

जयप्रकाश गुप्ता (डी) जरिए विधिक प्रतिनिधि

बनाम

रियाज अहमद व अन्य

(सिविल अपील सं-7207 वर्ष 2009)

28 अक्टूबर, 2009

(तरूण चेट्टी तथा आफताब आलम, जेजे.)

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (अधिनियम सं.-13 वर्ष 1972)-धारा 21(1) (a)-मकान मालिक द्वारा अपने पुत्र की सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर दुकान खाली किये जाने हेतु आवेदन-अपीलिय न्यायालय द्वारा स्वीकृति-किरायेदार द्वारा रिट याचिका ने लंबित रहने के दौरान तथ्यों का पश्चातवर्ती विकास-उच्च न्यायालय के द्वारा मामले को नये सिरे से विचार करने के लिए अपीलिय न्यायालय को भेजा गया-ओचित्य-अभिनिर्धारित किया गया कि अनुचित-रिट न्यायालय बिना किसी उचित साक्ष्य के, मकान मालिक की सद्भाविक आवश्यकताओं तथा विशेष तथ्यों पर पक्षकारों की तुलनात्मक कठिनाईयों पर हुये पश्चातवर्ती विकास के प्रकरणों पर विचार नहीं कर सकता है-जारी आदेश पर संशोधन हेतु आवेदन दाखिल किया जायेगा। लंबे समय से लंबित रहने के कारण रिट याचिका बहाल कर दी गई-उच्च

न्यायालय सीमित बिन्दुओ पर साक्ष्यों और अपीलिय न्यायालय के निष्कर्षों के आधार पर मामले का निर्णय करेगा-पश्चातवर्ती घटनाक्रम।

पश्चातवर्ती घटनाक्रम-कब सुसंगत-अभिनिर्धारित किया गया-तथ्यो या विधि के पश्चातवर्ती घटनाक्रम जिससे पक्षकारों के अनुतोष संबंधित अधिकारों पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता है- कार्यवाही के किसी भी चरण में सुसंगत है।

अपीलकर्ता के मूल मकान मालिक-पिता ने दुकान खाली कराने का आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया कि उसे अपीलार्थी को स्थापित करने के लिए दुकान को कार्यालय स्थान के रूप में उपयोग करने की आवश्यकता थी, जिससे किरायेदार को कोई कष्ट व कठिनाई नहीं होती। विधिक प्राधिकारी द्वारा आवेदन पत्र को अस्वीकार कर दिया गया। हालाँकि, अपीलीय प्राधिकारी ने इसकी अनुमति दे दी। किरायेदार ने रिट याचिका दायर की। रिट के लंबित रहने के दौरान, मूल मकान मालिक की मृत्यु हो गई तथा उनके कानूनी प्रतिनिधि को प्रतिस्थापित किया गया। मूल मकान मालिक की पत्नी और किरायेदार के पिता की भी मृत्यु हो गयी। किरायेदार के द्वारा एक पूरक शपथ पत्र दायर किया कि मूल मकान मालिक की मृत्यु के बाद, अपीलार्थी को उसकी समस्त आवासीय एवं वाणिज्यिक संपत्ति विरासत में मिली। इस प्रकार मकान मालिक की समस्त आवश्यकताओ की पूर्ति होती है। अपीलकर्ता ने जवाबी शपथ पत्र दाखिल किया कि 15

मुकदमेबाजी के वर्षों में उसकी वास्तविक आवश्यकता बढ़ गई; और किरायेदार के पिता की मृत्यु के बाद किरायेदार को एक घर विरासत में मिला। उच्च न्यायालय ने पश्चातवर्ती विकास के मद्देनजर अपीलीय न्यायालय के निर्णय को अपास्त कर दिया और मामले के निस्तारण के लिए (अपीलीय न्यायालय को) वापस भेज दिया गया, ताकी अपीलीय न्यायालय पश्चातवर्ती विकास का अपीलार्थी की वास्तविक आवश्यकता पर पड़े प्रभाव तथा पक्षकारों की कठिनाईयों के संबंध में तुलनात्मक प्रश्न के संदर्भ में विचार कर सके।

न्यायालय ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अभिनिर्धारित किया कि-

1.1. एक वाद या एक मूल कार्यवाही का विचारण उसके प्रारंभ होने से वाद हेतुक उत्पन्न होने में हर प्रक्रम पर होना चाहिये। जिसका एक मात्र अपवाद यह नियम है कि न्यायालय उन का संज्ञान ले सकता है, जो वाद के दायर होने के बाद से उत्पन्न हुयी हो अथवा मूल कार्यवाही और संशोधित शर्तों के आधार पर पक्षकारों को अनुतोष प्रदान किया गया है, यह उन मामलों में लागू होता है, जहां यह दर्शित होता है कि मूल वांछित अनुतोष, परिस्थितियों के बाद के परिवर्तन से, अनुचित हो गया या मुकदमेबाजी को संक्षिप्त करने व पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करने हेतु

संशोधित परिस्थिति में न्यायालय के निर्णय को आधार बनाना आवश्यक है। [पैरा 16] [536-एच; 537-ए]

1.2 तथ्य या कानून के बाद के विकास जिनका पक्षकारों के अनुतोष के अधिकार पर या उन पहलुओं पर भौतिक प्रभाव पड़ता है जो अनुतोष के सृजन पर असर डालते हैं, यहां तक कि न्यायालय को कार्यवाही के किसी भी चरण में, अनुतोष प्रदान करने के लिए, तथ्य और कानून के बाद के घटनाक्रमों का सावधानीपूर्वक संज्ञान लेने से नहीं रोका गया है। इन सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए और रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान पक्षों द्वारा सामने लाए गए बाद के घटनाक्रम की प्रकृति पर विचार करते हुए, इस अपवाद के दायरे में एक समाधान निकाला जाना है। इसलिए, परीक्षण यह है कि क्या तथ्य की बाद की घटनाओं का पक्षकारों के अनुतोष की पात्रता पर कोई भौतिक प्रभाव पड़ता है या उन पहलुओं पर जो ऐसी बाद की घटनाओं पर विचार करने से पहले दिए गए अनुतोष के सृजन पर असर डालते हैं। [पैरा 21] [538-एफ-एच; 539-ए]

