



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 25/2003

आवेदकगण / अभिधारीगण - 1. श्रीमती शकुन्तला राव, पति स्वर्गीय रामकृष्ण राव, वयस्क।

2. प्रदीप सांगेवार, पिता स्वर्गीय रामकृष्ण राव।

3. नरेन्द्र सांगेवार, पिता स्वर्गीय रामकृष्ण राव।

4. प्रवेश सांगेवार, पिता स्वर्गीय रामकृष्ण राव ।

सभी निवासी अनुपम नगर, रायपुर।

बनाम

अनावेदकगण / भू-स्वामी

- 1. डॉ. श्रीमती उमा गुप्ता, पति स्वर्गीय श्री गोपीचंद गुप्ता, आयु लगभग 65 वर्ष, निवासी बैजनाथ पारा वार्ड, कोतवाली के पास, रायपुर।

2. दिनेश गुप्ता, पिता स्वर्गीय श्री गोपीचंद गुप्ता, आयु लगभग 38 वर्ष, निवासी 103, मेवाल अपार्टमेंट, 80 फीट रोड, मोचेल पलैया, इंदिरा नगर, प्रथम चरण, बेंगलुरु।

3. राजेश गुप्ता, पिता स्वर्गीय श्री गोपीचंद गुप्ता, आयु लगभग 34 वर्ष, निवासी 5-बी, कल्याण नगर सोसायटी, एम.आई.जी. फ्लैट्स, करीलीबाग के पास, बड़ौदा (गुजरात)।

4. श्रीमती मधुसेन गुप्ता, पति श्री प्रदीप कुमार सेन गुप्ता, आयु लगभग 41 वर्ष, बी.टी.आई. कॉलोनी, जी-6, शंकर नगर, रायपुर।

5. श्रीमती नीना गुप्ता, पति श्री संतोष गुप्ता, आयु लगभग 40 वर्ष, निवासी दुर्गा टॉकीज के पास, दुर्गा टॉकीज रोड, बोस पाइपारा, राजनांदगांव।

मध्यप्रदेश / छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23-ड. के अंतर्गत

पुनरीक्षण।



19/02/2007

आवेदकगण की ओर से श्री बी.पी. शर्मा, अधिवक्ता।

अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से श्री पराग कोटेचा, अधिवक्ता।

अन्य अनावेदकगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

श्री सुमेश बजाज, विद्वान अधिवक्ता, न्यायमित्र के रूप में उपस्थित।

आवेदकगण दिनांक 26.12.2002 को भाडा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक 17/90 (8) 89-90 (डॉ. उमा गुसा एवं अन्य बनाम श्रीमती शकुन्तला राव एवं अन्य) में पारित आदेश से व्यथित हैं, जिसके द्वारा भाडा नियंत्रण प्राधिकारी ने भू-स्वामिनी अनावेदक क्रमांक 1 की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर आवेदकगण को वादग्रस्त मकान से बेदखल करने का आदेश पारित किया।

आवेदकगण की ओर से उपस्थित श्री बी.पी. शर्मा, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश पारित होने के पश्चात् भू-स्वामिनी श्रीमती उमा गुसा, अनावेदक क्रमांक 1 ने वादग्रस्त मकान का अन्यसंक्रामण कर दिया है, जिसके परिणामस्वरूप वाद हेतुक पूर्णतः समाप्त हो गया है तथा अंतरिती को भाडा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा पारित बेदखली आदेश के निष्पादन का अधिकार प्राप्त नहीं रह जाता। यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 23 के अंतर्गत पारित बेदखली आदेश में वाद हेतुक मूल भू-स्वामी के लिए व्यक्तिगत होता है तथा वादग्रस्त परिसर के अंतरण के साथ ही भू-स्वामी की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता समाप्त हो जाती है।

अनावेदक क्रमांक 1 / भू-स्वामिनी की ओर से उपस्थित श्री पराग कोटेचा, विद्वान अधिवक्ता ने यह स्वीकार किया कि आवेदकों के विरुद्ध बेदखली आदेश पारित किए जाने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा वादग्रस्त मकान का अन्यसंक्रामण कर दिया गया है।

इस पुनरीक्षण में विचारणीय एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या पश्चातवर्ती घटनाओं, अर्थात् भू-स्वामिनी द्वारा वादग्रस्त मकान के अंतरण, के परिप्रेक्ष्य में किरायेदारों के विरुद्ध पारित बेदखली आदेश अपास्त किया जाना उत्तरदायी है।

रमेश कुमार बनाम केशव राम में यह प्रतिपादित किया गया है कि :-

“सामान्य नियम यह है कि किसी भी वाद में पक्षकारों के अधिकारों एवं दायित्वों का निर्णय उस स्थिति के आधार पर किया जाता है, जैसी कि वाद के प्रारंभ के समय विद्यमान थी। किन्तु यह नियम एक अपवाद के अधीन है। जहाँ तथ्य अथवा विधि से संबंधित ऐसी पश्चातवर्ती घटनाएँ घटित होती हैं, जिनका पक्षकारों के राहत पाने के अधिकार अथवा दी जाने वाली राहत के स्वरूप पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता हो, वहाँ न्यायालय तथ्य एवं विधि में हुए ऐसे पश्चातवर्ती परिवर्तनों का सावधानीपूर्वक संज्ञान लेकर उपयुक्त राहत निर्धारित करने से वंचित नहीं होता।”

