंड नियमों और शर्तों के अनुसार प्राधिकरण के कहने पर अनिवार्य विध्वंस से संबंधित है। उक्त परिसर को ध्वस्त करने की आवश्यकता मकान मालिक के हितों की रक्षा के लिए आवश्यक है और किराया खरीद समझौते के अनुसार, खंड 8 स्पष्ट रूप से आवंटित भूमि के किसी भी हिस्से या हिस्से को तीसरे पक्ष को देने से रोकता है। अभिलेखों

से यह भी स्पष्ट है कि उक्त दुकान (सूट परिसर) का निर्माण संबंधित प्राधिकारी की अनुमति या अनुमोदन से नहीं किया गया था। प्रदर्श बी और प्रदर्श 2/बी में नियम और शर्तें वादी की ओर से अनिवार्य हैं। इसलिए बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 11 (1) (च) बी. बी. सी. अधिनियम के तहत वास्तविक आवश्यकता की जरूरत का पालन करने के लिए बहुत हद तक लागू होती है।

36. जहां तक कानून सं. III के महत्वपूर्ण प्रश्न का संबंध है, बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 की धारा 58 के तहत मुकदमे की रखरखाव के सवाल पर, जो कानून द्वारा वर्जित है, विचारण न्यायालयाओं द्वारा विचार नहीं किया गया है।

37. इस मुद्दे पर निर्णय लेने से पहले, बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम और नियमों की धारा 58 और धारा 59 में निहित प्रावधानों का उल्लेख करना प्रासंगिक है जो निम्नानुसार हैं:-

“58. बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम 1947 (1947 का बिहार अधिनियम III) का अपवर्जन।-बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1947 (1947 का बिहार अधिनियम III) का उपबंध, या उस समय उस क्षेत्र में प्रवृत्त कोई विधि जिसके लिए यह अधिनियम विस्तारित है-(क) इस अधिनियम के अधीन या उसके प्रयोजनों के लिए बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित किसी भूमि या भवन पर लागू नहीं होगी और न ही कभी लागू हुई समझी जाएगी; (ख) ऐसी भूमि या भवनों के संबंध में बोर्ड द्वारा बनाए गए किसी किरायेदारी या अन्य समान संबंध पर बोर्ड के विरुद्ध कभी लागू नहीं होगी और न ही कभी लागू हुई होगी; (ग) लेकिन बोर्ड पर आधारित किसी भी भूमि या भवन पर लागू होता है:

बशर्ते कि इस धारा की कोई भी बात बोर्ड द्वारा किसी भी आवास के अधिग्रहण की तारीख से पहले उस अधिनियम या धारा 59 के प्रावधानों के अनुसार किसी व्यक्ति को

बेदखल करने की अनुमति नहीं देगी।

59. निष्कासन और वसूली के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया (1) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम 1) में कुछ भी निहित होने के बावजूद, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का अधिनियम 5) या उस समय लागू कोई अन्य कानून, यदि सक्षम प्राधिकार की राय है -

(क) कि बोर्ड परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत व्यक्ति के पास -

(i) कम से कम तीन महीने की अवधि के लिए ऐसे परिसर के संबंध में उसने कानूनी रूप से देय किराया का भुगतान नहीं किया है; या

(ii) बोर्ड की लिखित अनुमति के बिना, ऐसे परिसर का पूरा या कोई हिस्सा, उप-पट्टा पर दिया है या

(iii) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम 4) की धारा 108 के खंड (ओ) के प्रावधानों के विपरीत कोई कार्य किया है या कर रहा है; या

(iv) बोर्ड की पूर्व लिखित अनुमति के बिना ऐसे परिसर में सामग्री परिवर्तन, परिवर्तन किया गया है या कर रहा है; या

(v) अन्यथा व्यक्त या निहित किसी भी शर्त का उल्लंघन करते हुए कार्य किया, जिसके तहत वह ऐसे परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत है; या

(ख) कि कोई भी व्यक्ति किसी भी बोर्ड परिसर को अनधिकृत कब्जे में किया है। सक्षम प्राधिकार निम्नलिखित तरीके से एक लिखित नोटिस जारी कर सकता है, जिसमें उस व्यक्ति से, यदि कोई हो, जो आवंटित करने के लिए अधिकृत है, और साथ ही किसी अन्य व्यक्ति से जो समग्र या किसी हिस्से में निवास कर रहा हो, यह कारण प्रस्तुत

करने को कहा जाएगा कि क्यों निष्कासन का आदेश और किराए तथा किसी प्रकार के नुकसान की वसूली का आदेश न दिया जाए।

(2) उप-धारा (1) के तहत सूचना निर्दिष्ट करेगी-

(क) वे आधार जिनके आधार पर बेदखल करने या किराए या नुकसान के बकाया की वसूली का आदेश दिया जाना प्रस्तावित है; और

