



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक: 33/2007

आवेदक

सुरेश कुमार चौहान

विरुद्ध

उत्तरवादी

निषिध कांत चौधरी



आदेश

निर्णय की उद्धोषणा के लिए सूचीबद्ध करें। दिनांक- 12/01/2010

सही/-

एन. के.

अग्रवाल

न्यायाधीश



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक: 33/2007

आवेदक

सुरेश कुमार चौहान



विरुद्ध

निषिध कांत चौधरी

एकलपीठ: माननीय श्री एन. के. अग्रवाल, न्यायमूर्ति

उपस्थित:- आवेदक की ओर से – श्री वी.जी. तामस्कर, अधिवक्ता।

उत्तरवादी की ओर से – श्री किशोर भादुडी, अधिवक्ता।

आदेश



(दिनांक 12-1-2010)

1. वर्तमान पुनरीक्षण छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 23-ड के अधीन, दिनांक 15-1-2007 को वाद क्रमांक 6अ-90/2003-04 में भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, दुर्ग द्वारा पारित निष्कासन आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जिसके द्वारा आवेदक को आदेश पारित होने की तिथि से दो माह की अवधि के भीतर वाद-मकान का खाली आधिपत्य उत्तरवादी को सौंपने का निर्देश दिया गया है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं :-

3. निर्विवाद रूप से, उत्तरवादी अपने भाई नितिश कांत चौधरी के साथ वाद-मकान का स्वामी है; आवेदक वाद-मकान में एक किरायेदार है; सिविल वाद क्रमांक 73-अ/2002 में तृतीय सिविल न्यायाधीश, वर्ग-1 ने उत्तरवादी तथा उसके भाई नितिश कांत चौधरी के पक्ष में अधिनियम की धारा 12(1)(ड) एवं 12(1)(ण) के अधीन निष्कासन की डिक्री पारित की। आवेदक द्वारा दायर अपील में, अपीलीय न्यायालय ने उक्त निर्णय एवं डिक्री पर स्थगन प्रदान किया है तथा अपील वर्तमान में जिला न्यायाधीश, दुर्ग के समक्ष विचाराधीन है। उत्तरवादी ने अन्य किरायेदार निखिल बनर्जी के विरुद्ध भी अन्य परिसर के संबंध में सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए याचिका



प्रस्तुत की थी, जिसमें निष्कासन आदेश पारित किया गया तथा उक्त किरायेदार ने दिनांक 23-2-2006 को उत्तरवादी को उसका खाली आधिपत्य सौंप दिया।

4. उत्तरवादी ने आवेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा 23-क के अधीन आवेदन, इस आधार पर कि वह दिनांक 31-10-2003 को सरकारी सेवा से सेवानिवृत्त हो गया है, प्रस्तुत किया। उसे अपने निवास के लिए वाद-परिसर की सद्भाविक आवश्यकता है तथा उसके लिए, दुर्ग नगर में उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है।

5. नोटिस प्राप्त होने पर, आवेदक ने अधिनियम की धारा 23-ग के अधीन, निष्कासन आवेदन का प्रतिवाद करने हेतु न्यायालय से अनुमति के आग्रह के लिए शपथ-पत्र से समर्थित एक आवेदन प्रस्तुत किया।

6. उक्त आवेदन को भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया और दिनांक 31-7-2004 को निष्कासन आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश को आवेदक ने इस न्यायालय में पुनरीक्षण क्रमांक 149/2004 में चुनौती दी। इस न्यायालय ने उक्त आदेश को निरस्त करते हुए आवेदक के प्रतिवाद करने हेतु आवेदन को स्वीकृत किया तथा प्रकरण को नव-निर्णय हेतु भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के पास पुनः प्रेषित किया। आवेदक ने अपना लिखित कथन भी प्रस्तुत किया, जिसमें यह अभिवचन किया कि उत्तरवादी ने अन्य



किरायेदार निखिल बनर्जी के विरुद्ध भी अधिनियम की धारा 23-क के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसमें निष्कासन आदेश न्यायालय द्वारा पहले ही पारित हो चुका है, जिसकी पुष्टि इस न्यायालय द्वारा दिनांक 28-6-2004 को पुनरीक्षण क्रमांक 146/2004 में की गयी, और इस प्रकार उत्तरवादी की कथित आवश्यकता, यदि कोई हो, पूरी हो चुकी है।

7. उत्तरवादी ने अपनी निष्कासन आवेदन में संशोधन करते हुए यह आधार जोड़ा कि अन्य किरायेदार निखिल बनर्जी ने, उसे किराये पर दिए गए परिसर को दिनांक 23-2-2006 को खाली कर दिया है, परंतु वह परिसर आवेदक के निवास तथा उसके भाई के निवास—जो उसके साथ संयुक्त रूप से रहता है और जो दिनांक 28-2-2006 को भिलाई स्टील प्लांट से सेवानिवृत्त हुआ है—के लिए पर्याप्त नहीं है। अनावेदक ने भी अपना लिखित कथन संशोधित किया। विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने तीन विवाद्यक विरचित किए, पक्षकारों ने अपना-अपना साक्ष्य प्रस्तुत किया। विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने आक्षेपित आदेश द्वारा आवेदक के विरुद्ध निष्कासन आदेश पारित किया। अतः यह पुनरीक्षण प्रस्तुत किया गया।

8. आवेदक की ओर से उपस्थित विद्वान् अधिवक्ता, श्री वी.जी. तामस्कर ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि आक्षेपित निष्कासन आदेश अवैध है, क्योंकि सिविल वाद क्रमांक 73-अ/2003 में सिविल न्यायालय पहले ही डिक्री पारित कर



चुका है, जिसके विरुद्ध आवेदक द्वारा दायर अपील लंबित है जिसमें अपीलीय न्यायालय द्वारा पहले से ही निष्कासन आदेश पर स्थगन दिया जा चुका है, और इसलिए, विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित निष्कासन आदेश, सिविल अपील क्रमांक 5अ/2006 में विद्वान् जिला न्यायाधीश द्वारा पारित स्थगन आदेश के विरोधाभास में है; उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के सामान्य अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उत्तरवादी द्वारा कोई निष्कासन का आधार, सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर नहीं किया गया है; उत्तरवादी पहले से ही अन्य किरायेदार निखिल बनर्जी द्वारा खाली किए गए दो-मंजिला मकान (आवास) में निवासरत है, अतः उसकी कथित आवश्यकता, यदि कोई है, पूरी हो चुकी है। चूँकि उत्तरवादी द्वारा प्रस्तुत पूर्व निष्कासन आवेदन को वापस लेने के रूप में खारिज किया जा चुका है, अतः उसी वाद-हेतुक पर दायर वर्तमान याचिका संधारणीय नहीं है।

9. इसके विपरीत, उत्तरवादी की ओर से उपस्थित विद्वान् अधिवक्ता, श्री किशोर भादुड़ी ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि उत्तरवादी और उसका भाई वर्तमान में निखिल बनर्जी द्वारा खाली किए गए आवास में रह रहे हैं, जो उनके निवास के लिए पर्याप्त नहीं है; विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने साक्ष्यों के समुचित मूल्यांकन के आधार पर निष्कासन आदेश पारित किया है; आवेदक अधिनियम की धारा 23-घ के अनुसार उत्तरवादी के पक्ष में खण्डनीय



उपधारणा को खंडित करने में पूर्णतः विफल रहा है। उन्होंने आगे यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि उत्तरवादी को सिविल वाद प्रस्तुत करने तथा अधिनियम की धारा 12(1) के अधीन सद्भाविक आवश्यकता के अलावा अन्य आधारों पर डिक्री प्राप्त करने से विवर्जित (वंचित) नहीं किया गया है। आगे यह भी तर्क दिया गया कि उत्तरवादी द्वारा दायर पूर्व निष्कासन याचिका को इसलिए वापस लिया गया था क्योंकि वह उत्तरवादी की सेवानिवृत्ति से पूर्व दायर की गई थी, और उसे नए सिरे से दाखिल करने की स्वतंत्रता के साथ वापस लिया गया था, अतः उत्तरवादी की सेवानिवृत्ति के बाद दायर वर्तमान याचिका पूर्णतः विधिसम्मत और संधारणीय है। उपरोक्त की दृष्टि में, निष्कासन आदेश विधिक रूप से टिकाऊ है और पुष्टिकृत किया जाने योग्य है।

