

पटना उच्च न्यायालय के अधिकारिता में

2015 का सिविल पुनरीक्षण सं. 4

=====

- 1.1 ललिता देवी, विधवा-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर की विधवा ललिता देवी, मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.2 राज किशोर ठाकुर, पुत्र स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर, मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.3 धर्मवीर ठाकुर, पुत्र-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर के स्थायी, निवासी-मोहल्ला-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.4 रवि किशोर ठाकुर पुत्र-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.5 कल्याणी देवी पत्नी शैलेंद्र कुमार निवासी/टाउन/मोहल्ला-जमुई, थाना-जमुई टाउन, जिला-जमुई।
- 1.6 कल्पना देवी पत्नी विजय ठाकुर मोहल्ला-के निवासी-सोनार टोला, लाल बाग, थाना-दरभंगा टाउन, जिला-दरभंगा।

..... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

संतोष कुमार साहू पुत्र स्वर्गीय सुखदेव साहू मोहल्ला के निवासी- डगवार टोली, वार्ड संख्या 10, टाउन रोसरा के तहत, थाना-रोसरा , जिला समस्तीपुर।

.... उत्तरदाता/गण

=====

बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम , 1982- धारा 14(8)

हिंदु दत्तक ग्रहण और भरण पोषण अधिनियम , 1956- धारा 10 .

सिविल पुनरीक्षण याचिका- विद्वान मुंसिफ द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री के खिलाफ जो बेदखली वाद से उत्पन्न हुआ।

निर्णित किया गया कि सर्वोच्च न्यायालय ने राजेन्द्र तिवारी बनाम् वासुदेव प्रसाद (ए. आई. आर. - 2022 सुप्रीम कोर्ट 136) में पहले ही तय किया है कि वादी का स्वामित्व का निर्धारण बेदखली वाद न्यायालय के अधिकारिता से बाहर है।

हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉरपोरेशन बनाम दिलबहार सिंह पर भरोसा किया गया तथा यह निर्णित किया गया कि पुनरीक्षण न्यायालय को अज्ञात क्षेत्र में घुसने की जरूरत नहीं है यदि आक्षेपित निर्णय में कोई अनियमितता, अनुचितता या अवैधता नहीं है।

पुनरीक्षण याचिका रद्द की जाती है।

[पारा 2, 16, 17, 19 एवं 20]

पटना उच्च न्यायालय के अधिकारिता में

2015 का सिविल पुनरीक्षण सं. 4

=====

- 1.1 ललिता देवी, विधवा-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर की विधवा ललिता देवी, मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.2 राज किशोर ठाकुर, पुत्र स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर, मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.3 धर्मवीर ठाकुर, पुत्र-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर के स्थायी, निवासी-मोहल्ला-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.4 रवि किशोर ठाकुर पुत्र-स्वर्गीय सत्य नारायण ठाकुर मोहल्ला के स्थायी निवासी-पंजियार टोला, वार्ड संख्या 11, थाना-रोसरा , जिला-समस्तीपुर।
- 1.5 कल्याणी देवी पत्नी शैलेंद्र कुमार निवासी/टाउन/मोहल्ला-जमुई, थाना-जमुई टाउन, जिला-जमुई।
- 1.6 कल्पना देवी पत्नी विजय ठाकुर मोहल्ला-के निवासी-सोनार टोला, लाल बाग, थाना-दरभंगा टाउन, जिला-दरभंगा।

..... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

संतोष कुमार साहू पुत्र स्वर्गीय सुखदेव साहू मोहल्ला के निवासी- डगवार टोली, वार्ड संख्या 10, टाउन रोसरा के तहत, थाना-रोसरा , जिला समस्तीपुर।

.... उत्तरदाता/गण

=====

उपस्थिति:

याचिकाकर्ता के लिए: श्री विनय कुमार मिश्रा अधिवक्ता,

प्रत्यर्थी/ओं के लिए: श्री शैलेंद्र कुमार, अधिवक्ता

श्री राजीव कुमार सिन्हा, अधिवक्ता

=====

कोरम:माननीय न्यायमूर्ति श्री अरुण कुमार झा

सी.ए.भी. निर्णय

तारीख:29-02-2024

तत्काल सिविल पुनरीक्षण याचिका बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 (इसके बाद 'बी. बी. सी. अधिनियम') की धारा 14 (8) के तहत 2001 के बेदखली मुकदमा संख्या 09 में विद्वान मुन्सिफ, रोसरा द्वारा पारित दिनांकित 20.11.2014 और दिनांकित 02.12.2014 डिक्री के खिलाफ दायर की गई है, जिस द्वारा और जिसके तहत विद्वान मुन्सिफ ने प्रतिवादी/याचिकाकर्ता को वाद परिसर के खाली कब्जे को वादी/विरोधी पक्ष को सौंपने हेतु निर्देशित किया है।

