प्रकाशनार्थ अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय: बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री विजय कुमार श्रीवास्तव, न्यायाधीश

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 186/2003

याचिकाकर्ता(अनावेदक):

हीरानंद कोडवानी, आयु लगभग 50 वर्ष, पिता कन्हैयालाल कोडवानी, गुरुनानक रेडियो एंड इलेक्ट्रिकल स्टोर्स, एम.जी. रोड रायपुर (छ.ग.)।

विरुद्ध

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रत्यर्थी(आवेदक):

श्रीमती सुशीला जाधव, पति स्व. मनोहर राव जाधव, निवासी स्टेशन रोड, रायपुर; इस पुनरीक्षण के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई, उनके विधिक प्रतिनिधियों को अभिलेख पर लाया गया है -

i) किशोर जाधव, पिता मनोहर लाल जाधव, आयु लगभग 50 वर्ष।

ii) अशोक जाधव, पिता मनोहर लाल जाधव, आयु लगभग 52 वर्ष।

iii) श्रीमती पुष्पा जाधव, पति स्व. अरुण जाधव, आयु लगभग 40 वर्ष।

iv) श्रीमती सभा जाधव, पति स्व. दिलीप जाधव, आयु लगभग 39 वर्ष।

v) बेला शिंदे (पुत्री), पति अरविंद शिंदे, आयु लगभग 40 वर्ष।

vi) कु. आशा जाधव, पिता मनोहर लाल जाधव, आयु लगभग 44 वर्ष।

सभी निवासी स्टेशन रोड, रायपुर (छत्तीसगढ़)।

उपस्थिति :

श्री आशीष श्रीवास्तव, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता।

सुश्री मधु मोदी, प्रत्यर्थी के विधिक प्रतिनिधियों की अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 3 जनवरी 2006)

यह छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 23-ङ के अधीन प्रस्तुत एक पुनरीक्षण है जो भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी (संक्षेप में "प्राधिकारी"), रायपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 5/90 (8) 97-98 में पारित आदेश दिनांक 21.02.2003 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है जिसके द्वारा प्रत्यर्थी/आवेदक द्वारा वादग्रस्त स्थान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अधिनियम की धारा 23 क के अधीन प्रस्तुत याचिका को स्वीकार किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2) प्रत्यर्थी/आवेदक ने अधिनियम की धारा 23-ञ के अनुसार स्वयं को भू-स्वामी होने का दावा करते हुए, अधिनियम की धारा 23-क के अधीन एक आवेदन प्रस्तुत कर अभिधारी/याचिकाकर्ता को इस प्रकथन पर उसे वादग्रस्त स्थान का आधिपत्य सौंपने का निर्देश देने वाले आदेश की मांग की कि अभिधारी दिनांक 18/06/1997 से 16/08/1997 तक का मासिक भाड़ा देने में विफल रहा और उसे अपनी अविवाहित पुत्री कु. आशा जाधव के व्यवसाय हेतु वादग्रस्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता है। अभिधारी/याचिकाकर्ता ने अपने विरुद्ध लगाए गए सभी आरोपों से इंकार किया और अपनी पुत्री कु. आशा जाधव की सिलाई दुकान के प्रयोजन हेतु भू-स्वामी/प्रत्यर्थी द्वारा वादग्रस्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता से भी विशेष

रूप से इस आधार पर इंकार किया कि वह मातृ छाया नामक भवन में स्थित "वंदना निटिंग सेंटर" के नाम से पहले से ही एक सिलाई दुकान चला रही है।

3) दोनों पक्षकारों ने अपने प्रकरण के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत किए। विद्वान प्राधिकारी ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों का मूल्यांकन करने के पश्चात् यह अभिनिर्धारित किया कि पक्षकारों के मध्य भू-स्वामी और अभिधारी का संबंध विद्यमान है। आवेदक एक विधवा होने के नाते अधिनियम की धारा 23-ञ की परिभाषा के अंतर्गत भू-स्वामी है। उसे अपनी वयस्क अविवाहित पुत्री के व्यवसाय हेतु गैर-आवासीय वादग्रस्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता है। विद्वान प्राधिकारी ने आगे यह अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी/प्रत्यर्थी के पास अपनी पुत्री के व्यवसाय हेतु वादग्रस्त स्थान के सिवाय कोई अन्य उपयुक्त स्थान नहीं है। विद्वान प्राधिकारी ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि वादग्रस्त स्थान का भाड़ा रु. 1400/- (एक हजार चार सौ रुपये) प्रतिमाह था और अभिधारी/याचिकाकर्ता बकाया राशि का भुगतान करने के लिए दायी है। विद्वान प्राधिकारी ने अभिधारी/याचिकाकर्ता को बकाया राशि का भुगतान करने और दो माह के भीतर वादग्रस्त स्थान को रिक्त करने का निर्देश दिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4) दोनों पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया।

5) याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि प्राधिकारी को भाड़े की बकाया राशि का विनिश्चय करने और भाड़े की बकाया राशि के आधार पर बेदखली का आदेश पारित करने की कोई अधिकारिता नहीं है। इसके विपरीत, अभिधारी/प्रत्यर्थी के

विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि विद्वान प्राधिकारी को भाड़े की दर के साथ-साथ बकाया राशि का विनिश्चय करने की अधिकारिता है, और उसे भाड़े की बकाया राशि के आधार पर बेदखली का आदेश पारित करने की भी शक्ति है।

6) अधिनियम की धारा 23-क के सामान्य पठन से, यह पूर्णतः स्पष्ट है कि प्राधिकारी को उसमें विहित शर्त के पूरा होने पर भू-स्वामी को स्थान का आधिपत्य सौंपने का आदेश देने की शक्ति है, अतः, वर्तमान प्रकरण में, यदि यह पाया जाता है कि वादग्रस्त स्थान के भू-स्वामी/मालिक को अपनी अविवाहित पुत्री के व्यवसाय को जारी रखने हेतु इसकी वास्तविक आवश्यकता है और उसके अधिभोग में उसका कोई अन्य युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त गैर-आवासीय स्थान नहीं है तो उस स्थिति में ही प्राधिकारी को बेदखली का एक आदेश पारित करने की शक्ति है। विद्वान प्राधिकारी को बेदखली का आदेश पारित करने की कोई शक्ति नहीं है भाड़े की बकाया राशि के भुगतान में व्यतिक्रम के आधार पर।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7) अधिनियम की धारा 23-ज इस प्रकार है :-

> "23-ज. बेदखली के लिये पुनरीक्षण के लिये कार्यवाहियों के लम्बित रहने तक भाड़े का निक्षेप-धारा 13 के उपबन्ध, धारा 23 क के अधीन स्थान के कब्जे की पुनः प्राप्ति के आवेदन के सम्बन्ध में और धारा 23-ग के अधीन या धारा 23-घ के अधीन भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के अन्तिम आदेश के विरुद्ध धारा 23-ङके अधीन पुनरीक्षण की कार्यवाही के सम्बन्ध में यथावश्यक परिवर्तन सहित उसी प्रकार लागू होंगे जिस प्रकार कि वे धारा 12 में निर्दिष्ट आधारों में से किसी आधार पर संस्थित किये गये किसी वाद या कार्यवाही को लागू होते हैं: परन्तु यह तब जबकि उसी

> स्थान के संबंध में उस अभिधारी की बेदखली के लिये कोई वाद या कार्यवाही उसके किसी भी प्रक्रम पर, किसी न्यायालय के समक्ष लम्बित न हो।"

8) पूर्वोक्त उपबंध से, यह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 13 के उपबंध को अधिनियम की धारा 23-क के अधीन संस्थित कार्यवाहियों में लागू किया गया है। अतएव, विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी भाड़े की दर और भू-स्वामी को देय बकाया राशि का भी अवधारण कर सकता है।

9) याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **दीना नाथ विरुद्ध पूरन लाल, (2001) 5 एससीसी 705** के प्रकरण में पारित निर्णय का अवलंब लेते हुए यह तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 12(1)(च) और 23-क वास्तविक आवश्यकता का अवधारण करने के प्रयोजनार्थ समान हैं, अतः, अधिनियम की धारा 23-क के अधीन आवेदन का विनिश्चय करने में वही पैमाना लागू किया जाना है जो धारा 12-(1) (च) के लिए अपेक्षित है, और वर्तमान प्रकरण में भू-स्वामी/आवेदक अपनी वास्तविक आवश्यकता को सिद्ध करने में विफल रही। इसके विपरीत, भू-स्वामी/आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10) अधिनियम की धारा 23-घ(3) इस प्रकार है :-

> धारा 23-घ(3): "भू-स्वामी द्वारा किये गए आवेदन के संबंध में, जब तक तत्प्रतिकूल साबित नहीं कर दिया जाता, यह उपधारणा की जाएगी कि तत्प्रतिकूल धारा 23-क के यथास्थिति खंड (क)

या खंड (ख) के प्रति निर्देश से भू-स्वामी की जो आवश्यकता बताई गई है, वह वास्तविक है।"

