प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर,

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक -102/2010

आवेदक- नन्द कुमार ताम्रकार

बनाम

अनावेदक - श्रीमती शकुंतला साव

आदेश उद्घघोषित किये जाने हेतु दिनांक 25.07.2012 को सूचीबद्ध करें ।

सही/-
एन. के. अग्रवाल
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर,

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक -102/2010

आवेदक- नंद कुमार ताम्रकार, पिता- श्री चिंताराम ताम्रकार,

आयु -58 वर्ष , निवासी - मकान नंबर-31, गली नंबर-2

शिक्षक नगर, दुर्ग, तहसील एवं जिला दुर्ग (छ. ग)

बनाम

अनावेदक - श्रीमती शकुंतला साव, पति श्री एम. एल साव,

आयु 69 वर्ष, निवासी - 181 जवाहर नगर, दुर्ग,

तहसील एवं जिला दुर्ग (छ.ग)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

स्थान नियंत्रण अधिनियम ,1961 की धारा 23-ड़ के अंतर्गत सिविल पुनरीक्षण

एकल पीठ - माननीय श्री एन. के अग्रवाल, न्यायाधीश

उपस्थिति

आवेदक की ओर से:-श्री रविन्द्र अग्रवाल,अधिवक्ता

अनावेदक की ओर से (कैवियट पर):- श्री अनुराग दयाल श्रीवास्तव, अधिवक्ता

आदेश

(दिनांक 25.07.2012 को घोषित)

1.**म.प्र. एवं छ.ग. स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961** (जिसे इसके पश्चात् '1961 का अधिनियम' कहा गया है) की धारा 23-ड़, के अधीन प्रस्तुत यह वर्तमान पुनरीक्षण, **भाड़ा नियंत्रक**

प्राधिकारी, दुर्ग (जिसे एतस्मिनपश्चात 'आर.सी.ए.' कहा गया है) द्वारा प्रकरण क्रमांक 20 ए-90/2007-08 में पारित बेदखली आदेश दिनांक 07.08.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. इस पुनरीक्षण के निराकरण के लिए आवश्यक तथ्य निम्नानुसार हैं:

(i) अनावेदक/भू-स्वामिनी, जो कि एक सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी है, ने अनुबंध दिनांक 13.01.2005 के माध्यम से वाद परिसर को आवेदक को 1800/- रुपये प्रति माह पर आवासीय प्रयोजन के लिए भाड़े पर दिया था। दिनांक 11.07.2007 को, उसने आवेदक/अभिधारी की बेदखली के लिए अधिनियम, 1961 की धारा 23-क (क) (i) के तहत एक आवेदन प्रस्तुत किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ii) आवेदक ने प्रकरण में अपनी उपस्थिति दर्ज कराने के पश्चात भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी से बेदखली के आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त करने हेतु , दिनांक 24.07.2007 को अधिनियम, 1961 की धारा 23-ग के तहत एक आवेदन प्रस्तुत किया। तथापि, उपरोक्त आवेदन पर बल देने के बजाय, आवेदक ने अनावेदक/भू-स्वामिनी के साथ समझौता कर लिया, जिसके तहत उसने दिनांक 30.03.2008 तक वाद परिसर को खाली करने का वचन दिया। इस संबंध में, दोनों पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षरित समझौता याचिका दिनांक 23.01.2007 को भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया था।

(iii) आवेदक ने दिनांक 15.04.2008 को एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें वाद परिसर को खाली करने के लिए 30 जून, 2008 तक का समय दिए जाने की प्रार्थना की गई थी। हालांकि, आवेदक ने उक्त तिथि तक वाद परिसर को खाली नहीं किया। तत्पश्चात, आर.सी.ए. ने अपने आदेश दिनांक 26.08.2008 के माध्यम से आवेदक को यह निर्देश दिया कि वह 15 दिनों की अवधि के भीतर वाद परिसर का रिक्त आधिपत्य अनावेदक को सौंप दे।

