आदित्य राज एवं अन्य

बनाम

कुमारी कविता

2022 का दीवानी पुनरीक्षण संख्या 70

15 मई, 2025

(माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रभात कुमार सिंह)

विचार के लिए मुद्दा

क्या बेदखली वाद संख्या 02/2011 में विद्वान उप न्यायाधीश-I, खगड़िया द्वारा पारित दिनांक 24.9.2022 का निर्णय और डिक्री सही है या नहीं?

हेडनोट्स

बिहार भवन (लीज किराया एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982—धारा 11 (1)(सी) — बेदखली वाद—व्यक्तिगत आवश्यकता—यदि बीबीसी अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के तहत बेदखली वाद दायर किया जाता है, तो ऐसे वाद में स्वामित्व का जटिल प्रश्न तय नहीं किया जा सकता है और अदालत को केवल यह देखना है कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है या नहीं—गवाहों ने वादी-विपक्षी की वास्तविक आवश्यकता के बारे में विशेष रूप से कहा है और निचली अदालत ने माना है कि वादी-विपक्षी को विवादित दुकान की वास्तविक आवश्यकता है—वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है।

निर्णीत: वादी ने वाद की दुकान के परिसर की अपनी व्यक्तिगत, सद्भावनापूर्ण और उचित आवश्यकता को साबित करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं और प्रतिवादी ने इसका खंडन करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं—पक्षों की ओर से प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करने के बाद ट्रायल कोर्ट ने माना है कि वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है और वादी यह साबित करने में सक्षम है कि उसे वाद की दुकान के परिसर की सद्भावनापूर्ण व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए आवश्यकता है और उसने वाद के परिसर की व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए अपना मामला साबित कर दिया है—प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता ने आंशिक बेदखली के बिंदु पर न तो दलील दी है और न ही

कोई सबूत पेश किया है—आरोपित आदेश में कोई अवैधता, अनियमितता और दुर्बलता नहीं है—पुनरीक्षण खारिज किया गया।
(पैराग्राफ 15, 19, 20, 22, 23)

न्याय दृष्टान्त

राजेंद्र प्रसाद साह बनाम बासुदेव प्रसाद गुप्ता, 2018 (1) बीएलजे 30 (पीएचसी); लक्ष्मी नारायण बनाम राम किशन एवं अन्य, AIR 2015 RAJ 46; वाशु देव बनाम बालकिशन, (2002) 2 एससीसी 50 और 1989 पीएलजेआर 381; साधु शरण सहाय एवं अन्य बनाम राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड 1989 बी.बी.सी.जे. 126 और एआईआर 1995 एससी 576—भरोसा किया गया।
महाराज सिंह और अन्य बनाम करण सिंह और अन्य, 2024 (5) बीएलजे एससी 57; डॉ.रमेश चंद्रा बनाम श्रीमती. प्रेमलता सिन्हा, 2008 (3) बीएलजे 163—संदर्भित किया गया।

अधिनियमों की सूची

बिहार भवन (पट्टा किराया एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982, भारतीय सीमा अधिनियम, 1963, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872, विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882।

मुख्य शब्दों की सूची

किरायेदार के एस्टोपल का सिद्धांत, कब्जे में व्यक्ति का लाइसेंसधारी, बेदखली का मुकदमा, मकान मालिक, व्यक्तिगत आवश्यकता।

प्रकरण से उत्पन्न

बेदखली वाद संख्या 02/2011 में विद्वान उप न्यायाधीश-I, खगड़िया द्वारा पारित दिनांक 24.9.2022 के निर्णय एवं डिक्री से।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता/ओं की ओर से: श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता; श्री अभिषेक, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से: श्री रंजन कुमार सिंह, अधिवक्ता।

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: आभाष चंद्र, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2022 का दीवानी पुनरीक्षण संख्या 70

==========

1.1. आदित्य राज, पिता- स्वर्गीय मनमोहन सिंह उर्फ फुचो सिंह, निवासी- उत्तर हाजीपुर, दुर्गास्थान के पास, वार्ड नंबर 13, सन्हौली, खगड़िया, थाना और जिला- खगड़िया, बिहार।

1.2. अभिषेक कुमार, पिता- स्वर्गीय मनमोहन सिंह उर्फ फुचो सिंह, निवासी- उत्तरी हाजीपुर, दुर्गास्थान के पास, वार्ड नंबर 13, सन्हौली, खगड़िया, पुलिस थाना एवं जिला- खगड़िया, बिहार।

1.3. संध्या कुमारी, पिता- स्वर्गीय मनमोहन सिंह उर्फ फुचो सिंह, निवासी- उत्तरी हाजीपुर, दुर्गास्थान के पास, वार्ड नंबर 13, सन्हौली, खगड़िया, पुलिस थाना एवं जिला- खगड़िया, बिहार।

1.4. अमृता कुमारी, पिता- स्वर्गीय मनमोहन सिंह उर्फ फुचो सिंह, निवासी- उत्तरी हाजीपुर, दुर्गास्थान के पास, वार्ड नंबर 13, सन्हौली, खगड़िया, पुलिस थाना एवं जिला- खगड़िया, बिहार।

