प्रकाशनार्थ अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय: बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री विजय कुमार श्रीवास्तव, न्यायाधीश

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 335/2003

याचिकाकर्ता:

श्री नागेन्द्र कुमार अग्रवाल, आयु लगभग 60 वर्ष, पिता श्री जय कृष्ण अग्रवाल, सरस्वती प्रिंटिंग प्रेस, सदर बाजार, रायपुर, जिला रायपुर (छ.ग.)।

विरुद्ध

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रत्यर्थी:

श्रीमती हकीम बाई, पति स्व. श्री ताहिर अली, निवासी सदर बाजार, रायपुर, जिला रायपुर (छ.ग.)।

उपस्थित:

श्री एच.एस. पटेल और श्री विवेक रंजन तिवारी, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता।
कु. मधु मोदी, प्रत्यर्थी की अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 03/01/2006 को पारित)

यह पुनरीक्षण छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में, "अधिनियम") की धारा 23-ङ के अधीन भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी (संक्षेप में, "प्राधिकारी") रायपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 6/90(8) 2002-2003 में पारित आदेश

दिनांक 17/10/03 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है जिसके द्वारा भू-स्वामी/प्रत्यर्थी के पक्ष में आधिपत्य के पुनःप्राप्ति का आदेश पारित किया गया है।

2) प्रत्यर्थी/भू-स्वामी श्रीमती हकीम बाई ने अधिनियम की धारा 23-क के अधीन वादग्रस्त स्थान के आधिपत्य के पुनःप्राप्ति हेतु इस आधार पर एक आवेदन प्रस्तुत किया कि उसे अपने पुत्र अर्थात् फलज अब्बास सैफी के व्यवसाय हेतु वादग्रस्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता है।

3) याचिकाकर्ता/अभिधारी ने समन की तामीली पर, विहित अवधि के भीतर एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित एक आवेदन प्रस्तुत किया जिसमें वे आधार अभिकथित किए गए जिन पर उसने बेदखली के आवेदन का प्रतिवाद करने और अधिनियम की धारा 23-ग के अनुसार भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने की मांग की। इस आवेदन का भू-स्वामी/प्रत्यर्थी द्वारा विरोध किया गया। याचिकाकर्ता/अभिधारी ने अपने आवेदन में कथन किया कि फलज अब्बास सैफी जो एक अधिवक्ता है, पिछले 26-27 वर्षों से मकान क्रमांक 44/288 के एक भाग में अपना व्यवसाय कर रहा है। उक्त मकान मुख्य मार्ग पर स्थित है और इसके पीछे सभी सुविधाओं से युक्त 4500 वर्ग फुट कारपेट क्षेत्र वाला एक मकान उसके आधिपत्य में है। श्रीमती हकीम बाई उक्त स्थान में 12.5% अंश के साथ केवल एक सह-स्वामिनी है जो मानसिक और शारीरिक रूप से बीमार है और एक आवेदन प्रस्तुत करने के लिए सक्षम नहीं है। केवल भाड़े को रु. 1600/- (एक हजार छह

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सौ रुपये) से बढ़ाकर रु. 5,000/- (पांच हजार रुपये) करने के लिए झूठे बहाने से वादग्रस्त स्थान के पुनःप्राप्ति हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रत्यर्थी/भू-स्वामी ने यद्यपि आवेदन का विरोध किया, परंतु अभिधारी/याचिकाकर्ता द्वारा बताए गए अनुसार अपने अंश के गलत होने का, विशिष्ट रूप से इंकार नहीं किया।

4) विद्वान प्राधिकारी ने दोनों पक्षकारों को सुनने के पश्चात् पृथक आदेश दिनांक 17/10/2003 द्वारा अभिधारी द्वारा प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत किए गए आवेदन को इस आधार पर निरस्त कर दिया कि अभिधारी कोई ऐसा आधार दर्शाने में विफल रहा जिस पर प्रतिवाद करने की अनुमति दी जा सके। विद्वान प्राधिकारी ने उसके प्रतिवाद को भी निरस्त कर दिया और आक्षेपित आदेश द्वारा अभिधारी/याचिकाकर्ता से वादग्रस्त स्थान के पुनःप्राप्ति हेतु भू-स्वामी/प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार कर लिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5) अधिनियम की धारा 23-ग (2) इस प्रकार है:

> "23-ग(2) भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, आवेदन प्राप्त होने की तारीख से एक मास के भीतर, अभिधारी को, यदि आवश्यक हो, आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत उस दशा में देगा जबकि शपथ पत्र द्वारा समर्थित उस आवेदन से, जो अभिधारी द्वारा फाइल किया गया है, ऐसे तथ्य प्रकट होते हैं जो भू-स्वामी को धारा 23-क में विनिर्दिष्ट आधार पर उस स्थान के कब्जे की पुनःप्राप्ति के लिए आदेश अभिप्राप्त करने से निर्हकित कर देंगे।"

6) उपरोक्त वर्णित उपबंध के सामान्य पठन से यह स्पष्ट है कि यदि अभिधारी ऐसे तथ्यों को प्रकट करता है जो भू-स्वामी को धारा 23-क में विनिर्दिष्ट आधार पर स्थान के आधिपत्य की पुनःप्राप्ति का आदेश प्राप्त करने से निर्हक कर देंगे तो वह आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त करने का हकदार है।

7) अधिनियम की धारा 23-क के अधीन, स्वामी द्वारा वास्तविक आवश्यकता पर गैर-आवासीय स्थान के आधिपत्य की पुनःप्राप्ति के लिए प्रस्तुत आवेदन पोषणीय है। भू-स्वामी का पुत्र जो एक अधिवक्ता है, पिछले 26-27 वर्षों से एक स्थान में अपना व्यवसाय कर रहा है। वह स्थान पर्याप्त है या नहीं और क्या अभिधारी के आधिपत्य वाला स्थान उसके व्यवसाय को संचालित करने की आवश्यकता को पूरा करेगा, ये वे विषय हैं जिन्हें साक्ष्य द्वारा सिद्ध किया जाना आवश्यक है और यदि यह सिद्ध हो जाता है कि आवश्यकता वास्तविक नहीं है, या यदि यह सिद्ध हो जाता है कि आधिपत्य की पुनःप्राप्ति के लिए आवेदन मालिक/भू-स्वामी द्वारा नहीं किया गया है या यदि यह केवल अभिधारी पर भाड़ा बढ़ाने का दबाव डालने के लिए प्रस्तुत किया गया है, तो यह सब भू-स्वामी/प्रत्यर्थी को वादग्रस्त स्थान पर आधिपत्य की पुनःप्राप्ति करने से निर्हक कर देगा। अतः, यह प्रकट है कि अभिधारी ने एक शपथ पत्र द्वारा सम्यक् रूप से समर्थित अपने आवेदन में उन तथ्यों को प्रकट किया जो भू-स्वामी को आधिपत्य की पुनःप्राप्ति के लिए आदेश प्राप्त करने से निर्हक कर देंगे, और इसलिए, प्राधिकारी एक निर्विवादित शपथ पत्र द्वारा सम्यक्

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

रूप से समर्थित उस आवेदन को स्वीकार करने के लिए आबद्ध था जो उन तथ्यों को प्रकट करता है जो भू-स्वामी को आधिपत्य की पुनःप्राप्ति का आदेश प्राप्त करने से निर्हक कर देंगे।

8) विद्वान प्राधिकारी ने आक्षेपित आदेश दिनांक 17/10/2003 द्वारा त्रुटिपूर्ण रूप से अभिधारी/याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त करने के लिए प्रस्तुत आवेदन को निरस्त कर दिया और उसके प्रतिवाद को निरस्त कर दिया। अतः, भू-स्वामी/प्रत्यर्थी के पक्ष में पारित आक्षेपित आदेश और साथ ही आवेदन को अस्वीकार करने वाला आदेश अपास्त किए जाने योग्य हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9) परिणामस्वरूप, आक्षेपित आदेश के साथ-साथ प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 23-ग के अधीन प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने वाले आदेश को अपास्त किया जाता है और अभिधारी/याचिकाकर्ता द्वारा भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत याचिका का प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए अधिनियम की धारा 23-ग के अधीन प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार किया जाता है। प्रकरण को विधि के अनुसार विनिश्चित करने हेतु प्राधिकारी को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

10) दोनों पक्षकारों को प्राधिकारी के समक्ष दिनांक 15/02/2006 को उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

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।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur