

राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर

एकल पीठ सिविल द्वितीय अपील सं.119/2021

शंकरलाल नादानी पुत्र स्वर्गीय धनराज नादानी, आयु 49 वर्ष, दुकान सं।
4, जैन कटला, बीकानेर रोड, सूरतगढ़, जिला-श्रीगंगानगर----- अपीलार्थी

बनाम

सोहनलाल जैन पुत्र स्वर्गीय लूनकरन जैन, निवासी- डी-3, डसपा हाउस,
लोको शेड रोड जोधपुर ----- प्रत्यर्थी

अपीलार्थी के लिए- श्री मनीष सीसोदिया

श्री जयदीप सिंह सलूजा

प्रत्यर्थी के लिए - श्री एस एल जैन

श्री अभिनव जैन

वर्तमान दूसरी अपील में बेदखली के लिए पारित डिक्री के निष्कर्षों को
चुनौती दी और इस आधार पर पहली अपील को खारिज कर दिया कि
सिविल न्यायालय द्वारा पारित बेदखली डिक्री अधिकार क्षेत्र के बाहर थी।

यह अभिनिर्धारित किया गया था, जब उच्चतम न्यायालय ने पहले ही राजस्थान उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित एक फैसले के प्रभाव और संचालन पर रोक लगा दी थी, तब इसका पालन करने की आवश्यकता नहीं थी। दूसरी अपील खारिज कर दी गई।

माननीय न्यायाधीश सुदेश बंसल

आदेश

फैसला सुरक्षित: 06/12/2021

फैसला सुनाया गया: 16 दिसंबर, 2021

रिपोर्टबल

अपीलार्थी-प्रतिवादी-किरायेदार (इसके बाद 'किरायेदार') द्वारा दायर की गई धारा 100 सी. पी. सी. के तहत यह दूसरी सिविल अपील विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, सूरतगढ़ द्वारा सिविल अपील सं. 06/2015 में पारित दिनांकित 05.10.2021 के फैसले और डिक्री को चुनौती देती है, जिसमें मूल सिविल वाद सं. 24/2013 में सिविल न्यायाधीश, सूरतगढ़ द्वारा बेदखली और अन्य लाभों के लिए प्रतिवादी-वादी-मकान मालिक (इसके बाद 'मकान मालिक') द्वारा दायर वाद पर पारित दिनांकित 28.05.2015 के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की गई थी।

पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना और नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा पारित विवादित निर्णय और डिक्री का अध्ययन किया।

रिकॉर्ड से लिए गए मामले के तथ्य यह हैं कि एक दुकान No.4 (माप 10x15 वर्ग मीटर) जैन कटला, सूरतगढ़ में स्थित प्रतिवादी-मकान मालिक ने अपीलकर्ता के पिता को किराए पर दिया गया था और पिता की मृत्यु के बाद, दुकान अपीलकर्ता की मासिक किरायेदारी में जारी रही। वाद के अनुसार, दुकान को वर्ष 1982 में रुपये के किराए पर अदालत से बाहर कर दिया गया था। 583.33 प्रति माह जबकि वेब हाउ आधिकारिक प्रतिवादी के अनुसार, दुकान को वर्ष 1972 में किराए पर लिया गया था प्रति सत्यमेव जयते/- प्रति महीने के किराए पर नहीं और किराए को बढ़ाकर Rs.3500/-half वार्षिक (रु। 583.33 प्रति माह), इसलिए यह अर्ध-वार्षिक यू. आर. मौखिक किरायेदारी थी।

मकान मालिक ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (टी. पी. अधिनियम इसके बाद) की धारा 106 के तहत एक पंजीकृत नोटिस जारी किया, जिसमें प्रत्यर्थी-किरायेदार को किराए का भुगतान न करने अन्य बातों के साथ-साथ दुकान के पुनर्निर्माण की आवश्यकता के साथ-साथ किरायेदार द्वारा सामग्री में परिवर्तन के आरोप में, अन्य बातों के साथ-साथ, प्रभाव की किरायेदारी के साथ समाप्त कर दिया गया। फिर मकान मालिक ने वर्ष 2013 में सिविल जज, सूरतगढ़ के समक्ष 10,000/- प्रति माह