... ... प्रतिवादीओं/याचिकाकर्ताओं

बनाम

कुमारी कविता सिन्हा, पति- अशोक कुमार जमैयार, निवासी- उत्तरी हाजीपुर अंतर्गत नगर पालिका खगड़िया, वार्ड नंबर 13, डाकघर- खगड़िया, जिला- खगरिया

वादी/प्रतिवादी

==========

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री जीतेंद्र प्रसाद सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता

श्री अभिषेक, अधिवक्ता

प्रतिवादी के लिए : श्री रंजन कुमार सिंह, अधिवक्ता

==========

कोरम : माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रभात कुमार सिंह
मौखिक निर्णय
दिनांक : 15-05-2025

वर्तमान सिविल पुनरीक्षण आवेदन, खगड़िया के विद्वान उप-न्यायाधीश-I द्वारा बेदखली वाद संख्या 02/2011 (नेट संख्या 02/2016) में पारित दिनांक 24.9.2022 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध है, जिसके द्वारा वादी/विपक्षी द्वारा दायर बेदखली वाद पर डिक्री की गई है ।

2. वर्तमान सिविल पुनरीक्षण को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:-

वादी/विपक्षी ने बेदखली वाद दायर किया। शिकायत में, *उसने बताया कि* मौजा हाजीपुर, पुलिस थाना-खगड़िया, वार्ड संख्या 3 में उसका एक जीर्ण-शीर्ण खपरपोश ईंटों से बना मकान है, जिसका तौजी संख्या 525, खाता संख्या 156, थाना संख्या 267, खेसरा संख्या 5(एम) है, जिसका क्षेत्रफल 770 वर्ग फीट है। यह मकान उसने उमा शंकर जमैयार नामक व्यक्ति से खरीदा है, जो उसके पति का चाचा है। शिकायत की अनुसूची-1 में वर्णित पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 619 दिनांक 1.2.2011 के अनुसार वादी ने दलील दी कि उसके दो बेटे हैं, जो ठीक से काम नहीं करते हैं और इसलिए उसने अपने स्त्रीधन से अनुसूची-1 की संपत्ति खरीदी है, जिसका एकमात्र उद्देश्य अपने बेटों के लिए मुकदमा संपत्ति का पुनर्निर्माण करके व्यवसाय शुरू

करना है। उन्होंने आगे दलील दी कि वादी के विक्रेता ने दो किरायेदारों को वाद संपत्ति किराए पर दी थी, दिलीप कुमार साहू ने एक कमरे पर 1000 रुपये मासिक किराए पर कब्जा कर रखा था और शेष तीन कमरे आंगन के साथ प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के कब्जे में थे, जो विक्रेता के किरायेदार के रूप में 2600 रुपये मासिक किराया दे रहे थे। वादी के विक्रेता ने किरायेदारों को लेन-देन के बारे में सूचित किया और वाद संपत्ति खाली करने का अनुरोध किया, जिसके लिए उन्होंने कुछ समय मांगा। किराएदारों में से एक दिलीप कुमार साहू ने 11 महीने के लिए किराए का समझौता किया था, लेकिन प्रतिवादी/याचिकाकर्ता ने समझौता करने से इनकार कर दिया और विवादित मकान को खाली करने से भी इनकार कर दिया और मार्च, 2011 से किराए का भुगतान भी बंद कर दिया।

3. वादी ने आगे दलील दी कि उसके पति ने विवादित परिसर को खाली कराने के लिए स्थानीय प्रशासन से आवेदन किया, लेकिन कोई समाधान न मिलने पर वादी ने अपने बेटों के लिए अनुसूची-2 की संपत्ति की तत्काल आवश्यकता होने पर बेदखली का मुकदमा दायर किया और इसलिए सद्भावनापूर्ण आवश्यकता पर व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली का मुकदमा दायर किया गया है।

4. प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता बेदखली के मुकदमे में उपस्थित हुए और लिखित बयान दायर किया जिसमें कहा गया कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किराएदार का कोई संबंध नहीं है। उन्होंने शिकायत में लगाए गए आरोपों का भी खंडन किया, जिसमें कहा गया था कि वादी के विक्रेता उमा शंकर जमैयार ने बयाना राशि प्राप्त करने पर प्रतिवादी के पक्ष में खाता संख्या 156, प्लॉट संख्या 5 पर मकान सहित 8 धुर जमीन की बिक्री के लिए 10.8.2010 को महादनामा (बिक्री के लिए समझौता) निष्पादित किया था, जिसमें यह निर्धारित किया गया था कि उमा शंकर जमैयार शेष प्रतिफल राशि प्राप्त करने के बाद 28.1.2011 को बिक्री विलेख निष्पादित

