

के. पुट्टाराजू

बनाम

ए. हनुमगौड़ा

(सिविल अपील सं. 5648/2008)

15 सितंबर, 2008

[तरण चटर्जी और अफताब आलम, न्यायाधिपतिगण]

कर्नाटक किराया अधिनियम, 1999 - धारा 27 ( 2 ) ( आर) सपठित धारा 27 ( 2 ) ( जे) और धारा 31 - शुरूआत में निष्कासन याचिका धारा 27 (2)(आर) सपठित धारा 27(2)(जे) - बेदखली की मांग वाली याचिका संशोधन के दौरान लंबित रहने के आधार पर भी धारा 31 के तहत - लघु वाद न्यायालय केवल धारा धारा 27 (2) (आर) के तहत बेदखली दे रहा है - उच्च न्यायालय धारा 31 के तहत बेदखली प्रदान करता है, इसके अलावा - अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: मकान मालिक अकेले धारा 31 के तहत धारा 27 (2)(आर) के प्रावधानों के बिना बेदखल होने का हकदार है - धारा 31 और 27 (2) (आर) एक दूसरे से स्वतंत्र हैं और इन्हें अलग अलग क्षेत्रों में लागू किया जा सकता है - भले ही आवेदन धारा 31 के तहत देरी से हो, प्रावधान के तहत बेदखली के लिए आवश्यक सामग्रीयां उसके स्पष्टीकरण 2 में आवश्यकता को छोड़कर मौजूद थी - हालांकि, किरायेदार यह साबित करने में विफल रहा कि मकान मालिक ने पहले अवसर पर प्रावधान का लाभ उठाया था - किराया नियंत्रण और बेदखली ।

प्रतिवादी- मकान मालिक ने कर्नाटक किराया अधिनियम,1999 की धारा 27 (2) (आर) सपठित धारा 27 (2)(जे) के अंतर्गत वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दुकान के एक हिस्से के संबंध में बेदखली की याचिका दायर की। साक्ष्य को दर्ज किये जाने के

बाद, उन्होंने धारा 31 के तहत जमीन से बेदखली की मांग करते हुये एक आवेदन दायर किया। लघुवाद न्यायालय ने केवल वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अर्थात धारा 27 (2)(आर ) के तहत बेदखली का निर्देश दिया। अपीलकर्ता- किरायेदार ने इसे पुनरीक्षण में चुनौती दी, इस आधार पर कि मकान मालिक के पास उसकी आवश्यकता के लिये वैकल्पिक उचित और उपयुक्त आवास था। उच्च न्यायालय ने लघु वाद न्यायालय के आदेश की पुष्टि की और धारा 31 के आधार पर बेदखली का भी निर्देश दिया। इसलिये वर्तमान अपील ।

अपील का निस्तारण करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया :

1.1 कर्नाटक किराया अधिनियम, 1999 की धारा 31 के प्रावधानों के तहत उच्च न्यायालय के साथ साथ लघु वाद न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। धारा 31 कुछ विशेष वर्ग के जमींदारों को विशेष अधिकार देती है। इसलिये, धारा 31 जो मकान मालिक पर अपने किरायेदार को बेदखल करने का आदेश प्राप्त करने के लिये कुछ शर्तें लगाती है, संतुष्ट है और मकान मालिक अधिनियम की धारा 27(2) (आर) के प्रावधानों पर जाये बिना बेदखली का आदेश प्राप्त करने का हकदार है। [पैरा 8] [484-बी, सी और डी]

1.2 धारा 27 (2) (आर) किरायेदार को बेदखल करने का एक सामान्य प्रावधान है जो मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिये दिया गया है। जबकि अधिनियम की धारा 31 विधायिका द्वारा नागरिकों की तीन श्रेणियां, अर्थात एक विधवा, एक विकलांग व्यक्ति और एक व्यक्ति जो 65 वर्ष से उपर के, को त्वरित न्याय प्रदान करने के लिये विधायिका की नीति को प्रतिबिंबित करने के लिये पेश की गई है। इसलिये, उपरोक्त दोनों प्रावधान एक दूसरे से काफी स्वतंत्र हैं और उन्हें अलग अलग क्षेत्रों में लागू किया जा सकता है। [पैरा 8] [484-ई, एफ, जी; 485-ए]