रायचन्द मण्डल व अन्य विश्वनाथ मण्डल व अन्य XX CLJ 107, नूरी मिया बनाम अम्बिका सिंह व अन्य 24 CLJ 140, प्रताप राय तनवानी बनाम उत्तमचन्द 2004 (8) SCC 490, रमेश कुमार बनाम केशवराम 1992 SUPP. (2) SCC 623, छोटे खान बनाम मोहम्मद ओबेदाला खान AIR 1953 NAGPUR 361, के संदर्भ में

2.1. तत्काल मामले में किरायेदार के द्वारा अपीलकर्ता के पिता की मृत्यु को बहस एक वैध बहाने के रूप में लिया गया है, चूंकि अपीलकर्ता के पास आवास और चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में कार्यालय शुरू करने के लिये अन्य विकल्प होने से, वह बिना किसी कष्ट के विवादग्रस्त दुकान पर अपने दावे का अपना त्याग कर सकता था। यदि यह एक स्वीकृत तथ्य है कि अपीलार्थी के द्वारा दुकान के पीछे एक मकान प्राप्त कर लिया है तो उसे साक्ष्य के द्वारा यह साबित करना होगा कि उपलब्ध घर उसके चार्टर्ड अकाउंटेंट का कार्यालय शुरू करने के लिये उपयुक्त नहीं है। पश्चातवर्ती घटनाक्रम के प्रकाश में अपीलिय न्यायालय के निष्कर्ष इस मामले में निर्णय लेने के लिये अपर्याप्त हैं। अपीलकर्ता के द्वारा पश्चातवर्ती घटनाक्रमों से इन्कार नहीं किया गया है। वास्तव में, अपीलकर्ता द्वारा इसे स्वीकार कर लिया गया है। परंतु मकान मालिक/अपीलकर्ता के द्वारा पूरक शपथ पत्र प्रस्तुत कर दलील दी गयी कि मोचन की कार्यवाही के लंबे समय से लंबित रहते हुये उसकी आवश्यकताये बढ़ गयी है उसके दो बेटे और उसकी एक बेटी बड़े हो गये हैं और इसलिए, मकान मालिक/अपीलकर्ता की आवश्यकता है कि शपथ पत्र के तहत दिये गये बयानों के प्रकाश में निर्णय लिया जाये। [पैरा 22] [539-B-ई]

2.2. यहां यह देखा जाना चाहिए कि क्या वादग्रस्त बिल्डिंग की पीछे स्थित घर पर खाली हालत में किये गये कब्जे करने के परिणामस्वरूप तथा मूल मकान मालिक की मृत्यु होने पर जो वादग्रस्त

बिल्डिंग में व्यवसाय करना या जो बिल्डिंग अपीलकर्ता के पिता की मृत्यु होने के कारण खाली हो गयी, के परिणामस्वरूप अपीलकर्ता के दावे की प्रकृति में कोई परिवर्तन आया है तथा इससे कि क्या अपीलकर्ता को अभी भी विवादित दुकान की आवश्यकता है या नहीं। अपीलकर्ता के माता-पिता को उपलब्ध आवास पर भी विचार किया जायेगा। इसके अतिरिक्त किरायेदार के द्वारा प्रस्तुत किया गया कि घर का कब्जा जिसका उपयोग उसमें मृत पिता के छपाई व्यवसाय को संचालित करने हेतु किया गया था। मकान मालिक/अपीलकर्ता के उपयोग में आ गया है तथा इसलिए मकान मालिक की आवश्यकता पहले से पूरी हो चुकी है। इसके अलावा इस तथ्य के प्रकाश में कि किरायेदार के पास अब उसके व्यवसाय के लिये वैकल्पिक स्थान है। यह देखना होगा कि क्या ऐसा कोई विकल्प स्थान है जो किरायेदार के लिये पर्याप्त व उपयुक्त है तथा वह बिना किसी बड़े नुकसान के वहां अंतरित हो सकते हैं। [पैरा 22] [539-एफ-एच; 540-ए]

2.3. उच्च न्यायालय द्वारा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए अपीलीय अदालत का आदेश को रद्द करना पूरी तरह उचित था कि ऐसे तथ्यों पर सभी साक्ष्य लेने के बाद बताए गए तथ्यों पर गौर करने की जरूरत है। तत्काल मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर बाद के घटनाक्रम के प्रभाव के साथ-साथ भौतिक तथ्यों पर पक्षकारों की तुलनात्मक कठिनाई पर रिट अदालत द्वारा रिकॉर्ड पर उचित साक्ष्य के बिना विचार नहीं किया जा सकता। हालाँकि, मुकदमेबाजी की उम्र यानी 15

साल को देखते हुए यदि मामला अपीलीय अदालत में वापस भेजा जाता है, तो कार्यवाही अगले 15 साल तक जारी रह सकती है जिससे हाईकोर्ट द्वारा बाद के घटनाक्रम के प्रकाश में नए निर्णय के लिए अपीलीय न्यायालय में वापस केस भेजना उचित नहीं था [पैरा 22] [540-B-D]