2. संक्षिप्त रूप से, वाद के तथ्य यह है कि वादी/विरोधी पक्ष ने विद्वान मुंसिफ, रोसरा के न्यायालय में 2001 का बेदखली मुकदमा सं.09 दायर करते हुए वाद परिसर में मूल याचिकाकर्ता की एक दुकान से बेदखली की डिक्री के अनुदान की राहत की माँग की, जो विद्वत निचली न्यायालय के समक्ष एक प्रतिवादी था एवं जिसे बाद में वर्तमान याचिका में उनके कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा प्रतिस्थापित किया गया है। अपनी शिकायत में, वादी ने अपना मामला प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी 1982 से वादी के पिता के किरायेदार के रूप में मुकदमा परिसर के कब्जे में आया था और वह सोने और चांदी के आभूषणों की मरम्मत और बनाने का व्यवसाय चला रहा था। वादी के पिता की मृत्यु 06.07.1996 को हो गई और उसके बाद, प्रतिवादी ने कथित हिस्से को उसे देने के लिए 10.07.1997 को वादी से संपर्क किया ताकि वह मुकदमा परिसर में अपना व्यवसाय जारी रख सके। प्रतिवादी नए नियमों और शर्तों के लिए सहमत हो गया, जिसमें किराए को प्रति माह रु.600 की दर से बढ़ाना शामिल है—एक अन्य शर्त के साथ कि जब भी वादी को अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए सूट हाउस की आवश्यकता होगी तो वह परिसर खाली कर देगा। उपरोक्त नियमों और शर्तों पर, प्रतिवादी 30.11.2001 तक नियमित रूप से किराया देता रहा। जैसा कि वादी ने मुकदमा परिसर की आवश्यकता महसूस की क्योंकि वह अपना व्यवसाय शुरू करना चाहता था उन्होंने

प्रतिवादी को 30.11.2001 को मुकदमा परिसर खाली करने के लिए कहा, लेकिन प्रतिवादी ने मुकदमा परिसर खाली नहीं किया और अंत में 21.12.2001 को परिसर खाली करने से इनकार कर दिया और मुकदमा दायर करने के लिए कार्रवाई का कारण बना।

3. प्रतिवादी ने वादी के इस दावे से इनकार करते हुए अपनी उपस्थिति दर्ज कराई कि वह वादी का किरायेदार है। प्रतिवादी ने कहा कि वह स्वर्गीय सुखदेव साहू का किरायेदार था और उनकी मृत्यु के बाद उनकी विधवा मोस्मात् भोली देवी, जिन्हें संपत्ति विरासत में मिली थी, वह मकान मालकिन बन गई, जिन्हें वह नियमित रूप से किराए का भुगतान कर रहे थे, शुरू में रु.100-प्रति माह की दर से जिसे बाद में रु.200-प्रति माह की दर से बढ़ा दिया गया था। प्रतिवादी ने दावा किया कि वादी स्वर्गीय सुखदेव साहू का बेटा या कानूनी उत्तराधिकारी नहीं था और इस तरह, वादी और प्रतिवादी के बीच कोई मकान मालिक और किरायेदार संबंध नहीं था। इसके अलावा वादी की कोई व्यक्तिगत आवश्यकता नहीं थी क्योंकि वह उसी इमारत में अपनी दुकान चला रहा था और केवल व्यावसायिक प्रतिद्वंद्विता के कारण, वह प्रतिवादी को वाद परिसर से बेदखल करना चाहता था।

4. विद्वत मुन्सिफ ने पक्षकारों की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य को ध्यान में रखते हुए वादी के पक्ष में वाद का फैसला सुनाया और प्रतिवादी को वाद की अनुसूची में 60 दिनों के भीतर उल्लिखित विवादित घर को खाली करने का निर्देश दिया और वादी के पक्ष में कब्जा सौंप दिया। विवादित फैसले और डिक्री से व्यथित, प्रतिवादी/याचिकाकर्ता द्वारा तत्काल सिविल पुनरीक्षण दायर किया गया है।

