पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

बबली देवी

बनाम

सुरेश राम एवं अन्य

2021 का दीवानी विविध क्षेत्राधिकार संख्या 54

06 मई2025

(माननीय न्यायमूर्ति श्री अरूण कुमार झा)

विचार के लिए मुद्दा

- क्या धारा 11(1)(सी) के अंतर्गत पारित डिक्री के विरुद्ध अपील प्रथम अपीलीय न्यायालय में विचारणीय थी?
- क्या किराया बकाया से संबंधित राहत जोड़ने से मूलतः निजी आवश्यकता पर आधारित वाद का स्वरूप बदल गया?
- क्या अनुच्छेद 227 के तहत दाखिल सिविल मिस. याचिका उस निर्णय व डिक्री के विरुद्ध विचारणीय थी जो विधि के अनुसार अपील योग्य था?

हेडनोट्स

निस्संदेह, प्रारंभ में निष्कासन वाद धारा 11(1)(सी) के अंतर्गत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया था, परंतु जब याचिकाकर्ता ने संशोधन द्वारा एक अन्य राहत को जोड़ दिया, तो यह वाद केवल व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर यथावत नहीं रहा और धारा 11(1)(सी) के क्षेत्राधिकार से बाहर चला गया। अतः अंतिम पारित आदेश धारा 14(1) के अंतर्गत अपील योग्य होगा। (अनुच्छेद 26)

धारा 15 इस बात का प्रावधान करता है कि वाद लंबित रहने के दौरान किराया जमा करने हेतु एक याचिका दायर की जा सकती है, लेकिन इस मामले में ऐसा नहीं किया गया। बल्कि, मुख्य याचिका में संशोधन करके किराये की मांग की गई तथा यह राहत मांगी गई कि प्रतिवादी को निष्कासन वाद के लंबित रहने तक बकाया किराया ब्याज सहित अदा करने का निर्देश दिया जाए। (अनुच्छेद 28)

यह नहीं कहा जा सकता कि याचना इस उद्देश्य से की गई थी कि प्रतिवादी/किरायेदार को प्रतिमाह अंतिम अदा किए गए दर पर किराया जमा करने का निर्देश दिया जाए। अतः यह राहत धारा 15 के अंतर्गत मांगी गई राहत नहीं मानी जा सकती और यह राहत मुख्य याचिका में ही याचिकाकर्ता द्वारा मांगी गई थी। मुख्य

याचिका में यह राहत जोड़ने के परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता का वाद धारा 11(1)(सी) की परिधि से बाहर चला गया और यह केवल व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया एक साधारण निष्कासन वाद नहीं रहा। (अनुच्छेद 30)

एक बार यह तय हो जाने के बाद कि वर्तमान दीवानी विविध याचिका विचारणीय नहीं है, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध उठाए गए सभी बिंदुओं और मुद्दों पर इस न्यायालय द्वारा विचार करने की आवश्यकता नहीं रह जाती। (अनुच्छेद 31)

न्याय दृष्टान्त

शालिनी श्याम शेट्टी बनाम राजेन्द्र शंकर पाटिल, (2010) 8 एससीसी 329; सूर्य देव राय बनाम राम चंदर राय, (2003) 6 एससीसी 675; वर्यम सिंह बनाम अमरनाथ, एआईआर 1954 एससी 215; मदीना बेगम बनाम शिव मूर्ति प्रसाद पांडेय, एआईआर 2016 एससी 3554; एच.के.एन. स्वामी बनाम इर्शाद बसीथ, (2005) 10 एस सीसी 243; बी.वी. नागेश बनाम एच.वी. श्रीनिवास मूर्ति, (2010) 13 एस सीसी 530; राम तहल मोदी बनाम रतन लाल, 1988 पीएलजेआर 950; दिनेश कुमार पूर्वे बनाम महेश कुमार पोद्दार, 1991 (1) पीएलजेआर 650; कला वती त्रिपाठी बनाम दमयंती देवी, एआईआर 1993 पटना 1; एन.पी. त्रिपाठी बनाम दमयंती देवी, 1987 पीएलजेआर 724; प्रियवर्त मेहता बनाम अमरेन्दु बनर्जी, 1996 (1) पीएलजेआर 732; मो. जैनुल अंसारी बनाम मो. खलील, 1990 (2) पीएलजेआर 378; श्री मनीन्द्र चन्द्र डे एंड ब्रदर्स बनाम श्रीमती गीता सेन एवं अन्य (73 कलकत्ता वीकली नोट्स 856); एआईआर 1939 लाहौर 49

अधिनियमों की सूची

बिहार भवन किराया, पट्टा एवं बेदखली नियंत्रण अधिनियम, 1982 (धारा 11(1)(सी), 14(1), 14(8), 15); संपत्ति स्थानांतरण अधिनियम, 1882 (धारा 109); भारत का संविधान (अनुच्छेद 227); सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (आदेश VI नियम 17, धारा 96, धारा 115)

मुख्य शब्दों की सूची

बेदखली वाद; निजी आवश्यकता; अभियोगपत्र में संशोधन; किराया बकाया; अपीलीय अधिकार-क्षेत्र; धारा 14(8) की रोक; याचिका की विचारणीयता; अनुच्छेद 227; अटनमेंट की आवश्यकता नहीं; किरायेदारी का स्थानांतरण

प्रकरण से उत्पन्न

दिनांक 05.06.2020 को पारित आदेश, अपीलीय न्यायाधीश प्रथम, हिलसा, नालंदा द्वारा, बेदखली अपील संख्या 2/2019 में; जो बेदखली वाद संख्या 6/2013 में पारित निर्णय दिनांक 10.05.2019 एवं डिक्री दिनांक 17.05.2019 से उत्पन्न।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता की ओर से: श्री जे.एस. अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता; श्री राकेश कुमार, अधिवक्ता; श्री मनोज कुमार, अधिवक्ता

