प्रकाशन हेतु अनुमोदित

<u>छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर</u>

<u>सिविल पुनरीक्षण संख्या 38 /2008</u>

<u>आवेदक</u> : **अशोक कुमार तिवारी**

बनाम

<u>अनावेदक</u> : **भागवत प्रसाद विश्वकर्मा**

<u>आदेश</u>

दिनांक 31.08.2009 को सूचीबद्ध करें।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्त/-

एन.के.अग्रवाल

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण संख्या 38 /2008

आवेदक	:	**अशोक कुमार तिवारी, उम्र लगभग 39 वर्ष, पिता-श्री गोविन्द प्रसाद तिवारी , यूनिक इलेक्ट्रॉनिक्स ,मन्नू चौक ,टिकरापारा, बिलासपुर**
प्रतिवादी		
	बनाम	
अनावेदक		**भागवत प्रसाद विश्वकर्मा, उम्र लगभग 61 वर्ष, पिता- श्री शंकर प्रसाद विश्वकर्मा, निवास-रामदास नगर, टिकरापारा, बिलासपुर**
वादी	:	

एकल पीठ: माननीय श्री एन.के. अग्रवाल, न्यायाधीश

उपस्थित: श्री गौतम खेत्रपाल, आवेदक के अधिवक्ता।

श्री ए.पी. दुबे सहित श्री पराग कोटेजा, अनावेदक के अधिवक्ता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आदेश

(3.8.2009)

1. इस पुनरीक्षण के माध्यम से, जो कि छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 23(ड.) के अंतर्गत है (संक्षेप में, अधिनियम), अभिधारी/आवेदक ने दिनांक 22-2-2008 को अनावेदक/भू-स्वामी द्वारा दायर आवेदन पर माननीय भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, बिलासपुर द्वारा पारित आदेश की वैधता एवं शुद्धता को चुनौती दी है।

2. निर्विवाद रूप से, आवेदक टिकरापारा, बिलासपुर स्थित एक निवासोत्तर भवन/दुकान में अभिधारी है। आवेदक उसका भू-स्वामी है। भू-स्वामी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 20-8-99 को किरायेदारी समाप्त करने की सूचना अभिधारी को दी। अपने आवेदन में भू-स्वामी ने यह अभिवचन किया कि उसे उक्त दुकान की वास्तविक आवश्यकता है — स्वयं के व्यवसाय हेतु तथा अपनी पत्नी, बच्चों और कुटुंब के अन्य सदस्यों के व्यवसाय हेतु, जिससे वे अपनी आजीविका चला सकें, और इसके लिए उसके पास बिलासपुर नगर में कोई अन्य उचित वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है। चूंकि अभिधारी ने

सूचना प्राप्त होने के बावजूद वाद परिसरों को खाली नहीं किया, अतः अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत अभिधारी की बेदखली हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया।