के लाभ के लिए अनुरोध के साथ किराए के अवशिष्ट और बेदखली के लिए दीवानी मुकदमा दायर किया। दीवानी मुकदमा दायर करने के समय, सूरतगढ़ के नगरपालिका क्षेत्र में राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 (इसमें '2001 के अधिनियम' के बाद) के प्रावधान लागू नहीं थे, इसलिए, टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों से जुड़ा यह दीवानी मुकदमा बनाए रखने योग्य था।

किरायेदार-प्रतिमुकदमा ने सूट की दुकान में अपनी किरायेदारी स्वीकार करते हुए लिखित बयान दायर किया, लेकिन टी. पी. अधिनियम के तहत नोटिस की प्राप्ति से इनकार कर दिया। यह तर्क दिया गया कि मार्च, 2014 तक का किराया पहले ही दिया जा चुका था और कहा गया कि टी. पी. अधिनियम के तहत नोटिस गलत है। मेसन लाभ का मुकदमा रु। 10, 000/- प्रति माह देने से भी इनकार कर दिया गया और दीवानी मुकदमे को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

पाँच मुद्दे तैयार किए गए थे, जिनका उल्लेख दिनांक 28.05.2015 के विवादित निर्णय में किया गया है। दोनों पक्षों ने अपने-अपने साक्ष्य पेश किए। पक्षों को सुनने और दोनों पक्षों के साक्ष्यों पर विचार करने के बाद, ट्रायल कोर्ट ने वाद क्रमांक 1 और 2 को वादी-मकान मालिक के पक्ष में और वाद क्रमांक 3 और 4 को प्रतिवादी-किरायेदार के विपक्ष में तय किया और तदनुसार डिक्री पारित की। दिनांक 28.05.2015 के फैसले के

तहत किरायेदार के खिलाफ बेदखली के लिए और किराए की दुकान का कब्जा मकान मालिक को सौंपने का निर्देश दिया और साथ ही बकाया किराए का भुगतान करने के लिए कहा और 5000 रुपये प्रति की दर से अप्रैल, 2013 से कब्जे की डिलीवरी तक का महीना मेस्ने प्रॉफिट का भुगतान करने के लिए जारी रखा।

ट्रायल निचली अदालत ने इस तथ्य के निष्कर्ष दर्ज किए हैं कि पार्टियों के बीच किरायेदारी महीने-दर-महीने थी और टीपी 5 अधिनियम (प्रदर्श 1 और 2) की धारा 106 के तहत पंजीकृत नोटिस देकर किरायेदारी को समाप्त कर दिया गया है। अपने बयानों में, किरायेदार ने उस पर नोटिस की सेवा को स्वीकार किया और किरायेदार की आपत्ति कि मुकदमे के दौरान मकान मालिक द्वारा किराए की स्वीकृति के कारण नोटिस को माफ कर दिया गया था, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 112 के प्रावधान के बाद अस्वीकार कर दिया गया था।

किरायेदार द्वारा दायर डब्ल्यूडब्ल्यू के खिलाफ पहली अपील को भी अपील न्यायालय द्वारा दिनांक 05.10.2021 के फैसले के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। इसलिए यह दूसरी अपील है।

अपीलार्थी-किरायेदार के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि सिविल कोर्ट द्वारा 28.05.2015 पर पारित बेदखली डिक्री अधिकार क्षेत्र क्षेत्र के बिना है क्योंकि किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 को 11.05.2015 से प्रभावी

11.07.2014 अधिसूचना द्वारा सूरतगढ़ के नगरपालिका क्षेत्र में विस्तारित किया गया था और इसलिए, सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र क्षेत्र 28.05.2015 पर बेदखली डिक्री पारित करना बंद कर दिया गया था। उनके तर्कों को साबित करने के लिए, के रामनारायण खंडेलवाल बनाम पुखराज बांठिया(2017(4) डी एन जे(राज)1688) पर निर्भरता रखी गई है।

के. रामनारायण बनाम पुखराज मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ सिविल संदर्भ No.01/2015 (राजस्थान उच्च 26.10.2017 पर निर्णय लिया गया) ने निम्नलिखित शब्दों में संदर्भ का उत्तर दिया:अदालत

