

टीएमटी. कस्तूरी राधाकृष्णन और अन्य।

बनाम

एम. चिन्नियान व अन्य

(सिविल अपील संख्या 5158/2009)

28 जनवरी 2016

(न्यायमूर्ति चेलमेश्वर और न्यायमूर्ति अभय मनोहर साप्रे)

किराया नियंत्रण एवं बेदखली:

पुनरीक्षण- पुनरीक्षण क्षेत्राधिकारी- किराये के मामलों में उच्च न्यायालय द्वारा किया गया प्रयोग- अभिनिर्धारित: उच्च न्यायालय द्वारा अपन समक्ष पारित किसी भी निर्णय या आदेश की शुद्धता या वैद्यता या औचित्य के बारे में स्वयं को संतुष्ट करने का हक है, हालांकि उच्च न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए सबूतों की पुनः विवेचन या पुनर्मूल्यांकन करने के लिए एक अपील शक्ति के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करना चाहिए- पुनरीक्षण शक्ति प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा तथ्य के सभी प्रश्नों पर पुनर्विचार करने की शक्ति के बराबर नहीं है तथा न ही की जा सकती है- तथ्यो पर, पुनरीक्षण याचिका में, उच्च न्यायालय में किराय नियन्त्रण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा मकान मालिकों के पक्ष में अभिलिखित किये गये समवर्ति निष्कर्षों को अपास्त कर दिया- वाद वस्तु के सह मालिकों में से एक को असंयोजित करने और वाद परिसर के संबंध में अपीलार्थी मृतक मकान मालिक की पत्नि एवं पुत्रों तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध

स्थापित नहीं किये जाने के आधार पर पुनरीक्षण को स्वीकार किया गया था- वाद परिसर के संबंध में वाद सम्पत्ति के सह मालिकों में किसी एक को असंयोजित किये जाने से कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा और पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्थापित हो जाता है, इस प्रकार पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी जाती है- किराया नियंत्रक एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के वास्तविक आवश्यकता और प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा अपीलार्थी को किराये के भुगतान करने में किये गये व्यतिक्रम के विवादक पर, अपीलार्थी के पक्ष में अभिलिखित किये गये समवर्ती निष्कर्षों के तथ्यों, उच्च न्यायालय के लिए बाध्यकारी- निष्कर्ष साक्ष्यों का उचित विवेचन पर आधारित थे, इस प्रकार किसी हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

वाद परिसरों के मकान मालिक का अधिकार- परीक्षण के- की क्या किरायेदारी अपीलकर्ता मृतक मकान मालिक की पत्नि और पुत्रों और प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच थी या मकान मालिक के आम मुख्त्यार धारक और प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच थी।

अभिनिर्धारित: मकान मालिक- मूल मालिक और प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच किरायेदारी थी और किरायेदार की मृत्यु होने पर किरायेदारी अपीलार्थी मकान मालिक के प्रथम कक्षा के वारिसान और प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच विधि प्रवर्तन से सृजन हुई थी- मूल मालिक के आम मुख्त्यार धारक ने मूल मालिक की ओर से प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में वाद सम्पत्ति के संबंध में किरायेदारी समझौते को निष्पादित किया है- ऐसा निष्पादन मुख्य या मूल मालिक की ओर से एवं उसके लिए था, जिसके परिणामस्वरूप मूल मालिक एवं प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध का सृजन हो गया- आम मुख्त्यारधाक के द्वारा किये गये ऐसे कृत्य से उसे अपने पक्ष में कोई

अधिकार या हक या हितों का सृजन नहीं हुआ और न ही उसने कभी भी अपने आप में ऐसे किसी अधिकार का दावा किया- एक अभिकर्ता द्वारा निष्पादित किये गये किरायेदारी इकरारनामा का प्रभाव ठीक ऐसा ही होता है जैसे मूल मालिक स्वयं द्वारा किरायेदार के साथ निष्पादित किया गया हो। इससे भी अधिक, किरायेदार ने स्पष्ट शब्दों में उसकी स्थिति किरायेदार की होने को स्वीकार किया है- इसलिए, उच्च न्यायालय यह अभिनिर्धारण करने में सही नहीं था कि वाद परिसरों के संबंध में किरायेदारी आम मुख्ताररधारक के साथ थी- अपीलार्थी यह साबित करने में सक्षम थे कि वाद परिसर के संबंध में किरायेदारी मूल मालिक तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के बीच में थी और मूल मालिक की मृत्यु होने पर, यह अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच विधि प्रवर्तन से हुई थी जो अपीलार्थी को प्रत्यर्थी संख्या 1 के विरुद्ध बेदखली याचिका के पोषणीय होने का अधिकार देती थी- उच्च न्यायालय के निर्णय को अपास्त किया गया और प्रथम अपीलिय न्यायालय के निर्णय को पुनः स्थापित किया गया- अपीलार्थी के द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के विरुद्ध वाद सम्पत्ति के संबंध में दाखिल बेदखली याचिका को अनुमति दी गई।

पक्षकार/पक्षकारों- आवश्यक पक्षकार के रूप में असंयोजन- इसका प्रभाव- मृत भू-धारक की पत्नि एवं पुत्रों के द्वारा किराया कानूनों के अन्तर्गत प्रस्तुत बेदखली याचिका- मृत भू-धारक की पुत्री को बेदखली याचिका में आवश्यक पक्षकार के रूप में संयोजित करने में असफल- बेदखली याचिका पोषणीय नहीं होने का उच्च न्यायालय का आदेश- अपील में, अभिनिर्धारण: बेदखली याचिका में सभी सह मालिको/भू-धारकों को संयोजित किया जाना आवश्यक नहीं है- मृत भू-धारक की पत्नि एवं पुत्रों के द्वारा पुत्री को संयोजित किया जाना आवश्यक नहीं था- इससे भी अधिक, उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार को पुनरीक्षण में प्रथम बार ऐसी आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं देनी चाहिए थी- पुत्री को बाद में कार्यवाही में संयोजित किये जाने के बाद, यह

आपति उठाने की अनुमति प्रत्यर्थी संख्या 1 को उपलब्ध नहीं थी- बेदखली याचिका पोषणीय है- उच्च न्यायालय के आदेश को अपास्त किया गया।

मुख्तारनामा अधिनियम, 1982- मुख्तारनामा- प्रकृति और इसके क्षेत्र- अभिनिर्धारण: एक अभिकर्ता, जो आम मुख्तार के तहत कार्य करता है, के द्वारा मालिक के नाम निष्पादित या किये गये, मालिक स्वयं द्वारा- इसे कभी भी अभिकर्ता द्वारा स्वयं के पक्ष में अधिकार सृजन करने के लिए व्यक्तिगत क्षमता में किया गया नहीं माना या समझा जाता है- एक अभिकर्ता, इसलिए, कभी भी किसी प्रकृति का कोई व्यक्तिगत लाभ नहीं मिलता है।

धन्नलाल बनाम कलवन्ती बाई एवं अन्य (2002) 6 एसएससी 16 य हिन्दूस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम दिलभर सिंह (2014) 9 एससीसी 78 य शीला व अन्य बनाम फर्म प्रहलाद राय प्रेम प्रकाश (2002) 3 एसएससी 375: 2002 (2) एससीआर 177 सूरज लैम्प एण्ड इण्डस्टीज प्राईवेट लिमिटेड (2) बनाम स्टेट ऑफ हरियाणा व अन्य (2012) 1 एससीसी 656: 2011 (11) एससीआर 848 य चर्च ऑफ क्रिस्ट चेरिटेबल ट्रस्ट एण्ड एज्यूकेशनल चेरिटेबल सोसायटी बनाम पोन्नियम्मन एज्यूकेशनल ट्रस्ट (2012) 8 एससीसी 706: 2012 (6) एससीआर 404- पर निर्भर।

#### केस विधि संदर्भ

(2014) 9 एससीसी 78	पर निर्भर।	पैरा 33
2002 (2) एससीआर 177	पर निर्भर।	पैरा 34
(2002) 6 एसएससी 16	पर निर्भर।	पैरा 37, 38

2011 (11) एससीआर 848 पर निर्भर। पैरा 42

2012 (6) एससीआर 404 पर निर्भर। पैरा 42

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5158 / 2009

मद्रास उच्च न्यायालय के दीवानी पुनरीक्षण याचिका (एनपीडी) संख्या 337/2002 में निर्णय एवं आदेश दिनांकित 11.07.2007 से।

निखिल नैय्यर, गौतम नैय्यर, टी.सेन अपीलार्थी वास्ते।

बी. अदिनारायण राव, जयन्थ मुथराज, मालविका जे., पी. वी. दिनेश, अमित गुप्ता, सारवा मिट्टेर, मिट्टेर एण्ड मिट्टेर कम्पनी प्रत्यर्थीगण वास्ते।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति अभय मनोहर साप्रे के द्वारा अभिनिर्धारित किया गया।

1. यह अपील वादी द्वारा दीवानी पुनरीक्षण याचिका नम्बर 337/2002 में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित अन्तिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 11.07.2007 के विरुद्ध दायर की गई, जिसके तहत प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा उच्च न्यायालय में पेश पुनरीक्षण याचिका को अनुमति देते हुए प्रधान अधीनस्थ न्यायाधीश ईरोड़ के आर.सी.ए. संख्या 5/1 में पारित निर्णय दिनांक 28.06.2001 और किराया नियंत्रण (प्रथम अति. जिला मुंसिफ), ईरोड़ के आर.सी.ओ.पी. नम्बर 26/1998 में पारित बेदखली आदेश दिनांक 31.10.2000 को अपास्त कर दिया गया।

2. इस अपील में लिप्त विवादक का विवेचन करने के लिए बेदखली मामले, जिससे यह अपील का उद्भव हुआ है, के संक्षिप्त में सुसंगत तथ्यों को बताये जाना आवश्यक है और वाद परिसरों के संबंध में पक्षकारों द्वारा संस्थित किये गये तीन

मामलों के तथ्यों को भी प्रकट करना आवश्यक है क्योंकि उन तथ्यों को कार्यवाही में संदर्भित किया गया था जिससे यह अपील का उद्भव हुआ है।

3. अपीलार्थीगण (वादीगण) ए. राधाकृष्णन की पत्नि एवं पुत्र है। वाद सम्पत्तियों पर लगे हुए दरवाजा संख्या एस 3, पैरियर नगर हाउसिंग यूनिट इरोड़ कस्बा टी. एस. संख्या 903/3 ब्लॉक संख्या 17 और 592/2, वार्ड 1 ब्लॉक 20, गांव सूरमापट्टी, इरोड़ तालुक उप जिला इरोड़ का आवंटन तमिलनाडू हाउसिंग बोर्ड के द्वारा ए. राधाकृष्णन को किया गया था। वास्तव में, सम्पूर्ण क्षेत्र हाउसिंग बोर्ड द्वारा अधिगृहित कर लिया गया था और उसमें एक आवास स्थल ए. राधाकृष्णन को आवंटित कर दिया गया था। तत्पश्चात ए. राधाकृष्णन ने उसे आवंटित स्थल पर निर्माण कराया।

4. दिनांक 22.02.1987 को, ए. राधाकृष्णन ने एक वी. धनपाल के पक्ष में एक सामान मुख्तारनामा निष्पादित करते हुए उन्हें अपनी ओर से वाद परिसरों का प्रशासन और प्रबंधन करने के लिए नामित किया गया।

5. एक एन. कालीदास का वाद परिसरों के कब्जे में किरायेदार के रूप में था। दिनांक 04.02.1988 को, उसने कब्जा खाली कर दिया और वाद परिसरों के कब्जे को धनपाल को समर्पण कर दिया। इसके बाद प्रत्यर्थी संख्या 1 ने धनपाल को चार हजार रुपये अग्रिम देते हुए रुपये 850 किराये के हिसाब से 11 महीनों की अवधि के लिए एक लिखित पट्टानामा दिनांक 12.02.1989 को निष्पादित कर वाद परिसर को पट्टा किराये पर लिया गया। फिर प्रत्यर्थी संख्या 1 ने वाद परिसरों पर कब्जा प्राप्त कर लिया और अपने परिवार के साथ उसमें रहने लगा।

6. हालांकि, अपीलार्थीगण को पता चला कि ए. राधाकृष्णन ने उसकी जानकारी के बिना वाद परिसरों को बेचने के लिए दिनांक 30.07.1987 को एक ए.एस. पौन्गियाना के साथ बेचान इकरारनामा किया। इसलिए, अपीलार्थीगण ने वाद संख्या

ओ. एस. संख्या 93/1989 (पुनः संख्या ओ.एस. 549/1989) जिला न्यायाधीश इरोड़ के न्यायालय में संस्थित कर एक घोषणा चाही कि बेचान इकरारनामा दिनांक 30.07.1987 न तो वैद्य था और न ही उन पर बाध्यकारी था और ए. राधाकृष्णन के विरुद्ध यह निषेधाज्ञा भी चाही कि वह ए.एस. पौन्गियाना के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन न करे तथा न ही उसे वाद सम्पति का कब्जा परिदत्त करे। इस वाद में प्रत्यर्थी संख्या 1 को प्रतिवादीगण में से एक के रूप में संयोजित किया गया था।

7. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उक्त वाद में लिखित कथन पेश कर यह दोहराया कि उसे पट्टानामा दिनांक 12.02.1989 के तहत रूपये 850 के मासिक किराया पर 11 महिने की अवधि के लिए वाद परिसरों में एक किरायेदार के रूप में प्रवेश करवाया गया और पट्टे की संविदात्मक अवधि समाप्त होने पर वह किरायेदार के रूप में वाद परिसरों में बना रहा।

8. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने भी इसी बीच एक वाद ओ.एस. संख्या 87/1989 ए. राधाकृष्णन के विरुद्ध अधीनस्थ न्यायाधीश इरोड़ के न्यायालय में पेश किया और अपीलार्थीगण ने वाद परिसरों से बेदखल करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की। प्रत्यर्थी संख्या 1 के अनुसार वह किरायेदार था और ए. राधाकृष्णन का आम मुख्त्यार धारक धनपाल के द्वारा दिनांक 12.02.1989 की पट्टानामा के तहत उसे रूपये 850 मासिक किराया पर 11 महीना की अवधि के लिए वाद परिसर पर कब्जा दिया गया था। उन्होंने यह भी आरोप लगाया है कि अपीलार्थीगण पट्टानामा के तहत किराये से असंतुष्ट थे, इसलिए वे उसे वाद परिसरों से बेदखल करने का प्रयास कर रहे थे, इस वाद में दिनांक 22.02.1990 को ए. राधाकृष्णन ने एक लिखित कथन दायर किये जिसमें अन्य बातों के अलावा यह कहा गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को उसके किरायेदार के रूप में वाद परिसरों के कब्जों में रखा गया था और उसने पहले से ही

धनपाल के पक्ष में निष्पादित आम मुख्तारनामा को एक पंजीकृत रद्दीकरणनामा दिनांक 13.03.1989 निष्पादित कर रद्द कर दिया था।

9. चूंकि ए. राधाकृष्णन फरवरी 1989 से किराया स्वीकार करने से इनकार कर रहे थे, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने तमिलनाडू बिल्डिंग्स (पट्टा एवं किराया नियंत्रण) अधिनियम की धारा 8 (5) के तहत एक याचिका नम्बर आर.सी.ओ.पी. संख्या 2/1991 इरोड़ के किराया नियंत्रण कोर्ट में पेश की थी। इसी दरम्यान दिनांक 23.09.1994 को ए. राधाकृष्णन का निर्वसीयत मृत्यु होने से वर्तमान अपीलार्थीगण प्रथम श्रेणी के वारिसान और एक पुत्री टी.एम.टी. आर कंजाना पीछे रह गए।

10. दिनांक 14.10.1988 को प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से अपीलार्थीगण और टी.एम.टी. आर कंजना, जो कि स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की पुत्री, को नोटिस भेजा और दावा किया कि दिनांक 08.05.1988 को रूपये 1,00,000 का भुगतान किये जाने पर ए.एस. पौन्नगियाना ने उसके और स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन के बीच में उसके पक्ष में निष्पादित इकरारनामा दिनांक 30.07.1987 में अपने अधिकार सौंपे थे इसलिए उसने अपीलार्थीगण से उसके पक्ष में वाद परिसर का बेचाननामा निष्पादित करने का आह्वान किया।

11. इसके बाद अपीलार्थीगण ने किराया नियंत्रण (जिला मुंसिफ) न्यायालय, इरोड़ में प्रत्यर्थी संख्या 1 के विरुद्ध एक बेदखली याचिका आर.सी.ओ.पी. संख्या 26/1998 पेश की जिससे हस्तगत अपील का उद्भव हुआ तथा तमिलनाडू बिल्डिंग्स (पट्टा एवं किराया नियंत्रण) अधिनियम 1960 (संक्षिप्त में "अधिनियम") की धारा 10 (2) और 10 (3) के तहत वाद परिसर से प्रत्यर्थी संख्या 1 को बेदखल करने की मांग की गई। बेदखली मुख्य रूप से दो आधारों पर चाही गई थी, अर्थात्, दिनांक 12.02.1989 से मासिक किराया का भुगतान करने में जानबूझकर व्यतिक्रम करना



और दूसरा, अपीलार्थीगण को वाद परिसर की उपयोग और निवास हेतु वास्तविक आवश्यकता होना क्योंकि अपीलार्थीगण के अनुसार वे किराये के आवास में रह रहे थे और शहर में उनका कोई अन्य उपयुक्त घर नहीं था जिसमें वे रह सके।

12. अधीनस्थ न्यायाधीश न्यायालय इरोड़ ने आदेश दिनांक 21.12.1998 को प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा अपीलार्थीगण के विरुद्ध पेश ओ.एस. संख्या 87/1989 को अपीलार्थीगण द्वारा किये गये समर्थन के आधार पर डिक्री पारित की और एक अस्थायी निषेधाज्ञा पारित की गई कि अपीलार्थीगण वाद सम्पत्ति पर प्रत्यर्थी संख्या 1 के शान्तिपूर्ण उपभोग में हस्तक्षेप नहीं करे और उचित कानूनी प्रक्रिया अपनाए बिना उसको बेदखल नहीं करे।

13. आदेश दिनांक 05.01.1999 द्वारा ओ.एस. संख्या 53/1989 (जिसे ओ.एस. संख्या 549/1990 के रूप में पुनः संख्याक किया गया) को अपीलार्थीगण द्वारा आगे नहीं चलाये जाने के कारण खारिज कर दिया।

14. जहां तक बेदखली याचिका जिससे यह अपील का उद्भव हुआ है, का प्रश्न है, किराया नियंत्रक के आदेश दिनांक 31.10.2000 के तहत अपीलकर्ताओं द्वारा पेश आरसीओपी संख्या 26/1988 को अनुमति दी और प्रत्यर्थी संख्या 1 को वाद परिसर से बेदखल करने का निर्देश दिया। यह अभिनिर्धारण किया गया कि अपीलार्थीगण वाद परिसर के मालिक/भू-मालिक हैं। यह भी अभिनिर्धारण किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 वाद परिसर में किरायेदार के रूप में काबिज है। आगे यह अभिनिर्धारण किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने मासिक किराए का भुगतान करने में जानबूझकर व्यतिक्रम किया है और किराए के भुगतान में व्यतिक्रम करने वाले को वाद परिसर से बेदखल किया जा सकता है। यह भी अभिनिर्धारण किया गया कि अपीलार्थीगण ने वाद परिसर में अपने व्यक्तिगत निवास की वास्तविक आवश्यकता को साबित कर दिया है क्योंकि वे सलेम

नामक स्थान पर किराए के घर में रह रहे थे। इसलिए अपीलार्थीगण को इन निष्कर्षों पर वाद परिसर से प्रत्यर्थी संख्या 1 की बेदखली का दावा करने का हकदार माना गया।

15. उक्त आदेश के विरुद्ध प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायाधीश, इरोड के न्यायालय में एक अपील टीसीए संख्या 5/2001 पेश की। आदेश दिनांक 28.06.2001 के आदेश द्वारा, अधीनस्थ न्यायाधीश, इरोड ने उक्त अपील को खारिज कर दिया और किराया नियंत्रक द्वारा पारित निर्णय की पुष्टि की।

16. उक्त आदेश के विरुद्ध प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका सीआरपी संख्या 337/2002 पेश की। उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 19.12.2003 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया।

17. इसके बाद प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उच्च न्यायालय द्वारा सीआरपी नम्बर 337/2002 में पारित आदेश दिनांक 19.12.2003 के पुनर्विलोकन एक प्रार्थना पत्र पेश किया।

18. उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 05.02.2007 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा पेश पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र संख्या 91/2004 को अनुमति दी।

19. पुनर्विलोकन की अनुमति के परिणामस्वरूप सीआरपी संख्या 337/2002 की पत्रावली को गुणावगुणों पर सुनवाई हेतु पुनः स्थापित किया गया। उच्च न्यायालय ने, इस बार, दिनांक 11.07.2007 के आक्षेपित आदेश द्वारा, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पेश पुनरीक्षण याचिका को दो कानूनी आधारों पर अनुमति दी और प्रथम अपीलीय न्यायालय और किराया नियंत्रण प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया। जिसके परिणामस्वरूप, अपीलार्थीगण द्वारा पेश बेदखली याचिका (आरसीओपी संख्या

26/1998) खारिज कर दी। यह अभिनिर्धारण किया गया कि अपीलार्थीगण द्वारा पेश बेदखली याचिका पोषणीय नहीं है क्योंकि स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की पुत्री, टीएमटी आर. कंजना को बेदखली याचिका में पक्षकार नहीं बनाया गया था। उच्च न्यायालय के अनुसार वह वाद परिसर के सह-मालिकों में से एक होने के नाते बेदखली याचिका में एक आवश्यक पक्षकार थी। यह भी अभिनिर्धारण किया गया कि अपीलार्थीगण प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को स्थापित करने में विफल रहे हैं और दूसरी ओर ऐसा प्रतीत हुआ कि वाद संपत्ति के संबंध में किरायेदारी धनपाल और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच थी। इस प्रकार उच्च न्यायालय ने आवश्यक रूप से इन दो आधारों पर प्रत्यर्थीगण की पुनरीक्षण की अनुमति दी।

20. उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील पेश की है।

21. अपीलार्थीगण के लिए विद्वान अधिवक्ता श्री निखिल नैय्यर और प्रत्यर्थी संख्या 1 के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री बी आदिनारायण राव और प्रत्यर्थी संख्या 2 के लिए विद्वान अधिवक्ता श्री अमित गुप्ता को सुना गया।

22. अपीलार्थीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री निखिल नैय्यर ने आक्षेपित आदेश की वैधता और शुद्धता पर सवाल उठाते हुए तीन प्रस्तुतियाँ देने का निवेदन किया।

23. सबसे पहले, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने पहले दौर में प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पेश पुनरीक्षण याचिका को न्यायानुसार खारिज कर दिया था और प्रत्यर्थी संख्या 1 की पुनर्विलोकन याचिका को अनुमति देने में गलती की और पुनः स्थापना के बाद उक्त पुनरीक्षण याचिका को अनुमति देते हुए गलती की। उनका यह कहना था कि उच्च न्यायालय ने किराया नियंत्रक और प्रथम अपीलिय

न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण के पक्ष में दर्ज किए गए तथ्यों के तर्कसंगत समवर्ती निष्कर्षों को उलटकर अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप करके क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की है और वह भी दो आधारों पर, जिनके लिए प्रत्यर्थी संख्या 1 के द्वारा किराया नियंत्रण और अपीलीय न्यायालय के समक्ष निवेदन नहीं किया गया था।

24. दूसरे स्थान पर, विद्वान अधिवक्ता ने दो कानूनी आधारों पर निवेदन किया जिन पर उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी, अर्थात्, वाद संपत्ति के सह-मालिकों में से एक स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की पुत्री का बेदखली याचिका में संयोजन नहीं किया जाना बेदखली याचिका पेश करने के लिए घातक थी और दूसरा, अपीलार्थीगण ने वाद परिसर के संबंध में प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ भू-मालिक और किरायेदार के संबंध स्थापित करने में समर्थ नहीं थे, इसलिए कोई योग्यता नहीं थी और अस्वीकृति के पात्र थे।

25. इस प्रस्तुति को विस्तार से बताते हुए, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि जहां तक पहले आधार का सवाल है, यह इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित कानून के आलोक में अस्थिर धन्नालाल बनाम कलावतीबाई और अन्य, (2002) 6 एससीसी 16, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि वाद परिसर के सभी सह-मालिकों को बेदखली याचिका में शामिल करना आवश्यक नहीं है और भले ही कुछ सह-मालिकों ने बेदखली याचिका दायर की हो, यह कानून में पोषणीय है। विद्वान अधिवक्ता के अनुसार चूंकि उच्च न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष धनलाल (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून पर विचार किए बिना दर्ज किया गया था, इसलिए इसे अपास्त किया जाना चाहिए।

26. विद्वान अधिवक्ता ने यह भी बताया कि किसी भी घटना में, उपरोक्त दुर्बलता को अपीलार्थीगण द्वारा तथ्यात्मक रूप से ठीक किया गया था क्योंकि स्वर्गीय

ए राधाकृष्णन की पुत्री टीएमटी आर. कंजना को बाद में बेदखली की कार्यवाही में एक पक्षकार के रूप में जोड़ा गया था।

27. तीसरे स्थान पर, विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि जहां तक दूसरे आधार का संबंध है, अर्थात् प्रत्यर्थी संख्या 1 को धनपाल द्वारा वाद परिसर में शामिल किया गया था, न कि अपीलार्थीगण द्वारा और, इसलिए, अपीलार्थीगण प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ भू-मालिक एवं किरायेदार का संबंध स्थापित करने में सक्षम नहीं थे, क्योंकि धनपाल ने वाद परिसर के मालिक/भू-मालिक की हैसियत में प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ किरायेदारी समझौते को निष्पादित नहीं किया, बल्कि उक्त किरायेदारी इकरारनामा स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की ओर से उसके आम मुख्तारनामा धारक के रूप में निष्पादित किया।

28. विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि इन परिस्थितियों में धनपाल द्वारा किरायेदारी के निर्माण सहित वाद परिसर के संबंध में किया गया कोई भी कार्य ए. राधाकृष्णन के लिए और उनकी ओर से किया गया कार्य था। इसलिए, यह निवेदन किया गया कि किरायेदारी, वास्तव में, ए. राधाकृष्णन के वाद परिसर के मालिक/भू-मालिक और प्रत्यर्थी संख्या 1 के उनके किरायेदार के बीच थी, जो बाद में ए. राधाकृष्णन की मृत्यु के बाद अपीलार्थीगण को हस्तांतरित हो गई। इस प्रकार कानून अपीलार्थीगण को वाद परिसर के सह-मालिकों के रूप में प्रत्यर्थी संख्या 1 के विरुद्ध वाद परिसर से बेदखली के लिए बेदखली याचिका दायर करने का अधिकार प्रदान करता है।

29. अंत में, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि उपरोक्त आधारों पर, जिनमें कोई सार नहीं था, उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण के पक्ष में दर्ज किए गए तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों को रद्द नहीं

कर सकता था, जिसने प्रत्यर्थी संख्या 1 को वाद परिसर से बेदखल करने का आदेश दिया था।

30. उत्तर में, प्रत्यर्थी संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया और तर्क दिया कि इसे बरकरार रखा जाना चाहिए, इसमें कोई हस्तक्षेप नहीं किये जाने को कहा गया।

31. पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने और मामले के पत्रावली को देखने के बाद, हम अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियों में बल पाते हैं।

32. इससे पहले कि हम इस अपील में उठाए गए विवाद्यों की जांच करें, हम इस अपील में शामिल तीन विवाद्यों पर इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून पर ध्यान देना उचित समझते हैं, अर्थात्, किराये के मामलों में उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के विवाद्यक के संबंध में। दूसरा, बेदखली के मामलों में वाद परिसर के मकान मालिक के स्वामित्व की जांच करने के लिए जांच का क्षेत्र और तीसरा, क्या किराया कानून के अन्तर्गत पेश बेदखली याचिका में वाद परिसर के सभी सह-मालिक/सह-मकान मालिक आवश्यक पक्षकार हैं और अंत में मालिक के द्वारा अभिकर्ता के पक्ष में निष्पादित आम मुख्तारनामा से संबंधित कानून हैं।

33. जहां तक बेदखली मामले से उत्पन्न पुनरीक्षण याचिका की सुनवाई के दौरान उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग से संबंधित विवाद्यक का संबंध है, यह अब एकीकृत नहीं रह गया है और हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम बनाम दिलबहार सिंह (2014) 9 एससीसी 78 में इस न्यायालय की संविधान पीठ की ओर से विद्वान मुख्य न्यायाधीश न्यायमूर्ति आरएम लोढ़ा ने पैरा 43 में बेंच के लिए बोलते हुए इस प्रकार कहा:

“43. हम मानते हैं, जैसा कि हमें करना चाहिए, कि उपरोक्त किराया नियंत्रण अधिनियमों में कोई भी उच्च न्यायालय को प्रथम अपीलीय न्यायालय/प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अभिलिखित किए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का अधिकार नहीं देता है क्योंकि साक्ष्य की पुनः विवेचन पर, उसका दृष्टिकोण निचले न्यायालय या प्राधिकारी से अलग है। इन अधिनियमों के तहत पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में उच्च न्यायालय द्वारा साक्ष्यों पर विचार या परीक्षण यह पता लगाने तक ही सीमित है कि निचले न्यायालय/प्राधिकरण द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों का निष्कर्ष कानून के अनुसार है और कानून की किसी भी त्रुटि से ग्रस्त नहीं है। निचले न्यायालय/प्राधिकरण द्वारा अभिलिखित किए गए तथ्य का कोई निष्कर्ष, यदि विकृत है या भौतिक साक्ष्य पर विचार किए बिना निकाला गया है या ऐसा निष्कर्ष किसी साक्ष्य पर आधारित नहीं है या साक्ष्य को गलत तरीके से पढ़ा गया है या यह पूरी तरह से गलत है कि, यदि इसे कायम रहने की अनुमति दी जाती है, तो इसके परिणामस्वरूप न्याय का घोर दुरुपयोग होता है, सुधार के लिए स्वतंत्र है क्योंकि इसे कानून के अनुसार निष्कर्ष के रूप में नहीं माना जाता है। उस स्थिति में, उच्च न्यायालय उपरोक्त किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए आक्षेपित आदेश को कानूनी या उचित नहीं होने के कारण अपास्त करने का हकदार होगा। जैसा कि ऊपर बताया गया है, उच्च न्यायालय अपने समक्ष लाए गए किसी भी निर्णय या आदेश की शुद्धता या वैधता या औचित्य के बारे में खुद को संतुष्ट करने का हकदार है। हालाँकि, आक्षेपित निर्णय या आदेश की नियमितता,

शुद्धता, वैधता या औचित्य के प्रति स्वयं को संतुष्ट करने के लिए, उच्च न्यायालय तथ्यों पर एक अलग निष्कर्ष पर आने के लिए सबूतों की पुनः विवेचन या पुनर्मूल्यांकन करने के लिए अपील शक्ति के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करेगा। पुनरीक्षण शक्ति की तुलना प्रथम अपील न्यायालय के रूप में तथ्य के सभी प्रश्नों पर पुनर्विचार करने की शक्ति से नहीं की जा सकती है। जहां उच्च न्यायालय को इस बात से संतुष्ट होना आवश्यक है कि निर्णय कानून के अनुसार है, वह जांच कर सकता है कि क्या उसके समक्ष दिया गया आदेश प्रक्रियात्मक अवैधता या अनियमितता से ग्रस्त है।"

34. इसी प्रकार, जहां तक जांच का क्षेत्र और प्रकृति का सवाल है, जो बेदखली के मामले में मकान मालिक के स्वामित्व की जांच करने के लिए आवश्यक है, यह भी अब एकीकृत नहीं रह गया है और शीला एवं अन्य बनाम फर्म प्रहलाद रय प्रेम प्रकाश, (2002) 3 एससीसी 375 के मामले में न्यायमूर्ति आर.सी. लाहोती ने पीठ के लिए बोलते हुए कहा कि किराया नियंत्रण कानून में, मकान मालिक को मालिक कहा जा सकता है यदि वह अपने कानूनी अधिकार में हकदार है, जैसा कि किरायेदार को बेदखल करने और फिर नियंत्रण बनाए रखने और परिसर का उपयोग करने के लिए किसी और की ओर से अलग है। हक या अधिकार के वाद में एक, दरअसल, स्वामित्व एक सापेक्ष शब्द है, जिसका महत्व उस संदर्भ पर निर्भर करता है जिसमें इसका उपयोग किया जाता है। मकान मालिक-किरायेदार मुकदमे में स्वामित्व के सबूत के रूप में जो पर्याप्त हो सकता है और अच्छा हो सकता है वह शायद स्वामित्व के मुकदमे में स्वामित्व के दावे को सफलतापूर्वक बनाए रखने के लिए पर्याप्त हो भी सकता है और नहीं भी।



35. इसी तरह, जहां तक किराया कानून के तहत किरायेदार के खिलाफ दायर बेदखली याचिका में सभी सह-मालिकों के शामिल होने से संबंधित मुद्दे का सवाल है, यह भी अब एकीकृत नहीं रह गया है और इस न्यायालय के कई फैसलों से तय हो गया है। धन्नालाल बनाम कलावतीबाई व अन्य, (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने इस विषय पर सभी केस कानूनों पर ध्यान दिया और इस मुद्दे को नियंत्रित करने वाली कानूनी स्थिति की व्याख्या की। न्यायमूर्ति आर.सी. लाहोती (जैसा कि उस समय उनका आधिपत्य था) ने पैराग्राफ 16 में निम्नानुसार बेंच के लिए बोल रहे थे:

“16. यह इस न्यायालय के कम से कम तीन निर्णयों द्वारा अच्छी तरह से तय किया गया है, अर्थात्, श्री राम पसरीचा बनाम जगन्नाथ, (1976) 4 एससीसी 184 कांता गोयल बनाम बीपी पाठक, (1977) 2 एससीसी 814 और पाल सिंह बनाम सुंदर सिंह, (1989) 1 एससीसी 444 कि सह-मालिकों में से एक अकेले और अपने अधिकार में किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा पेश कर सकता है और किरायेदार के पास इस आधार पर मुकदमे की रखरखाव पर सवाल उठाने का कोई बचाव नहीं है कि दूसरा सह-मालिक-मालिकों को मुकदमे में पक्षकारों के रूप में शामिल नहीं किया गया। जब बेदखली की कार्यवाही की विषय-वस्तु बनाने वाली संपत्ति का स्वामित्व कई मालिकों के पास होता है, तो प्रत्येक सह-मालिक दूसरों के साथ-साथ संयुक्त संपत्ति के हर हिस्से और हर हिस्से का मालिक होता है और यह नहीं कहा जा सकता है कि वह केवल एक आंशिक-मालिक है या भिन्नात्मक मालिक है। जब तक संपत्ति का बँटवारा नहीं हुआ है, तब तक वह संपत्ति का मालिक है। यदि ऐसे अन्य सह-मालिक आपत्ति नहीं करते हैं तो वह अन्य सह-मालिकों के साथ शामिल हुए बिना

किरायेदार को बेदखल करने के लिए अकेले ही मुकदमा चला सकता है। श्री राम पसरीचा मामले में किरायेदार द्वारा अंग्रेजी नियम पर निर्भरता रखी गई थी कि यदि दो या दो से अधिक मकान मालिक इस आधार पर कब्जे के लिए मुकदमा पेश करते हैं कि उनमें से एक के निवास के रूप में कब्जे के लिए एक आवास गृह की आवश्यकता है तो मुकदमा विफल हो जाएगा; आवश्यकता सभी जर्मीदारों की होनी चाहिए। न्यायालय ने कहा कि कलकत्ता और गुजरात के उच्च न्यायालयों द्वारा अंग्रेजी नियम का पालन नहीं किया गया था, उच्च न्यायालयों ने सम्मानपूर्वक अंग्रेजी कानून के शासन से असहमति जताई है। इस न्यायालय ने माना कि वादी के पक्ष में एक डिक्री पारित की जा सकती है, भले ही वह परिसर का असंदिग्ध और पूर्ण मालिक नहीं था क्योंकि उसे अपने उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता थी और डब्ल्यूबी परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 की धारा 13(1)(एफ) द्वारा नियोजित अभिव्यक्ति "यदि वह मालिक है", होने की आवश्यकता को भी पूरा करता है।"

36. इस मामले में शामिल विवाद्यों को उपरोक्त तीन मामलों में निर्धारित कानून और नीचे उद्धृत को ध्यान में रखते हुए तय करने की आवश्यकता है।

37. पहले प्रश्न पर आते हुए, हमारी सुविचारित राय में, उच्च न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की पुत्री, यानी, टीएमटी आर. कंजना अपीलार्थीगण द्वारा पेश बेदखली याचिका में एक आवश्यक पक्षकार थी और इसलिए उसे पक्षकार बनाने में विफलता ने बेदखली याचिका को पोषणीय नहीं बना दिया। उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष, हमारे विचार में, धन्नलाल (सुप्रा) के मामले में इस

न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के खिलाफ है, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि बेदखली याचिका में सभी सह-मालिकों को शामिल करना आवश्यक नहीं है।

38. धन्नालाल (सुप्रा) के मामले में निर्धारित कानून के आलोक में, हमारे विचार में, अपीलार्थीगण के लिए टीएमटी आर. कंजना स्व. ए. राधाकृष्णन की पुत्री को बेदखली याचिका में पक्षकार बनाना आवश्यक नहीं था। अन्यथा भी, जैसा कि अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने सही तर्क दिया है, उच्च न्यायालय को प्रत्यर्थी संख्या 1 को संशोधन में पहली बार ऐसी आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं देनी चाहिए थी क्योंकि इसे नीचे की अदालतों में नहीं उठाया गया था। जो भी हो, पुत्री को बाद में कार्यवाही में शामिल किया गया था, यह आपत्ति प्रत्यर्थी संख्या 1 के लिए भी उपलब्ध नहीं थी।

39. पूर्वगामी चर्चा के मद्देनजर, हम उच्च न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत नहीं हो सकते हैं और निष्कर्ष को उलटते हुए मानते हैं कि बेदखली याचिका को टीएमटी के गैर-जुड़ाव के आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है। आर. कंजना- स्वर्गीय ए. राधाकृष्णन की पुत्री हैं और उन्हें पोषणीय माना जाता है।

40. अब इस सवाल पर आते हैं कि क्या किरायेदारी अपीलार्थीगण और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच थी या क्या यह धनपाल और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच थी, हमारा मानना है कि किरायेदारी की शुरुआत ए. राधाकृष्णन एवं प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच में थी और ए. राधाकृष्णन की मृत्यु पर, यह कानून के संचालन द्वारा ए. राधाकृष्णन के प्रथम श्रेणी के उत्तराधिकारी अपीलार्थीगण और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच बनाया गया था।

41. हमारी राय में, धनपाल ए. राधाकृष्णन का आम मुख्तार धारक था। उसने मूल मालिक- ए राधाकृष्णन की ओर से प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में किरायेदारी

समझौता निष्पादित किया। धनपाल द्वारा किए गए ऐसे कृत्य ने उसके पक्ष में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित पैदा नहीं किया और न ही उन्होंने कभी भी अपने आप में ऐसे किसी अधिकार का दावा किया और वास्तव में वाद परिसर के संबंध में ए. राधाकृष्णन या अपीलार्थीगण को उचित ठहराया। इसके अलावा, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने स्पष्ट शब्दों में अपने साक्ष्य में और अपीलार्थीगण के विरुद्ध उनके द्वारा पेश मामलों की पैरवी में किरायेदार के रूप में अपनी स्थिति के बारे में स्वीकार किया। इस कानूनी स्थिति के प्रकाश में, उच्च न्यायालय को इस विवादक को अपीलार्थीगण के पक्ष में अभिनिर्धारण करना चाहिए था।

42. आम मुख्तार से संबंधित कानून मुख्तारनामा अधिनियम, 1982 में वर्णित प्रावधान द्वारा शासित होता है। यह सुस्थापित है कि एक अभिकर्ता, जो आम मुख्तार के तहत कार्य करता है, मालिक के नाम कार्य करता है। अभिकर्ता के द्वारा आम मुख्तार की हैसियत में किये गये कोई कार्य या निष्पादित किये गये कोई दस्तावेज का प्रभाव उतना ही होता है जितना की मालिक के द्वारा अपने नाम निष्पादित या किया गया है, अर्थात् मालिक स्वयं द्वारा किया गया है। इसलिए एक अभिकर्ता हमेशा मालिक की ओर से कार्य करता है और मालिक के द्वारा उसे आम मुख्तार में दी गई शक्तियों के तहत कार्य करता है। इसलिए, आम मुख्तार के बल पर अभिकर्ता द्वारा किया गया कोई भी कार्य या बात कभी भी अभिकर्ता द्वारा अपनी व्यक्तिगत क्षमता में किया गया नहीं माना जाता है जिससे उसके पक्ष में कोई अधिकार उत्पन्न हो, लेकिन हमेशा ऐसा माना जाता है मालिक स्वयं द्वारा किया गया। इसलिए, एक अभिकर्ता को कभी भी किसी भी प्रकार का कोई व्यक्तिगत लाभ नहीं मिलता है। उपरोक्त सिद्धांत को लागू करते हुए, इस न्यायालय ने सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्रईवेट लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, (2012) 1 एससीसी 656 में पैराग्राफ 20 और 21 में निम्नानुसार यह अभिनिर्धारण किया कि:

“20. किसी अचल संपत्ति में किसी अधिकार, स्वामित्व या हित के संबंध में आम मुख्तार हस्तांतरण का साधन नहीं है। आम मुख्तार एक एजेंसी का निर्माण है जिसके तहत अनुदानकर्ता अनुदान प्राप्तकर्ता को अनुदानकर्ता की ओर से उसमें निर्दिष्ट कार्य करने के लिए अधिकृत करता है, जो निष्पादित होने पर अनुदानकर्ता पर बाध्यकारी होगा, जैसे कि उसके द्वारा किया गया हो (आम मुख्तार अधिनियम, 1882 की धारा 1-ए और धारा 2 देखें)। जब तक कि इसे विधि में वर्णित प्रावधानानुसार अखण्डनीय नहीं बनाया जाता है तब तक ये यह किसी भी समय समापनीय या खण्डनीय योग्य है। यहां तक कि एक अखण्डनीय अधिवक्ता के पास भी अनुदान प्राप्तकर्ता को हक हस्तांतरित करने का प्रभाव नहीं होता है।

21. राजस्थान राज्य बनाम बसंत नाहटा, (2005) 12 एससीसी 77 में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारण किया: (एससीसी पीपी. 90 और 101, पैरा 13 और 52)

“13. आम मुख्तार का अधिकार देना अनिवार्य रूप से संविदा अधिनियम के अध्याय 10 द्वारा शासित होता है। आम मुख्तारनामा के कारण, एक अभिकर्ता को औपचारिक रूप से एक लेनदेन या लेनदेन की श्रृंखला में मालिक के लिए कार्य करने या मालिक के मामलों का प्रबंधन करने के लिए नियुक्त किया जाता है जो आम तौर पर किसी अन्य व्यक्ति को आवश्यक अधिकार प्रदान करता है। आम मुख्तारनामा अभिकर्ता के पक्ष में मालिक द्वारा निष्पादित किया जाता है। अभिकर्ता को अपने नाम और उसके द्वारा किए गए सभी

कार्यों, कर्मों और चीजों का उपयोग करने का अधिकार प्राप्त होता है और उक्त कार्य में निहित सीमाओं के अधीन, इसे मालिक द्वारा किया गया माना जाएगा। जैसा कि सर्वविदित है, आम मुख्तार सुविधा का एक दस्तावेज है।

52. संविदा अधिनियम के प्रावधानों के साथ-साथ आम मुख्तार अधिनियम के संदर्भ में आम मुख्तार का निष्पादन वैध है। हमने यहां पहले देखा है कि आम मुख्तार मालिक द्वारा निष्पादित की जाती है ताकि प्राप्तकर्ता अपनी ओर से कार्य करने में सक्षम हो सके। उन मामलों को छोड़कर जहां आम मुख्तार ब्याज के साथ जुड़ी हुई है, यह खण्डनीय है। ऐसे आम मुख्तार के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करने वाला प्राप्तकर्ता केवल मालिक के स्थान पर कार्य करता है, बशर्ते कि उसे उसके कारण से दी गई शक्तियों के अधीन हो। वह आम मुख्तार का इस्तेमाल अपने फायदे के लिए नहीं कर सकता। वह प्रत्ययी हैसियत में कार्य करता है। व्यभिचार या न्यासभंग का कोई भी कार्य दानकर्ता और दानग्रहिता के बीच का मामला है। हालाँकि, एक आम मुख्तार-धारक आम मुख्तार की शक्ति के तहत दी गई शक्ति का प्रयोग करते हुए हस्तांतरण के एक विलेख को निष्पादित कर सकता है और अनुदानकर्ता की ओर से शीर्षक बता सकता है।

यह इस न्यायालय द्वारा चर्च ऑफ क्राइस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट और एजुकेशनल चैरिटेबल सोसाइटी बनाम पोन्नियम्मन एजुकेशनल ट्रस्ट, (2012) 8 एससीसी 706 (पैरा 20) के मामले में अनुसरण किया।"

43. जब हम कानून के इस सुस्थापित सिद्धांत को मामले के तथ्यों पर लागू करते हैं, तो हमारा सुविचारित दृष्टिकोण होता है कि जब धनपाल, जो आम मुख्तार की हैसियत में ए. राधाकृष्णन के अभिकर्ता के रूप में कार्य कर रहा था, वाद परिसर के संबंध में प्रत्यार्थी संख्या 1 के साथ किरायेदारी इकरारनामा निष्पादित किया। इसके बाद उसने मालिक- ए. राधाकृष्णन, जिसके परिणामस्वरूप ए राधाकृष्णन और प्रत्यार्थी संख्या 1 के बीच वाद परिसरों के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता बन गया, की ओर से ऐसा निष्पादन किया। इस निष्पादन में, धनपाल को एक अभिकर्ता होने के नाते न तो मुकदमे के परिसर में या स्वयं किरायेदारी में किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं मिला। एक अभिकर्ता द्वारा किरायेदारी समझौते के निष्पादन का प्रभाव ऐसा था मानो ए. राधाकृष्णन ने स्वयं प्रत्यार्थी संख्या 1 के साथ निष्पादित किया हो।

44. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, हमारी सुविचारित राय है कि उच्च न्यायालय का यह मानना सही नहीं था कि वाद परिसर के संबंध में किरायेदारी धनपाल के पास थी। इस प्रकार हम उच्च न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत नहीं हो सकते हैं और तदनुसार निष्कर्ष को उलट सकते हैं और यह मान सकते हैं कि अपीलकर्ता यह साबित करने में सक्षम थे कि वाद परिसर के संबंध में किरायेदार ए. राधाकृष्णन और प्रत्यार्थी संख्या 1 के बीच थी और ए. राधाकृष्ण की मृत्यु होने पर कानून के संचालन से अपीलार्थीगण और प्रत्यार्थी संख्या 1 के बीच स्थापित हो जाती है जो अपीलार्थी को प्रत्यार्थी संख्या 1 को अधिनियम के तहत उपलब्ध आधारों पर बेदखल करने की बेदखली याचिका को पोषणीय बनाये रखने का अधिकार देता है।

45. चूंकि उच्च न्यायालय ने केवल उपरोक्त दो आधारों पर प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा पेश पुनरीक्षण की अनुमति दी थी, जिसे हमने पिछले पैराग्राफ में उलट दिया है,

इसलिए प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा पेश पुनरीक्षण याचिका खारिज की जानी चाहिए। इसके अलावा, हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड मामला (सुप्रा) में इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित कानून को ध्यान में रखते हुए, किराया नियंत्रक द्वारा अभिलिखित किए गए तथ्यों के समवर्ती निष्कर्ष और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण को उनके व्यक्तिगत निवास की वास्तविक आवश्यकता होने और प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थीगण को किराये का भुगतान करने में व्यतिक्रम करने के विवादक को अपीलार्थीगण के पक्ष में पुष्टि की गई जो उच्च न्यायालय के लिए बाध्यकारी थी।

46. हमने इन निष्कर्षों का अवलोकन यह पता लगाने के लिए भी किया है कि क्या इन निष्कर्षों में कोई विकृति है। हालाँकि, हमने पाया है कि ये निष्कर्ष साक्ष्यों की उचित विवेचन पर आधारित हैं जैसा कि बेदखली के मामलों में किया जाना आवश्यक है और इसलिए वे इस अपील में किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करते हैं।

47. प्रत्यार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन करने का प्रयास किया और अनुरोध प्रस्तुत करने का निवेदन किया लेकिन हम किए गए किसी भी प्रस्तुतीकरण से प्रभावित नहीं हुए।

48. उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में अपील सफल होती है और इसे स्वीकार किया जाता है। आक्षेपित निर्णय को अपास्त किया जाता है और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा आर.सी.ए. संख्या 5/2001 में पारित निर्णय दिनांक 28.06.2001 को पुनः स्थापित किया जाता है। इसके परिणामस्वरूप, वाद परिसर के संबंध में प्रत्यार्थी संख्या 1 के विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा पेश बेदखली याचिका को अनुमति दी जाती है। हालाँकि, प्रत्यार्थी संख्या 1 को वाद परिसर खाली करने के लिए इस फैसले की तारीख से तीन महीने का समय दिया गया है, बशर्ते कि वह इस न्यायालय में 3 महीने के भीतर मुकदमा परिसर खाली करने और किराए के सभी बकाया जमा करने का सामान्य



वचनबंध पत्र प्रस्तुत करे और वे अपीलार्थीगण को उपयोग और व्यवसाय के लिए नुकसान के रूप में तीन महीने का किराया (यदि कोई बकाया अभी भी बकाया है और भुगतान नहीं किया गया है), उसी दर पर जिस दर पर मासिक किराया दे रहे थे, अग्रिम रूप से जमा करेंगे। इस निर्णय की तारीख से 15 दिनों के भीतर वचनबंध पत्र, बकाया किराया, तीन महीने की क्षतिपूर्ति और इस न्यायालय द्वारा अधिरोपित की गई कॉस्ट जमा कर दी जाए। अपीलार्थीगण ऐसी जमा राशि पर उचित सत्यापन के बाद इसे वापस लेने के अधिकारी होंगे।

49. तदनुसार अपील को प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थीगण को रुपये 5000/- कॉस्ट का भुगतान किये जाने के साथ स्वीकार की जाती है।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी प्रमोद (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 व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।