3. अभिधारी ने उपरोक्त कथनों का खंडन किया। उसने यह भी इनकार किया कि वाद दुकान की भू-स्वामी को स्वयं, उसके पुत्रों, पत्नी और कुटुंबके सदस्यों के लिए वास्तविक आवश्यकता थी। उसके अनुसार, भू-स्वामी के तीन पुत्रों में से एक मानसिक रूप से विक्षिप्त है, दूसरा प्रकाश स्पंज आयरन में फिटर के पद पर कार्यरत है तथा तीसरा शासकीय सेवा में है। आवेदक की पत्नी वृद्धा है और उसे व्यवसाय का कोई अनुभव नहीं है। यह भी कहा गया कि वाद दुकान के समीप भू-स्वामी की उसी नाप के तीन बड़ी दुकानें थीं, जिनमें से एक दुकान दिसंबर 1998 में अभिधारी चंद्रकांत मिश्रा द्वारा खाली की गई थी। वह दुकान 8-9 माह तक खाली रही, तत्पश्चात सितंबर 1999 में उसे के.आर. अय्यर के पुत्र विश्वनाथ को किराये पर दे दिया गया। आगे यह भी कहा गया कि चौथी दुकान के अभिधारी राजेन्द्र कुमार मेश्राम, पिता दशरथ मेश्राम के विरुद्ध भू-स्वामी द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 49-अ/96 अंतर्गत बेदखली का वाद दायर किया गया था। दिनांक 21-8-96 को द्वितीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 द्वारा बेदखली का डिक्री पारित किया गया और भू-स्वामी ने दीपावली त्यौहार के समय, वर्ष 1996 में, उस दुकान का कब्जा प्राप्त किया। वह दुकान 5 माह तक खाली रही, तत्पश्चात दिनांक 9 जून 1997 को, उसे एक ए.बी. बसुराय को बढ़े हुए किराये पर पुनः किराये पर दे दिया गया। आगे यह भी अभिवचन किया गया कि भू-स्वामी द्वारा अपने पुत्र हरबंस कुमार की आवश्यकता दर्शाकर आवेदक/अभिधारी के विरुद्ध एक अन्य व्यव्हार वाद क्रमांक 58-अ/96 अंतर्गत बेदखली का वाद भी दायर किया गया था। उक्त वाद को विधारण न्यायालय द्वारा दिनांक 31 मार्च 1997 को वास्तविक आवश्यकता के आधार पर ख़ारिज कर दिया गया था, किंतु अन्य आधार पर वाद स्वीकृत हुआ और तत्पश्चात, अभिधारी द्वारा दायर अपील क्रमांक 21-ए/99 में, षष्ठम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बिलासपुर द्वारा दिनांक 20-7-99 के आदेश से सम्पूर्ण वाद को ख़ारिज कर दिया गया। अभिधारी के अनुसार, भू-स्वामी ने झूठे आधार पर बेदखली का आवेदन प्रस्तुत किया है और प्रार्थना की गई है कि उक्त आवेदन खारिज किया जाए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. अधिनियम की धारा 13(6) के अंतर्गत दायर आवेदन को दिनांक 1-6-2001 को अस्वीकार कर दिया गया। भू-स्वामी के साक्ष्य दिनांक 12-12-2005 को अभिलिखित किए गए। दिनांक 22-6-2007 को पारित आदेश द्वारा अधिनियम की धारा 13(6) के तहत अभिधारी का प्रतिरक्षा अधिकार समाप्त कर दिया गया। दिनांक 3-11-2007 को अभिधारी ने अपने साक्ष्य प्रस्तुत किए और तत्पश्चात माननीय भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने आक्षिप्त आदेश के माध्यम से यह निर्णय दिया कि वाद परिसरों की वास्तविक आवश्यकता भू-स्वामी को है, और तदनुसार उसका आवेदन स्वीकार करते हुए अभिधारी को वाद दुकान रिक्त करने का निर्देश दिया।

5. श्री गौतम खेत्रपाल, विद्वान अधिवक्ता जो कि आवेदक की ओर से उपस्थित हैं, ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि माननीय विचारण न्यायालय द्वारा वाद परिसरों की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर आवेदक के विरुद्ध डिक्री पारित किया जाना एक गंभीर विधिक त्रुटि है, जबकि यह तथ्य विद्यमान है कि भू-स्वामी के पास उसी क्षेत्र में स्थित एक दुकान रिक्त पड़ी है और यह भी कि स्वीकृत तथ्यों एवं प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर यह भी स्पष्ट है कि भू-स्वामी की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा आवेदक की प्रतिरक्षा समाप्त करने का आदेश अधिकार क्षेत्र के बाहर तथा विधिविरुद्ध है।