5. प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने समर्पित किया कि विद्वान मुन्सिफ उचित परिप्रेक्ष्य में पक्षों के मामले की सराहना करने में विफल रहे और अनुमानों और अटकलों पर अपने निष्कर्ष को दर्ज किया। विद्वान मुन्सिफ ने वादी के ऐसे साक्ष्य पर भरोसा किया जो दर असल कानून की नजर में स्वीकार्य नहीं है। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि विद्वत निचली अदालत ने प्रदर्श-1 पर अपनी निर्भरता रखते हुए पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार संबंध के निष्कर्ष को गलत तरीके से दर्ज किया, जो एक गोद लेने का विलेख है जिसमें कहा गया है कि उक्त दस्तावेज से यह स्पष्ट था कि वादी मूल मकान मालिक स्वर्गीय सुखदेव साहू का गोद लिया हुआ बेटा था। विद्वान वकील ने आगे कहा कि लेकिन उक्त दस्तावेज, यदि सावधानीपूर्वक जांच की जाती है, तो यह पता चलेगा कि गोद लेना कानून की नजर में कानूनी नहीं है और वादी कानूनी रूप से मूल मकान मालिक का गोद लिया हुआ बेटा/उत्तराधिकारी नहीं था। इसलिए, इस कारण से वह बेदखली का मुकदमा चलाने का हकदार नहीं था क्योंकि मूल मकान मालिक की विधवा मुकदमा दायर करने के समय और उसके बाद भी जीवित थी। विद्वान वकील ने प्रदर्श-1, जो गोद लेने का एक विलेख है, पर भरोसा करते हुए बताया कि इसे 23

सितंबर, 1993 को निष्पादित किया गया था और यह स्वीकार किया जाता है कि वादी 15 वर्ष से अधिक आयु का था। हिंदू गोद लेने और रखरखाव अधिनियम, 1956 की धारा 10 में प्रावधान है कि एक व्यक्ति केवल तभी गोद लेने में सक्षम होगा जब उसने 15 वर्ष की आयु पूरी नहीं की हो। इसलिए गोद लेना कानून के प्रावधानों के तहत एक वैध गोद लेना नहीं था। यदि वादी स्वर्गीय सुखदेव साहू का गोद लिया हुआ पुत्र नहीं था, तो उसे प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के खिलाफ व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए मुकदमा चलाने का कोई अधिकार नहीं है। इसके अलावा, बेदखली का मुकदमा दायर करने के समय, मूल मकान मालिक की पत्नी जीवित थी और मुकदमा उसके नाम पर दायर किया जाना चाहिए था। इसके अलावा, यह प्रदर्श-5 से भी स्पष्ट है कि विधवा भोली देवी 2014 में जीवित थी लेकिन वादी के उसका गोद लिया हुआ बेटा होने के आधार पर उससे पूछताछ नहीं की गई थी। उसी समय, एक्सट में। 5 भोली देवी ने गोद लेने के विलेख के बारे में बात नहीं की। विद्वत विचारण न्यायालय ने एक्सट का गलत अर्थ निकाला। 5 और इस तथ्य को नजरअंदाज करते हुए इस पर अपनी निर्भरता रखी कि यह केवल मोस्ट द्वारा शपथ लिया गया एक हलफनामा था। भोली देवी लेकिन वह अपनी जाँच कराने के लिए आगे नहीं आई, क्योंकि यह सबूत कानून की नज़र में स्वीकार्य नहीं था। इसलिए, उक्त दस्तावेज़ पर कोई भरोसा नहीं किया जा सकता है और वादी के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए। **ए आई आर 2010 एस सी 3813** में प्रतिवेदित **मुसैदीन अहमद बनाम असम राज्य** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर इस संबंध में विद्वत वकील ने भरोसा किया। **(2014)2 एस सी सी 788** में प्रतिवेदित **त्रिभुवनशंकर बनाम अमृतलाल** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर विद्वत वकील ने आगे इस प्रस्ताव पर भरोसा किया कि मकान मालिक किरायेदार संबंध बेदखली मुकदमे की कार्यवाही के लिए अनिवार्य है। लेकिन विद्वत निचली अदालत ने इस मुद्दे पर उचित परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया और पर्याप्त सबूत के बिना, वादी को स्वर्गीय सुखदेव साहू के दत्तक पुत्र के रूप में मानते हुए, यह माना कि वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था। विद्वत निचली अदालत को यह अभिनिर्धारित करना चाहिए था कि भोली देवी की मृत्यु के बाद मुकदमा विचारणीय नहीं था।

6. विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि विद्वत विचारण न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया कि वादी को अपने व्यवसाय के विस्तार के लिए अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए मुकदमा परिसर की आवश्यकता नहीं थी, वह प्रतिवादी को बेदखल करना चाहता था। विद्वत विचारण न्यायालय वादी द्वारा वास्तविक आवश्यकता को दर्ज करने में विफल रहा। विद्वत विचारण न्यायालय परिसर में आगे बढ़ा कि चूंकि वादी ने अपने मामले में निवेदन किया था कि वह अपने व्यवसाय का विस्तार करना चाहता है और इसे व्यक्तिगत आवश्यकता के रूप में माना गया था, जबकि इस पहलू की जांच की जानी चाहिए थी और निष्कर्ष दर्ज किए जाने चाहिए थे।

7. विद्वान वकील ने आगे कहा कि यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि भले ही आंशिक बेदखली याचिका में कहा गया है कि उपलब्ध सामग्री के आधार पर आंशिक बेदखली के मुद्दे को तैयार करने का कर्तव्य अदालत पर डाला गया है, लेकिन वर्तमान मामले में वाद परिसर के आंशिक बेदखली के संबंध में कोई मुद्दा नहीं बनाया गया है और इस कारण से विवादित फैसले को कायम नहीं रखा जा सकता है। **2022(6) बी एज ले 448** में प्रतिवेदित **श्यामबाबू साह बनाम श्याम बाबू साह** मामले में इस तथ्य पर जोर देने हेतु विद्वत वकील ने एक निर्णय पर भरोसा किया। इस प्रकार, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि निचली अदालत का निर्णय अवैध, अनुचित और कानून की नजर में टिकाऊ नहीं है।

8. इसके विपरीत, वादी/विरोधी पक्ष की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि विवादित निर्णय में कोई अवैधता या दुर्बलता नहीं है और इसलिए, इस न्यायालय द्वारा किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि यह संशोधन बेदखली मुकदमे के फैसले के खिलाफ निर्देशित किया गया है न कि एक स्वामित्व मुकदमा और संशोधन का निर्णय बीबीसी अधिनियम के चार कोनों के भीतर किया जाना है। विद्वान वकील ने बताया कि बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 2 (एफ) मकान मालिक की परिभाषा को दर्ज करती है और प्रस्तुत करती है कि एक एजेंट भी बेदखली के लिए मुकदमा कर सकता है और वर्तमान मामले में 2004 का दीवानी संशोधन संख्या 1211 दायर किया गया था और दिनांक 03.01.2005 के आदेश के अनुसार इस अदालत ने कहा कि एक एजेंट जो किराया एकत्र कर रहा है वह भी बेदखली के लिए मुकदमा कर सकता है। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि प्रदर्श-1 पर इस आधार पर हमला किया गया है कि जब उक्त विलेख को निष्पादित किया गया था, तो वादी की आयु 15 वर्ष से अधिक थी। लेकिन उक्त विवाद में कोई सार नहीं है क्योंकि गोद लेने की प्रक्रिया 1973 में हुई थी। एवं प्रदर्श-1 बस उसी का वृत्तान्त था। चूंकि गोद लेने का वृत्तान्त एक पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से होता है, इसलिए इसकी शुद्धता का अनुमान तब तक लगाया जाएगा जब तक कि कोई खंडन नहीं होता है और यह उस पक्ष के लिए है जो गोद लेने पर विवाद करता है कि वह इसके विपरीत साबित करे।

9. विद्वान वकील ने आगे कहा कि आंशिक निष्कासन के संबंध में प्रतिवादी की ओर से कोई दलील नहीं दी गई है। **1993(1)पी एल जे आर 87** में प्रतिवेदित **मेसर्स बाटा इंडिया लिमिटेड बनाम डॉ. कामुज्जा** मामले में इस उच्च न्यायालय का निर्णय में अभिनिर्धारित किया है कि एक बार जब कोई मकान मालिक परिसर की आवश्यकता को साबित कर देता है, तो यह दिखाने की जिम्मेदारी किरायेदार पर आ जाती है कि किरायेदार को आंशिक रूप से बेदखल करके वादी की जरूरतों को काफी हद तक पूरा किया जा सकता है। अदालत ने आगे कहा कि मकान मालिक को इस संबंध में सबूत की जिम्मेदारी नहीं दी जा सकती है। विद्वान वकील ने दोहराया कि आंशिक निष्कासन के बिंदु पर प्रतिवादी