पसुपुलेटि वेंकटेश्वरलु बनाम। मोटर एवं जनरल ट्रेडर्स में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि :-

“किसी पक्षकार द्वारा दावा किए गए अधिकार अथवा अनुतोष को न्यायसंगत, सार्थक तथा वर्तमान परिस्थितियों के अनुरूप विधिक एवं तथ्यात्मक रूप से संगत बनाने हेतु, न्यायालय पश्चातवर्ती घटनाओं एवं विकासक्रम का सावधानीपूर्वक संज्ञान ले सकता है, और अनेक मामलों में ऐसा करना आवश्यक भी होता है, बशर्ते कि दोनों पक्षों के प्रति निष्पक्षता के सिद्धांतों का पूर्णतः पालन किया जाए।”

“जहाँ भाडा नियंत्रण संबंधी विधान के अंतर्गत भू-स्वामी द्वारा किरायेदार को बेदखल करने की अनुमति प्राप्त करने हेतु लंबित कार्यवाही के दौरान तथ्यों में ऐसी पश्चातवर्ती घटना घटित हो जाए, जिसका भू-स्वामी के बेदखली के अधिकार पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता हो, वहाँ पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय द्वारा



उस नवीन परिस्थिति का संज्ञान लेना न तो अनुचित कहा जा सकता है और न ही अवैध।”

छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 23-ड. निम्नानुसार है :-

“23-ई. उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण—

(1) धारा 31 अथवा धारा 32 में निहित किसी बात के होते हुए भी, इस अध्याय के अंतर्गत भाडा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा पारित किसी आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं होगी।

(2) उच्च न्यायालय, किसी भी समय, स्वप्रेरणा से अथवा किसी व्यथित व्यक्ति के आवेदन पर, भाडा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा पारित किसी आदेश की वैधता, औचित्य अथवा शुद्धता के संबंध में स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से, अथवा उस प्राधिकारी के समक्ष लंबित या उसके द्वारा निस्तारित कार्यवाही की नियमितता के संबंध में, उस प्रकरण का अभिलेख मंगवा कर उसका परीक्षण कर सकता है और उसके संदर्भ में पुनरीक्षण में ऐसा आदेश पारित कर सकता है, जैसा वह उचित समझे (मुझ द्वारा विशेष बल दिया गया)।

तथा, इस धारा में अन्यथा उपबंधित होने के अतिरिक्त, इस धारा के अंतर्गत किसी पुनरीक्षण के निस्तारण में, उच्च न्यायालय यथासंभव (मुझ द्वारा विशेष बल दिया गया) वही शक्तियाँ प्रयोग करेगा तथा वही प्रक्रिया अपनाएगा, जो वह सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के अंतर्गत पुनरीक्षण के निस्तारण में अपनाता है, मानो भाडा नियंत्रण प्राधिकारी की ऐसी कार्यवाही उच्च न्यायालय के अधीनस्थ किसी न्यायालय की कार्यवाही हो।”

“परंतु, किसी व्यथित व्यक्ति के आवेदन पर पुनरीक्षण की शक्ति का प्रयोग तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि पुनरीक्षण हेतु आवेदन, पुनरीक्षित किए जाने वाले आदेश की तिथि से नब्बे दिनों के भीतर प्रस्तुत न किया गया हो।”

धारा 23-ड.(2) छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 में प्रयुक्त शब्द “वह इस संबंध में पुनरीक्षण में ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसा वह उचित समझे।” तथा “जहाँ तक संभव हो” इस बात के द्योतक हैं कि उपयुक्त मामलों में न्यायालय पश्चातवर्ती घटनाओं का संज्ञान लेकर अनुतोष को उपयुक्त रूप से परिवर्तित करने के लिए न्यायोचित होगा तथा स्वयं को केवल सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के पुनरीक्षणीय मापदंडों तक सीमित रखने के लिए बाध्य नहीं होगा।

छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23-क भू-स्वामी की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की बेदखली के लिए एक विशेष उपबंध है। यदि भू-स्वामी, किरायेदार के विरुद्ध बेदखली आदेश पारित होने के पश्चात् वादग्रस्त मकान का अन्यसंक्रामण कर देता है, तो उसकी सद्भावनापूर्ण आवश्यकता समाप्त हो जाती है, जिसके परिणामस्वरूप अंतरिती किरायेदार के विरुद्ध पारित डिक्री का निष्पादन कराने का अधिकारी नहीं रह जाता।

उपरोक्त दृष्टिकोण में, यह ऐसा उपयुक्त मामला है जिसमें न्यायालय स्वयं को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के मापदंडों तक सीमित नहीं रखेगा तथा पश्चातवर्ती घटनाओं को ध्यान में रखते हुए राहत को उपयुक्त रूप से परिवर्तित करेगा।

परिणामस्वरूप, यह सिविल पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है। आक्षेपित आदेश अपास्त किया जाता है। वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है।

न्यायमित्र के रूप में उपस्थित श्री सुमेश बजाज, विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रदान की गई मूल्यवान सहायता की सराहना की जाती है।

सही/-

(दिलीप रावसाहेब देशमुख)

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।

