

गुरदियाल सिंह व अन्य वगैरह।

बनाम

राज कुमार अनेजा और अन्य।

फरवरी 4, 2002

[आर.सी. लाहोटी और बृजेश कुमार, जे.जे.]

किराया नियंत्रण एवं बेदखली

पूर्वी पंजाब शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1949:

धारा 13(2)(ii)(ए)-बेदखली-उपकिरायेदार-लिखित सहमति का अभाव-किरायेदार को मकान मालिक की मौखिक सहमति पर उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया गया-इसकी वैधता अभिनिर्धारित: जब कानून लिखित सहमति की बात करता है तो "मौखिक सहमति" को इसके स्थान पर प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता, इसलिए, बेदखली का आधार बनाया गया है।

साक्ष्य अधिनियम, 1872:

धारा 91 और 92-पट्टा विलेख-अभिकथन कि पट्टा विलेख में वर्णित लेन-देन बनावटी या काल्पनिक था जिस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था और किराया नियंत्रण कानून का मुखौटा था, इसे बाहर नहीं रखा गया था।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908:

आदेश 6 नियम 17-अभिकथनों में संशोधन की प्रक्रिया अभिनिर्धारित: संशोधन के आवेदक को विशेष रूप से यह निर्धारित करना चाहिए कि मूल अभिवचनों में से क्या हटाने या बदलने या प्रतिस्थापित करने या जोड़ने का प्रस्ताव है-प्रस्तावित संशोधन के कारण वांछनीय है- संशोधन के लिए अनुरोध की अनुमति दिए जाने पर मूल अभिवचनों में परिवर्तनों को इस तरह से शामिल किया जाना चाहिए कि संशोधन द्वारा किए गए मूल अभिवचन से रुख में बदलाव का स्पष्ट रूप से इंगित हो- परिणामी संशोधन दायर करने के लिए विरोधी पक्ष का अधिकार-परिणामी संशोधन की आड़ में एक नई याचिका की अनुमति नहीं दी जाएगी।

शब्दों और वाक्यांशों:

"परिणामी संशोधन"- का अर्थ आदेश नियम 17 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908

अपीलकर्ताओं ने स्वयं और प्रत्यर्थी संख्या 3 के लिए एक पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित किया, जिसके द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 3 को शामिल किया गया था। वाद परिसर के संबंध में अपीलार्थियों के अधीन किरायेदार के रूप में प्रत्यर्थी संख्या 3 ने प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 को वाद परिसर में उप-किरायेदारों के रूप में शामिल किया।

अपीलार्थी-मकान मालिकों ने धारा के तहत बेदखली याचिका दायर की 13(ii)(ए) पूर्वी पंजाब शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1949 का इस आधार पर कि प्रतिवादी संख्या 3 ने अपीलार्थियों की लिखित सहमति के बिना उत्तरदाता 1 और 2 को उप-किरायेदारों के रूप में शामिल किया।

प्रत्यर्थी 1 और 2 ने अलग-अलग जवाब दावा दाखिल करने के बाद उनके जवाब दावों में संशोधन का अनुरोध किया। संशोधन के लिए आवेदन में कहा गया था कि उत्तरदाता संख्या 3 अपीलकर्ताओं के अधीन किरायेदार नहीं था, बल्कि केवल एक किराया संग्रहण एजेंट था, कि पट्टे का पंजीकृत विलेख का कार्य एक दिखावा और धोखा था। किराया नियंत्रक ने संशोधन के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया। हालांकि, उच्च न्यायालय ने संशोधन की याचिका को स्वीकार कर लिया। किराया नियंत्रक ने बेदखली याचिका को खारिज कर दिया लेकिन अपीलीय प्राधिकरण ने इसकी अनुमति दे दी। हालांकि, उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वाद परिसर में उप-किराये पर देना अपीलार्थियों की मौखिक सहमति से था और उसने बेदखली याचिका को स्वीकार कर लिया। इसलिए यह अपील की गई है।

न्यायालय द्वारा अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया गया

:-

1.1. यह सच है कि अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या 3 के बीच निष्पादित एक पंजीकृत पट्टा विलेख की उपलब्धता के बावजूद दलीले देने

से नहीं रोका गया कि प्रत्यर्थी 1 और 2 यह अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी संख्या 3 के बीच लेन-देन नहीं था जो स्पष्ट रूप से पट्टा विलेख को पढ़ने मात्र से प्रतीत होता है। प्रत्यर्थी 1 और 2, एक प्रार्थना दायर करके जो उन्होंने जवाब दावों में ली है, पट्टा विलेख की शर्तों को मुद्रा बनाने और मौखिक साक्ष्य देने का प्रस्ताव नहीं कर रहे हैं। वे पट्टा विलेख की शर्तों का खंडन करने, उनमें बदलाव करने, उनमें जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से कोई याचिका दायर नहीं कर रहे हैं या मौखिक साक्ष्य पेश नहीं कर रहे हैं। वे पट्टा विलेख के पक्षकार नहीं हैं। इसलिए, साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91 और 92 लागू नहीं होती हैं।

1.2. उत्तरदाता 1 और 2 यह प्रस्तुत करके की पट्टा विलेख की बाहरी वैधता पर सवाल उठा रहे हैं कि कागज पर जो वर्णित किया गया है वह नहीं है पक्षकारों का ऐसा करने का वास्तविक इरादा; पट्टा विलेख और उसके द्वारा लिखा गया लेन-देन एक बनावटी या काल्पनिक लेन-देन था, जिस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, बल्कि किराया नियंत्रण के प्रभाव को दूर करने या उससे बचने का इरादा था। विधान: ऐसी दलील देना और उसे प्रमाणित करने के लिए सबूत पेश करना जायज है। अभिकथन किया जा सकता है, हालांकि जिम्मेदारी ऐसा अभिकथन करने वाले पक्षकारों के कंधों पर होगी। अभिकथन को साबित करने के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य उपलब्ध हो भी सकता है और नहीं भी हो सकता है और कथात्मक परिस्थितियों से अनुमान लगाने की अनुमति होनी चाहिए।

हालांकि, अनुमान परिस्थितियों से आकर्षित होना एक अप्रतिरोध्य होना चाहिए न कि केवल अनुमानों और अनुमानों का मामला। [826-सी-डी]

2. पूर्वी पंजाब शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1949 की धारा 13(2)(ii)(ए), बेदखली के लिए एक आधार पर विचार करती है जहां किरायेदार ने पट्टे के तहत अपने अधिकारों को स्थानांतरित कर दिया है या मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना इमारत या उसके किसी भी हिस्से को उप-किराये पर दे दिया है। जब कानून लिखित सहमति की बात करता है, उच्च न्यायालय उसके स्थान पर 'मौखिक सहमति' को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता था। [826-जी]

3.1. अधीनस्थ न्यायालयों में अभिवचनों के संशोधन के लिए आवेदनों पर विचार करने और उनसे निपटने में शिथिल प्रथा प्रचलित है। यह एक परेशान करने वाली बात है और यदि इस तरह की प्रथा जारी रहती है, तो इससे न्याय के मार्ग को विफल करने की संभावना है। प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने पहले दायर किए गए अपने जवाब दावों में संशोधन के लिए विशेष रूप से यह निर्धारित नहीं किया कि मूल अभिवचनों के कौन से भाग को हटाने की मांग की गई थी। हटाए जाने के लिए और मूल अभिवचनों में कौन से अभिकथन जोड़े या प्रतिस्थापित किए जाने की मांग की गई थी। संशोधन-आवेदकों ने जो किया वह अपने आवेदनों में इच्छित संशोधन की प्रकृति का एक अस्पष्ट विचार देना था और फिर मूल जवाब