10. मैंने पक्षकारों के विद्वान् अधिवक्ताओं के तर्क सुनें। आक्षेपित आदेश तथा प्रकरण के अभिलेख का अवलोकन किया गया।
11. श्री तामस्कर द्वारा उठाए गए विधिक प्रश्न का अब परीक्षण किया जाए। अधिनियम की धारा 12(1) में विभिन्न आधारों का उल्लेख है, जिन पर मकान-मालिक किरायेदार के विरुद्ध निष्कासन का वाद दायर कर सकता है। अधिनियम की धारा 12(1)(ड) एवं (च) में मकान-मालिक की सद्भाविक आवश्यकता के आधारों का उल्लेख (प्रावधान) है। संशोधन के द्वारा अध्याय



III-अ अधिनियम में जोड़ा गया, जिसमें सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की निष्कासन की प्रक्रिया का प्रावधान किया गया। इस अध्याय के अंतर्गत, जिसे संशोधन अधिनियम क्रमांक 7, वर्ष 1985 द्वारा अधिनियम में जोड़ा गया, अधिनियम की धारा 23-अ के अधीन परिभाषित मकान-मालिक, सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की निष्कासन के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकता है जैसा कि अधिनियम की धारा 23-क के अधीन प्रावधान किया गया है, परंतु ऐसा मकान-मालिक सद्भाविक आवश्यकता के अतिरिक्त किसी अन्य आधार पर भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष निष्कासन हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं कर सकता। अतः जिन अन्य आधारों को धारा 23-क में सम्मिलित नहीं किया गया है, उन पर निष्कासन के लिए सक्षम सिविल न्यायालय में वाद दायर किया जा सकता है। अधिनियम के प्रावधानों में ऐसी कोई बाधा नहीं है जो मकान-मालिक को — सद्भाविक आवश्यकता के अतिरिक्त अन्य आधारों पर सिविल न्यायालय में निष्कासन का वाद दायर करने से, तथा सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष आवेदन दायर करने से रोकता हो। उपरोक्त विधिक सिद्धांत धारा 23-अ में निहित प्रावधान के साधारण अवलोकन से और अधिक स्पष्ट हो जाता है, जो इस प्रकार है :-



"23-ज. निष्कासन या पुनरीक्षण के लंबित होने पर किराया जमा:

धारा 13 के प्रावधान, धारा 23-क के अधीन आवास के कब्जे की पुनर्प्राप्ति हेतु दायर आवेदन तथा धारा 23-ग या धारा 23-घ के अधीन भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित अंतिम आदेश के विरुद्ध धारा 23-ड के अधीन पुनरीक्षण की कार्यवाही के संबंध में, उसी प्रकार (आवश्यक संशोधनों सहित) लागू होंगे, जैसे कि धारा 12 में उल्लिखित किसी भी आधार पर दायर किसी वाद या कार्यवाही पर

लागू होते हैं:

परंतु यह कि— उसी आवास के संबंध में किरायेदार की निष्कासन के लिए कोई वाद या कार्यवाही किसी भी न्यायालय में उसके किसी भी चरण पर लंबित न हो।"

12. धारा 23-ज का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि अधिनियम की धारा 13 के प्रावधान— धारा 23-क के अधीन आवास (मकान) के कब्जे की पुनर्प्राप्ति हेतु दायर आवेदन पर, तथा धारा 23-ग या धारा 23-घ के अधीन, धारा 23-ड के अधीन पुनरीक्षण कार्यवाही पर उसी प्रकार (आवश्यक संशोधनों सहित) लागू होते हैं। धारा 23-ज के उपरोक्त वर्णित परंतुक (निहित उपबंध) इस अर्थ में महत्वपूर्ण है कि, यह धारा तभी लागू होगी जब "उसी आवास के संबंध में किरायेदार की निष्कासन हेतु कोई वाद या



कार्यवाही किसी भी न्यायालय में उसके किसी भी चरण पर लंबित न हो।” यह आगे और स्पष्ट करता है कि यदि सद्भाविक आवश्यकता के अतिरिक्त किसी अन्य आधार पर निष्कासन का वाद या कार्यवाही किसी भी न्यायालय—अर्थात् सिविल न्यायालय—में उसी आवास के संबंध में किसी भी स्तर पर लंबित है, तो धारा 23-ज लागू नहीं होगी; अर्थात्, किरायेदार को भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष धारा 13 के अनुसार किराया जमा करने आदि की आवश्यकता नहीं होगी। वास्तव में, इस परंतुक (उपबंध) का अध्ययन स्वयं स्पष्ट करता है कि विधि-निर्माताओं ने निष्कासन के लिए दो पृथक कार्यवाहियों का विचार किया था— एक भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष, और दूसरी सिविल न्यायालय के समक्ष। इस दृष्टिकोण का समर्थन माननीय मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय की पूर्णपीठ ने **पारसचंद विरुद्ध हेमंत कुमार**, 1987 एमपीएलजे 137, में किया है, जिसकी मैं सम्मानपूर्वक सहमति करता हूँ।

13. वर्तमान प्रकरण में, सिविल न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 12(1) (ड) एवं 12(1)(ण) के अधीन उत्तरवादी के पक्ष में डिक्री पारित की जा चुकी है। उक्त निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध दायर अपील लंबित है, जिसमें अपीलीय न्यायालय ने उस निर्णय एवं डिक्री के प्रभाव और प्रवर्तन पर स्थगन प्रदान किया है। अतः धारा 12(1)(ड) एवं 12(1)(ण) के अधीन लंबित निष्कासन



कार्यवाही, उपरोक्त चर्चा के आलोक में, बाधित नहीं है और, आवेदक द्वारा उठाया गया यह विधिक प्रश्न कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश, अपीलीय न्यायालय द्वारा प्रदान किए गए स्थगन आदेश के विरोधाभास में है, निरर्थक है।

14. जहाँ तक अधिनियम की धारा 23-क के अधीन परिकल्पित सद्भाविक आवश्यकता सिद्ध करने के दायित्व का संबंध है, धारा 23-घ की उपधारा (3) के प्रावधान के अनुसार मकान-मालिक के पक्ष में सद्भाविक आवश्यकता के संबंध में खंडनीय उपधारणा उत्पन्न होती है जो उसने अपने आवेदन में व्यक्त कर रखी है। भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष की जाने वाली कार्यवाही सारांश (संक्षिप्त) प्रकृति की होती है, जो यथासंभव प्रतिदिन आवेदन पर सुनवाई आगे बढ़ाएगा। विधायिका द्वारा धारा 23-घ के उप-खंड (3) में प्रमाण-भार के सामान्य नियम से किया गया विचलन जानबूझकर है, क्योंकि अधिनियम में नया अध्याय III-अ जोड़कर अधिनियम की धारा 23-ज के शर्तों के अधीन मकान-मालिक के लाभ के लिए एक विशेष प्रावधान बनाया गया है। धारा 23-क के अधीन कार्यवाही में, इस उपधारणा का खंडन करने का भार कि मकान-मालिक द्वारा व्यक्त की गई आवश्यकता सद्भावनापूर्ण है, किरायेदार पर अत्यधिक रूप से अधिभारित होता है।





15. संशोधन के माध्यम से उत्तरवादी ने यह अभिवचन पहले ही किया था कि किरायेदार निखिल बनर्जी द्वारा खाली किया गया आवास उनके निवास के लिए अपर्याप्त है। उनके अनुसार, उत्तरवादी और उनका भाई उक्त आवास में पहले से ही रहना प्रारंभ कर चुके हैं, परंतु वह आवास दोनों के निवास हेतु पर्याप्त नहीं है। निस्सन्देह, उत्तरवादी और उनके भाई निशित कांत चौधरी, वाद-मकान के संयुक्त स्वामी हैं। अधिनियम की धारा 2-ड के अंतर्गत "परिवार के सदस्य" की परिभाषा में भाई भी शामिल है। आवेदक ने भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष अपने कथन में स्वीकार किया है कि—
- उत्तरवादी केंद्रीय सरकार की सेवा से सेवानिवृत्त हो चुके हैं और उनके भाई भिलाई इस्पात संयंत्र से सेवानिवृत्त हुए; सेवानिवृत्ति के बाद उत्तरवादी ने आवेदक तथा अन्य किरायेदार निखिल बनर्जी, दोनों के विरुद्ध निष्कासन आवेदन दायर किया। निखिल बनर्जी द्वारा खाली किए गए आवास (मकान) में दोनों भाई साथ रह रहे हैं। आवेदक ने यह भी कथन किया है कि उसे यह ज्ञात नहीं है कि निखिल बनर्जी द्वारा खाली किए गए मकान और वाद-मकान के अलावा, उत्तरवादी के पास दुर्ग शहर में कोई अन्य आवास उपलब्ध है या नहीं; तथा उसे यह भी ज्ञात नहीं कि उत्तरवादी को अपने तथा अपने भाई के निवास के लिए वाद-मकान की आवश्यकता है या नहीं। उपरोक्त आवेदक के साक्ष्य के आलोक में यह नहीं कहा जा सकता कि आवेदक अधिनियम की



धारा 23-घ की उपधारा (3) के शर्तों के अधीन मकान-मालिक की सद्भाविक आवश्यकता संबंधी उपधारणा को खंडित करने में सफल हुआ है। विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने सही रूप से अवधारित किया है कि उत्तरवादी और उनका भाई, निखिल बनर्जी द्वारा खाली किए गए मकान में असुविधा के साथ रह रहे हैं। किरायेदार को मकान-मालिक से, मकान-मालिक के असुविधा में रहने की अपेक्षा नहीं करना चाहिए। उत्तरवादी और उनके भाई के हैसियत को ध्यान में रखते हुए, उन्हें उनके अपने मकान में रहने का अधिकार है। विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने निष्कासन याचिका की लंबित रहने की अवधि के दौरान घटित पश्चातवर्ती परिस्थितियों पर विचार एवं मूल्यांकन करते हुए, मकान-मालिक की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के संबंध में एक ऐसा निष्कर्ष दर्ज किया है, जो युक्तिसंगत है। आवेदक धारा 23-घ(3) के शर्तों के अधीन अपने प्रमाण-भार का निर्वहन करने में पूर्णतः विफल रहा है। यह स्थापित विधि है कि एक बार यह अवधारित हो जाए कि मकान-मालिक को वाद-मकान की सद्भाविक आवश्यकता है, तो स्वयं मकानमालिक ही उसकी आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णायक होता है, और उसे इस विषय में पूर्ण स्वतंत्रता प्राप्त है। उपरोक्त के आलोक में, श्री तामस्कर द्वारा उठाया गया दूसरा आधार भी निरर्थक है।



16. जहाँ तक तीसरे प्रश्न का संबंध है, इसमें भी कोई योग्यता नहीं है। उत्तरवादी द्वारा पहले की गई निष्कासन आवेदन, उसके या उसके भाई के सेवानिवृत्ति से पूर्व दायर की गई थी। विद्वान् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने दिनांक 28-01-2004 (प्रकरण क्रमांक 15/अ-90/2002-2003) के आदेश द्वारा उसे उक्त याचिका (आवेदन) वापस लेने तथा पुनः नए सिरे से दाखिल करने की स्वतंत्रता की अनुमति प्रदान की थी। वर्तमान याचिका सेवानिवृत्ति के पश्चात दायर की गई है, जिसे किसी भी विधि के अधीन बाधित नहीं कहा जा सकता।

17. उपरोक्त के आलोक में, मुझे, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में किसी भी प्रकार की अवैधता/दोषपूर्णता दिखाई नहीं देती, जो इस न्यायालय को अधिनियम की धारा 23-ड के अधीन अपनी पुनरीक्षणीय अधिकारिता का प्रयोग करते हुए हस्तक्षेप करने का अधिकार प्रदान करे।

18. परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण, किसी भी योग्यता से रहित होने के कारण, खारिज किये जाने योग्य है और इसे यहाँ खारिज किया जाता है। तथापि, प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत, आवेदक किरायेदार को वाद-मकान खाली करने के लिए आज की तिथि से दो माह का समय दिया जाता है।



सही/-

एन. के. अग्रवाल

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।

Translated By Prashant Kumar