



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रशांत कुमार मिश्रा

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 157/ 2008याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुरबनामउत्तरवादी : भूषण लाल साहू

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से :श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षणसिविल पुनरीक्षण क्रमांक 150/ 2008याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुरबनामउत्तरवादी : टोमेंद्र साहू

उपस्थिति :



याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 151/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : मनीष दीवान

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 152/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : सिद्धार्थ सोनी

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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



सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 153/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : अखिल अग्रवाल

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 154/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : मनीष अग्रवाल

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण



सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 155/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : पंचम लाल गुप्ता

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 158/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

बनाम

उत्तरवादी : नारायण सोनवाने

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 159/ 2008

याचिकाकर्ता : नगर निगम, रायपुर

**बनाम****उत्तरवादी :** पारस शाह**उपस्थिति :**

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

उत्तरवादी की ओर से : नोटिस की तामीली के पश्चात कोई उपस्थित नहीं ।

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण**सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 160/ 2008****याचिकाकर्ता :** नगर निगम, रायपुर**बनाम****उत्तरवादी :** राधा किशन गुरनानी**उपस्थिति :**

याचिकाकर्ता की ओर से : श्री संजय के. अग्रवाल तथा श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता ।

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

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत सिविल पुनरीक्षण**आदेश****(दिनांक 13 जुलाई, 2010 को पारित)**

इस सामान्य आदेश द्वारा, सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 157/2008, 150/2008, 151/2008, 152/2008, 153/2008, 154/2008, 155/2008, 158/2008, 159/2008 और 160/2008



का निराकरण किया जाता है। पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं ने सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 157/2008 में किए गए अभिवचनों और दस्तावेजों के आधार पर अपने तर्क प्रस्तुत किये हैं और इस प्रकार मुख्य आदेश सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 157/2008 में पारित किया जाता है।

2. सिविल पुनरीक्षणों के इस समूह में, याचिकाकर्ता नगर निगम, रायपुर ने छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956 (इसके बाद 'अधिनियम') की धारा 387 के तहत उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत एक आवेदन पर जिला न्यायाधीश, रायपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-8-2008 की वैधता और विधिमान्यता पर प्रश्न उठाया है। दिनांक 19-8-2008 के आक्षेपित आदेश द्वारा जिला न्यायाधीश ने श्री सत्येन्द्र सिंह ठाकुर, अधिवक्ता, रायपुर को स्वामी की भूमि/भवन के अधिग्रहण के समय व्यवसाय की हानि के कारण उत्तरवादी/किरायेदार को हुई हानि के निर्धारण/मूल्यांकन के लिए और उत्तरवादी/किरायेदार को किसी अन्य स्थान पर पुनर्वास के माध्यम से एक दुकान आवंटित करके स्थानांतरित करने के लिए सरपंच नियुक्त किया है।

3. मामले के तथ्य यह हैं कि उत्तरवादी अमापारा, जी.ई. रोड, रायपुर में स्थित एक बुधियारिनबाई के स्वामित्व वाली दुकान का किरायेदार था। दिनांक 18-4-2001 और 15-9-2006 की राजपत्र अधिसूचनाएं जारी करके (जैसा कि आक्षेपित आदेश के कंडिका 2 में उल्लेख किया गया है, हालांकि राजपत्र अधिसूचनाओं की प्रति इस सिविल पुनरीक्षण के अभिलेख का हिस्सा नहीं है) नगर निगम ने घोषणा की कि रायपुर विकास योजना के तहत शारदा चौक से अमापारा तक की सड़क को 24 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा और दुकानदारों को दुकान खाली करने के लिए नोटिस जारी किए गए थे। उत्तरवादी ने दुकान खाली करने के लिए उसे जारी किए गए नोटिसों को चुनौती देने के लिए रिट याचिका (सिविल) क्रमांक 1120/2007 वाली एक रिट याचिका प्रस्तुत की। उक्त रिट याचिका की सुनवाई अन्य संबंधित मामलों के अनुरूप की गई और एक समान आदेश पारित किया गया, जिसका प्रमुख मामला रिट याचिका (सिविल) क्रमांक 257/2007 था। उक्त रिट याचिका का निराकरण



दिनांक 29-3-2007 के आदेश (अनुलग्नक पी-3) द्वारा किया गया था। आदेश का तात्त्विक भाग इस प्रकार है:

"3. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने निष्पक्ष रूप से तर्क प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता, जो उस भवन के कब्जे में है, जो सार्वजनिक सड़क की नियमित रेखा से परे है, को सार्वजनिक सड़क (स्ट्रीट) को चौड़ा करने की प्रक्रिया में किसी भी हानि या क्षति के लिए युक्तियुक्त प्रतिकर के अधिकार के अलावा कोई अन्य अधिकार नहीं है

4. याचिकाकर्ता, इस याचिका में उनके द्वारा किए गए किसी भी हानि या क्षति के लिए प्रतिकर के अनुदान के आधार पर प्रश्न उठा रहा है। विद्वान अधिवक्ता आगे तर्क प्रस्तुत करता है कि याचिकाकर्ता को अधिनियम, 1956 की धारा 387 के प्रावधानों को लागू करने की स्वतंत्रता दी जाए, यदि याचिकाकर्ता उत्तरवादी/निगम द्वारा भुगतान किए गए हानि या क्षति के लिए प्रतिकर की राशि से असंतुष्ट है।

5. श्री संजय के. अग्रवाल सहित श्री काशिफ शकील उत्तरवादी क्रमांक 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता और श्री वी.वी.एस. मूर्ति, विद्वान उप महाधिवक्ता श्री उत्कर्ष वर्मा, विद्वान उप शासकीय अधिवक्ता, उत्तरवादी क्रमांक 2 की ओर से उपस्थित होकर याचिकाकर्तागण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई प्रस्तुति का खंडन नहीं करते हैं।

6. पूर्वगामी को ध्यान में रखते हुए, इस याचिका का निराकरण याचिकाकर्तागण को उक्त प्रावधानों के अनुसार मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए अधिनियम, 1956 की धारा 387 के प्रावधानों को लागू करने की स्वतंत्रता के साथ किया जाता है, यदि ऐसी सलाह दी जाती है।
वाद व्यय के विषय में कोई आदेश नहीं दिया गया। "

4. याचिकाकर्ता के अनुसार, दोनों पक्षकारों ने रिट याचिका में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश अनुलग्नक पी-3 के अनुसरण में अपने मध्यस्थों की नियुक्ति की। याचिकाकर्ता ने श्री एम. के. गुप्ता को



अपना पंच नियुक्त किया, जबकि उत्तरवादी ने अनुलग्नक पी-4 द्वारा राम खिलावन शर्मा को अपना पंच नियुक्त किया। इसके बाद दोनों पंचों ने दिनांक 24-4-2007 के ज्ञापन (अनुलग्नक पी-6) द्वारा श्री अनिल तिवारी को अपना सरपंच नियुक्त किया। पंचों और सरपंच ने दिनांक 24-4-2007 को अपना अधिनिर्णय (अनुलग्नक पी-7) पारित किया। अभिलेख से, ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि नगर निगम ने कभी भी इस अधिनिर्णय अनुलग्नक पी-7 पर आपत्ति जताई है। इसके बाद निगम ने मुख्यमंत्री स्वावलंबन योजना/दीनदयाल आवास योजना के तहत प्रत्येक उत्तरवादी/किरायेदारों के पुनर्वास और दुकान आवंटित करने का निर्णय लिया, जिसके लिए दिनांक 26-4-2007 को नोटिस (अनुलग्नक पी-8) जारी किया गया था। उत्तरवादी ने आवंटन के उक्त नोटिस के जवाब में अनुलग्नक पी-9 के माध्यम से अपनी सहमति दी और दुकान क्र. 17 को दिनांक 6-7-2007 को एक विस्तृत आवंटन आदेश (अनुलग्नक पी-10) जारी करके उसे आवंटित किया गया।

5. उत्तरवादी बुधियारित बाई के स्वामित्व वाली दुकान का किरायेदार था निगम के अनुसार उक्त बुधियारित बाई 16,70,460/- रुपये दिनांक 28-4-2007 को अनुलग्नक पी-11 के माध्यम से एक करार को निष्पादित करने और रसीद जारी करने के बाद का प्रतिकर दिया गया था।। स्वामी प्रतिकर से संतुष्ट था और उसने मामले को आगे नहीं बढ़ाया।

6. याचिकाकर्ता के अनुसार, जब मामला प्रतिकर के भुगतान के संबंध में निगम और स्वामी के बीच समाप्त हो गया, तो किरायेदार/उत्तरवादी ने अधिनियम की धारा 387 के तहत उक्त आवेदन अनुलग्नक पी-12 प्रस्तुत किया। याचिकाकर्ता ने उत्तरवादी/किरायेदार द्वारा प्रस्तुत अधिनियम की धारा 387 के तहत उक्त आवेदन पर अपनी आपत्ति दर्ज करते हुए कहा कि मामला पहले से ही रिट याचिका में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसरण में मध्यस्थों और पंच द्वारा पारित एक निर्णय द्वारा स्वामी को प्रतिकर के भुगतान से समाप्त हो गया है, इसलिए, पुनः मध्यस्थ की नियुक्ति का कोई प्रश्न ही नहीं है और निगम ने पहले ही उनके पुनर्वास के लिए दुकान आवंटित कर दी है।



7. याचिकाकर्ता नगर निगम, रायपुर के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्क को दोहराते हुए कहा कि अधिनियम की धारा 305,306 और 387 में निहित प्रावधान परिसर के स्वामी को प्रतिकर के भुगतान पर विचार करते हैं, न कि किरायेदार को। उन्होंने तर्क प्रस्तुत किया कि इस विवाद्यक को **नगर निगम, रायपुर बनाम श्रीमती मंदाकिनी राम और एक अन्य, 2009 (IV) एमपीजेआर-सीजी 124** के मामले में इस उच्च न्यायालय की एक युगल पीठ के निर्णय द्वारा सुलझा लिया गया है। इसलिए, किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 387 के तहत दिया गया आवेदन पोषणीय नहीं है। वह यह भी तर्क प्रस्तुत करता है कि हालांकि उत्तरवादी/किरायेदार रिट याचिका (सिविल) क्रमांक 257/2007 और अन्य संबंधित मामलों (अनुलग्नक पी-3) में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसरण में अभी तक किसी भी प्रतिकर का हकदार नहीं था, दोनों पक्षकारों द्वारा मध्यस्थ नियुक्त किए गए थे, जिन्होंने बदले में, पंच नियुक्त किया था और मध्यस्थों द्वारा दिनांक 24-4-2007 को एक अधिनिर्णय पारित किया गया था और उसके बाद प्रत्येक उत्तरवादी/किरायेदारों को उनके पुनर्वास के उद्देश्य से वैकल्पिक दुकानें आवंटित की गई हैं, इसलिए, उक्त आवेदन पोषणीय नहीं है। वह आगे तर्क प्रस्तुत करता है कि 16,70,460/- रुपये का प्रतिकर का भुगतान परिसर के स्वामी को भी कर दिया गया है और उक्त स्वामी ने संदाय प्राप्त कर लिया है और उसने इस मामले को आगे नहीं बढ़ाया है, , इस प्रकार, अधिनियम की धारा 305,306 और 387 के अधीन यथा अनुध्यात स्वामी को प्रतिकर अनुदान के लिए आवेदन निगम और स्वामी के बीच खत्म हो गई है और इस कारण से भी जिला न्यायाधीश के समक्ष उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत उक्त आवेदन पोषणीय नहीं है।

8. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों का दृढ़तापूर्वक विरोध करते हुए, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता यह तर्क देते हैं कि अधिनियम की धारा 305,306 और 387 में आने वाले



'स्वामी' शब्द को व्यापक अर्थों में एक किरायेदार को शामिल करने के लिए समझा जाना चाहिए, जो उक्त परिसर के कब्जे में है, जिसे निगम द्वारा सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से लिया गया था और ध्वस्त कर दिया गया था और किरायेदार समाज का एक कमजोर वर्ग होने के कारण, जो प्रशाधीन दुकान से अपनी आजीविका कमा रहा था, उक्त प्रावधानों के तहत प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार होगा। वैकल्पिक रूप से, वह तर्क प्रस्तुत करता है कि अधिनियम की धारा 5 (49) के तहत परिभाषित सार्वजनिक सड़क घोषित करने के लिए अधिनियम की धारा 305 के तहत कोई अधिसूचना जारी नहीं की गई है, इसलिए, अन्यथा भी अधिनियम की धारा 305 के प्रावधान आकर्षित नहीं होते हैं। विद्वान अधिवक्ता आगे तर्क प्रस्तुत करते हैं कि किसी भी मामले में, एक किरायेदार को शामिल किया जाएगा और अधिनियम की धारा 383 के तहत प्रतिकर का हकदार होगा, जिसके लिए अधिनियम की धारा 387 के तहत आवेदन पोषणीय है। उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क प्रस्तुत किया है कि मध्यस्थों ने किरायेदारों को प्रतिकर देने के प्रश्न पर विचार नहीं किया है, इसलिए, अधिनियम की धारा 387 के तहत किरायेदार/उत्तरवादी का मामला उपेक्षित रहा, इसलिए, वर्तमान आवेदन पोषणीय है। उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया है कि अधिकारिता की कोई त्रुटि नहीं होने के कारण, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के तहत अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप अनुमेय नहीं है और इसके अलावा, रिट याचिका में पूर्व के आदेश को देखते हुए, जिला न्यायाधीश के समक्ष उक्त आवेदन पोषणीय था।

9. इस सिविल पुनरीक्षण में निर्धारण के लिए प्रश्न यह है कि क्या किसी दुकान का किरायेदार अधिनियम की धारा 305,306 और 387 के तहत प्रतिकर का हकदार होगा, जब स्वामी/भूमि स्वामी की भूमि निगम द्वारा सड़क को चौड़ा करने के लिए अधिग्रहित की गई है।



10. विचारार्थ आने वाले प्रश्न का उत्तर खोजने के लिए अधिनियम की धारा 305,306 और 387 में अंतर्विष्ट उपबंधों के लिए निर्देश आवश्यक होगा, जो इसके नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

305. भवनों की लाइन विनियमित करने की शक्ति।

(1) यदि किसी भवन का कोई भाग किसी सार्वजनिक सड़क की नियमित रेखा से आगे निकलता है, चाहे वह वर्तमान में हो या भविष्य के लिए निर्धारित हो या निकटवर्ती भवनों के सामने से आगे हो, तो निगम-

(क) यदि निकला हुआ भाग बरामदा, सीढ़ी या मुख्य भवन के बाहर कोई अन्य संरचना है, तो किसी भी समय; या

(ख) यदि निकला हुआ भाग पूर्वोक्त बाह्य संरचना नहीं है, तो जब कभी ऐसे भवन का बड़ा भाग या जब कभी ऐसे निकले हुए भाग का कोई भौतिक भाग गिरा दिया गया हो या जला दिया गया हो या गिर गया हो, तो नोटिस द्वारा यह अपेक्षित होगा कि या तो वह भाग या उसका कोई भाग जो नियमित रेखा से आगे या निकटवर्ती भवन के अग्रभाग से आगे निकला हुआ है, हटा दिया जाए, या जब ऐसे भवन का पुनर्निर्माण किया जा रहा हो, तो उसे उक्त रेखा या अग्रभाग की ओर पीछे की ओर स्थापित कर दिया जाए; और ऐसे वापस बेचने या हटाने से सड़क में जोड़ा गया भूमि का भाग अब से सार्वजनिक सड़क का भाग समझा जाएगा और निगम में निहित हो जाएगा:

बशर्ते कि निगम भवन या उसके किसी भाग के पीछे हटने के परिणामस्वरूप स्वामी को होने वाली किसी क्षति या हानि के लिए उचित प्रतिकर देगा।

(2) निगम, अपनी इच्छानुसार, सड़क की रेखा के सुधार के लिए किसी भी भवन को आगे बढ़ाने की अनुमति दे सकता है।

306. प्रतिकर-



(1) किसी भवन के निर्माण पर प्रतिबन्ध के परिणामस्वरूप स्वामी को होने वाली किसी भी क्षति के लिए कोई प्रतिकर नहीं मिलेगा।

(2) निगम किसी भवन या भवन के किसी भाग के पुनः निर्माण पर प्रतिषेध के परिणामस्वरूप स्वामी को होने वाली क्षति या हानि के लिए उचित प्रतिकर देगा, सिवाय इसके कि प्रतिषेध किसी नियम या उपविधि के अधीन आवश्यक हो:

बशर्ते कि निगम भवन या उसके किसी भाग के पीछे हटने के परिणामस्वरूप स्वामी को होने वाली किसी क्षति के लिए पूर्ण प्रतिपूर्ति करेगा, जब तक कि ऐसी सूचना से ठीक पहले तीन वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए भवन खंडहर या खतरनाक स्थिति में होने के कारण मानव निवास के लिए अनुपयुक्त न हो जाए या जब तक कि धारा 286 के तहत जारी किया गया निषेधादेश ऐसे भवन के संबंध में लागू न हो।

(3) निगम स्वामी को किसी भी क्षति या हानि के लिए उचित प्रतिकर देगा जो उसे उसकी भूमि को सार्वजनिक सड़क में शामिल करने के परिणामस्वरूप हो सकती है, लेकिन ऐसे प्रतिकर का आकलन करते समय, उस स्वामी को उसकी भूमि के विकास से होने वाले लाभों को ध्यान में रखा जाएगा जो ऐसी सड़क से प्रभावित होती है।