करेंगे। उन्होंने आगे कहा कि वादी के विक्रेता और महादनामा के निष्पादकों ने 11.1.2011 और 27.1.2011 की नोटिसों के माध्यम से बार-बार अनुरोध के बावजूद प्रतिवादी/याचिकाकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने से परहेज किया, इस प्रकार, अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए शीर्षक वाद संख्या 89/2011 दायर किया गया है और इसलिए वर्तमान बेदखली वाद प्रतिवादी द्वारा दायर शीर्षक वाद का एक जवाबी विस्फोट है। प्रतिवादी ने यह भी कहा कि वादी के पास विचाराधीन संपत्ति खरीदने का कोई साधन नहीं है और वह अशोक कुमार जमैयार की पत्नी है, जो उमा शंकर जमैयार (विक्रेता) का भतीजा है और अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए प्रतिवादी के कानूनी दावे को हराने के लिए, वर्तमान वाद 12.10.2011 को दायर किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि वादी की दुर्भावना यह भी प्रतीत होगी कि पूर्व में वादी के पक्ष में उपहार विलेख निष्पादित किया गया था, जिसे रजिस्ट्रार के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, लेकिन रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति के कारण पंजीकृत नहीं किया गया था और जब वाद संपत्ति के कम मूल्यांकन के संबंध में जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष आपत्ति दायर की गई थी, उसके बाद वादी के पक्ष में कथित बिक्री विलेख निष्पादित किया गया है, जो प्रतिवादी-याचिकाकर्ता द्वारा दायर अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन से बचने के लिए विक्रेता के बेईमान इरादे को इंगित करता है। आगे कहा गया है कि जहां तक व्यक्तिगत आवश्यकता का दावा है, वादी के दो बेटे बेरोजगार नहीं हैं और वादी का पति सिविल सर्जन, खगड़िया के कार्यालय में क्लर्क है, इसलिए वादी द्वारा अपने स्त्रीधन से की गई खरीदारी निराधार है और कानून की नजर में टिकने योग्य नहीं है। उपरोक्त दलीलों के साथ-साथ लिखित बयान में किए गए प्रस्तुतीकरण के आधार पर प्रतिवादी/याचिकाकर्ता ने विचारण न्यायालय के समक्ष अपना लिखित बयान दाखिल करके वादी/विपरीत पक्ष के दावे का विरोध किया। वादी/विपरीत पक्ष ने बिहार भवन (लीज रेंट एंड इविक्शन) कंट्रोल एक्ट,

1982 (संक्षेप में बीबीसी एक्ट) की धारा 11 (1) (सी) के तहत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता मनमोहन सिंह उर्फ फुचो सिंह (वर्तमान याचिकाकर्ता मूल याचिकाकर्ताओं के उत्तराधिकारी हैं) को बेदखल करने के लिए राहत मांगते हुए विद्वान उप-न्यायाधीश-I, खगड़िया की अदालत में बेदखली वाद संख्या 02/2011 दायर किया था। प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता बेदखली वाद में उपस्थित हुए और बेदखली वाद के समर्थन में वादी/प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए बिंदुओं का खंडन करते हुए लिखित बयान दायर किया। प्रतिद्वंदी पक्षों की दलीलों पर विचार करते हुए तथा अभिलेखों में उपलब्ध सामग्री का अवलोकन करते हुए विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता के विरुद्ध बेदखली के मुकदमे का आदेश पारित किया तथा प्रतिवादी को आदेश दिया कि वह मुकदमे के परिसर को खाली कर दे तथा फैसले की तिथि से साठ दिन के भीतर वादी/विपक्षी को उसका खाली तथा शांतिपूर्ण कब्जा सौंप दे।

5. प्रतिवादी/याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि बी.बी.सी. अधिनियम की धारा 11(1)(सी) के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए वादी/विपक्षी को मुकदमे के परिसर की वास्तविक आवश्यकता को दर्शाने के लिए ठोस साक्ष्य प्रस्तुत करना आवश्यक है। वर्तमान मामले में व्यक्तिगत आवश्यकता के संबंध में वाद के पैराग्राफ संख्या 9 में दिए गए कथन को छोड़कर इस बात की कोई दलील नहीं है कि मुकदमे के परिसर के लिए वादी की वास्तविक आवश्यकता क्या है। उसने कहा कि उसके बेटे को व्यवसाय चलाने के लिए परिसर की आवश्यकता है, लेकिन व्यवसाय की प्रकृति और सद्भावना आवश्यकता के बारे में कोई विवरण नहीं दिया गया है और इस आधार पर वादी सद्भावना आवश्यकता के लिए अपना मामला साबित करने में विफल रही है।

6. आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि पृष्ठ संख्या 12 से शुरू होने वाले विचारण न्यायालय के निष्कर्षों के अवलोकन से, ऐसा प्रतीत होता है कि 1.2.2011 (प्रदर्श 1) की बिक्री विलेख पर बहुत जोर दिया गया है, जबकि इससे पहले, प्रतिवादी/याचिकाकर्ता ने वादी/विपरीत पक्ष के विक्रेता के साथ 10.8.2010 (प्रदर्श बी) की तारीख का समझौता किया था। दिनांक 11.1.2011 (प्रदर्श सी) और 27.1.2011 (प्रदर्श सी/1) के कानूनी नोटिस प्रतिवादी/याचिकाकर्ता की ओर से प्रस्तुत किए गए दस्तावेजी साक्ष्य थे, जो यह दर्शाते हैं कि वादी/विपक्षी पक्ष के विक्रय विलेख से पहले प्रतिवादी/याचिकाकर्ता ने बिक्री के लिए एक समझौता किया था और इस प्रकार वह वादी/विपक्षी पक्ष का किरायेदार नहीं था, बल्कि वह उचित प्रतिफल राशि के भुगतान के बाद बिक्री के लिए समझौते के अनुसार वैध कब्जे वाला मालिक था।

7. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि प्रतिवादी/याचिकाकर्ता ने यह दिखाने के लिए दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किराएदार का कोई संबंध नहीं है, लेकिन आश्चर्यजनक रूप से विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी/याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों की महत्वपूर्ण शांति अर्थात प्रदर्श बी, प्रदर्श सी और प्रदर्शप्रदर्श सी/। पर चर्चा और विचार नहीं किया है और केवल इसी आधार पर विवादित निर्णय को रद्द किया जाना उचित है। इस मामले में, विचारण न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि वास्तविक आवश्यकता का निर्णय करते समय, आवश्यकता वास्तविक होनी चाहिए न कि केवल परिसर खाली करवाने की इच्छा। इस मामले में, वादी/विपक्षी पक्ष द्वारा यह दिखाने के लिए कोई दलील और ठोस सबूत पेश नहीं किया गया है कि वास्तविक आवश्यकता वास्तविक है और इस प्रकार विचारण न्यायालय का निष्कर्ष गलत है और वैध साक्ष्य पर आधारित नहीं है।

8. विद्वान अधिवक्ता ने **महाराज सिंह एवं अन्य बनाम करण सिंह एवं अन्य** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया है, जो **2024 (5) बी.एल.जे. सुप्रीम कोर्ट, पृष्ठ 57** में रिपोर्ट किया गया है, जिसमें पैराग्राफ संख्या 16 में यह माना गया है कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 19 के खंड-बी के मद्देनजर प्रतिवादी जो समझौते के निष्पादन के बाद निष्पादित बिक्री विलेख के तहत दावा कर रहे हैं, उन्हें विशिष्ट निष्पादन के आदेश के अधीन किया जा सकता है, क्योंकि वाद समझौते को ऐसे प्रतिवादी के खिलाफ विशेष रूप से लागू किया जा सकता है, जब तक कि वे वास्तविक खरीदार न हों, बिना मूल अनुबंध की सूचना के। वर्तमान मामले में, वादी/विपरीत पक्ष जो बाद में क्रेता है, यह साबित करने में विफल रही कि उसने समझौते की सूचना दिए बिना बिक्री विलेख में प्रवेश किया था, इसलिए धारा 19 (बी) के मद्देनजर बाद के क्रेता को मूल विक्रेता के साथ अनुबंध धारक के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देकर उसके खिलाफ एक डिक्री पारित की जा सकती है। **डॉ. रमेश चंद्र बनाम श्रीमती प्रेमलता सिन्हा** के मामले में **2008 (3) बीएलजे 163** में रिपोर्ट किया गया है कि बी.बी.सी. अधिनियम की धारा 14(8) के तहत पुनरीक्षण शक्ति का प्रयोग करने में उच्च न्यायालय का हाथ सी.पी.सी. की धारा 115 के तहत दी गई पुनरीक्षण शक्ति से काफी व्यापक है और इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष की जांच की जानी चाहिए और बी.बी.सी. अधिनियम की धारा 14(8) के तहत पुनरीक्षण शक्ति का प्रयोग करके इस पर विचार किया जाना चाहिए कि क्या विचारण न्यायालय रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों पर विचार करने या न करने के आधार पर तथ्य के निष्कर्ष पर पहुंचा है। इस मामले में विचारण न्यायालय बी.बी.सी. अधिनियम के तहत तथ्यों की अंतिम अदालत होने के नाते प्रतिवादी/याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार नहीं किया और यांत्रिक तरीके से विवादित निर्णय पारित किया, जिसे बी.बी.सी. अधिनियम की धारा

14(8) के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए इस माननीय न्यायालय द्वारा रद्द किया जाना उचित है।

9. उपरोक्त दलीलों पर आपत्ति जताते हुए, वादी/विपरीत पक्ष की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने दलील दी कि पुनरीक्षण के तहत निर्णय अच्छी तरह से समझाया गया है और प्रत्येक मुद्दे पर चर्चा करने के साथ-साथ प्रतिद्वंद्वी पक्षों द्वारा प्रदर्शित गवाहों और दस्तावेजों पर विचार करने के बाद पारित किया गया है।