"44. तदनुसार संदर्भ का उत्तर पैरा संख्या 31 और 43 के संदर्भ में दिया गया है।इसका मतलब है कि एक बार राजस्थान किराया नियंत्रण 2001 को नगरपालिका क्षेत्रों तक विस्तारित कर दिए जाने के बाद, दीवानी अदालतें मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र क्षेत्र खो देंगी।किसी भी किरायेदार को सिविल न्यायालय द्वारा बेदखल नहीं किया जा सकता था।बेदखली राजस्थान रॉड रेंट कंट्रोल एक्ट 2001 के अनुसार और इसकी खंड 9 में निर्दिष्ट आधारों पर होनी थी।यहां तक कि जहां निष्कासन के आदेश सिविल न्यायालयों द्वारा पारित किए गए थे और मामले अपील में विचाराधीन थे, सिविल कार्यवाही समाप्त हो जाएगी।

उपरोक्त दृष्टिकोण और प्रस्ताव, जिसका उत्तर के. रामनारायण के मामले (उपरोक्त) में दिया गया था, को अपील करने के लिए विशेष अनुमति याचिका No.1551/2018 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी:पुखराज बनाम के. रामनारायण, जिसमें और उपरोक्त डी.बी. में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.10.2017 के कार्यान्वयन पर रोक लगा दी। सिविल सन्दर्भ क्रमांक 01/2015. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त एसएलपी पर दिनांक 05.03.2018 को पारित आदेश निम्नानुसार पढ़ता है:

"अगले आदेश तक, जयपुर में राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा डिवीजन बेंच में पारित आदेश के संचालन पर रोक रहेगी। 2015 का सिविल संदर्भ No.1 "।

हालाँकि, अपीलकर्ता-किरायेदार के वकील का तर्क है के. रामनारायण (डीबी सिविल रेफरेंस नंबर 01/2015) में पारित निर्णय दिनांक 26.10.2017 के क्रियान्वयन पर रोक लगा दी गई है। लेकिन यह केवल एक अंतरिम आदेश है। भी राजस्थान उच्च कारण बताए बिना पारित कर दिया गया और दिनांक 26.10.2017 का निर्णय न्यायालय द्वारा अभी तक रद्द नहीं किया गया है इसलिए, उच्च न्यायालय कानून के अनुपात के रूप में दिनांक 05.03.2018 के आदेश का पालन करने के लिए बाध्य नहीं है।(1992) 1 एस. सी. सी. 489 पर अधिक निर्भरता

नहीं रखी गई है: इस तरह के विवाद के समर्थन में निर्भरता (1992) 1 एससीसी 489: पंजाब राज्य बनाम पर रखा गया है सुरिंदर कुमार और अन्य इस तरह के विवाद के समर्थन में हैं।

दूसरी ओर, मकान मालिक के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि एक बार जब माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट शब्दों में दिनांक 26.10.2017 के संदर्भ आदेश के संचालन पर रोक लगा दी है, तो अब यह क्षेत्र लागू नहीं होता है..... ..टीपी बेदखली अधिनियम के तहत दायर बेदखली का मुकदमा अपनी स्थापना के समय चलने योग्य था और सिविल कोर्ट ने पूरी सुनवाई के बाद बेदखली का फैसला सुनाया है, जो कानून के अधिकार क्षेत्र में है और इस तरह कायम रहने योग्य है। .

मकान मालिक और किरायेदार दोनों अधिवक्ताओं को सुना।

यह विवाद में नहीं है कि टीपी अधिनियम की धारा 106 के तहत कथित तौर पर किरायेदार की किरायेदारी की समाप्ति के बाद उसके खिलाफ बेदखली के लिए सिविल मुकदमा दायर करने के समय, सूरतगढ़ में राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 के प्रावधान लागू नहीं थे; हालाँकि, राज्य सरकार ने दिनांक 11.07.2014 की अधिसूचना के माध्यम से राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 के प्रावधानों को 11.05.2015 से सूरतगढ़ के नगरपालिका क्षेत्र में भी बढ़ा दिया। सिविल न्यायालय ने इसके बाद 28.05.2015 पर बेदखली और व्यक्तिगत लाभ

के लिए डिक्री पारित की, जिसे 05.10.2021 पर पहली अपील न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है।

इस न्यायालय की राय है कि एक बार जब सुप्रीम कोर्ट ने 26.10.2017 के आदेश के क्रियान्वयन पर रोक लगा दी है, जो कि संदर्भ याचिका में एक प्रश्न का उत्तर देते समय डिवीजन बेंच का विचार है, तो वकील के तर्कों को स्वीकार करने का कोई औचित्य नहीं है। किरायेदार ने कहा कि संदर्भ आदेश दिनांक 26.10.2017 में डिवीजन बेंच द्वारा न्यायालय को प्रतिपादित दृष्टिकोण को प्रभावी माना जाना चाहिए और उसका पालन किया जाना चाहिए, क्योंकि आदेश अभी तक रद्द नहीं किया गया है और केवल इसके संचालन पर रोक लगाई गई है।..