प्रत्युत्तरकर्ताओं की ओर से: श्री शशि शेखर द्विवेदी, वरिष्ठ अधिवक्ता; श्री रेवती कांत रमन, अधिवक्ता; श्री पार्थ गौरव, अधिवक्ता; श्री गोविंद रह शाही, अधिवक्ता

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट्स लिखा गयाः अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2021 का दीवानी विविध क्षेत्राधिकार संख्या 54

==========

बबली देवी, पति-प्रवीण कुमार, निवासी, मोहल्ला- दुर्गा स्थान थाना-हिलसा, जिला-नालंदा

... ... याचिकाकर्ता

बनाम

1. सुरेश राम, पिता- स्वर्गीय बिरजे राम,
2. अमित कुमार, पिता- सुरेश राम,
3. प्रतिक कुमार, पिता- सुरेश राम,

सभी निवासी- मोहल्ला- दुर्गा स्थान थाना-हिलसा, जिला-नालंदा

... ... प्रतिवादीगण

==========**उप स्थिति** :-

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री जे. एस. अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता

		श्री राकेश कुमार, अधिवक्ता
		श्री मनोज कुमार, अधिवक्ता
प्रतिवादी/ओं के लिए	:	श्री शशि शेखर द्विवेदी, वरिष्ठ अधिवक्ता
		श्री कांत रमन, अधिवक्ता
		श्री पार्थ गौरव, अधिवक्ता
		श्री गोविंद राह शाही, अधिवक्ता

==========

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री अरुण कुमार झा

कैव निर्णय

तिथि : 06-05-2025

वर्तमान याचिका याचिकाकर्ता द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत दायर की गई है जिसमें निम्नलिखित राहत की मांग की गई है:

> *"(i) विद्वान अपर जिला न्यायाधीश-1, हिलसा के न्यायालय द्वारा बेदखली अपील संख्या 2/2019 में पारित दिनांक 05.06.2020 के निर्णय/डिक्री को रद्द करने के लिए, जिसके द्वारा विद्वान अपर मुंसिफ, हिलसा (नालंदा) के न्यायालय द्वारा बेदखली वाद संख्या 6/2013 में पारित दिनांक 10.05.2019 के निर्णय/डिक्री के विरुद्ध प्रस्तुत उक्त अपील को अनुमति दी गई है और उक्त निर्णय और डिक्री को अलग रखते हुए विचाराधीन वाद को खारिज कर दिया गया है, यद्यपि बिहार भवन (लीज, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 की धारा 18(8) के अंतर्गत अपीलीय न्यायालय के पास उक्त अपील पर सुनवाई करने का अधिकार नहीं था और प्रतिवादी के लिए एकमात्र उपाय इस न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण आवेदन प्रस्तुत करना था।*
>
> *(ii) साथ ही किसी अन्य उपयुक्त राहत के लिए, जिसके लिए याचिकाकर्ता कानून की नजर में या तथ्यों के आधार पर हकदार पाया जाता है मामले की परिस्थितियों के बारे में जानकारी दी गई है।*

2. मामले के तथ्यों को संक्षेप में प्रस्तुत करते हुए, जैसा कि अभिलेखों से पता चलता है, सत्य प्रकाश आर्य नामक व्यक्ति के पास एक जमीन का टुकड़ा

था, जिस पर एक मकान बना हुआ था। यह प्लॉट संख्या 1960 और 1961 में तौजी संख्या 12233 और खाता संख्या 426, थाना संख्या 177 में है, जिसका क्षेत्रफल 1.1055 दशमलव है। यह नालंदा जिले के हिलसा स्थित दुर्गा स्थान में स्थित है। उक्त मकान के भूतल पर 9 फीट x 9 फीट की एक दुकान है, जिसमें प्रतिवादी को संयुक्त किरायेदारी के तहत किरायेदार के रूप में रखा गया था। वादी/याचिकाकर्ता ने उक्त संपत्ति को तत्कालीन मालिक से दिनांक 21.12.2010 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदा था। वादी/याचिकाकर्ता ने दावा किया कि संपत्ति खरीदने से ठीक पहले प्रतिवादियों ने वाद परिसर खाली कर दिया था। लेकिन याचिकाकर्ता की अनुपस्थिति का अनुचित लाभ उठाते हुए प्रतिवादियों ने फिर से वाद परिसर में प्रवेश किया। दूसरी ओर, प्रतिवादियों ने दावा किया कि उन्होंने उक्त परिसर को कभी खाली नहीं किया और वे उसमें किराएदार के रूप में बने रहे।

याचिकाकर्ता ने भूमि विवाद वाद संख्या 10/2011-12 दायर किया और दिनांक 27.07.2011 के आदेश के तहत प्रतिवादियों को हटाने का आदेश पारित किया गया। प्रतिवादियों ने उक्त आदेश दिनांक 27.07.2011 के विरुद्ध विद्वान आयुक्त के समक्ष भूमि विवाद अपील संख्या 103/2011 प्रस्तुत की, जिसे खारिज कर दिया गया। इसके बाद प्रतिवादियों ने विद्वान आयुक्त के आदेश के खिलाफ सीडब्ल्यूजेसी संख्या 4351/2012 प्रस्तुत की। उक्त रिट याचिका को स्वीकार कर लिया गया और मामला वापस विद्वान आयुक्त के पास भेज दिया गया। रिट कोर्ट के उक्त आदेश की पुष्टि एलपीए संख्या 401/2012 में पारित दिनांक 29.07.2013 के आदेश द्वारा की गई। विद्वान आयुक्त ने अंततः मामले की सुनवाई की और कुछ टिप्पणियों के साथ दिनांक 06.08.2013 के आदेश द्वारा प्रतिवादियों के पक्ष में इसे स्वीकार कर लिया। इन तथ्यों और परिस्थितियों में,

याचिकाकर्ता ने दो बेदखली मुकदमे दायर किए, बेदखली मुकदमा संख्या 6/2013 के तहत बिहार भवन (लीज, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 (जिसे आगे अधिनियम के रूप में संदर्भित किया जाएगा) की धारा 11 (1) (सी) के तहत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर प्रतिवादियों को वाद परिसर से बेदखल करने के लिए और बेदखली मुकदमा संख्या 7/2013 के तहत चूक के आधार पर बेदखली का आदेश जारी करने के लिए।

यह भी पता चलता है कि विद्वान ट्रायल कोर्ट ने सिविल प्रक्रिया संहिता (जिसे आगे संहिता कहा जाएगा) की धारा 10 के प्रावधानों को लागू करके बेदखली मुकदमा संख्या 7/2013 की आगे की कार्यवाही पर रोक लगा दी और बेदखली मुकदमा संख्या 6/2013 को जारी रखा, जो व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर था।

इसके बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि वादी/याचिकाकर्ता ने बेदखली वाद संख्या 6/2013 की शिकायत में संशोधन की मांग की थी, जिसे स्वीकार कर लिया गया और राहत संख्या ए (1) जोड़ी गई कि प्रतिवादी को वाद वाली संपत्ति से बेदखल होने तक बकाया किराया और ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए और अनुसूची 2 को जोड़ा गया, जिसमें प्रतिवादी द्वारा वादी को भुगतान किए जाने वाले बकाया किराए का विवरण शामिल है, यानी जनवरी 2011 से वाद वाली भूमि से बेदखल होने तक बकाया किराया 450/- रुपये प्रति माह की दर से ब्याज सहित। बेदखली वाद संख्या 6/2013 पर फैसला सुनाया गया और प्रतिवादियों को आदेश की तारीख से साठ दिनों के भीतर वाद वाली जगह खाली करने का निर्देश दिया गया। हालाँकि, प्रतिवादियों ने 2019 के बेदखली अपील संख्या 2 के तहत हिलसा, नालंदा के विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश-1 की अदालत के समक्ष अपील दायर की और उक्त अपील को 05.06.2020 के निर्णय

द्वारा अनुमति दी गई, जिसमें बेदखली वाद संख्या 6/2013 में पारित दिनांक 10.05.2019 के निर्णय और दिनांक 17.05.2019 के डिक्री को अपास्त किया गया। बेदखली अपील संख्या 2/2019 के निर्णय और डिक्री के खिलाफ तत्काल सिविल विविध याचिका इस आधार पर दायर की गई है कि विद्वान अपीलीय अदालत के पास उक्त अपील पर सुनवाई करने का अधिकार नहीं है और प्रतिवादियों के लिए उपाय इस न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण को प्राथमिकता देना था।

3. याचिकाकर्ता की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जे. एस. अरोड़ा ने कहा कि चूंकि अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के अधीन बेदखली वाद संख्या 06/2013 में डिक्री पारित की गई है, इसलिए प्रतिवादियों के लिए उपलब्ध एकमात्र उपाय अधिनियम की धारा 14 (8) के अधीन पुनरीक्षण याचिका दायर करके इस न्यायालय के समक्ष विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित बेदखली के उक्त निर्णयऔर डिक्री को चुनौती देना था। इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अवैध तरीके से अपील की सुनवाई शुरू की और यह अधिकार क्षेत्र की अंतर्निहित कमी से पीड़ित था और इसने अवैध रूप से अधिकार क्षेत्र ग्रहण किया जो अधिनियम की धारा 14 (8) के प्रावधान द्वारा बनाए गए अवरोध को देखते हुए इसके साथ कभी निहित नहीं था। इसलिए, बेदखली अपील सं. 2/2019 का निर्णय और डिक्री पूरी तरह से अवैध, अमान्य है।

4. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि संशोधन के बाद भी, बेदखली का मुकदमा व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली का मुकदमा बना रहा क्योंकि केवल किराए के बकाया की मांग करते हुए संशोधन किया गया था और चूक का कोई आधार नहीं लिया गया था। इसलिए, विद्वान अपीलीय न्यायालय को इस मुद्दे की जांच करनी चाहिए थी जब याचिकाकर्ता ने विचाराधीन अपील की

स्थिरता के बारे में आपत्ति की थी और इस महत्वपूर्ण पहलू पर विचार न करने के कारण, विवादित निर्णय और डिक्री विकृत है।

5. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि किराए के भुगतान में चूक के संबंध में विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा तैयार किए गए मुद्दों में से एक भी अधिकार क्षेत्र के बिना था, क्योंकि बेदखली वाद संख्या 6/2013 में ऐसा कोई दावा नहीं किया गया था और वादी/याचिकाकर्ता द्वारा किराए के चूक के आधार पर बेदखली की ऐसी कोई राहत नहीं मांगी गई थी।

6. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि अधिनियम की धारा 14 में यह प्रावधान है कि यदि वाद केवल व्यक्तिगत आवश्यकता [धारा 11 (1) (सी)] या पट्टे की समाप्ति [धारा 11 (1) (ई)] के आधार पर है, तो अधिनियम की धारा 14 (8) के तहत कोई अपील नहीं होगी, लेकिन इसमें कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि किराए के बकाया के संबंध में राहत का दावा नहीं किया जा सकता है। विद्वान ट्रायल कोर्ट के समक्ष वाद केवल व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर था और कोई अन्य आधार नहीं दिया गया था, इसलिए अधिनियम की धारा 14 (8) पूरी तरह लागू होती है। अधिनियम की धारा 15 के प्रावधान और उसके तहत उपाय व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार सहित सभी आधारों पर दायर सभी वादों पर भी लागू होंगे।

7. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि गुण-दोष के आधार पर भी, आरोपित निर्णय और डिक्री टिकाऊ नहीं है। विद्वान अपीलीय न्यायालय ने मुद्दों के रूप में निर्धारण के लिए तैयार किए गए सभी बिंदुओं पर निर्णय नहीं लिया और इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के कई निर्णयों का हवाला दिया।

8. श्री अरोड़ा ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***मदीना बेगम और एक अन्य बनाम शिव मूर्ति प्रसाद पांडे ए. आई. आर. 2016 एस. सी. 3554*** में

रिपोर्ट किए गए के वाद में,के निर्णय का उल्लेख किया, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उच्च न्यायालय का आदेश केवल परिसीमन के मुद्दे पर विचार करने और अपील में अन्य मुद्दों पर विचार नहीं करने की अनुमति नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने आगे कहा कि चूंकि वे परिसीमन के मुद्दे पर उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से सहमत नहीं हैं, इसलिए उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचार को दरकिनार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था और सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के अधीन दायर प्रथम अपील में शेष मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए मामले को उच्च न्यायालय को भेज दिया।

9. श्री अरोड़ा ने ***एच.के.एन. स्वामी बनाम इरशाद बसिथ (मृत)*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का भी उल्लेख किया, जिसे ***एल.आर.द्वारा (2005) 10 एस.सी.सी.243*** में रिपोर्ट किया गया था, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना था कि प्रथम अपील का निर्णय तथ्यों के साथ-साथ कानून के आधार पर भी किया जाना चाहिए। प्रथम अपील में, पक्षों को कानून के प्रश्नों के साथ-साथ तथ्यों पर भी सुनवाई का अधिकार है और प्रथम अपीलीय न्यायालय को सभी मुद्दों पर स्वयं विचार करना चाहिए तथा कारण बताते हुए मामले का निर्णय करना चाहिए। उच्च न्यायालय के आदेश को गूढ़ और बिना कारण के पाते हुए, अपील को अनुमति दी गई और उच्च न्यायालय के निर्णय को रद्द कर दिया गया तथा मामले को नए सिरे से तय करने के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया गया।

10. श्री अरोड़ा ने ***बी. वी. नागेश और अन्य बनाम एच. वी. श्रीनिवास मूर्ति, (2010) 13एस. सी. सी. 530*** में रिपोर्ट किए गए के वाद में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया, जिसमें माननीय उच्चतम

न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलीय न्यायालय के निर्णय को अपने विवेकपूर्ण प्रयोग को प्रतिबिंबित करना चाहिए और तर्कों द्वारा समर्थित निष्कर्षों को दर्ज करना चाहिए, प्रस्तुत किए गए तर्कों के साथ उत्पन्न होने वाले सभी मुद्दों पर और पक्षकारों द्वारा अपीलीय न्यायालय के निर्णय हेतु दबाव डाला जाना चाहिए। माननीय उच्चतम न्यायालय ने आगे कहा कि प्रथम अपील एक मूल्यवान अधिकार है और पक्षों को विधि के प्रश्नों और तथ्यों दोनों पर सुनवाई का अधिकार है और प्रथम अपील में निर्णय को विधि और तथ्य के सभी मुद्दों को संबोधित करना चाहिए और निष्कर्षों के समर्थन में कारण देकर इसका निर्णय लेना चाहिए।

11. इस प्रकार, श्री अरोड़ा ने प्रस्तुत किया कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने मुद्दा संख्या 1 के निर्णय के पश्चात केवल यह कह कर कि वादी और प्रतिवादियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं है, बिना कोई कारण बताए, वादी के खिलाफ अन्य सभी मुद्दों का निर्णय कर दिया, जो पूरी तरह से विकृत आदेश है।

12. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह निर्णय लेते हुए इस मुद्दे पर पूरी तरह से गलती की कि वादी और प्रतिवादियों के बीच भु स्वामी और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था क्योंकि वह यह समझने में विफल रहा कि प्रतिवादी की ओर से उसके बयान में स्वीकार किया गया था कि सत्य प्रकाश आर्य पहले संपत्ति के मालिक थे और उन्होंने इसे बिक्री के पंजीकृत विलेख द्वारा स्थानांतरित कर दिया था और प्रतिवादी ने उक्त किरायेदारी के तहत निर्बाध रूप से किरायेदार के रूप में रहना जारी रखा। इस तथ्य का समर्थन भूमि विवाद निवारण अपील संख्या 103/2011 में पटना मंडल के विद्वान आयुक्त के दिनांक 23.07.2013/06.08.2013 के आदेश से स्पस्ट होता है, जिसमें विद्वान आयुक्त इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि इसमें अपीलकर्ता/प्रतिवादी विवादित संपत्ति में

किरायेदार थे और यह साबित नहीं हुआ कि उन्होंने जबरन वाद की संपत्ति में प्रवेश किया था और इस प्रकार, विद्वान आयुक्त ने कहा कि यह भूमि विवाद का मामला नहीं था, बल्कि यह मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद था।

13. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि गुण-दोष के आधार पर भी यदि प्रतिवादियों द्वारा मकान मालिक और किराएदार के रिश्ते को स्वीकार नहीं किया गया है, तो कानून की कल्पना के अनुसार, पार्टियों के बीच उक्त रिश्ता कायम है। यह अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि यदि स्वीकार किए गए मकान मालिक ने कानूनी रूप से संपत्ति हस्तांतरित की है, तो खरीदार स्वचालित रूप से मुकदमे वाली संपत्ति में किराएदार का मकान मालिक बन जाएगा और किराएदार के किसी भी बयान की आवश्यकता नहीं होगी। मामले के इस पहलू पर, श्री अरोड़ा ने इस न्यायालय के कई निर्णयों का हवाला दिया। इस न्यायालय की माननीय खंडपीठ ने ***राम टहल मोदी बनाम रतन लाल के मामले में 1988 पीएलजेआर 950*** में रिपोर्ट किया कि टी.पी. अधिनियम की धारा 109 के अनुसार, हस्तांतरिती-वादी के पास मुकदमे वाली संपत्तियों के संबंध में हस्तांतरणकर्ता-पट्टेदार के सभी अधिकार हैं। एक अन्य मामला, जिसे श्री अरोड़ा ने संदर्भित किया है, वह ***दिनेश कुमार पुरबे बनाम महेश कुमार पोद्दार का मामला है, जिसकी रिपोर्ट 1991 (1) पीएलजेआर 650*** में की गई थी, जिसमें इस प्रश्न पर विचार किया जाता है कि क्या हित हस्तांतरण पर, किरायेदार द्वारा समझौता करना आवश्यक है या अनिवार्य है ताकि पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध स्थापित हो सके,, विद्वान एकल न्यायाधीश ने ***श्री मनिंद्र चंद्र डे एंड ब्रदर्स बनाम श्रीमती गीता सेन एवं अन्य (73 कलकत्ता वीकली नोट्स 856)*** के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के डिवीजन बेंच के फैसले का उल्लेख किया। जिसमें इस तर्क की आलोचना की गई कि किरायेदार हस्तांतरिती का किरायेदार तब तक नहीं बनता जब तक वह हस्तांतरिती

को सौहार्दपूर्ण तरीके से किराया देकर अपने नए मकान मालिक के रूप में स्वीकार नहीं करता, या जब तक उसे अदालत के आदेश द्वारा किराया देने के लिए मजबूर नहीं किया जाता और यह माना गया कि ऐसा अतिशयोक्तिपूर्ण प्रस्ताव उचित नहीं था क्योंकि यह हस्तांतरिती मकान मालिक को एक मौजूदा किरायेदार की दया पर छोड़ देगा और यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 109 में निहित सकारात्मक और स्पष्ट अधिनियमन को रद्द करता है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने कलकत्ता उच्च न्यायालय की माननीय खंडपीठ द्वारा की गई टिप्पणी को उद्धृत किया जिसमें यह माना गया है कि "पट्टेदार और पट्टाकर्ता के समनुदेशिती के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध है। और फिर भी एक नए समनुदेश की आवश्यकता है,जिसका अर्थ है पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता के समनुदेशिती को अपने मकान मालिक के रूप में स्वीकार करना। यह इस तथ्य को स्वीकार करने जैसा है कि सूर्य पूर्व दिशा में उगता है"। ***एआईआर 1939 लाहौर 49*** का संदर्भ भी दिया गया है, जिसमें यह माना गया था कि "संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता के समनुदेशिती को नया समझौता (अटॉर्नमेंट) आवश्यक नहीं है"। इस प्रकार, विद्वान एकल न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुँचे कि पक्षों के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध बनाने के लिए समझौता एक आवश्यक शर्त नहीं है। व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली के मामलों में इसका कोई भी प्रभाव नहीं पड़ता। हस्तांतरण पट्टाकर्ता के अधिकार, स्वामित्व और हित की सभी घटनाओं के साथ होता है और हस्तांतरिती को व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर मौजूदा किरायेदार पर मुकदमा करने का अधिकार है, भले ही किरायेदार ने उसके अधीन अपनी किरायेदारी का समझौता न किया हो। ***श्रीमती कलावती त्रिपाठी और अन्य बनाम श्रीमती दमयंती देवी और अन्य*** के मामले में इस न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय का आगे संदर्भ ***एआईआर 1993 पटना 1*** में दिया गया है जिसमें इस न्यायालय की माननीय खंडपीठ ने

दौलत राम (उपर्युक्त) और ***दिनेश कुमार पुरबे*** (उपर्युक्त) के निर्णयों का हवाला देते हुए माना कि मौजूदा किरायेदारी बनाने के लिए पट्टेदार द्वारा पट्टाकर्ता के समनुदेशिती को प्रमाणित करना आवश्यक नहीं है।

14. श्री अरोड़ा ने आगे दलील दी कि बिक्री के लिए एक समझौते को लागू करने के लिए अनुबंध अधिनियम के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने के आधार पर कब्जे का दावा करने वाले प्रतिवादियों को बनाए नहीं रखा जा सकता क्योंकि ऐसी दलील वादी के बेदखली के दावे को नकारने के लिए एक मात्र बहाना है। बेशक, प्रतिवादी वादी के विक्रेता के किरायेदार थे और वादी के पक्ष में तत्कालीन मालिक द्वारा मुकदमे की संपत्ति के हस्तांतरण के बाद, प्रतिवादी इस आधार पर बेदखली के दावे को रोक नहीं सकते कि उन्होंने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया है। इसके बाद, श्री अरोड़ा ने ***डॉ. एन.पी. त्रिपाठी बनाम श्रीमती दयामंती देवी व अन्य*** के मामले में इस न्यायालय की माननीय खंडपीठ के निर्णय का हवाला दिया, ***जो 1987 पीएलजेआर 724*** में रिपोर्ट किया गया था, जिसमें माननीय खंडपीठ ने माना था कि याचिकाकर्ताओं ने अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर करने के आधार पर अपने कब्जे के लिए बेदखली के मुकदमे में दावा किया था और कहा था कि बिक्री के लिए कथित विलेख के निष्पादन के बाद, वह किरायेदार के रूप में नहीं बल्कि हस्तांतरिती के रूप में अपने स्वयं के अधिकार के लिए किरायेदारी के बावजूद कब्जे में बने रहे, जो कानून के तहत स्वीकार्य नहीं है।

