

भारतीय सर्वोच्च न्यायालय में

दीवानी अपीलीय अधिकार

दीवानी अपील सं. 7675 वर्ष 2019

(विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) सं. 6530/2019 से उत्पन्न)

सुहेल अहमद और अन्य

अपीलार्थीगण

बनाम

हाजी मौहम्मद इस्माइल(डी) द्वारा विधिक प्रतिनिधि और अन्य
प्रत्यर्थीगण

निर्णय

न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित,

(क) अनुमति प्रदान की गयी।

(ख) यह अपील दीवानी पुनरीक्षण सं. 104/1992 में उच्च न्यायालय इलाहाबाद के लखनऊ खंडपीठ द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 27. 08. 2018 को चुनौती देती है।

(ग) दिनांक 03. 05. 1971 को अपीलकर्ताओं द्वारा परिसर सं. 5, खंधारी बाजार लेन, थाना कैसरबाग, लखनऊ के संबंध में प्रत्यर्थीगणों की किरायेदारी को समाप्त करते हुए और दिनांक 05. 01. 1970 से दिनांक 04. 05. 1971 की अवधि के लिए रु. 1, 000/- (केवल एक हजार रुपए) प्रति माह की दर से किराए की मांग करते हुए नोटिस जारी की गई थी। यह नोटिस प्रत्यर्थीओं द्वारा निःसन्देह रूप से प्राप्त की गयी था। इसके बाद, अपीलकर्ताओं द्वारा दिनांक 05. 02. 1974 को पश्चात्पूर्ती अवधि अर्थात् 5.11.1972 से 5.2.1974 तक के संबंध में किराए के भुगतान की मांग करते हुए नोटिस जारी किया गया था। दिनांक 15. 04. 1974 को एक और नोटिस जारी किया गया था जिसमें पहले के नोटिसों का संदर्भ दिया था और निम्नानुसार कहा गया था: -

"4. कि आपने पहले के अवसर पर भेजे जाने पर इस नोटिस की तामील से परहेज किया है और इसलिए यह नोटिस आपको दोनों पंजीकृत ए/डी के साथ-साथ पोस्टिंग के प्रमाण पत्र के तहत और पोस्टिंग के प्रमाण पत्र के तहत एक्सप्रेस डिलीवरी भी भेजा जा रहा है और निम्नलिखित प्रभाव का एक टेलीग्राम भी आपसे किराए की मांग करते हुए दिया जा रहा है: "

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्विधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

4. इसके बाद, अपीलकर्ताओं द्वारा अपर जिला न्यायाधीश, लखनऊ की अदालत में किराए की वसूली, उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के साथ-साथ प्रत्यर्थियों के निष्कासन के लिए एससीसी वाद संख्या 22 सन् 1976 दायर किया गया था। अभिवचन को ध्यान में रखते हुए, निम्नलिखित विवादकों को दिनांक 03. 11. 1978 को विरचित किया गया था: -

- "1. क्या पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का सम्बन्ध है? यदि हाँ, तो इसका प्रभाव।
2. क्या वादी संपत्ति को बेचने के कारण, वाद को पोषणीय नहीं रख सकते हैं?
3. क्या वादी का वाद पोषणीय है?
4. क्या पक्षकारों के बीच किराये के लिए सहमति हुई थी? यदि हाँ, तो इसका प्रभाव।
5. क्या अनुतोष, यदि कोई हो, वादी हकदार है?

दिनांक 09. 04. 1981 को तीन और विवादक इस प्रकार जोड़े गए: -

- "6. क्या सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 106 और 1972 की यूपी अधिनियम संख्या 13 के तहत नोटिस प्रतिवादी को नहीं दी गई थी। यदि हाँ, तो इसका प्रभाव।
7. क्या न्यायालय फीस अपर्याप्त है और वाद का कम मूल्यांकन किया गया है?
8. क्या यह मुकदमा पार्टियों के असंयोजन के दोष से ग्रस्त है? "

5. विवादक सं. 6 के संबंध में, विचारण न्यायालय ने पाया कि प्रत्यर्थियों द्वारा दिनांक 03. 05. 1971 को नोटिस प्राप्त किया गया था। जैसा कि अन्य नोटिसों के संबंध में यह पाया गया कि दिनांक 15. 04. 1974 को नोटिस पंजीकृत डाक के साथ-साथ पोस्टिंग के प्रमाण पत्र के माध्यम से भेजा गया था और हालांकि उस नोटिस की वास्तविक तामिल का कोई सबूत नहीं था, प्रत्यर्थियों के आचरण से दर्शित हुआ कि वे नोटिस के बारे जानते थे और उसका ज्ञान था। इस प्रकार, विचारण न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि वादी निष्कासन और किराए के बकाया के भुगतान के लिए एक डिक्री का हकदार था। दिनांक 19. 08. 1992 के इस निर्णय और आदेश का ऑपरेटिव भाग निम्नलिखित प्रभाव का था: -

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

" वादी का मुकदमा रु. 19, 561/- के किराए के बकाया को मुकदमें के लम्बन के दौरान 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ भुगतान और निष्कासन के लिए डिक्री किया जाता है और प्रतिवादी को आदेश दिया जाता है कि वे वाद संपत्ति परिसर सं. 3, खं धारी बाजार लेन, जैसा कि वादपत्र के पैरा 9 में लिखा गया है, इस आदेश के 60 दिनों के भीतर खाली कर देंगे और अन्यथा, अदालत प्रतिवादियों के खर्च पर इसे खाली करवाएगी।"

6. प्रत्यर्थियों ने व्यथित होकर, उच्च न्यायालय में सिविल पुनरीक्षण सं. 104 सन् 1992 दायर किया, जिसको दिनांक 27. 08. 2018 के निर्णय और आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी, जो वर्तमान में अपील के अन्तर्गत है। इसका निम्नानुसार अवलोकन किया गया: -

" जहां तक दिनांक 12. 05. 1971 के पहले नोटिस का सवाल है, इसमें कोई विवाद नहीं है इसके बाद में अन्य नोटिस किराए की मांग करने के साथ-साथ किरायेदारी को समाप्त करने के लिए भेजे गए थे, मकान मालिक ने उक्त नोटिस को माफ कर दिया था। जहां तक दिनांक 05. 02. 1974 के नोटिस का संबंध है, यह माना गया है कि किरायेदार को इसकी तामील नहीं की जा सकी, क्योंकि यह उल्लेखित करते हुए वापस कर दिया गया था कि किरायेदार शहर से बाहर था और यह ज्ञात नहीं था कि वह कब लौटेंगी। इसे नोटिस की पर्याप्त तामील होना नहीं पाया गया। जहाँ तक दिनांक 15. 04. 1974 के तीसरे नोटिस का संबंध है, इसे तीन तरीकों के माध्यम से अर्थात् पंजीकृत डाक, पोस्टिंग का प्रमाणपत्र और तार द्वारा भेजा गया था। उक्त नोटिसों की तामील को साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय का उक्त अवलोकन अवैध है क्योंकि दिनांक 12. 05. 1971 की नोटिस को मकान मालिक ने उसके बाद बार-बार नोटिस भेजकर स्वयं माफ कर दिया था। इसलिए, दिनांकित 12. 05. 1971 की नोटिस ने अपनी प्रासंगिकता खो दी और इस पर निष्कासन के मुकदमे को डिक्री करने के लिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भरोसा नहीं किया जा सकता था। "

7. हमने दोनों पक्षों के विद्वत अधिवक्ता को सुना है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

8. हमारे विचार में, उच्च न्यायालय द्वारा निकाला गया यह निष्कर्ष कि दिनांक 15. 04. 1974 को नोटिस जारी करने पर, पूर्व की दिनांकित 03. 05. 1971 नोटिस अधित्यजित

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

हो गयी, पूर्ण रूप से सही नहीं है। प्रत्यर्थियों के अनुसार उक्त नोटिस दिनांकित 15. 04. 1974 उनके द्वारा कभी प्राप्त नहीं की गयी था। यदि नोटिस पूर्णतया प्राप्त नहीं हुई थी, तो नोटिस की किसी भी सामग्री के संबंध में कोई ज्ञान नहीं था, जिसके आधार पर एक तर्क निकाला जा सकता था कि पहला नोटिस माफ कर दिया गया था। प्रत्यर्थियों द्वारा आग्रह किया गया आधार पूरी तरह से असंवहनीय था और इस आधार पर प्रत्यर्थियों के पक्ष में कोई लाभ नहीं दिया जा सकता था। इसलिए, हमें इस अपील की अनुमति देने और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अपास्त करने में कोई संकोच नहीं है।

9. हालांकि, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि प्रत्यर्थीगण पिछले तीन दशकों से अधिक समय से परिसर के कब्जे में हैं, हम प्रत्यर्थियों को दिनांक 30. 09. 2020 तक विचाराधीन परिसर को खाली करने का समय इस दशा में देते हैं ;

(क) प्रत्यर्थीगण आज से चार सप्ताह के भीतर सशपथ हलफनामा दाखिल करें कि वे दिनांक 30. 09. 2020 को या उससे पहले अपीलकर्ताओं को विचाराधीन परिसर को खाली कर देंगे और शान्तिपूर्ण कब्जा सौंप देंगे।

(ख) प्रत्यर्थी आज से आठ सप्ताह के भीतर किराए के सभी बकाया का भुगतान करेंगे और प्रति माह रु. 1, 000/- का किराया देना जारी रखेंगे।

10. ऊपर वर्णित शर्तों में से किसी के संबंध में कोई चूक होने की परिस्थिति में, विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री निष्पादन योग्य हो जाएगी।

11. अपील को पूर्वोक्त शब्दों में अनुमति प्रदान की जाती है। कोई लागत नहीं।

.....
[न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित]

.....
[न्यायमूर्ति इंदिरा बनर्जी]

नई दिल्ली;

25 सितम्बर 2019

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"