11) उपरोक्त उपबंध से, यह स्पष्ट है कि यह उपधारणा की जानी है कि अधिनियम की धारा 23-क के खंड (क) या खंड (ख) के संदर्भ में भू-स्वामी द्वारा आवश्यकता वास्तविक है जब तक कि तत्प्रतिकूल सिद्ध न कर दिया जाए। इसका अर्थ है कि भार भू-स्वामी से अभिधारी पर अंतरित कर दिया गया है और अभिधारी को तत्प्रतिकूल सिद्ध करने की आवश्यकता है, जबकि अधिनियम की धारा 12(1)(च) में, भार अंतरित नहीं होता अपितु अपनी वास्तविक आवश्यकता सिद्ध करने का भार भू-स्वामी पर ही रहता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12) यहाँ वर्तमान प्रकरण में, विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने, साक्ष्य का सूक्ष्मता से मूल्यांकन करने के पश्चात्, यह अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी की पुत्री अर्थात् प्रत्यर्थी कु. आशा जाधव उनके पारिवारिक आवासीय स्थान में अपना व्यवसाय कर रही है। रात्रि में उन कमरों का उपयोग रहने के लिए किया जाता है। इसके अतिरिक्त, उस स्थान के लिए कोई उपयुक्त पहुँच उपलब्ध नहीं है, अतः, यह अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी/प्रत्यर्थी को अपनी पुत्री के व्यवसाय हेतु वादग्रस्त स्थान की वास्तविक रूप से आवश्यकता है। विद्वान प्राधिकारी ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी/प्रत्यर्थी के आधिपत्य में अपनी पुत्री के व्यवसाय के लिए उसके आधिपत्य में कोई अन्य उपयुक्त गैर-आवासीय स्थान उपलब्ध नहीं है।

13) अभिधारी हीरानंद कोडवानी, साक्षी क्र. 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया है कि उसने भू-स्वामी और उसके परिवार का आवासीय स्थान देखा है जो मातृछाया मेंशन है। उसकी प्रतिपरीक्षा से, यह भी प्रकट होता है कि, वंदना निटिंग सेंटर इसी मेंशन में है। अपनी प्रतिपरीक्षा में, उसने आगे स्वीकार किया कि, कोई अन्य दुकान रिक्त नहीं है। मातृछाया मेंशन पर सुशीला जाधव, आशा जाधव और परिवार के अन्य सदस्यों का अधिभोग है। जब अभिधारी स्वयं अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार कर रहा है कि मातृछाया मेंशन आवासीय स्थान है, जहां कु. आशा जाधव बुनाई का अपना व्यवसाय कर रही है, इसका अर्थ है कि उसे अपने व्यवसाय के लिए गैर-आवासीय स्थान की आवश्यकता है और जब अभिधारी की स्वयं की यह स्वीकृति है कि कोई अन्य गैर-आवासीय भवन रिक्त नहीं है, इसका अर्थ है भू-स्वामी के पास अपनी पुत्री कु. आशा जाधव के व्यवसाय के लिए शहर में कोई अन्य गैर-आवासीय युक्तियुक्त स्थान उपलब्ध नहीं है। भू-स्वामी श्रीमती सुशीला जाधव और उनकी पुत्री कु. आशा जाधव के साक्ष्य से अलग हटकर, यह भी सिद्ध हुआ कि आवासीय स्थान में कु. आशा जाधव अपना बुनाई व्यवसाय जारी रखे हुए है और श्रीमती सुशीला जाधव के पास उसके व्यवसाय के लिए कोई अन्य युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त रिक्त गैर-आवासीय स्थान नहीं है। अतएव, मेरी यह अभिमत है कि, विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने, साक्ष्य के सूक्ष्म मूल्यांकन के पश्चात्, उचित रूप से यह अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी को अपनी पुत्री के व्यवसाय के लिए वास्तविक रूप से गैर-आवासीय वादग्रस्त स्थान की

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आवश्यकता है और अपनी पुत्री के व्यवसाय के लिए कोई अन्य उपयुक्त गैर-आवासीय स्थान उसके आधिपत्य में नहीं है।

14) विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने यद्यपि आक्षेपित आदेश द्वारा भाड़े की बकाया राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया परंतु बेदखली के लिए इस आधार को विचार में लिया है कि आवेदक/भू-स्वामी को अपनी पुत्री के व्यवसाय के लिए वादग्रस्त गैर-आवासीय स्थान की वास्तविक आवश्यकता है और उसके आधिपत्य में कोई अन्य युक्तियुक्त रिक्त स्थान नहीं है, अतः, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा दिए गए निष्कर्ष और पारित आदेश किसी भी ऐसी त्रुटि से ग्रस्त नहीं हैं जिसमें इस न्यायालय द्वारा अपनी पुनरीक्षण अधिकारिता में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता हो। पुनरीक्षण निरस्त किए जाने योग्य है और तदनुसार निरस्त किया जाता है।

15) पक्षकार अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/-
वी.के. श्रीवास्तव
न्यायाधीश

====0000====

(Translation has been done with the help of AI Tool: SUVAS)

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