15. श्री अरोड़ा ने आगे इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय का उल्लेख करते हुए कहा कि इस वाद में ***प्रियवर्त मेहता बनाम अमरेंदु बनर्जी पी. एल. जे. आर. 1996 (1) 732,*** में इस मुद्दे पर की सूचना दी, कि अधिनियम की धारा 15 में प्रावधान है कि जब किरायेदार, व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार

द्वारा दायर बेदखली के वाद का विरोध करता है, तो भुस्वामी तब न्यायालय द्वारा किराएदार को परिसीमा विधि के अधीन किराए के बकाया जमा करने के लिए निर्देश जारी करने हेतु अधिनियम की धारा 15 के अधीन एक आवेदन दायर कर सकता है और धारा 15, बेदखली के लिए धारा 11 के अधीन विचार किए गए किसी भी आधार पर दायर बेदखली के वाद पर लागू होता है।

16. श्री अरोड़ा ने आगे अधिनियम की धारा 14 (8) की प्रयोज्यता और दायरा, पर ***मोहम्मद जैनुल अंसारी और अन्य. बनाम .मो. खलील, 1990. (2) पी. एल. जे. आर 378*** में रिपोर्ट किया गया, के वाद में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के एक अन्य निर्णय का उल्लेख किया।

17. इस प्रकार, श्री अरोड़ा ने प्रस्तुत किया कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष पूरी कार्यवाही अधिकार क्षेत्र से बाहर थी और गुण-दोष के आधार पर भी विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को बरकरार नहीं रखा जा सकता और दोनों को रद्द किया जाना चाहिए।

18. श्री एस. एस. द्विवेदी, प्रारंभ में उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अपील इस सरल कारण से विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष बनाए रखने योग्य थी कि एक बार वादी/याचिकाकर्ता ने व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के अधीन बेदखली की मांग करने वाले दायर वाद में संशोधन किया, आगे राहत जोड़ने के बाद, वाद व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया वाद नहीं बना।, अतैव यह अधिनियम की धारा 14 (8) के सीमा से बाहर आ गया।

19. श्री द्विवेदी ने आगे कहा कि यह कहना उचित नहीं है कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने मामले में अवैध तरीके से कार्यवाही की है क्योंकि

याचिकाकर्ता ने कभी भी अपीलीय न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को चुनौती नहीं दी और जब याचिकाकर्ता अपील हार गई, तभी उसने यह मुद्दा उठाया है क्योंकि उसने पहले ही न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को स्वीकार कर लिया है। श्री द्विवेदी ने आगे कहा कि प्रतिवादियों द्वारा कभी भी मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध की कोई स्वीकृति नहीं दी गई है। प्रतिवादी संख्या 1 लगातार यह दावा कर रहा है कि 21.04.2010 को सत्य प्रकाश आर्य ने बिक्री के लिए समझौता किया और उसके बाद किरायेदार को प्रस्तावित मालिक के रूप में वाद परिसर में रहने की अनुमति दी और चूंकि बिक्री विलेख निर्धारित अवधि के भीतर निष्पादित नहीं किया गया था, इसलिए प्रतिवादियों द्वारा शीर्षक वाद संख्या 73/2010 स्थापित किया गया है और याचिकाकर्ता और प्रतिवादियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं है।

20. श्री द्विवेदी ने आगे कहा कि जहां तक विद्वत अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री को इस आधार पर चुनौती दी गई है कि सभी मुद्दों पर विचार नहीं किया गया था और तर्कपूर्ण आदेश द्वारा उनका निपटारा नहीं किया गया था, तो यह इस कारण से महत्वहीन है कि एक बार विद्वत प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि भु स्वामी और किरायेदार के बीच कोई संबंध नहीं है, तो किसी भी मुद्दे पर निर्णय लेने की कोई आवश्यकता नहीं थी क्योंकि वे मुद्दे व्यक्तिगत आवश्यकता, किराए की चूक आदि के संबंध में थे।

21. श्री द्विवेदी ने आगे कहा कि संशोधन लाने के बाद मुकदमे की प्रकृति बदल गई और विद्वान ट्रायल कोर्ट के फैसले के पहले पैराग्राफ का हवाला दिया गया और दूसरे अंतिम पृष्ठ की पहली प्रार्थना का भी हवाला दिया गया और आगे की राहत दी गई। श्री द्विवेदी ने जोरदार ढंग से तर्क दिया कि याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील का अधिनियम की धारा 15 के तहत मांगी

जा रही अतिरिक्त राहत के बारे में दावा टिकने योग्य नहीं है क्योंकि अधिनियम की धारा 15 के तहत मुकदमे के लंबित रहने के दौरान कोई याचिका दायर नहीं की गई थी और राहत मुख्य मुकदमे में ही मांगी गई थी। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 15 का कोई आवेदन नहीं हो सकता है और राहत की प्रकृति वादी/याचिकाकर्ता के मुकदमे को धन मुकदमा बनाती है। श्री द्विवेदी ने इस बात पर जोर दिया कि अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के तहत याचिका को अधिनियम की धारा 14 (8) के आवेदन के लिए शुद्ध होना चाहिए और किराए के बकाया के दावे की राहत को शामिल करने से बेदखली का मुकदमा धारा 11 (1) (सी) के दायरे से बाहर हो गया और इस प्रकार, विद्वान ट्रायल कोर्ट का निर्णय और डिक्री अपील योग्य हो गई। इसके अलावा, अपील के खिलाफ सिविल विविध याचिका बनाए रखने योग्य नहीं होगी क्योंकि संहिता की धारा 115 के असंशोधित प्रावधान के तहत कोई संशोधन नहीं होगा क्योंकि संशोधन केवल उन आदेशों के खिलाफ होगा जिनके खिलाफ कोई अपील नहीं है।

