



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक - 12 / 2007

याचिकाकर्ता –

डॉ. सतीश कुमार जैन

बनाम

उत्तरवादीगण –

गुलाब प्रोविजन स्टोर्स

आदेश

दिनांक 18-10-2011 को सूचीबद्ध किया जाए।

हस्ताक्षरित/-

एन. के. अग्रवाल

न्यायाधीश





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण – □ 12 / 2007

याचिकाकर्ता –

डॉ. सतीश कुमार जैन

बनाम

उत्तरवादीगण –

गुलाब प्रोविजन स्टोर्स

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

एकलपीठ : माननीय श्री एन. के. अग्रवाल, न्यायाधीश

उपस्थित :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री प्रमोद कुमार वर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री सुमित

वर्मा के साथ, उपस्थित

उत्तरवादी की ओर से : श्री बी.पी. शर्मा, अधिवक्ता

आदेश

दिनांक: 18/10/2011 को उद्घोषित

- दिनांक 30.05.2006 को किराया नियंत्रण प्राधिकारी, दुर्ग (संक्षेप में 'आर.सी.ए.') द्वारा प्रकरण क्रमांक 10A-90/2004-05 में पारित आदेश से स्वयं को आहत महसूस करते हुए, जिसके द्वारा तथा जिसके तहत याचिकाकर्ता द्वारा दायर बेदखली याचिका खारिज



कर दी गई है, म.प्र. एवं छ.ग. स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 23-क के अंतर्गत यह वर्तमान पुनरीक्षण निवेदन किया गया है।

2. इस पुनरीक्षण के उद्भूत होने के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं :-

I. याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत एक आवेदन इस आधार पर निवेदन किया है कि याचिकाकर्ता दिनांक 01.12.2001 को मौलाना आज़ाद मेडिकल कॉलेज, जो कि स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा संचालित है, के मेडिसिन एवं गैस्ट्रोएंटेरोलॉजी विभाग से प्रोफेसर के पद से सेवानिवृत्त हुआ तथा अब उसके स्वामित्व में स्थित वादग्रस्त परिसर, जिसे अनावासीय प्रयोजन हेतु प्रतिवादी/अनावेदक को किराये पर दिया गया है, उसे चिकित्सक के रूप में अपना प्रैक्टिस प्रारंभ करने के उद्देश्य से सद्भावपूर्वक आवश्यक है और इसके लिए रायपुर शहर में उसके व्यवसाय के अंतर्गत उसका स्वयं का कोई अन्य युक्तिसंगत रूप से उपयुक्त अनावासीय आवास उपलब्ध नहीं है।

II. अनावेदक ने अधिनियम की धारा 23-ग के अंतर्गत अनुमति इस आधार पर मांगी कि वादग्रस्त दुकान का किराया नियमित रूप से बढ़ाया जा रहा था और जुलाई, 2002 के माह में, अर्थात् याचिकाकर्ता की सेवानिवृत्ति के पश्चात्, इसे ₹3600/- प्रतिमाह तक बढ़ा दिया गया; वास्तव में, याचिकाकर्ता ₹5000/- तक किराया बढ़ाना चाहता था, परंतु अनावेदक द्वारा इंकार किए जाने पर किराया ₹3600/- प्रतिमाह निर्धारित किया गया; याचिकाकर्ता सेवानिवृत्ति के पश्चात् दिल्ली में चिकित्सक के रूप में अपना प्रैक्टिस कर रहा है तथा दिल्ली में उसका



स्वयं का आवासीय मकान है; उसके बच्चे दिल्ली में अपनी पढ़ाई कर रहे हैं; किराया बढ़ाने अथवा वादग्रस्त दुकान को खाली कब्जा प्राप्त कर उसे विक्रय करने के उद्देश्य से बेदखली याचिका दायर की गई है; याचिकाकर्ता को वादग्रस्त दुकान की कोई सद्भावपूर्ण आवश्यकता नहीं है; रायपुर शहर में डिगंबर जैन मंदिर गली में उसके व्यवसाय के अंतर्गत उसका स्वयं का अन्य वैकल्पिक, उपयुक्त अनावासीय आवास उपलब्ध है।

III. आर.सी.ए. ने बेदखली आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति प्रदान की। अनावेदक ने अपना लिखित कथन निवेदन किया। आर.सी.ए. ने विवाद का विरचित किये। पक्षकारों ने साक्ष्य निवेदन किए। पक्षकारों के अभिवचनो तथा निवेदन साक्ष्यों के विवेचना के पश्चात्, आर.सी.ए. ने याचिकाकर्ता द्वारा अनावेदक के विरुद्ध दायर बेदखली आवेदन को निरस्त कर दिया। अतः यह पुनरीक्षण निवेदन की गई है।

3. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित हुए वरिष्ठ अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार वर्मा ने आक्षेपित आदेश को निम्नलिखित आधारों पर चुनौती दी है :-

I. यह तथ्य कि याचिकाकर्ता एक सेवानिवृत्त केंद्रीय शासकीय कर्मचारी है, जो कि अधिनियम की धारा 23-ज के अंतर्गत परिभाषित विशेष श्रेणी का मकान-मालिक है, को अनावेदक द्वारा विशेष रूप से इंकार नहीं किया गया है, और इसलिए याचिकाकर्ता को उक्त तथ्य सिद्ध करने की आवश्यकता नहीं थी तथा आर.सी.ए. द्वारा यह कहना कि याचिकाकर्ता अधिनियम की धारा 23-ज के अंतर्गत विशेष श्रेणी का मकान-मालिक सिद्ध करने में असफल रहा है, विधि के विपरीत है;



II. वर्धित किराया स्वीकार करना तथ्यतः यह अर्थ नहीं रखता कि भविष्य में सदैव के लिए मकान-मालिक की सद्भावपूर्ण आवश्यकता समाप्त हो जाएगी;

III. किराये पर दी गई वादग्रस्त दुकान मुख्य सड़क पर स्थित है और डिगंबर जैन मंदिर गली में स्थित गोदाम की तुलना में याचिकाकर्ता द्वारा चिकित्सक के रूप में अपना प्रैक्टिस प्रारंभ करने हेतु अधिक उपयुक्त है;

IV. डिगंबर जैन मंदिर गली में स्थित गोदाम की उपलब्धता के आधार पर मकान-मालिक की आवश्यकता को नकारा नहीं जा सकता;

V. अनावेदक द्वारा दायर लिखित कथन में किए गए अभिवचनों का खंडन न करने के आधार पर याचिकाकर्ता के विरुद्ध प्रतिकूल उपधारणाI लगाना आर.सी.ए. द्वारा विधिक त्रुटि है;

VI. आर.सी.ए. का यह निष्कर्ष कि याचिकाकर्ता की आवश्यकता सद्भावपूर्ण नहीं है, विकृत है और याचिकाकर्ता द्वारा दायर बेदखली आवेदन स्वीकार किए जाने योग्य है।

4. इसके विपरीत, अनावेदक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा ने यह निवेदन किया कि याचिकाकर्ता यह तथ्य स्थापित करने में असफल रहा है कि वह एक सेवानिवृत्त केंद्रीय शासकीय कर्मचारी है, क्योंकि उसके द्वारा निवेदन किया गया दस्तावेज़ न तो प्रदर्शित किया गया और न ही साक्ष्य के रूप में अवलंब लिया गया, तथा इस संबंध में



उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **इंद्रसेन जैन बनाम रमेश्वरदास, (2005) 9 एससीसी 225, अमर नाथ अग्रवाला बनाम दिल्ली ट्रांसपोर्ट एजेंसी, (2007) 4 एससीसी 306, धर्मराजन एवं अन्य बनाम वल्लिअम्मल, (2008) 2 एससीसी 741 तथा भारतीय जीवन बीमा निगम एवं अन्य बनाम रामपाल सिंह बिसेन, (2010) 4 एससीसी 491** के मामलों में प्रतिपादित सिद्धांतों पर अवलंब लिया। आगे यह भी तर्क दिया गया कि आर.सी.ए. ने याचिकाकर्ता द्वारा सेवानिवृत्ति के पश्चात् वादग्रस्त दुकान के किराये की दर में वृद्धि किए जाने, चिकित्सक के रूप में अपना प्रैक्टिस करने के उद्देश्य से वैकल्पिक आवास की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए तथा इस आशय की उपधारणा बनाते हुए कि याचिकाकर्ता वादग्रस्त दुकान को बड़े हुए किराये पर देने और/या उसका खाली कब्जा प्राप्त कर उसे विक्रय करने के उद्देश्य से बेदखली आवेदन दायर किया गया है, और याचिकाकर्ता की आवश्यकता सद्भावपूर्ण नहीं है यह मानते हुए, बेदखली आवेदन को सही रूप से निरस्त किया है तथा इस न्यायालय को अधिनियम की धारा 23-ड के अंतर्गत अपनी पुनरीक्षण अधिकारिता का प्रयोग करते हुए उक्त आदेश में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए।

5. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है तथा आर.सी.ए. के अभिलेख, जिसमें आक्षेपित आदेश भी सम्मिलित है, का अवलोकन किया है।
6. अतः, इस न्यायालय के समक्ष विचारार्थ यह प्रश्न उद्भूत हुआ है कि क्या आर.सी.ए. का यह निष्कर्ष कि याचिकाकर्ता अधिनियम की धारा 23-ज के अंतर्गत परिकल्पित विशेष मकान-मालिक की श्रेणी में नहीं आता है तथा वादग्रस्त दुकान की उसे कोई सद्भावपूर्ण आवश्यकता नहीं है, ऐसी क्षेत्राधिकार संबंधी अवैधता से ग्रस्त है, जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किए जाने की आवश्यकता उत्पन्न करती हो।
7. अधिनियम की धाराएँ 23-क, 23-ग, 23-घ, 23-ड तथा 23-ज (i) निम्नानुसार हैं :-



23- क. वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अभिधारी की बेदखली के लिए विशेष उपबंध. - किसी अन्य विधि या किसी संविदा में अन्तर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, भू-स्वामी निम्नलिखित आधारों में से किसी एक या अधिक आधारों पर आवेदन, जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का सं० 5) की पहली अनुसूची के आदेश 6 के नियम 14 तथा 15 में उपबंधित रीति में इस प्रकार • हस्ताक्षरित और सत्यापित होगा मानो वह वादपत्र हो, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष इस हेतु निवेदन कर सकेगा कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी अभिधारी को यह निर्दिष्ट करते हुए आदेश दे कि अभिधारी भू-स्वामी को स्थान का कब्जा दे दे, अर्थात् :-

(क) यह कि निवास के प्रयोजनों के लिए भाड़े पर दिए गए स्थान की उस भू-स्वामी को अपने स्वयं के लिए या अपने कुटुम्ब के किसी सदस्य के लिए, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए, जिसके कि फायदे के लिए वह स्थान धारित है, निवास-स्थान के रूप में अधिभोग के लिए वास्तविक आवश्यकता है और यह कि संबंधित शहर (सिटी) या नगर (टाउन) में उस भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के अधिभोग में अपना स्वयं का युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त कोई अन्य निवास-स्थान नहीं है।

स्पष्टीकरण. - इस खण्ड के प्रयोजनों के लिए, "निवास के प्रयोजनों के लिए भाड़े पर दिए गए स्थान" के अन्तर्गत आता है-

- (1) कोई ऐसा स्थान, जो निवास-स्थान के रूप में उपयोग में लाए जाने के लिए भाड़े पर दिया जाने के पश्चात्, भू-स्वामी की अभिव्यक्त सम्मति के



बिना, पूर्णतः या भागतः, किसी निवासेतर प्रयोजन के लिए उपयोग में लाया जाता है

(2) कोई ऐसा स्थान जो संविदा के किसी अभिव्यक्त उपबंध के अधीन निवासेतर प्रयोजन के लिए भाड़े पर नहीं दिया गया है

(ख) यह कि निवासेतर प्रयोजनों के लिये भाड़े पर दिए गए स्थान को उस भू-स्वामी को अपना या अपने वयस्क पुत्रों या अविवाहित पुत्रियों में से किसी का कोई कारबार चालू रखने या प्रारम्भ करने के प्रयोजन के लिए, यदि वह उसका स्वामी है, अथवा किसी ऐसे व्यक्ति के लिए, जिसके कि फायदे के लिए वह स्थान धारित है, वास्तविक आवश्यकता है, और यह कि संबंधित शहर या नगर में उस भू-स्वामी के अथवा ऐसे व्यक्ति के अधिभोग में अपना स्वयं का युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त कोई अन्य निवासेतर स्थान नहीं है:

परन्तु जहां किसी व्यक्ति ने, जो भू-स्वामी है, कोई स्थान या उसमें का कोई हित अन्तरण द्वारा अर्जित किया है, वहां ऐसे स्थान के अभिधारी की बेदखली के लिए कोई आवेदन, ऐसे व्यक्ति के अनुरोध पर, तब तक चलाए जाने योग्य नहीं होगा जब तक कि अर्जन की तारीख से एक वर्ष की कालावधि न बीत चुकी हो।

23- ग. अभिधारी कतिपय परिस्थितियों में के सिवाय प्रतिवाद करने के लिये

हकदार नहीं होगा. - (1) वह अभिधारी, जिस पर द्वितीय अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन की तामील कर दी जाती है, उस स्थान से बेदखली के लिये की गई प्रार्थना में प्रतिवाद तब तक नहीं करेगा जब तक कि वह शपथपत्र द्वारा समर्थित आवेदन, जिसमें वे आधार कथित किए गए हों, जिन पर कि वह बेदखली के



आवेदन में प्रतिवाद करना चाहता है, समन की तामील की तारीख से पन्द्रह दिन के भीतर फाइल नहीं कर देता और भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी से इसमें इसके पश्चात् यथा उपबंधित इजाजत अभिप्राप्त नहीं कर लेता, और समन के अनुसरण में उपसंजात होने में उसके द्वारा व्यतिक्रम किया जाने पर अथवा ऐसी इजाजत अभिप्राप्त करने में उसके द्वारा व्यतिक्रम किया जाने पर, अथवा उस दशा में जबकि ऐसी इजाजत नहीं दी जाती है, यह समझा जायगा कि भू-स्वामी ने बेदखली के आवेदन में जो कथन किया है वह उस अभिधारी द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ऐसे किसी मामले में, उस स्थान से अभिधारी की बेदखली का आदेश पारित करेगा :

परन्तु भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, अभिधारी द्वारा पर्याप्त हेतुक दर्शित किया जाने पर, उपसंजात होने या बेदखली के आवेदन में प्रतिरक्षा करने की इजाजत के लिये आवेदन करने में अभिधारी द्वारा किये गए विलम्ब को माफ कर सकेगा और जहां एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है, वहां वह उसे अपास्त कर सकेगा।

(2) भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, आवेदन प्राप्त होने की तारीख से एक मास के भीतर, अभिधारी को, यदि आवश्यक हो, आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत उस दशा में देगा जबकि शपथपत्र द्वारा समर्थित उस आवेदन से, जो अभिधारी द्वारा फाइल किया गया है, ऐसे तथ्य प्रकट होते हैं जो भू-स्वामी को धारा 23-क में विनिर्दिष्ट आधार पर उस स्थान के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिये आदेश अभिप्राप्त करने से निर्हकित कर देंगे।

धारा 23-घ. अभिधारी को प्रतिवाद करने की इजाजत दे दी जाने पर भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा अनुसरित की जाने वाली प्रक्रिया। (1) जहां



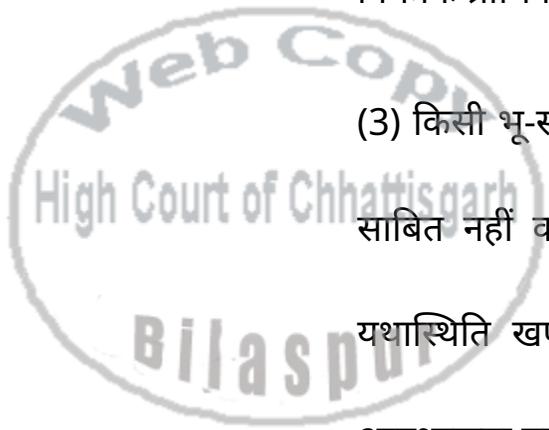
अभिधारी को आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत दे दी जाती है, वहां भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी आवेदन की सुनवाई यथासाध्य शीघ्र प्रारंभ करेगा और उसे, यावतशक्य, उस आदेश के छह मास के भीतर विनिश्चित करेगा जिसके द्वारा अभिधारी को आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत दी गई है।

(2) भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी किसी ऐसी कार्यवाही में, जिसको यह अध्याय लागू होता है, कोई जांच करते समय, यथासाध्य प्रान्तीय लघुवाद न्यायालय अधिनियम, 1887 (1887 का सं० १) के अधीन लघुवाद न्यायालय की पद्धति तथा प्रक्रिया का, जिसके अंतर्गत साक्ष्य का अभिलेखन भी आता है, अनुसरण करेगा। भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, यथासंभव, आवेदन की सुनवाई दिन-प्रतिदिन करेगा।

(3) किसी भू-स्वामी द्वारा किये गये आवेदन के संबंध में, जब तक कि तत्प्रतिकूल साबित नहीं कर दिया जाता, यह उपधारणा की जाएगी कि धारा 23-क के यथास्थिति खण्ड (क) या खण्ड (ख) के प्रति निर्देश से भू-स्वामी द्वारा जो आवश्यकता बताई गई है, वह वास्तविक है।

23- ड: उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण. - (1) धारा 31 या धारा 32 में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा इस अध्याय के अधीन पारित किए गए किसी भी आदेश की कोई अपील नहीं होगी।

(2) उच्च न्यायालय, किसी भी समय, स्वप्रेरणा से या किसी व्यथित व्यक्ति के आवेदन पर, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष लंबित या उसके द्वारा निपटाए गए किसी मामले का अभिलेख, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित किए गए किसी आदेश की वैधता, उसके औचित्य या उसकी शुद्धता के संबंध में अथवा भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी की कार्यवाहियों की नियमितता के संबंध में अपना समाधान





करने के प्रयोजनार्थ मँगा सकेगा और उसकी परीक्षा कर सकेगा, और पुनरीक्षण में उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जैसा कि वह ठीक समझे और इस धारा द्वारा अन्यथा उपबंधित के सिवाय, इस धारा के अधीन किसी पुनरीक्षण का निपटारा करने में उच्च न्यायालय, यथाशक्य, उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा और उसी प्रक्रिया का अनुसरण करेगा जिनका प्रयोग और जिसका अनुसरण वह सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का सं0 5) की धारा 115 के अधीन किसी पुनरीक्षण का निपटारा करने में करता है मानो भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी की कोई ऐसी कार्यवाही ऐसे उच्च न्यायालय के अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही हो :

परन्तु पुनरीक्षण की किन्हीं भी शक्तियों का प्रयोग व्यथित व्यक्ति के अनुरोध पर तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि उसके लिये आवेदन, उस आदेश की तारीख से नब्बे दिन के भीतर निवेदन नहीं किया जाता है जिसका पुनरीक्षित किया जाना चाहा गया है।

23- ज. अध्याय 3-क के प्रयोजनों के लिए "भू-स्वामी" की परिभाषा. - इस

अध्याय के प्रयोजन के लिए , "भू-स्वामी" से अभिप्रेत है कोई ऐसा भू-स्वामी जो,-

(एक) किसी सरकार का सेवानिवृत्त कर्मचारी है, जिसके अन्तर्गत रक्षा

सेवाओं का सेवा निवृत्त सदस्य भी आता है; या

8. अधिनियम की धारा 23-ज (i) के अंतर्गत परिकल्पित विशेष श्रेणी के मकान-मालिक की परिधि में स्वयं को लाने के लिए, याचिकाकर्ता को इस संबंध में ठोस एवं निर्णायक साक्ष्य निवेदन कर इसे सिद्ध करना आवश्यक था।



9. यह भी समान रूप से सत्य है कि याचिकाकर्ता द्वारा निवेदन किए गए वे दस्तावेज़, जिन्हें परीक्षण के दौरान प्रदर्शित नहीं किया गया था, पर विचार नहीं किया जा सकता, क्योंकि उन्हें साक्ष्य के रूप में निवेदन नहीं किया गया था और अनावेदक को उन दस्तावेज़ों के संबंध में प्रत्युत्तर देने का कोई अवसर प्राप्त नहीं हुआ, जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने **अमरनाथ अग्रवाला** (उपर्युक्त) के मामले में माना है, तथा मात्र किसी दस्तावेज़ को साक्ष्य में स्वीकार किया जाना उसके प्रमाणित होने के समान नहीं है, जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने **भारतीय जीवन बीमा निगम एवं अन्य** (उपर्युक्त) के मामले में प्रतिपादित किया है।

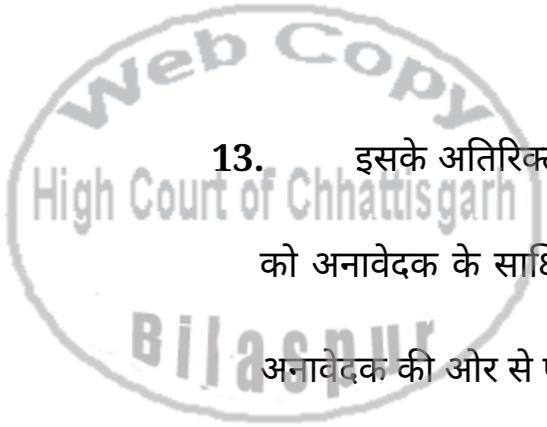
10. यह प्रश्न कि याचिकाकर्ता अधिनियम की धारा 23-ज (i) के अंतर्गत परिकल्पित विशेष श्रेणी के मकान-मालिक की परिधि में आता है अथवा नहीं, स्वयं याचिकाकर्ता द्वारा सिद्ध किया जाना आवश्यक है और यह अनावेदक का बचाव नहीं है जिसे उसके द्वारा सिद्ध किया जाना हो।

11. वर्तमान मामले में, अनावेदक ने अधिनियम की धारा 23-ग के अंतर्गत दायर बेदखली आवेदन का प्रतिवाद करने हेतु अनुमति प्रदान किए जाने के अपने आवेदन में यह आधार नहीं उठाया है कि याचिकाकर्ता सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी नहीं है। अनावेदक द्वारा दायर लिखित कथन का सावधानीपूर्वक अध्ययन करने से भी यह तथ्य प्रकट होता है कि याचिकाकर्ता के सेवानिवृत्त शासकीय सेवक होने के तथ्य का अनावेदक द्वारा विशेष रूप से खंडन नहीं किया गया है। याचिकाकर्ता के साक्षी से अनावेदक द्वारा ऐसा कोई प्रश्न भी नहीं किया गया जिससे यह संकेत मिले कि याचिकाकर्ता सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी नहीं है।



12. दीवानी प्रक्रिया संहिता के आदेश 8 नियम 5 के अनुसार, वादपत्र में किए गए प्रत्येक तथ्यात्मक कथन को, यदि प्रतिवादी की ओर से दायर अभिवचन में उसका विशेष रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा खंडन नहीं किया गया हो, अथवा उसे अस्वीकृत नहीं बताया गया हो, तो उसे स्वीकार किया हुआ माना जाएगा, सिवाय उस स्थिति के जहाँ वह किसी विकलांगता से ग्रस्त व्यक्ति के विरुद्ध हो। दीवानी प्रक्रिया संहिता के आदेश 8 नियम 5 के उप-नियम (2) के अनुसार, जहाँ प्रतिवादी ने कोई अभिवचन निवेदन नहीं किया है, वहाँ न्यायालय के लिए यह विधिसम्मत होगा कि वह वादपत्र में निहित तथ्यों के आधार पर निर्णय उच्चारित करे, सिवाय उस स्थिति के जहाँ वह किसी विकलांगता से ग्रस्त व्यक्ति के विरुद्ध हो।

13. इसके अतिरिक्त, यह तथ्य कि याचिकाकर्ता एक सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी है, को अनावेदक के साक्षियों, अर्थात् चंदनमल नाटा द्वारा उसके कथन के पैरा 10 में तथा अनावेदक की ओर से परीक्षित विजय कुमार मुथा द्वारा उसके कथन के पैरा 7 में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। यह विधि का सुव्यवस्थित सिद्धांत है कि स्वीकृति सर्वोत्तम साक्ष्य होती है, जब तक कि उसका स्पष्टीकरण न दिया जाए, और इसके लिए किसी अतिरिक्त प्रमाण की आवश्यकता नहीं होती। अनावेदक ने अपने साक्ष्य में खुले रूप से यह स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ता एक सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी है। अब उसे इसके विपरीत कहने की अनुमति नहीं दी जा सकती। निर्विवाद रूप से, अधिनियम की धारा 23-ज (i) के आलोक में, सेवानिवृत्त शासकीय कर्मचारी विशेष श्रेणी के मकान-मालिक के अंतर्गत आता है।





14. उपर्युक्त के आलोक में, मेरे सुविचारित रूप में यह निष्कर्ष कि आवेदक यह सिद्ध करने में असफल रहा है कि वह अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत अपना आवेदन बनाए रखने हेतु विशेष श्रेणी के मकान-मालिक से संबंधित है, विधि में टिकाऊ नहीं है।

15. अगले प्रश्न पर आते हुए, समय-समय पर किराये में वृद्धि किए जाने का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता कि जब भी मकान-मालिक बेदखली चाहता है, तो यह निष्कर्ष निकाला जाए कि यह किराया बढ़ाने के उद्देश्य से है। वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता दिनांक 01.12.2001 को सेवानिवृत्त हुआ और वर्ष 2002 में बेदखली आवेदन दायर किया गया। रायपुर उसका गृह नगर है, उसके परिवार के सदस्य वहीं निवास करते हैं। उसके साक्ष्य के अनुसार, उसकी दो पुत्रियाँ पुणे में अध्ययनरत हैं, नाबालिग पुत्र भी अध्ययन हेतु किसी अन्य स्थान पर जा सकता है और वह एक चिकित्सक होने के नाते अपने शेष जीवन में अपने गृह नगर में निवास कर प्रैक्टिस करना चाहता है, और उपर्युक्त परिस्थितियों में केवल इस आधार पर कि बेदखली आवेदन दायर किए जाने से 6 माह पूर्व किराये में वृद्धि की गई थी, उसकी आवश्यकता को नकारा नहीं जा सकता।