387. प्रतिकर आदि के मामलों में माध्यस्थम-

(1) यदि किसी प्रतिकर या क्षति के संबंध में, जिसका भुगतान इस अधिनियम द्वारा किया जाना निर्दिष्ट है, कोई समझौता नहीं हो पाता है, तो राशि और यदि आवश्यक हो तो उसका विभाजन तीन व्यक्तियों की पंचायत द्वारा सुनिश्चित और निर्धारित किया जाएगा, जिनमें से एक व्यक्ति निगम द्वारा नियुक्त किया जाएगा, एक उस पक्ष द्वारा, जिसे या जिससे ऐसा प्रतिकर या क्षति देय या वसूलनीय हो सकती है और एक व्यक्ति, जो सरपंच होगा, का चयन ऊपर पहले से नियुक्त सदस्यों द्वारा किया जाएगा।



(2) यदि कोई पक्ष या दोनों पक्ष, ऐसे प्रतिकर या क्षति के दावे के बारे में दूसरे पक्ष से लिखित नोटिस प्राप्त होने की तारीख से एक महीने के भीतर सदस्यों को नियुक्त करने में विफल रहते हैं, या यदि सदस्य सरपंच का चयन करने में विफल रहते हैं, तो पंचायत के गठन के लिए आवश्यक सदस्यों को, किसी भी पक्ष के अनुरोध पर, जिला न्यायालय द्वारा नियुक्त किया जाएगा।

(3) यदि पंचायत, सरपंच के चयन की तिथि से एक माह के भीतर या जिला न्यायालय द्वारा पंचायत के गठन के लिए आवश्यक सदस्यों की नियुक्ति की तिथि से दोनों पक्षकारों द्वारा सहमत किसी अन्य दीर्घ अवधि के भीतर निर्णय नहीं देती है, तो किसी भी पक्ष द्वारा आवेदन

किए जाने पर मामले का निर्धारण जिला न्यायालय द्वारा किया जाएगा, जो भूमि के संबंध में प्रतिकर का दावा किए जाने वाले मामलों में, न्यायालय के निर्धारण के लिए निर्दिष्ट मामलों में

कार्यवाही के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 द्वारा यथासम्भव प्रदान की गई प्रक्रिया

का पालन करेगा:

परंतु यह कि-

(क) किसी संदर्भ के लिए कलेक्टर को आवेदन करना आवश्यक नहीं होगा; और

(ख) न्यायालय को सभी कार्यवाहियों की लागत को उस तरीके से देने और विभाजित करने की पूरी शक्ति होगी, जैसा वह उचित समझे।

(4) किसी भी मामले में जहां भूमि के संबंध में प्रतिकर का दावा किया जाता है और पंचायत ने निर्णय दिया है, कोई भी पक्ष, यदि निर्णय से असंतुष्ट है, तो उसकी तारीख से एक महीने के भीतर जिला न्यायालय में आवेदन कर सकता है और मामला उप-धारा (3) के प्रावधानों के अनुसार जिला न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाएगा।



(5) किसी भी मामले में जहाँ किसी भूमि या भवन के संबंध में प्रतिकर का दावा किया जाता है, निगम, पंचायत या जिला न्यायालय द्वारा अधिनिर्णय दिए जाने के पश्चात, यथास्थिति, उस पक्षकार को, जिसे ऐसा प्रतिकर देय हो, पंचायत या जिला न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर की राशि का भुगतान करने के पश्चात् भूमि या भवन का कब्जा ले सकता है। यदि ऐसा पक्षकार ऐसा प्रतिकर स्वीकार करने से इनकार करता है, या यदि भूमि या भवन को हस्तांतरित करने के लिए कोई सक्षम व्यक्ति नहीं है, या यदि प्रतिकर के स्वामित्व या उसके विभाजन के संबंध में कोई विवाद है, तो निगम प्रतिकर की राशि जिला न्यायालय में जमा करेगा, और ऐसी संपत्ति का कब्जा लेगा।

उपर्युक्त उपबंधों के सीधे पठन से पता चलता है कि अधिनियम की धारा 305 (1) का परन्तुक 'स्वामी' को उचित प्रतिकर देने के लिए निगम के दायित्व की बात करता है। इसी तरह, अधिनियम की धारा 306, जो विशेष रूप से प्रतिकर के बारे में है, ने पूरी धारा में प्रावधान के सभी भौतिक भाग में 'स्वामी' शब्द का उपयोग किया है।