(iv) आवेदक द्वारा उक्त आदेश को एकादश अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.), दुर्ग के समक्ष चुनौती दी गई । उक्त न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 19 जनवरी, 2009 के माध्यम से यह अभिनिर्धारित करते हुए कि आर.सी.ए. ने समझौते पर कोई आदेश पारित किए बिना ही उक्त आदेश पारित कर दिया था, उस आदेश को अपास्त कर दिया और इस निर्देश के साथ कि दोनों पक्षकारों के साक्ष्य अभिलिखित करने के पश्चात समझौता याचिका पर आदेश पारित किया जाए, मामले को प्रतिप्रेषित कर दिया। तत्पश्चात, आर.सी.ए. ने दोनों पक्षकारों के कथन अभिलिखित किए और आक्षेपित आदेश पारित किया। अत: यह पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत किया गया है ।

3. **आवेदक** की ओर से उपस्थित अधिवक्ता श्री रवींद्र अग्रवाल ने, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित आधारों पर बेदखली के आदेश को चुनौती दिया है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(i) **अनावेदक** द्वारा अपनी सेवानिवृत्ति के पश्चात **आवेदक** को परिसर भाड़े पर दिया गया था, अत: 1961 के अधिनियम की **धारा 23-क (क) (i)** के तहत प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है;

(ii) **भूमिस्वामिनी** द्वारा **वास्तविक आवश्यकता** के साथ-साथ भाड़े की बकाया राशि के आधार पर प्रस्तुत बेदखली याचिका, 1961 के अधिनियम की **धारा 23-क** के तहत पोषणीय नहीं है।

(iii) पक्षकारों के बीच हुआ समझौता विधिपूर्ण नहीं है, क्योंकि यह 1961 के अधिनियम की **धारा 23- क** की आवश्यकताओं को पूर्ण नहीं करता है।

4. मैंने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना, तथा **आक्षेपित आदेश** सहित **आर.सी.ए.** के अभिलेखों का परिशीलन भी किया है।

5. जहाँ तक **आवेदक** द्वारा उठाए गए प्रथम बिंदु का प्रश्न है, वह सारहीन है। **मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय** की पूर्ण पीठ ने **'कुंजूलाल यदु बनाम पारसराम शर्मा, 2000 (2) एम.पी.एल.जे.514'** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि "एक सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी, जिसने सेवानिवृत्ति के पश्चात स्थान प्राप्त किया है और उसे अभिधारी को भाड़े पर दिया है, वह 1961 के अधिनियम की **धारा 23- क** का अवलंब लेने का हक़दार है"। उपरोक्त मामले में पूर्ण पीठ द्वारा दिये गये निर्णय के आलोक में, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा **'शंकरराव बनाम चंद्रभान, 1988 (1) एम.पी.डब्ल्यू.एन. नोट क्र. 185'** में दिये गये निर्णय, जिसका आवेदक ने अवलंब लिया है, उनकी कोई सहायता नहीं करता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. अगले प्रश्न पर आते हुए, **बेदखली याचिका** के अवलोकन मात्र से ही यह स्पष्ट है कि: बेदखली याचिका **1961 के अधिनियम की धारा 23- क (क) (i)** के आधार पर प्रस्तुत की गई है, न कि अधिनियम की **धारा 12(1)(क)** के आधार पर। इसके अतिरिक्त, यदि बेदखली के लिए आवेदन के साथ-साथ भाड़े की बकाया राशि की प्रार्थना भी की जाती है, तो उस आवेदन को खारिज नहीं किया जाना चाहिए, बल्कि जहाँ तक बेदखली का संबंध है, उसे स्वीकार किया जाना चाहिए और उस पर सुनवाई की जानी चाहिए; और इस आधार पर, **अनावेदक** द्वारा प्रस्तुत बेदखली के आवेदन को अस्वीकार नहीं किया जा सकता।

7. अब, मैं इस प्रश्न का परीक्षण करूँगा कि क्या पारित की गई **समझौता डिक्री** विधिपूर्ण है अथवा नहीं?

8. यह सत्य है कि **1961 के अधिनियम** के तहत भाड़ा न्यायालय किसी ऐसे आधार पर, जो अधिनियम के बाहर या अधिनियम के अधिकारातीत हो, न तो अनिच्छापूर्वक और न ही पक्षकारों की सहमति से आधिपत्य की डिक्री पारित करने के लिए सक्षम है; किंतु व्य.प्र.सं **के आदेश 23**

नियम 3 के तहत समझौता अभिलिखित करते समय, न्यायालय के लिए आदेश में स्पष्ट शब्दों में यह कहना आवश्यक नहीं है कि वह इस बात से संतुष्ट था कि समझौता विधिपूर्ण था। जब तक इसके विपरीत दर्शित न किया जाए, तब तक ऐसा किया गया ही उपधारित किया जाएगा । न्यायालय समझौता के आधार पर डिक्री पारित कर सकता है। ऐसी स्थिति में केवल यही देखा जाना शेष रहता है कि क्या समझौता विधि का उल्लंघन तो नहीं करती है। दूसरे शब्दों में, पक्षकारों को केवल बिना किसी अतिरिक्त आधार के समझौते मात्र से अभिधारी की बेदखली करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। समझौते को, या तो प्रत्यक्ष रूप से या मामले की अन्य सामग्रियों की पृष्ठभूमि में, यह संकेत देना चाहिए कि अभिधारी अभिव्यक्त रूप से या विवक्षित रूप से बेदखली की डिक्री स्वीकार करने के लिए सहमत है क्योंकि उन परिस्थितियों में भू-स्वामी विधि के तहत ऐसी डिक्री प्राप्त करने का हकदार है। (कृपया देखें **सुलेमान नूरमोहम्मद आदि बनाम उमरभाई जनुभाई, ए.आई.आर. 1978 एस.सी. 952 कंडिका -4**)।

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. वर्तमान मामले के तथ्यों पर आते हुए, यद्यपि **आवेदक** ने **1961 के अधिनियम की धारा 23-ग** के तहत बेदखली याचिका का प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु आवेदन किया था, किंतु उसने उस पर बल नहीं दिया और इसके बजाय **समझौता याचिका प्रस्तुत** कर दिया। 1961 के अधिनियम की **धारा 23-ग (1)** यह परिकल्पित करती है कि, यदि अभिधारी सम्मन की तामील की तारीख से 15 दिनों के भीतर शपथ पत्र समर्थित एक ऐसा आवेदन दायर नहीं करता है जिसमें उन आधारों का उल्लेख हो जिनके आधार पर वह बेदखली के आवेदन का प्रतिवाद करना चाहता है और **आर.सी.ए** से अनुमति प्राप्त नहीं करता है, या यदि ऐसी अनुमति देने से इनकार कर दिया जाता है, तो बेदखली के आवेदन में भू-स्वामी द्वारा किए गए कथनों को अभिधारी द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और ऐसी स्थिति में आर.सी.ए. अभिधारी को स्थान से बेदखल करने का आदेश पारित करेगा।

Gemini said

10. उपरोक्त तथ्य यह दर्शित करते हैं कि **आवेदक** बेदखली की डिक्री को स्वीकार करने के लिए सहमत है क्योंकि उन परिस्थितियों में **भूमिस्वामिनी** विधि के तहत ऐसी डिक्री प्राप्त करने की हकदार है। उपरोक्त तथ्यों की पुष्टि आवेदक के उस आचरण से भी होती है जिसके द्वारा उसने न केवल समझौता याचिका प्रस्तुत करके बल्कि दिनांक 15.04.2008 को **वादग्रस्त परिसर** को खाली करने हेतु 30 जून, 2008 तक का समय देने की प्रार्थना के साथ आवेदन दायर करके भी परिसर खाली करने का वचन दिया था। **आर.सी.ए.** ने आक्षेपित आदेश में मामले के प्रत्येक पहलू और अनावेदक के वास्तविक **आवश्यकता** पर विचार करते हुए, अपनी संतुष्टि दर्ज करने के पश्चात, समझौते के आधार पर बेदखली का आदेश पारित किया है, जिसे विधि-विरुद्ध नहीं कहा जा सकता; और श्री रवींद्र अग्रवाल द्वारा उठाया गया उपरोक्त तर्क भी सारहीन है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. कोई अन्य बिंदु नहीं उठाए गए हैं।

12. परिणामतः, यह पुनरीक्षण याचिका, सारहीन होने के कारण, खारिज किए जाने योग्य है और एतद्द्वारा खारिज की जाती है।

13. वाद-व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं।

सही/-

एन. के अग्रवाल,

न्यायाधीश

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

अनुवादकर्ता - उत्तरा श्रीवास्तव, अधिवक्ता