

बीबी जफ़ीरा खातून एवं अन्य

बनाम

मुहम्मद हुसैन एवं एक अन्य

(2000 की दीवानी अपील वाद सं. 2098)

17 सितंबर , 2009

[तरुण चटर्जी , जी.एस. सिंहवी ,
आर. एम. लोढ़ा , न्यायमूर्तिगण]

बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 धारा 12 - प्रयोज्यता - वास्तविक आवश्यकता तथा किराया चुकाने में चूक के आधार पर बेदखली याचिका - कथित किरायेदार द्वारा किरायेदार-मकान-मालिक संबंध का इंकार - अन्य व्यक्ति को याचिका में हस्तक्षेपकर्ता के रूप में प्रतिवेशित किया गया, जो विवादित परिसर का स्वामी होने का दावा करता है और कहता है कि मकान-मालिक ने उसे कब्जे में दिया - हस्तक्षेपकर्ता ने भी विवादित परिसर के संबंध में मकान-मालिक के विरुद्ध स्वत्व वाद तथा अनुबंध के विशिष्ट प्रवर्तन हेतु वाद दायर किया - हस्तक्षेपकर्ता के वाद खारिज - तथा परीक्षण न्यायालय द्वारा बेदखली वाद डिक्री हुआ - अपीलीय न्यायालय द्वारा बेदखली डिक्री की पुष्टि - निष्पादन याचिका इस आधार पर खारिज कि हस्तक्षेपकर्ता किरायेदार नहीं है, अतः डिक्री उसके विरुद्ध प्रवर्तनीय नहीं - अपील में, निर्णय : निष्पादन न्यायालय ने हस्तक्षेपकर्ता के विरुद्ध बेदखली डिक्री के निष्पादन से इंकार कर त्रुटि की - हस्तक्षेपकर्ता का स्वत्व वाद अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा खारिज - वि.अ.या. (दीवानी) भी खारिज - वर्तमान मामले में धारा 12 लागू - यह प्रावधान इंगित करता है कि किरायेदारी वाले परिसरों की कब्जा-वसूली हेतु न्यायालय का आदेश प्रत्येक व्यक्ति पर बाध्यकारी है, चाहे वह कोई भी हो और उसकी स्थिति चाहे जो भी हो ।

अपीलकर्ता संख्या 1 तथा उनके पति (अब दिवंगत) ने प्रतिवादी संख्या 2 के विरुद्ध वास्तविक आवश्यकता तथा किराया भुगतान में चूक के आधार पर बेदखली वाद दायर किया। प्रतिवादी संख्या 2 ने किरायेदार-मकान-मालिक संबंध से इंकार करते हुए कहा कि वह वादीगण के अनुरोध पर विवादित परिसर में इसलिए रुका था कि वहाँ से बुरी आत्माओं को भगाया जा सके; तथा वादीगण ने प्रतिवादी संख्या 1 के साथ उस परिसर की बिक्री के लिए अनुबंध किया था। प्रतिवादी संख्या 1 ने स्वयं को बेदखली वाद में हस्तक्षेपकर्ता के रूप में प्रतिवेशित कराया। उसने स्वत्व वाद तथा अनुबंध के विशिष्ट प्रवर्तन हेतु वाद भी दायर किया। परीक्षण न्यायालय ने विशिष्ट प्रवर्तन वाद तथा स्वत्व वाद को खारिज किया तथा बेदखली वाद को स्वीकार किया। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा बेदखली आदेश के विरुद्ध अपील दायर की गई। अपीलीय न्यायालय ने परीक्षण न्यायालय के आदेश की पुष्टि की।

अपीलकर्ताओं ने निष्पादन हेतु आवेदन दायर किया प्रतिवादी संख्या 1 ने उस पर आपत्ति दायर की। निष्पादन न्यायालय ने यह कहते हुए निष्पादन आवेदन खारिज कर दिया कि बेदखली डिक्री केवल प्रतिवादी संख्या 2 के विरुद्ध पारित हुई है, प्रतिवादी संख्या 1 के विरुद्ध नहीं। उच्च न्यायालय ने निष्पादन