11. उत्तरवादी के विद्वत अधिवक्ता ने इस आशय का दृढ़ता पूर्वक तर्क दिया है कि 'स्वामी' शब्द को किसी ऐसे व्यक्ति के रूप में पढ़ा जाना चाहिए जो प्रतिकर प्राप्त करने के उद्देश्य से भवन के कब्जे में है अन्यथा किसी किरायेदार को किरायेदार परिसर से बेदखल करना और उसे किसी अन्य स्थान पर स्थानांतरित करना मनमाना और अनुचित होगा जो कि एक अच्छा व्यावसायिक क्षमता वाला बाजार स्थान नहीं हो सकता है और इस तरह 'स्वामी' शब्द को भी इसके दायरे में सभी व्यक्तियों को शामिल करने के लिए पढ़ा जाना चाहिए, चाहे वह 'स्वामी' हो या नहीं और विशेष रूप से जब किरायेदार को अधिनियम की धारा 305 के तहत सड़क को चौड़ा करने और कार्यवाही करने में निगम के अधिनियम द्वारा अपने व्यवसाय में हानि उठाना पड़ा हो।



12. उत्तरवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों को अधिनियम में निहित प्रावधानों को चार कोनों के भीतर ही सराहा जाना चाहिए। अधिनियम की धारा 5 की उप-धारा (41) 'अधिभोगी' शब्द को परिभाषित करती है और अधिनियम की धारा 5 की उप-धारा (43) 'स्वामी' शब्द को परिभाषित करती है। अधिनियम में निहित उन परिभाषाओं को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"5. परिभाषाएँ - इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई प्रतिकूल बात न हो;-

XXXXX

XXXXX

XXXXX

(41)"अधिभोगी" से तात्पर्य किसी भूमि या भवन पर वास्तविक कब्जा रखने वाले किसी व्यक्ति से है और इसमें वास्तविक कब्जा रखने वाला स्वामी और किरायेदार या लाइसेंसधारी शामिल हैं, चाहे ऐसा किरायेदार या लाइसेंसधारी किराया देने के लिए उत्तरदायी हो या नहीं;

XXXXX

XXXXX

XXXXX

(43) किसी भूमि या भवन के संदर्भ में प्रयुक्त "स्वामी" में वह व्यक्ति सम्मिलित है जो उस समय भूमि या भवन या भूमि या भवन के किसी भाग का किराया प्राप्त कर रहा है, चाहे वह स्वयं के खाते में हो या किसी व्यक्ति या समाज के लिए एजेंट या ट्रस्टी के रूप में या किसी धार्मिक या धर्मार्थ उद्देश्य के लिए, या रिसीवर के रूप में, जो ऐसा किराया प्राप्त करेगा यदि भूमि, भवन या उसका कोई भाग किसी किरायेदार, प्रबंधक या बंधकदार को कब्जे में दिया गया हो;"

13. 'किरायेदार' शब्द को अधिनियम के तहत अलग से परिभाषित नहीं किया गया है और इसे 'अधिभोगी' शब्द के अर्थ में शामिल किया गया है। 'स्वामी' शब्द को अलग से परिभाषित किया गया है और व्याख्या के किसी भी तरीके से, यह नहीं कहा जा सकता है कि एक किरायेदार अधिनियम की धारा 5 (43) के तहत परिभाषित 'स्वामी' होगा, जिसे ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है।



14. शब्दों या अर्थों की परिभाषाएँ निर्माण के लिए आंतरिक सहायक हैं। **द वैनगार्ड फायर एंड जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड मद्रास बनाम मेसर्स फ्रेजर एंड रॉस और एक अन्य, ए. आई. आर. 1960 एस. सी. 971** के मामले में, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब किसी शब्द को व्याख्या खंड में प्रथम दृष्टया परिभाषित किया गया है, तो जब भी उस शब्द का उपयोग विधि के मुख्य भाग में किया जाता है, तो वह परिभाषा नियंत्रित करती है। **वायरे वन जिला परिषद बनाम पर्यावरण के लिए राज्य के सचिव और एक अन्य, (1990) 1 ऑल ईआर 780 (785)** में लॉर्ड लॉरी ने निम्न प्रकार से निर्धारित किया है:

----यदि संसद किसी संविधिक अधिनियम में अपनी शर्तों को परिभाषित करती है (चाहे वह किसी शब्द या अभिव्यक्ति के सामान्य अर्थ को विस्तारित करके या सीमित करके हो) तो उसे यह आशय रखना चाहिए कि, इसके विपरीत स्पष्ट संकेत के अभाव में, परिभाषित किए गए वे शब्द उस अधिनियम के तहत या उसके संदर्भ में क्या प्रस्तावित, अधिकृत या किया गया है, उसे नियंत्रित करेंगे। -----

