प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, **बिलासपुर**

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक – 26 / 2008

आवेदक – इस्माइल हुसैन

बनाम

अनावेदक – राधेश्याम गुप्ता.

आदेश हेतु नियत — 15.मई.2009

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्ताक्षरित/-

टी.पी. शर्मा

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, **बिलासपुर**

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक – **26 / 2008**

आवेदक –

इस्माइल हुसैन फातमी, पिता स्वर्गीय इनायत हुसैन, आयु लगभग 74 वर्ष, निवासी सेक्टर-1, पावर हाउस, भिलाई, जिला दुर्ग, छ.ग

बनाम

अनावेदक –

राधेश्याम गुप्ता, पिता स्वर्गीय सुक्कुलाल गुप्ता का पुत्र, आयु लगभग 50 वर्ष, मिर्ची व्यापारी, निवासी गुढाखू लाइन, सिटी, तहसील एवं जिला राजनांदगांव, छ.ग.

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23 (ई) (2) के अंतर्गत सिविल पुनरीक्षण)

उपस्थित :

आवेदक की ओर से :श्री प्रमोद कुमार वर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता, सहित श्री सुमित वर्मा, अधिवक्ता।

उत्तरवादी क्रमांक ओर से :श्री बी.पी. गुप्ता, अधिवक्ता

एकलपीठ : माननीय श्री टी.पी. शर्मा, न्यायाधीश

आदेश

दिनांक:**15 मई, 2009 को पारित**

1. इस पुनरीक्षण द्वारा, आवेदक ने आदेश की वैधता एवं औचित्यता को चुनौती दी है, जो दिनांक 26-11-2007 को भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण, राजनांदगाँव द्वारा प्रकरण क्रमांक 3-ए/90 वर्ष 1993-94 में पारित किया गया था, जिसके अंतर्गत विद्वान भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण ने उत्तरवादी की ओर से दायर आवेदन को दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'संहिता') के आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत स्वीकार कर लिया तथा आवेदक की ओर से किरायेदार/उत्तरवादी की बेदखली हेतु प्रस्तुत याचिका को खारिज कर दिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. इस आदेश को इस आधार पर चुनौती दी गई है कि भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी ने वाद की ग्राह्यता (tenability of the suit) पर विचार करते समय याचिका/वाद में किए गए आरोपों के स्थान पर उत्तरवादी के लिखित बयान में किए गए आरोपों पर विचार करके अपने अधिकार-क्षेत्र से बाहर जाकर कार्य किया है और इस प्रकार अवैधता कारित किया है।

3. मैंने पक्षकारों के अधिवक्ताओं की दलीलें सुनी हैं तथा आक्षेपित आदेश की प्रति, आवेदक की ओर से प्रस्तुत बेदखली की याचिका की प्रति, उत्तरवादी की ओर से प्रस्तुत प्रत्युत्तर/लिखित बयान की प्रति, संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत प्रस्तुत याचिका तथा उसके प्रत्युत्तर की प्रति का अवलोकन किया है।

4. मूलतः आवेदक द्वारा छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 23-ए (क) एवं (ख) के अंतर्गत बेदखली हेतु याचिका इस आधार पर प्रस्तुत की गई थी कि आवेदक एक सेवानिवृत्त कर्मचारी है तथा आवासीय प्रयोजन के लिए निवास की आवश्यकता है, जिसमें आवेदक ने विशेष रूप से यह उल्लेख किया है कि वह उक्त आवास का स्वामी है तथा उत्तरवादी उक्त आवास का किरायेदार है। उत्तरवादी की

ओर से लिखित बयान प्रस्तुत करने के पश्चात् उत्तरवादी ने संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत एक आवेदन इस आधार पर प्रस्तुत किया कि वर्तमान आवेदक ही एकमात्र मकान-मालिक नहीं है तथा वर्तमान उत्तरवादी ही उक्त आवास का एकमात्र किरायेदार नहीं है, अतः बेदखली हेतु याचिका ग्राह्य नहीं है। वर्तमान आवेदक ने अपने प्रत्युत्तर में यह आरोप लगाया कि मूल मकान-मालकिन/स्वामिनी शकीना बी की मृत्यु के उपरांत उसका पुत्र अर्थात वर्तमान आवेदक संपत्ति का सह-स्वामी है और अपनी वास्तविक आवश्यकता हेतु बेदखली का अधिकारी है तथा उत्तरवादी ही एकमात्र किरायेदार है। पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात्, माननीय भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार करते हुए आवेदक की ओर से प्रस्तुत बेदखली की याचिका को ख़ारिज कर दिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. आवेदक की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता का यह तर्क है कि संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत वाद की ग्राह्यता का परीक्षण केवल वादपत्र (plaint) में किए गए आरोपों के आलोक में किया जाना चाहिए, न कि उत्तरवादी के लिखित बयान में किए गए आरोपों के आधार पर। वर्तमान आवेदक ने अपनी याचिका तथा आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन के प्रत्युत्तर में यह स्पष्ट आरोप लगाया है कि वह उक्त आवास का मकान-मालिक/सह-स्वामी है तथा वर्तमान उत्तरवादी वादग्रस्त परिसर का एकमात्र किरायेदार है, किंतु अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदक के आरोपों की सराहना करने में असफल होकर अवैध रूप से बेदखली याचिका को ख़ारिज कर दिया। वरिष्ठ अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि वर्तमान पुनरीक्षण याचिका अधिनियम की धारा 23-ई तथा संहिता की धारा 115 के अनुसार ग्राह्य है, क्योंकि यह भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के अंतिम आदेश/निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। उन्होंने **मायार (एच.के.) लिमिटेड एवं अन्य विरुद्ध ओनर्स एवं पार्टीज़, पोत एम.वी. फॉर्च्यून एक्सप्रेस एवं अन्य**[1] प्रकरण में उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा किया, जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि वादपत्र को उत्तरवादी के लिखित बयान में किए गए आरोपों के आधार पर

अस्वीकार नहीं किया जा सकता, वादपत्र की ग्राह्यता का निर्णय केवल उसमें किए गए आरोपों के आधार पर ही किया जा सकता है। यहाँ तक कि न्यायाधीश की यह राय कि वादी सफल नहीं होगा, वादपत्र अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकती। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने **लुकेश्वर एवं अन्य विरुद्ध धेबरसिंह एवं अन्य**[2] में मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भी भरोसा किया, जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि "वादपत्र को केवल तभी अस्वीकार किया जा सकता है जब वादपत्र को पढ़ने मात्र से यह प्रकट हो कि या तो कोई वादहेतुक प्रकट नहीं होता या यह किसी विधि द्वारा बाधित प्रतीत होता है। न्यायालयों को वादपत्र में प्रस्तुत अभिवचन से परे जाने का अधिकार नहीं है। यदि प्रतिवादी यह दलील करता है कि वाद किसी विधि से बाधित है क्योंकि उसके द्वारा कुछ अतिरिक्त तथ्यों का उल्लेख किया गया है, तो उसे इन तथ्यों को सिद्ध करना होगा।" वरिष्ठ अधिवक्ता ने **घनश्यामदास गुप्ता विरुद्ध शिवलदास एवं अन्य**[3] में मध्यप्रदेश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1.2006 AIR SCW 863

2.2000 (3) M.P.L.J. 135

3.1988 M.P.L.J. 260

उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय पर भी भरोसा किया, जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि स्वामित्व की बहुलता धारा 23-क (क) के अंतर्गत बेदखली हेतु याचिका दायर करने में कोई अयोग्यता नहीं है तथा सह-स्वामी अकेले भी धारा 23-क (क) के अंतर्गत बेदखली हेतु याचिका प्रस्तुत करने का अधिकारी है।

6. दूसरी ओर, उत्तरवादी की ओर से आक्षेपित आदेश का समर्थन किया गया तथा उत्तरवादी के अधिवक्ता ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि वर्तमान पुनरीक्षण अधिनियम की धारा 23-ई को संहिता की धारा 115 के साथ पढ़ने पर ग्राह्य नहीं है। उत्तरवादी के अधिवक्ता ने आगे यह भी प्रस्तुत किया कि पुनरीक्षण में हस्तक्षेप का क्षेत्र सीमित है और धारा 23-ई के अनुसार उच्च न्यायालय को वही अधिकार प्रयोग करने हैं तथा वही प्रक्रिया अपनानी है जो संहिता

की धारा 115 के अंतर्गत पुनरीक्षण याचिका के निपटान के लिए होती है। संहिता की धारा 115 की उपधारा (1) के परंतुक पुनरीक्षणीय अधिकार-क्षेत्र को सीमित करता है और यह अधिकार केवल तभी प्रयोग किया जा सकता है जब आदेश आवेदक के पक्ष में हो और वाद अथवा अन्य कार्यवाही का अंतिम रूप से निपटान हो जाए। किन्तु वर्तमान प्रकरण में यदि पुनरीक्षण स्वीकार भी कर लिया जाए तो कार्यवाही का निपटान नहीं होगा, बल्कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष कार्यवाही जारी रहेगी। उत्तरवादी के अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि वर्तमान उत्तरवादी ने संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके प्रत्युत्तर में स्वयं वर्तमान आवेदक ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि वह मूल मकान-मालिक नहीं है और मूल मकान-मालकिन शक़ीना बी थीं, जो अपनी मृत्यु के पश्चात तीन पुत्रियों एवं तीन पुत्रों, जिनमें आवेदक भी सम्मिलित है, को छोड़ गईं। आवेदक ने यह भी आरोप लगाया कि प्रारंभ में आवास उत्तरवादी के पिता को दिया गया था और वर्तमान उत्तरवादी ही दिवंगत शक्कुलाल गुप्ता का एकमात्र विधिक प्रतिनिधि है। उत्तरवादी के अधिवक्ता का आगे यह भी तर्क है कि आवेदक द्वारा किए गए अतिरिक्त आरोपों के आधार पर वाद ग्राह्य नहीं है, और भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने विधिपूर्वक आवेदन स्वीकार करते हुए वाद को खारिज कर दिया।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

7. आवेदक की ओर से प्रस्तुत बेदखली याचिका का सावधानीपूर्वक परीक्षण करने पर यह प्रकट होता है कि आवेदक मकान-मालिक है एवं उत्तरवादी वादग्रस्त परिसर का किरायेदार है। संहिता के आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन के प्रत्युत्तर में आवेदक ने यह तथ्य स्वीकार किया है कि मूल मकान-मालकिन शक़ीना बी थीं, जो आवेदक की माता थीं। आवेदक के दो भाई एवं तीन बहनें हैं और वह संपत्ति का सह-स्वामी है, जो उसे अपनी माता की मृत्यु के उपरांत उत्तराधिकार में प्राप्त हुई है। उत्तरवादी ही एकमात्र किरायेदार है तथा वह दिवंगत किरायेदार शक्कुलाल गुप्ता का उत्तराधिकारी है। यह विवादित नहीं है कि आवेदक दिवंगत शक़ीना बी याचिकाकर्ता की माँ का उत्तराधिकारी है और उसे किराए के मकान पर अधिकार प्राप्त है। वह यद्यपि अकेला स्वामी नहीं है, किंतु आंशिक स्वामी है।

अतः आवेदक संपत्ति का सह-स्वामी अथवा आंशिक स्वामी होने के नाते बेदखली की याचिका प्रस्तुत करने हेतु सक्षम है।