2.4. उच्च न्यायालय के लिए यह उचित और न्यायहित में होता कि रिट याचिका को उसके समक्ष लंबित रखा जाए और बाद के घटनाक्रमों और अनुपूरक शपथ पत्र और वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के प्रति शपथ पत्र के प्रभाव पर मुद्दे को अपीलीय अदालत में वापस भेजें और अपीलीय अदालत साक्ष्य लेने के बाद, जो साक्ष्य लिए जाएंगे और उन पर निकले निष्कर्ष भी उच्च न्यायालय को वापस भेजेगी। ऐसी स्थिति में, अपीलीय अदालत को स्वयं साक्ष्य लेने में कठिनाई होती है, तो वह तनकीह कायम करने और निर्धारित प्राधिकारी को साक्ष्य लेने के लिए भेजने के लिए स्वतंत्र होगी, जो बदले में पार्टियों के साक्ष्य लेगा और मकान मालिक/अपीलकर्ता की वास्तविक आवश्यकता और पार्टियों की तुलनात्मक कठिनाई के मुद्दे पर विचार करने के उद्देश्य से इसे अपीलीय अदालत को भेजें। [पैरा 22] [540-ई-जी]

2.5. अपीलकर्ता द्वारा दायर जवाबी शपथ पत्र में दिए गए बयानों के मद्देनजर, इस हद तक कि उसके दो बड़े बेटे और एक बेटी हैं और इस स्थिति के कारण कि अपीलकर्ता की आवश्यकताएं बढ़ गई हैं और इसलिए,

किरायेदार/प्रतिवादी है, बेदखल किये जाने योग्य है व मकान मालिक/अपीलकर्ता स्वतंत्र होंगे कि वह दो बेटों और एक बेटी की आवश्यकता के तथ्य को शामिल करने के उद्देश्य से मूल मोचन आवेदन में संशोधन के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सके, जिसमें प्रतिवादी/किरायेदार स्वतंत्र होंगे कि लिखित आपत्ति दर्ज कर सके। [पैरा 22] [540-जी-एच; 541-A]

2.6. अपीलकर्ता की वास्तविक आवश्यकता और बाद के घटनाक्रम के आधार पर पार्टियों की तुलनात्मक कठिनाई पर सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचने के उद्देश्य से, उच्च न्यायालय के समक्ष इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए एक निर्देश दिया गया है कि न्याय में पहले ही काफी देरी हो चुकी है रिट याचिका को बहाल करने के बाद मामले की आगे के सबूतों पर जांच की जानी है। उच्च न्यायालय का फैसला खारिज किया जाता है। [पैरा 23 व 24] [541-सी, डी]

Case Law Reference:

XXCLJ 107	Referred to	Para 16
24 CLJ 140	Referred to	Para 17
2004 (8) SCC 490	Referred to	Para 18
1992 Supp. (2) SCC 623	Referred to	Para 19

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार-सिविल अपील सं. 7207 वर्ष 2009.

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के सिविल विविध रिट याचिका सं.-1112
वर्ष 2001 में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 11.12.2007 से।

मोना राजवंश, अनुराग कश्यप, विश्वजीत कुमार शाही, बी.पी. गुप्ता-
अपीलार्थी की और से।

तरुण चेटर्जी के द्वारा निर्णय सुनाया गया।

1. इस अपील का प्रतिवाद करने के लिए प्रत्यर्थियों को बार-बार
अवसर दिए जाने के बावजूद, प्रत्यर्थी सुनवाई के समय उपस्थित होने में
विफल रहे।

2. अनुमति दी जाती है

3. यह अपील विशेष अनुमति के माध्यम से उच्च न्यायालय
इलाहाबाद के सिविल विविध रिट याचिका संख्या 1112/2001 दिनांक 11
दिसंबर 2007 में पारित निर्णय और अंतिम आदेश से उत्पन्न होती है,
जिसके तहत उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, मेरठ के
फैसले और आदेश को रद्द कर दिया था और मकान मालिक की वास्तविक
आवश्यकता के सवाल पर और पक्षकारों के तुलनात्मक कठिनाई पर बाद
के घटनाक्रमों के प्रभाव पर विचार करने के लिए उसे वापस भेज दिया था।

4. अपील के संक्षिप्त तथ्य, जो इसके निर्णय हेतु आवश्यक हो इस प्रकार हैं-

17 दिसंबर 1992 को वर्तमान के मकान मालिक के पिता, अर्थात्. स्वर्गीय श्री जय प्रकाश गुप्ता ने यूपी के अधिनियम क्रमांक 13 की धारा 21(1)(ए) 1972 (बाद में इसे "अधिनियम" के रूप में जाना जाएगा) के तहत आवेदन, मकान नंबर 6, बंशीपुरा, सूरज कुंड रोड, मेरठ में भूतल पर स्थित दुकान नंबर 51 (इसके बाद इसे "विवाद में दुकान" के रूप में जाना जाएगा). को खाली करवाने के लिए मेरठ में विधिक प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया था। मोचन के आवेदन में ये निवेदन किया गया कि मकान मालिक को अपने बेटे को चार्टर्ड अकाउंटेंट्स के पेशे में स्थापित करने के लिए विवादित दुकान को कार्यालय स्थान के रूप में उपयोग करने की वास्तविक आवश्यकता थी। यह आरोप लगाया गया था कि किरायेदार मेरठ शहर के खैरनगर में 'वर्क' जॉब का एक बड़ा व्यवसाय चला रहा था और उसे कोई कठिनाई नहीं होगी क्योंकि उसने विवादित दुकान को अप्रयुक्त रखा था। किरायेदार द्वारा विवाद में दुकान खाली न करना, जो मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के लिए आवश्यक होगा, मकान मालिक मोचन के लिए आवेदन प्रस्तुत करने के लिए बाध्य था।