2.1 यह सच है कि साक्ष्य समाप्त होने पर प्रतिवादी ने बेदखली याचिका में संशोधन के लिये आवेदन दायर किया, लेकिन लघु वाद न्यायालय की कोई क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि नहीं है, जिसके आदेश को उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में पुष्टि की थी और इसलिये यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में अधिनियम की धारा 31 में बेदखली की याचिका में संशोधन को स्वीकार करते हुये संविधान के अनुच्छेद 136 के अंतर्गत विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुये हस्तक्षेप करने के लिये इच्छुक नहीं है। [पैरा 8] [485-बी एंड सी]

2.2 हालाँकि, आवेदन अंतर्गत धारा 31 देरी से प्रस्तुत किया गया था, लेकिन यह एक स्वीकृत स्थिति है कि धारा 31 के अंतर्गत निष्कासन का आदेश प्राप्त करने के लिये आवश्यक सामग्रीयां स्पष्टीकरण संख्या 2 धारा 31 में आवश्यकता को छोड़कर बहुत अधिक मौजूद थी, जिसके लिये प्रतिवादी को यह दलील देने की आवश्यकता थी कि उन्होंने धारा 31 के अंतर्गत बेदखली का आदेश पहले प्राप्त करने का अवसर नहीं उठाया है। स्वीकृत रूप से, बेदखली याचिका दायर करने के समय प्रतिवादी एक वरिष्ठ नागरिक था। बेदखली याचिका को धारा 31 के दायरे में लाने के लिये, प्रतिवादी ने देर से भी दलील दी कि उसने किरायेदार की बेदखली धारा 31 के बनाये आधारों पर मांगी थी। संशोधन के इस आवेदन पर अपीलकर्ता द्वारा एक अतिरिक्त आपति दायर की गई थी। अपीलकर्ता द्वारा अपनी लिखित आपति में यह निवेदन नहीं किया गया था और न ही इस न्यायालय के ध्यान में लाया गया है कि प्रतिवादी ने पहले एक बार इस अवसर का लाभ उठाया था और इसलिये, वह धारा 31 दायरे में आने का हकदार नहीं होगा। स्थिति के अनुसार, बेदखली याचिका में संशोधन के लिये आवेदन की अनुमति देने वाले नीचे दिये गये न्यायालयों के आदेशों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं है। [पैरा 9] [485-सी, डी, ई, एफ एंड एच; 486-ए]

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 5648/2008

(आरआरपी संख्या 5523/2006 में कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलोर के अंतिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 16.1.2007 से।)

किरण सूरी, अपीलार्थी के लिए

काशी विश्वेश्वर और ए. सुमती, प्रतिवादीगणों के लिये।

न्यायालय का निर्णय तारून चटर्जी, न्यायाधिपति द्वारा दिया गया था।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. प्रतिवादी/मकान मालिक ने कर्नाटक किराया अधिनियम, 1999 (संक्षेप में, "अधिनियम") की धारा 27 (2) (आर) सपठित धारा 27 (2) (जे) के अंतर्गत अपीलकर्ता के विरुद्ध दुकान संख्या 575, 11-मेन, 5 ब्लॉक, जयनगर, बेंगलोर-41 के एक हिस्से जिसकी माप पूर्व से पश्चिम तक 12 फीट और उत्तर से दक्षिण तक 8-1/2 फीट थी, (इसके बाद "उक्त दुकान" के रूप में संदर्भित किया जायेगा), एक बेदखली याचिका प्रस्तुत की। उक्त बेदखली याचिका बेंगलुरु में लघुवादन्यायालय के न्यायाधीश के समक्ष दायर की गई थी, जो कि एचआरसी नंबर 196/2003 के रूप में पंजीकृत हुई, अन्य बातों के साथ साथ इस आधार पर कि उसे दुकान अपने स्वयं के उपयोग और व्यवसाय के लिये और अपने विकलांग बेटे के लिये व्यवसाय शुरू करने के लिये चाहिये थी। जहां तक अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) के तहत आधार का सवाल है, इसकी अनुमति दी गई थी और बेदखली का निर्देश दिया गया था, लेकिन अधिनियम की धारा 27 (2) (जे) के तहत आधार को खारिज कर दिया गया था और अपीलकर्ता को बेदखली के आदेश के पारित होने की तारीख से तीन महीने के भीतर उक्त दुकान खाली करने का निर्देश दिया गया, जो 16 सितंबर, 2006 को पारित किया गया था। मकान मालिक/प्रतिवादी का मामला यह था कि उसने बेदखली याचिका अपीलकर्ता के खिलाफ

अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) के अंतर्गत यह कहते हुये दायर की थी के वह अपने छोटे बेटे की सहायता से उक्त दुकान में एक स्टेशनरी व्यवसाय शुरू करना चाहता था ताकि वह अपनी आजीविका कमाने में सक्षम हो सके और अपीलकर्ता, सिंचाई विभाग में सेवानिवृत्त इंजीनियर और वरिष्ठ नागरिक होने के नाते, उसके पक्ष में बेदखली याचिका मंजूर की जानी चाहिये। छोटा बेटा, जिसके लिये उक्त दुकान की आवश्यकता थी, एक विकलांग व्यक्ति था/है।

3. लघु वाद न्यायालय, बेंगलोर, के विद्वान न्यायाधीश के आदेश से व्यथित महसूस करते हुये अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण याचिका दायर की गई। बेदखली का निर्देश देने वाले लघु वाद न्यायालय के न्यायाधीश के उपरोक्त आदेश को चुनौती यह थी कि अपीलकर्ता के पास उचित, उपयुक्त आवास था और/या सके पास है क्योंकि वह प्रश्नगत क्षेत्र में शॉपिंग मॉल और अन्य 10 दुकानों का मालिक है।

4. यह उल्लेख किया जा सकता है कि बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान, मकान मालिक/प्रतिवादी के कहने पर उसमें संशोधन के लिये एक अवेदन दायर किया गया था, जिसमें इस आधार पर याचिका में संशोधन की प्रार्थना की गई थी कि प्रतिवादी ने भी अपीलकर्ता को अधिनियम की धारा 31 तहत बेदखल करने की मांग की थी। उच्च न्यायालय ने, आक्षेपित आदेश द्वारा, बैंगलुरु में लघु वाद न्यायालय के विद्वान न्यायाधीश के निष्कर्षों की पुष्टि की थी और अपीलकर्ता को अधिनियम की धारा 31 के तहत उक्त दुकान से भी बेदखल करने का निर्देश दिया था। लघु वाद न्यायालय द्वारा पारित बेदखली के आदेश की पुष्टि करने वाले उच्च न्यायालय के इस आदेशसे व्यथित महसूस करते हुये, अपीलकर्ता द्वारा इस न्यायालय में यह विशेष अनुमति याचिका प्रस्तुतकी गई थी, जो कि, अनुमति प्रदान करने पर पक्षकारों के विद्वान वकीलों की उपस्थिति में सुनी गई थी।

5. हमारे विचार से, इस अपील का निपटारा बहुत ही कम समय में किया जा सकता है। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, प्रारंभ में, बेदखली के लिये मूल याचिका केवल अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) सपठित धारा 27(2)(जे) के तहत दायर की गई थी, जिसमें से अधिनियम की धारा 27 (2) (जे) के अधीन आधार का नकार दिया गया और अधिनियम की धारा 27(2)(आर) के तहत उक्त दुकान की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर ही बेदखली का ओदश दिया गया था, जिसके खिलाफ, उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण दायर की गई थी, जिसने भी लघु वाद न्यायालय, बेंगलोर के विद्वान न्यायाधीश के आदेश की पुष्टि की। यह सच है कि लघु वाद न्यायालय के समक्ष बेदखली याचिका के लंबित रहने के दौरान, अधिनियम की धारा 31 के तहत आधार बेदखली याचिका में जोड़ा गया था, जिसे हमारे उद्देश्य के लिए निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है :

"किसी विधवा को प्राप्त होने वाले परिसर का तत्काल कब्जा वापस पाने का अधिकार - (1) जहां मकान मालिक है: -(ए) एक विधवा और उसके या उसके पति द्वारा किराये पर दिया गया परिसर; (बी) एक विकलांग व्यक्ति और उसके द्वारा किराए पर दिया गया परिसर; (सी) एक व्यक्ति जो कि आयु साठ-पैंसठ वर्ष या उससे अधिक की आयु का है और उसके द्वारा किराये पर दी गई संपत्ति, उसके द्वारा उपयोग के लिये आवश्यकता है या उसे या उसे या उसके परिवार या किसी अन्य के लिये सामान्य रूप से उसके साथ रहने के लिये या उसके उपयोग के लिये, वह या वह ऐसे परिसर पर तत्काल कब्जा वापस पाने के लिये न्यायालय में आवेदन कर सकती है। (2) जहाँ उप धारा (1) में निर्दिष्ट मकान मालिक ने एक से अधिक परिसर किराये पर दे दिये हे, तो उसे उसके द्वारा चुने गये किसी भी एक

आवासीय और एक गैर आवासीय परिसर के संबंध में उस उपधारा के तहत आवेदन करने के लिये वह खुला रहेगा।

स्पष्टीकरण - I - इस धारा के प्रयोजनों के लिए, "विकलांग व्यक्ति " का अर्थ होगा एक ऐसा व्यक्ति होगा जो आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का केंद्रीय अधिनियम 48) की धारा 80 यू के तहत कटौती के लाभ के लिये कुछ समय के लिये निर्धारित होने का हकदार है।  
स्पष्टीकरण - II - [2008] 13 इस धारा के अधीन कब्जा वापस लेने का अधिकार, आवासीय और गैर आवासीय उपयोग के लिये प्रत्येक के संबंध में केवल एक बार प्रयोग योग्य होगा।"

6. इस स्तर पर, यह उचित होगा कि यदि हम अधिनियम की धारा 27(2) (आर) के अंतर्गत आधार पर भी विचार करें, धारा 27 (2) (आर) निम्न प्रकार पठनीय है:

"मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता आदि के आधार पर निष्कासन।(आर) कि किराए के परिसर की आवश्यकता, चाहे उसी रूप में या पुनर्निर्माण या पुनर्निर्माण के बाद, मकान मालिक द्वारा स्वयं के लिये या उसके परिवार के किसी सदस्य के लिये, यदि वह उसका मालिक है, या किसी भी कारण से कब्जे के लिये है। परिसर किसके लाभ के लिये है और मकान मालिक या ऐसे व्यक्ति के पास कोई अन्य उचित उपयुक्त आवास नहीं है:

बशर्ते कि जहाँ मकान मालिक ने स्थानांतरण द्वारा परिसर की मांग की है, ऐसे परिसर के कब्जे की वसूली के लिये कोई भी आवेदन इस खंड के तहत नहीं होगा जब तक कि अधिग्रहण की तारीख से एक वर्ष की अवधि समाप्त न हो जाये:

स्पष्टीकरण- 1 - इस खंड और धारा 28 से 31 के प्रयोजनों के लिए -

(i) जहाँ मकान मालिक एक शपथपत्र द्वारा समर्थित अपने आवेदन में यह प्रस्तुत करता है कि उसे अपने लिये या उस पर निर्भर अपने परिवार के किसी सदस्य के कब्जे के लिये परिसर की आवश्यकता है, तो न्यायालय यह मान लेगा कि परिसर की आवश्यकता है;

(ii) किसी विशेष उपयोग के लिए किराए पर दिए गए परिसर की मकान मालिक को किसी भिन्न उपयोग के लिये आवश्यकता हो सकती है यदि ऐसा उपयोग कानून के तहत अनुमत है।

स्पष्टीकरण - II - इस खंड और धारा 28 और 31 के प्रयोजनों के लिये, भवन के किसी भी हिस्से पर मकान मालिक द्वारा कब्जा, जिसका कोई भी परिसर उसके द्वारा किराये पर दिया गया एक हिस्सा है, उसे ऐसे परिसर का कब्जा वापस पाने से वंचित नहीं करेगा।

स्पष्टीकरण-III- इस खंड के प्रयोजनों के लिये, और धारा 28 से 31 "परिसर के मालिक" में वह व्यक्ति शामिल है जिसे बेंगलोर विकास प्राधिकरण या किसी अन्य स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किराया-खरीद के समझौते के माध्यम से, पट्टा और उप-पट्टा के माध्यम से ऐसे परिसर आवंटित किया गया है, यहां तक कि ऐसे किराया-खरीददार, पट्टेदार या उप पट्टेदार को पूर्ण स्वामित्व अधिकार प्राप्त होने से पहले भी, जैसा भी मामला हो।"

7. किरायेदार/अपीलकर्ता की ओर से उपस्थिति विद्वान वकील सुश्री सूरी, ने सबसे पहले हमारे समक्ष प्रस्तुत किया कि यदि उपरोक्त दो प्रावधान अर्थात् अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) और अधिनियम की धारा 31 को एक साथ पढ़ा जाये, किसी को इस निष्कर्ष पर पहुंचना चाहिये कि उपरोक्त दोनों प्रावधान एक दूसरे से स्वतंत्र नहीं



