[2017) 7 एस.सी.आर. 326

डी. एन. जोशी (मृतक) जरीये विधिक प्रतिनिधि और अन्य

बनाम

डी.सी. हैरिस और एक अन्य

(सिविल अपील संख्या 6139/2009)

3 जुलाई, 2017

[आर. भानुमती और ए.एम.खानविलकर, जे.जे.]

किराया नियंत्रण एवं बेदखली- पूर्ववर्ती ने प्रतिवादी के रूप में उस व्यक्ति से वाद परिसर खरीदा, जिसे मूल मालिक ने उक्त परिसर उपहार में दिया था- किरायेदार द्वारा कब्जा किया गया वाद परिसर मूल मालिक द्वारा उसे दिया गया- प्रतिवादी द्वारा बेदखली का मुकदमा- प्रतिवादी-किरायेदार ने इस आधार पर प्रतिवादी के स्वामित्व से इनकार किया कि प्रतिवादी द्वारा संपत्ति की खरीद वैध उपहार विलेख पर आधारित नहीं थी क्योंकि उपहार विलेख के साथ प्राप्तकर्ता को वादग्रस्त संपत्ति का कब्जा नहीं दिया गया था और प्राप्तकर्ता के पास संपत्ति का वैध स्वामित्व नहीं था जो वह प्रतिवादी को हस्तांतरित कर सकता था- अभिनिर्धारित किया गया: चूंकि प्रतिवादी-किरायेदार के पास वाद परिसर का कब्जा था, इसलिए दाता के लिए वाद परिसर का भौतिक कब्जा प्राप्तकर्ता (उपहार) को सौंपना संभव नहीं था- इसलिए, दाता द्वारा वादग्रस्त परिसर का रचनात्मक कब्जा प्राप्तकर्ता को सौंप दिया गया- न तो बिक्री विलेख की वैधता और न ही प्रतिवादी के पक्ष में नामांतरण प्रविष्टि को किरायेदार द्वारा चुनौती दी गई- उसी

उपहार विलेख को एक अन्य किरायेदार द्वारा चुनौती दी गई और न्यायालय ने उपहार विलेख की वैधता को बरकरार रखा और यह भी अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति का स्वामित्व प्रतिवादियों को मिल गया था- उक्त आदेश को चुनौती नहीं दी गई- अत: उसी दृष्टिकोण का अनुसरण करना न्यायोचित है- प्रतिवादी बेदखली की डिक्री का हकदार है।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- धारा 100- का दायरा- दूसरी अपील- कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न- विचाराधीन दूसरी अपील सीपीसी संशोधन अधिनियम, 1976 के लागू होने से पहले दायर की गई थी- 20.5.1974 को उच्च न्यायालय के रजिस्ट्रार द्वारा दूसरी अपील इस निर्देश के साथ स्वीकार की गई कि उक्त अपील आदेश XLआई, नियम 11 के तहत सुनवाई के लिए न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जाए- संशोधन अधिनियम लागू होने के बाद, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने 7.5.1980 को अपील को स्वीकार किए जाने का आदेश पारित किया- लेकिन, अपील पर अंतिम सुनवाई किए जाने से पहले, प्रतिवादियों-वादी ने अपील ज्ञापन में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसके तहत कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए गए- एकल न्यायाधीश ने 15.7.2006 को उस आवेदन को अनुमति प्रदान की- उस आदेश को अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा चुनौती नहीं दी गई और इसलिए, अंतिम निर्णय प्राप्त हुआ- अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों का यह तर्क कि कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना अपील स्वीकार नहीं की जा सकती थी- अभिनिर्धारित किया गया: यह तर्क संधारणीय नहीं है- 1976 में संबन्धित समय पर, अपील के ज्ञापन में कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी- हालाँकि, प्रतिवादी-वादी द्वारा उस कमी को अपील के ज्ञापन में संशोधन के लिए एक औपचारिक आवेदन देकर और संशोधन आवेदन में बनाए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों को तैयार करने की अनुमति देकर ठीक करने की मांग की गई थी- दोनों पक्षों को सुनने के बाद, न्यायालय ने, वास्तव में, कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया और आक्षेपित फैसले में उनका उत्तर दिया- इस

अर्थ में, यह कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के बिना दूसरी अपील पर निर्णय लेने का मामला नहीं है- वर्तमान मामले के तथ्यों में, धारा 100 के साथ-साथ आदेश XLII का अनुपालन किया गया- अपीलकर्ता-प्रतिवादी दिनांक 7/5/1980 (दूसरी अपील स्वीकार करना) और दिनांक 15/7/2006 (प्रतिवादियों-वादीगणों को इस टिप्पणी के साथ दूसरी अपील के ज्ञापन में संशोधन करने की अनुमति दी गई कि न्यायालय अपील की सुनवाई के समय कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करेग) के आदेश को चुनौती देने में विफल रहने के कारण अब अपील स्वीकार करते समय कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार न करने का मुद्दा नहीं उठा सकते है।

अपील को खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि 1. मौजूदा मामले में रजिस्ट्रार द्वारा दूसरी अपील स्वीकार करने का आदेश 20.05.1974 को पारित किया गया था। हालाँकि, वह आदेश रजिस्ट्रार द्वारा उच्च न्यायालय के नियमों के तहत प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित किया गया था और वह सीपीसी के आदेश XLI, नियम 11 के तहत पारित आदेश के लिए उत्तरदायी नहीं है। नियम 11 के उप-नियम (1) में सुनवाई के लिए एक दिन तय करने की परिकल्पना की गई है जब अपीलकर्ता या उसके वकील की बात सुनी जाएगी इसके अलावा, यह न्यायालय को अपील खारिज करने का अधिकार देने वाला एक सक्षम प्रावधान है। नियम 11ए में कहा गया है कि प्रत्येक अपील की सुनवाई नियम 11 के तहत अधिमानतः उस तारीख से साठ दिनों के भीतर की जाएगी जिस दिन अपील का ज्ञापन दायर किया गया है। नियम 12 में प्रावधान है कि यदि नियम 11 के तहत सुनवाई के बाद अपील खारिज नहीं की जाती है, तो न्यायालय को अपील की सुनवाई के लिए एक दिन तय करना होगा। न तो नियम 11, 11ए और न ही 12 यह निर्धारित करता है कि न्यायालय अपील की सुनवाई के लिए एक दिन तय करने से पहले कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करेगा। अपीलीय निर्णयों की अपीलों से निपटने के लिए आदेश XLII में न्यायालय

के कर्तव्य का उल्लेख किया गया है। आदेश XLII के नियम 2 और आदेश XLI के नियम 11 को संयुक्त रूप से पढ़ने से पता चलता है कि न्यायालय अपील की सुनवाई के दिन (नियम 11 के तहत स्वीकृति के लिए) कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने के लिए बाध्य है ताकि इस प्रकार बनाए गए कानून के प्रश्न पर दूसरी अपील की सुनवाई की जा सके। आदेश XLII के नियम 2 के उत्तरार्ध में यह माना गया है कि अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती के आधार को इस प्रकार तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न द्वारा सीमित किया जाएगा। साथ ही, यह उच्च न्यायालय को पर्याप्त विवेक देता है कि वह पक्षों को न्यायालय की अनुमति से ही किसी अन्य आधार पर बहस करने की अनुमति दे सके। यह सुस्थापित है कि उच्च न्यायालय इसके निर्धारण के लिए कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने के लिए बाध्य है ताकि उस आधार पर बहस आगे बढ़ सके। इस मामले में, उच्च न्यायालय ने 7 मई, 1980 को कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना दूसरी अपील स्वीकार कर ली। हालाँकि, उस आदेश को अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती नहीं दी गई। निः संदेह, प्रतिवादियों-वादीगण ने 1974 में दायर अपील के ज्ञापन में कानून के किसी भी महत्वपूर्ण प्रश्न को स्पष्ट नहीं किया था। संभवतः इसलिए, क्योंकि 1976 में, अपील के ज्ञापन में कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। हालाँकि, प्रतिवादियों-वादीगण द्वारा उस कमी को अपील के ज्ञापन में संशोधन के लिए एक औपचारिक आवेदन प्रस्तुत करके और संशोधन आवेदन में बनाए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों को आग्रह करने की अनुमति देकर ठीक करने की मांग की गई थी। इस आवेदन को न्यायालय ने दिनांक 15.07.2006 के आदेश द्वारा अनुमति दे दी। अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने न तो इस आदेश को चुनौती दी और न ही उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील को सुनवाई के लिए अधिसूचित करने से पहले कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने पर जोर दिया। जब दूसरी अपील तैयार हो गई और सुनवाई के लिए ले ली गई, तो शुरुआत में, उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील

के दायरे और कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न का संकेत दिया, जिसे वह अपने द्वारा दिए जाने वाले फैसले में जांचना चाहता था। उच्च न्यायालय ने तब कानून के उस प्रश्न की जांच की, जिसके बारे में उसने सोचा था कि यह दूसरी अपील में शामिल था और संशोधन आवेदन में अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के समान था। दूसरे शब्दों में, इस मामले के तथ्यों में संशोधित सीपीसी की धारा 100 का पर्याप्त अनुपालन किया गया था। गौरतलब है कि आदेश XLII के नियम 2 के उत्तरार्द्ध भाग सपठित धारा 100(5) का प्रावधान उच्च न्यायालय को पहले से तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न को फिर से तैयार करने में सक्षम बनाता है और यहां तक कि कारण दर्ज करने के बाद, कानून के किसी अन्य महत्वपूर्ण प्रश्न को भी शामिल करने के अनुमति देता है जो अब तक विरचित नहीं किए हैं, यदि वह संतुष्ट है कि इस मामले में ऐसा प्रश्न शामिल है। पक्षकारों के बीच सभी मामलों का सम्पूर्ण और प्रभावी निर्णय सुनिश्चित करने और पूर्ण न्याय प्रदान करने के लिए उच्च न्यायालय को यह विवेकाधिकार प्रदान किया गया। इसलिए, इस मामले के तथ्यों में, सीपीसी की धारा 100 के साथ-साथ सीपीसी के आदेश XLII का अनुपालन भी किया गया था। [पैरा 18, 20, 22 और 23)[337-बी, एफ-जी; 338-डी-ई; 339-ई-जी; 340-जी-एच; 341-ए, बी-डी]

2. दोनों निचली अदालतों ने इस तथ्य को अनुचित महत्व दिया कि 'एबी' ने अपने जीवनकाल के दौरान किराया प्राप्त करने का अधिकार अपने पास सुरक्षित रखा था और उसने मुकदमे के परिसर के संबंध में 'जेडए' के पक्ष में हस्तांतरण नहीं किया था। उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए कारणों के अलावा, उपहार विलेख की स्पष्ट भाषा से, यह स्पष्ट है कि 'जेडए' को कब्ज़ा सौंपने का स्पष्ट इरादा है, जो उपहार विलेख में निम्नलिखित घोषणा से प्रकट होता है। निः संदेह किरायेदार का वाद परिसर पर कब्जा था। ऐसे में, वाद परिसर का भौतिक कब्जा 'जेडए' को सौंपना संभव नहीं था। इसलिए,

दाता 'एबी' द्वारा वाद परिसर का रचनात्मक कब्ज़ा कथित उपहार विलेख के निष्पादन पर प्राप्तकर्ता 'जेडए' को सौंप दिया गया। विशेषतः, प्रतिवादी-किरायेदार ने 1954 में 'एबी' के निधन के बाद भी 1962-63 और 1963-64 तक 'जेडए' को किराया देना जारी रखा। इसके अलावा, वर्ष 1965-66 में 'जेडए' के स्थान पर वादी के नाम पर नगर निगम बोर्ड में नामांतरण दर्ज किया गया। 13.10.1965 को बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद, वादी को वाद संपत्ति के संबंध में मालिक के रूप में दर्ज किया गया है। प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा न तो बिक्री विलेख की वैधता और न ही प्रतिवादियों-वादीगण के पक्ष में नामांतरण प्रविष्टि को चुनौती दी गई है। इसके अलावा, उपहार विलेख की वैधता उच्च न्यायालय के समक्ष विचारण का विषय थी और इसका उत्तर प्रतिवादियों के पक्ष में दिया गया। उस फैसले को उच्चतम न्यायालय ने बरकरार रखा है। असल में, अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने प्रतिवादी-वादीगण के पक्ष में बिक्री विलेख की वैधता पर सवाल नहीं उठाया। संपत्ति का स्वामित्व 'जेडए' में निहित होने के कारण, उसने बिक्री विलेख के माध्यम से इसे वादी (प्रतिवादी) को हस्तांतरित कर दिया। अपीलकर्ता-प्रतिवादी अब वाद परिसर के संबंध में प्रतिवादियों-वादीगण के स्वामित्व पर सवाल नहीं उठा सकते हैं। तथ्य जिसने विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने के लिए प्रभावित किया कि 'जेडए' के पक्ष में उपहार विलेख अमान्य था, अर्थात्, दाता ('एबी') ने किरायेदार (प्रतिवादी) से दान प्राप्तकर्ता(वादी) के पक्ष में हस्तांतरण करने का अनुरोध नहीं किया था, भी सारहीन है। अंतरणकर्ता ने विनिमय विलेख के निष्पादन के बाद अंतरिती की सहमति से किरायेदार से वाद संपत्ति का किराया वसूलना जारी रखा, जब तक कि अंतरिती ने वाद संपत्ति को अपने कब्जे में नहीं ले लिया। यह मालिक या अंतरिती को किरायेदार के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर करने से नहीं रोकेगा। अपील के तहत निर्णय एक सुविचारित निर्णय है। इसने उचित रूप से उच्च न्यायालय के एक अन्य निर्णय पर भरोसा किया था (जिसे इस

न्यायालय ने बरकरार रखा था)। वह निर्णय उसी मकान मालिक और दूसरे किरायेदार के बीच उसी उपहार विलेख के संबंध में था। उपहार विलेख को वैध माना गया। यह भी माना गया कि संपत्ति का स्वामित्व प्रतिवादियों को दे दिया गया है। अत: उसी दृष्टिकोण का अनुसरण करना न्यायोचित होगा। परिणामस्वरूप, अपीलकर्ताओं (किरायेदारों) के खिलाफ उच्च न्यायालय द्वारा पारित बेदखली का निर्णय बरकरार रखा जाता है। [पैरा 25, 27 और 281 (343-जी-एच; 344-बी-ई; 346-डी-जी; 347-ए-बी)

कनाई लाल गरारी और अन्य बनाम मुरारी गांगुली और अन्य (1999) 6 एस सी सी 35; नारायणन राजेन्द्रन और एक अन्य बनाम लक्ष्मी सरोजिनी और अन्य (2009) 5 एस सी सी 264: [2009] 2 एस सी आर 71; बिस्वनाथ घोस (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और अन्य बनाम गोबिन्द घोष बनाम गोबिंध चन्द्र घोष और अन्य (2014) 11 एस सी सी 605: [20141 3 एस सी आर 1097; अशोक रंगनाथ मगर बनाम श्रीकांत गोविंद राव सांगविकर (2015) 16 एस सी सी 763; सय्येदा रहिमूनिस्सा बनाम मलन बी (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और एक अन्य (2016) 10 एस सी सी 315: [2016) 6 एस सी आर 512; हफीज़ा बीबी और अन्य बनाम शेख फरीद (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और अन्य (2011) 5 एस सी सी 654: [2011] 5 एस सी आर 1155- पर भरोसा किया गया।

प्रकरण कानूनी संदर्भ

(1999) 6 एस सी सी 35 के पैरा 16 पर भरोसा किया गया

(2009) 2 एस सी आर 71 के पैरा 16 पर भरोसा किया गया

(2014) 3 एस सी आर 1097 के पैरा 16 पर भरोसा किया गया

(2015) 16 एस सी सी 763 के पैरा 16 पर भरोसा किया गया

(2016) 6 एस सी आर 512 के पैरा 16 पर भरोसा किया गया

(2011) 6 एस सी आर 1155 के पैरा 26 पर भरोसा किया गया

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 6139/2009

द्वितीय अपील संख्या 1269/2001 (पुरानी संख्या 1139/1974) में उत्तरांचल उच्च न्यायालय, नैनीताल के निर्णय और आदेश दिनांक 19.08.2006 से।

अपीलकर्ताओं के लिए श्रीश कुमार मिश्रा, आयुष नेगी।

प्रतिवादियों के लिए ई. सी. अग्रवाल, सुश्री ललिता कोहली, अभिनव अग्रवाल, सुश्री ललिता कोहली (मेसर्स मनोज स्वरूप एंड कंपनी के लिए)

न्यायालय का निर्णय ए. एम. खानविलकर, जे. द्वारा पारित किया गया।

1. यह अपील उत्तराखंड उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा 2001 की द्वितीय अपील संख्या 1269 (पुरानी संख्या 1139/1974) में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 19.08.2006 को चुनौती देती है। उक्त निर्णय से, प्रतिवादी-वादी द्वारा दायर की गई दूसरी अपील को अनुमति दी गई और बेदखली के लिए उनके मुकदमे पर फैसला सुनाया गया।

2. प्रतिवादी-वादी के रूप में पूर्ववर्ती ने हाउस प्रॉपर्टी नंबर 51, मोहल्ला सखावत गंज, हलद्वानी के संबंध में मुंसिफ कोर्ट, नैनीताल के समक्ष वाद संख्या 52/1966 के रूप में एक वाद दायर किया था, जिसमें शौचालय के साथ 6 कमरे, एक रसोई और दो बरामदे थे। प्रतिवादी-वादी के रूप में पूर्ववर्ती ने उक्त घर ज़मीर अहमद नामक व्यक्ति

से खरीदा था। अपीलार्थी(प्रतिवादी) के रूप में पूर्ववर्ती को पिछले मालिक, अख्तरी बेगम, जिनकी 1954 में मृत्यु हो गई थी, के जीवनकाल के दौरान उक्त परिसर में किरायेदार के रूप में रखा गया था।

3. प्रतिवादियों के अनुसार, वाद संपत्ति अख्तरी बेगम ने अपने भाई ज़मीर अहमद (संक्षेप में "प्रासकर्ता") को उपहार विलेख दिनांक 31.05.1949 के माध्यम से उपहार में दी थी। उक्त उपहार विलेख में, दाता ने स्पष्ट रूप से कहा है कि:

> "..... और मैं (दाता) इस बात से सहमत हूं कि ताहिर अहमद (प्रासकर्ता) ने मेरी तरह स्वामित्व और कब्ज़ा हासिल कर लिया है और मेरे पास स्वामित्व के सभी अधिकार उसमें निहित होंगे"

4. 10 अक्टूबर, 1965 को एक बिक्री विलेख के माध्यम से ज़मीर अहमद से वाद संपत्ति खरीदने के बाद, प्रतिवादी के रूप में पूर्ववर्ती ने प्रतिवादी (अपीलकर्ताओं के रूप में पूर्ववर्ती) से वाद परिसर के लिए किराए की मांग की। चूंकि प्रतिवादी ने वादी के स्वामित्व से इनकार कर दिया, इसलिए वादी द्वारा प्रतिवादी के खिलाफ बेदखली के साथ-साथ किराए और क्षति के बकाया के लिए मुकदमा दायर किया गया।

5. उक्त वाद को मुंसिफ न्यायालय, नैनीताल ने अपने निर्णय दिनांक 26.09.1969 द्वारा खारिज कर दिया था। विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उपहार विलेख वैध नहीं था क्योंकि इसके साथ दान प्रासकर्ता को वाद संपत्ति का कब्ज़ा नहीं दिया गया था और दान प्रासकर्ता (ज़मीर अहमद) के पास वैध स्वामित्व नहीं था जिसे वह वादी को हस्तांतरित कर सके। इस निष्कर्ष पर, विचारण न्यायालयका मत था कि दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध मौजूद नहीं है।

6. सिविल अपील संख्या 59/1969 की अपील में कुमाऊं, नैनीताल के जिला न्यायाधीश द्वारा विचारण न्यायालय के फैसले की पुष्टि की गई। जिला न्यायाधीश ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि उपहार विलेख अमान्य था क्योंकि दाता (अख्तरी बेगम) द्वारा प्राप्तकर्ता (ज़मीर अहमद) को कब्ज़ा प्रदान करना साबित नहीं हुआ था।

7. प्रतिवादियों ने सिविल प्रक्रिया संहिता की असंशोधित धारा 100 (संक्षेप में "सी.पी.सी.") के तहत 1974 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील दायर की। चूंकि कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, अपील केवल असंशोधित धारा के में गिनाए गए चुनौती के आधारों को उठाते हुए दायर की गई थी। दूसरी अपील संख्या 1139/1974 दाखिल करने के बाद, इलाहाबाद उच्च न्यायालय के रजिस्ट्रार ने 20.05.1974 को निम्नलिखित प्रभाव से एक आदेश पारित किया:-

> "'आज प्रस्तुत की गई।
>
> स्वीकार और पंजीकृत।
>
> आदेश LXI नियम 11 सीपीसी के तहत सुनवाई के लिए 8.7.74 को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करें।
>
> एसडी/- रजिस्ट्रार
>
> 20.5.1974"

8. इसके बाद, उक्त अपील लगभग 6 वर्षों तक सुनवाई के लिए सूचीबद्ध नहीं की गई। 13.03.1980 को अपील को आदेश LXI, नियम 11 के तहत सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया गया। इसे इस टिप्पणी के साथ डिफ़ॉल्ट के रूप में सरसरी तौर पर

खारिज कर दिया गया कि कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तो दूर, कानून का कोई भी प्रश्न इसमें शामिल नहीं था। इस समय तक, सी.पी.सी. वर्ष 1976 में संशोधन किया गया था जिसके तहत दूसरी अपील के ज्ञापन में और उच्च न्यायालय द्वारा ऐसी अपील को स्वीकार करते समय कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करना आवश्यक था।

9. चूंकि दूसरी अपील डिफ़ॉल्ट के कारण खारिज कर दी गई थी, प्रतिवादियों ने अपील की बहाली के लिए एक आवेदन दायर किया। उक्त अपील 7 मई, 1980 को पूर्व आदेश को वापस लेते हुए बहाल कर दी गई।वह आदेश इस प्रकार है:

> "अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता को सुना। मैं अपना आदेश दिनांक 13.03.1980 वापस लेता हूँ"

10. इसके बाद, विद्वान एकल न्यायाधीश ने एक अलग आदेश द्वारा उसी दिन दूसरी अपील को एक शब्द, "स्वीकृत" के साथ स्वीकार कर लिया। नैनीताल में उत्तराखंड उच्च न्यायालय की स्थापना के बाद, दूसरी अपील उस उच्च न्यायालय में स्थानांतरित कर दी गई और उसे दूसरी अपील संख्या 1269/2001 के रूप में एक नया नंबर दिया गया।

11. सीपीसी की संशोधित धारा 100 के तहत, कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने की आवश्यकता थी। इसलिए, कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न जोड़ने के लिए प्रतिवादियों (उक्त अपील में अपीलकर्ताओं) द्वारा उत्तराखंड उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया गया था।

12. अपीलकर्ताओं द्वारा उक्त आवेदन का विरोध किया गया। लेकिन, दोनों पक्षों को सुनने के बाद, उच्च न्यायालय ने संशोधन के लिए आवेदन की अनुमति दी और

कहा कि न्यायालय अपील की सुनवाई के समय कानून के प्रश्न विरचित करेगा। 15 जुलाई 2006 का उक्त आदेश इस प्रकार है:

"15.07.2006

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री एस.पी. दुबे ने इस न्यायालय के समक्ष एक संशोधन आवेदन प्रस्तुत किया है और उक्त आवेदन की प्रति प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता श्री अरविंद वशिष्ठ को भेज दी गई है।

यह कहा गया है कि संशोधन आवेदन के पैरा 2 में दिखाए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न को अपील के ज्ञापन में जोड़ा जा सकता है।

प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री वशिष्ठ ने आपत्ति जताई कि संशोधन आवेदन में उल्लिखित प्रश्न वर्तमान अपील में नहीं उठते हैं। इस न्यायालय द्वारा कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार नहीं किया गया है।

सुनवाई के समय न्यायालय को नए सिरे से प्रश्न तैयार करना होगा। कानून का सारगर्भित प्रश्न तैयार करते समय इस बिंदु पर विचार किया जाएगा।

संशोधन आवेदन की अनुमति दी जाती है। एक सप्ताह के अंदर संशोधन शामिल कर लिया जाये।

इस मामले को आदेश हेतु 05.08.2006 को सूचीबद्ध करें।"

इस आदेश को अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती नहीं दी गई है।

13. अपील की सुनवाई के चरण में, उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने, आक्षेपित निर्णय में दिनांक 15 जुलाई, 2006 के पूर्व आदेश को ध्यान में रखते हुए, इस प्रकार नोट किया है:

> "9. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 को अधिनियम संख्या 104/1976 के माध्यम से 01.02.1977 से संशोधित किया गया, जिसके बाद दूसरी अपील स्वीकार करते समय कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करना आवश्यक हो गया। चूंकि दूसरी अपील 20.05.1974 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई थी और वहां स्वीकार की गई थी, इसलिए उस समय कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करना आवश्यक नहीं था, इसीलिए ऐसा प्रतीत होता है कि इस अपील में कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार नहीं किया गया था। हालाँकि, इस अपील में कानून का निम्नलिखित प्रश्न शामिल है, जिसका उत्तर दिया जाना आवश्यक है:-
>
> क्या दोनों निचली अदालतों ने यह अभिनिर्धारित करने में त्रुटि की है कि अख्तरी बेगम द्वारा ज़मीर अहमद के पक्ष में दिया गया हिबा (उपहार) इस कारण से वैध नहीं था कि कब्जा उन्हे नहीं सौंपा गया था, यदि हां, तो इसका प्रभाव क्या होगा?"

14. उत्तराखंड उच्च न्यायालय ने अपने आक्षेपित निर्णय और डिक्री द्वारा, प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील को यह अभिनिर्धारित करते हुए अनुमति दी कि दिनांक 31.05.1949 का उपहार विलेख वैध था और कब्जे के साथ था। उच्च न्यायालय ने

प्रतिवादियों और एक अन्य किरायेदार के बीच विवाद के संबंध में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 15.02.1978 के फैसले का भी उल्लेख किया, जिसमें उच्च न्यायालय ने दिनांक 31.05.1949 के स्व-समान उपहार विलेख को वैध पाया। गौरतलब है कि उक्त फैसले को इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी। वह विशेष अनुमति की याचिका 24.04.1978 को खारिज कर दी गई।

15. व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने आक्षेपित निर्णय को चुनौती दी है, जिसके तहत वाद का फैसला प्रतिवादियों-वादीगण के पक्ष में सुनाया गया और परिणामी निर्देशों के साथ अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों को वाद परिसर से बेदखल करने का आदेश दिया गया।

16. अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों का मुख्य तर्क यह है कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों-वादीगण द्वारा दायर की गई दूसरी अपील का निर्णय करके, जिसे कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना स्वीकार करके और दूसरा, उच्च न्यायालय दोनों निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए गुण-दोषों के आधार पर तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों को पलटने के लिए सबूतों का पुनर्मूल्यांकन करके अपने क्षेत्राधिकार का उल्लंघन किया है। जहाँ तक पहले बिंदु का संबंध है, कनाई लाल गरारी और अन्य बनाम मुरारी गांगुली और अन्य ((1999) 6 एससीसी 35), नारायण राजेन्द्रन और एक अन्य बनाम लक्ष्मी सरोजिनी और अन्य ((2009) 5 एससीसी 264), बिस्वनाथ घोष (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और अन्य बनाम गोबिन्द घोष उर्फ गोबिंध चन्द्र घोष और अन्य ((2014) 11 एससीसी 605), अशोक रंगनाथ मगर बनाम श्रीकांत गोविंद राव सांगविकर ((2015) 16 एससीसी 763) और सईदा रहिमुनिस्सा बनाम मालन बी (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और एक अन्य ((2016) 10 एससीसी 315) में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया है। सिविल प्रक्रिया संहिता संशोधन अधिनियम

104/1976 की धारा 97, विशेष रूप से, उसकी उप-धारा (2) के खंड (एम) पर भी भरोसा किया गया है। यह निरसन एवं व्यावर्ती खंड है। उप-धारा (2) एक गैर-अप्रत्याशित खंड के साथ शुरू होती है। उक्त प्रावधान, उसके खंड (एम) सहित, इस प्रकार है:

" 97. (1) xxx xxx xxx

(2) इस बात के बावजूद कि सामान्य खंड अधिनियम, 1897 की धारा 6 के प्रावधानों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना इस अधिनियम के प्रावधान लागू हो गए हैं या उप-धारा (1) के तहत निरसन प्रभावी हो गया है

(ए) से (आई) xxx xxx xxx

(एम) मूल अधिनियम की धारा 100 के प्रावधान, जैसा कि इस अधिनियम की धारा 37 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया है, किसी अपीलीय डिक्री या आदेश से किसी भी अपील पर लागू या प्रभावित नहीं होंगे, जिसे उक्त धारा 37 के शुरू होने से पहले स्वीकार किया गया था, आदेश XLI के नियम 11 के तहत सुनवाई के बाद; और ऐसी प्रत्येक स्वीकृत अपील पर ऐसे निपटा जाएगा मानो उक्त धारा 37 लागू ही नहीं हुई हो;

XXX XXX XXX"

यह तर्क देने के लिए सीपीसी के ऑर्डर XLI, नियम 11 और ऑर्डर XLII, नियम 1 और 2 के प्रावधानों पर भी भरोसा किया गया है कि उच्च न्यायालय ने कानून के

महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना दूसरी अपील को स्वीकार करने के अधिकार क्षेत्र के बिना काम किया है और इसलिए भी कि इसने तथ्यों के समवर्ती निष्कर्षों में अन्यायपूर्ण हस्तक्षेप किया है।

17. दूसरी ओर, प्रतिवादियों-वादीगण का तर्क है कि प्रश्न में दूसरी अपील सीपीसी संशोधन अधिनियम, 1976 के लागू होने से पहले दायर की गई थी। इसे 20.05.1974 को उच्च न्यायालय के रजिस्ट्रार द्वारा स्वीकार किया गया था और आदेश XLI, नियम 11 के तहत सुनवाई के लिए न्यायालय के समक्ष रखे जाने का निर्देश दिया गया था। यह तर्क दिया गया है कि संशोधन अधिनियम लागू होने के बाद, 07.05.1980 को उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा स्वीकृति का आदेश पारित किया गया था। लेकिन, अंतिम सुनवाई के लिए अपील पर जाने से पहले, प्रतिवादियों-वादीगण ने अपील ज्ञापन में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसके तहत कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए गए थे। विद्वान एकल न्यायाधीश ने 15.07.2006 को उस आवेदन को स्वीकार किया। अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा उस आदेश को अंतिम रूप देने की अनुमति दी गई है। इस प्रकार, अब अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा आग्रह किया गया आधार, कि अपील को कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना स्वीकार नहीं किया जा सकता था, अनुपलब्ध है। ऐसा इसलिए क्योंकि, दोनों पक्षों को सुनने के बाद, न्यायालय ने वास्तव में कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया और 19.08.2006 को दिए गए आक्षेपित फैसले में इसका उत्तर दिया है। इस अर्थ में, यह कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के बिना दूसरी अपील पर निर्णय लेने का मामला नहीं है। गुण-दोष के आधार पर निष्कर्ष से संबंधित दूसरे विवाद के संबंध में, यह प्रतिवादियों-वादीगण का मामला है कि उच्च न्यायालय ने विषय उपहार की प्रभावकारिता की व्याख्या करने में विचारण न्यायालय और अपीलीय न्यायालय दोनों द्वारा की गई स्पष्ट त्रुटि को ठीक किया है। यह तर्क दिया गया है कि उच्च न्यायालय ने

उत्तरदाताओं-वादी और एक अन्य किरायेदार के बीच एक अन्य कार्यवाही में दिए गए इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय का अनुपालन करने में अपने अधिकार क्षेत्र के भीतर काम किया ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि विषयांतर्गत उपहार विलेख वैध था और यह कि प्रतिवादी के रूप में पूर्ववर्ती वाद संपत्ति का मालिक बन गया और अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों के खिलाफ बेदखली का डिक्री प्राप्त करने का हकदार बन गया।

18. विवादास्पद प्रश्न यह है: क्या उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए अपील के तहत दिए गए फैसले को अमान्य और गैर-स्थायी माना जाना चाहिए, जैसा कि अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया है? यह एक स्वीकृत स्थिति है कि दूसरी अपील 1974 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय में दायर की गई थी और 08.07.1974 को आदेश XLI, नियम 11 के तहत इसे न्यायालय के समक्ष सुनवाई के लिए सूचीबद्ध करने के निर्देश के साथ 20.05.1974 को उच्च न्यायालय के रजिस्ट्रार द्वारा स्वीकार किया गया था। दूसरी अपील वास्तव में, 13.03.1980 को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा ऐसी सुनवाई के लिए ली गई थी, हालांकि सीपीसी की धारा 100 (अधिनियम 104/1974 के तहत) के संशोधन के बाद, जो पहले ही 01.02.1977 को लागू हो चुकी थी। अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों को अधिनियम 104/1976 की धारा 97 (2) के खंड (एम) पर भरोसा करना उचित हो सकता है जो 01.02.1977 को या उससे पहले "अपील स्वीकार कर ली गई थी" अभिव्यक्ति का उपयोग करता है। वर्तमान मामले में रजिस्ट्रार द्वारा द्वितीय अपील स्वीकार करने का आदेश दिनांक 20.05.1974 को पारित किया गया था। हालाँकि, यह आदेश रजिस्ट्रार द्वारा उच्च न्यायालय के नियम के तहत प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित किया गया है और सी.पी.सी. के आदेश XLI, नियम 11 के तहत पारित आदेश के लिए उत्तरदायी नहीं है, जो इस प्रकार है:

"11. निचली अदालत को नोटिस भेजे बिना अपील खारिज करने की शक्ति-

(1) अपीलीय न्यायालय अपीलकर्ता या उसके अधिवक्ता की सुनवाई के लिए एक दिन तय करने और तदनुसार उसे सुनने के बाद यदि वह उस दिन उपस्थित होता है तो अपील को खारिज कर सकता है।

(2) यदि नियत दिन या किसी अन्य दिन जिस पर सुनवाई स्थगित की जा सकती है, अपीलकर्ता सुनवाई के लिए बुलाए जाने पर उपस्थित नहीं होता है; न्यायालय आदेश दे सकता है कि अपील खारिज कर दी जाए।

(3) इस नियम के तहत अपील की बर्खास्तगी की सूचना उस न्यायालय को दी जाएगी जिसकी डिक्री से अपील की गई है।

(4) जहां एक अपीलीय न्यायालय, जो उच्च न्यायालय नहीं है, उप-नियम (1) के तहत अपील खारिज कर देता है, वह ऐसा करने के लिए अपने आधारों को संक्षेप में दर्ज करते हुए एक निर्णय देगा और निर्णय के अनुसार एक डिक्री तैयार की जाएगी।"

नियम 11 के उप-नियम (1) में सुनवाई के लिए एक दिन तय करने की परिकल्पना की गई है जब अपीलकर्ता या उसके अधिवक्ता की बात सुनी जाएगी। इसके अलावा, यह न्यायालय को अपील खारिज करने का अधिकार देने वाला एक सक्षम प्रावधान है। नियम 11ए में कहा गया है कि प्रत्येक अपील की सुनवाई नियम 11 के तहत अधिमानतः उस तारीख से साठ दिनों के भीतर की जाएगी जिस दिन अपील का ज्ञापन दायर किया गया है। नियम 12 में प्रावधान है कि यदि नियम 11 के तहत

सुनवाई के बाद अपील खारिज नहीं की जाती है, तो न्यायालय को अपील की सुनवाई के लिए एक दिन तय करना होगा। न तो नियम 11, 11 ए और न ही 12 यह निर्धारित करता है कि न्यायालय अपील की सुनवाई के लिए एक दिन तय करने से पहले कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करेगा। अपीलीय निर्णयों की अपीलों से निपटने के लिए न्यायालय के कर्तव्य को आदेश XLII में वर्णित किया गया है।

19. अब हम सी.पी.सी. के आदेश XLII के प्रावधानों का प्रसंग दे सकते हैं, जो हस्तगत मामले पर लागू होता है। इसमें तीन नियम शामिल हैं। जो इस प्रकार हैं:

> "1. प्रक्रिया- ऑर्डर XLI के नियम, जहां तक संभव हो, अपीलीय डिक्री की अपील पर लागू होंगे।
>
> 2. द्वितीय अपील की सुनवाई के लिए आदेश XLI के नियम 11 के तहत आदेश देते समय, न्यायालय धारा 100 द्वारा अपेक्षित कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करेगा, और ऐसा करते हुए, न्यायालय निर्देश दे सकता है कि इस प्रकार तैयार किए गए प्रश्न पर दूसरी अपील सुनी जाए और अपीलकर्ता धारा 100 के प्रावधान के अनुसार न्यायालय की अनुमति के बिना अपील में किसी अन्य आधार का आग्रह नहीं कर सकते हैं।
>
> 3. आदेश XLI के नियम 14 का लागू होना- अपीलीय डिक्री या आदेश से अपील के मामले में, प्रथम दृष्टया न्यायालय को आदेश XLI के नियम 14 के उपनियम (4) का संदर्भ, इसे उस न्यायालय के संदर्भ के रूप में माना जाएगा जिसमें मूल डिक्री या आदेश से अपील की गई थी।"

20. ऑर्डर XLII के नियम 2 को ऑर्डर XLI के नियम 11 के साथ संयुक्त रूप से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि न्यायालय अपील की सुनवाई के दिन (नियम 11 के तहत स्वीकृति के लिए) कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने के लिए बाध्य है ताकि इस प्रकार तैयार किए गए कानून के प्रश्न पर दूसरी अपील सुनी जा सकती है। आदेश XLII के नियम 2 के उत्तरार्ध में यह माना गया है कि अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती के आधार को इस प्रकार तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न द्वारा सीमित किया जाएगा। साथ ही, यह उच्च न्यायालय को पर्याप्त विवेक देता है कि वह पक्षों को न्यायालय की अनुमति से ही किसी अन्य आधार पर बहस करने की अनुमति दे। 1976 के संशोधन अधिनियम के बाद, धारा 100 का तात्पर्य इस न्यायालय द्वारा पहले ही कई निर्णयों में निरूपित किया जा चुका है। अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने सही रूप से उन निर्णयों की हमारा ध्यान आकर्षित किया है।

21. कनाई लाल गरारी (सुप्रा) के मामले में, न्यायालय ने पाया कि उच्च न्यायालय, सीपीसी की धारा 100 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने में विफल रहा है, जिसे वह सुनवाई की शुरुआत में ही करने के लिए बाध्य था। नारायणन राजेंद्रन (सुप्रा) के मामले में, न्यायालय ने देखा कि उच्च न्यायालय ने, सीपीसी की धारा 100 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, तथ्यों की समवर्ती खोज को रद्द कर दिया था और वह भी, इसके निर्धारण के लिए कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना। इस न्यायालय के पहले के निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, यह माना गया कि उच्च न्यायालय को कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने के बाद दूसरी अपील पर नए सिरे से विचार करना चाहिए और इस प्रकार उच्च न्यायालय के समक्ष पक्षों को हटा दिया गया। बिश्वनाथ घोष (सुप्रा) के मामले में, यह नोट किया गया है कि उच्च न्यायालय ने कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया था और अपील की अनुमति देते समय उस पर विचार किया

था। न्यायालय ने स्थापित कानूनी स्थिति को बहाल करते हुए कहा कि दूसरी अपील पर विचार करने का उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र केवल ऐसी अपील तक ही सीमित है जिसमें कानून का एक महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल है। अपील स्वीकार करते समय उच्च न्यायालय को पहले कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करना चाहिए। अपील की सुनवाई से पहले कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करना उच्च न्यायालय का कर्तव्य है, अन्यथा निर्णय दूषित हो जाएगा। अशोक रंगनाथ मगर (सुप्रा) के मामले में अगले फैसले पर लौटते हुए, न्यायालय ने तथ्यात्मक रूप से पाया है कि उच्च न्यायालय ने, कानून का कोई ठोस प्रश्न तैयार किए बिना, अपीलों पर सुनवाई की और विचारण न्यायालय द्वारा पारित फैसले और डिक्री को उलट दिया। सैयदा रहीमुन्निसा (सुप्रा) के मामले में, न्यायालय ने पाया कि उच्च न्यायालय ने उन प्रश्नों पर निर्णय देने में त्रुटि की जो उस मामले के तथ्यों पर विचार के लिए नहीं उठे थे; और आगे तथ्यों की समवर्ती खोज को उलट दिया था। पैरा 28 में, न्यायालय ने कहा कि उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किए गए प्रश्न सी.पी.सी. की धारा 100 के अर्थ के भीतर "कानून के पर्याप्त प्रश्नों" की कसौटी पर खरे नहीं उतरते, जबकि, उच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए प्रश्न अनिवार्य रूप से तथ्य के प्रश्न थे।