न्यायालय के आदेश के विरुद्ध दायर पुनरीक्षण याचिका यह कहते हुए खारिज कर दी कि बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 की धारा 12 ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध लागू नहीं की जा सकती जो अधिनियम की धारा 2(एच्) के अर्थ में किरायेदार नहीं है; तथा प्रतिवादी संख्या 1 को वादगत परिसर का किरायेदार नहीं माना जा सकता। परिणामस्वरूप वर्तमान अपील दायर की गई।

अपील स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

निर्णीत किया : 1. निष्पादन न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 के विरुद्ध बेदखली डिक्री के निष्पादन से इंकार कर त्रुटि की। स्वत्व वाद में परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अंतिम हो चुके हैं क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर प्रथम अपील तथा वि.अ.या. (दीवानी) उच्च न्यायालय तथा सर्वोच्च न्यायालय द्वारा क्रमशः खारिज कर दिए गए। [कंडिका 9 एवं 15] [601-एफ-जी-बी]

2.1. प्रतिवादी संख्या 1 के संदर्भ में धारा 12 की प्रयोज्यता पर उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण स्पष्टतः त्रुटिपूर्ण और अस्थिर है। धारा 12 का विधान यह सुनिश्चित करता है कि कब्जा-वसूली हेतु पारित आदेश का निष्पादन समग्र रूप से हो तथा मकान-मालिक को भवन-कब्जा प्राप्त करने के लिए आगे और दीर्घकालीन वाद-विवाद में न पड़ना पड़े, केवल इसलिए कि किरायेदार ने मकान-मालिक की जानकारी या अनुमति के बिना किसी अन्य व्यक्ति को किरायेदारी परिसर में रहने दे दिया। इसी कारण धारा 12 अल्पगामी उपबंध से प्रारंभ होती है और यह निर्देश देती है कि जहाँ किरायेदार का अधिकार समाप्त हो गया हो और न्यायालय द्वारा कब्जा-वसूली का आदेश कर दिया गया हो, ऐसा आदेश उन सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी होगा जो उस परिसर के कब्जे में हों, तथा सभी व्यक्तियों को बेदखल कर रिक्त कब्जा मकान-मालिक को दिया जाएगा। [कंडिका 13 एवं 15] [603-जी-एच 04-ए-सी; 605-बी-सी]

2.2. धारा 12 के मुख्य भाग में सभी व्यक्तियों शब्दों का प्रयोग यह दर्शाता है कि विधायिका का उद्देश्य यह है कि किरायेदारी परिसर के कब्जा-वसूली हेतु न्यायालय द्वारा पारित आदेश उस किसी भी व्यक्ति पर बाध्यकारी होगा जो उस परिसर में रह रहा हो, चाहे उसकी कोई भी स्थिति क्यों न हो। धारा 12 यह सुनिश्चित करती है कि मकान-मालिक को परिसर का रिक्त कब्जा केवल किरायेदार ही नहीं, बल्कि उस किसी भी अन्य व्यक्ति को बेदखल कर दिया जाए जो वहाँ रह रहा हो। धारा 12 का अपवाद केवल उस व्यक्ति की रक्षा करता है जिसके पास परिसर पर स्वतंत्र स्वामित्व अधिकार हो, या जिसे मकान-मालिक ने स्वयं अपनी लिखित अनुमति से किरायेदार के रूप में प्रवेश कराया हो। (कंडिका 13) [604-सी-ई]

2.3. यदि वर्तमान मामले का परीक्षण धारा 12 की स्पष्ट भाषा के आलोक में किया जाए तथा इस तथ्य को ध्यान में रखा जाए कि प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन वाद का निर्णय करते