8. पुनरीक्षण की ग्राह्यता के संबंध में यह उल्लेखनीय है कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश को केवल अधिनियम की धारा 23-ई के अंतर्गत ही चुनौती दी जा सकती है। अधिनियम की धारा 23-ई, पुनरीक्षण की सुनवाई के दौरान उच्च न्यायालय की प्रक्रिया एवं शक्तियों का उपबन्ध करती है। धारा 23-ई का प्रावधान इस प्रकार 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 भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित किसी आदेश के विरुद्ध अपील ग्राह्य नहीं होगी।
>
> (2) उच्च न्यायालय, कभी भी स्वयं अथवा किसी पीड़ित व्यक्ति के आवेदन पर, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित किसी आदेश की वैधता, औचित्यता अथवा शुद्धता अथवा ऐसे प्राधिकारी की कार्यवाही की नियमितता के संबंध में स्वयं को संतुष्ट करने हेतु, ऐसे प्राधिकारी के समक्ष लंबित अथवा उसके द्वारा निराकृत वाद का अभिलेख तलब कर सकता है एवं उसका परीक्षण कर सकता है तथा पुनरीक्षण में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जैसा वह उपयुक्त समझे; और इस धारा में अन्यथा उपबन्धित को छोड़कर, इस धारा के अंतर्गत किसी पुनरीक्षण का निराकरण करते समय, उच्च न्यायालय, यथासंभव, उसी शक्तियाँ प्रयोग करेगा एवं वही प्रक्रिया अपनाएगा, जैसी कि वह दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 (संख्या 5 का 1908) की धारा 115 के अंतर्गत पुनरीक्षण के निराकरण में करता है, मानो कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी की कार्यवाही उच्च न्यायालय के अधीनस्थ किसी न्यायालय की कार्यवाही हो :

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

परन्तु यह कि किसी पीड़ित व्यक्ति के आवेदन पर पुनरीक्षण की शक्ति तब तक प्रयोग में नहीं लाई जाएगी जब तक कि आदेश की तिथि से नब्बे दिनों की अवधि के भीतर आवेदन प्रस्तुत न किया गया हो।'

संहिता की धारा 115 के अंतर्गत पुनरीक्षण की शक्ति इस प्रकार है :

'**115. पुनरीक्षण.**— (1) उच्च न्यायालय, किसी भी ऐसे वाद का अभिलेख तलब कर सकता है जिसका निर्णय उच्च न्यायालय के अधीनस्थ किसी न्यायालय द्वारा किया गया हो और जिसके विरुद्ध अपील ग्राह्य न हो, और यदि ऐसा अधीनस्थ न्यायालय—

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(क) ऐसा अधिकार-क्षेत्र प्रयोग करता प्रतीत होता हो जो विधि द्वारा उसे प्रदत्त न हो, या

(ख) ऐसा अधिकार-क्षेत्र प्रयोग करने में विफल हुआ हो जो विधि द्वारा उसे प्रदत्त हो, या

(ग) अपने अधिकार-क्षेत्र का प्रयोग अवैध रूप से अथवा तात्विक अनियमितता के साथ किया हो,

तो उच्च न्यायालय, मामले में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जैसा वह उपयुक्त समझे :

परन्तु यह कि उच्च न्यायालय इस धारा के अंतर्गत किसी वाद या अन्य कार्यवाही के दौरान पारित आदेश अथवा किसी मुद्दे का निर्णय करने वाले आदेश को परिवर्तित या पलट नहीं सकेगा, सिवाय उन परिस्थितियों में, जहाँ ऐसा आदेश यदि पुनरीक्षणार्थी के पक्ष में पारित किया गया होता तो वाद या अन्य कार्यवाही का अन्त हो जाता।

(2) उच्च न्यायालय इस धारा के अंतर्गत ऐसे किसी डिक्री अथवा आदेश को परिवर्तित या पलट नहीं सकेगा जिसके विरुद्ध अपील उच्च न्यायालय में अथवा किसी अधीनस्थ न्यायालय में ग्राह्य हो।

(3) पुनरीक्षण, किसी वाद या अन्य कार्यवाही को स्थगित करने के रूप में प्रभावी नहीं होगा, सिवाय उन परिस्थितियों में जब ऐसा वाद अथवा अन्य कार्यवाही उच्च न्यायालय द्वारा स्थगित की जाए।