5. किरायेदार ने उपस्थिति दर्ज कराई और लिखित आपत्ति दर्ज करके मोचन के लिए प्रस्तुत आवेदन में लगाए गए महत्वपूर्ण आरोपों से

इन्कार करते हुए इसका विरोध किया गया। इस बात से विशेष रूप से इन्कार किया गया था कि मकान मालिक को उपरोक्त उद्देश्य के लिए विवादित दुकान की आवश्यकता थी और इसलिए, किरायेदार ने मकान मालिक द्वारा मोचन के लिए प्रस्तुत आवेदन को खारिज करने की मांग की।

6. पक्षकारों के जरिए साक्ष्य प्रस्तुत किये गये और निर्धारित प्राधिकारी के द्वारा विवाद तय किए गए जिसमें एक विवाद यह था कि "क्या मकान मालिक को अपने चार्टर्ड अकाउंटेंट बेटे के लिए एक कार्यालय शुरू करने की वास्तविक आवश्यकता के लिए विवादित दुकान की आवश्यकता थी।" विवाद तय करने के बाद और पक्षों द्वारा उनके संबंधित दावों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद, विधिक प्राधिकारी ने अन्य बातों के साथ-साथ रिहाई के लिए आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि चूंकि मकान मालिक का पहली मंजिल में उपलब्ध जगह पर कब्जा उनके चार्टर्ड अकाउंटेंट बेटे के लिए इसका कार्यालय के तरह से उपयोग कर सकता है और मकान मालिक के लिए उपलब्ध होने वाली ऐसी जगह, उनकी आवश्यकता के लिए पर्याप्त होगी। निर्धारित प्राधिकारी द्वारा आगे यह माना गया कि जब मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता साबित नहीं हुई तो पार्टियों की तुलनात्मक कठिनाई के मामले पर विचार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी।

7. निर्धारित प्राधिकरण के उक्त निर्णय से व्यथित होकर, मकान मालिक ने अधिनियम की धारा 22 के तहत एक अपील दायर की और 14 दिसंबर, 2000 को, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, 11 वीं अदालत, मेरठ ने मकान मालिक द्वारा दायर अपील की अनुमति दी और अन्य बातों के साथ-साथ प्राधिकारी के आदेश को रद्द कर निर्धारित किया की जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, मकान मालिक को विवादग्रस्त दुकान का उपयोग करने की आवश्यकता थी, क्योंकि उनका विचार था कि यह बेटे के लिए चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में अपना कार्यालय शुरू करने के लिए एक उपयुक्त स्थान था। रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों पर विचार करने के बाद यह माना गया कि यदि विवादित दुकान मकान मालिक के पक्ष में छोड़ दी गई तो किरायेदार को अधिक कठिनाई का सामना नहीं करना पड़ेगा क्योंकि किरायेदार के पिता के पास वैकल्पिक स्थान पर 'खराद कार्य' के लिए पर्याप्त जगह थी। मकान मालिक के बेटे की चार्टर्ड अकाउंटेंसी का कार्यालय शुरू करने की व्यावसायिक आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए, जिसके लिए मकान मालिक को अधिक जगह की आवश्यकता थी, विधिक प्राधिकारी के आदेश को रद्द कर दिया गया और अपीलीय न्यायालय द्वारा मोचन के लिए आवेदन की अनुमति दी गई।

8. अपीलीय न्यायालय के इस आदेश से व्यथित होकर किरायेदार ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की, जिसे सिविल विविध 2001 की रिट याचिका संख्या 1112 के रूप में पंजीकृत

किया गया। रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, विवाद में दुकान के मोचन के लिए मूल आवेदक यानी वर्तमान अपीलकर्ता के पिता की मृत्यु हो गई और उनके स्थान पर, मूल अपीलकर्ता के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों को उच्च न्यायालय द्वारा दिनांकित 25 अगस्त 2005 के आदेश द्वारा प्रतिस्थापित किया गया। रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान इसे रिकॉर्ड पर लाया गया था कि अपीलकर्ता की मां और किरायेदार के पिता की भी मृत्यु हो गई थी। 23 मई, 2007 को, किरायेदार ने एक पूरक शपथ पत्र द्वारा आरोप लगाया कि मूल अपीलकर्ता की मृत्यु के बाद, वर्तमान अपीलकर्ता, श्री मनोज कुमार गुप्ता, मूल अपीलकर्ता (मृतक के बाद से) का इकलौता बेटा है, उसे अपनी सभी आवासीय और वाणिज्यिक संपत्ति विरासत में मिली है और इसलिए, मकान मालिक की कथित आवश्यकता पूरी तरह से संतुष्ट हो गई है, जिससे मोचन की कार्यवाही निष्फल हो गई है। उक्त पूरक शपथ पत्र में किरायेदार ने आगे आरोप लगाया कि वर्तमान मकान मालिक के मृत पिता द्वारा संचालित मुद्रण व्यवसाय बंद हो गया था और इसके परिणामस्वरूप, एक बड़ा हॉल और दो कमरे वर्तमान मकान मालिक के कब्जे में आ गए।

9. इस पूरक शपथ पत्र का जवाब देते हुए वर्तमान मकान मालिक ने हालाँकि एक जवाबी शपथ पत्र द्वारा दावा किया कि 15 वर्षों की मुकदमेबाजी के कारण, उसकी सदभाविक आवश्यकता और अधिक दबावपूर्ण और वास्तविक हो गई थी क्योंकि अब उनके 17 और 16 साल के