समय विचारण न्यायालय ने यह स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया कि अपीलकर्ता क्रमांक 1 के पति ने प्रतिवादी क्रमांक 1 को वादित परिसर में कब्जा प्रदान नहीं किया था, और उक्त निष्कर्ष को उच्च न्यायालय ने भी पुष्टि की है, तो परिसर में उसका निरंतर रहना अनधिकृत कब्जा माना जाएगा तथा उसके मामले में धारा 12 का स्पष्ट रूप से प्रयोग होता है। प्रतिवादी क्रमांक 1 धारा 12 के परंतुक के पहले भाग का लाभ नहीं ले सकता क्योंकि उसके द्वारा दायर विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का वाद विचारण न्यायालय द्वारा खारिज किया जा चुका है तथा उस निर्णय और डिक्री को उच्च न्यायालय तथा सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी अस्वीकार किया जा चुका है। प्रतिवादी क्रमांक 1 धारा 12 के परंतुक के दूसरे भाग का भी लाभ नहीं ले सकता क्योंकि न तो उसका ऐसा कोई दावा है और न ही विचारण न्यायालय के समक्ष यह दर्शाने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया कि उसे अपीलकर्ता क्रमांक 1 तथा उनके पति की स्पष्ट लिखित अनुमति से किरायेदार के रूप में परिसर में प्रवेश कराया गया था। (कंडिका 14) [604-ई-एच; 605-ए-बी]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 2098/2000

पटना उच्च न्यायालय के दीवानी पुनरीक्षण वाद सं. 395/1998 में दिनांक 31.7.1998 के निर्णय एवं आदेश से।

अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित अधिवक्ता : रंजन मुखर्जी, एस. भौमिक, एस.सी. घोष

उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित अधिवक्ता : एच.एल. अग्रवाल, सैयद अली अहमद, सैयद तनवीर अहमद, मोहम्मद शहनवाज़ हसन, एस.एस. बंधोपाध्याय अमिताब कृष्ण, शबाना, सैफी मोहन पांडेय

न्यायालय का निर्णय प्रदान किया गया द्वारा

जी.एस. सिंघवी, न्यायमूर्ति 1. यह अपील विद्वान एकल न्यायाधीश पटना उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 31.7.1998 को पारित आदेश को अपास्त करने हेतु दायर की गई है, जिसके द्वारा अपीलकर्ताओं द्वारा बे-दखली की डिक्री के प्रयोजनार्थ दायर किए गए आवेदन की खारिजी के विरुद्ध दायर दीवानी पुनरीक्षण को खारिज कर दिया गया था।

2. याचिकाकर्ता संख्या 1, बीबी ज़फीरा खातून (और उनके पति सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन (अब दिवंगत) ने अपने आवासीय मकान के एक अंश से उत्तरदाता संख्या 2, मोहम्मद मंज़ूरूल हक की बेदखली के लिए व्यक्तिगत और वास्तविक आवश्यकता तथा किराया भुगतान में चूक के आधार पर मोतिहारी स्थित मकान से स्वत्व वाद दायर किया। वादीपत्र में यह आरोप लगाया गया कि याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति, उत्तरदाता संख्या 2 के इस दावे से प्रभावित हो गए कि उसके पास आध्यात्मिक शक्तियाँ हैं और वह उनके परिवार में शांति लाएगा, अतः उन्होंने उसे मासिक किराया रु. 190/- पर मकान के एक हिस्से में रहने दिया।

