प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय,बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 134/2008

याचिकाकर्ता /आवेदक: सीताराम मोहबिया

बनाम

उत्तरवादी /अनावेदक: परमानंद पेंटर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 136/2008

याचिकाकर्ता /आवेदक: सीताराम मोहबिया

बनाम

उत्तरवादी /अनावेदक: मोहम्मद सलीम

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निर्णय हेतु दिनांक 14/08/2012 को सूचीबद्ध करें।

हस्ताक्षरित/-

एन.के. अग्रवाल

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 134/2008

याचिकाकर्ता /आवेदक: सीताराम मोहबिया, आत्मज (पुत्र) स्वर्गीय राजाराम, आयु लगभग 68 वर्ष, निवासी बरईपारा, दुर्ग।

बनाम

उत्तरवादी /अनावेदक: परमानंद पेंटर, आत्मज श्री चंदूलाल, आयु लगभग 45 वर्ष, निवासी बाटा शूज़ की दुकान के बगल में, स्टेशन रोड, दुर्ग।

एवं

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 136/2008

याचिकाकर्ता /आवेदक: सीताराम मोहबिया, आत्मज स्वर्गीय राजाराम, आयु लगभग 68 वर्ष, निवासी बरईपारा, दुर्ग।

बनाम

उत्तरवादी /अनावेदक: मोहम्मद सलीम, आत्मज स्वर्गीय मोहम्मद यासीन, आयु लगभग 45 वर्ष, निवासी बाटा शूज़ की दुकान के बगल में, स्टेशन रोड, दुर्ग।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23-ङ के अंतर्गत पुनरीक्षण)

(एकल पीठ: माननीय श्री एन.के. अग्रवाल, न्यायाधीश)

उपस्थित:

श्री बी.पी. शर्मा, आवेदक के अधिवक्ता।

श्री राजा शर्मा, अनावेदक के अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 14/08/2012 को पारित)

1. यह आदेश दोनों सिविल पुनरीक्षणों, अर्थात् सि.पु. क्रमांक 134 और 136/2008 के निराकरण को शासित करेगा।

2. सीताराम मोहबिया, जो दोनों पुनरीक्षणों में याचिकाकर्ता हैं, ने 'छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961' (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 23-ङ के अंतर्गत पुनरीक्षण दायर करके, भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी, दुर्ग (संक्षेप में 'भा.नि.प्रा.') द्वारा प्रकरण क्रमांक 04/अ-90/04-05 और 05/अ-90/04-05 में पारित आदेश दिनांक 04.07.2008 की वैधता और औचित्य को चुनौती दिया हैं।

3. शुरुआत में दिनांक 04.07.2008 के आदेश को चुनौती देते हुए पुनरीक्षण दायर किए गए थे और बाद में अंतरिम आवेदन क्रमांक 2, अर्थात उचित आदेश के लिए आवेदन दायर करके, याचिकाकर्ता ने विलंब को क्षमा किए जाने के पश्चात दिनांक 09.05.2006 और दिनांक 06.10.2007 के आदेशों को भी चुनौती देना चाहता है।

4. मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में तथा न्याय के हित में, अंतरिम आवेदन क्रमांक 2 को स्वीकार किया जाता है और याचिकाकर्ता को दिनांक 04.07.2008 के आदेश के साथ-साथ दिनांक 09.05.2006 और दिनांक 06.10.2007 के आदेशों को भी चुनौती देने की अनुमति दी जाती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. प्रकरणों में निहित विधिक विवाद्यकों की उचित विवेचना के लिए, सि.पु. क्रमांक 134/2008 के तथ्य नीचे दिए गए हैं:

   i. याचिकाकर्ता/भू-स्वामी ने वर्ष 2005 में अधिनियम की धारा 23-क(ख) के अंतर्गत अपनी वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत किरायेदारों/उत्तरवादियों की बेदखली के लिए दो याचिकाएं दायर कीं। बेदखली याचिका का विरोध करने की अनुमति प्राप्त करने के बाद, दोनों मामलों में उत्तरवादियों ने अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया।