राजस्थान उच्च न्यायालय की दो समन्वित पीठों ने भी उपरोक्त इस न्यायालय द्वारा अपनाए गए समान दृष्टिकोण को अपनाया। अन्य दो मामलों में राजस्थान उच्च न्यायालय। एसबीसीडब्ल्यूपी संख्या 2430/2021:शंकरलाल नादानी बनाम सोहन लाल जैन और एस. बी. सी. डब्ल्यू. पी. नं. 16681/2019:मोहम्मद सहाय और अन्य, जबकि रफीक रैंड बनाम बनाम हनुअर हनुमान सीई, एसएलपी में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.03.2018 का पालन करते हुए, इस तर्क से सहमत नहीं थे कि संदर्भ मामले में पारित आदेश दिनांक 26.10.2017 है। सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इसके संचालन पर रोक

लगाने के बावजूद अभी भी लागू हैमोहम्मद रफीक बनाम हनुमान सहाय आदि (ऊपर) में न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

4. "यह न्यायालय पाता है कि इस न्यायालय द्वारा के. रामनारायण बनाम में पारित मूल निर्णय। श्री पुखराज ने डीबी सिविल संदर्भ संख्या 1/2015 में कहा कि टीपी अधिनियम के तहत मामलों को जारी रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिसे पुखराज बनाम के. रामनारायण में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रोक दिया गया है। एसएलपी नंबर 1551/2018 में

5. उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित रोक को देखते हुए, निचली अदालत के पास संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत मामले का फैसला करने का अधिकार क्षेत्र बना रहेगा और नए किराया नियंत्रण अधिनियम का कोई अनुप्रयोग नहीं होगा क्योंकि इस न्यायालय द्वारा लिए गए विचार पर उच्चतम न्यायालय द्वारा पहले ही रोक लगा दी गई है।

जहां तक सुरिंदर कुमार के मामले (उपरोक्त) में किरायेदार के वकील द्वारा दिए गए फैसले का संबंध है, वही उनके इस तर्क का समर्थन नहीं करता है कि चूंकि सर्वोच्च न्यायालय का दिनांकित आदेश एक अंतरिम आदेश है, जिसे बिना कोई कारण बताए पारित किया गया है, इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा 26.10.2017 पर पारित संदर्भ पर आदेश

को जीवित और प्रभावी माना जाए और माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश को बाध्यकारी नहीं माना जाए.

वास्तव में, सुरिंदर कुमार के मामले में, पंजाब राज्य के शिक्षा विभाग के निदेशक ने वर्ष 1990 में कुछ निर्देश जारी किए और उसमें उत्तरदाताओं को विशिष्ट शर्त पर अंशकालिक व्याख्याता के पद की पेशकश की गई कि उन्हें बिना किसी सूचना के किसी भी समय मुक्त किया जा सकता है और यह कि भुगतान घंटे के आधार पर उसमें बताए गए नोट के अनुसार किया जाएगा। उत्तरदाताओं ने प्रस्तावों को स्वीकार कर लिया और तदनुसार नियुक्त किए गए। उत्तरदाताओं ने तब एक सिविल रिट याचिका दायर की, जिसमें तर्क दिया गया कि वे नियमित वेतनमान पर व्याख्याता के रूप में नियमित होने के हकदार हैं

उच्च न्यायालय ने एक गुप्त और तर्कहीन आदेश द्वारा रिट याचिका को स्वीकार कर लिया। यह मामला सुप्रीम कोर्ट तक गया। उच्चतम न्यायालय के समक्ष, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को यह कहते हुए उचित ठहराने की कोशिश की गई कि कई मामलों में, सर्वोच्च न्यायालय ने अस्थायी और तदर्थ सेवकों को स्थायी आधार पर शामिल करने का निर्देश जारी किया है, वह भी बिना कोई कारण बताए और इसलिए, यदि यह सर्वोच्च न्यायालय द्वारा किया जा सकता है, तो उच्च न्यायालय के लिए भी इसी तरह की शर्तों में एक रिट याचिका की अनुमति देने के

लिए खुला होना चाहिए। तथ्यों की उस पृष्ठभूमि में, सर्वोच्च न्यायालय ने कहा:

"6. एक निर्णय एक उदाहरण के रूप में केवल तभी उपलब्ध होता है जब वह कानून के प्रश्न का निर्णय करता है। इसलिए, प्रतिवादी हकदार नहीं हैं। इस न्यायालय के उस आदेश पर भरोसा करना जो एक अस्थायी कर्मचारी को बिना कारण बताए उसकी सेवा में नियमित करने का निर्देश देता है। यह अनुमान लगाया जाना चाहिए कि उन मामलों में अस्थायी कर्मचारियों के लिए उपलब्ध विशेष आधारों के लिए, वे दी गई राहत के हकदार थे। केवल इसलिए कि इस न्यायालय के निर्णय में आधारों का उल्लेख नहीं किया गया है, यह नहीं समझा जा सकता है कि इसके लिए पर्याप्त कानूनी आधार के बिना पारित किया गया था। किसी आदेश के लिए कारण निर्दिष्ट करने की आवश्यकता के प्रश्न पर, उस न्यायालय के बीच एक अंतर को ध्यान में रखा जाना चाहिए जिसका निर्णय आगे की अपील के अधीन नहीं है और अन्य न्यायालय। निर्णय के समर्थन में आधारों का खुलासा करने और उन पर चर्चा करने के मुख्य कारणों में से एक यह है कि एक उच्च न्यायालय को चुनौती के मामले में इसकी जांच करने में सक्षम बनाया जाए। निस्संदेह, प्रत्येक आदेश या निर्णय के लिए कारण निर्दिष्ट करना वांछनीय है, लेकिन इस न्यायालय के मामले में यह आवश्यकता अनिवार्य नहीं है... इसलिए, यह निरर्थक है सुझाव दें कि

यदि इस मामले में इस न्यायालय ने एक आदेश जारी किया है जो स्पष्ट रूप से विवादित आदेश के समान मुद्दा प्रतीत होता है, तो उच्च उच्च न्यायालय भी ऐसा कर सकता है। अभी भी एक और कारण है कि उच्च न्यायालय की तुलना इस न्यायालय से नहीं की जा सकती है। संविधान ने, अनुच्छेद 142 द्वारा, सर्वोच्च न्यायाधीशालय को ऐसे आदेश देने का अधिकार दिया है जो "उसके समक्ष लंबित किसी भी मामले या मामले में पूर्ण न्यायाधीश करने के लिए आवश्यक हो", जो अधिकार उच्च न्यायाधीशालय को प्राप्त नहीं है। उच्च न्यायालय का क्षेत्राधिकार, एक रिट याचिका से निपटते समय, न्यायिक निर्णयों, टीईएसओ द्वारा चर्चा और घोषित की गई सीमाओं से घिरा होता है और यह सनक के आधार पर सीमाओं का उल्लंघन नहीं कर सकता है या न्यायाधीश की व्यक्तिपरक भावना न्यायाधीशाधीश से न्यायाधीशाधीश में भिन्न होती है।

इस प्रकार, सुरिंदर कुमार (उपरोक्त) का मामला मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद से उत्पन्न इस दूसरी अपील पर लागू नहीं होता है और अपीलकर्ता को कोई समर्थन नहीं देता है।

इस मुद्दे की जांच दूसरे कोण से भी की जा सकती है। किरायेदार इस बात पर विवाद नहीं करता है कि बेदखली मुकदमे की स्थापना के समय, सिविल कोर्ट के पास टीपी अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके बेदखली मुकदमे पर विचार करने और निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र था

यह भी विवादित नहीं है कि किरायेदार ने दीवानी मुकदमे के मुकदमे में भाग लिया और बेदखली के मुकदमे को लड़ने का पूरा अवसर मिला और आगे, पूरी तरह से तैयार मुकदमा पूरा हो गया है।

यह केवल मुकदमे के अंतिम चरण में या निर्णय पारित करने से ठीक पहले, राज्य सरकार ने 11.07.2014 दिनांकित अधिसूचना जारी की और 2001 के अधिनियम के प्रावधान सूरतगढ़ के नगरपालिका क्षेत्र में 11.05.2015 से प्रभावी हुए, जहां किराए की दुकान स्थित है। इस प्रकार, जब वर्तमान मामले में टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों का पालन करते हुए सिविल न्यायालय के समक्ष बेदखली की पूरी कार्यवाही पहले ही पूरी हो चुकी है, तो सिविल न्यायालय की ऐसी सभी कार्यवाही को अमान्य और अधिकार क्षेत्र के बिना मानना और मकान मालिक से किराया न्यायाधिकरण के समक्ष 2001 के अधिनियम के प्रावधानों का पालन करते हुए बेदखली के लिए नई कार्यवाही शुरू करने की उम्मीद करना अन्यायपूर्ण और अनुचित होगा। इससे मकान मालिक को भारी कठिनाई होगी और किरायेदार को अनुचित लाभ होगा।