यह भी कहा गया कि सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन बहुत जल्द सेवा से सेवानिवृत्त होने वाले थे और वे अपने ही घर में रहने के इच्छुक थे। चूक के आधार को इस प्रकार विस्तार से बताया गया कि उत्तरदाता संख्या 2 ने जनवरी 1981 से दिसंबर 1983 की अवधि का किराया अदा नहीं किया। उत्तरदाता संख्या 2 द्वारा दायर लिखित बयान में पक्षकारों के बीच मकान-मालिक और किरायेदार संबंध के अस्तित्व से ही इनकार किया गया। उसका दावा था कि उसने कभी भी याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति के मकान या उसके किसी हिस्से पर किरायेदार के रूप में कब्जा नहीं किया। अपनी आध्यात्मिक शक्ति होने की बात स्वीकार करते हुए, उत्तरदाता संख्या 2 ने यह दलील दी कि याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति ने उससे आशीर्वाद प्राप्त किया और उनकी संगति से वे अत्यंत लाभान्वित हुए। उत्तरदाता संख्या 2 के अनुसार, याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति को लगा कि उनके घर में दुष्ट आत्माएँ हैं जिन्होंने उनके दो पुत्रों की मृत्यु करवा दी और वे हाथ जोड़कर उससे विनती करने लगे कि वह अपनी आध्यात्मिक शक्ति का उपयोग करके दुष्ट आत्माओं को भगा दे। इसलिए, उसने सन् 1978 में एक कमरा कब्जा करने के लिए सहमति दी। उत्तरदाता संख्या 2 ने आगे यह दलील दी कि सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन ने उससे कोई खरीदार ढूँढने को कहा और कुछ बातचीत के बाद मकान की बिक्री उत्तरदाता संख्या 1, मोहम्मद हुसैन के साथ अंतिम रूप से तय हुई। इसके पश्चात समझौता (महादनामा) दिनांक 9.1.1982 को याचिकाकर्ता संख्या 1, उनके पति और उत्तरदाता संख्या 1 के बीच निष्पादित किया गया और उत्तरदाता संख्या 1 को मकान का कब्जा दे दिया गया। उत्तरदाता संख्या 2 ने यह भी उल्लेख किया कि उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर वाद का अस्तित्व है। उत्तरदाता संख्या 1, जिसने पहले ही स्वत्व वाद संख्या 76/ए 1983 (बाद में पुनः क्रमांकित 196/1987) दायर किया हुआ था, ने स्वयं को अंतर्वेशी प्रतिवादी के रूप में बेदखली वाद में अभिहित कराया और उत्तरदाता संख्या 2 द्वारा स्थापित मामले का समर्थन करते हुए लिखित बयान दायर किया।

3. उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा दायर स्वत्व वाद तथा याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति द्वारा दायर बेदखली वाद को एक साथ विचारित किया गया क्योंकि दोनों वादों का विषय-वस्तु समान था। पक्षकारों के दलीलों के आधार पर विचारण न्यायालय ने 12 मुद्दे निर्धारित किए, जिनमें निम्नलिखित शामिल थे :

3. क्या कथित महादनामा दिनांक 9.1.1982 वैध, विधिसम्मत तथा ग्राह्य दस्तावेज है और क्या यह किसी वाद का आधार बन सकता है?
5. क्या स्वत्व वाद संख्या 76/1983 के वादी को प्रतिवादी सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा दिया गया था?
6. क्या कथित महादनामा विधि में प्रवर्तनीय है तथा क्या वादी को विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्राप्त करने का अधिकार है?

4. पक्षकारों के दलीलों तथा उनके द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का विस्तृत विश्लेषण करने के बाद, विचारण न्यायालय ने बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन हेतु दायर स्वत्व वाद को खारिज कर दिया तथा उत्तरदाता संख्या 2 की बेदखली हेतु दायर वाद को डिक्री कर दिया। विचारण न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि तथाकथित समझौता (महादनामा) दिनांक 9.1.1982 विधिक रूप से ग्राह्य दस्तावेज नहीं है और इसके आधार पर विशिष्ट निष्पादन की डिक्री पारित नहीं की जा सकती। विचारण न्यायालय ने यह भी माना कि स्वत्व वाद संख्या 76/1983 के वादी को सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा नहीं दिया गया। बेदखली वाद में, विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि उत्तरदाता संख्या 2 वाद संपत्ति में किरायेदार था और उसे मकान-मालिकों की व्यक्तिगत एवं वास्तविक आवश्यकता के लिए चाहिए। बेदखली की डिक्री के विरुद्ध उत्तरदाता संख्या 2 द्वारा दायर अपील को चतुर्थ अपर जिला न्यायाधीश, मोतिहारी ने खारिज कर दिया और विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज निष्कर्ष कि मकान-मालिकों की आवश्यकता वास्तविक है, की पुष्टि की।