   ii. भाडा नियंत्रण प्राधिकारी ने दिनांक 19.10.2005 को विवाद्यक विरचित तय किए और मामले को दिनांक 09.11.2005 को पक्षकारों के साक्ष्य के लिए नियत किया गया। दिनांक 09.11.2005 को कथन अभिलिखित नहीं किया गया और उत्तरवादियों/अभिधारी द्वारा प्रस्तुत कई अंतरिम आवेदनों के कारण मामलों को स्थगित कर दिया गया।

   iii. अंततः, प्रकरण को दिनांक 09.05.2006 को पक्षकारों के कथन के लिए नियत किया गया। दिनांक 09.05.2006 को, एक आवेदन (अनुलग्नक पी/1) प्रस्तुत करके, उत्तरवादियों द्वारा इस आधार पर स्थगन मांगा गया कि उनके द्वारा यहाँ के याचिकाकर्ता के साथ-साथ भाडा नियंत्रण प्राधिकारी के विरुद्ध भी एक व्यवहार वाद

प्रस्तुत किया गया है, और मामला स्थानांतरित करने के लिए एक आवेदन भी प्रस्तुत किया गया है।

iv. विद्वान भाडा नियंत्रण प्राधिकारी ने उत्तरवादियों को व्यवहार न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त कर उस आदेश को भाडा नियंत्रण प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने तक के लिए स्थगित करने के बजाय, आगामी आदेश तक के लिए अपने समक्ष लंबित कार्यवाही को रोक दिया। पुनः, आदेश दिनांक 06.10.2007 के माध्यम से, भाडा नियंत्रण प्राधिकारी ने व्यवहार वाद क्रमांक 176-अ/07 में आदेश पारित होने तक के लिए मामले की कार्यवाही को रोक दिया और आदेश दिनांक 04.07.2008 के माध्यम से याचिकाकर्ता की पुनरीक्षण याचिका को भी खारिज कर दिया। अतः ये पुनरीक्षण याचिकाएं प्रस्तुत की गई हैं।

6. मैंने पक्षकारों के लिए उपस्थित अधिवक्ताओं को सुना और आक्षेपित आदेश का अवलोकन किया।

7. उत्तरवादियों के विद्वान अधिवक्ता श्री राजा शर्मा ने इन पुनरीक्षणों की पोषणीयता के संबंध में एक प्रारंभिक आपत्ति उठाई, जिसका मुख्य आधार यह था कि अधिनियम की धारा 23-ङ के तहत, उच्च न्यायालय उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करता है और उसी प्रक्रिया का पालन करता है जैसा कि वह व्य.प्र.सं की धारा 115 के तहत पुनरीक्षण के निराकरण के लिए करता है। आक्षेपित आदेश अंतरवर्ती आदेश हैं और यदि इन पुनरीक्षणों को स्वीकार भी कर लिया जाता है, तो भी इससे भा.नि.प्रा. के समक्ष लंबित कार्यवाही का निराकरण नहीं होगा। इसलिए, व्य.प्र.सं की धारा 115 के संशोधित प्रावधान को देखते हुए, ये पुनरीक्षण विचारणीय नहीं हैं। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा **कांतिप्रसाद राठौर बनाम श्रीमती गुणवंतीन बेन टैंक**[1] (सी आर क्रमांक. 568/2001, दिनांक 09.03.2007 को निर्णित) के मामले में दिए गए निर्णय का अवलंब लिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. अधिनियम की धारा 23-ङ की उप-धारा 2 में पुनरीक्षण का प्रावधान किया गया है और उच्च न्यायालय को भा.नि.प्रा.. के आदेश को उसी तरह संशोधित करने की शक्तियाँ प्रदान की गई हैं मानो वह उच्च न्यायालय के अधीनस्थ क्षेत्राधिकार का कोई न्यायालय हो। उच्च न्यायालय भा.नि.प्रा.. के उपरोक्त आदेश को संशोधित कर सकता है-

   i. 'स्वत: संज्ञान' से, किसी भी समय;
   ii. किसी भी पीड़ित व्यक्ति के आवेदन पर, यदि ऐसा आवेदन पुनरीक्षण के लिए अभिप्रेत आदेश की तिथि से नब्बे दिनों के भीतर प्रस्तुत किया जाता है।
   iii. स्वयं को निम्नलिखित के संबंध में संतुष्ट करने के उद्देश्य से-
      a. वैधानिकता, या
      b. औचित्य, या

