प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकलपीठ : माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख, न्यायाधीश

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 123/2005

आवेदकगण / भू-स्वामी - 1. श्रीमती फातिमा सुल्ताना, पति स्वर्गीय मोहम्मद अली, आयु लगभग 60 वर्ष।

2. कु. रेशमा सुल्ताना, पिता स्वर्गीय मोहम्मद अली, आयु लगभग 27 वर्ष।

3. डॉ. मुमताज अली, पिता स्वर्गीय मोहम्मद अली, आयु लगभग 25 वर्ष।

4. कु. रूमाना सुल्ताना, पिता स्वर्गीय मोहम्मद अली, आयु लगभग 22 वर्ष।

सभी निवासी – इतवारी बाजार के पास, मराठापारा, धमतरी, जिला धमतरी (छ.ग.)।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

अनावेदक/ अभिधारी - मुजफ्फर अली अशरफ, पिता वहाब अली, आयु लगभग 45 वर्ष, निवासी गरीब नवाज मस्जिद के पास, रिसाईपारा वार्ड, धमतरी, तहसील एवं जिला धमतरी (छ.ग.)।

उपस्थित

आवेदकगण की ओर से श्री आर.एस. पटेल, अधिवक्ता।

अनावेदक की ओर से श्री संजय पटेल, अधिवक्ता।

मौखिक आदेश

(दिनांक 9 मार्च, 2007)

निम्नलिखित आदेश माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख, न्यायाधीश द्वारा पारित किया गया :-

सुना गया।

2. यह निर्विवाद है कि आवेदिका क्रमांक 1 श्रीमती फातिमा सुल्ताना के पति, स्वर्गीय मोहम्मद अली, जो सेवा सेवानिवृत्त हो चुके थे, ने निवास हेतु सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की बेदखली के लिए छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत भाडा नियंत्रण प्राधिकारी (जिसे आगे "आर.सी.ए." कहा गया है) के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था। आर.सी.ए. के समक्ष कार्यवाही लंबित रहने के दौरान मोहम्मद अली का निधन हो गया तथा आवेदिका श्रीमती फातिमा सुल्ताना, उनकी दो पुत्रियाँ एवं एक पुत्र को मोहम्मद अली के विधिक प्रतिनिधियों के रूप में प्रतिस्थापित किया गया आक्षेपित आदेश द्वारा विद्वान आर.सी.ए. ने अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन इस आधार पर निरस्त कर दिया कि मोहम्मद अली की मृत्यु के पश्चात् उनकी विधवा फातिमा सुल्ताना तथा उनकी पुत्रियों एवं पुत्र के पक्ष में कोई वाद-हेतुक शेष नहीं रहा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. आवेदकों की ओर से उपस्थित श्री आर.एस. पटेल, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश विकृत है, क्योंकि विधवा छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 23(ञ) में वर्णित भू-स्वामियों की विशेष श्रेणी में आती है तथा वह अपने स्वयं के निवास हेतु सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर, साथ ही अपनी पुत्रियों एवं पुत्र के निवास हेतु भी, उक्त कार्यवाही को आगे बढ़ाने की अधिकारी थी। इस संदर्भ में **हरबंस सिंह बनाम. श्रीमती मार्ग्रेट जी. भंगार्डिव** का अवलंब लिया गया।

3. अनावेदक की ओर से उपस्थित श्री संजय पटेल, विद्वान अधिवक्ता ने इस सिविल पुनरीक्षण का विरोध नहीं किया तथा यह स्वीकार किया कि आर.सी.ए. द्वारा पारित आदेश विधि के अनुरूप नहीं था।

4. परस्पर विरोधी पक्षों की तर्कों को सुनने के पश्चात्, मैं इस विचार पर पहुँचा हूँ कि आक्षेपित आदेश विकृत है, क्योंकि विधवा स्पष्टतः छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 23(ञ) के अंतर्गत "भू-स्वामी की परिभाषा के अंतर्गत आती है तथा वह अपने निवास हेतु सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर आर.सी.ए. के समक्ष कार्यवाही को आगे बढ़ाने की अधिकारी है। धन्ना लाल बनाम. कलावतीबाई और अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने आगे यह अभिनिर्धारित किया कि :-

> "जहाँ धारा 23(ञ) के अंतर्गत भू-स्वामी की वर्गीकृत श्रेणी में आने वाली एक विधवा ने अपने दो वयस्क पुत्रों को सह-वादी के रूप में सम्मिलित कर, उनके सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर, जो कि वादग्रस्त परिसर में अपना व्यवसाय प्रारंभ करना चाहते थे, भाडा नियंत्रण प्राधिकारी के समक्ष बेदखली की कार्यवाही प्रारंभ की हो, और ऐसी आवश्यकता स्पष्टतः धारा 23-क(ख) के दायरे में आती हो, तब भाडा नियंत्रण प्राधिकारी के समक्ष प्रारंभ की गई कार्यवाही पोषणीय है। केवल इस कारण कि वयस्क पुत्र / सह-स्वामी धारा 23(ञ) में परिभाषित 'भू-स्वामी' की श्रेणी में नहीं आते, यह नहीं कहा जा सकता कि अधिनियम की धारा 23-क द्वारा प्रदत्त विशेष प्रक्रिया उपलब्ध नहीं है अथवा भाडा नियंत्रण प्राधिकारी के समक्ष प्रारंभ की गई बेदखली कार्यवाही क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि से ग्रस्त है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपरोक्त दृष्टिकोण के आलोक में, यह सिविल पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है। आक्षेपित आदेश अपास्त किया जाता है। भाडा नियंत्रण प्राधिकारी, धमतरी को निर्देशित किया जाता है कि वह अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन का विधि अनुसार निराकरण करे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि पक्षकार दिनांक 03.04.2007 को भाडा नियंत्रण प्राधिकारी, धमतरी के समक्ष उपस्थित हों। इसके लिए किसी पृथक सूचना की आवश्यकता नहीं होगी।

सही/-

(दिलीप रावसाहेब देशमुख)

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 कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur