

[2010] 7 एस. सी. आर. 222

दिनेश कुमार

बनाम

यूसुफ अली

(2006 की सिविल अपील सं. 4244)

26 मई, 2010

[डॉ. बी. एस. चौहान और स्वतंत्र कुमार, जे. जे.]

एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961-धारा 12(1)(एफ)-गैर-आवासीय प्रयोजन के लिए सद्भाविक आवश्यकता- बेदखली के लिए वाद-विचारण न्यायालय द्वारा स्वीकार- प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपास्त-द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय द्वारा बेदखली के आदेश को बरकरार रखा तथा यह अभिनिर्धारित किया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिया गया निष्कर्ष अनुचित था- अपील में अभिनिर्धारित: मकान मालिक अपनी आवश्यकताओं के संबंध में सबसे अच्छा निर्णय ले सकता है। यद्यपि, इसे वास्तविक होना चाहिए तथा केवल किराया बढ़ाने के लिए किरायेदार को बेदखल करने का बहाना नहीं हो- उच्च न्यायालय द्वितीय अपील पर विचार कर सकता है और और साक्षी का पुनः विश्लेषण कर सकता है, यदि न्यायालय द्वारा निकाला गया तथ्यों का निष्कर्ष अनुचित पाया जाता है-

तथ्यों पर उच्च न्यायालय का आदेश न्यायोचित है पर उक्त आदेश में व्यवसाय के परिणाम के संबंध में विचार नहीं किया गया-न्याय के हित में, मकान मालिक परिसर के आधे क्षेत्र का कब्जा प्राप्त करेगा -धारा 100, सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 ।

धारा 100, सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 - द्वितीय अपील-संधारणीयता- विधि के सारवान प्रश्न पर न कि तथ्यों पर अपील संधारणीय है-यद्यपि, अदालत का यह निष्कर्ष है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अभिलिखित किया गया साक्ष्य अनुचित है तो अपील पर विचार किया जा सकता है तथा न्यायालय द्वारा साक्ष्य का पुनःविश्लेषण किया जाना अनुज्ञेय है।

प्रत्यर्थी-मकान मालिक के पास 152 वर्ग फीट की एक दुकान थी जो बाजार में एक मुख्य सड़क पर स्थित थी । वर्ष 1978 में, प्रत्यर्थी ने उक्त परिसर को अपीलार्थी-किरायेदार को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए Rs.150/- के मासिक किराए पर दिया । किराया समय समय पर बढ़ाया गया था। प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी से कुछ ऋण लिया व इसका कुछ भाग मासिक किराये में समायोजित किया जाना था। इसके बाद, प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने अपीलार्थी के विरुद्ध न्यूसेंस व उसकी सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के लिए एक दावा दायर किया। उसका कहना था कि वह किराए पर अपना व्यवसाय 'गुमटी' जिसका माप 3 फीट x 4 फीट है में

75/- रू मासिक किराये पर चला रहा था तथा उक्त 'गुमटी' छावनी बोर्ड में नाला पर सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण करते हुए स्थापित की हुई है। विचारण न्यायालय ने अन्तर्गत धारा 12 (1) (च) एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961, के तहत बेदखली का वाद सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर स्वीकार किया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने आदेश को रद्द कर दिया। प्रत्यर्थी ने द्वितीय अपील प्रस्तुत की जो कि उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार की गई। इसलिए याचिका दायर की गई है।

अपील का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1. द्वितीय अपील सुसंगत साक्ष्य के विश्लेषण पर तथ्यों के गलत निष्कर्ष पर आधारित नहीं है। यदि विधि का सारभूत प्रश्न नहीं उठाया जाता है तो उच्च न्यायालय को द्वितीय अपील पर विचार नहीं करना चाहिये। न्यायालय का यह दायित्व है कि विधायिका के स्पष्ट आशय को आगे बढ़ाये, न कि इसे अनदेखा करके इसे विफल करें। ऐसा प्रश्न हो सकता है, जो "तथ्य का प्रश्न", "विधि का प्रश्न", "तथ्य और विधि का मिश्रित प्रश्न" तथा "विधि का सारवान प्रश्न" हो। तथ्य का प्रश्न यह है कि क्या विशिष्ट तथ्यात्मक स्थिति मौजूद है या नहीं। [पैरा 12 और 14] [231-एफ-जी; 232-बी]

1.2. धारा 100 सी. पी. सी. के तहत द्वितीय अपील मूलतः विधि के सारवान प्रश्न पर पोषणीय है न कि तथ्य के प्रश्न पर। यद्यपि, यदि उच्च

न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष अनुचित है जो कि या जो साक्ष्य पर आधारित नहीं है या असंगत सामग्री पर आधारित है तो अपील पर विचार किया जा सकता है तथा न्यायालय द्वारा साक्ष्य का पुनःविक्षेपण किया जाना अनुज्ञेय है। मकान मालिक अपनी आवश्यकता के बारे में सबसे अच्छा निर्णय ले सकता है, यद्यपि, इसे वास्तविक होना चाहिए तथा केवल किराया बढ़ाने के लिए किरायेदार को बेदखल करने का बहाना नहीं हो। [पैरा 25] [235-सी-डी]