है और वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली से निपटने के दौरान, दोनों प्रावधानों को एक साथ पढ़ा जाना चाहिये। आगे यह प्रस्तुत किया गया कि चूंकि मकान मालिक/ प्रतिवादी के पास उचित, उपयुक्त आवास है, इस हद तक कि मकान मालिक के पास संबंधित क्षेत्र में शॉपिंग मॉल और 10 दुकाने हैं, उच्च न्यायालय के साथ साथ अधीनस्थ अदालत ने अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों पर बेदखली का आदेश देने में गलती की थी। सुश्री सूरी ने आगे कहा कि बेदखली याचिका में संशोधन का विचारण न्यायालय द्वारा गलत तरीके से उच्च चरण में अनुमति दी गई थी जब साक्ष्य पहले ही पूरा हो चुका था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 31 में किये गये बेदखली के विशेष प्रावधान को प्रतिवादी तक नहीं बढ़ाया जा सकता है क्योंकि अपीलकर्ता अदालत को संतुष्ट करने में विफल रहा है कि अधिनियम की धारा 31 में स्पष्टीकरण संख्या 2 इस हद तक है कि मकान मालिक-प्रतिवादी ने पहले एक बार भी यह विशेष प्रावधान नहीं लिया था। अपीलकर्ता के विद्वान वकील की इस दलील का प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री चाहर, ने जोरदार विरोध किया, जिन्होंने कहा कि हालांकि साक्ष्य में, प्रतिवादी ने स्वीकार किया था कि उसके पास शॉपिंग मॉल और 10 दुकाने थी, लेकिन यह न्यायालय के संज्ञान में नहीं लाया गया कि वे शॉपिंग मॉल और 10 दुकाने प्रतिवादी के कब्जे में नहीं हैं और न ही स्टेशनरी का व्यवसाय शुरू करने के लिये कोई अन्य जगह या कमरा उसके विकलांग पुत्र के लिये था। उन्होंने हमारे ध्यान में लाया कि शॉपिंग मॉल और अन्य 10 दुकाने पहले ही बिक चुकी हैं और इसलिये, यह नहीं माना जा सकता है कि प्रतिवादी के पास उचित, उपयुक्त आवास था जिसके लिये कोई बेदखली आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।

8. पक्षकारों के विद्वान वकील को सुनने और विद्वान वकील द्वारा की गई दलीलों पर ध्यान देने के बाद, हमारा विचार है कि अधिनियम की धारा 31 के तहत प्रावधानों को देखते हुये, उच्च न्यायालय के आदेश के साथ साथ लघु वाद न्यायालय,

बैंगलोर में दो साधारण कारणों से हस्ताक्षेप नहीं किया जा सकता। एक, हम सुश्रीसूरी से सहमत नहीं हो पा रहे हैं कि अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) के तहत प्रावधान और अधिनियम की धारा 31 के तहत प्रावधान एक दूसरे से स्वतंत्र नहीं हैं, और दूसरा, उपरोक्त दो प्रावधानों को पढ़ने पर, हमारे मन में कोई संदेह नहीं हो सकता है कि अधिनियम की धारा 31 कुछ विशेष वर्गों के जमीन मालिकों को विशेष अधिकार देती है। इसलिये, हमारे विचार में, अधिनियम की धारा 31, जो मकान मालिक पर अपने किरायेदार को बेदखल करने का आदेश प्राप्त करने के लिये कुछ शर्तें लगाती है, संतुष्ट है और मकान मालिक अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) के प्रावधानों पर जाये बिना बेदखली का आदेश प्राप्त करने का हकदार है। अधिनियम की धारा 27 (2) (आर) के प्रावधानों को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर हमारा विचार है कि उक्त प्रावधान एक मकान मालिक को अन्य बातों के साथ साथ उचित आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार देता है। यदि वह वास्तविक आवश्यकता से इंकार करता है और साबित करता है कि उसे अपने उपयोग और व्यवसाय के लिये और अपने परिवार के सदस्यों के लिये उक्त दुकान की उचित आवश्यकता है क्योंकि उसके पास कहीं और उचित, उपयुक्त आवास नहीं है। इसलिये, इस प्रावधान को पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि यह किरायेदार को बेदखल करने का एक सामान्य प्रावधान है, जो मकान मालिक को अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिये दिया गया है। जबकि अधिनियम की धारा 31 विधायिका द्वारा नागरिकों की तीन श्रेणियों, अर्थात् एक विधवा, एक विकलांग व्यक्ति और एक व्यक्ति जो 65 वर्ष से ऊपर के है, से संबंधित मकान मालिकों को त्वरित न्याय प्रदान करने के लिये विधायिका की नीति को प्रतिबिंबित करने के लिये पेश की गई है। इन तीन श्रेणियों के व्यक्तियों के लिये विधायिका ने यह प्रावधान मकान मालिक को उक्त परिसर का तत्काल कब्जा देने के उद्देश्य से पेश किया है। इसलिए, हमारे विचार में, उपरोक्त दोनों प्रावधान एक दूसरे