की ओर से न तो अभिवचन हुआ है और न ही सबूत। **2014(4) पी एल जे आर 476** में प्रतिवेदित **हीरा लाल दास एवं एक अन्य बनाम लोकनाथ नेवातिया** मामले में विद्वत वकील ने निर्णय पर भरोसा रखा कि यद्यपि न्यायालय को आंशिक बेदखली पर विचार करने की आवश्यकता है, भले ही कोई अभिवचन न हो, लेकिन यह साबित करने के लिए कि वादी की आवश्यकता को आंशिक निष्कासन द्वारा काफी हद तक पूरा किया जाएगा, जब प्रतिवादी पर जिम्मेदारी होती है तो रिकॉर्ड पर सबूत उपलब्ध होना चाहिए। अदालत ने आगे कहा कि प्रतिवादी के साक्ष्य और दलीलों को देखते हुए कि मुकदमा परिसर एक दुकान है, यह एक किराए का घर नहीं है जहां वर्तमान वादी की आवश्यकता को आंशिक निष्कासन द्वारा पूरा किया जाएगा।

10. **2017(1) पी एल जे आर 477** में प्रतिवेदित **खालीद अहमद खान उर्फ खलील अहमद बनाम प्रकाश कुमार एवं एक अन्य** मामले में इस न्यायालय के एकल न्यायाधीश को विद्वान वकील ने आगे यह कहते हुए पाया कि पुनरीक्षण अधिकारिता के परिधि एवं दायरे पर विचार किया एवं **हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम दिल बहार सिंह** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के संविधान पीठ के निर्णय की कंडिका 45 को इस तथ्य पर जोर देने हेतु उद्धृत किया कि विवादित निर्णय या आदेश की नियमितता, शुद्धता, वैधता या औचित्य को संतुष्ट करने के लिए, उच्च न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर आने के लिए साक्ष्य की पुनः सराहना या पुनर्मूल्यांकन करने के लिए अपीलिय शक्ति के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करेगा। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र में अदालत इस बात की जांच कर सकती है कि क्या विवादित आदेश प्रक्रियात्मक अवैधता या अनियमितता से ग्रस्त है।

11. वादी/विरोधी पक्ष का विद्वान वकील ने आगे कहा कि वर्तमान मामले में किराए के भुगतान में चूक के कारण प्रतिवादी को हर महीने किराया जमा करना आवश्यक था, लेकिन प्रतिवादी ने पांच साल के लिए किराए को विद्वत निचली अदालत में जमा किया और उसके बाद किराए का भुगतान करना बंद कर दिया और इस कारण से प्रतिवादी का बचाव रद्द करने योग्य है। **ए आई आर 1989 सर्वोच्च न्यायालय 291** में प्रतिवेदित **मनमोहन कौर बनाम सूर्य कांत भगवानी** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यदि देरी की व्याख्या नहीं की जाती है या स्पष्टीकरण वह है जो अदालत को स्वीकार्य नहीं है तो अदालत को बचाव पक्ष को रद्द कर देना चाहिए। बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 13 के तहत कोई विवेकाधिकार नहीं है और यही प्रस्ताव पहले बिहार भवन(पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1947 में धारा 11 ए और बी बी सी जे 1973 IV 157 में प्रतिवेदित **चगनमल जैन बनाम माली राम मंत्री एवं** अभिनिर्धारित किया कि धारा 11 ए में निहित प्रावधान अनिवार्य

है। उपरोक्त आधारों पर, वादी/विरोधी पक्ष के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि वर्तमान याचिका योग्यता से रहित है और इसे खारिज कर दिया जाए।

12. प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने जवाब के माध्यम से प्रस्तुत किया और वह *हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड* का मामला(ऊपर) के कंडिका 45 पर भी भरोसा करता है 45 हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड का मामला (ऊपर) चूंकि माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि निचली अदालत/प्राधिकार द्वारा अभिलिखित तथ्यों का पाया जाना यदि विकृत या भौतिक साक्ष्य पर विचार किए बिना किया गया है या ऐसा निष्कर्ष किसी भी साक्ष्य या साक्ष्य के गलत अध्ययन पर आधारित नहीं है या घोर रूप से गलत है अगर कायम रखने हेतु स्वीकृत है, तो जिसके परिणामस्वरूप न्याय की विफलता होगी, जो सुधार के लिए खुला है क्योंकि इसे कानून के अनुसार निष्कर्ष के रूप में नहीं माना जाता है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने आगे यह अभिनिर्धारित किया है कि उस स्थिति में, उच्च न्यायालय, पुनरीक्षण अधिकारिता की शक्ति का प्रयोग करते हुए, विवादित आदेश को रद्द करने का हकदार होगा जो कानूनी और उचित नहीं है। वर्तमान मामले में साक्ष्य पर कोई विचार नहीं किया गया है और यह विद्वत निचली अदालत के फैसले को विकृत बनाता है। इसके अलावा आंशिक बेदखली के लिए कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था और यह कानून की नजर में विद्वत निचली अदालत के फैसले को भी खराब बनाता है। विद्वान वकील ने वादी/विरोधी पक्ष के विद्वान वकील के इस दावे का खंडन किया कि प्रतिवादी किराया जमा करने में विफल रहा है। हालांकि, उन्होंने स्वीकार किया कि सभी किराए कोविड-19 अवधि से पहले जमा किए गए थे और उसके बाद किराया जमा करने में देरी हुई है। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि भले ही प्रतिवादी का बचाव रद्द कर दिया जाता है, फिर भी वह वादी के अधिकार और मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को चुनौती दे सकता है और *ए आई आर 1968 पटना 415* में प्रतिवेदित *महाबीर राम बनाम शिव शंकर प्रसाद* मामले में पटना उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।

13. मैंने दलों के प्रतिद्वंद्वी समर्पण पर विचारपूर्वक विचार किया है। विद्वत विचारण न्यायालय के निर्णय पर मुख्य रूप से तीन आधारों पर हमला किया गया है कि वादी और प्रतिवादी के बीच कोई मकान मालिक किरायेदार संबंध नहीं था क्योंकि वादी वैध रूप से प्रतिवादी के मूल मकान मालिक का गोद लिया हुआ बेटा नहीं था। दूसरा, विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा व्यक्तिगत आवश्यकता और वास्तविक आवश्यकता पर विचार नहीं किया गया था और तीसरा, आंशिक निष्कासन की जांच नहीं की गई थी।

14. प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के तर्क का मुख्य फोकस प्रदर्श 1 पर है कि यह हिंदू गोद लेने और रखरखाव अधिनियम, 1956 की धारा 10 के संदर्भ में एक वैध गोद लेने का विलेख नहीं है जो नीचे दिया गया है:-

10. ऐसे व्यक्ति जिन्हें गोद लिया जा सकता है। -- कोई व्यक्ति गोद लेने में सक्षम नहीं होगा जब तक कि निम्नलिखित शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है, अर्थात्:-

(i) वह हिंदू है।

(ii) उसे पहले से गोद नहीं लिया गया है;

(iii) वह विवाहित नहीं है, जब तक कि पक्षकारों पर कोई प्रथा या उपयोग लागू न हो जो विवाहित व्यक्तियों को गोद लेने की अनुमति देता है।

(iv) उसने पंद्रह वर्ष की आयु पूरी नहीं की है, जब तक कि पार्टियों पर कोई प्रथा या उपयोग लागू नहीं होता है जो उन लोगों को गोद लिए जाने की अनुमति देता है जिन लोगों ने पंद्रह वर्ष की आयु पूरी कर ली है।

15. जाहिर है कि प्रावधान कहता है कि गोद लिए जाने के लिए किसी व्यक्ति की आयु 15 वर्ष से अधिक नहीं होनी चाहिए थी, लेकिन यह वादी/विरोधी पक्ष का मामला नहीं है कि उसे 1993 में गोद लिया गया था, बल्कि उसने यह दिखाने की कोशिश की है कि उसे 1973 में गोद लिए गए बेटे के रूप में लिया गया था और इस आशय का एक बयान पंजीकृत विलेख प्रदर्श-1 द्वारा दिया गया था। इसके अलावा, धारा 10 में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि गोद लेना लिखित रूप में होना चाहिए। हालांकि, गोद लेने की वैधता के मुद्दे में गए बिना, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि 1990 के बिहार स्कूल परीक्षा बोर्ड (प्रदर्श 6) के जन्म प्रमाण पत्र की तारीख, दुकान का पंजीकरण प्रमाण पत्र (प्रदर्श 8) सहित कई दस्तावेज रिकॉर्ड में दाखिल किए गए हैं। 8), बिहार इंटरमीडिएट परीक्षा, 1992 के प्रवेश पत्र की प्रति (प्रदर्श 10) और भारत संचार निगम लिमिटेड का बिल दिनांक 16.02.2004 (प्रदर्श 14)। इन सभी दस्तावेजों से पता चलता है कि वादी के पिता का नाम सुखदेव साहू था और सभी उद्देश्यों के लिए ऐसा लगता है कि उसे मूल प्रतिवादी के मूल मकान मालिक सुखदेव साहू के बेटे के रूप में माना जा रहा था।