अपील निर्णय अंतिम हो गया क्योंकि उत्तरदाता संख्या 2 ने उसके विरुद्ध द्वितीय अपील दाखिल नहीं की।

5. उत्तरदाता संख्या 2 द्वारा बेदखली की डिक्री के विरुद्ध दायर अपील खारिज होने के बाद, याचिकाकर्ताओं ने उसका प्रवर्तन करने हेतु आवेदन दायर किया तथा वर्तमान उत्तरदाताओं को पक्षकार बनाया। नोटिस पर, उत्तरदाता संख्या 1 — मोहम्मद हुसैन ने दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 47 सहपठित धारा 151 के अंतर्गत आपति याचिका दायर की। उसने यह दलील दी कि डिक्री उसके विरुद्ध प्रवर्तित नहीं की जा सकती क्योंकि विचारण न्यायालय ने बेदखली का आदेश केवल उत्तरदाता संख्या 2 के विरुद्ध किया था और यह भी कि प्रथम अपील संख्या 33/1989, जिसे उसने विशिष्ट निष्पादन वाद के निर्णय के विरुद्ध दायर किया है, उच्च न्यायालय में लंबित है।

6. दिनांक 28 नवम्बर 1997 के आदेश द्वारा प्रवर्तन न्यायालय ने आपति याचिका स्वीकार कर ली और यह कहते हुए प्रवर्तन आवेदन खारिज कर दिया कि बेदखली की डिक्री केवल उत्तरदाता संख्या 2 के विरुद्ध पारित हुई थी, न कि आपति करने वाले के विरुद्ध। प्रवर्तन न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का संदर्भ दिया और यह माना कि निर्णय - कर्जदार कमरे को छोड़ चुका है और आपति करने वाला अपने परिवार सहित वाद संपत्ति में रह रहा है। याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर दीवानी पुनरीक्षण संख्या 395/1998 को उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए खारिज कर दिया कि यद्यपि बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 की धारा 12 का प्रभाव अन्य अधिनियमों पर अल्पगामी उपबंध के रूप में है, किन्तु इसका प्रयोग उस व्यक्ति के विरुद्ध नहीं किया जा सकता जो अधिनियम की धारा 2(एच) के अर्थ में किरायेदार न हो। उच्च न्यायालय ने यह रेखांकित किया कि उत्तरदाता संख्या 1 के अनुसार वह मकान में अपने स्वतंत्र अधिकार,

अर्थात् बिक्री समझौते के आधार पर रह रहा है तथा विशिष्ट निष्पादन वाद की अपील लंबित है, और यह निर्णय दिया कि विशिष्ट निष्पादन वाद की खारिजी के विरुद्ध दायर अपील के लंबित रहने की अवधि में उत्तरदाता संख्या 1 को वाद संपत्ति का किरायेदार नहीं माना जा सकता।

7. श्री रंजन मुखर्जी, याचिकाकर्ताओं की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने यह इंगित किया कि प्रथम अपील संख्या 33/1989, जो उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा विचारण न्यायालय द्वारा स्वत्व वाद में पारित डिक्री के विरुद्ध दायर की गई थी, को माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 18.5.2007 के अपने निर्णय द्वारा खारिज कर दिया और वि.अ.या. (दीवानी) संख्या 6471/2008, जो उसने दायर की थी, को इस माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 12 अगस्त 2009 को खारिज कर दिया गया। उन्होंने आगे तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 12 में निहित अल्पगामी उपबंध के दृष्टिगत, प्रवर्तन न्यायालय का यह कर्तव्य था कि वह उत्तरदाता संख्या 1 की बेदखली का आदेश पारित करे, क्योंकि उसके द्वारा दायर स्वत्व वाद खारिज कर दिया गया था और उसे मकान-मालिकों की स्पष्ट लिखित अनुमति के साथ कभी भी वाद संपत्ति में किरायेदार के रूप में प्रविष्ट नहीं किया गया था।