दावा के स्थान पर आवेदन के साथ एक जवाब दावा संलग्न था। अभिवचनों में संशोधन की प्रक्रिया के लिए ऐसा मार्ग अजीब व अज्ञात है। एक बार दायर किया गया अभिवचन न्यायालय के अभिलेख का एक हिस्सा है और न्यायालय की अनुमति के बिना इसे छुआ, संशोधित, प्रतिस्थापित, संशोधित या वापस नहीं लिया जा सकता है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 8 नियम 9 किसी प्रतिवादी के लिखित कथन के बाद न्यायालय की अनुमति और ऐसी शर्तों को छोड़कर, जो न्यायालय उचित समझते हैं, बचाव पक्ष के मुजरा या काउंटर-क्लेम के लिए दायर किए जाने पर रोक लगाता है।[827-एफ-एच; 828-ए]

3.2. जब तक न्यायालय को यह नहीं बताया जाता है कि कैसे और किस तरीके से मूल रूप से न्यायालय में प्रस्तुत अभिवचन को बदलने या संशोधित का प्रस्ताव है, न्यायालय संशोधन की अनुमति देने के लिए अपनी शक्ति का प्रभावी ढंग से प्रयोग नहीं कर सकता है। एक संशोधन में पहले की गई स्वीकृति को वापस लेना शामिल हो सकता है, कोई याचिका या दावा वर्जित करने का प्रयास किया जा सकता है। एक अवधि, इस प्रकार तैयार की जा सकती है कि विरोधी पक्ष को एक समय व्यतीत होने के आदि के कारण उसे प्राप्त मूल्यवान अधिकार से वंचित कर दिया जाए। इसलिए, एक संशोधन-आवेदक के लिए यह आवश्यक है कि वह विशेष रूप से अपने अभिवचनों में संशोधन के लिए न्यायालय की अनुमति मांगने वाले आवेदन में विशेष रूप से यह बताये कि मूल अभिवचनों में से क्या

हटाने या बदलने या प्रतिस्थापित करने या जोड़ने का प्रस्ताव है। [828-डी-ई]

3.3. न्यायालय अपने विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का उचित प्रयोग करते हुए संशोधन के लिए अनुरोध को स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। इसलिए, यह बेहतर होगा कि आवेदक को अभिवचनों में संशोधन की मांग करने के लिए प्रेरित करने के कारणों के साथ-साथ संशोधन को रद्द करने में देरी, यदि कोई हो, की व्याख्या करने वाले आधार भी आवेदन में बताए जाएं ताकि इसके विपरीत हो। पक्षकार के पास ऐसे आधारों को पूरा करने का अवसर है और आवेदन पर सुनवाई पर किसी को भी आश्चर्य नहीं हुआ है। [829-बी]

अभिवचनों में संदर्भित किया: जैकब और गोल्डरेन द्वारा सिद्धांत और अभ्यास 1990 रोमन एडन।

4.1. एक बार संशोधन के लिए प्रार्थना की अनुमति दी जाती है तो मूल अभिवचन परिवर्तनों को एक अलग स्याही में शामिल किया जाना चाहिए या एक संशोधित अभिवचन दायर किया जा सकता है जिसमें एक हाइलाइटर का उपयोग करके या लाल रंग में रेखांकित करके किए गए परिवर्तनों को स्पष्ट रूप से दिखाया जा सकता है। संशोधनों को न्यायालय की अनुमति के साथ पक्ष द्वारा की गई अभिवचन में और उस उद्देश्य के लिए सीमित समय के भीतर या अन्यथा आदेश 6 नियम 18 सि.प्र.सं.

द्वारा प्रदान किए गए चौदह दिनों के भीतर शामिल किया जाएगा। न्यायालय या इस संबंध में न्यायालय द्वारा अधिकृत अधिकारी मूल और संशोधित की तुलना कर सकता है। संशोधन आवेदन की सामग्री और इसकी अनुमति देने वाले न्यायालय के आदेश के आलोक में अभिवचन करना और यह प्रमाणित करना कि क्या संशोधित अभिवचन संशोधन की अनुमति देने वाले न्यायालय के आदेश के अनुरूप है। इस तरह की प्रथा सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के अनुरूप है और न्यायालय के अभिलेख की पवित्रता को भी संरक्षित करती है। यह न्याय के उद्देश्यों के लिए भी अनुकूल है क्योंकि संशोधित अभिवचन पर एक नज़र डालने से न्यायालय मूल अभिवचन और संशोधित अभिवचन के बीच यदि कोई हो तो रुख में बदलाव की सराहना करने में सक्षम होगा। ये लाभ न्यायालय के समक्ष पक्षकारों द्वारा सुविधा और अनुशासन बनाए रखने के अलावा हैं। न्यायालय द्वारा अनुमत और मूल अभिवचनों में शामिल किए गए संशोधनों और परिणामी संशोधनों से अभिवचनों का केवल एक समूह अभिलेख पर उपलब्ध होगा और इससे मुकदमे में भ्रम और देरी से बचा जा सकेगा।

[830-डी-जी]

हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड चतुर्थ एडन। खण्ड. 36 पैरा 63 पीपी।

48-49 स्टोन और अय्यर: अभिवचनों 2 एडन में संदर्भित किया

4.2. जब किसी एक पक्ष को उसके अभिवचन में संशोधन करने की अनुमति दी गई हो अभिवचन करते हुए, विरोधी पक्ष को अपने अभिवचन में संशोधन करने का अवसर दिया जाना चाहिए। विरोधी पक्ष को आदेश 6 नियम 17 सि.प्र.सं. के तहत एक आवेदन भी करना होगा, जिसे निश्चित रूप से सामान्य और उदारता से अनुमति दी जाएगी। इस तरह के संशोधनों को परिणामी संशोधन के रूप में जाना जाता है। अभिव्यक्ति "परिणामी संशोधन" न्यायिक रूप मान्यता प्राप्त है। परिणामी संशोधन के माध्यम से एक अभिवचन में संशोधन करने की अनुमति देते समय न्यायालय यह देखेगा कि प्रस्तुत की जाने वाली याचिका उस याचिका के जवाब के रूप में है जिसे पहले विरोधी पक्ष द्वारा संशोधन के माध्यम से शामिल करने की अनुमति दी गई थी। परिणामी संशोधन की आड़ में एक नई याचिका को जोड़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, हालांकि इसे एक स्वतंत्र या प्राथमिक संशोधन के माध्यम से लागू किया जा सकता है। [831-डी-ई]

बिक्रम सिंह बनाम। राम बाबू, ए.आई.आर.(1981) एस.सी. 2036 पर भरोसा किया गया।

4.3. कुछ उच्च न्यायालय व्यवहार के रूप में अनुमति देते हैं, अतिरिक्त अभिवचन, विरोधी पक्ष द्वारा अभिवचनों में किए गए संशोधन के जवाब के रूप में, न्यायालय की अनुमति से दायर किया जा रहा है। जहाँ ऐसा करने की अनुमति है, वहाँ इस बात का ध्यान रखा जाना चाहिए कि

अतिरिक्त अभिवचन विरोधी पक्ष द्वारा किए गए संशोधन के जवाब तक ही सीमित है और इसका दुरुपयोग पूरी तरह से नई याचिकाओं को पेश करने के उद्देश्य से नहीं किया जाता है जिससे विरोधी पक्ष और न्यायालय को आश्चर्य होता है। [831-एफ]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2896/2001.