22. श्री द्विवेदी ने आगे कहा कि वास्तव में भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत वर्तमान कार्यवाही विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के विरुद्ध अनुरक्षणीय नहीं है। एक बार जब यह पाया जाता है कि अपील अनुरक्षणीय है, तो विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के विरुद्ध केवल दूसरी अपील ही होगी और सिविल विविध याचिका में उठाए गए सभी मुद्दे दूसरी अपील का विषय होंगे। केवल दूसरी अपील पर सुनवाई करने वाला न्यायालय ही सभी मुद्दों पर निर्णय लेने के लिए सक्षम है, न कि यह न्यायालय जो भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करता है।

23. इस प्रकार, श्री द्विवेदी ने प्रस्तुत किया कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष हुई कार्यवाही में कोई त्रुटियां नहीं है और यहां तक कि निर्णय और डिक्री भी इस न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अधीन भी इस आधार पर उपलब्ध नहीं हैं और इसलिए, वर्तमान सिविल विविध याचिका बिना किसी योग्यता के है और इसे खारिज कर दिया जाना चाहिए।

24. उत्तर के रूप में, श्री अरोड़ा ने प्रस्तुत किया कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्तियां अप्रतिबंधित हैं और उन्होंने ***शालिनी श्याम शेट्टी और अन्य बनाम राजेंद्र शंकर पाटिल*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया, जिसकी रिपोर्ट ***(2010) 8 एससीसी 329*** में की गई थी, जिसमें ***सूर्य देव राय बनाम राम चंद्र राय*** के मामले का हवाला देते हुए ***(2003) 6 एससीसी 675*** में रिपोर्ट की गई थी, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना था कि संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार का प्रयोग अधीनस्थ न्यायालयों को उनके क्षेत्राधिकार की सीमाओं के भीतर रखने के लिए किया जाता है। जब किसी अधीनस्थ न्यायालय ने ऐसा क्षेत्राधिकार ग्रहण कर लिया हो जो उसके पास नहीं है या वह ऐसा क्षेत्राधिकार प्रयोग करने में विफल रहा हो जो उसके पास है या फिर उपलब्ध क्षेत्राधिकार का प्रयोग न्यायालय द्वारा ऐसे तरीके से किया जा रहा हो जिसकी कानून द्वारा अनुमति नहीं है और न्याय की विफलता या गंभीर अन्याय हुआ हो, तो उच्च न्यायालय अपने पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने के लिए कदम उठा सकता है। श्री अरोड़ा ने ***वरयाम सिंह और अन्य बनाम अमरनाथ और अन्य*** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की संविधान पीठ के निर्णय का भी हवाला दिया, जिसकी रिपोर्ट ***एआईआर 1954 एससी 215*** में दी गई थी, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा था कि उच्च न्यायालय अपने अधीक्षण के अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए केवल अपने

अधीनस्थ न्यायालयों और न्यायाधिकरणों को "अपने अधिकार की सीमाओं के भीतर" रखने के लिए हस्तक्षेप कर सकता है। इस प्रकार, श्री अरोड़ा ने कहा कि न्यायालय को अनुच्छेद 227 के तहत अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अधिकार क्षेत्र के बिना पारित आदेश को रद्द करने के लिए पर्याप्त शक्तियां प्राप्त हैं।

25. मैंने पक्षों के प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतिकरण पर चिंता से विचार किया है और अभिलेख का अध्ययन किया है।

26. शुरू में, प्रतिवादियों की ओर से आपत्ति उठाई गई है कि वर्तमान याचिका पोषणीय नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता ने बेदखली अपील संख्या 2/2019 में विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश-I, हिलसा द्वारा पारित आदेश और प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के खिलाफ वर्तमान सिविल विविध याचिका दायर की है, केवल दूसरी अपील ही पेश की जा सकती है। हालांकि याचिकाकर्ता की ओर से यह जोरदार ढंग से तर्क दिया गया है कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के पास अपील में मामले की सुनवाई करने का कोई अधिकार नहीं है क्योंकि बेदखली वाद संख्या 06/2013 अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के तहत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया है और इसलिए, अधिनियम की धारा 14 (8) के तहत केवल पुनरीक्षण पोषणीय था। मुझे डर है कि यह तथ्यों और कानून की सही सराहना नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि शुरू में बेदखली का मुकदमा संख्या 06/2013 अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के तहत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया था, लेकिन एक बार जब याचिकाकर्ता ने संशोधन के माध्यम से एक और राहत पेश की, तो मुकदमा केवल व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर मुकदमा के रूप में जारी नहीं रहा और अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के दायरे से बाहर हो गया। इसलिए, पारित अंतिम आदेश अधिनियम की धारा 14 (1) के तहत अपील योग्य होगा।

27. अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) किरायेदार के लिए कड़ी शर्तें रखती है और किरायेदार को बचाव के लिए अनुमति मांगनी होती है। यदि मुकदमा व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया जाता है, तो राहत को मिलाने से मुकदमा अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के दायरे से बाहर हो जाएगा और इस कारण से, आदेश एक अपील योग्य आदेश होगा न कि एक संशोधित आदेश। इसलिए, श्री द्विवेदी ने सही तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के तहत एक याचिका को मिलावट रहित होना चाहिए और व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किसी अन्य राहत का दावा नहीं किया जा सकता है।

28. जहां तक श्री अरोड़ा के इस कथन का सवाल है कि अधिनियम की धारा 15 के तहत अतिरिक्त राहत मांगी गई थी, यह तथ्य रिकॉर्ड पर मौजूद तथ्यों के विपरीत होने के कारण किसी भी तरह से निराधार है। अधिनियम की धारा 15 में किराए की राशि जमा करने के लिए मुकदमे के लंबित रहने के दौरान याचिका दायर करने की परिकल्पना की गई है, लेकिन यहां ऐसा नहीं है। मुख्य याचिका में संशोधन करके किराए का दावा किया गया था और राहत मांगी गई थी कि प्रतिवादी को बेदखली मुकदमे तक ब्याज सहित बकाया किराया चुकाने का निर्देश दिया जाए।

29. अधिनियम की धारा 15 निम्नानुसार हैः

> ***"15. बेदखली के मुकदमों में किरायेदारों द्वारा किराया जमा करना।****-(1) यदि किसी भवन के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए किसी मुकदम में किरायेदार बेदखली के दावे के संबंध में मुकदमों का विरोध करता है, तो मकान मालिक मुकदमों के किसी भी चरण में किरायेदार को अंतिम बार भुगतान की गई दर पर महीने दर महीने किराया जमा करने का आदेश देने के लिए आवेदन कर सकता है और साथ ही सीमा कानून के अधीन, किराए का बकाया, यदि कोई हो, भी जमा करने का आदेश दे सकता है और न्यायालय पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद,*

निर्धारित दर पर महीने दर महीने किराया जमा करने का आदेश दे सकता है और मुकदमों के शुरू होने से पहले या बाद में, यदि कोई हो, किराए का बकाया और किरायेदार द्वारा आदेश की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर किराए का बकाया या अगले आने वाले महीने के पंद्रहवें दिन तक किसी महीने का ऐसी दर पर किराया जमा करने में विफल रहने पर, न्यायालय बेदखली के खिलाफ बचाव को समाप्त करने का आदेश देगा और किरायेदार को उसी स्थिति में रखने का आदेश देगा जैसे कि उसने बेदखली के दावे का बचाव नहीं किया था और इसके अलावा न्यायालय किरायेदार को ऐसा करने की अनुमति नहीं देगा। मकान मालिक के गवाहों से जिरह करने के लिए।

(2) यदि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी कार्यवाही में उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में कोई विवाद है जिसे किराया देय है, तो न्यायालय किरायेदार को उप-धारा (1) के अधीन उसके द्वारा देय राशि न्यायालय में जमा करने का निर्देश दे सकता है और ऐसे वाद में कोई भी व्यक्ति तब तक जमा राशि निकालने का हकदार नहीं होगा जब तक कि न्यायालय विवाद का फैसला नहीं करता और उसके भुगतान के लिए आदेश नहीं देता।

(3) यदि न्यायालय का समाधान हो जाता है कि उप-धारा (2) में निर्दिष्ट कोई विवाद किसी किरायेदार द्वारा ऐसे कारणों से उठाया गया है जो झूठे या तुच्छ हैं तो न्यायालय बेदखली के विरुद्धबचाव पक्ष को निरस्त करने का आदेश दे सकता है और उप-धारा (1) में निर्धारित वाद की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।

30. अब यह नहीं कहा जा सकता कि प्रार्थना प्रतिवादी/किराएदार को पिछले भुगतान की दर से महीने दर महीने किराया जमा करने का निर्देश देने के लिए की गई थी। इसलिए, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील का जो भी तर्क हो, राहत को अधिनियम की धारा 15 के तहत राहत नहीं माना जा सकता और राहत मुख्य याचिका में ही मांगी गई थी। अपनी मुख्य याचिका में यह राहत पेश करके, याचिकाकर्ता का मामला अधिनियम की धारा 11 (1) (सी) के दायरे से बाहर हो गया और यह व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दायर किया गया

मुकदमा नहीं था और उक्त आधार पर बेदखली की राहत की मांग नहीं की गई थी।

31. उपरोक्त कारणों से, वर्तमान सिविल विविध याचिका तब बनाए रखने योग्य नहीं है जब विवादित निर्णय और डिक्री को अपील योग्य बनाने का विशिष्ट प्रावधान हो। एक बार जब यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि वर्तमान सिविल विविध याचिका विचारणीय नहीं है, तो प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के खिलाफ उठाए गए सभी बिंदुओं और मुद्दों पर इस न्यायालय द्वारा विचार करने की आवश्यकता नहीं है।

32. याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इस न्यायालय की शक्तियों के बारे में एक और तर्क, जिसमें ***शालिनी श्याम शेट्टा*** (उपर्युक्त), ***सूर्य देव राय*** (उपर्युक्त) और ***वरयाम सिंह*** (उपर्युक्त) के निर्णयों का हवाला दिया गया है, इस कारण से गलत है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्ति एक असाधारण शक्ति है और इसे इस न्यायालय को केवल अपने अधीनस्थ न्यायालयों और न्यायाधिकरणों को उनके अधिकार की सीमाओं के भीतर रखने के लिए प्रदान किया गया है, न कि केवल त्रुटियों को सुधारने के लिए, जैसा कि ***वरयाम सिंह*** (उपर्युक्त) के मामले में माना गया है। इसलिए, इस शक्ति का प्रयोग बहुत ही संयम से और केवल उचित मामलों में किया जाना चाहिए। जाहिर है, याचिकाकर्ता भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्ति के प्रयोग के लिए मामला बनाने में विफल रहा है। यद्यपि याचिकाकर्ता की ओर से प्राधिकारियों की एक लंबी सूची प्रस्तुत की गई है, तथापि, वे मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं और इनमें से कोई भी प्राधिकार याचिकाकर्ता के इस दावे का समर्थन नहीं करता है कि भारत के संविधान के

अनुच्छेद 227 के तहत शक्ति तब भी लागू हो सकती है जब कानून के तहत वैधानिक अपील का प्रावधान किया गया हो।

33. अतः, पूर्व में की गई चर्चाओं के आलोक में, मैं वर्तमान याचिका को विचारणीय नहीं पाता, अतः इसे खारिज किया जाता है।

34. हालांकि, याचिकाकर्ता को उचित कार्यवाही में कानून का सहारा लेने की स्वतंत्रता है।

(अरुण कुमार झा, न्यायाधीश)

वी.के पाण्डेय/-

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।