16. माननीय मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय ने **हाजी अब्दुल बनाम प्रभुलाल, 1998**

एम.पी.ए.सी.जे., 408 के मामले में पैरा 7 एवं 8 में निम्नानुसार निर्णय दिया है :-

"7. मकान-मालिक की ओर से उपस्थित श्री रविश अग्रवाल ने निवेदन किया कि निचली अपीलीय न्यायालय द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण पूर्णतः त्रुटिपूर्ण है। उन्होंने यह निवेदन किया कि समय-समय पर किराये में वृद्धि किए जाने का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता कि जब भी मकान-मालिक बेदखली चाहता है, तो यह निष्कर्ष निकाला जाए कि यह किराया बढ़ाने के उद्देश्य से है। किरायेदार को वर्ष 1971 में



वादग्रस्त आवास में ₹155/- प्रतिमाह के किराये पर प्रविष्ट कराया गया था और किराया समय-समय पर बढ़ाया गया तथा वर्ष 1981 में इसे ₹260/- प्रतिमाह किया गया। उसके 5 वर्ष पश्चात् इसे ₹280/- तक बढ़ाया गया और वर्ष 1990 में इसे ₹300/- तक बढ़ाया गया। यह सर्वविदित है कि आवास का किराया समय-समय पर बढ़ाया जाता है और मात्र इस आधार पर यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि बाद में जब मकान-मालिक किरायेदार की बेदखली चाहता है, तो यह किराया बढ़ाने के उद्देश्य से है। निचली अपीलीय न्यायालय का यह भी मत है कि मकान-मालिक द्वारा क्विट नोटिस (एक्स.पी-1) में ₹500/- की मांग इस तथ्य का संकेत है कि वह किराया बढ़ाना चाहता था। मकान-मालिक द्वारा किरायेदार को दिया गया क्विट नोटिस वादग्रस्त आवास को खाली कराने के लिए था और नोटिस में किरायेदार से जो मांगा गया था, वह नोटिस अवधि के पश्चात् वादग्रस्त आवास के अधिभोग हेतु क्षतिपूर्ति थी। मेरे विचार में, इसे इस आधार पर भरोसे योग्य नहीं माना जा सकता कि मकान-मालिक ने किराया बढ़ाने के उद्देश्य से बेदखली चाही।

8. निचली अपीलीय न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए कि मकान-मालिक की आवश्यकता सद्भावपूर्ण नहीं है, उसके उस साक्ष्य का उल्लेख किया है जिसमें उसने कहा है कि वादग्रस्त आवास उसे अपने पुत्र के व्यवसाय हेतु पिछले 10 वर्षों से आवश्यक था और वह पिछले 8-9 वर्षों से उसकी बेदखली के लिए प्रयास कर रहा था, परंतु किरायेदार ने आवास खाली नहीं किया और बढ़ा



हुआ किराया देता रहा। ऐसी स्थिति में, अपीलीय न्यायालय के अनुसार, मकान-मालिक को वर्ष 1989 में किरायेदार की बेदखली की कार्यवाही प्रारंभ करनी चाहिए थी, न कि ₹280/- से ₹300/- किराया बढ़ाना चाहिए था। निचली अपीलीय न्यायालय के अनुसार, इससे स्पष्ट होता है कि वास्तव में मकान-मालिक को वादग्रस्त आवास की सद्भावपूर्ण आवश्यकता नहीं थी और उसका संपूर्ण उद्देश्य किराया बढ़ाना था। मेरे मत में, निचली अपीलीय न्यायालय द्वारा अपनाया गया यह दृष्टिकोण त्रुटिपूर्ण है। वर्ष 1989 में मकान-मालिक द्वारा बेदखली वाद संस्थित न करना और बढ़ा हुआ किराया स्वीकार करना मात्र तथ्यतः यह अर्थ नहीं रखता कि भविष्य में सदैव के लिए उसकी कोई सद्भावपूर्ण आवश्यकता नहीं रहेगी। मेरे विचार में, यह विचार, जो निचली अपीलीय न्यायालय के निर्णय का आधार बना, सद्भावपूर्ण आवश्यकता के प्रश्न के निर्धारण के लिए सुसंगत नहीं है। इस संबंध में

वित्थलदास एवं अन्य बनाम रामचंद्र एवं अन्य, 1995 सप्ल. (3) एस.सी.सी.