दो बेटे और लगभग 13 साल की एक बेटी है। इसके अलावा जवाबी शपथ पत्र में आरोप लगाया गया कि उनकी पत्नी विवादित दुकान के प्रथम तल पर एजुकेशन सेंटर चला रही थीं। वर्तमान मकान मालिक द्वारा दायर जवाबी हलफनामे में यह भी आरोप लगाया गया कि किरायेदार के पिता की मृत्यु के बाद, किरायेदार को खैरानगर, मेरठ में एक मकान विरासत में मिला था, जिसमें किरायेदार और उसके परिवार के सदस्य अब रहते हैं और 'खराद मशीन' की कार्यशाला भी करते हैं। इसलिए, वर्तमान मकान मालिक ने आरोप लगाया कि किरायेदार द्वारा लाए गए बाद के घटनाक्रम और वर्तमान मकान मालिक द्वारा दायर जवाबी शपथ पत्र बिल्कुल भी महत्वपूर्ण नहीं था, जिससे मकान मालिक की आवश्यकता को समाप्त किया जा सके।

10. इसके बाद रिट याचिका सुनवाई के लिए 11 दिसंबर, 2007 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष आई और उच्च न्यायालय ने किरायेदार द्वारा दायर पूरक शपथ पत्र और अपीलकर्ता द्वारा दायर जवाबी शपथ पत्र में उल्लेखित बाद के घटनाक्रम के मद्देनजर 14 दिसंबर, 2000 के अपीलीय न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया था और मामले को

अपीलीय न्यायालय को वर्तमान मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर इस तरह के बाद के घटनाक्रमों के पड़ने वाले प्रभाव और पक्षों की तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर भी विचार करने हेतु वापस भेज दिया था।

11. व्यथित महसूस करते हुए, वर्तमान मकान मालिक ने इस तत्काल विशेष अनुमति याचिका को प्राथमिकता दी है, जिस पर अनुमति दिए जाने पर, पक्षों के विद्वान वकील की उपस्थिति में सुनवाई की गई

12. हमारे समक्ष, वर्तमान मकान मालिक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि बाद के घटनाक्रम जैसा कि पूरक हलफनामे के साथ-साथ जवाबी हलफनामे में भी कहा गया है, वर्तमान मकान मालिक के विवाद में दुकान की आवश्यकता को नकारने के लिए पर्याप्त रूप से पर्याप्त नहीं थे और इसलिए, उच्च न्यायालय के लिए अपने रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग कर मामले को अपीलीय अदालत में वापस भेजने के लिए कोई कारण नहीं था, जो किसी भी तरह से न्याय के उद्देश्य में मदद नहीं कर सकता है, बल्कि यह मामले को 15 साल के लिए विलंबित करके मकान मालिक की कठिनाई को बढ़ा देगा। मकान मालिक के विद्वान वकील ने यह भी कहा कि उच्च न्यायालय, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, मेरठ के फैसले को रद्द करते हुए और मामले को अपने पास भेजते समय, कोई भी कारण दर्ज करने में विफल रहा कि रिमांड का आदेश क्यों आवश्यक था व अपीलकर्ता के माता-पिता और किरायेदार के पिता की मृत्यु की एकमात्र बाद की घटना के साथ-साथ इस तथ्य पर भरोसा करने के अलावा कि वर्तमान मकान मालिक ने विवादग्रस्त दुकान के पीछे खाली पड़े घर का अधिग्रहण किया था, अपीलीय अदालत द्वारा पहले से ही निकाले गए निष्कर्ष विकृत थे।

13. जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, इस अपील की सुनवाई के समय किरायेदार की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ है जो वर्तमान मकान मालिक के विद्वान वकील द्वारा की गई दलीलों का खंडन करें।

14. मकान मालिक/अपीलकर्ता के विद्वान वकील की प्रस्तुति की सावधानीपूर्वक जाँच करने के बाद और उच्च न्यायालय के साथ-साथ अपीलीय न्यायालय के आक्षेपित निर्णय और पार्टियों द्वारा दायर पूरक हलफनामे और जवाबी हलफनामे और अभिलेख पर प्रस्तुत अन्य सामग्रियों का अध्ययन करने के बाद, हमारा विचार है कि एकमात्र प्रश्न जिस पर निर्णय लेने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों को देखे बिना, बाद के घटनाक्रम के एकमात्र तर्क पर मामले को अपीलीय न्यायालय में निपटाने के लिए वापस भेजना उचित था और दूसरी बात, यह मानते हुए भी कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में इस बीच हुए बाद के घटनाक्रमों को ध्यान में रखते हुए रिमांड का आदेश आवश्यक था, केवल वास्तविक आवश्यकता के बाद में हुए घटनाक्रमों पर, जिसके संबंध में पार्टियों द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष पूरक शपथ पत्र और जवाबी शपथ पत्र दायर किया गया था, सदभाविक आवश्यकता के प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए सीमित रिमांड के आदेश की आवश्यकता थी। आक्षेपित फैसले से, उच्च न्यायालय ने पाया कि चूंकि वर्तमान अपीलकर्ता के माता-पिता मर चुके थे, इसलिए मकान मालिक को न केवल विरासत में मिली संपत्ति से, बल्कि उस आवास से भी