16. इसके अलावा बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 2 (एफ) निम्नानुसार है:-

(एफ) "मकान मालिक" में वह व्यक्ति शामिल है जो कुछ समय के लिए इमारत का किराया प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है, चाहे उसका अपना खाता या किसी अन्य की

ओर से, या अपने और दूसरों के लाभ के लिए या एक एजेंट, ट्रस्टी, निष्पादक, प्रशासक, रिसीवर, अभिभावक के रूप में या जो किराया प्राप्त करेगा, किराए को प्राप्त करने का हकदार होगा, यदि भवन किसी किरायेदार को किराए पर दिया गया था। ”

जाहिर है कि मकान मालिक में वह व्यक्ति शामिल है, जो दूसरों की ओर से एक एजेंट, ट्रस्टी, निष्पादक, प्रशासक, रिसीवर, अभिभावक के रूप में किराया प्राप्त करने का हकदार है। वादी की स्थिति को प्रदर्श - में मूल मकान मालिक की विधवा द्वारा भी स्वीकार किया गया था। 2004 के दीवानी संशोधन सं. 1211 में और इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के पास मूल मकान मालिक की विधवा के शपथ पत्र पर विचार करने का अवसर है जिसमें उसने दर्ज किया है कि उसका बेटा घर की देखभाल कर रहा था और किराया वसूल कर रहा था।

आगे बेदखली के मुकदमे में यह सवाल कि क्या वादी स्वर्गीय सुखदेव साहू के दत्तक पुत्र थे या नहीं, यह तय नहीं किया जा सका क्योंकि स्वर्गीय सुखदेव साहू के दत्तक पुत्र के रूप में वादी की स्थिति की घोषणा सक्षम अधिकार क्षेत्र के दीवानी न्यायालय का विषय हो सकता है। वर्तमान मामले के उद्देश्य के लिए, मेरी सुविचारित राय है कि यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर पर्याप्त सामग्री उपलब्ध है कि वादी बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 2 (एफ) में मकान मालिक की परिभाषा के तहत आएगा। **ए आई आर 2002 एस सी 136** में प्रतिवेदित **राजेन्द्र तिवारी बनाम बासुदेव प्रसाद** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वादी के अधिकार की जांच अधिनियम के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने वाले न्यायालय के दायरे से बाहर है। बीबीसी अधिनियम के तहत कार्यवाही में वादी की स्थिति की घोषणा की मांग नहीं की जा सकती है। इसलिए, मुझे केवल इस आधार पर मकान मालिक किरायेदार के संबंध को चुनौती देने वाले प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वकील के प्रस्तुत करने में बहुत अधिक योग्यता नहीं मिलती है कि वादी/विरोधी पक्ष को मूल मकान मालिक का वैध रूप से गोद लिया हुआ बेटा नहीं माना जा सकता है। विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा इस संबंध में दिए गए साक्ष्य पर विचार करने में मुझे कोई विकृति नहीं मिलती है। इस कारण से **त्रिभुवनशंकर** एवं **महावीर राय** (ऊपर) मामले में प्रतिवादी/याचिकाकर्ता हेतु विद्वान वकील निर्णय पर भरोसा करने हेतु वाद के तथ्य प्रयुक्त नहीं होते हैं।

17. व्यक्तिगत आवश्यकता और वास्तविक आवश्यकता के संबंध में, विद्वत विचारण न्यायालय ने मुद्दा संख्या 6 तैयार किया और विद्वत विचारण न्यायालय ने इस संबंध में साक्ष्य की चर्चा के बाद अपना निष्कर्ष दर्ज किया कि वादी की व्यक्तिगत आवश्यकता थी और उसने वास्तविक आवश्यकता पर बेदखली की मांग की है।