374 के मामले का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें निम्नानुसार कहा गया है :-

“पुनः, हम निचली अपीलीय न्यायालय के निर्णय का समर्थन करने में असमर्थ हैं, क्योंकि उसने यह कहा है कि मकान-मालिक ने जनवरी 1969 से पूर्व वाद संस्थित नहीं किया था। हमारे सुविचारित राय में, यह सद्भावना के प्रश्न से संबंधित नहीं है। अतः, उच्च न्यायालय धारा 100 सी.पी.सी. के अंतर्गत हस्तक्षेप करने में पूर्णतः उचित था। जैसा कि विद्वान अधिवक्ता श्री एच.के. पुरी द्वारा सही रूप से तर्क किया गया है, **मत्तुलाल बनाम राधे लाल** का निर्णय तथ्यात्मक रूप से भिन्न है।”



17. इसके अतिरिक्त, यह भी स्थापित विधि है कि जहाँ किराये पर दी गई संपत्ति मुख्य सड़क पर स्थित हो और गली में स्थित दुकान की तुलना में व्यवसाय प्रारंभ करने हेतु अधिक उपयुक्त हो, वहाँ वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के आधार पर मकान-मालिक की आवश्यकता को नकारा नहीं जा सकता। केवल इस कारण से कि डिगंबर जैन मंदिर गली में स्थित कोई वैकल्पिक आवास उपलब्ध है, मकान-मालिक की आवश्यकता को विफल नहीं किया जा सकता। मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय ने **नूर मोहम्मद बनाम मुरलीधर, ए.आई.आर. 1985 म.प्र. 260** के मामले में निम्नानुसार कहा है :-

“अतः, अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य से यह पूर्णतः स्पष्ट है कि किराये पर दी गई संपत्ति मुख्य सड़क पर स्थित है और कबूतरखाना में स्थित दुकानों की तुलना में वादी के पुत्र मोहम्मद इकबाल के व्यवसाय को प्रारंभ करने हेतु अधिक उपयुक्त है। ऐसी परिस्थितियों में, वादी की अपने पुत्र मोहम्मद इकबाल के व्यवसाय को प्रारंभ करने हेतु किराये पर दी गई संपत्ति की आवश्यकता को कबूतरखाना स्थित मकान में उपलब्ध वैकल्पिक आवास के आधार पर नकारा नहीं जा सकता।”

18. मैं उपर्युक्त संदर्भित मामलों में मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि-सिद्धांतों से ससम्मान सहमत हूँ।

19. मकान-मालिक/याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 23-क के अनुरूप अपने मामले को विशिष्ट रूप से प्रतिपादित कर तथा स्वयं का परीक्षण कराकर प्रारंभिक भार का निर्वहन कर दिया है। अतः, अधिनियम की धारा 23-घ (3) के अंतर्गत याचिकाकर्ता के पक्ष में एक उपधारणा उत्पन्न होता है। उक्त उपधारणा का खंडन नहीं किया गया है और आर.सी.ए. द्वारा अभिलिखित किया गया निष्कर्ष विकृत प्रतीत होता है।



20. उपर्युक्त के आलोक में, अधिनियम की धारा 23-ड के अंतर्गत अपनी पुनरीक्षण अधिकारिता का प्रयोग करते हुए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किए जाने के लिए आवश्यक आधार स्थापित होते हैं। पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की जाती है। यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि याचिकाकर्ता अधिनियम की धारा 23-ज (i) के अंतर्गत परिकल्पित विशेष श्रेणी के मकान-मालिक के अंतर्गत आता है तथा चिकित्सक के रूप में अपना प्रैक्टिस प्रारंभ करने हेतु वादग्रस्त परिसर की उसे सद्भावपूर्ण आवश्यकता है। अनावेदक को आज से 2 माह की अवधि के भीतर वादग्रस्त परिसर का खाली कब्जा याचिकाकर्ता को सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

21. वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं।

सही

एन. के. अग्रवाल

न्यायाधीश

अस्वीकरण: 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 स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By Abhishek Banjare, Advocate