1 2007(3) CGLJ 387

c. पारित किसी भी आदेश की शुद्धता, या

d. भा.नि.प्रा. की कार्यवाही की नियमितता के संबंध में।

9. इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा **परिवार सेवा संस्था बनाम पदमावती दीक्षित**[2] (सि.पु. क्रमांक. 80/2005, दिनांक 20.07.2006 को निर्णित) के मामले में अधिनियम की धारा 23-ङ के तहत उच्च न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के दायरे और सीमा पर विचार किया गया है, जिसमें इस न्यायालय ने यह व्यवस्था दी है कि:

अधिनियम की धारा 23-ङ के तहत उच्च न्यायालय का पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार, व्य.प्र.सं की धारा 115 के तहत प्रयोग किए जाने वाले पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार से थोड़ा अधिक है, और अपीलीय क्षेत्राधिकार से कम है।"

10. उच्चतम न्यायालय ने **भूलचंद और अन्य बनाम के. पी. सी. इन्वेस्टमेंट्स और अन्य**[3] के मामले में, कर्नाटक भाडा नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 50 के लगभग समरूप प्रावधानों के तहत उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्ति पर विचार करते हुए यह अभिनिर्धारित किया : पुनरीक्षण की शक्ति व्य.प्र.सं की धारा 115 की तरह सीमित नहीं है, बल्कि व्यापक है, जिसमें उच्च न्यायालय को 'स्वयं को ऐसे आदेश या कार्यवाही की वैधता या शुद्धता के संबंध में संतुष्ट करने के उद्देश्य से' आक्षेपित आदेश की परीक्षण करने की आवश्यकता होती है, जो उच्च न्यायालय को 'उसके संदर्भ में ऐसा आदेश पारित करने में सक्षम बनाती है जैसा वह उचित समझे'। यह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 50 के तहत पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय के लिए न केवल आक्षेपित आदेश या कार्यवाही की वैधानिकता बल्कि उसकी शुद्धता के बारे में भी स्वयं को संतुष्ट करना आवश्यक है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. उपरोक्त के आलोक में, यह पूरी तरह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 23-ङ के तहत उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्तियाँ व्य.प्र.सं की धारा 115 की तरह सीमित नहीं हैं, बल्कि व्यापक हैं, जिनके लिए उच्च न्यायालय को कार्यवाही की परीक्षा इस उद्देश्य से करनी होती है कि वह स्वयं को उसकी वैधानिकता या शुद्धता के बारे में संतुष्ट कर सके। यह न्यायालय को उसके संदर्भ में जैसा उचित समझे वैसा आदेश पारित करने में सक्षम बनाता है, और ये शक्तियाँ व्य.प्र.सं की धारा 115 के तहत प्रयोग की जाने वाली पुनरीक्षण शक्ति से थोड़ी अधिक हैं और अपीलीय शक्तियों से कम हैं।