राम प्रसाद रजाक बनाम नंद कुमार एण्ड ब्रदर्स व अन्य AIR 1998 SC 2730; गडख यशवंतराव कांकराव बनाम ई.वी. उर्फ बालासाहेब विखे पाटिल व अन्य AIR 1994 SC 678; भारतीय रिजर्व बैंक व अन्य बनाम रामकृष्ण गोविंद मोरे AIR 1976 SC 830; कुलवंत कौर व अन्य बनाम गुरदियाल सिंह मान (मृत) एल.आर.एस व अन्य के द्वारा AIR 2001 SC 1273; शील चंद बनाम प्रकाश चंद AIR 1998 SC 3063; राजप्पा हनमंथा रानोजी बनाम महादेव चन्नबसप्पा व अन्य AIR 2000 SC 2108; जय सिंह बनाम शकुंतला AIR 2002 SC 1428 ; पी. चंद्रशेखरन व अन्य बनाम एस. कनकराजन व अन्य AIR 2007 SC 2306; शकुंतला चंद्रकांत श्रेष्ठी बनाम प्रभाकर मारुति गरवाली व अन्य AIR 2007 SC 248; अनाथुला सुधाकर बनाम पी. बुची रेड्डी (मृत) एल. आर. व अन्य द्वारा AIR 2008 SC 2033; ऋषि कुमार गोविल बनाम मकसूदन व अन्य

(2007) 4 SCC 465; जगदीश सिंह बनाम नाथू सिंह AIR 1992 SC 1604; श्रीमती प्रतिवा देवी बनाम टी.वी.कृष्णन (1996) 5 SCC 353; सत्य गुप्ता @ मधु गुप्ता बनाम बृजेश कुमार (1998) 6 SCC 423; राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी & कंपनी AIR 2000 SC 534; मोलर मल थ्रू एल. आर. बनाम एम/एस के आयरन वर्क्स प्रा. लिमिटेड AIR 2000 SC 1261; प्रतिवा देवी बनाम टी. वी. कृष्णन (1996) 5 SCC 353; राम दास बनाम ईश्वर चंद्र व अन्य AIR 1988 SC 1422; राहभर प्रोडक्शंस प्रा. लि. बनाम राजेंद्र के. टंडन AIR 1998 SC 1639; शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद्र गुप्ता AIR 1999 SC 2507; मालपे विश्वनाथ आचार्य व अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य & ए. एन. आर. AIR 1998 SC 602; और सिद्दालिंगम्मा & ए. एन. आर. बनाम ममता शेनॉय AIR 2001 SC 2896, पर संदर्भित।

सालमंड के न्यायाशास्त्र का 12 वां एडिशन का पेज सं-69 संदर्भित

2.1. वर्तमान मामले में, विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य जिसमें समय समय पर किराये की बढ़ती व यह तथ्य कि वर्ष 1978 में डॉक्टर को बेदखल किये जाने के बाद मकान मालिक ने विवादित परिसर में स्वयं का व्यवसाय आरंभ करने के स्थान पर परिसर को अपीलार्थी को किराये पर दे दिया, पर विचार करने के पश्चात यह निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक की आवश्यकता सद्भाविक थी क्योंकि

वह अपना व्यवसाय किसी किरायेशुदा परिसर जो कि बहुत ही छोटा था तथा अस्वच्छ स्थान अर्थात् नाला पर चला रहा था । उसके पास उसका व्यवसाय को शुरू करने के लिए अन्य कोई वैकल्पिक या सुविधाजनक स्थान उपलब्ध नहीं था तथा विवादित परिसर के किराये में वर्ष 1995 के बाद कोई वृद्धि नहीं हुई थी । उक्त निष्कर्ष प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा मुख्य रूप से इस आधार पर बदला गया कि मकान मालिक को स्वयं के व्यवसाय को चलाने के लिए विवादित परिसर की आवश्यकता नहीं थी बल्कि, समय समय पर किराये बढ़ाने का यह एक बहाना था और मकान मालिक ने एस.डॉक्टर द्वारा परिसर खाली किये जाने के बाद भी उसे कब्जे में नहीं लिया । इन परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि मकान मालिक अप्रत्यक्ष उद्देश्य को प्राप्त करना चाहता था । मकान मालिक अपनी आवश्यकता के बारे में सबसे अच्छा निर्णय ले सकता है लेकिन वह एक मनमाना तानाशाह नहीं हो सकता है। यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं था कि उसका बेटा उसके पिता के व्यवसाय को करने के लिये वापिस आवे। [पैरा 28] [236 बी-एफ]

2.2. उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि मकान मालिक के विवादित परिसर का स्वामी होते हुए भी उसे 'गुमटी' जैसे नगण्य क्षेत्र में नाले पर बनी दुकान में अपना व्यवसाय जारी रखने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता था । केवल लंबे समय तक जारी किरायेदारी सद्भाविक

आवश्यकता को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता था । [पैरा 29]
[236-जी]

2.3. स्वीकृत तथ्य यह स्पष्ट करते हैं कि अपीलार्थी परिसर जिसकी नाप 152 वर्गफीट है पर पिछले 32 वर्षों से किरायेदारी को भोग रहा है। मकान मालिक अपीलार्थी किराए पर अपना व्यवसाय 'गुमटी' जिसका माप 3 फीट x 4 फीट है जो कि छावनी बोर्ड में नाला पर सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण करते हुए स्थापित की हुई है। मकान मालिक प्लास्टिक के सामान का कार्य करता है जिसकी दिन प्रतिदिन मांग बढ़ती जा रही है। निस्संदेह एस.डॉक्टर को विवादित परिसर से बेदखल करने के बाद मकान मालिक ने उक्त परिसर में अपना व्यवसाय शुरू नहीं किया । लेकिन घटना जो कई दशक पहले हुई थी, वह वास्तविक विवाद को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकती है क्योंकि मामला संस्थित किये जाने की तारीख को प्रचलित परिस्थितियाँ के अनुसार मकान मालिक की आवश्यकता पर विचार किया जाना है। इस प्रकार, वह घटना जो मामले की संस्थित होने की तारीख से बहुत दूर है वह विचार के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकती है । समय-समय पर किराया बढ़ाया गया है और अपीलार्थी-किरायेदार का यह मामला नहीं है कि किराये को मनमाने व अतार्किक रूप से बढ़ाया गया हो अथवा कानूनी रूप से इसमें वृद्धि नहीं की जा सकती थी। यह तथ्य कि 1995 से किराये में वृद्धि नहीं की गयी थी, प्रथम अपीलार्थी न्यायालय ने यह अवधारणा कर गलती की कि मकान मालिक

की आवश्यकता सद्भाविक नहीं हो सकती है तथा किराये में यह वृद्धि करने का या परिसर खाली करवाने का बहाना हो सकता है। किरायेदार का यह अभिवचन नहीं है कि दावे को संस्थित करने से पहले 7 वर्षों के अंतराल में मकान मालिक द्वारा किराया बढ़ाने का कभी कोई प्रयास किया गया था । निसन्देह, मकान मालिक का बेटा पिछले कई वर्षों से विदेश में अपनी सेवा जारी रखे हुए है तथा वह गवाह के रूप में पेश नहीं हुआ यह साबित करने के लिए कि वह अपने पिता के साथ व्यवसाय शुरू करने के लिए तैयार था, यह बात महत्वहीन हैं और अपीलार्थी-किरायेदार के पक्ष में संतुलन के रूप में स्थापित नहीं किया जा सकता है क्योंकि मकान मालिक स्वयं विवादित परिसर में व्यवसाय आरंभ करना चाहता है। इसलिए, यह मानने नहीं रखता है कि क्या उसका बेटा उसके व्यवसाय में शामिल होना चाहता है या नहीं। [पैरा 30] [236-एच;237-ए-एफ]

2.4. तथ्यात्मक रूप से, उच्च न्यायालय के निर्णय में कोई त्रुटि नहीं पायी जाती है कि उसने इस निष्कर्ष पर पहुँचने में गलती की है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिया गया निष्कर्ष अनुचित था। हालांकि, मामले की तथ्यों व परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने यह विचार नहीं किया कि उसके व्यवसाय का परिमाण क्या होगा, और क्या अपीलार्थी को आंशिक रूप से बेदखल किया गया है, दोनों पक्षों के उद्देश्य की पूर्ति कर सकता है। न्याय के उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए, मकान मालिक/प्रत्यर्थी

परिसर के आधे हिस्से पर अपना कब्जा प्राप्त करें। [पैरा 31,32 और 23]
[237-जी-एच; 238-ए-बी]

मामला कानून संदर्भ:

(1996)5 SCC 353	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 8
AIR 1988 SC 1422	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 9
AIR 1998 SC 1639	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 9
AIR 1999 SC 2507	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 9
AIR 1998 SC 602	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 10
AIR 2001 SC 2896	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 11
AIR 1998 SC 2730	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 13
AIR 1994 SC 678	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 14
AIR 1976 SC 830	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 15
AIR 2001 SC 1273	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 16
AIR 1998 SC 3063	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 17
AIR 2000 SC 2108	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 18
AIR 2002 SC 1428	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 19
AIR 2007 SC 2306	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 20

AIR 2007 SC 248	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 21
AIR 2008 SC 2033	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 22
(2007) 4 SCC 465	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 23
AIR 1992 SC 1604	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 24
(1996) 5 SCC 353	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 24
(1998) 6 SCC 423	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 24
AIR 2000 SC 534	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 24
AIR 2000 SC 1261	विश्वास किया गया/माना गया	पैरा 24

सिविल अपील की क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 4244/2006 ।

मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की इंदौर पीठ द्वारा द्वितीय अपील सं. 726/2003 में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 25.01.2006 के विरुद्ध ।

मनीष वशिष्ठ, समीर वशिष्ठ, संजय सैनी, आशिता यादव, अशोक माथुर, एस.के.वर्मा अपीलार्थी की ओर से ।

ए. के. चित्तले, नीरज शर्मा, सुमित कुमार शर्मा, विक्रान्त सिंह बेंस प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय दिया गया द्वारा-

डॉ. बी. एस. चौहान, जे.

1. यह अपील मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील सं.726/2003 में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 25 जनवरी, 2006 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त द्वितीय अपील को स्वीकार करते हुए प्रथम अपीलीय न्यायालय के अपील नं-2/2003 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 16 अक्टूबर, 2003 को उलट दिया था जिसके द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय द्वारा सिविल वाद संख्या 30 ए/1999 में किरायेदार की बेदखली बाबत मकान मालिक की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 13-12-2002 को उलट दिया था ।

2. इस अपील को जन्म देने वाले तथ्य और परिस्थितियाँ इस प्रकार हैं की अपीलार्थी-किरायेदार को प्रत्यर्थी-मकान मालिक द्वारा मकान नंबर 83, मेन स्ट्रीट, महु में एक दुकान को दिनांक 1.10.1978 को Rs.150/- मासिक किराये पर गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए दिया गया था । प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने समय समय पर किराया बढ़ाया तथा अंततः इसे 1.3.1995 को Rs.700/- मासिक तक बढ़ाया गया था । प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने 35,000/-रूपये अपीलार्थी-किरायेदार से ऋण के रूप में लिये थे । कुछ राशि वहाँ से मासिक किराए के एक हिस्से के लिए समायोजित की जानी थी। प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने 1.4.1999 को अपीलार्थी की बेदखली हेतु एक मुकदमा संख्या 30A/1999 न्यूसेंस व सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर दायर किया जिसमें यह तर्क दिया गया कि वह प्लास्टिक के

सामान व जूतों से संबंधित व्यवसाय को नाला पर स्थित 3 फीट x 4 फीट की एक किरायेशुदा 'गुमटी' में चला रहा था । प्रत्यर्थी को अपने पुत्र जुल्फिकार अली के साथ उसके व्यवसाय को चलाने के लिये विवादित दुकान की आवश्यकता थी । पक्षकारों ने शपथ पत्र प्रस्तुत किये व विचारण न्यायालय के समक्ष अपने अपने दावों के समर्थन में बड़ी संख्या में साक्षियों को परिक्षित करवाया । विचारण न्यायालय ने फैसले और डिक्र दिनांक 13.12.2002 के माध्यम से धारा 12(1)(च) एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 के तहत बेदखली के वाद को सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर डिक्री कर दिया, जबकि न्यूसेंस की दलील को स्वीकार नहीं किया ।

3. व्यथित होने के कारण, अपीलार्थी ने प्रथम अपील सं. 2/2003 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश प्रथम के समक्ष पेश की, जिसे निर्णय व डिक्री दिनांक 16.10.2003 के द्वारा इस आधार पर स्वीकार किया गया कि मकान मालिक ने समय समय पर किराये में वृद्धि की थी; उसका बेटा दुबई में नौकरी करता था, इसलिए, सद्भाविक आवश्यकता किराया बढ़ाने व किरायेदार को बेदखल करने का एक बहाना था ।

4. व्यथित होकर, मकान मालिक-प्रत्यर्थी ने धारा 100, सिविल प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत द्वितीय अपील संख्या 726/2003 दायर कर

उच्च न्यायालय में संपर्क किया । उक्त अपील को निर्णय व आदेश दिनांक 25-01-2006 को स्वीकार किया गया । इसलिए यह अपील की गई।

5. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री मनीष वशिष्ठ ने जोर देकर तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील पर विचार करने में गंभीर त्रुटि की हालांकि इसमें कानून का कोई सारवान प्रश्न अर्न्तविलित नहीं था । क्या निचली अदालतों ने उचित रूप से अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य का विश्लेषण यह जानने के लिये किया कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक और सद्भाविक है, जो कि एक तथ्य प्रश्न है। इसलिए, दूसरी अपील स्वतः ही विचारणीय नहीं थी। विवदित संपत्ति की आवश्यकता मकान मालिक को नहीं है क्योंकि वह पिछले 35 वर्षों से किसी अन्य परिसर में अपना व्यवसाय कर रहा है ; उसका बेटा दुबई में नौकरी कर रहा है। इसलिए, अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

6. इसके विपरीत, श्री ए. के. चिताले, विद्वान वरिष्ठ वकील प्रत्यर्थी-मकान मालिक की ओर से पेश होते हुए अपील का जोरदार विरोध करते हुए तर्क दिया है कि निचली अदालत द्वारा तथ्य पर दिया गया निष्कर्ष अनुचित है, उच्च न्यायालय द्वितीय अपील पर विचार कर सकता है और साक्ष्य का पुनःविश्लेषण कर सकता । मकान मालिक यह निर्णय करने में सर्वोपरि रूप में सक्षम है कि उसकी क्या आवश्यकता है तथा कौन सी जगह उसके व्यवसाय के लिए उचित है । कोई किरायेदार, मकान मालिक

को नगण्य माप वाले किरायेशुदा परिसर में अपना व्यवसाय करने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय के निर्णय व आदेश में किसी हस्तक्षेप की गुंजाईश नहीं है । अपील खारिज किये जाने योग्य है।

7. हमने विद्वानों की प्रतिद्वंद्वी तर्कों पर विचार किया व अभिलेख का अवलोकन किया।

8. प्रतिभा देवी बनाम टी. वी. कृष्णन (1996) 5 SCC 353, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक उसकी जरूरतों के संबंध में सबसे अच्छा निर्णय ले सकता है तथा अदालतों को मकान मालिक को निर्देशित करने की आवश्यकता नहीं है कि उसे किस रिति से अपना जीवन व्यापन करना चाहिए।