8. श्री एच.एल. अग्रवाल , विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत हुए और यह निवेदन किया कि विचारण न्यायालय तथा उच्च न्यायालय ने उनके मुवक्किल की बेदखली से उचित रूप से इंकार किया, क्योंकि डिक्री केवल उत्तरदाता संख्या 2 के विरुद्ध पारित हुई थी। विद्वान अधिवक्ता ने आगे यह प्रस्तुत किया कि यद्यपि उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा दायर बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन वाद में विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष दिया था कि उसे सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन (याचिकाकर्ता संख्या 1 के पति) द्वारा कब्जा नहीं दिया गया था और यह निष्कर्ष उच्च न्यायालय द्वारा भी पुष्टि किया गया, तथापि उसे अधिनियम की धारा 12 का सहारा लेकर वाद संपत्ति से बेदखल नहीं किया जा सकता क्योंकि वह “किरायेदार” शब्द की परिभाषा में नहीं आता।

9. हमने अधिवक्ताओं की दलीलों को सुना है और अभिलेखों का सावधानीपूर्वक परीक्षण किया है। निःसंदेह, स्वत्व वाद संख्या 76/1983 में विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अंतिम हो चुके हैं क्योंकि उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा दायर प्रथम अपील तथा वि.अ.या. (दीवानी) दोनों क्रमशः उच्च न्यायालय और इस न्यायालय द्वारा खारिज किए जा चुके हैं। मुद्दा संख्या 5 से संबंधित प्रश्न का उत्तर देते हुए, जिसका उल्लेख इस आदेश के पूर्व भाग में किया जा चुका है, विचारण न्यायालय ने पक्षकारों की दलीलों और प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार करते हुए यह निष्कर्ष निकाला:

“बिक्री समझौते का मात्र निष्पादन स्वत्व प्रदान नहीं करता और स्वत्व के बिना कब्जा को कानून की दृष्टि में वैध कब्जा नहीं माना जा सकता। वादी यह स्थापित नहीं कर सका कि प्रतिवादी संख्या 1 ने उसे वाद संपत्ति का कब्जा देने की अनुमति दी थी, अतः वादी का कब्जा अनुमत्य कब्जा के रूप में कायम नहीं रह सकता।”

10. उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा दायर अपील में, उच्च न्यायालय ने कुल सात प्रश्न निर्धारित किए, जिनमें से एक यह था:

“क्या प्रतिवादियों ने अनुबंध के आंशिक निष्पादन के रूप में कभी वादी को वाद संपत्ति का कब्जा सौंपा था?”

11. उपरोक्त प्रश्न का उत्तर उच्च न्यायालय ने नकारात्मक देते हुए निम्नलिखित अवलोकन दर्ज किए:

“26. वादी का दावा है कि उसे प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बिक्री समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में वाद संपत्ति का कब्जा दिया गया था। यद्यपि वादी के कुछ गवाहों ने कहा कि उन्होंने उसे वाद संपत्ति पर कब्जे में देखा है, परंतु केवल अ. सा. 3 और अ. सा. 5, तथा अ. सा. 7 (स्वयं वादी) ने यह कहा कि प्रतिवादी संख्या 1 ने बिक्री समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में वादी को वाद संपत्ति का कब्जा सौंपा था। इसके विपरीत, प्रतिवादियों के कई गवाहों ने यह कहा कि प्रतिवादी निरंतर वाद संपत्ति पर कब्जे में रहे हैं और वादी कभी भी उसके कब्जे में नहीं आया, परंतु उनमें से व. सा. 3, 5 और 6, तथा व. सा. 9 प्रतिवादी संख्या 1 ने विशेष रूप से कहा कि प्रतिवादियों द्वारा वादी को बिक्री समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में वाद संपत्ति का कब्जा कभी नहीं दिया गया।”