स्पष्टीकरण.— इस धारा में "किसी वाद का निर्णय किया गया" की अभिव्यक्ति में किसी वाद या अन्य कार्यवाही के दौरान पारित आदेश अथवा किसी मुद्दे का निर्णय करने वाला आदेश सम्मिलित है।

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. संहिता की धारा 115 की उपधारा (1) उच्च न्यायालय को यह शक्ति प्रदान करती है कि वह अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णीत किसी वाद के संबंध में उपधारा (1) के खण्ड (क), (ख) एवं (ग) के अनुसार वैधता एवं न्यायोचितता की परीक्षा कर सके, किन्तु धारा 115 की उपधारा (1) के उपबंध (Proviso) द्वारा उच्च न्यायालय की पुनरीक्षणीय अधिकार-क्षेत्र के प्रयोग की शक्ति सीमित कर दी गई है, जो किसी वाद अथवा अन्य कार्यवाही के दौरान पारित आदेश से संबंधित है। उच्च न्यायालय धारा 115 की उपधारा (1) के खण्ड (क), (ख) एवं (ग) के अनुसार, अपने अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निर्णीत वाद के संबंध में पुनरीक्षणीय अधिकार-क्षेत्र का प्रयोग करने हेतु सक्षम है और उच्च न्यायालय धारा 115 की उपधारा (1) के उपबंध के अनुसार, वाद अथवा अन्य कार्यवाही के दौरान पारित आदेश के संबंध में भी पुनरीक्षणीय अधिकार-क्षेत्र का प्रयोग करने हेतु सक्षम है। धारा 115 की उपधारा (1) का उपबंध केवल वाद अथवा अन्य कार्यवाही के दौरान पारित आदेश से संबंधित है। वर्तमान प्रकरण धारा 115 की उपधारा (1) के उपबंध के अंतर्गत नहीं आता, अपितु धारा 115 की उपधारा (1) के अंतर्गत आता है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण विधिसम्मत एवं ग्राह्य है।"

10. यह निर्विवाद है कि आवेदक ने अपनी पुनरीक्षण याचिका अथवा संहिता के आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र के उत्तर में यह नहीं कहा है कि वह स्वामी अथवा सह–स्वामी नहीं है अथवा उत्तरवादी किरायेदार नहीं है।

11. **मयार** (पूर्वोक्त) के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि न्यायालयों को संहिता की आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत ग्राह्यता (tenability) के प्रश्न की जांच वाद-पत्र (plaint) में लगाए गए आरोपों के आधार पर करनी होती है, न कि लिखित कथन (written statement) में लगाए गए आरोपों के आधार पर। निर्णय के कंडिका 10 और 11 इस प्रकार हैं:

> "10. आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत, न्यायालय को वाद-पत्र अस्वीकार करने का अधिकार है जहाँ यह कोई वाद-कारण (cause of action) प्रकट नहीं करता है, जहाँ दावा किया गया अनुतोष कम और मूल्यांकन को न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य का समय के भीतर सुधारा नहीं गया है, जहाँ अपर्याप्त न्यायालय शुल्क का भुगतान किया गया है और अतिरिक्त न्यायालय शुल्क न्यायालय द्वारा दी गई अवधि में जमा नहीं किया गया है, तथा जहाँ वाद-पत्र के कथनों से प्रकट होता है कि वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है। आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत शक्तियों के प्रयोग द्वारा वाद-पत्र का अस्वीकार किया जाना, इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांतों के विचाराधीन होगा। टी. अरिवंदंदम बनाम टी.वी. सत्यपाल एवं अन्य, (1977) 4 एससीसी 467 में इस न्यायालय ने माना कि यदि वाद-पत्र का औपचारिक नहीं बल्कि सार्थक पठन करने पर यह स्पष्ट रूप से तंग करने वाला और निरर्थक है, इस अर्थ में कि यह स्पष्ट वाद प्रस्तुत करने का वास्तविक कारण दर्शित नहीं करता है, तो न्यायालय को आदेश VII नियम 11 संहिता के अंतर्गत अपनी शक्ति का प्रयोग करना

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

चाहिए और यह देखना चाहिए कि therein उल्लिखित आधार पूर्ण हों। रूप लाल सेठी बनाम नछत्तर सिंह गिल, (1982) 3 एससीसी 487 में इस न्यायालय ने माना कि जहाँ वाद-पत्र कोई वाद-कारण प्रकट नहीं करता है, वहाँ न्यायालय पर यह दायित्व है कि वह संपूर्ण वाद-पत्र को आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत अस्वीकार करे, किन्तु यह नियम वाद-पत्र के किसी विशेष भाग को अस्वीकार करने को न्यायोचित नहीं ठहराता है। अतः उच्च न्यायालय आदेश VII, नियम 11 (क) संहिता के अंतर्गत कुछ कंडिकाओ को हटाने हेतु कार्यवाही नहीं कर सकता और न ही आदेश VI, नियम 16 संहिता के अंतर्गत कंडिकाओ को हटाने हेतु कार्यवाही कर सकता है जब तक कि यह न दिखाया जाए कि उन कंडिकाओ में कथन अनावश्यक, निरर्थक या उत्पीड़क हैं, अथवा ऐसे हैं जो मामले के निष्पक्ष विचारण को पूर्वाग्रहित, बाधा या विलंबित कर सकते हैं, अथवा न्यायालय की प्रक्रिया का दुरुपयोग सिद्ध होते हैं। आईटीसी लिमिटेड बनाम ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण, (1998) 2 एससीसी 70 में यह माना गया कि उत्तरवादी द्वारा आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत दाखिल आवेदन पर विचार करते समय मूल प्रश्न यह है कि क्या वास्तविक वाद-कारण वाद-पत्र में प्रस्तुत किया गया है अथवा केवल दिखावटी रूप से प्रस्तुत किया गया है ताकि उक्त प्रावधान से बचा जा सके। सलीम भाई एवं अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य, (2003) 1 एससीसी 557 में इस न्यायालय ने माना कि विचारण न्यायालय आदेश VII नियम 11 संहिता के अंतर्गत किसी भी अवस्था में, वाद-पत्र दर्ज करने से पूर्व या उत्तरवादी को समन जारी करने के पश्चात अथवा विचारण की समाप्ति से पूर्व किसी भी समय, अपनी शक्तियों का प्रयोग कर सकता है और इसके लिए वाद-पत्र के कथन ही प्रासंगिक हैं, उत्तरवादी द्वारा लिखित कथन में उठाए गए

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रतिरक्षा-तर्क उस अवस्था में पूर्णतः अप्रासंगिक होंगे। पोपट एवं कोठेचा प्रॉपर्टी बनाम स्टेट बैंक ऑफ इंडिया स्टाफ एसोसिएशन, (2005) 7 एससीसी 510 में इस न्यायालय ने आदेश VII नियम 11 संहिता के विधिक परिमाण को इन शब्दों में प्रतिपादित किया है:

"किसी वाद-पत्र के विभिन्न कंडिकाओ की भाषा का खंडन, पृथक्करण, विभाजन अथवा उलटफेर करना संभव नहीं है। यदि ऐसा किया जाता है तो यह उस मौलिक व्याख्या-सिद्धांत के प्रतिकूल होगा जिसके अनुसार किसी अभिवचन को उसकी वास्तविक अभिप्राय सुनिश्चित करने के लिए संपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए। किसी कंडिका से एक वाक्य अथवा अंश निकालकर उसे सन्दर्भ से पृथक करके पढ़ना उचित नहीं है। यद्यपि रूप से अधिक सार तत्व को देखा जाना चाहिए, फिर भी अभिवचन को जैसा है वैसा ही पढ़ा जाना चाहिए, बिना किसी शब्द की वृद्धि या घटाव या उसकी व्याकरणिक संरचना में परिवर्तन के। संबंधित पक्ष का आशय मुख्यतः उसके अभिवचन की संपूर्ण स्वरुप और शर्तों से जाना जाना चाहिए। साथ ही यह ध्यान रखना चाहिए कि न्याय को रुढ़िवादी तकनीकीताओं पर विभाजित व्याख्या करके विफल नहीं किया जाना चाहिए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. उपर्युक्त से यह स्पष्ट है कि वाद-पत्र को उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत लिखित कथन में या वाद-पत्र अस्वीकृति हेतु दाखिल आवेदन में लगाए गए आरोपों के आधार पर अस्वीकार नहीं किया जा सकता। न्यायालय को संपूर्ण वाद-पत्र को एक समग्र रूप में पढ़ना होता है ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या यह कोई वाद-कारण प्रकट करता है, और यदि ऐसा है, तो आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए न्यायालय वाद-पत्र को अस्वीकार नहीं कर सकता। मूलतः, वाद-पत्र वाद-कारण प्रकट करता है या नहीं, यह एक तथ्यात्मक प्रश्न है जिसे

वाद-पत्र में किए गए कथनों के आधार पर समग्रता में, उन कथनों को सही मानते हुए, समझा जाना चाहिए। वाद-कारण तथ्यों का ऐसा समूह है जिसे अनुतोष प्राप्त करने हेतु सिद्ध करना आवश्यक होता है और इसके लिए आवश्यक तथ्यों का उल्लेख करना होता है, न कि साक्ष्यों का, सिवाय उन मामलों के जहाँ निवेदनों का आधार मिथ्याप्रस्तुति (misrepresentation), कपट (fraud), जानबूझकर किया गया चूक (willful default), अनुचित प्रभाव (undue influence) या इसी प्रकार का कोई अन्य कारण हो। जब तक वाद-पत्र कोई ऐसा वाद-कारण प्रकट करता है जिसके निर्धारण की आवश्यकता न्यायालय द्वारा है, तब तक केवल इस आधार पर कि न्यायाधीश की राय में वादी सफल नहीं हो सकता, वाद-पत्र अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता। वर्तमान मामले में, जैसा कि हमने ध्यान दिया है, वाद-पत्र में किए गए कथन वाद-कारण को प्रकट करते हैं और इस कारण उच्च न्यायालय ने सही कहा है कि आदेश VII, नियम 11 संहिता के अंतर्गत शक्तियों का प्रयोग वादियों-अपीलकर्ताओं द्वारा दायर वाद के अस्वीकरण के लिए नहीं किया जा सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. वाद-पत्र की प्रति तथा संहिता के आदेश *7* नियम 11 के अंतर्गत दायर आवेदन के संबंध में प्रस्तुत जवाब स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि वादी किराए पर दिए गए परिसरों का स्वामी, मकान-मालिक तथा सह-स्वामी है और उत्तरवादी वाद-परिसरों का किरायेदार है। किन्तु विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने वाद-पत्र को लिखित कथन तथा संहिता के आदेश *7* नियम 11 के अंतर्गत दायर आवेदन में लगाए गए आरोपों के आधार पर खारिज कर दिया। भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने अपने निहित अधिकार-क्षेत्र (jurisdiction) से परे जाकर कार्य किया है और इस प्रकार अवैधानिकता करित किया है। आक्षेपित आदेश टिकाऊ नहीं है तथा अपास्त किए जाने योग्य है।

13. उपरोक्त कारणों से, पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है और आक्षेपित आदेश अपास्त किया जाता है। प्रकरण को विधि के अनुसार विचारण हेतु पुनः भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के पास भेजा जाता है। पक्षकारों को निर्देशित किया जाता है कि वे 22 जून, 2009 को भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित हों। वाद व्ययों के संबंध में कोई आदेश नहीं।

सही

टी.पी.शर्मा

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

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 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 Ankita Jangde, Advocate