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, की सी.आर.संख्या 3300/1999 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 17-02-2000 से।

यशांक अध्यारू, सुश्री के. एस. मेहलवाल और एम. सी. ढींगरा याचिकाकर्ताओं की ओर से

आर. के. तलवार और यश पाल ढींगरा उत्तरदाताओं की ओर से।

न्यायालय का निर्णय, न्यायधीश आर.सी. लाहोटी, जे. द्वारा पारित किया गया :-

एक संपत्ति है जिसे 'गुरदियाल कॉम्प्लेक्स' के रूप में वर्णित किया गया है। एससीओ 1108-1109, सेक्टर 22-बी, चंडीगढ़ में स्थित है। बेशक, संपत्ति स्ववाइन के स्वामित्व में है। एलडीआर. गुरदियाल सिंह (सेवानिवृत्त), श्रीमती जसमेर कौर, श्रीमती जगजीत कौर, सुश्री सोनिया बल और विक्रम सिंह बल। गुरदियाल सिंह के पास अन्य चार सह-मालिकों की ओर से

जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी है। संक्षिप्तता के लिए सामूहिक रूप उन्हें 'मालिक' के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

कश्मीरी लाल गोयल, अधिवक्ता, किराया नियंत्रक के समक्ष प्रतिवादी संख्या 1 (प्रतिवादी संख्या 3) एक किरायेदार होने का दावा करता है, जिसे मालिकों द्वारा भी ऐसा होने का आरोप लगाया जाता है और उसे 'गोयल' के रूप में संदर्भित किया जाएगा। गोयल द्वारा परिसर के कब्जे में शामिल किए गए व्यक्तियों में से केवल दो, अर्थात् राज कुमार अनेजा और राकेश शर्मा, अधिवक्ता उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिकाकर्ता थे और हमारे समक्ष प्रतिवादी संख्या 1 और 2 हैं। कब्जे की प्रकृति और इन दोनों की स्थिति के बारे में विवाद है कि क्या चाहे वे उप-किरायेदार हों या मालिकों के अधीन किरायेदार हों, उन्हें सामूहिक रूप से कब्जेदार के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

6 जनवरी, 1988 को मालिकों और गोयल के बीच एक पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। जिसके द्वारा गुरदियाल परिसर की पहली मंजिल पर स्थित 750 वर्ग फुट क्षेत्र को गोयल ने 5,000/-रुपये के मासिक किराए पर पट्टे पर लिया था। पट्टे की अवधि 31 दिसंबर, 1990 को समाप्त होनी थी। हालाँकि, 26 अप्रैल, 1990 को मालिकों और गोयल के बीच एक नया पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था, जिसके तहत गुरदियाल कॉम्प्लेक्स की पहली मंजिल का एक हिस्सा, जिसे पट्टे के

विलेख के साथ जुड़ी हरी रेखाओं में दिखाया गया था, 16000/-रुपये की दर से किराए पर लिया गया था। गोयल द्वारा पट्टा 1 मई, 1990 से शुरू हुआ। पट्टे की अवधि तीन साल थी, जिसे दोनों तरफ से तीन महीने के नोटिस द्वारा बीच में भी समाप्त किया जा सकता था। पट्टे की प्रासंगिक शर्तों पर संक्षेप में ध्यान दिया जा सकता है। पट्टा किराया 16,000/-रुपये प्रतिमाह वर्तमान कैलेंडर महीने के सातवें दिन तक अग्रिम रूप से देय था और यदि ऐसा किया गया था, तो गोयल एक 3,000 रुपये की छूट। 26,000 लीज की राशि के दौरान मालिकों के पास ब्याज मुक्त प्रतिभूति के रूप में जमा किया जाता था और जब तक गोयल पट्टेदार के रूप में परिसर के कब्जे में नहीं रहते। पट्टे के किराए के भुगतान में देरी के विशिष्ट मामलों में, 18 प्रतिशत की दर से ब्याज इस अवधि के लिए देय था। गोयल को 30 अप्रैल, 1993 को या उससे पहले पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करना था। हालांकि, पट्टा समझौते को आपसी सहमति और लिखित समझौते द्वारा तीन साल की और अवधि के लिए नवीनीकृत किया जा सकता है, जिस स्थिति में पट्टा किराए की दर में 15 प्रतिशत की वृद्धि के साथ किराये को संशोधित किया जाना था। 30 अप्रैल, 1999 को समाप्त होने वाले तीन वर्षों का एक और नवीनीकरण हो सकता है, बशर्ते किराए की दर में 15 प्रतिशत की वृद्धि हो। हालांकि, रुपये की छूट 3,000 चालू महीने के सातवें दिन से पहले किराए का अग्रिम भुगतान पहले और दूसरे नवीनीकरण के बावजूद समान रहना था। यह स्पष्ट रूप से

निर्धारित किया गया था कि गोयल पट्टे पर दिए गए परिसर का कोई भी हिस्सा, आंशिक रूप से या पूर्ण रूप से, किसी भी शर्त और परिस्थितियों में किसी को भी नहीं देंगे। उपकिरायेदारी की स्थिति में, कानूनी परिणामों के अलावा उप किराये पर देते हुए, गोयल को 3,000/-रुपये की छूट अर्जित करने का विशेषाधिकार खोना पड़ा और 5,000/-रुपये प्रतिमाह के जुर्माने का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी होना। जब तक उप-किरायेदारों से परिसर खाली नहीं हो जाता और मालिकों को कब्जा वापस नहीं सौंप दिया जाता, तब तक की पूरी अवधि के लिए।

16.10.1993 को, मालिकों ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत एक याचिका दायर की, जिसमें गोयल और दो कब्जेदारों सहित अन्य कथित उप पट्टेदारों अर्थात् उत्तरदाता संख्या 1 और यहाँ 2 को पक्षकार बनाया गया। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी संख्या 1 गोयल द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 8 को उप-पट्टेदारों के रूप में शामिल किया गया था और मालिकों की लिखित सहमति के बिना केबिनो का निर्माण करने की अनुमति देकर किरायेदारी परिसर के विभिन्न हिस्सों पर विशेष कब्जा कर लिया था, परिसर में किए गए भारी परिवर्धन और परिवर्तनों से परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से खराब कर दिया है और यह कि गोयल 1.5.1993 से परिसर के मासिक किराए का भुगतान करने या निविदा देने में विफल रहे थे और बकाया चल रहा था। गोयल ने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया कि

वह दिनांक 26.4.1990 के पट्टा विलेख के तहत एक किरायेदार थे, लेकिन उन्होंने अनुरोध किया कि 30.4.1993 तक का किराया मालिकों को दिया गया था, जिसके बाद भुगतान बंद कर दिया गया था क्योंकि पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया था। उन्होंने यह भी दलील दी कि स्वयं गुरदियाल सिंह के मौखिक अनुरोध पर केबिन बनाए गए थे और उन्हें उप-किराये पर दे दिया गया था। गोयल ने लिखित कथन प्रस्तुत कर अन्त में कथन किया कि वह परिसर खाली करने के लिए तैयार हैं और यदि उप-किरायेदारों के खिलाफ बेदखली के आवश्यक आदेश पारित किए जाते हैं तो उन्हें कोई आपत्ति नहीं है।

कब्जेदारों ने अलग-अलग लिखित कथन प्रस्तुत किए। सार में याचिका उनके द्वारा लिया गया कि गोयल और उनके बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था। अपीलार्थियों (यानी याचिकाकर्ताओं) को उनके स्वामित्व और मकान मालिक-किरायेदार के अस्तित्व का सख्त सबूत दिया गया था। जैसा कहा गया है कि पट्टा विलेख उनके बीच निष्पादित और पंजीकृत किया गया था। उन्होंने निवेदन किया कि गोयल और स्वयं के बीच उन्हें विधिवत निष्पादित समझौतों के तहत लाइसेंसधारियों के रूप में परिसर के कब्जे में शामिल किया गया था और इसलिए, वे गोयल के अधीन किरायेदार नहीं थे ताकि उन्हें उप-किरायेदार ठहराया जा सके और धारा 13(2)(ii)(ए) के तहत बेदखल होने का खतरा हो।

प्रतिकृतियाँ दाखिल की गईं। दिनांक 7.7.1994 को कब्जाधारियों ने उनके लिखित कथनों में संशोधन की मांग की। आवेदनों में कहा गया था संशोधन के लिखित कथन दाखिल करने के बाद यह आया था कब्जेधारियों को यह जानकारी थी कि गोयल मालिकों के तहत किरायेदार नहीं थे लेकिन इसके विपरीत वह केवल किराया वसूलने के लिए नियुक्त एक एजेंट था और यह व्यवस्था गोयल को किराया संग्रह एजेंट के रूप में नियुक्त करती है, लेकिन बाहरी रूप से। एक किरायेदार के रूप में, और किरायेदार यानी गोयल द्वारा किरायेदारों को लाइसेंसधारियों के रूप में शामिल करना, किरायेदारों की सुरक्षा के उद्देश्य से लाभकारी प्रावधानों को कम करने के लिए साधन तैयार करके किराया नियंत्रण अधिनियम पर एक धोखाधड़ी थी। संशोधन के लिए प्रत्येक आवेदन के साथ एक नया लिखित कथन संलग्न किया गया था, जिसे अभिलेख पर रखने की मांग की गई थी। यह लिखित कथन पूरी तरह से नया लिखित कथन था, जो कब्जेधारियों द्वारा दायर मूल या पहले लिखित कथन में निहित अभिवचनों से काफी हद तक अलग था।

किराया नियंत्रक के आदेश दिनांक 24.2.1995 द्वारा संशोधन की प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया। कब्जेधारियों ने एक संशोधन को प्राथमिकता दी। आदेश दिनांक 16.8.1995 द्वारा सिविल पुनरीक्षण की अनुमति दी गई। उच्च न्यायालय के आदेश के अवलोकन से प्रकट होता है कि पहले लिखित कथन और दूसरे लिखित कथनों की कोई गहनता से

तुलनात्मक जांच नहीं की गई थी, जिसे संशोधित लिखित कथन के रूप में दायर करने का प्रस्ताव किया गया था। उच्च न्यायालय ने एक संक्षिप्त आदेश पारित किया जिसमें उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने व्यक्त किया कि- विवाद की योग्यता पर जाये बिना मेरा विचार है कि जो संशोधन मांगा गया है वह मामले की परिस्थितियों में न्यायसंगत और उचित है और न्यायालय को पक्षों द्वारा उठाए गए विवादास्पद मुद्दों पर अंततः निर्णय लेने में सहायता करेंगे। तदनुसार, मैं पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार करता हूं, किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द करता हूं और याचिकाकर्ताओं के लिखित कथन में संशोधन के लिए आवेदन को अनुमति देता हूं। संशोधित लिखित कथन आज से एक सप्ताह के भीतर दाखिल किया जाए। अब कब्जेधारियों द्वारा अपने संशोधित लिखित कथनों के माध्यम से कथन किया गया है कि गोयल प्रतिवादी संख्या 1, प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 8 से किराया वसूलने के लिए मालिकों का एक एजेंट था। एजेंट, प्रतिवादी संख्या 1 के बीच पूरी व्यवस्था, कानून को दरकिनार करने के लिए बनाया गया था और यह प्रतिवादियों के साथ धोखाधड़ी करने के समान था। प्रतिवादी नंबर 1 गोयल एक वकालत करने वाला वकील है और किसी भी तरह यह नहीं कहा जा सकता है कि उसे 16,000/-रुपए प्रतिमाह किराए पर आवास की आवश्यकता है। गोयल ने केवल किराया वसूल किया और उसे याचिकाकर्ता गुरदियाल सिंह को सौंप दिया। यह व्यवस्था पूर्वी पंजाब किराया नियंत्रण अधिनियम, 1949 के

भयावह प्रभावों को दूर करने के लिए याचिकाकर्ता गुरदियाल सिंह और प्रतिवादी गोयल के दिमाग की एक उपज थी। मालिकों और गोयल के बीच किरायेदारी एक दीखावटी लेनदेन था। यह व्यवस्था, जो बाहरी रूप से मालिकों और गोयल के बीच एक किरायेदारी प्रतीत होती है और गोयल द्वारा कब्जेधारियों के पक्ष में लाइसेंसिंग है। वास्तव में कब्जाधारियों को मालिकों के किरायेदार के रूप में शामिल किया जा रहा था। गुरदियाल सिंह स्वयं भी उसी परिसर में अपना व्यवसाय चला रहे थे और उन्हें शुरुआत से ही कैबिनों के होने की अच्छी जानकारी थी। यह पता था कि उनके घर में क्या था। निर्माण किया गया और फिर समाचार पत्रों में विज्ञापन डालकर कब्जेधारियों को दिया गया। पट्टा विलेख में 3,000/-रुपए छूट प्रदान किया जाना मालिकों और गोयल के बीच किराया वसूली के लिए कमीशन का भुगतान करने का एक तरीका है। यह प्रार्थना की गई कि न्यायालय को ऐसे कानून की व्यवस्था को कायम नहीं रखना चाहिए जो कानून को दरकिनार करती है और धोखाधड़ी करने के समान है।

मौखिक साक्ष्य में, गुरदियाल सिंह ने स्वयं को परीक्षित करवाया और गोयल और उनके बीच पट्टा विलेख के निष्पादन को साबित कर दिया। कब्जाधारियों की ओर से, दो कब्जाधारियों (प्रतिवादी संख्या 1 और 2) स्वयं परीक्षित हुए। नरिंदर पाल सिंह आर.डब्ल्यू.3, जिन्होंने एक समय वाद परिसर में एक केबिन पर कब्जा कर लिया था, लेकिन बाद में खाली कर दिया और जगदीश सिंह, आर.डब्ल्यू.4, जिसने भी एक केबिन पर

कब्जा किया था, ने कथन किया कि गोयल केवल गुरदियाल सिंह के लिए एक संग्रहण एजेंट था। नरिंदर पाल सिंह के बयानों के तथ्यों के संबंध में कोई सबूत पेश नहीं किया है, लेकिन वह स्वयं कहता है कि गोयल एक संग्रहण एजेंट था। जगदीश सिंह का गोयल के साथ मुकदमा चल रहा है। अनूप सिंह, आर.डब्ल्यू.5 दूसरी मंजिल पर एक किरायेदार है, जो दूसरी मंजिल के संबंध में गुरदियाल सिंह और गोयल द्वारा तैयार की गई इसी तरह की व्यवस्था के लिए साक्ष्य देता है, उनका भी गोयल के साथ आपराधिक मुकदमा चल रहा है।

साक्ष्य के मूल्यांकन पर, किराया नियंत्रक ने लिखित बयानों में उठायी गई दलीलों को बरकरार रखा और बेदखली याचिका को खारिज करने का निर्देश दिया। मालिकों ने एक अपील दायर की जिसे स्वीकार कर लिया गया। अपीलीय प्राधिकरण ने माना कि लेन-देन की स्पष्ट प्रकृति और लिखित रूप में दस्तावेजों द्वारा बनाए गए संबंध के विपरीत कोई निष्कर्ष निकालने में सक्षम होने वाली कोई महत्वपूर्ण और भौतिक परिस्थितियाँ नहीं थीं। अपीलीय प्राधिकरण ने बेदखली याचिका में किए गए कथनों को प्रमाणित पाया और इसलिए किरायेदार-गोयल और उप-किरायेदारों-को बेदखल करने का निर्देश दिया। कब्जाधारियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने पूरे साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन किया, तथ्यात्मक निष्कर्ष निकाले और उसके आधार पर यह अभिनिर्धारित किया है कि पट्टा विलेख में किराया अधिनियम के प्रतिबंधों

से छुटकारा पाने के उद्देश्य से एक दिखावटी लेन-देन शामिल किया गया है। उच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि वाद परिसर में परिवर्धन और परिवर्तन गुरदियाल सिंह की मौखिक सहमति से किए गए थे। परिणामस्वरूप, उच्च न्यायालय ने बेदखली याचिका को खारिज करने का निर्देश दिया है। किराया नियंत्रक के समक्ष याचिकाकर्ता, मालिकों ने विशेष अनुमति के माध्यम से इस अपील को प्राथमिकता दी है।

पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद हमारी राय है कि अपील स्वीकार की जानी चाहिए और उच्च न्यायालय का फैसला रद्द किया जाना चाहिए।

यह सत्य है कि मालिकों और गोयल के बीच निष्पादित पंजीकृत पट्टा विलेख की उपलब्धता के बावजूद, कब्जेधारियों को यह कहते हुए वंचित नहीं किया जा सकता कि मालिकों और गोयल के बीच लेन-देन वह नहीं था, जो पट्टा विलेख को पढ़ने से प्रतीत होता है। कब्जाधारी, एक तर्क देकर, जिसे उन्होंने लिखित कथनों में लिया है। वे पट्टा विलेख की शर्तों को मुद्दा बनाने और मौखिक साक्ष्य देने का प्रस्ताव नहीं कर रहे हैं। वे पट्टा विलेख की शर्तों में बदलने, जोड़ने या घटाने का खंडन करने के उद्देश्य से कोई दलील नहीं दे रहे हैं या मौखिक साक्ष्य भी पेश नहीं कर रहे हैं। वे पट्टा विलेख के पक्षकार नहीं हैं। इसलिए, साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91 और 92 लागू नहीं होती हैं। कब्जाधारी यह प्रस्तुत करके

पट्टा विलेख की बाहरी वैधता पर सवाल उठा रहे हैं कि कागज पर जो वर्णित किया गया है वह पार्टियों का वास्तविक इरादा नहीं है; पट्टा विलेख और उसके द्वारा बताया गया लेन-देन एक बनावटी या काल्पनिक लेन-देन था, जिसका उद्देश्य कार्रवाई करना नहीं था, बल्कि किराया नियंत्रण कानून के प्रभाव को दूर करने या उससे बचने का था। ऐसे तर्क देना और उसको साबित करने के लिए सबूत पेश करना अावश्यक है। हालांकि, तर्क स्वीकार किए जा सकते हैं, लेकिन इस तरह की याचिका दायर करने की जिम्मेदारी पक्ष के कंधों पर होगी। दायित्व का निर्वहन करने के लिए, प्रत्यक्ष साक्ष्य उपलब्ध हो भी सकता है और नहीं भी हो सकता है और बतायी गई परिस्थितियों से निष्कर्ष निकालना स्वीकार्य होगा। हालाँकि, परिस्थितियों से निकाला जाने वाला निष्कर्ष अप्रतिरोध्य होना चाहिए न कि केवल अनुमानों और अनुमानों का विषय होना चाहिए।

वर्तमान मामले में, दो स्वतंत्र गवाहों की गवाही, अर्थात् नरिंदर पाल सिंह और जगदीश सिंह (आर.डब्ल्यू.3 और 4) की गवाही, हमें कहीं नहीं ले जाती है। आर.डब्ल्यू.5 ने पहली मंजिल, जो उपयुक्त आवास है, के बारे में कुछ भी नहीं बताया है। बाकी शपथ के खिलाफ शपथ है-एक तरफ गुरदियाल सिंह और दूसरी तरफ कब्जाधारी। हमें मुख्य गवाह गोयल की साक्ष्य से कोई सहायता नहीं मिली, जिन्होंने अपनी दलीलों में निहित मालिकों के दावे को आंशिक रूप से स्वीकार करने के अलावा खुद को गवाह बॉक्स से दूर रखने का विकल्प चुना है। ऐसे मामले में, हमें नहीं

लगता कि उच्च न्यायालय, अपने सीमित पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निकाले गए तथ्यों को उलट सकता था। उच्च न्यायालय ने "उप-किराये पर देने और परिवर्तन करने के लिए मौखिक सहमति" रखने और अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(ए) और धारा 13(2)(iii) के तहत बेदखली के लिए आधार की उपलब्धता खोजने में भी गलती की है। धारा 13(2)(ii) बेदखली के लिए एक आधार पर विचार करती है जहां किरायेदार ने मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना पट्टे के तहत अपने अधिकारों को स्थानांतरित कर दिया है या भवन या उसके किसी हिस्से को उप-किराये पर दे दिया है। जब कानून लिखित सहमति की बात करता है, तो उच्च न्यायालय उसके स्थान पर 'मौखिक सहमति' को प्रतिस्थापित नहीं कर सकता था। मालिकों और गोयल के बीच मकान मालिक-किरायेदार को अस्तित्व में लाने वाला एक पंजीकृत पट्टा विलेख है। इस संबंध में, पक्षों द्वारा प्रस्तुत और मौखिक साक्ष्य अभिलेख पर उपलब्ध है, यह दिखाने के लिए पर्याप्त नहीं है कि लेन-देन दिखावटी या काल्पनिक था। कब्जाधारियों और गोयल के बीच फिर से लिखित में काम दिख रहा है। कब्जेधारियों के कब्जे की प्रकृति और चरित्र, कब्जेधारियों को केबिनों पर कब्जा दे दिया गया और उन्हें इसका उपयोग करने का अधिकार दिया गया। कब्जेधारियों और गोयल के बीच निष्पादित समझौते, केबिन परिसर के उपयोग के लिए, लाइसेंस शुल्क निर्धारित करते हैं। जो महीने दर महीने और प्रत्येक महीने के तीसरे दिन या उससे पहले अग्रिम

रूप से देय होता है। बिजली शुल्क लाइसेंसधारियों द्वारा वहन किया जाना है। केबिनो का उपयोग कार्यालय के प्रयोजन के लिए किया जाना है। लाइसेंस ग्यारह महीने की अवधि के लिए है और लाइसेंस शुल्क में न्यूनतम 5 प्रतिशत की वृद्धि के अधीन पारस्परिक सहमति से नवीकरणीय है। लाइसेंसधारक को बेदखल करने की मांग करने वाला कोई भी पक्ष तीन महीने का नोटिस देकर ऐसा कर सकता है। लाइसेंस की न्यूनतम अवधि ग्यारह महीने है, इससे पहले लाइसेंसधारक परिसर खाली नहीं कर सकते। लाइसेंसधारक को केबिनो/परिसरों के अग्नि बीमा की व्यवस्था करनी होगी और आग आदि से होने वाली हानि, यदि कोई हो, को वहन करना होगा। मालिकों और गोयल के बीच निष्पादित पट्टा विलेख गोयल द्वारा शामिल किए जाने वाले लाइसेंसधारियों को शामिल करने की अनुमति नहीं देता है और इसके विपरीत इसमें उप-किरायेदारी के खिलाफ विशिष्ट निषेध शामिल है। धारा 13(2)(ii)(ए) के तहत बेदखली के लिए एक स्पष्ट मामला बनाया गया था। इसलिए स्वतंत्र कार्यालय परिसर के रूप में कई केबिनो के उपयोग को सक्षम करने वाले हॉल में कई केबिनो का निर्माण निश्चित रूप से उस भवन के मूल्य या उपयोगिता को भौतिक रूप से कम करता है। जो एक हॉल था और इसलिए, धारा 13(2)(iii) की प्रयोज्यता को लागू करता है। उच्च न्यायालय का यह अभिनिर्धारित करना उचित नहीं ठहराया कि उक्त दो आधारों की उपलब्धता नहीं बनाई गई थी। इसलिए, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय के आदेश को बरकरार नहीं रखा जा सकता है।

हालांकि, अत्यधिक सावधानी बरतते, हुए हम यह स्पष्ट करना चाहेंगे कि हमने मालिकों और गोयल के बीच व्यवस्था को वास्तविक माना है, जैसा कि पट्टे विलेख से प्रमाणित है, न कि इसमें दिए गए सबूतों और सामग्री के आधार पर कोई दिखावटी लेन-देन है इस मामले के अभिलेख यह तथ्यात्मक निष्कर्ष उस मामले की पर्याप्त दलीलों और सबूतों के आधार पर किसी अन्य उपयुक्त मामले में किसी अलग निष्कर्ष पर पहुंचने से नहीं रोकेगा।

अलग होने से पहले हम अधीनस्थ न्यायालयों में अभिवचनों में संशोधन के लिए आवेदनों पर विचार करने और उनके निपटाने में प्रचलित शिथिल प्रथा के बारे में कुछ टिप्पणियां करने के इच्छुक हैं। यह एक परेशान करने वाली बात है और यदि इस तरह की प्रथा जारी रहती है, तो इससे न्याय की प्रक्रिया विफल होने की संभावना है। पहले से प्रस्तुत किए गए अपने लिखित कथनों में संशोधन के लिए कब्जेधारियों द्वारा दायर आवेदन में विशेष रूप से यह निर्धारित नहीं किया गया था कि मूल अभिवचनों के किन हिस्सों को हटाने की मांग की गई थी और क्या संशोधन है, जिन्हें मूल अभिवचनों में जोड़ने या प्रतिस्थापित किए जाने की मांग की गई थी-आवेदकों को अपने आवेदनों में इसकी प्रकृति का स्पष्ट विचार देना था। ऐसा संशोधन आवेदकों ने जो किया वह अपने आवेदनों में इच्छित संशोधन की प्रकृति का एक अस्पष्ट विचार देना था और फिर मूल लिखित कथन के स्थान पर प्रतिस्थापित किए जाने वाले आवेदन के साथ

एक नया लिखित कथन जोड़ना था। ऐसे अभिवचनों में संशोधन की प्रक्रिया अजीब है और अज्ञात है। एक बार दायर की गई याचिका न्यायालय के अभिलेख का हिस्सा होती है और न्यायालय की अनुमति के बिना इसे छुआ, संशोधित, प्रतिस्थापित, संशोधित या वापस नहीं लिया जा सकता है। सी.पी.सी. के आदेश 8 नियम 9 में किसी प्रतिवादी के लिखित बयान के बाद न्यायालय की अनुमति के बिना किसी मुजरा या जवाबी दावे के बचाव के अलावा और ऐसी शर्तों पर, जो न्यायालय उचित समझता है, किसी भी तरह की दलील दायर करने पर रोक लगाती है। सी.पी.सी. की धारा 153 जिसका शीर्षक है "संशोधन करने की सामान्य शक्ति" यह प्रावधान है कि न्यायालय किसी भी समय, और ऐसी शर्तों पर लागत के संबंध में या अन्यथा, जो वह उचित समझे, किसी भी मुकदमे में किसी भी कार्यवाही में किसी भी दोष या त्रुटि में संशोधन कर सकता है; और सभी आवश्यक संशोधन किए जाएंगे जो पार्टियों के बीच ऐसी कार्यवाही द्वारा उठाए गए या उसके आधार पर उठाए गए वास्तविक प्रश्न या मुद्दे को निर्धारित करने का उद्देश्य। सी.पी.सी. का आदेश 6 नियम 17 न्यायालय को कार्यवाही के किसी भी चरण में एक विवेकाधीन क्षेत्राधिकार प्रदान करता है, जिससे किसी भी पक्ष को अपनी दलीलों को इस तरह से और ऐसी शर्तों पर बदलने या संशोधित करने की अनुमति देता है जो उचित हो। नियम में यह प्रावधान किया गया है कि ऐसे सभी संशोधन किए जाएंगे जो पक्षों के बीच विवाद में वास्तविक प्रश्नों को निर्धारित करने के

उद्देश्य से आवश्यक हो सकते हैं। जब तक न्यायालय को यह नहीं बताया जाता है कि मूल रूप से न्यायालय में प्रस्तुत की गई दलील को कैसे और किस तरीके से परिवर्तित या संशोधित करने का प्रस्ताव है, न्यायालय संशोधन की अनुमति देने की अपनी शक्ति का प्रभावी ढंग से प्रयोग नहीं कर सकता है। किसी संशोधन में पूर्व में की गई स्वीकारोक्ति को वापस लेना शामिल हो सकता है। किसी याचिका या परिसीमा द्वारा वर्जित दावे को प्रस्तुत करने का प्रयास कर सकता है या, इस तरह से तैयार किया जा सकता है कि समय बीतने आदि के कारण विरोधी पक्ष को उसके द्वारा अर्जित मूल्यवान अधिकार से वंचित किया जा सके। इसलिए, संशोधन आवेदक के लिए यह आवश्यक है कि वह अपने आवेदन में, दलीलों में संशोधन के लिए न्यायालय की अनुमति मांगते हुए, विशेष रूप से यह बताए कि मूल दलील में क्या हटाने या बदलने या या प्रतिस्थापित करने या जोड़ने का प्रस्ताव है।

दलीलों में: जैकब और गोल्डरीन द्वारा सिद्धांत और अभ्यास (1990 संस्करण) में यह कहा गया है कि एक पक्ष ने एक दलील दी थी, जिसे बाद में संशोधित किया गया है। हो सकता है कि वह अपनी स्वयं की दलील में संशोधन न करे और निहित शामिल होने के नियम पर भरोसा करे, मुद्दे का, लेकिन "यदि वह अपनी दलील में संशोधन करता है, तो वह किसी भी संशोधन को पेश करने का हकदार नहीं है, जो वह चुनता है। वह केवल ऐसा ही कर सकता है। संशोधन जो विरोधी पक्ष द्वारा किए गए

संशोधनों के परिणामस्वरूप हैं (पृष्ठ 193 पर)। "उन सभी मामलों को छोड़कर जहां संशोधन की अनुमति है, छोड़ दें, किसी भी दलील या संशोधन की मांग या आवश्यकता रखने वाले पक्ष को अनुमति या संशोधन के आदेश के लिए न्यायालय में आवेदन करना चाहिए। प्रस्तावित संशोधनों को आवेदन के मुख्य भाग में संक्षिप्त में बताकर निर्दिष्ट किया जाना चाहिए। समन, नोटिस या अन्य आवेदन या उसमें उनका हवाला देकर संशोधन के लिए व्यवहार में अनुमति केवल तभी दी जा सकती है जब प्रस्तावित संशोधनों को ठीक से और सटीक रूप से तैयार किया गया हो और ऐसे मामले में, संशोधन की अनुमति देने वाला आदेश संशोधन करवाने वाले पक्षकार को बाध्य करता है। (पृष्ठों पर 206-207)

न्यायालय अपने विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए प्रार्थना पत्र का अनुरोध स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। इसलिए यह बेहतर होगा कि आवेदनकर्ताओं को अभिवचनों में संशोधन की मांग करने के लिए प्रेरित करने के कारणों के साथ-साथ संशोधन की मांग में देरी, यदि कोई हो, को समझाने वाले आधार भी आवेदन में बताए जाएं ताकि विरोधी पक्ष को अवसर मिले। ऐसे आधारों को पूरा करने के लिए और आवेदन पर सुनवाई पर किसी को भी आश्चर्यचकित नहीं किया जाता है।

न्यायालय द्वारा अनुमत संशोधन को किस प्रकार लागू किया जाएगा ? इस संबंध में अंग्रेजी अभ्यास हैल्सबरी के लॉज ऑफ इंग्लैंड (चौथा संस्करण, खंड 36 पैरा 63, पृष्ठों पर 48-49) निम्नानुसार बताया है:

63. संशोधन का तरीका। किसी आवेदन को प्रस्तुत किए गए दस्तावेज की एक प्रति में लिखित परिवर्तन द्वारा संशोधित किया जा सकता है और यदि आवश्यकता हो तो इसके साथ जोड़े जाने वाले दस्तावेज पर कुछ अतिरिक्त जोड़कर संशोधित किया जा सकता है। हालांकि, जहाँ संशोधन इतने अधिक हैं या ऐसी प्रकृति या लंबाई के हैं कि दस्तावेज में लिखित परिवर्तन करना ताकि उन्हें प्रभावी बनाया जा सके, जहाँ दस्तावेज पढ़ने में मुश्किल या असुविधाजनक हो वहाँ संशोधनों को शामिल करते हुए एक नया दस्तावेज तैयार किया जाना चाहिए। यदि, एक रिट में इतना व्यापक संशोधन की आवश्यकता हो तो, उसे पुनः जारी किया जाना चाहिए। एक संशोधित रिट या अभिकथनों को एक बयान के साथ पृष्ठांकित किया जाना चाहिए कि इसमें संशोधन किया गया है। जिस तारीख को इसमें संशोधन किया गया था, उस तारीख को निर्दिष्ट करते हुए न्यायाधीशकानाम,मास्टर या पंजीयक जिनके द्वारा संशोधन को अधिकृत करने वाला कोई आदेश दिया गया था और

आदेश की तारीख; या, यदि ऐसा कोई आदेश नहीं दिया गया, तो उस नियम की संख्या जिसके अनुसरण में संशोधन किया गया था। किसी भी संशोधन को मूल से भिन्न अलग स्याही या प्रकार में इंगित करने की प्रक्रिया है और पहले संशोधन का रंग आमतौर पर लाल होता है।

स्टोन और अय्यर की प्लीडिंग्स (दूसरा संस्करण) में अभिवचन में संशोधनों को शामिल करने के संबंध में प्रथा का उल्लेख किया है (पृष्ठ 165 पर):

"इंग्लैंड में अक्सर ऐसा होता है कि मामला न्यायालय में आने से पहले जब मास्टर सम्मन द्वारा निर्देशों के लिए प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर रहा होता है, तब अधिवक्ता एक बार नहीं बल्कि कई बार संशोधन की अनुमति मांगते हैं। प्रथा यह है कि पहले लाल रंग में संशोधन किया जाए और बाद में विभिन्न रंगीन स्याही में संशोधन किया जाए। एक प्रक्रिया जो हम सोचते हैं कि उसका लाभ उठाया जा सकता है, वह है कि प्रस्तावित संशोधनों को न्यायालय के समक्ष रखना, जैसाकि इंग्लैंड में एक मास्टर के समक्ष होता है। संशोधन, इन्हें प्रस्तावित रूप से अनुमति दी जा सकती है या नहीं भी दी जा सकती है, या अनुमति देने से पहले

इसे बदल दिया जाए। अनुमति दिए जाने के बाद पुराने अभिवचनों को दर्शाते हुए एक नया वाद या लिखित कथन, जिसमें पुराने अभिवचन और लिखित या टाइप किए गए संशोधनों को तैयार किया जा सकता है और न्यायालय की पत्रावली पर लिया जा सकता है। ऐसे मामलों में, जहां अतिरिक्त संशोधन जोड़ना पर्याप्त है, वहां संशोधित अभिवचन की एक प्रति देना आवश्यक होगा। यदि पुराना मामला निकल जाता है तो, इसे इस तरह से किया जाना चाहिए कि मूल अभिवचनों में उस परिवर्तन को दिखाया जा सके। आदेश VI, नियम 17 सी.पी.सी. के तहत, एक पक्ष स्पष्ट रूप से अपने अभिवचनों में संशोधन करवाना होता है तो पुरानी संहिता के तहत इस संशोधन के लिए उसे वापस कर दिया गया था। ऐसा करना आवश्यक है तो न्यायालय के पास अब भी इसे वापस करने की शक्ति हो सकती है। जहाँ संशोधन की अनुमति मांगी जाती है, वहाँ अनुमति देने से पहले वास्तविक संशोधन तैयार किया जाना चाहिए। यदि, संशोधन के लिए आवेदन करने का प्रस्ताव है, तो दूसरे पक्ष को सूचित करना वांछनीय है ताकि आश्चर्य का कोई सवाल नहीं हो और संशोधन की अनुमति देने पर किसी स्थगन की आवश्यकता न पड़े। अनुमति के अनुसार कार्यवाही को मंजूरी

दी गई निर्णय सुनाए जाने से पहले इसमें संशोधन किया जाना चाहिए"

इस प्रकार, एक बार संशोधन के लिए प्रार्थना की अनुमति दी जाती है मूल अभिवचन में परिवर्तनों को एक अलग स्थायी में शामिल किया जाना चाहिए या एक संशोधित अभिवचन दायर किया जा सकता है जिसमें एक हाइलाइटर का उपयोग करके या लाल रंग में रेखांकित करके किए गए परिवर्तनों को स्पष्ट रूप से दिखाया जा सकता है। संशोधनों को अदालत की अनुमति के साथ और उस उद्देश्य के लिए सीमित समय के भीतर या अन्यथा सी. पी. सी. के आदेश 6 नियम 18 द्वारा प्रदान किए गए चौदह दिनों के भीतर पक्ष द्वारा अभिवचन में शामिल किया जाएगा। न्यायालय या इस संबंध में न्यायालय द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी मूल और संशोधित अभिवचन की तुलना कर सकता है। संशोधन आवेदन की सामग्री और इसकी अनुमति देने वाला न्यायालय का आदेश और यह प्रमाणित करता है कि क्या संशोधित अभिवचन संशोधन की अनुमति देने वाले न्यायालय के आदेश के अनुरूप है। इस तरह की प्रक्रिया सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के अनुरूप है और न्यायालय के अभिलेख की पवित्रता को भी संरक्षित करती है। यह न्याय के उद्देश्यों के लिए भी उतना ही अनुकूल है जितना कि संशोधित अभिवचन पर नज़र डालने से न्यायालय मूल अभिवचन और संशोधित अभिवचन के बीच रुख में बदलाव, यदि कोई हो, की सराहना करने में सक्षम होगा। ये लाभ न्यायालय के समक्ष पक्षकारों

की सुविधा और अनुशासन बनाये रखने के अतिरिक्त है। न्यायालय द्वारा अनुमत और मूल अभिवचनों में शामिल किए गए संशोधनों और परिणामी संशोधनों से अभिलेख पर दलीलों का केवल एक समूह उपलब्ध होगा और इससे मुकदमे में भ्रम और देरी से बचा जा सकेगा। देश के अधिकांश उच्च न्यायालय इस प्रक्रिया का पालन करते हैं। अधीनस्थ न्यायालयों और उनके अधीनस्थ न्यायालयों के संचालन के लिए उच्च न्यायालय द्वारा बनाए गए नियमों में प्रावधान करके यदि आवश्यक हो तो इस प्रथा का पालन करते हैं और जहां वास्तव में मूल पक्ष, यदि कोई तो पंजाब और हरियाणा राज्य में और केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में एक स्थानीय संशोधन किया गया, जिसके तहत सी.पी.सी. के आदेश 6 नियम 17 के उप-नियम (1) के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया और निम्नलिखित उप-नियम (2) को जोड़ा गया:

"(2) संशोधन के लिए प्रत्येक आवेदन लिखित में होगा और मूल में जोड़े जाने हटाए जाने या प्रतिस्थापित किए जाने वाले शब्द या अनुच्छेद में दर्शाते हुए किए जाने वाले विशिष्ट संशोधन का उल्लेख होगा"

ऐसा प्रतीत होता है कि संशोधन के लिए आवेदन करते समय उपरोक्त नियम पर पूरी तरह से विचार किया गया था। यह उम्मीद की जाती है कि

पंजाब, हरियाणा और चंडीगढ़ की अदालतें इस नियम का अक्षरशः पालन करेंगी।

जब किसी एक पक्ष को अपने अभिवचनों में संशोधन करने की अनुमति दी जाती है, तो विरोधी पक्ष को अपने अभिवचनों में संशोधन करने का अवसर दिया जाना चाहिए। विरोधी पक्ष को आदेश 6 नियम 17 सी.पी.सी. के तहत भी आवेदन करना होगा, जिससे निश्चित रूप से, सामान्य रूप से और उदारता से अनुमति दी जाएगी। इस तरह के संशोधनों को परिणामी संशोधन के रूप में जाना जाता है। वाक्यांश "परिणामी संशोधन का उल्लेख बिक्रम सिंह व अन्य बनाम राम बाबू व अन्य ए.आई.आर. (1981) एससी 2036 के निर्णय में मिलता है। अभिव्यक्ति को न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त है। परिणामी संशोधन के माध्यम से एक अभिवचन में संशोधन करने की अनुमति देते समय न्यायालय यह देखेगा कि प्रस्तुत की जाने वाली याचिका या उस याचिका के जवाब के रूप में है जिसे पहले विरोधी पक्ष द्वारा संशोधन के माध्यम से शामिल करने की अनुमति दी गई थी। परिणामी संशोधन की आड़ में एक नया संशोधन जोड़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती, हालांकि इसे एक स्वतंत्र या प्राथमिक संशोधन के माध्यम से लागू किया जा सकता है।

कुछ उच्च न्यायालय, मामलों में शिथिलता के रूप में, एक अतिरिक्त अनुमति देते हैं विरोधी पक्ष द्वारा अभिवचनों में किए गए संशोधन के

जवाब के रूप में, न्यायालय की अनुमति से दायर किया जा रहा है। जहाँ ऐसा करने की अनुमति है, वहाँ इस बात का ध्यान रखा जाना चाहिए कि अतिरिक्त अभिवचन विरोधी पक्ष द्वारा किए गए संशोधन के उत्तर तक ही सीमित है और इसका दुरुपयोग पूरी तरह से नई याचिकाओं को स्थापित करने के उद्देश्य से नहीं किया जाता है, जो विरोधी पक्ष और न्यायालय को आश्चर्यचकित करता हो। आदेश 6 नियम 7 सी.पी.सी. का एक संदर्भ उपयुक्त है जिसमें यह प्रावधान है कि कोई भी अपने अभिवचनों में संशोधन के अलावा दावे में कोई नया आधार नहीं उठाएगा या पिछले अभिवचनों के साथ असंगत तथ्य का कोई आरोप शामिल नहीं होगा।

हमारे समक्ष मामले में संशोधन के लिए आवेदन कब्जाधारियों द्वारा दिया गया। उनके द्वारा उपरोक्त आवश्यकताओं को पूरा नहीं किया। एक बार फिर हमें गंभीर संदेह है कि क्या उच्च न्यायालय अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्राधिकार का प्रयोग कर सकता है। लिखित विवरण में सरसरी आदेश द्वारा संशोधन की अनुमति दी गई। हालांकि, प्रकरण का विचारण संशोधित अभिवचनों पर हुआ है और फिर भी कब्जाधारी/प्रतिवादी गुणावगुण के आधार पर असफल रहे हैं। इसलिए, हम इस मामले को छोड़ देते हैं।

अपील स्वीकार की जाती है। उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को अपास्त किया गया। अपीलीय प्राधिकरण के निर्णय को बहाल किया गया। खर्चा का कोई आदेश नहीं।

वी.एस.एस.

अपील स्वीकार की गई।

नोट: यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रवण कुमार मीना (आर.जे.एस.) द्वारा 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।