22. सीपीसी की धारा 100 के आशय से निपटने वाले अधिकारियों की संख्या में वृद्धि करना आवश्यक नहीं है। यह सुस्थापित है कि उच्च न्यायालय अपने निर्धारण के लिए कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने के लिए बाध्य है ताकि उस आधार पर बहस आगे बढ़ सके। वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने 7 मई, 1980 को कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए बिना दूसरी अपील स्वीकार कर ली। हालाँकि, उस आदेश को अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती नहीं दी गई है। निः संदेह, प्रतिवादियों-वादीगण ने 1974 में दायर अपील के ज्ञापन में कानून के किसी भी महत्वपूर्ण प्रश्न को स्पष्ट नहीं किया था। संभवतः इसलिए, क्योंकि 1976 में प्रासंगिक समय पर, अपील के ज्ञापन में

कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। हालाँकि, प्रतिवादी-वादी द्वारा उस कमी को अपील के ज्ञापन में संशोधन के लिए एक औपचारिक आवेदन प्रस्तुत करके और संशोधन आवेदन में बनाए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों को आग्रह करने की अनुमति देकर ठीक करने की मांग की गई थी। प्रतिवादियों-वादीगण ने कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्नों का आग्रह करने के लिए न्यायालय से अनुमति मांगी:

> "14-ए" क्या प्रतिवादी/प्रतिवादी द्वारा भूमि स्वामी अपीलकर्ता के स्वामित्व से इनकार करने के कारण बेदखल होना पड़ा है।
>
> "14-बी" क्या अपीलकर्ताओं और प्रतिवादियों के हित में पूर्ववर्ती ज़मीर अहमद के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध था।
>
> "14-सी" क्या निचली अदालत ने संपत्ति के कब्जे के वास्तविक हस्तांतरण को मोहम्मदन कानून के अनुसार करने में गलती की है और गलत तरीके से अभिनिर्धारित किया कि उपहार के लिए कब्जे का हस्तांतरण आवश्यक था और मोहम्मद कानून के प्रावधान की अनदेखी की गई कि ऐसा कोई हस्तांतरण आवश्यक नहीं था।
>
> "14-डी" क्या निचली अदालत रिकॉर्ड पर दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य पर विचार करने में विफल रही, प्रतिवादी के पत्र में जमीर अहमद भी विवादित संपत्ति का मालिक था और वादी ने पूरी तरह साबित कर दिया कि जमीर अहमद विवादित संपत्ति का मालिक था। दोनों न्यायालयों ने इस तथ्य पर विचार नहीं किया है।

"14-ई" क्या उपहार मोहम्मडन कानून के तहत कानूनी रूप से वैध था, दाता के पास कोई अन्य निकटतम उत्तराधिकारी नहीं है और उपहार के बाद संपत्ति पर प्राप्तकर्ता का नाम बदल दिया गया है, इस तथ्य पर भी निचली अदालत द्वारा विचार नहीं किया गया था।

"14-एफ" क्या अख्तरी बेगम ने ज़मीर अहमद के पक्ष में एक वैध उपहार विलेख निष्पादित किया और ज़मीर अहमद ने वर्ष 1965 में अपीलकर्ता के पक्ष में वैध बिक्री विलेख निष्पादित किया और वादी का नाम सभी रिकॉर्ड में बदल दिया गया, इस तथ्य पर भी निचली अदालत द्वारा विचार नहीं किया गया।

"14-जी" क्या वादी ने मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को पूरी तरह से साबित कर दिया है लेकिन न्यायालय ने अपीलकर्ताओं के खिलाफ गलत निष्कर्ष दिया है।"

इस आवेदन को न्यायालय ने दिनांक 15.07.2006 के आदेश द्वारा अनुमति दी। उक्त आदेश संपूर्ण रूप से निर्णय के पूर्व भाग में उद्धृत किया गया है। यह सुझाव देना संभव है कि न्यायालय ने कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं बनाया और अपील की सुनवाई के समय ऐसा करने के लिए इसे छोड़ दिया। अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने न तो इस आदेश को चुनौती दी है और न ही सुनवाई के लिए दूसरी अपील को अधिसूचित करने से पहले उच्च न्यायालय के समक्ष कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करने पर जोर दिया है। जब दूसरी अपील तैयार हो गई और सुनवाई के लिए ले ली गई, तो शुरुआत में, उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील के दायरे और कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न का संकेत दिया, जिसे वह अपने द्वारा दिए जाने वाले फैसले में जांचना चाहता था। यह आक्षेपित निर्णय के पैराग्राफ 9 से स्पष्ट है, जिसे इस निर्णय के पैराग्राफ 13 में उद्धृत किया गया

है। उच्च न्यायालय ने तब कानून के उस प्रश्न की जांच की, जिसके बारे में उसने सोचा था कि यह दूसरी अपील में शामिल था और अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा संशोधन आवेदन में तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के समान था, विशेष रूप से, ग्राउंड 14 सी।

23. दूसरे शब्दों में, वर्तमान मामले के तथ्यों में संशोधित सीपीसी की धारा 100 का पर्याप्त अनुपालन हुआ है। गौरतलब है कि आदेश XLII के नियम 2 के उत्तरार्द्ध भाग सपठित धारा 100 (5) का प्रावधान उच्च न्यायालय को पहले से तैयार किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न को फिर से तैयार करने में सक्षम बनाता है और यहां तक कि यदि वह संतुष्ट है कि मामले में ऐसा प्रश्न शामिल है, तो कारण दर्ज करने के बाद कानून का कोई अन्य महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार नहीं किया जाएगा, यह अनुमति भी देता है। पक्षों के बीच सभी मामलों का सम्पूर्ण और प्रभावी निर्णय सुनिश्चित करने और पूर्ण न्याय करने के लिए उच्च न्यायालय को यह विवेकाधिकार प्रदान किया गया है। इसलिए, हमारी राय में, वर्तमान मामले के तथ्यों में, सीपीसी की धारा 100 के साथ-साथ सीपीसी के आदेश XLII का अनुपालन किया गया है। अपीलकर्ता-प्रतिवादी दिनांक 07.05.1980 (दूसरी अपील स्वीकार करना) और दिनांक 15.07.2006 (प्रतिवादियों-वादीगणों को इस टिप्पणी के साथ दूसरी अपील के ज्ञापन में संशोधन करने की अनुमति देते हुए कि अदालत अपील की सुनवाई के समय कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार करेगी) के आदेश को चुनौती देने में विफल रहने पर अब अपील स्वीकार करते समय कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार न करने का मुद्दा नहीं उठा सकते हैं। यह नोट करना पर्याप्त है कि उच्च न्यायालय ने, वास्तव में, कानून का एक महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया है और उस प्रश्न पर पक्षों को सुना है, जैसा कि आक्षेपित निर्णय के पैराग्राफ 9 से समझा जा सकता है। इसलिए, हम अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों द्वारा उठाए गए पहले विवाद में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।

24. अपीलकर्ताओं द्वारा उठाए गए दूसरे बिंदु पर लौटते हुए- कि उच्च न्यायालय को निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। इस तर्क की हम अनुशंसा नहीं करते हैं। क्योंकि, उच्च न्यायालय ने पूरे मुद्दे का सही परिप्रेक्ष्य में विश्लेषण किया है और स्वयं-समान उपहार विलेख के संबंध में प्रतिवादियों-वादी और एक अन्य किरायेदार के बीच उच्च न्यायालय के एक अन्य निर्णय पर उचित रूप से भरोसा किया है। पैराग्राफ 14 से 17 में, न्यायालय ने इस प्रकार कहा:

> "14. अब, इस न्यायालय को दिनांक 31.05.1949 के उपहार विलेख की वैधता की जांच करनी है। दोनों निचली अदालतों ने उपहार विलेख को इस आधार पर अमान्य ठहराया है कि यह साबित नहीं हुआ है कि कब्ज़ा हिबा(उपहार) के समय अख्तरी बेगम ने अपने भाई ज़मीर अहमद को दिया था। रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों की जांच करने पर, मैंने दोनों निचली अदालतों के निष्कर्षों को गलत, गलत धारणा वाला और रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों के खिलाफ पाया। निः संदेह, प्रतिवादी ने एक किरायेदार के रूप में विचाराधीन संपत्ति पर कब्ज़ा कर रखा था। इस प्रकार, अख्तरी बेगम द्वारा ज़मीर अहमद को कोई भौतिक कब्ज़ा नहीं दिया जाना था। यदि बाद में अख्तरी बेगम के स्थान पर ज़मीर अहमद ने किरायेदार (प्रतिवादी) से मकान का किराया लेना शुरू कर दिया, तो यह अख्तरी बेगम द्वारा ज़मीर अहमद को कब्ज़ा देने के परिणामों के अलावा और कुछ नहीं है। चूंकि यह सिद्ध पाया गया है, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है कि वर्ष 1962, 1963 और 1964 में जमीर अहमद द्वारा प्रतिवादी से किराया एकत्र किया गया था, यह नहीं कहा जा सकता है कि संपत्ति पर उसका कब्जा नहीं था। कहने की जरूरत नहीं कि साल 1954 में तब तक अख्तरी बेगम की मौत हो

चुकी थी। इसलिए, निचली अदालतों द्वारा अख्तकरी बेगम द्वारा जमीर अहमद के पक्ष में हिबा के बारे में लिया गया विचार वैध नहीं है, कानूनी रूप से गलत है और इसे बरकरार नहीं रखा जा सकता है।

15. अपीलकर्ताओं की ओर से, मेरा ध्यान इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील संख्या 1639/1972 टीका राम खर्कवाल बनाम बीसी हैरिस (जो वर्तमान वादी और एक अन्य किरायेदार के बीच विवाद के संबंध में था) में पारित निर्णय दिनांक 15.02.1978 की ओर आकर्षित किया गया जिसमें इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने उपहार विलेख दिनांक 31.05.1949 को वैध पाया और उक्त मामले में किरायेदार को बेदखल करने के आदेश को बरकरार रखा। उक्त बेदखली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उक्त मामले में किरायेदार भी महलिया सखावत गंज के उसी मकान नंबर 51 के दूसरे हिस्से में रह रहा था। उक्त फैसले में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने पाया है कि हिबा के समय अख्तरी बेगम द्वारा दिया गया कब्जा एक रचनात्मक कब्जा था, क्योंकि आवास किरायेदार के कब्जे में था।

16. प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि चूंकि वर्तमान प्रतिवादी उक्त अपील में पक्षकार नहीं थे, इसलिए उक्त अपील में पारित निर्णय वर्तमान प्रतिवादियों पर बाध्यकारी नहीं है। इस न्यायालय का मानना है कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय वर्तमान प्रतिवादियों के खिलाफ पूर्वन्याय के रूप में कार्य नहीं करता है। लेकिन हिबा (उपहार) की वैधता की जो कानूनी व्याख्या इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने दी है, उसकी व्याख्या करने में

प्रेरक महत्व है। उपरोक्त परिस्थितियों में, यह न्यायालय विवादित उपहार विलेख की वैधता के संबंध में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त विचार से सहमत है।

17. एक पल के लिए मान लें कि 31.05.1949 का उपहार विलेख, हिबा के समय संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी के साक्ष्य के अभाव में, ज़मीर अहमद को स्वामित्व हस्तांतरित नहीं करता है, इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि विधवा अख्तरी बेगम की निःसंतान मृत्यु के बाद, केवल ज़मीर अहमद ही थे, जिन्हें संपत्ति विरासत में मिल सकती थी और वह दस साल से अधिक समय से प्रतिवादी/प्रतिवादी से किराया वसूल कर रहे थे। इस प्रकार, जब ज़मीर अहमद ने किराया वसूलने के अधिकार के साथ मालिकाना हक दिनांक 11.10.1965 को बिक्री विलेख के माध्यम से उन वादी को हस्तांतरित कर दिया, जिन्होंने प्रतिवादी से किराए की मांग की थी। दिनांक 15.10.1965 के नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी की ओर से वादी के स्वामित्व से इनकार करना संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 के तहत किरायेदारी के निर्धारण के लिए एक आधार बनता है। और तदनुसार, पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 111 सपठित धारा 106 के तहत वादी द्वारा प्रतिवादियों को दिनांक 21.12.1965 को दिए गए नोटिस द्वारा, उन्होंने प्रतिवादी की किरायेदारी को 1.4.17 से समाप्त कर दिया। तदनुसार, कानून के प्रश्न का उत्तर उपरोक्त निष्कर्ष के साथ दिया गया है कि दिनांक 31.05.1949 का उपहार विलेख एक वैध दस्तावेज था और विचारण न्यायालय और निचली अपीलीय अदालत ने यह मानकर कानून में

गलती की है कि उक्त दस्तावेज द्वारा स्वामित्व अख्तरी बेगम से ज़मीर अहमद को हस्तांतरित नहीं किया गया था।"

25. हमारी राय में, उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया उपरोक्त दृष्टिकोण अपवादात्मक है। दोनों निचली अदालतों ने इस तथ्य को अनुचित महत्व दिया कि अख्तरी बेगम ने अपने जीवनकाल के दौरान किराया प्राप्त करने का अधिकार अपने पास सुरक्षित रखा था और उन्होंने मुकदमे के परिसर के संबंध में ज़मीर अहमद के पक्ष में हस्तांतरण जारी नहीं किया था। उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए कारणों के अलावा, हमारी राय में, उपहार विलेख की स्पष्ट भाषा पर, यह स्पष्ट है कि ज़मीर अहमद को कब्ज़ा सौंपने का स्पष्ट इरादा है, जो उपहार विलेख में निम्नलिखित घोषणा से प्रकट होता है:

"इसलिए मैं अपनी कुल संपत्ति, जिसका मूल्य 32000 रुपये (बत्तीस हजार) है, जमीर अहमद पुत्र शेख लम्माउद्दीन निवासी मोहल्ला बनफूलपुरा लेन नंबर 4 को उपहार में देती हूं और मैं इस बात से सहमत हूं कि ज़मीर अहमद ने मेरी तरह स्वामित्व और कब्ज़ा हासिल कर लिया है और स्वामित्व के सभी अधिकार, जैसे मेरे पास थे, उसमें निहित होंगे।" (बल दिया गया)

निःसंदेह, किरायेदार का वादग्रस्त परिसर पर कब्जा था। ऐसे में, ज़मीर अहमद को वाद परिसर का भौतिक कब्ज़ा सौंपना संभव नहीं था। इसलिए, दाता अख्तरी बेगम द्वारा सूट परिसर का रचनात्मक कब्जा कथित उपहार विलेख के निष्पादन पर प्राप्तकर्ता, ज़मीर अहमद को सौंप दिया गया था। विशेष रूप से, प्रतिवादी-किरायेदार ने 1954 में अख्तरी बेगम के निधन के बाद भी, 1962-63 और 1963-64 तक ज़मीर अहमद को किराया देना जारी रखा। इसके अलावा वर्ष 1965-66 में नामांतरण जमीर अहमद के

स्थान पर वादी के नाम पर नगर निगम बोर्ड, हल्द्वानी में दर्ज किया गया था। 13.10.1965 को बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद, वादी को मुकदमे की संपत्ति के संबंध में मालिक के रूप में दर्ज किया गया है। प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा न तो बिक्री विलेख की वैधता और न ही प्रतिवादियों-वादीगण के पक्ष में नामांतरण प्रविष्टि को चुनौती दी गई है। इसके अलावा, उपहार विलेख की वैधता दूसरी अपील संख्या 1639/1972 में उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष विषय थी और दिनांक 15.02.1978 के एक फैसले में प्रतिवादियों के पक्ष में इसका उत्तर दिया गया है। इस न्यायालय द्वारा 24.04.1978 को टिक्का राम खरकवाल बनाम श्री एस.सी. हैरिस और अन्य के बीच एसएलपी (सिविल) संख्या 1913/1978 को खारिज करके उस फैसले को बरकरार रखा गया है।

26. इस न्यायालय के हालिया फैसले में, हफीजा बीबी और अन्य बनाम शेख फरीद (मृत) एलआर और अन्य द्वारा, मुस्लिम कानून के तहत अचल संपत्ति के संबंध में एक वैध उपहार विलेख के लिए तीन आवश्यक पहलुओं को पैराग्राफ 24, 27, 28, 29 और 30 में निम्नानुसार दोहराया गया है:

> "24. स्थिति अच्छी तरह से स्थापित है, जिसे बार-बार कहा और दोहराया गया है, कि मोहम्मडन कानून के तहत उपहार की तीन अनिवार्यताएं हैं; (i) दाता द्वारा उपहार की घोषणा; (2) प्राप्तकर्ता द्वारा उपहार की स्वीकृति और (3) कब्जे की सुपुर्दगी। हालाँकि, मोहम्मडन कानून के नियम उपहार की वैधता के लिए लेखन को आवश्यक नहीं बनाते हैं; तीनों अनिवार्यताओं को पूरा करने वाला एक मौखिक उपहार उपहार को पूर्ण और अपरिवर्तनीय बनाता है। हालाँकि दानकर्ता उपहार के लेन-देन को लिखित रूप में दर्ज कर सकता है।

XXX XXX XXX

27. हमारी राय में, केवल इसलिए कि उपहार को मौखिक रूप से दिए जाने के बजाय किसी मुसलमान द्वारा लिखित रूप में सीमित कर दिया गया है, ऐसा लेखन एक औपचारिक दस्तावेज़ या उपहार का साधन नहीं बन जाता है। जब कोई उपहार मोहम्मडन द्वारा मौखिक रूप से दिया जा सकता है, तो लिखित दस्तावेज़ द्वारा दिए जाने के कारण इसकी प्रकृति और चरित्र नहीं बदलता है। मोहम्मडन कानून के तहत एक वैध उपहार के लिए महत्वपूर्ण बात यह है कि तीन आवश्यक शर्तें पूरी होनी चाहिए। स्वरूप अभौतिक है। यदि वैध उपहार के रूप में सभी तीन आवश्यक शर्तें पूरी हो जाती हैं, तो उपहार का लेनदेन अमान्य नहीं होगा क्योंकि यह एक सादे कागज के टुकड़े पर लिखा गया है। अंतर यह है कि यदि उपहार का लिखित विलेख पूर्व उपहार के तथ्य को दोहराता है तो ऐसे विलेख को पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन जब लेखन उपहार के निर्माण के समसामयिक है, तो इसे पंजीकृत किया जाना चाहिए, अनुचित है और हमें मोहम्मडन कानून में उपहार के नियम के अनुरूप नहीं लगता है।

28. अंतर जीवित उपहारों के विषय पर मोहम्मडन कानून क्या है, इस पर विचार करते हुए, मोहम्मद अब्दुल गनी में प्रिवी काउंसिल ने कहा कि जब मोहम्मडन कानून के पुराने और आधिकारिक मूलपाठ प्रख्यापित किए गए थे, तब किसी भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, किसी भी पंजीकरण अधिनियम, किसी भी राजस्व न्यायालय में भूमि के कब्जे के हस्तांतरण को रिकॉर्ड करने के बारे में विचार नहीं किया

गया था और इसे हमेशा के लिए निर्धारित करने का इरादा नहीं हो सकता था कि इस बात का सबूत क्या होना चाहिए कि ज़मीनों का स्वामित्व पारित हो चुका है।

29. टी.पी. अधिनियम की धारा 129 मोहम्मडन कानून के नियम को संरक्षित करती है और किसी मोहम्मडन द्वारा अचल संपत्ति के उपहार के लिए टी.पी. अधिनियम की धारा 123 की प्रयोज्यता को बाहर करती है। हम खुद को मुल्ला, महोमेदान कानून के सिद्धांत (19 वां संस्करण), पृष्ठ 120 से ऊपर प्रस्तुत कानून के बयान के साथ स्पष्ट रूप से सहमत पाते हैं। दूसरे शब्दों में, यह आवश्यक नहीं है कि सभी मामलों में जहां उपहार विलेख उपहार बनाने के समसामयिक है तो ऐसे विलेख को पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के तहत पंजीकृत किया जाना चाहिए। प्रत्येक मामला अपने तथ्यों पर निर्भर करेगा।

30. हम तैय्यबा बेगम के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के दृष्टिकोण से सहमत होने में असमर्थ हैं। हम नसीब अली मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण को स्वीकार करते हैं कि एक मुसलमान द्वारा निष्पादित उपहार का विलेख उपहार को प्रभावित करने, या बनाने का साधन नहीं है बल्कि यह केवल साक्ष्य का एक टुकड़ा है, ऐसा विलेख स्वामित्व का दस्तावेज नहीं है बल्कि साक्ष्य का एक टुकड़ा है। हम मोहम्मद हेसाबुद्दीन के मामले में गौहाटी उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण को भी स्वीकार करते हैं। आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, जम्मू-कश्मीर उच्च न्यायालय और मद्रास उच्च न्यायालय के विपरीत फैसले सही कानून का निर्धारन नहीं करते हैं।"

27. वास्तव में, अपीलकर्ताओं-प्रतिवादियों ने प्रतिवादियों-वादीगण के पक्ष में बिक्री विलेख की वैधता पर सवाल नहीं उठाया है। संपत्ति का स्वामित्व ज़मीर अहमद के पास था, जिसने बदले में इसे बिक्री विलेख के माध्यम से वादी (प्रतिवादी) को हस्तांतरित कर दिया। अपीलकर्तागण-प्रतिवादीगण वादग्रस्त परिसर के संबंध में प्रतिवादियों-वादी के स्वामित्व पर सवाल नहीं उठा सकते हैं। तथ्य जिसने विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने के लिए प्रभावित किया कि ज़मीर अहमद के पक्ष में उपहार विलेख अमान्य था, अर्थात्: कि दाता (अख्तरी बेगम) ने किरायेदार (प्रतिवादी) के समक्ष दान प्राप्तकर्ता (वादी) को हस्तांतरण नहीं किया था, भी तथ्यहीन है। क्योंकि, अंबिका प्रसाद बनाम मोहम्मद आलम और अन्य 7 के मामले में इस न्यायालय ने कहा है कि यह सुस्थापित कि मकान मालिक के अधिकार को अंतरिती के पक्ष में स्थानांतरित करने के बाद, बाद वाले को मौजूदा किरायेदारी में मकान मालिक के सभी अधिकार और दायित्व प्राप्त होते हैं। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 में यह आवश्यक नहीं है कि मकान मालिक के अधिकार का हस्तांतरण केवल तभी प्रभावी हो सकता है जब किरायेदार उससे अपील करता है और मकान मालिक के अधिकारों के हस्तांतरण की वैधता प्रदान करने के लिए यह प्रावधान आवश्यक नहीं है। आश्चर्यजनक रूप से, इस मामले में भी, अंतरणकर्ता ने विनिमय विलेख के निष्पादन के बाद अंतरिती की सहमति से किरायेदार से वाद संपत्ति का किराया वसूलना जारी रखा, जब तक कि अंतरणकर्ता ने वाद संपत्ति के मामलों को अपने हाथ में नहीं ले लिया। न्यायालय ने कहा कि यह मालिक या अंतरिती को किरायेदार के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर करने से नहीं रोकेगा।

28. प्राथमिक रूप से, हमारा विचार है कि अपील के तहत निर्णय एक सुविचारित निर्णय है। इसने उच्च न्यायालय के एक अन्य निर्णय (जिसे इस न्यायालय ने बरकरार रखा है) पर उचित रूप से भरोसा किया है। स्व-समान उपहार विलेख के

संबंध में यह निर्णय उसी मकान मालिक और दूसरे किरायेदार के बीच है। उपहार विलेख को वैध माना गया है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि संपत्ति का स्वामित्व प्रतिवादियों को दे दिया गया है। अतः उसी दृष्टिकोण का अनुसरण करना न्यायोचित होगा। परिणामस्वरूप, हम अपीलकर्ताओं (किरायेदारों) के खिलाफ उच्च न्यायालय द्वारा पारित बेदखली के फैसले को बरकरार रखते हैं।

29. तदनुसार, हम लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के इस अपील को खारिज करते हैं।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक खुशबू सोनी द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय वादी के प्रतिबंधित उपयोग के लिए उसकी भाषा में समझाने 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।