कमलेश्वर प्रसाद

बनाम

एल. आर. एस. द्वारा प्रद्युम्न अग्रवाल (मृत)

2 अप्रैल 1997

[के. रामास्वामी और जी. बी. पटनायक, न्यायमूर्तिगण]

किरायेदारी कानूनः 1972 का यू. पी. अधिनियम XIII-धारा 21 (1) (क)-प्रामाणिक (सही) उपयोग की आवश्यकता-मकान मालिक को अपने स्वयं के प्रामाणिक (सही) उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता अपीलीय प्राधिकारी प्रामाणिक आवश्यकता से संतुष्ट हैं-उच्च न्यायालय में रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक की मृत्यु-उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि अपीलीय प्राधिकारी की डिक्री अंतिम मान्य है, और इसे बाधित नहीं किया जा सकता है- अपील पर अभिनिर्धारित किया गया कि मकान मालिक की मृत्यु के साथ प्रमाणित उपयोगिता समाप्त नहीं होगा क्योंकि ऐसी आवश्यकता बेदखली के लिए आवेदन की तारीख पर मौजूद होनी चाहिए जो कि महत्वपूर्ण तिथि है।

भारत का संविधान, 1950: अनुच्छेद 226,227-द्वारा पारित फरमान सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित डिक्री अन्तिम रुप से मान्य हे-बाद कि घटना को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप अनुमति योग्य नहीं है।

उत्तरदाता-भूस्वामी ने यूपि 1972 के अधिनियम XIII के धारा 21 (1)(a) के तहत एक बेदखली आवेदन अपिलार्थी के निष्कासन हेतु इस आशय के साथ दाखिल किया क उसे अपना व्यापार करने हेतु परिसर की वास्तवीक आवश्यकता है, और उसके पास इसके अतिरिक्त जिवकोपार्जन का कोई और साधन नहं है। अपिलकर्त्ता ने निर्धारित प्राधिकार के समक्ष आपतियॉ दायर किया कि अभिलेख पर मौजूद सामग्री/तथ्योंपर विचार करने पर

निष्कर्ष पाते है कि भूस्वामी को अपने वास्तवीक उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी। अपील पर अपीलीय प्राधिकारी ने निर्धारित प्राधिकारी के निष्कर्ष को उलट दिया और अपीलार्थी को बेदखल करने का निर्देश दिया।

याचिकाकर्ता ने उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की। याचिका के विचाराधीन होने के दौरान, मकान मालिक की मृत्यु हो गई और अभिलेख पर उसके कानूनी उत्तराधिकारियों को प्रतिस्थापित किया गया। अपीलार्थी ने तर्क दिया कि मकान मालिक की मृत्यु के बाद वास्तविक उपयोग रहने देने की आवश्यकता नहीं है और इसलिए बाद में धटित होने वाहली घटनाओं ध्यान में रखते हुए बाद की घटना में न्यायालय को अपीलीय प्राधिकरण के आदेश को रद्द कर देना चाहिए। मकान मालिक की ओर से यह तर्क दिया गया था कि अपीलीय प्राधिकारी का आदेश एक डिक्री थी जो अंतिम निर्णय थी और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत डिक्री में हस्तक्षेप करना उचित होगा नहीं होगा। यह भी तर्क दिया गया कि विचाराधीन आवश्यकता मौजूद होनी चाहिए जिस दिन बेदखली के लिए आवेदन दायर किया गया था और यह अब उच्च न्यायालय के लिए अनुच्छेद 226 के तहत अपने पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र के प्रयोग में उक्त निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने के लिए खुला नहीं था। उच्च न्यायालय ने कहा कि बेदखली के लिए डिक्री अंतिम हो गई थी और अनुच्छेद 226 के तहत उस अंतिमता को विघटित नहीं किया जा सकता था। इसलिए यह अपील की गई है।

अपील को खारिज करते हुए, यह न्यायालय

अभिनिर्धारित करता है: 1. 1972 के यू. पी. अधिनियम XIII के तहत अपीलीय प्राधिकरण का आदेश अंतिम है और उक्त आदेश एक सक्षम अदालत द्वारा पारित एक डिक्री है जिसे अंतिम होने के बाद संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत अधीक्षण की

अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। बाद की किसी भी घटना को ध्यान में रखते हुए जो हो सकती है। [511 - एफ]