से काफी स्वतंत्र है और उन्हें अलग अलग क्षेत्रों में लागू किया जा सकता है। आइयें अब बाद के चरण में बेदखली याचिका में संशोधन के प्रश्न पर विचार करें। यह सच है कि साक्ष्य समाप्त होने पर प्रतिवादी ने बेदखली याचिका में संशोधन के लिये आवेदन दायर किया, लेकिन हमें लघु वाद न्यायालय के विद्वान न्यायाधीश की कोई क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि नहीं मिली, जिसके आदेश की उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में पुष्टि की थी और हम संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत अपनी विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करते हुये अधिनियम की धारा 31 के तहत बेदखली याचिका में संशोधन की अनुमति देते हुये अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं।

9. हालांकि, अधिनियम की धारा 31 के तहत आवेदन देर से दायर किया गया था, लेकिन यह एक स्वीकृत स्थिति है कि अधिनियम की धारा 31 के तहत बेदखली का आदेश प्राप्त करने के लिये आवश्यक सामग्री स्पष्टीकरण संख्या 2 अधिनियम की धारा 31 में आवश्यकता को छोड़कर बहुत अधिक मौजूद थी, प्रतिवादी को यह दलील देने की आवश्यकता है कि उसने पहले अधिनियम की धारा 31 के तहत बेदखली का आदेश प्राप्त करने के अवसर का लाभ नहीं उठाया है। स्वीकृत रूप से, बेदखली याचिका प्रस्तुत किये जाने के समय प्रतिवादी एक वरिष्ठ नागरिक था। बेदखली याचिका को अधिनियम की धारा 31 के दायरे में लाने के लिये, प्रतिवादी ने बहुत विलंब से अनुरोध किया कि उसने अधिनियम की धारा 31 के तहत बनाये गये आधारों पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की थी। संशोधन के इस आवेदन पर अपीलकर्ता द्वारा एक अतिरिक्त आपत्ति दायर की गई थी। अपीलकर्ता द्वारा अपनी लिखित आपत्ति में यह दलील नहीं दी गई कि प्रतिवादी ने पहले भी एक बार यह अवसर लिया है और इसलिये, वह अधिनियम की धारा 31 के दायरे में आने का हकदार नहीं होगा। इस मामले के रिकॉर्ड की बारीकी से जांच करनेके बाद, हमें यह नहीं मिला कि कहीं भी, या तो दलील में या सबूत में, अपीलकर्ताओं ने अदालत के ध्यान में लाया है कि उसके

समक्ष पहले कोई बेदखली याचिका दायर की गई थी या प्रतिवादी ने अधिनियम की धारा 31 के अंतर्गत इस प्रावधान का लाभ उठाया था। ऐसी स्थिति होने के कारण, हम बेदखली याचिका में संशोधन के लिये आवेदन की अनुमति देने वाले अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में हस्तक्षेप का कोई कारण नहीं पाते ।

10. तदनुसार, केवल अधिनियम की धारा 31 के तहत आधार पर , हम उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हैं और हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत अपनी विवेकाधीन शक्ति के प्रयोग में उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करना पंसद नहीं करते हैं। तदनुसार, हम इस अपील में कोई गुणावगुण नहीं पाते हैं। अपील का निस्तारण किया जाता है।

11. इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये यदि अपीलकर्ता एक महीने के भीतर अदालत में प्रतिवादी को खाली और शांतिपूर्ण कब्जा देने के लिये एक वचनपत्र दायर करता है, किराये के अंतिम किये गये भुगतान पर एक वचनपत्र दाखिल करने की तारीख से 9 महीने के भीतर, अपीलकर्ता नौ महीने की उपरोक्त अवधिके लिये कब्जे में रहने का हकदार होगा। चूक की स्थिति में, प्रतिवादी के पास कानून के अनुसार अपीलकर्ता को बेदखल करने का अधिकार होगा।

12. इन टिप्पणियों के बाद, लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के अपील का निस्तारण किया जाता है।

के.के.टी.

अपील निस्तारित की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता नृपेन्द्र सिनसिनवार द्वारा किया गया है ।

**अस्वीकरण** - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।