“27. जहाँ तक जवाबदेही का प्रश्न है, यह पूर्णतः वादी पर था कि वह यह सिद्ध करे कि प्रतिवादियों द्वारा बिक्री समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में उसे वाद संपत्ति का कब्जा दिया गया था। परन्तु वह अपने दावे का समर्थन किसी भी वैध साक्ष्य द्वारा करने में पूर्णतः असफल रहा। यहाँ तक कि वादी द्वारा प्रदर्श 4 के रूप में प्रस्तुत कथित लिखित बिक्री समझौते में तथा प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा निष्पादित रु. 17,000/- की रसीद, जो वादी द्वारा प्रदर्श 3 के रूप में प्रस्तुत की गई, में भी यह उल्लेख नहीं है कि प्रतिवादियों ने कभी वादी को वाद संपत्ति का कब्जा दिया हो चाहे बिक्री समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में या अन्य किसी रूप में। इसके अतिरिक्त, दोनों पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के समुचित मूल्यांकन के उपरांत, विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के दावे को उचित रूप से अस्वीकार किया है क्योंकि वादी इस तथ्य को सिद्ध करने में बुरी तरह विफल रहा कि उसे कभी भी प्रतिवादियों द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा दिया गया था।”

12. अब हम यह विचार करेंगे कि क्या अधिनियम की धारा 12 को प्रवर्तन न्यायालय द्वारा वाद संपत्ति से उत्तरदाता संख्या 1 की बेदखली का आदेश देने हेतु लागू किया जाना चाहिए था। यह धारा इस प्रकार है :

“12. न्यायालय के आदेश की इमारत के सभी अधिभोगियों पर बाध्यता —अल्पगामी उपबंध के रूप में, किसी अन्य विधि में निहित किसी भी प्रावधान के बावजूद, जहाँ किसी भी कारण से किसी परिसर में किरायेदार की अभिरुचि समाप्त हो जाती है और इस अधिनियम के अंतर्गत न्यायालय द्वारा ऐसे परिसर का कब्जा प्राप्त करने हेतु कोई आदेश पारित किया जाता है, वह आदेश उन सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी होगा जो उस परिसर पर अधिभोग में हों तथा उस परिसर का खाली कब्जा मकान-मालिक को ऐसे सभी व्यक्तियों को निर्वासित करके दिया जाएगा :

परन्तु इस धारा का कोई प्रावधान ऐसे किसी व्यक्ति पर लागू नहीं होगा जिसके पास उस परिसर पर स्वतंत्र स्वत्व हो या ऐसे किरायेदार पर, जिसे स्वयं मकान-मालिक की स्पष्ट लिखित अनुमति से प्रविष्ट कराया गया हो।”