10. उन्होंने दलील दी कि दलील पूरी होने के बाद विचारण न्यायालय ने प्रतिद्वंद्वी पक्षों के दावे के न्यायनिर्णयन के लिए कुल 8 मुद्दे तैयार किए। अपने दावे के समर्थन में, वादी ने 13 मौखिक गवाह और कुछ दस्तावेजी साक्ष्य पेश किए, जबकि दावे के समर्थन में, प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता ने अपने बचाव को सही ठहराने के लिए 7 मौखिक गवाहों के साथ-साथ दस्तावेजी साक्ष्य भी पेश किए। पक्षों की सुनवाई के बाद विचारण न्यायालय ने अपने फैसले के पैराग्राफ 8 में मुद्दा संख्या 5, 6 और 7 तय किया, जिसके तहत यह माना गया है कि मुद्दा संख्या 5 तय करते समय वादी ने यह साबित करने के लिए पर्याप्त सबूत पेश किए हैं कि वह वाद परिसर की मालिक है और उसने मकान मालिक की जगह ली है और प्रतिवादी वाद परिसर में किरायेदार है। वाद परिसर की व्यक्तिगत और सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के बारे में मुद्दा संख्या 6 तय करते समय, यह आरोपित फैसले के पैराग्राफ 8.3 में माना गया है कि वादी ने वाद परिसर की व्यक्तिगत सद्भावनापूर्ण और उचित आवश्यकता के लिए अपना मामला साबित कर दिया है और प्रतिवादी ने इसे अनुबंधित करने के लिए पर्याप्त सबूत पेश नहीं किए हैं। विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए उपरोक्त निष्कर्षों के आलोक में, वादी के मुकदमे को दिनांक 24.9.2022 के विवादित फैसले के तहत डिक्री किया गया था, जिसमें प्रतिवादी को डिक्री की तारीख से 60 दिनों की

अवधि के भीतर मुकदमे के परिसर को खाली करने का निर्देश दिया गया था, ऐसा न करने पर वादी अदालत की प्रक्रिया के माध्यम से इसे खाली कराने का हकदार होगा।

11. वादी/विपरीत पक्ष के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि वादी की ओर से 13 गवाह पेश किए गए, जिनकी जांच और जिरह की गई और वादी की ओर से 22 दस्तावेज प्रदर्श 1 से 18 बी के रूप में चिह्नित किए गए, जबकि प्रतिवादी की ओर से 7 गवाह पेश किए गए और प्रतिवादी की ओर से उसके दावे के समर्थन में प्रदर्श ए से सी/1 के रूप में 4 दस्तावेज पेश किए गए। मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर, निर्णय के पैरा 13 और 14 में वादी के पक्ष में मुद्दा संख्या V, VI और VII का निर्णय किया गया। प्रतिवादी द्वारा मुद्दा संख्या III पर जोर नहीं दिया गया, जो पुनरीक्षण के तहत निर्णय के पृष्ठ 15 के पैरा 9 में स्पष्ट है और तदनुसार वादी के पक्ष में निर्णय किया गया। मुद्दा संख्या IV पर जोर नहीं दिया गया और पुनरीक्षण के तहत निर्णय के पैरा 11 में मुद्दा संख्या I और II भी वादी के पक्ष में तय किया गया। जहां तक मुद्दा संख्या VIII का संबंध है, यह वादी के खिलाफ तय किया गया था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि रिकॉर्ड पर उपलब्ध सभी दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्यों के आधार पर, विद्वान उप न्यायाधीश 1" खगड़िया इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि वादी ने अपना मामला साबित कर दिया है और वह प्रतिवादी को मुकदमे के परिसर से बेदखल करने का हकदार है, तदनुसार आदेश दिया कि "मुकदमा प्रतिवादी के खिलाफ बिना किसी लागत के प्रतियोगिता पर डिक्री है।

12. उन्होंने आगे कहा कि प्रतिवादी-याचिकाकर्ता ने तत्काल सिविल पुनरीक्षण आवेदन इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने विवादित निर्णय पारित करते समय बीबीसी अधिनियम की धारा 11(1)(सी) के प्रावधान की सराहना नहीं की है। प्रतिवादी-याचिकाकर्ता का तर्क बिना किसी आधार के है और कानून की नजर में टिकने योग्य नहीं है, क्योंकि शिकायत के पैराग्राफ नंबर 2 में यह