(ख) वह तारीख जिसके द्वारा प्रस्तावित आदेश के खिलाफ कारण दिखाया जा सकता है, ऐसी तारीख जो नोटिस जारी होने की तारीख से पंद्रह दिनों से पहले की नहीं है, बशर्ते कि सक्षम प्राधिकार आवेदन करने पर ऐसी शर्तों पर और समय दे सकता है कि नोटिस में दावा की गई राशि का भुगतान किया जाए या, जो वह उचित समझे।

(3) सक्षम प्राधिकार उप-धारा (1) के तहत नोटिस को बोर्ड परिसर के बाहरी दरवाजे या किसी अन्य विशिष्ट हिस्से पर और ऐसे अन्य तरीके से चिपकाएगा जो निर्धारित किया जाए, जिसके बाद यह समझा जाएगा कि नोटिस सभी संबंधित व्यक्तियों को विधिवत दिया गया था।

(4) जहाँ सक्षम प्राधिकारी को पता है या उसके पास यह मानने का कारण कि कोई व्यक्ति बोर्ड परिसर पर कब्जा कर रहा है, तो, उप-धारा (3) के प्रावधानों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यह सूचना की प्रति उसे पंजीकृत डाक या वितरण या निविदा द्वारा या ऐसी अन्य विधि से, जो विहित की जाए, तामील कराएगा।

(5) यदि किसी व्यक्ति द्वारा उप-धारा (1) के अधीन सूचना के अनुसरण में दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद और उसके समर्थन में कोई साक्ष्य पेश करने के बाद और उसे सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, सक्षम प्राधिकार का समाधान हो जाता है कि उप-धारा (1) में उल्लिखित परिस्थितियों में से कोई भी

स्थिति नोटिस जारी करने की तारीख को मौजूद है या मौजूद था, तो वह इस उद्देश्य के लिए निर्धारित तिथि पर एक आदेश दे सकता है जिसमें कारणों को बताते हुए निर्देश दिया जाए कि बोर्ड परिसर उन सभी व्यक्तियों द्वारा खाली किया जाएगा जो उस पर या उसके किसी हिस्से पर कब्जा कर सकते हैं और आगे आदेश दे सकता है कि कोई भी व्यक्ति किराया या नुकसान की बकाया राशि का भुगतान करेगा जो आदेश में निर्दिष्ट किया जाए।

(6) यदि कोई व्यक्ति जिसे उप-धारा (i) या खंड (क) के उप-खंड (iii) या उप-खंड (1) के तहत कारण बताने के लिए कहा गया है, बोर्ड को अनुमत समय के भीतर भुगतान करता है, तो बकाया में किराया बोर्ड द्वारा निर्धारित ब्याज और ऐसी लागतों के साथ जो निर्धारित की जा सकती हैं, या सक्षम प्राधिकार को संतुष्ट करने के लिए कि उसके द्वारा उल्लंघन की गई अवधि का उल्लंघन किया गया है, सक्षम प्राधिकारी, उप-धारा (5) के तहत ऐसे व्यक्ति को बेदखल करने के बदले में नोटिस का निर्वहन करेगा, और जिसके बाद ऐसा व्यक्ति उसी अवधि पर परिसर को धारण करता रहेगा जिस अवधि पर उसने उन्हें ऐसी सूचना दिए जाने से तुरंत पहले रखा था।

(7) सक्षम प्राधिकारी के पास इस अध्याय के तहत कोई भी जांच करने के उद्देश्य से, वही शक्तियां होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का अधिनियम 5) के तहत सिविल न्यायालय में निहित हैं, जब निम्नलिखित मामले के संबंध में किसी मुकदमे का मुकदमा चलाया जाता है, अर्थात्:- (क) किसी व्यक्ति को बुलाना और उसकी उपस्थिति को लागू करना और शपथ पर उसकी जाँच करना; (ख) दस्तावेजों की खोज और प्रस्तुत करने की आवश्यकता; और (ग) कोई अन्य मामला जो निर्धारित किया जा सकता है, उसे दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का अधिनियम 2) की धारा 345 और 346 के अर्थ के भीतर एक दीवानी न्यायालय माना जाएगा, और ऐसी जांच में किसी भी

कार्यवाही को भारतीय दंड संहिता (1860 का अधिनियम 45) की धारा 193 और 228 के अर्थ के भीतर एक न्यायिक कार्यवाही माना जाएगा।

(8) यदि कोई व्यक्ति आदेश की तारीख से तीस दिनों के भीतर या उससे अधिक समय के भीतर उप-धारा (5) के तहत बेदखली के आदेश का पालन करने से इनकार करता है या विफल रहता है जिसे सक्षम प्राधिकार अनुमति देता है, सक्षम प्राधिकार या इस संबंध में उसके द्वारा विधिवत अधिकृत कोई अन्य अधिकारी, उसे बोर्ड परिसर से बेदखल कर सकता है और उसका कब्जा ले सकता है और उस उद्देश्य के लिए ऐसे बल का उपयोग कर सकता है जो आवश्यक हो।