13. उपरोक्त प्रावधान को अधिनियमित करते हुए विधानमंडल ने यह सुनिश्चित किया है कि कब्जा प्राप्ति हेतु न्यायालय द्वारा पारित आदेश का समग्र रूप से प्रवर्तन हो और मकान-मालिक को केवल इस कारण से लंबे समय तक और आगे वाद-विवाद में न उलझना पड़े कि किरायेदार ने उसकी जानकारी या अनुमति के बिना किसी अन्य व्यक्ति को किरायेदार परिसर में रहने दिया है। इसी कारण धारा 12 की शुरुआत अल्पगामी उपबंध से होती है और यह निर्धारित करती है कि जब किरायेदार की अभिरुचि समाप्त हो जाए और परिसर का कब्जा वापस लेने हेतु न्यायालय आदेश पारित करे, तो वह आदेश उन सभी व्यक्तियों पर बाध्यकारी होगा जो उस परिसर पर अधिभोग में हों तथा उस परिसर का खाली कब्जा ऐसे सभी व्यक्तियों को बेदखल करके मकान-मालिक को दिया जाएगा। धारा 12 के मुख्य भाग में प्रयुक्त शब्द “सभी व्यक्ति” से यह विधायी आशय स्पष्ट है कि किरायेदार परिसर का कब्जा प्राप्त करने हेतु पारित आदेश, परिसर पर रहने वाले हर व्यक्ति पर बाध्यकारी होगा चाहे उसकी स्थिति कुछ भी हो। अन्य शब्दों में, धारा 12 यह सुनिश्चित करती है कि परिसर का खाली कब्जा मकान-मालिक को केवल किरायेदार को ही नहीं, बल्कि वहाँ रह रहे किसी भी अन्य व्यक्ति को निकालकर भी दिया जाए। धारा 12 का अपवाद उन व्यक्तियों की रक्षा करता है जिनके पास परिसर पर स्वतंत्र स्वत्व हो, या ऐसे किरायेदार, जिन्हें स्वयं मकान-मालिक की स्पष्ट लिखित अनुमति के साथ प्रविष्ट कराया गया हो।

14. यदि वर्तमान मामले का परीक्षण धारा 12 की साधारण भाषा के आलोक में किया जाए तथा इस तथ्य को ध्यान में रखा जाए कि उत्तरदाता संख्या 1 द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन वाद का निर्णय करते हुए विचारण न्यायालय ने यह स्पष्ट निष्कर्ष दिया था कि सैयद मोहम्मद जलालुद्दीन ने उत्तरदाता संख्या

1 को वाद संपत्ति का कब्जा नहीं दिया था और यह निष्कर्ष उच्च न्यायालय द्वारा भी पुष्टि किया गया है, तो उसका वहाँ निरंतर कब्जा अनधिकृत माना जाएगा और उसके मामले में धारा 12 स्पष्ट रूप से लागू होती है। उत्तरदाता संख्या 1, धारा 12 के पहले अपवाद का लाभ नहीं ले सकता क्योंकि उसके द्वारा दायर बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन वाद को विचारण न्यायालय ने खारिज कर दिया था और उस निर्णय एवं डिक्री को चुनौती देने वाली कार्यवाहियाँ उच्च न्यायालय तथा इस न्यायालय दोनों में असफल हो चुकी हैं। उत्तरदाता संख्या 1, धारा 12 के द्वितीय अपवाद का भी लाभ नहीं ले सकता क्योंकि न तो उसने यह दावा किया और न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया कि उसे याचिकाकर्ता संख्या 1 और उनके पति की स्पष्ट लिखित अनुमति से किरायेदार के रूप में वाद संपत्ति में रखा गया था।

15. उपर्युक्त चर्चा के आलोक में, हम यह मानते हैं कि प्रवर्तन न्यायालय ने उत्तरदाता संख्या 1 के विरुद्ध बेदखली डिक्री का प्रवर्तन करने से इंकार कर त्रुटि की है तथा धारा 12 की प्रयोज्यता पर उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से त्रुटिपूर्ण और मानने लायक नहीं है। फलस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है, आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है और याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर प्रवर्तन आवेदन स्वीकार किया जाता है। उत्तरदाता संख्या 1 तथा उसके परिवार के सदस्य, जो वाद संपत्ति पर अधिभोग में हैं, को तीन माह का समय दिया जाता है कि वे वाद संपत्ति को खाली करके याचिकाकर्ताओं को भौतिक कब्जा सौंप दें। यह आदेश इस शर्त पर आधारित है कि वे चार सप्ताह के भीतर सामान्य प्रतिज्ञा-पत्र दायर करेंगे।

अपील स्वीकृत

के.के.टी.

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