2.1. मकान मालिक को व्यवसाय शुरू करने के लिए परिसर की आवश्यकता थी। जो अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पाया गया था। बेदखली के लिए आवेदन का दिन वह महत्वपूर्ण तिथि है जिस पर किरायेदार परिसर से बेदखल होने का दायित्व वहन करता है। [511 - जी]

2.2. प्रामाणिक (वास्तवीक) आवश्यकता को मृत्यु के साथ समाप्त नहीं कहा जा सकता है। जैसा कि व्यवसाय का प्रश्न है मकान मालिक के कानूनी उत्तराधिकारी द्वारा चलाया जा सकता है। [511 - एच]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 2576/1997

इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा सी.एम.डब्लू पी. सं.-13903/1991 में निर्णय एवं आदेश दिनांक 17.02.97 से।

अपीलार्थी की आरे से मनोज स्वरुप एवं श्री ललिया कोहली।

उत्तरदाताओं के लिए सुश्री हलीदा खातून।

न्यायालय का निर्णय **न्यायमूर्ति पटनायक** के द्वारा दिया गया था

विशेष अनुमति द्वारा यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 17.02.97 जो अपीलों द्वारा दाखिल रिट याचिक को निरस्त करने के संबंध में के विरुद् निर्देशित है। उत्तरदाता भूस्वामी ने एक मालिक भूपि एक्ट XIII/1972 के अधिन धारा 21 (1) (a) के तहत अपीलार्थी को बेरदखल करने के हेतु दायर किया, इस आधार को सन्निहित करते हुए कि उसे अपना व्यापार करने हेतु उक्त पारिसर की वास्तविक

आवश्यकता है, और उसके पास आजीविका का कोई अन्य साधन नहीं है। किरायेदार-अपीलार्थी ने निर्धारित प्राधिकारी के समक्ष आपत्तियाँ दायर कीं जिसमें कि कहा गया है कि बेदखली का आवेदन झूठे और आधारहीन तरीके से दायर किया गया है वास्तव में प्रतिवादी को उचित आधार की आवश्यकता नहीं है उत्तरदाता को अपना खुद का व्यवसाय शुरू करने के लिए इस परिसर की वास्तविक आवयकता नहीं है। अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के विचारोपरांत निर्धारित प्राधिकार इस निष्कर्ष पर पहुंची कि मकान मालिक अपने स्वयं के वास्तविक उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं है। उक्त निर्धारित प्राधिकारी भी इस निष्कर्ष पर पहूँचा कि यदि बेदखली का आदेश पारित किया जाता है तो किरायेदार तूलानात्मक रुप से परेशान होता। इन्ही निष्कर्ष के साथ बेदखली के लिए आवेदन खारिज कर दिया गया है, मकान मालिक को अपील को प्राथमिकता दी। अपीलीय प्राधिकरण ने अभिलेख पर उपलब्ध सपूर्ण साक्ष्य कि पुन। सराहरा की ओर निर्धारित प्राधिकार के निष्कर्ष को उलट दिया। उक्त अपीलीय प्राधिकारी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में इस निष्कर्ष पर पहूँचा कि भूस्वामी को कपडा व्यसाय शुरु करने की वास्तविक आवश्यकता ही उसे धारा 21 (1) (a) के तहत बेदखली आदेश प्राप्त करने का अधिकार देता है। अतः अपीलीय प्राधिकार के निर्धारित प्राधकारी आदेश को खारिज कर दिया और अपीलार्थी को बेदखल करने का निर्देश दिया। अपीलीय प्राधिकार के आदेश से व्यथित होकर किरायेदार ने मामले की रीट याचिका का द्वारा उच्च न्यायालय में दायर किया। उच्च न्यायालय में रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक की मृत्यु हो गई और उसकी जगह उसके कानूनी उत्तराधिकारियों ने ले ली। अर्थात् उसकी विधवा, दो बेटे और शादीशुदा बेटी। किरायेदार की ओर से, यह था उच्च न्यायालय के समक्ष आग्रह किया कि मकान मालिक की मृत्यु हो गई है, प्रामाणिक आवश्यकता जो अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मौजूद पाई गई थी अब जीवित नहीं रहा, और इसलिए, बाद को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित बेदखली में धटित होने वाली धटनाओं के आदेश को रद्द कर देना