अधिनियम की धारा 5 इस अधिनियम में 'शब्दों के साथ शुरू होती है, जब तक कि विषय या संदर्भ में यह इंगित करने के लिए कुछ भी प्रतिकूल न हो कि विषय या संदर्भ में किसी भी प्रतिकूलता के अभाव में अधिनियम में परिभाषित शब्दों में से प्रत्येक को दी गई परिभाषा या अर्थ विधि के माध्यम से अपने अर्थ को पूरा करेगा जैसा कि परिभाषित किया गया है। अधिनियम की धारा 305 और 306 में निहित प्रावधानों की जांच करने पर, यह प्रतीत नहीं होता है कि उस विषय या संदर्भ में कुछ भी प्रतिकूल है जिसमें उक्त प्रावधानों में 'स्वामी' शब्द का उपयोग किया गया है। इस प्रकार, इस न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने में कोई संकोच नहीं है कि कोई किरायेदार अधिनियम की धारा 305, 306 और 387 के दायरे में नहीं आएगा, ताकि निगम द्वारा उसके स्वामी/मकान स्वामी की भूमि या भवन का अधिग्रहण किए जाने की स्थिति में वह प्रतिकर का हकदार हो।



15. इस न्यायालय के उपरोक्त दृष्टिकोण का समर्थन नगर निगम, रायपुर बनाम श्रीमती मंदाकिनी राम और एक और (पूर्वोक्त) के मामले में इस न्यायालय की युगल पीठ के निर्णय में किए गए अवलोकन से भी किया जाता है। प्रतिवेदन के कंडिका 8 में, युगल पीठ ने कहा है कि 'इस तरह के निहित होने में निगम' स्वामी 'को उसके भवन या उसके किसी हिस्से को वापस किए जाने के परिणामस्वरूप होने वाले किसी भी हानि या क्षति के लिए उचित प्रतिकर देगा'। कंडिका 8 के बाद के भाग में, युगल पीठ ने आगे कहा है कि इस अधिनियम के तहत निगम के खिलाफ इस तरह के निहित होने पर दावा किया जा सकने वाला एकमात्र अधिकार उचित प्रतिकर का अधिकार है जिसका दावा केवल भूमि के स्वामी द्वारा किया जा सकता है। (मेरे द्वारा दिया गया जोर)

16. उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 305 के तहत किसी भी अधिसूचना के अभाव में, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 5 (49) के तहत परिभाषित सार्वजनिक सड़क को चौड़ा किया गया था, इसलिए, अधिनियम की धारा 305 और 306 का कोई अनुप्रयोग नहीं है। उत्तरवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क का कोई विधिक समर्थन नहीं है और वास्तव में अब माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **नगर निगम, इंदौर बनाम के. एन. पलसीकर, ए. आई. आर. 1969 एस. सी. 579** में दिए गए निर्णय के अनुसार एकीकृत नहीं है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिवेदन के कंडिका 14 में इस प्रकार अभिनिर्धारित किया है:

"14. बिंदु संख्या 1 के संबंध में, हम उच्च न्यायालय से सहमत हैं कि निगम को अधिग्रहण कार्यवाही से वापस लेने में सक्षम बनाने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है। वास्तव में, हमें ऐसा लगता है कि आवश्यक शर्तों को पूरा करने के बाद धारा 305 के तहत निगम में भूमि का स्वतः निहित होना है।.....



माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा नगर निगम, इंदौर बनाम के. एन. पलसीकर (पूर्वोक्त) के मामले में विशेष रूप से आक्षेपित आदेश के कंडिका 2 में विद्वत जिला न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18-4-2001 और 15-9-2006 की राजपत्र अधिसूचनाओं का संदर्भ लेते हुए किए गए अवलोकन को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय की राय है कि अधिनियम की धारा 305,306 और 387 के उपबंध वर्तमान मामले में 'स्वामी' के लिए लागू हैं।