अधिक आवास उपलब्ध होगा, जिसमें माता-पिता रहते थे। उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में यह भी बताया गया था कि वर्तमान मकान मालिक ने कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान विवादित दुकान के पीछे खाली हालत में एक घर हासिल कर लिया था। मकान मालिक/अपीलकर्ता द्वारा दायर जवाबी शपथ पत्र से ऐसा प्रतीत होता है कि उनके वर्तमान समय में, दो बेटे और एक बेटी बड़े हो गए थे और इसलिए, आवश्यकता भी बढ़ गई थी। तदनुसार, मकान मालिक/अपीलकर्ता ने यह तर्क देना चाहा कि भले ही उसके माता-पिता की मृत्यु हो गई हो और जो आवास उसके माता-पिता को उपलब्ध था, वह अब मकान मालिक/अपीलकर्ता को उपलब्ध हो गया है, लेकिन फिर भी उसके बढ़ते बेटों और बेटी को देखते हुए, विवादित दुकान की आवश्यकता अभी भी बनी रहेगी। इसलिए, अब सवाल यह देखा जाना बाकी है कि "क्या यहां पहले बताए गए तथ्य, मूल मोचन के आवेदन में दो बेटों और एक बेटी की आवश्यकता को रिकॉर्ड पर लिए जाने की दलीलों को संशोधित करने के बाद अधिनियम के तहत मकान मालिक/अपीलकर्ता की वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई को तय करने के लिए प्रासंगिक होंगे।" यह सच है कि मकान मालिक/अपीलकर्ता के माता-पिता की मृत्यु पर, मकान मालिक/अपीलकर्ता को आवास के लिए अधिक स्थान उपलब्ध हो जाएगा, परन्तु यह प्रश्न अभी भी इस बात पर विचार करने के लिए रहेगा कि क्या मकान मालिक/अपीलकर्ता के माता-पिता की मृत्यु पर उपलब्ध ऐसी जगह उसके

लिए कार्यालय शुरू करने के उद्देश्य से उचित और उपयुक्त होगी। उच्च न्यायालय के ध्यान में यह लाया गया कि दोनों बेटे और बेटी बड़े हो गए हैं, इसलिए, वर्तमान समय में मकान मालिक/अपीलकर्ता की आवश्यकता भी बढ़ जाएगी। यह एक तथ्य है कि यदि मकान मालिक/अपीलकर्ता को अपने दो बेटों और एक बेटी की आवश्यकता जैसे तथ्य लाते हुए अपनी दलील में संशोधन करने की अनुमति दी जाती है, तो इस पर न्यायालय द्वारा विचार किया जा सकता है।

15. हमारे विचार में, इस बात पर कोई तर्क नहीं हो सकता है कि बाद के घटनाक्रमों के माध्यम से सामने आए तथ्य प्रासंगिक हैं और इसे निश्चित रूप से साक्ष्य के तौर पर पेश करने की जरूरत है। लेकिन चूँकि मुकदमा पिछले 15 वर्षों से, यानी 1992 से लंबित है, हमारा विचार है कि अपीलीय अदालत के पूरे आदेश को रद्द करने और बाद में नए फैसले के लिए मामले को उसी में वापस भेजने के बजाय जो घटनाक्रम उच्च न्यायालय के समक्ष लाए गए, उच्च न्यायालय द्वारा मामले को उसके समक्ष लंबित रखते हुए केवल अपीलीय न्यायालय को सीमित रिमांड का आदेश पारित किया जाना चाहिए था, और अपीलीय न्यायालय से वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर बाद के घटनाक्रम के प्रभाव पर साक्ष्य प्राप्त करने और ऐसे प्रश्न पर अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों पर विचार करने के बाद, संपूर्ण साक्ष्य और साथ ही पक्षकारों के द्वारा दायर किए गए पूरक शपथ पत्र और जवाबी शपथ पत्र

और रिकॉर्ड पर मौजूद अन्य सामग्रियों के आधार पर विचार किया जाकर, रिट याचिका पर नए सिरे से निर्णय लिया जा सकता है।

16. यह सच है कि किसी मुकदमे या मूल कार्यवाही की सुनवाई उसके सभी चरणों में कार्यवाही के कारण के आधार पर की जानी चाहिए क्योंकि यह इसके प्रारंभ होने की तारीख पर मौजूद था। इस नियम का एकमात्र अपवाद यह है कि एक अदालत उन घटनाओं पर ध्यान दे सकती है, जो मुकदमे के शुरू होने या मूल कार्यवाही के बाद से हुई हैं और बदली हुई शर्तों के आधार पर पार्टियों को राहत दे सकती है, यह उन मामलों में लागू होता है जहां यह है दिखाया गया है कि दावा किया गया मूल अनुतोष, परिस्थितियों में बाद के बदलाव के कारण अनुपयुक्त हो गया है या कि मुकदमेबाजी को छोटा करने या पक्षों के बीच पूर्ण न्याय करने के लिए न्यायालय के निर्णय को बदली हुई परिस्थितियों पर आधारित करना आवश्यक है। [राय चंद मंदा/और अन्य बनाम बिसवा नाथ मंडा/ और अन्य; XX CLJ 107 देखें]। इस प्रश्न पर कि किसी कार्यवाही या मुकदमे के लंबित रहने के दौरान या यहां तक की अपीलीय चरण में न्यायालय द्वारा बाद के घटनाक्रमों पर विचार किया जाना चाहिए।

17. यही विचार कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक बाद के फैसले में इस आशय से व्यक्त किया गया है कि जहां यह दिखाया गया है कि परिस्थितियों में बाद के बदलाव के कारण दावा की गई मूल राहत

अनुपयुक्त हो गई है या मुकदमेबाजी को छोटा करने या पक्षों के बीच पूर्ण न्याय करने के लिए, बदली हुई परिस्थितियों पर न्यायालय के निर्णय को आधार बनाना आवश्यक है। [See नूरी मियां बनाम अंबिका सिंह और अन्य 24 CLJ 140]

18. फिर प्रताप राय तनवानी बनाम उत्तम चंद (2004) (8) एससीसी 490), में इस न्यायालय ने यह भी माना कि पक्षकारों को राहत देने के लिए बाद के घटनाक्रमों पर विचार किया जा सकता है, बशर्ते कि ऐसे विकासों का उन अधिकारों और दायित्वों पर कोई भौतिक प्रभाव हो।

19. रमेश कुमार बनाम केशो राम [1992 एसयूपीपी (2) एससीसी 623 के मामले में भी यही विचार व्यक्त किया गया था। जहां न्यायालय के द्वारा यह निम्नानुसार माना गया है की -

"6. सामान्य नियम यह है कि किसी भी मुकदमे में पक्षकारों के अधिकारों और दायित्वों का फैसला मुकदमे की शुरुआत में प्राप्त होने वाले आधार पर किया जाता है। लेकिन यह अपवाद के अधीन है, जहां भी तथ्य या कानून की बाद की घटनाएं होती हैं जिनका पार्टियों के राहत के अधिकार पर या राहत के निर्माण पर प्रभाव डालने वाले पहलुओं पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता है, अदालत को राहत को ढालने के लिए तथ्य और कानून के बाद के परिवर्तनों का 'सतर्क संज्ञान' लेने से नहीं रोका जाता है।"

(जोर दिया गया)

20. यह हमें छोटे खान बनाम मोहम्मद ओबेदल्ला खान [एआईऔर 1953 नागपुर 361] मामले में नागपुर उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के एक प्रसिद्ध फैसले की भी याद दिलाता है, जिसमें न्यायालय का विशेष रूप से अपीलीय स्तर पर बाद में विकास पर ध्यान देने पर विचार किया गया। हिदायतुल्ला, जे के द्वारा अभिनिर्धारित किया गया की-

"न्यायिक राय की समीक्षा पर, किसी भी कार्यवाही में जो वाद हेतुक कार्यवाही के प्रारंभ में मौजूद था, उक्त वाद हेतुक को ही कार्यवाही के सभी चरणों में विचारित किया जाना चाहिए इसमें कोई संदेह नहीं है, अदालतें कभी-कभी बाद की घटनाओं पर ध्यान दे सकती हैं और उन्हें देना भी चाहिए, लेकिन यह 'अंतरपक्षीय' केवल मुकदमेबाजी को छोटा करने के लिए किया जाता है, लेकिन प्रतिवादी को लाभ देने के लिए नहीं, क्योंकि किसी तीसरे पक्ष ने वादी का अधिकार प्राप्त कर लिया है। (जोर दिया गया)"

21. यहां ऊपर की गई चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, इसलिए, यह विधि के सुस्थापित सिद्धांत है कि तथ्य या कानून के बाद के विकास जिनका अनुतोष के लिए पक्षकारों के अधिकार पर या उन पहलुओं पर भौतिक प्रभाव पड़ता है जो अनुतोष के सृजन पर असर डालते हैं, न्यायालय को कार्यवाही के किसी भी चरण में, अनुतोष देने के लिए तथ्य और कानून के बाद के घटनाक्रमों का सावधानीपूर्वक संज्ञान लेने से नहीं

रोका गया है। इन सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए और रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान पक्षों द्वारा सामने लाए गए बाद के घटनाक्रम की प्रकृति पर विचार करते हुए, हमारा विचार है कि हमें इस अपवाद के दायरे में एक समाधान ढूंढना होगा। इसलिए, परीक्षण यह है कि क्या तथ्य की बाद की घटनाओं का पार्टियों के राहत के अधिकार पर कोई भौतिक प्रभाव पड़ता है या उन पहलुओं पर जो ऐसी बाद की घटनाओं पर विचार करने से पहले दी गई राहत के निर्माण पर असर डालते हैं। इसलिए, परीक्षण यह है कि क्या तथ्य की बाद की घटनाओं का पक्षकारों के अनुतोष के अधिकार पर कोई भौतिक प्रभाव पड़ता है या उन पहलुओं पर जो ऐसी बाद की घटनाओं पर विचार करने से पहले दी गई अनुतोष के सृजन पर असर डालते हैं।

22. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता के द्वारा तर्क देने के लिए किरायेदार के पिता की मृत्यु को एक वैध बहाने के रूप में लिया गया है कि चूंकि वर्तमान मकान मालिक के पास आवास के लिए और चार्टर्ड अकाउंटेंट के रूप में कार्यालय शुरू करने के लिए अन्य विकल्प थे, इसलिए वह विवादित दुकान पर बिना किसी कठिनाई के अपना दावा छोड़ सकता था। पुनः, यदि यह स्वीकृत स्थिति है कि वर्तमान मकान मालिक ने विवादग्रस्त दुकान के पीछे एक घर प्राप्त किया है, तो उसे साक्ष्य द्वारा यह साबित करना होगा कि उपलब्ध उक्त घर उसकी चार्टर्ड अकाउंटेंसी फर्म के लिए कार्यालय स्थान शुरू करने के लिए उपयुक्त नहीं है। इस संबंध में,

हमने अपीलिय न्यायालय के तथ्यात्मक निष्कर्षों की जांच की है और निष्कर्ष निकाला है कि दर्ज किए गए निष्कर्ष बाद के घटनाक्रम के प्रकाश में मामले का निर्णय करने के लिए अपर्याप्त हैं। अपीलकर्ता द्वारा बाद के घटनाक्रम के उत्पन्न होने से इन्कार नहीं किया गया है, बल्कि, उसके द्वारा स्वीकार किया गया है। लेकिन मकान मालिक/अपीलकर्ता ने अपने जवाबी शपथ पत्र में यह भी दलील दी है कि रिहाई की कार्यवाही के लंबे समय तक लंबित रहने के कारण, उसकी आवश्यकताएं बढ़ गई हैं क्योंकि दो बेटे और एक बेटी बड़े हो गए हैं और इसलिए, अपीलकर्ता/मकान मालिक की आवश्यकतायें के सम्बन्ध में फैसला उसके द्वारा जवाबी शपथ पत्र में दिए गए बयानों के प्रकाश में किया जाना चाहिए। इस प्रकार से अब जिस मुद्दे की जांच करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या विवादित इमारत के पीछे खाली हालत में पड़े एक घर पर कब्जे के परिणामस्वरूप वर्तमान अपीलकर्ता के दावे की प्रकृति में कोई बदलाव आया है और मूल मकान मालिक के पिता की मृत्यु के परिणामस्वरूप भी, जो अपीलकर्ता के पिता की मृत्यु के कारण खाली हुई विवादित इमारत में व्यवसाय चला रहा था और अपीलकर्ता के माता-पिता के लिए उपलब्ध आवास भी इस निष्कर्ष पर पहुंचने के उद्देश्य से इन सभी पर विचार किया जाएगा कि क्या अपीलकर्ता को अभी भी विवादित दुकान की आवश्यकता है या नहीं। इसके अलावा, इस तथ्य के प्रकाश में कि किरायेदार के पास अब अपने व्यवसाय के लिए वैकल्पिक स्थान है, यह देखना होगा कि क्या ऐसा वैकल्पिक स्थान