(9) उप-धारा (5) के तहत भुगतान किए जाने का आदेश दिए गए किराए या नुकसान के किसी भी बकाया को भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजनों के लिए, जिस प्राधिकार या क्षमता के तहत उसे परिसर पर कब्जा करने की अनुमति दी गई थी, उसके विधिवत निर्धारित होने के बाद या जैसा भी मामला हो, समाप्त होने के बाद किसी भी बोर्ड परिसर पर कब्जा करना जारी रखने वाले व्यक्ति को भी "अनधिकृत व्यवसाय" माना जाएगा, और कोई व्यक्ति केवल इस तथ्य के कारण नहीं कि उसने किराए के रूप में किसी भी राशि का भुगतान किया था, जिसे अधिकृत व्यवसाय में माना जाएगा।"

38. आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 58 को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982, जो बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1947 का संगत अधिनियम है, इस अधिनियम के तहत या उसके उद्देश्य के लिए बोर्ड से संबंधित या उसमें निहित किसी भी भूमि या भवन पर लागू नहीं किया जाएगा। राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982, की धारा

59 के तहत एक विशेष प्रक्रिया निर्धारित की गई है जो बोर्ड से लिखित अनुमति के बिना उप-पट्टे के आधार पर बेदखली के लिए विशेष प्रावधान प्रदान करता है, ऐसे परिसर का पूरा या कोई हिस्सा और उक्त अधिनियम की धारा 59 (बी) यह भी निर्धारित करती है कि यदि कोई व्यक्ति बोर्ड परिसर के अनधिकृत कब्जे में है, तो आवास बोर्ड ऐसे परिसर को खाली करने के लिए सक्षम प्राधिकार है और धारा 59 (8) के तहत विध्वंस आदेश भी पारित किया जा सकता है, यदि बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 की धारा 59 की उप-धारा 8 के संदर्भ में पारित बेदखली आदेश के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की जाती है।

39. अभिलेख से यह स्पष्ट है कि वादी/प्रत्यर्थी बिहार राज्य आवास बोर्ड का पट्टाधारक है इसलिए वह मकान मालिक के परिभाषा के अंदर नहीं आता है। इसके अलावा, वादी को अपने प्रस्ताव पर या बोर्ड के कहने पर कार्यवाही शुरू करने का कोई अधिकार नहीं है और इस दृष्टिकोण से, वादी-प्रतिवादी द्वारा बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 के तहत शुरू की गई कार्यवाही, विशेष रूप से बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 और बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 की धारा 32 को देखते हुए, उचित और कानूनी रूप से मान्य नहीं है।

40. बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 के प्रावधान के आवेदन को वैधानिक प्रावधान द्वारा बाहर रखा गया है और मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है क्योंकि आवास बोर्ड की संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्ति को बेदखल करने के लिए बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 के तहत विशेष वैधानिक प्रावधान निर्धारित किया गया है। बोर्ड की लिखित अनुमति के बिना उप-पट्टे और देने वाले किसी भी व्यक्ति को भी उक्त अधिनियम के तहत खाली किया जा सकता

है।

41. बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों की विशेष प्रक्रिया और वैधानिक निष्कासन को ध्यान में रखते हुए, मुकदमे की विषय वस्तु के साथ-साथ सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 9 को भी ध्यान में रखते हुए, जिसमें यह प्रावधान है कि मुकदमा नहीं होगा, यदि बाधा व्यक्त की जाती है या आवश्यक निहितार्थ से, कानून के इस महत्वपूर्ण प्रश्न का निर्णय अपीलार्थी के पक्ष में और वादी-प्रतिवादी के खिलाफ किया जाता है।

42. तदनुसार, दीवानी अदालत के पास बिहार राज्य आवास बोर्ड से संबंधित संपत्ति के संबंध में बी. बी. सी. अधिनियम, 1982 के तहत मुकदमे की सुनवाई करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।

43. परिणामस्वरूप, 2015 की शीर्षक अपील संख्या 65 में विद्वान अतिरिक्त न्यायाधीश XVI, पटना द्वारा पारित 16.09.2022 दिनांकित निर्णय और डिक्री के साथ-साथ 2011 के शीर्षक मुकदमा संख्या 36 में विद्वान मुन्सिफ III, पटना द्वारा पारित 26.06.2015 दिनांकित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है।

44. वादी को सक्षम प्राधिकार के समक्ष बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम, 1982 के तहत शिकायत दर्ज करने की स्वतंत्रता है।

45. तदनुसार, इस अपील की अनुमति दी जाती है।

46. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

(खातिम रेज़ा, न्यायमूर्ति)

संकल्प/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।