[2]2006 (2) CGLJ 280

[3]1991 (1) SCC 343

12. ऐसा प्रतीत होता है कि **कांतिप्रसाद राठौर** (उपरोक्त) के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश के संज्ञान में उपरोक्त निर्णय नहीं लाए गए थे। उच्चतम न्यायालय द्वारा **भूलचंद और अन्य बनाम के. पी. सी. इन्वेस्टमेंट्स और अन्य** के मामले में और इस न्यायालय द्वारा **परिवार सेवा संस्था बनाम पदमावती दीक्षित** के मामले में प्रतिपादित विधि के सिद्धांत को लागू करते हुए, मेरी राय में, अधिनियम की धारा 23-ङ के तहत उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्तियाँ व्य.प्र.सं की धारा 115 की तरह सीमित नहीं हैं और कार्यवाही की शुद्धता को चुनौती देने वाले वर्तमान पुनरीक्षण विचारणीय हैं। इसलिए, श्री राजा शर्मा द्वारा उठाया गया तर्क निराधार होने के कारण खारिज किया जाता है।

13. मामले के गुण-दोष पर आते हुए, यह स्थापित सिद्धांत है कि न्याय प्रदान करने में न्यायालय को विधि के अनुसार अपने वैधानिक कार्यों का निर्वहन करना चाहिए, चाहे वे विवेकाधीन हों या बाहयकारी, क्योंकि न्यायालय का कर्तव्य न केवल न्याय करना है बल्कि यह सुनिश्चित करना भी है कि न्याय होता हुआ दिखे। (कृपया देखें- ए. **शनमुगम बनाम आरिया क्षत्रिय राजकुला वमसाथू मदलया नंधवाना परिपालनई संगम और अन्य**[4], कंडिका 25)।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. अधिनियम की धारा 23-ञ में परिभाषित भू-स्वामी को लाभ प्रदान किया गया है, जो अधिनियम के अध्याय III-क के अंतर्गत त्वरित उपचार प्राप्त कर सकता है। यह भी सर्वविदित विधि है कि केवल भा.नि.प्रा. को पक्षकार बनाकर वाद दायर कर देने मात्र से भा.नि.प्रा. को उसमें निहित क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने और उसके समक्ष लंबित मामले का निर्णय करने से तब तक वर्जित नहीं करता, जब तक कि कार्यवाही को सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय द्वारा स्थगीत न कर दिया गया हो। यदि भा.नि.प्रा. द्वारा कार्यवाही को केवल इस आधार पर स्थगीत कर दिया जाता है कि किरायेदार द्वारा एक व्यवहार वाद दायर किया गया है जिसमें उसने भा.नि.प्रा. को भी पक्षकार बनाया है, तो संभवतः भा.नि.प्रा. अधिनियम के अध्याय III-क के अंतर्गत दायर किसी भी याचिका का निर्णय करने में सक्षम नहीं होगा।

15. इसलिए, सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय के किसी स्थगन आदेश के बिना, भा.नि.प्रा. ने बेदखली की कार्यवाही को स्थगीत करने और इसे वर्षों तक लंबित रखने में निश्चित रूप से एक गंभीर क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की है।

[4]2012 (6) SCC 430

16. मामले के हर पहलू पर विचार करते हुए, मेरी राय में, भा.नि.प्रा. को सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय द्वारा पारित किसी स्थगन आदेश के बिना इतने लंबे समय तक मामले को नहीं रोकना चाहिए था और न ही स्वयं को विधि के अनुसार मामले का निर्णय करने से रोकना चाहिए था।

17. ऊपर बताए गए कारणों से, भा.नि.प्रा.. द्वारा पारित आक्षेपित आदेश विधि में टिकने योग्य नहीं हैं, जिन्हें अपास्त किया जाना उचित है और तदनुसार अपास्त किया जाता है। भा.नि.प्रा.. को निर्देशित किया जाता है कि यदि सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय द्वारा भा.नि.प्रा.. के समक्ष लंबित कार्यवाही को रोकने का कोई स्थगन आदेश पारित नहीं किया गया है, तो वह विधि के अनुसार शीघ्रता से बेदखली के मामलों में कार्यवाही आगे बढ़ाए।

18. तदनुसार, दोनों पुनरीक्षण स्वीकार किए जाते हैं। पक्षकारों को दिनांक 13.09.2012 को भा.नि.प्रा. के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

19. वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं किया जा रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्ताक्षरित/-
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 स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated By Ritu Sarna Gandhi (Adv.)