9. हालाँकि, राम दास बनाम ईश्वर चंद्र और अन्य में एयर 1988 एस. सी. 1422 में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि 'सद्भाविक आवश्यकता' वास्तविक, ईमानदार और सद्भावपूर्वक होनी चाहिए। मकान मालिक की कब्जे की इच्छा के लिए, चाहे वह कितनी भी ईमानदारी रखते हुए की गई हो, अनिवार्य रूप से इसमें एक व्यक्तिपरक तत्व है। "इच्छा" को "जरूरत" बनने के लिए उसमें परोक्ष रूप से "आवश्यकता" का तत्व होना चाहिए जिसे सभी सुसंगत परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए निस्तारित किया जा सकता है जिससे कि किरायेदार को प्रदत्त सुरक्षा

काल्पनिक न हो । किरायेदार को "नकली आवश्यकता" व झूठे अनुरोध पर बेदखल नहीं किया जा सकता है। (देखें। राहभर प्रोडक्शंस प्राइवेट लिमिटेड भी। लि. बनाम राजेंद्र के. टंडन ए. आई. आर. 1998 एस. सी. 1639; और शिव सरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चांद गुप्ता ए. आई. आर 1999 एस. सी. 2507)।

10. माल्पे विश्वनाथ आचार्य व अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य व अन्य ए. आई. आर. 1998 एस. सी. 602, के मामले में इस न्यायालय ने किराया नियंत्रण अधिनियम जैसे सामाजिक कानूनों की आवश्यकता पर जोर दिया जिससे विरोधी हितों में कानून के अनुसार संतुलन स्थापित किया जा सके ।

"विधि को किसी एक के लिए अनुचित व समाज के किसी अन्य वर्ग के लिए असंगत लाभ या सुरक्षा देने वाला नहीं होना चाहिए।"

11. सिद्धलिंगम्मा व अन्य बनाम ममता शेनॉय AIR 2001 SC 2896, इस न्यायालय ने माना कि किरायेदार को बेदखल करने के मामले का निर्धारण करते समय अत्यधिक उदार या बहुत रूढ़ीवादी या पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण से बचना चाहिए यदि मकान मालिक अपने स्वयं के घर में आराम से रहना चाहता है, तो कानून उसे स्वयं को संकुचित रखने व छोटे परिसर में निवास करने के लिए बाध्य नहीं करता ताकि किरायेदार के

परिसर में निरंतर कब्जे की रक्षा की जा सके । हालांकि, मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता को मात्र सनक या काल्पनिक इच्छा से अलग किया जाना चाहिए । वास्तविक आवश्यकता प्रकट की जानी चाहिए ताकि न्यायालय को यह विश्वास दिलाया जा सके कि वह केवल काल्पनिक या सनकी इच्छा नहीं है । आवश्यकता सद्भाविक होनी चाहिए और मनमानी नहीं होनी चाहिए । आवश्यकता न तो किरायेदार को बेदखल करने का बहाना होना चाहिए और न ही मकान मालिक द्वारा अपनाई गई कोई चाल होनी चाहिए। इसलिए, न्यायालय को सद्भाविक आवश्यकता का निर्धारण करते समय प्रासंगिक परिस्थितियों को अपनाना चाहिए जिससे कि किरायेदार को प्रदान की गई सुरक्षा भ्रामक या कमजोर न बन जाए।

12. द्वितीय अपील इस आधार पर नहीं होती कि सुसंगत साक्ष्य के विश्लेषण में तथ्यों के निष्कर्ष में त्रुटि की गई हो । उच्च न्यायालय को द्वितीय अपील को ग्रहण नहीं करना चाहिए जब तक कि विधि का सारवान प्रश्न नहीं उठाया जावे । न्यायालय का यह दायित्व है कि विधायिका के स्पष्ट आशय को आगे बढ़ाये, न कि इसे अनदेखा करके इसे विफल करें।

13. राम प्रसाद रजाक बनाम नंद कुमार एण्ड ब्रदर्स व अन्य, AIR 1998 SC 2730, में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि विधि का सारवान प्रश्न होना धारा 100 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत आवश्यक है तथा मकान मालिक की आवश्यकता सद्भाविक है या नहीं, के प्रश्न पर

विचार करना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर है क्योंकि यह बिंदु केवल अभिलेख पर साक्ष्य के विवेचन से निर्णित किया जा सकता है ।

14. ऐसा प्रश्न हो सकता है, जो "तथ्य का प्रश्न", "विधि का प्रश्न", "तथ्य और विधि का मिश्रित प्रश्न" तथा "विधि का सारवान प्रश्न" हो। तथ्य का प्रश्न यह है कि क्या विशिष्ट तथ्यात्मक स्थिति मौजूद है या नहीं। तथ्य के प्रश्न को न्यायशास्त्र द्वारा निम्नानुसार समझाया गया है:

" तथ्य का प्रश्न वह है जिसका उत्तर प्रदर्शन करके दिया जा सकता है । राय का प्रश्न वह है जिसका जवाब नहीं दिया जा सकता है। इसका जवाब अनुमान का विषय है जिसे सही या गलत मौजूद साक्ष्य से साबित नहीं किया जा सकता है "।

(न्यायशास्त्र पर सैल्मंड के माध्यम से, 12 वीं संस्करण पृष्ठ 69, उद्धृत गडख यशवंतराव कांकराव बनाम ई. वी. उर्फ बालासाहेब विखे पाटिल व अन्य, ए. आई. आर 1994 एस. सी. 678)।

15. भारतीय रिजर्व बैंक व अन्य बनाम रामकृष्ण गोविंद मोरे, ए. आई. आर. 1976 एस. सी. 830, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि क्या विचारण न्यायालय को अपने अधिकार क्षेत्र का अलग तरीके से प्रयोग नहीं करना चाहिए था, यह कानून का सवाल या कानून का सारवान

सवाल नहीं है और, इसलिए, इस आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा दूसरी अपील पर विचार नहीं किया जा सकता है।

16. कुलवंत कौर व अन्य बनाम गुरदियाल सिंह मान (मृत) एल. आर. व अन्य द्वारा ए. आई. आर. 2001 एस. सी. 1273, में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह प्रश्न कि क्या निचली अदालत का निष्कर्ष विकृत है विधि के सारवान प्रश्न के दायरे में आता है। हालांकि, उच्च न्यायालय के फैसले में धारा 100 सीपीसी के प्रावधान की पालना दर्शित करने के लिए विकृति के संबंध में स्पष्ट निष्कर्ष होना चाहिए। अतः इस न्यायालय ने इस विचार को अस्वीकार कर दिया कि दूसरी अपील में साक्ष्य की जांच पूरी तरह से निषिद्ध है।

17. शील चंद बनाम प्रकाश चंद, ए.आई.आर. 1998 एस.सी. 3063, में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि साक्ष्य के पुनःविक्षेपण का प्रश्न और निचली अदालत का तथ्यों के संबंध में निकाला गया निष्कर्ष असंगत आधारों पर था न कि विधिनुरूप था, के संबंध में सारवान प्रश्न विरचित करना तथ्य का प्रश्न है।

18. राजप्पा हनमंथा रानोजी बनाम महादेव चन्नबसप्पा व अन्य, ए.आई. आर. 2000 एस.सी. 2108 में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उच्च न्यायालय को साक्ष्य का पुनः विक्षेपण करते हुये द्वितीय

अपील को निस्तारित करने की अनुमति नहीं है, जब तक कि निचली अदालत द्वारा दिया गया निष्कर्ष अनुचित न हो।

19. जय सिंह बनाम शकुंतला, ए.आई.आर. 2002 एस.सी. 1428 में इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यहाँ तक कि तथ्य के प्रश्न पर हस्तक्षेप करने की अनुमति नहीं है, किंतु यह केवल अपवादित परिस्थितियों में किया जा सकता है। न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:-

" जबकि साक्ष्य की जांच अधिकार क्षेत्र के प्रयोग के मामले में पूरी तरह से निषिद्ध नहीं है, लेकिन दूसरी अपील, हमारे विचार में, एक सिद्धांत को व्यापक बनाने और इसकी बहुत कठोर व्याख्या करने के लिये होगी जो स्वीकार करने लायक नहीं है, लेकिन यह नहीं है कि किसी भी और हर मामले में दखल देने और हस्तक्षेप करने के लिये वरिष्ठ न्यायालय को अधिकार क्षेत्र के भीतर रखे-यह केवल बहुत ही असाधारण मामलों में और अत्यधिक विकृति की स्थिति में ही इसकी जाँच करने का अधिकार स्वीकार्य है, यह नियमितता की तुलना में दुर्लभ है और इस प्रकार उचित है। यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि, हालांकि इस तरह का कोई निषेध नहीं है, लेकिन जाँच करने

की शक्ति केवल बहुत ही असाधारण परिस्थिति में और उचित सावधानी बरतने पर ही की जा सकती है"।

20. पी. चंद्रशेखरन व अन्य बनाम एस. कनकराजन व अन्य, ए.आई.आर. 2007 एस.सी. 2306 में इस न्यायालय ने इस सिद्धांत को दोहराया कि द्वितीय अपील में हस्तक्षेप तभी स्वीकार्य है जब निष्कर्ष सबुतो की गलत व्याख्या पर आधारित हो या ऐसे है कि कोई भी सामान्य विवेक वाला व्यक्ति उक्त दृष्टिकोण नहीं ले सक, इससे भी अधिक, न्यायालय को इस बात के प्रति सचेत रहना चाहिए कि हस्तक्षेप की अनुमति तभी दी जा सकती है, जब मामले में विधि का सारभूत प्रश्न अंतर्वलित हो, जो कि विधि के प्रश्न से बिल्कुल अलग है। किसी दस्तावेज का निर्वचन जो कि पक्षकार के स्वत्व की जड़ तक जाता है विधि के सारवान प्रश्न को जन्म दे सकता है।

21. शकुंतला चंद्रकांत श्रेष्ठी बनाम प्रभाकर मारुति गरवाली व अन्य, ए.आई.आर. 2007 एस.सी. 248 में इस न्यायालय ने श्रमिक मुआवजा अधिनियम 1923 की धारा 30 के तहत अपील के दायरे पर विचार किया, जो निम्नानुसार है:-

"उक्त अधिनियम की धारा 30 के अनुसार यदि अपील में विधि का सारवान प्रश्न है तो सीधे उच्च न्यायालय में अपील की जाती है--- क्षेत्राधिकार से संबंधित प्रश्न में विधि

का सारवान प्रश्न शामिल होगा। तथ्य का निष्कर्ष जो कि बिना साक्ष्य के निकाला गया है विधि के सारवान प्रश्न का जन्म देता है --- विधि का प्रश्न तब उठता है, जब निष्कर्ष इस अर्थ में विकृत हो कि कोई कानूनी साक्ष्य रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया या क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य रिकॉर्ड पर नहीं लाये गये।"

22. इसी तरह का दृष्टिकोण इस न्यायालय द्वारा अनाथुला सुधाकर बनाम पी. बुची रेड्डी (मृत) एल.आर. व अन्य, ए.आई.आर. 2008 एस.सी. 2033 में दोहराया गया है।

23. ऋषि कुमार गोविल बनाम मकसूदन व अन्य, (2007) 4 एस.सी.सी. 465 में इस न्यायालय में यु.पी. शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(ए) और यु.पी. शहरी भवनो के नियम 16 के प्रावधानो के संबंध में विचार व्यक्त करते हुये यह माना कि मकान मालिक की वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता तथ्य का प्रश्न है और इसमें आमतौर पर हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

24. तथ्य के प्रश्न पर भी द्वितीय अपील पर विचार करने पर कोई रोक नहीं है बशर्ते न्यायालय संतुष्ट हो कि निचली अदालतों के निष्कर्ष साक्ष्य पर विचार किये बिना अनुचित थे। (जगदीश सिंह बनाम नाथू सिंह,

ए.आई.आर. 1992 एस.सी. 1604, श्रीमती प्रतिभा देवी बनाम टी.वी. कृष्णन, (1996) 5 एससीसी 353, सत्य गुप्ता उर्फ मधु गुप्ता बनाम बृजेश कुमार, (1998) 6 एस.सी.सी. 423, राघवेंद्र कुमार बनाम फर्म प्रेम मशीनरी व अन्य, ए.आई.आर. 2000 एस.सी. 534 और मोलर मल जरिए एल.आर. बनाम एम.एस. के आयरन वर्क्स प्रा.लि., ए.आई.आर. 2000 एस.सी. 1261)।

25. इस प्रकार, इस विषय पर कानून इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि धारा 100 सीपीसी के तहत दूसरी अपील मूल रूप से कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर चलने योग्य है, न कि तथ्यों पर। यद्यपि यदि उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि नीचे दी गई अदालतों द्वारा दर्ज किये गये तथ्य के निष्कर्ष अनुचित हैं, कोई सबूत नहीं है या अप्रासंगिक सामग्री पर आधारित हैं तो अपील पर विचार किया जा सकता है और न्यायालय के लिये इसे फिर से स्वीकार करना स्वीकार्य है। मकान मालिक अपनी जरूरत का सबसे अच्छा निर्णायक होता है, हालांकि यह वास्तविक होनी चाहिए और केवल किराया बढ़ाने के लिये किरायेदार को बेदखल करने का बहाना नहीं होना चाहिए।

26. उपरोक्त तय कानूनी सिद्धांतों के आलोक में वर्तमान मामले की जांच की जानी आवश्यक है।

27. मामले के स्वीकृत तथ्य यह हैं कि वाद सम्पत्ति 18 फिट X 14 फिट यानि 152 वर्गफिट, बाजार में मुख्य सड़क पर स्थित है, जिस परिसर में मकान मालिक अपना व्यवसाय चला रहा है, वह 3 फिट X 4 फिट का है, जिसका मासिक किराया 75/-रूपये है। 'गुमटी' छावनी बोर्ड की भूमि पर नाले पर स्थित है जो कि किसी मोहम्मद हुसैन की है। हुसैन ने छावनी बोर्ड की जमीन पर कब्जा कर इसे स्थापित किया था। मकान मालिक का पुत्र जुलफीकार अली पिछले कई वर्षों से दुबई में नौकरी करता है। विवादित परिसर पूर्व में 1970 से 1978 तक डेंटल सर्जन डॉ. शर्मा के पास किराये पर था, जिन्होंने मकान मालिक की आवश्यकता को देखते हुये इसे खाली कर दिया था। डॉ. शर्मा को बेदखल करने के बाद इसे अपीलकर्ता को 150/-रूपये मासिक किराये पर दिया गया। 1990 में किराया 400/-रूपये प्रति माह तथा 1991 में 500/-रूपये प्रति माह और आगे 01.03.1995 को 700/-रूपये प्रति माह की दर से बढ़ाया गया। मकान मालिक ने किरायेदार से 35000/-रूपये का ऋण ले लिया था, जिसे मासिक किराये में समायोजित किया जाना था।

28. विचारण न्यायालय ने दलीलों पर विचार करने के बाद दस बिंदू तय किये। यद्यपि प्रासंगिक बिंदू विवाद्यक सं. 1 व 3 मकान मालिक की सद्भाविक व वास्तविक आवश्यकता के संबंध में थे। समय-समय पर किराये में वृद्धि सहित रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों और इस तथ्य पर विचार करने के बाद कि 1978 में डेंटल सर्जन डॉ. शर्मा को बेदखल करने के बाद मकान