यदि कानून की प्रक्रिया का पालन करने में इस तरह की अनिश्चितता को प्रबल होने दिया जाता है, तो यह जमींदारों और किरायेदारों के लिए भ्रम और अराजकता की स्थिति पैदा कर देगा, जिनके परिसर उन कस्बों/नगरपालिका क्षेत्रों में स्थित हैं, जिनके लिए राज्य सरकार द्वारा

2001 के अधिनियम के प्रावधानों को लाने के लिए अधिसूचना अभी तक पारित नहीं की गई है। भ्रम और अनिश्चितता की ऐसी स्थिति से बचा जाना चाहिए और किराए के परिसर में टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों और 2001 के अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के लिए सामंजस्य बनाए रखना चाहिए।

मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद के निर्णय को अंतिम रूप देने के लिए संतुलन बनाना होगा और एक व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाया जाएगा। यह अब राजस्थान राज्य के सभी नगरपालिका क्षेत्रों में एकीकृत नहीं है जहां 2001 के अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं हुए हैं, मकान मालिक और किरायेदार के बीच विमुकदमा टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित किए जा रहे हैं। यदि उन नगरपालिका क्षेत्रों में, दीवानी मुकदमे की स्थापना और दीवानी मुकदमे की सुनवाई शुरू होने के बाद, 2001 के अधिनियम के राजस्थान उच्च प्रावधानों को राज्य न्यायालय सरकार द्वारा बाद में विस्तारित किया जाता है, तो सभी बेदखली की कार्यवाही जो या तो परीक्षण चरण में या अपील चरण में लंबित है, उन्हें टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ए. जी. निर्णय के लिए जारी रखने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, जब तक कि राज्य सरकार की अधिसूचना स्वयं लंबित या निर्धारित कार्यवाही पर पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ 2001 के अधिनियम की प्रयोज्यता प्रदान नहीं

करती है या कानून की किसी अन्य योजना को केवल 2001 के अधिनियम की लंबित कार्यवाही को नियंत्रित करने के लिए प्रदान नहीं किया जाता है। इस न्यायालय की राय में, बेदखली के सिविल मुकदमों के लिए, जो हैं 2001 के अधिनियम के लागू होने से पहले स्थापित किया गया था कार्यवाही को समापन तक जारी रखने की अनुमति दी जानी चाहिए टीपी अधिनियम के अनुसार. 2001 के अधिनियम का कानून और प्रक्रिया केवल उन बेदखली कार्यवाहियों के लिए पालन करने की अनुमति दी जा सकती है, जो 2001 के अधिनियम के लागू होने के बाद दायर किए गए हैं। टीपी अधिनियम के मूल प्रावधान, जो उस समय लागू थे. सिविल मुकदमे की स्थापना और मुकदमे की शुरुआत ऐसी कार्यवाहियों पर सिविल वाद लागू रहना चाहिए

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 05.03.2018 का आदेश पूरी तरह से स्पष्ट है और एक स्पष्ट प्रतिबिंब देता है कि के. रामनारायण (उपरोक्त) के संदर्भ मामले में खण्ड पीठ द्वारा पारित दिनांक 26.10.2017 के आदेश के संचालन पर रोक लगाने से, इसे प्रभावी बनाने की आवश्यकता नहीं है और इस प्रकार, टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत लंबित या तय की गई बेदखली की कार्यवाही 2001 के अधिनियम के लागू होने के बावजूद जारी रह सकती है।

अपीलकर्ता द्वारा भरोसा किए गए सुरिंदर कुमार (उपरोक्त) के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय के फैसले में, यह स्पष्ट रूप से देखा गया है कि कि सर्वोच्च न्यायालय के लिए अपने आदेशों को उचित ठहराने के लिए कारण बताना अनिवार्य नहीं है।

इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि एक बार के. रामनारायण के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा दिए गए आदेश के संचालन पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांकित आदेश के माध्यम से स्पष्ट और स्पष्ट शब्दों में रोक लगा दी गई है, सिविल कोर्ट द्वारा पारित बेदखली डिक्री को कानून के अधिकार क्षेत्र और मापदंडों के भीतर माना जाता है, इसलिए बेदखली के लिए विवादित डिक्री को बनाए रखा जाना चाहिए।

नजीर मोहम्मद बनाम जे. कमला और अन्य (2010 की सिविल अपील No.2843-2844, 27.08.2020 पर निर्णय लिया गया) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

"35. कानून का प्रश्न महत्वपूर्ण है या नहीं और इस मामले में ऐसा प्रश्न शामिल है या नहीं, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। समग्र रूप से सर्वोपरि विचार सभी चरणों में न्याय करने के लिए अनिवार्य दायित्व और किसी भी व्यक्ति के जीवन में लंबे समय तक रहने से बचने की अनिवार्य आवश्यकता के बीच एक विवेकपूर्ण

संतुलन बनाने की आवश्यकता है। इस प्रस्ताव को संतोष हजारी बनाम पुरुषोत्तम तिवारी से समर्थन मिलता है: (2001) 3 एस. सी. सी. 1789।

36. दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय की अधिकार क्षेत्र कानून के सारवान प्रश्न तक सीमित होने के कारण, तथ्य के निष्कर्ष को दूसरी अपील में चुनौती देने के लिए खुला नहीं है, भले ही साक्ष्य का मूल्यांकन स्पष्ट रूप से गलत हो और तथ्य का निष्कर्ष गलत हो जैसा कि रामचंद्र बनाम रामलिंगम में माना गया है: ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 302। उच्च न्यायालय के समक्ष पहली बार उठाया गया एक पूरी तरह से नया मुद्दा नहीं है। मामले में शामिल प्रश्न, जब तक कि यह मामले की जड़ तक न जाए।

अपीलकर्ता वर्ष 1972 से किरायेदार है और कानून के तहत बेदखली के लिए डिक्री का सामना कर चुका है, जैसा कि बेदखली का मुकदमा दायर करने के समय लागू होता है। इसके अलावा अपीलार्थी-किरायेदार ने राजस्थान उच्च न्यायालय में दीवानी मुकदमा को चुनौती दी और अपने साक्ष्य का नेतृत्व किया। किरायेदार के पास वेब कॉपी अधिकारी है जो नोटिस की रसीद स्वीकार करता है, जिससे उसकी किरायेदारी समाप्त हो जाती है। दोनों अदालतों ने साक्ष्यों पर गहन चर्चा की है और परिणामस्वरूप मुद्दों पर निष्कर्षों के संचयी प्रभाव पर निर्णय और आदेश पारित किए गए हैं। अपीलार्थी-किरायेदार पूरा हो गया है। दीवानी मुकदमा

और पहली अपील लड़ने का अवसर। इसलिए, सभी तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए, प्रास्थगन आदेश को अनिश्चित अवधि के लिए स्थगित नहीं रखा जा सकता है और इसे बनाए रखा जाना चाहिए, ताकि वर्ष 1972 से अपीलकर्ता की किरायेदारी में पड़ी दुकान के लिए मकान मालिक और किरायेदार के बीच इस मुकदमे को समाप्त किया जा सके।

नीचे दी गई निचली अदालतों के निष्कर्षों को निचली निचली अदालत के समक्ष साक्ष्य की सराहना पर तथ्य के निष्कर्षों के रूप में अच्छी तरह से माना जाता है।

बेदखली की डिक्री के लिए वादी की पात्रता पर नीचे दिए गए न्यायालयों के निष्कर्षों के संबंध में कानून का कोई अन्य महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं बनाया गया है। कानून के किसी भी महत्वपूर्ण प्रश्न के अनुपस्थिति में, सी. पी. सी. की खंड 100 के तहत दूसरी अपील विचारणीय नहीं है।

नतीजतन, यह दूसरी अपील इसके द्वारा खारिज कर दी जाती है। स्थगन आवेदन भी खारिज कर दिया जाता है।

न्याय के हित में और पुरानी किरायेदारी को देखते हुए, अपीलार्थी-किरायेदार को किराए की दुकान को खाली करने और प्रतिवादी मकान मालिक को किराए की दुकान का शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है।

लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

सुदेश बंसल, न्यायाधीश

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक की सहायता से किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।