17. एक और कारण है कि अधिनियम की धारा 387 के तहत किरायेदार/उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं होगा क्योंकि रिट याचिका में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के बाद स्वामी और निगम को जारी एक सामान्य नोटिस अनुलग्नक पी-4 द्वारा किरायेदारों ने अपना पंच नियुक्त किया। नोटिस के शुरुआती कंडिका में कहा गया है कि यह नोटिस 53 मकान स्वामियों और 39 किरायेदारों सहित 92 पक्षकारों की ओर से भेजा गया है। निगम ने अनुलग्नक पी-5 द्वारा अपना पंच भी नियुक्त किया और दोनों पंचों ने अनुलग्नक पी-6 द्वारा सरपंच नियुक्त किया। पंचों और सरपंच ने अनुलग्नक पी-7 द्वारा अधिनिर्णय पारित किया और किसी भी पक्ष ने कभी भी इस अधिनिर्णय पर यह कहते हुए आपत्ति नहीं जताई कि किसी भी पक्ष के दावे पर विचार नहीं किया गया है। अनुलग्नक पी-9 और पी-10 द्वारा दिनांक 26-4-2007 को किरायेदार को वैकल्पिक दुकान का आवंटन किया गया था। इस प्रकार, किरायेदार का पुनर्वास निगम द्वारा वैकल्पिक दुकान आवंटित करके किया गया था। अधिनियम की धारा 305,306 और 387 के प्रावधानों के तहत अपने स्वामी से संबंधित दुकान के अधिग्रहण की स्थिति में किरायेदार द्वारा व्यवसाय में हानि के विषय में प्रश्न पर विचार नहीं किया गया है। इस प्रकार, किरायेदार द्वारा प्रस्तुत आवेदन इस मामले में भी पोषणीय नहीं था।



18. अधिनियम की धारा 387 के तहत अपने आवेदन को किरायेदार के प्रतिकर के हकदार होने के दायरे में लाने के लिए, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने अधिनियम की धारा 383 में निहित प्रावधानों की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया है, जो निम्नानुसार है:

"383. आयुक्त की प्रतिकर संदाय करने की सामान्य शक्ति - किसी ऐसे मामले में, जिसके लिए इस अधिनियम में या इसके अधीन बनाए गए किसी नियम या उपविधि में अन्यथा स्पष्ट रूप से उपबंध नहीं किया गया है, आयुक्त, महापौर-इन-काउंसिल के पूर्व अनुमोदन से, किसी ऐसे व्यक्ति को प्रतिकर दे सकेगा, जिसे इस अधिनियम या ऐसे किसी नियम या उपविधि द्वारा आयुक्त या किसी नगरपालिका अधिकारी या सेवक को प्रदत्त शक्तियों में से किसी के प्रयोग के कारण क्षति हुई हो। "

उपर्युक्त उपबंध केवल एक सामर्थ्यकारी उपबंध है जो आयुक्त को महापौर-परिषद के पूर्व अनुमोदन से किसी भी व्यक्ति को प्रतिकर देने की शक्ति प्रदान करता है, यदि उक्त व्यक्ति को अधिनियम के तहत निगम द्वारा किसी भी शक्ति के प्रयोग के कारण हानि हुई है। इस न्यायालय की राय में, नगर निगम, रायपुर द्वारा अनुलग्नक पी-9 और पी-10 द्वारा किरायेदारों को दुकान का आबंटन निगम द्वारा किराएदारों को दुकान से हटाने पर उनके पुनर्वास के लिए एक प्रयोग है क्योंकि अन्यथा निगम अधिनियम की धारा 305,306 और 387 के तहत किरायेदारों के पुनर्वास के लिए बाध्य नहीं था। **पंच फैसला** (अनुलग्नक पी-7) में, पहले भाग के खंड संख्या 7 में यह प्रस्ताव था कि किराएदारों का पुनर्वास किया जाएगा और उन्हें दुकानें आबंटित की जाएंगी। इस प्रस्ताव को अंततः अधिनिर्णय के खंड संख्या. 5 में पंच फैसला का हिस्सा बना दिया गया। इस न्यायालय की राय में, किरायेदार को अनुलग्नक पी-9 के माध्यम से पुनर्वास के माध्यम से दुकान का आवंटन प्राप्त करने के लिए सहमत होने के बाद, अब यह प्रश्न उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि किरायेदार को प्रतिकर नहीं दिया गया है।



19. पूर्वगामी कारणों से, इस न्यायालय ने पाया कि अधिनियम की धारा 387 के तहत किरायेदारों द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं था और विद्वान जिला न्यायाधीश ने अधिनियम की धारा 387 (2) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए नुकसानी के निर्धारण के लिए एक पंच नियुक्त करके विधि की त्रुटि की है।

20. इस प्रकार, सभी सिविल पुनरीक्षण सफल होते हैं और उन्हें स्वीकार किया जाता है। जिला न्यायाधीश, रायपुर द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 19-8-2008 को अपास्त किया जाता है। पक्षकारों को अपना व्यय स्वयं वहन करना होगा।

21. इस आदेश की एक प्रति संबंधित सिविल पुनरीक्षणों के अभिलेख पर रखी जाए।



सही/-
पी.के. मिश्रा
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।