स्पष्ट रूप से दलील दी गई है कि वादी के दो बेटे हैं जो ठीक से काम नहीं कर रहे हैं यानी कम काम कर रहे हैं। इसलिए, वादी ने अपने स्त्रीधन से और अपने माता-पिता और अपने पति की वित्तीय मदद से अनुसूची । का घर खरीदा था, जिसका एकमात्र उद्देश्य अपने बेटों द्वारा व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता के अनुसार उसका पुनर्निर्माण करने के बाद दुकान शुरू करना था। इसके अलावा, विद्वान न्यायालय ने मुद्दा संख्या VII तय किया है कि क्या वादी प्रतिवादी को वाद के अनुसूची । में वर्णित वाद परिसर से बेदखल करने की डिक्री के लिए हकदार है और अभि. सा. और प्रति.सा. के बयान का विश्लेषण करने और वादी और प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत किए गए प्रदर्शनों की जांच करने के बाद, निर्णय के पृष्ठ 13 पर एक निष्कर्ष निकला है कि वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है और निर्णय के पृष्ठ 14 पर पैराग्राफ संख्या 8.3 में पाया गया है कि वादी ने वाद परिसर को अपने व्यक्तिगत और सद्भावनापूर्ण उपयोग के लिए खरीदा है, यानी कंप्यूटर प्रशिक्षण संस्थान और कंप्यूटर की दुकान शुरू करने के लिए, दो बेटों के रोजगार के लिए और अपने पति की नियुक्ति के लिए, जो वाद परिसर के पुनर्निर्माण के बाद निकट भविष्य में सेवानिवृत्त होने वाले थे। अभि. सा. 2 दिलीप कुमार साहू ने यह भी बयान दिया है कि मकान खरीदने के बाद वादी ने दोनों किरायेदारों से कहा था कि उसने मकान अपने पति और बेटों को रोजगार देने के लिए खरीदा है, ताकि वह कम्प्यूटर प्रशिक्षण संस्थान खोल सके। इसी प्रकार अभि. सा. 3 कमलेश कुमार पोद्दार ने भी बयान दिया है कि वादी ने मकान अपने दो बेटों के लिए कम्प्यूटर प्रशिक्षण संस्थान खोलने के लिए खरीदा है। इसी प्रकार के बयान अभि. सा. 7 अशोक कुमार जमैयार, अभि. सा. 8 वादी, अभि. सा. 9 दिव्य प्रकाश जमैयार ने भी दिए हैं।

13. यह भी कहा गया है कि निचली अदालत ने फैसले के पेज 15 के पैराग्राफ संख्या 8.4 में बिहार बिल्डिंग (एलआर एंड ई) कंट्रोल एक्ट की धारा 11(1) में निहित

प्रावधानों पर विचार किया है और पाया है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए मुकदमा दायर करने का आधार साबित हुआ है और किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, इसलिए वादी प्रतिवादी को मुकदमे के परिसर से बेदखल करने के लिए डिक्री की हकदार है और तदनुसार मुद्दा संख्या VII वादी के पक्ष में तय किया गया था। पुनरीक्षण के लिए अगला आधार यह है कि निचली अदालत ने फैसले के पेज 15 के पैराग्राफ संख्या 8.4 में बिहार बिल्डिंग (एलआर एंड ई) नियंत्रण अधिनियम की धारा 11(1) में निहित प्रावधानों पर विचार किया है और पाया है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए मुकदमा दायर करने का आधार साबित हुआ है और किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, इसलिए वादी प्रतिवादी को मुकदमे के परिसर से बेदखल करने के लिए एक डिक्री की हकदार है और तदनुसार मुद्दा संख्या VII वादी के पक्ष में तय किया गया था। प्रतिवादी के विरुद्ध सद्भावना आवश्यकता के मुद्दे पर तथा वादी के पक्ष में निर्णय करते समय क्षेत्राधिकार त्रुटि तथा भौतिक अनियमितता की है जो स्पष्टतः गलत है, इसमें उल्लिखित आधार पर पहले ही चर्चा की जा चुकी है जबकि इस आधार पर उत्तर दिया गया है कि बीबीसी अधिनियम की धारा 11(1) की सराहना नहीं की गई है। प्रदर्श बी तथा सी के आधार पर, प्रतिवादी का यह दावा कि प्रतिवादी तथा वादी के बीच किराएदार तथा मकान मालिक का संबंध नहीं है, कोई आधार नहीं रखता है, क्योंकि मुद्दा संख्या V इस पहलू से संबंधित है तथा निर्णय के पृष्ठ 13 पर है। निम्न विद्वान न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि वादी तथा प्रतिवादी के बीच किराएदार तथा मकान मालिक का संबंध है। दिनांक 24.9.2022 के निर्णय में संशोधन का एक आधार यह है कि निम्न विद्वान न्यायालय ने टी.पी. अधिनियम 1882 के साथ-साथ बीबीसी अधिनियम के कानूनी प्रावधानों के संबंध में अपना विचार नहीं रखा है। इस संबंध में, यह कहा गया है कि पृष्ठ 13 पर मुद्दा संख्या V पर निर्णय करते समय निर्णय की धारा 13, टी.पी. अधिनियम 1882 की धारा 109 तथा इस

माननीय न्यायालय के विभिन्न निर्णयों पर विचार किया गया। विद्वान न्यायालय ने भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 में निहित प्रावधानों पर भी विचार किया तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर विचार किया और उसके पश्चात इस सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचा कि वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि पुनरीक्षण आवेदन के पैराग्राफ संख्या 8 में दिया गया कथन आंशिक रूप से गलत है। वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्थापित माना गया है। कथित महादानामा दिनांक 10.8.2010 जाली और मनगढ़ंत दस्तावेज है, जिस पर उमा शंकर जमैयार के हस्ताक्षर नहीं हैं। यह भी तथ्य नहीं है कि विक्रेता ने कथित महादानामा के लिए कोई राशि प्राप्त की है और न ही यह वचन दिया है कि शेष राशि प्राप्त होने पर 28.1.2011 को बिक्री विलेख निष्पादित करेगा। पुनरीक्षण का अंतिम आधार यह है कि प्रतिवादियों के कहने पर अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए शीर्षक वाद संख्या 89/2011 के लंबित रहने के दौरान, विक्रेता ने वादी के पक्ष में 01.02.2011 को बिक्री विलेख निष्पादित किया है जो तथ्यात्मक रूप से गलत है, वास्तव में, 01.02.2011 को पंजीकृत बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद, अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए शीर्षक वाद संख्या 89/2011 2.9.2011 को दायर किया गया था, अर्थात बिक्री विलेख के निष्पादन से सात महीने बाद। यह कहा गया है कि बेदखली वाद संख्या 02/2011 का फैसला 24.9.2022 को हुआ था, जबकि शीर्षक वाद संख्या 89/2011 30.7.2019 को खारिज हो गया था। प्रतिवादी-याचिकाकर्ता ने दिनांक 07.12.2022 को तत्काल सिविल पुनरीक्षण आवेदन प्रस्तुत किया है, अर्थात भारतीय परिसीमा अधिनियम के तहत निर्धारित परिसीमा अवधि के काफी विलम्ब के पश्चात, जैसा कि बिहार भवन (लीज, विश्राम एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम 1982 की धारा 14(8) के अन्तर्गत

अपेक्षित है, विलम्ब को माफ करने के लिए कोई परिसीमा याचिका दायर किए बिना, इस प्रकार सिविल पुनरीक्षण आवेदन खारिज किए जाने योग्य है।

14. प्रतिवादी/याचिकाकर्ताओं तथा वादी/प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया तथा विचाराधीन निर्णय तथा पक्षकारों द्वारा दायर दलीलों का भी अवलोकन किया गया।

15. यह स्थापित कानून है कि यदि बीबीसी अधिनियम की धारा 11(1)(सी) के अन्तर्गत बेदखली का वाद दायर किया जाता है, तो ऐसे वाद में स्वामित्व के जटिल प्रश्न पर निर्णय नहीं लिया जा सकता है तथा न्यायालय को केवल यह देखना है कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक तथा किरायेदार का संबंध है या नहीं। गवाहों ने वादी-विपक्षी की वास्तविक आवश्यकता के बारे में विशेष रूप से बताया है और निचली अदालत ने माना है कि वादी-विपक्षी को विवादित दुकान की वास्तविक आवश्यकता है। विवादित निर्णय और डिक्री को बरकरार रखा गया। **राजेंद्र प्रसाद साह बनाम बासुदेव प्रसाद गुप्ता, 2018 (1) बीएलजे 30 (पीएचसी)** के मामले में निर्णय पर भरोसा किया जा सकता है।

16. इस तर्क का उत्तर देने के लिए, निचली अदालत ने मुद्दे संख्या V, VI और VII तैयार किए हैं जो इस प्रकार हैं:-

> *मुद्दा संख्या V, VI और VII: मुख्य मुद्दे हैं (1) क्या वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता मौजूद है? (II) क्या वादी की वाद परिसर की आवश्यकता व्यक्तिगत, उचित, वास्तविक और सद्भावनापूर्ण है? और (iii) क्या वादी प्रतिवादी को वाद-पत्र की अनुसूची-I में वर्णित अनुसार वाद-पत्र परिसर से बेदखल करने के आदेश का हकदार है?*

(8.1) मुकदमे में विवाद का मुख्य बिंदु वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता है। वादी के अनुसार प्रतिवादी किरायेदार है और वादी मुकदमे के परिसर का मकान मालिक है। प्रतिवादी ने वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार के इस रिश्ते को पूरी तरह से नकार दिया है। प्रदर्श-1 श्री उमाशंकर जमरियार द्वारा 01/02/11 को कुमारी कविता सिन्हा उर्फ कविता जमैयार, पत्नी अशोक कुमार जमैयार के पक्ष में 770 वर्ग फीट का खपरापोश मकान के साथ तौजी नंबर 525, थाना नंबर 267, नगरपालिका वार्ड नंबर 13 होल्डिंग नंबर 658, खाता नंबर 156 पर निष्पादित बिक्री विलेख संख्या 618 है। खेसरा नंबर 05 मी, उत्तर-रोड नगरपालिका, दक्षिण-गली, पूरब-कैली फिर जानकी देवी, पश्चिम रणजीत प्रसाद अंबष्ठ प्रदर्श 8 होल्डिंग नंबर 248 की रसीद संख्या 53,212 विवरण 6 फरवरी 2018 को नगर परिषद खगरटा द्वारा वादी कुमारी कविता सिन्हा के पक्ष में मुकदमा 8/ए, नगर परिषद खगड़िया द्वारा वादी कुमारी कविता सिन्हा के पक्ष में जारी होल्डिंग संख्या 247 की रसीद संख्या 53,211, दिनांक 6 फरवरी 2018 है।

17. उपर्युक्त मुख्य मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए, विद्वान न्यायालय ने कुल 7 अभियोजन पक्ष के गवाहों, 8 बचाव पक्ष के गवाहों और किरायेदार तथा कब्जे वाले व्यक्ति के लाइसेंसधारी के एस्टोपल के सिद्धांत की जांच की है।