किरायेदार के लिए पर्याप्त व उपयुक्त है और क्या वह बिना किसी पर्याप्त बदलाव व नुकसान के वहां स्थानांतरित हो सकता है। इसलिए, हमारा विचार है कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय के लिए अपीलीय अदालत के आदेश को रद्द करना पूरी तरह से उचित था कि ऐसे तथ्यों पर साक्ष्य लेने के बाद यहां बताए गए सभी तथ्यों पर गौर करने की आवश्यकता है। वर्तमान मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पर बाद के घटनाक्रम के प्रभाव के साथ-साथ भौतिक तथ्यों पर पक्षकारों की तुलनात्मक कठिनाई पर रिट कोर्ट द्वारा रिकॉर्ड पर उचित साक्ष्य के बिना विचार नहीं किया जा सका। हालाँकि, मुकदमे की उम्र यानी 15 वर्ष को ध्यान में रखते हुए और यदि मामला अपीलीय न्यायालय को वापस भेजा जाता है, तो कार्यवाही अगले 15 वर्षों तक जारी रह सकती है, हमारा विचार है कि जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है उच्च न्यायालय के लिए मामले को अपीलीय न्यायालय को बाद के घटनाक्रमों के प्रकाश में नए निर्णय के लिए वापस भेजना उचित नहीं था। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय के लिए यह उचित और न्यायहित में होता कि रिट याचिका को उसके समक्ष लंबित रखा जाता और बाद के घटनाक्रमों और अनुपूरक शपथ पत्र और प्रति शपथ पत्र पर वास्तविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाई के प्रभाव पर मामले को अपीलीय न्यायालय को वापस भेज दिया जाता और अपीलीय न्यायालय साक्ष्य लेने के बाद, जो साक्ष्य लिए जाएंगे और उन पर निकले निष्कर्ष भी उच्च न्यायालय को वापस भेजता। ऐसी

स्थिति में, अपीलीय न्यायालय को स्वयं साक्ष्य लेने में कठिनाई होती है, तो वह विवाद्यक कायम करने और उसे निर्धारित प्राधिकारी को साक्ष्य लेने के लिए भेजने के लिए स्वतंत्र होगा, जो बदले में, पक्षों के साक्ष्य लेगा और मकान मालिक/अपीलकर्ता की वास्तविक आवश्यकता और पक्षों की तुलनात्मक कठिनाई के प्रश्न पर विचार करने के उद्देश्य से इसे अपीलीय न्यायालय को भेजेगा। मकान मालिक/अपीलकर्ता द्वारा दायर जवाबी हलफनामे में दिए गए बयानों के मद्देनजर, इस हद तक कि उसके दो बड़े बेटे और एक बेटी है और उस स्थिति के कारण, वर्तमान मकान मालिक की आवश्यकता बढ़ गई है और इसलिए, किरायेदार/प्रतिवादी बेदखल किये जाने योग्य है। यह स्थिति होने के कारण, हमारा मानना है कि मकान मालिक/अपीलकर्ता स्वतंत्र होंगे कि वह दो बेटों और एक बेटी की आवश्यकता के तथ्य को शामिल करने के उद्देश्य से मूल मोचन आवेदन में संशोधन करके, संशोधन के लिए आवेदन दायर कर सके, जिस पर प्रतिवादी/किरायेदार को लिखित आपत्ति दर्ज करने का अधिकार होगा।

23. उपर्युक्त कारणों से, हमारी राय है कि वर्तमान मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता और बाद के घटनाक्रम के आधार पर पार्टियों की तुलनात्मक कठिनाई पर सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचने के उद्देश्य से, जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि न्याय में पहले ही काफी देरी हो चुकी है, उच्च न्यायालय के समक्ष

रिट याचिका को बहाल करने के बाद ऊपर बताए गए तरीके से एक निर्देश के साथ मामले की आगे के सबूतों पर जांच की जानी चाहिए।

24. उपरोक्त कारणों से, हम उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द करते हैं और रिट याचिका को बहाल करते हैं और उच्च न्यायालय को ऊपर बताए गए तरीके से निर्णय लेने का निर्देश देते हैं।

25. तदानुसार, उच्च न्यायालय से अनुरोध है कि वह बिना किसी अनावश्यक अनुमति के इस आदेश की प्रति की आपूर्ति की तारीख से 6 महीने के भीतर रिट याचिका पर निर्णय ले। यहां ऊपर दिए गए निर्देशों के प्रकाश में दोनों पक्षों में से किसी एक को स्थगन दिया जाएगा।

26. अतः उपरोक्त सीमा तक लागत के सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं करते हुये अपील स्वीकार की जाती है।

अपील आंशिक रूप से स्वीकार जाती है।

यह अनुवाद और्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी भंवरलाल बुगालिया (और.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी

अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और अधिकारिक उद्देश्य के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।