मालिक ने विवादित परिसर में अपना व्यवसाय शुरू करने के बावजूद इसे अपीलार्थी को किराये पर दे दिया था, यह निष्कर्ष निकाला गया कि मकान मालिक की आवश्यकता सद्भाविक थी, क्योंकि वह अपना व्यवसाय एक किराये के परिसर में चला रहा था, जो कि एक अस्वच्छ जगह यानि नाले पर प्लेटफार्म पर बहुत छोटा क्षेत्र था। अपने व्यवसाय को स्थानांतरित/शुरू करने के लिये उसके पास कोई अन्य वैकल्पिक या सुविधाजनक स्थान उपलब्ध नहीं था और 1995 के बाद विवादित परिसर के किराये में कोई वृद्धि नहीं हुई थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उक्त निष्कर्षों को मुख्य रूप से इस आधार पर खारिज कर दिया कि मकान मालिक को विवादित परिसर की आवश्यकता नहीं थी, बल्कि वह समय-समय पर किराया बढ़ाने का एक बहाना था तथा डॉ. शर्मा डेंटिस्ट द्वारा परिसर खाली किये जाने के बाद भी मकान मालिक ने उसे कब्जे में नहीं लिया था। इन परिस्थितियों से यह स्पष्ट हो गया है कि मकान मालिक गुप्त उद्देश्य को प्राप्त करना चाहता था। मकान मालिक अपनी जरूरत का सबसे अच्छा निर्णायक हो सकता है, लेकिन वह मनमाना तानाशाह नहीं हो सकता। यह दिखाने के लिये कोई सबूत नहीं था कि उसका बेटा जुलफीकार अली वापिस आकर अपने पिता के साथ व्यापार में शामिल होने का इच्छुक था।

29. उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि मकान मालिक को इस तथ्य के बावजूद कि वह विवादित परिसर का मालिक था, नाला पर चबुतरे पर बनी "गुमटी" में नगण्य माप की दुकान में अपना व्यवसाय

जारी रखने के लिये मजबूर नहीं किया जा सकता था। केवल लम्बी किरायेदारी को जारी रखना सद्भाविक आवश्यकता के मामले को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता है।

30. उपरोक्त स्वीकृत तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी परिसर की किरायेदारी जिसकी नाप 152 वर्गफुट है के उपभोग का आनंद पिछले 32 वर्षों से ले रहा है। मालिक प्रत्यर्थी सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण करके छावनी बोर्ड में एक नाले पर बने चबूतरे पर बनी 3 फिट X 4 फिट की "गुमटी" पर अपना व्यवसाय चला रहा है। मकान मालिक जिस प्लास्टिक के सामान को कारोबार कर रहे हैं, उसकी मांग दिन-ब-दिन बढ़ती जा रही है। निःसंदेह डॉ. शर्मा को मुकदमे के परिसर से बेदखल करने के बाद, मकान मालिक ने उक्त परिसर में अपना व्यवसाय शुरू नहीं किया है, लेकिन कई दशक पहले हुई घटना वास्तविक विवाद को निर्धारित करने के लिये प्रासंगिक नहीं हो सकती है, क्योंकि मकान मालिक की आवश्यकता की जाँच मामले की शुरुआत की तारीख पर प्रचलित परिस्थितियों के अनुसार की जानी चाहिए। इस प्रकार मुकदमा शुरू होने की तारीख से बहुत दूर की घटना विचार के लिये बिल्कुल भी प्रासंगिक नहीं हो सकती है। निःसंदेह किराया समय-समय पर बढ़ाया गया है और अपीलार्थी किरायेदार का मामला यह नहीं है कि किराया मनमाने ढंग से या अनुचित तरीके से बढ़ाया गया था या इसे कानून के अनुसार नहीं बढ़ाया जा सकता था। यह तथ्य कि 1995 के बाद से किराया नहीं बढ़ाया गया था, प्रथम अपीलीय

न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने में गलती की कि मकान मालिक की आवश्यकता सद्भाविक नहीं हो सकती है और यह किराया बढ़ाने या किरायेदार को बेदखल करने का एक बहाना हो सकता है। किरायेदार की ओर से इस बात की कोई दलील नहीं दी गई है कि मुकदमा शुरू होने की तारीख से पहले 7 वर्ष की अवधि के दौरान मकान मालिक द्वारा किराया बढ़ाने का कोई प्रयास किया गया था। निःसंदेह मकान मालिक का बेटा जुलफीकार अली पिछले कई वर्षों से दुबई में अपनी सेवा जारी रख रहा है और वह यह साबित करने के लिये गवाह के रूप में पेश नहीं हुआ है कि वह अपने पिता के साथ व्यवसाय शुरू करने का इच्छुक था। अपीलार्थी किरायेदार इस कारण से कि मकान मालिक स्वयं वाद परिसर में अपना व्यवसाय शुरू करना चाहता है। इसलिए यह महत्वहीन है कि उसका बेटा जुलफीकार अली उसके व्यवसाय में शामिल होना चाहता है या नहीं।

31. ऐसी तथ्य-स्थिति में हमें उच्च न्यायालय के निर्णय में कोई गलती नहीं मिलती है कि उसने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में त्रुटि की है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किये गये निष्कर्ष विकृत या अनुचित थे।

32. यद्यपि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने प्रासंगिक कारकों पर विचार नहीं किया, यानी कि उसके व्यवसाय का

क्या परिमाण होगा व क्या अपीलार्थी की आंशिक बेदखली दोनो पक्षकारों के उद्देश्यों को पूरित कर सकती है।

33. इस प्रकार न्याय के उद्देश्यों की पूर्ति के लिये यह अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। मकान मालिक/प्रत्यर्थी "बोहरा मस्जिद" के किनारे या दूसरी तरफ परिसर के आधे क्षेत्र पर कब्जा करेगा।

तदनुसार अपील निस्तारित की गई। कोई खर्चा नहीं।

अपील निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अनिल कुमार शर्मा (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 ।