18. ऐसा प्रतीत होता है कि 17 फरवरी 2011 को जब प्रतिवादी ने अनुसूची-II संपत्ति को खाली करने से इनकार कर दिया, तो वादी के पति ने जिला जनता दरबार में जाकर इस आशय का एक आवेदन दायर किया, जिसे मामले की जांच करने और

उस पर निर्णय लेने के लिए डीसीएलआर, खगड़िया को भेज दिया गया। तत्पश्चात, विद्वान डीसीएलआर ने अंचलाधिकारी, खगड़िया से रिपोर्ट मांगी और संबंधित अंचलाधिकारी से रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद, अंचलाधिकारी को प्रतिवादी से मुकदमा भूमि खाली कराने का आदेश दिया और यहां तक कि कानून और व्यवस्था बनाए रखने के लिए एसडीएम खगड़िया से एक सेक्शन पुलिस बल मांगने का निर्देश दिया, क्योंकि उन्हें प्रतिवादी की ओर से शांति भंग होने की आशंका महसूस हुई।

19. इसने **लक्ष्मी नारायण बनाम राम किशन एवं अन्य एआईआर 2015 राज पृ.46: वाशु देव बनाम बालकिशन (2002) 2 एससीसी 50 और 1989 पीएलजेआर 381** के मामले में निर्णयों का भी अध्ययन किया है और माना है कि यह स्पष्ट है कि वादी कुमारी कविता सिन्हा ने यह साबित करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं कि वह मुकदमा परिसर की मालिक है और उसने मकान मालिक के स्थान पर कदम रखा है। प्रतिवादी मनमोहन सिंह मुकदमा परिसर में किरायेदार है। अतः वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है। इसलिए मुद्दा संख्या-V वादी के पक्ष में तय किया जाता है।

20. प्रतिवादी का तर्क था कि वादी के दोनों बेटे लंबे समय से कंपनी में अच्छे वेतन पर काम कर रहे थे और वे बेरोजगार नहीं हैं जैसा कि वादी ने कहा है, इसलिए वादी की कथित जरूरत काल्पनिक और गलत लाभ के लिए मनगढ़ंत है। इस संबंध में, नीचे के विद्वान न्यायालय ने अभि. सा. 2, 3, 7, 8, 9 और प्रति. सा. 1, 3, 4, 5 की सावधानीपूर्वक जांच की है और **साधु शरण सहाय और अन्य बनाम राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड 1989 बीबीसीजे पी.126** और **एआईआर 1995 एससी 576** के मामले में निर्णयों पर विचार किया है। निचली अदालत ने माना है कि यह स्पष्ट है कि वादीगण ने वाद-विवाद स्थल परिसर की अपनी व्यक्तिगत, सद्भावनापूर्ण और उचित आवश्यकता को साबित करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं और प्रतिवादी ने

इसका खंडन करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं। वाद-विवाद स्थल परिसर की वादीगण की आवश्यकता व्यक्तिगत, उचित, सद्भावनापूर्ण और सद्भावनापूर्ण है। मुद्दा संख्या VI वादीगण के पक्ष में तय किया जाता है।

21. निचली अदालत ने बिहार भवन (एलआरएंडई) नियंत्रण अधिनियम की धारा 11(1) का भी संज्ञान लिया है, जिसमें कहा गया है कि- "इसके बावजूद कि... जहां किरायेदार किसी भवन पर कब्जा किए हुए है, उसे न्यायालय द्वारा निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर पारित डिक्री के निष्पादन के अलावा वहां से बेदखल नहीं किया जा सकता है..."। निम्न न्यायालय ने माना है कि इस प्रावधान से यह स्पष्ट है कि यदि बिहार भवन (एल.आर.एंड ई.) नियंत्रण अधिनियम की धारा 11 में वर्णित किसी आधार पर वाद दायर किया जाता है और ऐसा आधार सिद्ध हो जाता है, तो किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है।

22. विचारण न्यायालय ने पक्षकारों की ओर से प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करने के पश्चात यह माना है कि वादी एवं प्रतिवादी के बीच मकान मालिक एवं किरायेदार का संबंध है तथा वादी यह सिद्ध करने में सफल रही है कि उसे वाद परिसर की आवश्यकता सद्भावनापूर्ण व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए है तथा उसने वाद परिसर की व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए अपना मामला सिद्ध कर दिया है। प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता ने आंशिक बेदखली के बिंदु पर न तो दलील दी है और न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। विचारण न्यायालय ने पाया है कि वादी की आवश्यकता आंशिक बेदखली से पूरी नहीं होगी। उपर्युक्त चर्चाओं के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इस न्यायालय के कई निर्णयों में दिए गए कानून के कथनों के मद्देनजर, मुझे खगड़िया के विद्वान उप न्यायाधीश प्रथम द्वारा बेदखली वाद संख्या 02/21011 में पारित दिनांक 24.9.2022 के विवादित आदेश में कोई अवैधता, अनियमितता और दुर्बलता नहीं दिखती।

23. तदनुसार, इस दीवानी पुनरीक्षण को खारिज किया जाता है।

(प्रभात कुमार सिंह, न्यायमूर्ति)

शशि

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 नही 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।