चाहिए। मकान मालिक की ओर से यह तर्क दिया गया कि बंदखली कार्यवाही के दौरान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा आदेश पारित है जो एक डिक्री है, उस डिक्री को डिक्री को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अंतिम निर्णय/आदेश का असतित्व प्राप्त है, किसी भी उत्तरवर्ती धटना पर विचार करने का अधिकार उच्च न्यायालय को नहीं होगा ओर उसी सीना पर अपीलीय प्राधिकार के द्वारा पारित डिक्री में उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप करना उचित नहीं होगा। यह भी तर्क दिया गया कि विचाराधीन आवश्यकता जिस दिन बेदखली के लिए आवेदन दायर किया गया था उस दिन मौजूद होना चाहिए और वही आवश्यकता सक्षम मंच द्वारा स्थापित की गई जिसे उक्त प्रश्न में जाने की आवश्यकता उच्च न्यायालय के लिए उक्त निष्कर्ष में हसतक्षेप करने का रास्ता खुला नहीं रहा जिससे वह अपने पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार की शक्तियों का प्रयोग करे, जो उसे संविधान के अनु० 226 में प्राप्त है। उच्च न्यायालय विवादित फैसले से इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि बेदखली का जो पारित किया गया वह अंतिम आदेश है और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत आवेदन पर उक्त अंतिमता निर्णय को इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए बाधित नहीं किया जा सकता है कि मूल मकान मालिक की मृत्यु रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान हुई थी।

इस न्यायालय में अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री मनोज स्वरूप ने आग्रह किया कि जिस व्यक्ति की वास्तविक आवश्यकता के लिए बेदखली का आदेश अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया है, रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान उसकी मृत्यु हो गई है, उक्त वास्तविक आवश्यकता अब कायम हो रही है और परिणामस्वरूप उच्च न्यायालय को उस तथ्य को ध्यान में रखना चाहिए था और किरायेदार को बेदखल करने के लिए अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करना चाहिए था। विद्वान अधिवक्ता ने आगे आग्रह किया कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कार्यवाही अधिनियम के तहत बेदखली की कार्यवाही की निरंतरता नहीं है, लेकिन फिर भी उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी

पर्यवेक्षण की शक्ति का प्रयोग करते हुए मामले को विचार में लेने की शक्ति से वंचित नहीं है। बाद की धटनाएॅ जो धटित हुई, उस न्यायहित में विचार में लाना आवश्यक हो जाता है। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने उस मकान मालिक की मृत्यु के तथ्यों को ध्यान में नहीं रखते हुए गंभीर त्रुटि की, जिसकी वास्तविक आवश्यकता के लिए बेदखली का आदेश अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित किया गया था, और इसलिए, इस न्यायालय को उच्च न्यायालय के उक्त आदेश में हस्तक्षेप करना चाहिए। अपीलार्थी के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क पर चिंता गंभिरता से विचार करने के बाद और इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के तहत हमारी यह सुविचारित राय है कि यह मामला संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देता है। उक्त अधिनियम के तहत अपीलीय प्राधिकरण का आदेश आदेश मागी गई है और उक्त आदेश व्यवहार न्यायालय का एक आदेश है और एक सक्षम न्यायालय की डिक्री जो अंतिम हो गई है, उसे उच्च न्यायालय द्वारा संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत अपनी अधीक्षण की शक्ति का प्रयोग करते हुए किसी भी बाद की घटना को ध्यान में रखते हुए नहीं रोका जा सकता है। इसके अलावा, यह तथ्य कि मकान मालिक को एक व्यवसाय शुरू करने के लिए विचाराधीन परिसर की आवश्यकता थी, जो तथ्य अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पाया गया है, यह होना चाहिए कि बेदखली के लिए आवेदन के दिन जो महत्वपूर्ण तिथि है, किरायेदार ने परिसर से बेदखल होने का दायित्व वहन किया। भले ही उच्च न्यायालय में रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान मकान मालिक की मृत्यु हो गई हो, लेकिन वास्तविक आवश्यकता को समाप्त नहीं कहा जा सकता है क्योंकि विचाराधीन व्यवसाय उसकी विधवा या कोई बड़ा बेटा चला सकता है। मामले के इस दृष्टिकोण से, हम अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री स्वरूप के तर्क में कोई बल नहीं पाते हैं और उच्च न्यायालय के आपेक्षित निर्णय में कोई त्रुटि नहीं पाते। जिसमें संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय

द्वारा हस्तक्षेप किया जाए। तदनुसार उक्त अपील विफल हो जाता है, खारिज किया जाता है। ऐसी परिस्थितियों लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया गया।

जे.एन.एस

अलोक प्रकाश