18. हालांकि आंशिक बेदखली पर कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था, लेकिन दलीलों और साक्ष्यों से मुझे पता चलता है कि विवादित दुकान के क्षेत्र का उल्लेख $14 \times 9' 5 \frac{1}{2}' = 132 \frac{1}{2}$ वर्ग फीट रूप में किया गया है। और $9' 5 \frac{1}{2}' \times 2'$ और इसके छोटे आकार को देखते हुए, इसके आगे विभाजन के लिए कोई सवाल नहीं उद्भूत होता है, प्रतिवादी/याचिकाकर्ता खुद को सह-हिस्सेदार होने का दावा नहीं कर सकता है ताकि सबसे छोटी विवादित संपत्ति के विभाजन की मांग की जा सके। इसके अलावा प्रतिवादी अपने पक्ष में आंशिक बेदखली साबित करने में विफल रहा है और विद्वान वकील की ओर से किया गया निवेदन प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के मामले में कोई मदद का नहीं है। इस कारण से विद्वान वकील द्वारा भरोसा किया गया निर्णय प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के मामले का समर्थन नहीं करता है।

19. इसके अलावा तथ्य को नजरअंदाज नहीं किया गया है कि यह न्यायालय अपीलीय अधिकार क्षेत्र का प्रयोग नहीं कर रहा है और तत्काल याचिका बी. बी. सी. अधिनियम की धारा 14 (8) के तहत दायर की गई है, जो निम्नानुसार है:-

“14(8) इस धारा में निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार किए गए किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के आदेश के खिलाफ कोई अपील या दूसरी अपील नहीं होगी: बशर्ते कि बेदखली के आदेश की तारीख से साठ दिनों के भीतर एक आवेदन किए जाने पर उच्च न्यायालय खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से कि धारा के तहत एक आदेश कानून के अनुसार है, मामले के रिकॉर्ड के लिए कॉल कर सकता है और उस संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझता है। ”

जाहिर है कि इस न्यायालय का अधिदेश केवल इस हद तक संतुष्ट करने के लिए है कि इस धारा के तहत एक आदेश 2015 का कानून के अनुसार है। इस कारण से, यह न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर आने के लिए साक्ष्य की फिर से सराहना या पुनर्मूल्यांकन नहीं करेगा जब तक कि कुछ विकृति न हो।

हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (ऊपर) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कंडिका 45 में जो नीचे उद्धृत है, अभिनिर्धारित किया:-

पैरा 45.... उच्च न्यायालय को ऊपर बताए गए किसी भी निर्णय या आदेश की शुद्धता या वैधता या औचित्य को संतुष्ट करने का अधिकार है। तथापि, विवादित निर्णय या आदेश की नियमितता, शुद्धता, वैधता या औचित्य को संतुष्ट करने के लिए, उच्च न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर आने के लिए साक्ष्य की पुनः सराहना या पुनः मूल्यांकन करने के लिए एक अपीलीय शक्ति के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करेगा। पुनरीक्षण की शक्ति को पहली अपील के न्यायालय के रूप में तथ्य के सभी प्रश्नों पर पुनर्विचार करने की शक्ति

के साथ नहीं माना जा सकता है और न ही किया जा सकता है। जहां उच्च न्यायालय को संतुष्ट होना आवश्यक है कि निर्णय कानून के अनुसार है, वह इस बात की जांच कर सकता है कि क्या उसके समक्ष आक्षेपित आदेश प्रक्रियात्मक अवैधता या अनियमितता से ग्रस्त है।

अतः माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा तय किए गए कानून को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय किसी अज्ञात क्षेत्र को पसंद नहीं करेगा या उसमें हस्तक्षेप नहीं करेगा यदि वह विकृति नहीं पाता है या विवादित आदेश में अवैधता को प्रकट नहीं करता है।

20. उपरोक्त चर्चा के आलोक में मैं दिनांकित 20.11.2014 के विवादित निर्णय एवं दिनांकित 02.12.2014 के डिक्री में कोई अनियमितता अनुचितता या अवैधता नहीं पाते हैं, अतः उनकी पुष्टि की जाती है। तद्विषय, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका रद्द की जाती है।

21. प्रतिवादी/याचिकाकर्ताओं को इस न्यायालय के आदेश पारित होने के 180 दिनों के भीतर वाद परिसर खाली करने का निर्देश दिया जाता है।

(अरुण कुमार झा, न्यायमूर्ति)

डीकेएस/-

खंडन (डिस्क्रेमर)- 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।