6. इसके विपरीत, अनावेदक/भू-स्वामी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री ए.पी. दुबे ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि अनावेदक 70 वर्ष के वृद्ध व्यक्ति हैं जिन्हें वाद दुकान की वास्तविक आवश्यकता स्वयं तथा अपने पुत्रों के लिए व्यवसाय प्रारंभ करने हेतु है। आवेदक ने जानबूझकर विलंब की नीति अपनाई, जिसके कारण यह प्रकरण भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष 9 वर्षों के पश्चात अंततः सुनवाई हेतु प्रस्तुत हो सका। भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ने मामले के प्रत्येक पहलू पर विचार करते हुए, अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री एवं साक्ष्यों के आधार पर आदेश पारित किया है, जिसमें इस न्यायालय की पुनरीक्षणीय क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और यह पुनरीक्षण याचिका निरस्त किए जाने योग्य है।

7. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की तर्के सुनीं तथा आक्षेपित आदेश एवं अभिलेख का अवलोकन किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. इस पुनरीक्षण में निम्नलिखित प्रश्न विचारणीय हैं :

   i) क्या अधिनियम की धारा 23-ड. के अंतर्गत प्रदत्त पुनरीक्षणीय अधिकार के प्रयोग में, माननीय भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित बेदखली का आदेश इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप योग्य है?

   ii) क्या अधिनियम की धारा 13(6) के अंतर्गत पारित वह आदेश, जिसके द्वारा आवेदक की प्रतिरक्षा समाप्त की गई है, बेदखली आदेश के विरुद्ध दायर पुनरीक्षण में प्रश्नगत हो सकता है?

9. प्रारंभ में यह उल्लेखनीय है कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत आवेदन के कंडिका 4 एवं 4-अ में भू-स्वामी की आवश्यकता संबंधी अभिव्यक्तियाँ की गई हैं। उक्त कंडिका इस प्रकार हैं :–

> *4. आवेदक मध्य प्रदेश शासन के अन्तर्गत शासकीय कर्मचारी था। वह दिनांक. 31.07.97 को 58 वर्ष की आयु पूर्ण करने के कारण अपने सेवा से सेवानिवृत्त हुआ है । आवेदक वर्तमान में कोई कार्य नहीं कर रहा है । आवेदक सेवा निवृत्त होने के बाद अपना एवं अपने पुत्रों को व्यवस्थित करने के लिए व्यवसाय करना चाहता है, जिसके लिए वाद दुकान के अलावा और कोई युक्ति युक्त एवं उपयुक्त दुकान आवेदक के पास व्यवसाय करने के लिए नहीं है, जिसमें वह अपना व्यवसाय कर सके । इस प्रकार आवेदक को वाद दुकान की अपने स्वयं के लिए एवं अपनी पत्नि एवं बच्चों के तथा परिवार के सदस्यों के व्यवसाय के लिए सद्भावना पूर्वक*

आवश्यकता है। अतः अनावेदक से वाद दुकान का रिक्त आधिपत्य आवेदक को दिलाया जाना न्यायहित में आवश्यक है।

4 अ प्रतिवाद पत्र की कंडिका-4"अ" की बातें इंकार है यह इंकार है कि. मामले के लंबित अवस्था में आवेदक के अभिधारी ए.बी. बसुराय का किराये की किराने की दुकान की उक्त अभिधारी ने दिनांक 9 सितंबर 2002 को खाली कर दी है। एवं उसके खाली करने के बाद उसी दुकान को आवेदक ने जया किराना स्टोर वाले को अधिक किराये में दी है। जिसमें वह किराना दुकान कर रहा है। जबकि सत्य यह है, कि आवेदक हेतु वह दुकान उपयुक्त नहीं है एवं उसके सुविधा अनुसार नहीं है क्योंकि आवेदक को अनावेदक की ही दुकान उसके वृद्धा अवस्था के कारण ठीक उसके निवास स्थान के सामने होने के कारण आवेदक की व्यवसाय हेतु उचित एवं पर्याप्त है।

उपरोक्त कंडिका 4 का अवलोकन यह दर्शाता है कि उपर्युक्त कथन अस्पष्ट हैं और अधिनियम की धारा 23-क(ख) की अपेक्षाओं को स्पष्ट रूप से नहीं बताते हैं। अधिनियम की धारा 23-क(ख) के अनुसार, यदि कोई निवासेतर प्रयोजन के लिए किराए पर दी गई संपत्ति भू-स्वामी द्वारा अपने व्यवसाय को आरंभ करने अथवा जारी रखने के लिए अथवा उसके किसी भी वयस्क पुत्र या अविवाहित पुत्री के व्यवसाय हेतु यथार्थ रूप से आवश्यक हो, तो वह रिक्त कराई जा सकती है। जबकि भू-स्वामी के अभिवचनों के अनुसार, उसे उक्त परिसर स्वयं के लिए तथा अपने सभी पुत्रों, पत्नी और कुटुंब के सदस्यों के लिए आवश्यक है। आवेदन के कंडिका 4-अ का अवलोकन, जो संशोधन दिनांक 11-5-2005 के माध्यम से जोड़ा गया था, यह इंगित करता है कि भू-स्वामी ने वादग्रस्त दुकान से सटी हुई एक दुकान का रिक्त अधिकार प्राप्त कर लिया था, किंतु पाँच वर्षों से अधिक की अवधि व्यतीत हो जाने के बाद, जबकि एक अन्य दुकान के रिक्त अधिकार की प्राप्ति को स्वीकार किया गया, यह याचना की गई कि वृद्धावस्था के कारण वह दुकान उसके व्यवसाय के लिए उपयुक्त और पर्याप्त नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. अब भू-स्वामी के साक्ष्य की ओर आते हैं। उसने परीक्षण के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि इस वाद की लंबितावस्था के दौरान उसने दुकानों का रिक्त कब्जा प्राप्त किया और उन्हें अधिक किराए पर दे दिया। यह भी स्वीकार किया गया कि उसका एक पुत्र शासकीय सेवा में है, एक निजी संस्था में कार्यरत है और एक पुत्र मानसिक रूप से विक्षिप्त है, जो वर्तमान बेदखली याचिका के दायर होने के पश्चात घर छोड़ गया। उसने यह तथ्य भी स्वीकार किया कि अन्य तीन दुकानों में से दो दुकानों का क्षेत्रफल वादग्रस्त दुकान के समान है।

11. उपरोक्त स्वीकृतियों के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि वादग्रस्त दुकान से सटी हुई और उससे समान क्षेत्रफल वाली दुकानों का रिक्त कब्जा प्राप्त करने के बावजूद, भू-स्वामी ने वहां कोई व्यवसाय प्रारंभ नहीं किया,

अपितु उन्हें अधिक किराए पर दे दिया। यह भी स्पष्ट है कि प्रस्तुत साक्ष्यों में भी भू-स्वामी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया कि वादग्रस्त दुकान की आवश्यकता उसे स्वयं के लिए है या उसके वयस्क पुत्रों के लिए। इसके विपरीत, व्यव्हार प्रक्रिया संहिता की आदेश 18 नियम 4 के अंतर्गत प्रस्तुत शपतपत्र में भी भू-स्वामी ने पुनः यह कहा कि वादग्रस्त दुकान की आवश्यकता उसे स्वयं एवं अपने समस्त कुटुंब के सदस्यों के लिए है, परंतु व्यवसाय का स्वरूप स्पष्ट नहीं किया गया। ऐसे परिदृश्य में, भले ही अभिधारी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को नजरअंदाज कर दिया जाए, तथापि यह प्रतीत होता है कि वादग्रस्त दुकान की कथित आवश्यकता संबंधी अभिवचन अधिनियम की धारा 23-क(ख) में निहित प्रावधानों के अनुरूप नहीं हैं और अस्पष्ट हैं। केवल भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का परीक्षण करने पर भी यह नहीं कहा जा सकता कि भू-स्वामी ने अपनी आवश्यकता सिद्ध करने का प्रारंभिक दायित्व निभा दिया है। इसके विपरीत, उसकी स्वीकारोक्तियाँ यथार्थ आवश्यकता के तथ्य को ही नकारती हैं।

12. श्री ए.पी. दुबे,अनावेदक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि जब एक बार यह स्थापित हो जाए कि भू-स्वामी को वादगत दुकान की वास्तविक आवश्यकता है, तो उसे यह निर्देश नहीं दिया जा सकता कि वह अपनी आवश्यकता के लिए कोई अन्य परिसर चुने, क्योंकि अपनी आवश्यकता के संबंध में भू-स्वामी स्वयं सर्वोत्तम निर्णयकर्ता होता है और उनके अनुसार, वयोवृद्ध होने के कारण वादगत दुकान अन्य दुकानों की तुलना में अनावेदक के लिए अधिक उपयुक्त है। अतः अन्य कारक असंगत हो जाते हैं और विद्वान भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा पारित आलोच्य आदेश विधिसम्मत और युक्तिसंगत है। उन्होंने निम्नलिखित प्रकरणों में पारित निर्णयों का अवलंब किया **प्रतिवा देवी (श्रीमती) बनाम टी.वी. कृष्णन** (1996) 5 एस.सी.सी. 353; **अखिलेश्वर कुमार एवं अन्य बनाम मुस्ताकिम एवं अन्य** (2003) 1 एस.सी.सी. 462; **सैत नागजी पुरूषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलाबाई प्रभुलाल एवं अन्य** (2005) 8 एस.सी.सी. 252 तथा अन्य विभिन्न निर्णय। उन्हूने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि पुनरीक्षण की सीमा अत्यंत सीमित होती है और सामान्यतः साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन एवं पुनरावलोकन नहीं किया जाना चाहिए। इसके लिए उन्होंने **चमन प्रकाश पुरी बनाम ईश्वर दास राजपूत एवं अन्य** (1995 सप्लीमेंट (4) एस.सी.सी. 445) में पारित निर्णय का उल्लेख किया। जहाँ तक वास्तविक आवश्यकता का प्रश्न है, आवेदन की तिथि ही महत्वपूर्ण होती है और उसे पश्चातवर्ती घटनाक्रम से प्रभावित नहीं माना जा सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. यह सत्य है कि जब एक बार भू-स्वामी की वास्तविक आवश्यकता सिद्ध हो जाती है, तब अपनी आवश्यकता के संबंध में वह स्वयं सर्वोत्तम निर्णयकर्ता होता है और न्यायालय के लिए यह आवश्यक नहीं होता कि वह यह प्रयास करे कि भू-स्वामी को किस प्रकार स्वयं को समायोजित करना चाहिए। यदि कोई अभिधारी के अधिकार में निवासोत्तर परिसर मुख्य मार्ग पर स्थित है और वह वैकल्पिक परिसर की अपेक्षा जो कि बगल कि सड़क पर स्थित है ,व्यवसाय प्रारंभ करने के लिए अधिक उपयुक्त है, तो केवल इस आधार पर कि वैकल्पिक परिसर उपलब्ध है, भू-स्वामी को उस परिसर से वंचित नहीं किया जा सकता।

लेकिन यह भी उतना ही सत्य है कि न्यायालय से यह अपेक्षा की जाती है कि वह अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य का विश्लेषण और मूल्यांकन करे तथा निष्कर्ष निकालने हेतु वस्तुनिष्ठ परीक्षण लागू करे। मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने **कुंजुलाल यदु बनाम परसराम शर्मा** प्रकरण, 2000 (II) एम.पी.ए.सी.जे. 180 में, यह तर्क अस्वीकार करते हुए कि यदि किसी सेवा-निवृत्त शासकीय सेवक को सेवा-निवृत्ति के उपरांत अर्जित परिसरों के संबंध में विशेष प्रावधान का सहारा लेने की अनुमति दी जाए, तो वह व्यवसाय में प्रवृत्त होकर विधिक प्रक्रिया का दुरुपयोग कर सकता है—यह अवलोकन किया कि जिस भू-स्वामी को उक्त प्रावधान का लाभ लेने का अधिकार दिया गया है, उसे अपनी वास्तविक आवश्यकता को प्रमाणित करना होगा। वास्तविक आवश्यकता के अभाव में वह अभिवादी की बेदखली में सफल नहीं हो सकेगा। यह भी कहा गया कि उसे अपनी वास्तविक आवश्यकता को अत्यंत कठोरता से प्रमाणित करना होगा और यह आवश्यकता वास्तव में वास्तविक तथा विश्वासपूर्ण होनी चाहिए।

14. इस उच्च न्यायालय की एकलपीठ ने **उत्तमचंद जैन एवं अन्य बनाम श्रीमती मोहनीबाई एवं अन्य**, 2007 (2) सी.जी.एल.जे. 131 में यह निर्णय दिया है कि यदि किसी प्रकरण में उस व्यवसाय की प्रकृति का तथ्य, जिसके लिए वास्तविक आवश्यकता दर्शाई गई थी, अभ्यावेदन में उल्लिखित नहीं किया गया हो, तो भू-स्वामी की साक्ष्य पर विश्वास नहीं किया जा सकता। अब उपरोक्त सिद्धांत को वर्तमान प्रकरण की परिस्थितियों में लागू करने पर यह प्रतित होता है कि भू-स्वामी ने, अपने लिए वास्तविक आवश्यकता के आधार पर पारित बेदखली डिक्री के अनुपालन में जब निकटवर्ती दुकान का रिक्त स्वामित्व प्राप्त किया, तब भी उसने स्वयं उस परिसर पर अधिकार नहीं किया, बल्कि उसे पुनः किराये पर दे दिया, जो स्पष्टतः वादग्रस्त परिसर के संबंध में भू-स्वामी की वास्तविक आवश्यकता की स्थिति को अस्वीकार करता है। निकटवर्ती दुकान की अनुपयुक्तता का तथ्य, आवेदन प्रस्तुत करते समय पहले से अभिवचन नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, भू-स्वामी ने उक्त दुकान से राजेन्द्र कुमार मेश्रराम को आवश्यकता के आधार पर बेदखल किया था और फिर जब ए.बी. बासुराय ने उसे खाली किया, तो उसे पुनः अन्य अभिधारी को दे दिया गया, अतः अनुपयुक्तता का यह कथन वास्तविक नहीं माना जा सकता। प्रस्तुत की गई आवश्यकता अत्यंत अस्पष्ट थी और इस कारण, अनावेदक द्वारा जिन निर्णयों का अवलंब किया गया है, वे वर्तमान प्रकरण की परिस्थितियों में उन्हें कोई लाभ प्रदान नहीं करता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. यह सत्य है कि सामान्यतः पुनरीक्षणीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते समय साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन या पुनरावलोकन नहीं किया जाना चाहिए। **शिव स्वरूप गुप्ता बनाम डॉ. महेश चंद्र गुप्ता**, ए.आई.आर. 1999 सर्वोच्च न्यायालय 2507 में यह प्रतिपादित किया गया कि केवल इस आधार पर कि न्यायालय तथ्यों के संबंध में एक भिन्न दृष्टिकोण अपनाना चाहता है, वह सामान्यतः साक्ष्य के मूल्यांकन या पुनर्मूल्यांकन में प्रवेश नहीं करेगा। तथापि, इस न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह भाड़ा नियंत्रक के आदेश की वैधता का परीक्षण इस कसौटी पर करे कि "क्या वह विधि के अनुरूप है", और इस सीमित

उद्देश्य की पूर्ति हेतु न्यायालय साक्ष्य के पुनर्मूल्यांकन में प्रवेश कर सकता है—अर्थात यह जानने के लिए कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा निकाला गया निष्कर्ष पूर्णतः अव्यवहारिक है अथवा ऐसा है जिसे उपलब्ध सामग्री के आधार पर कोई भी विवेकशील व्यक्ति नहीं स्वीकार कर सकता। वर्तमान प्रकरण में, जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया गया है, यह पाया गया कि विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी का अभिवचन और अभिलेख में प्रस्तुत सामग्री की पूर्णतः उपेक्षा करते हुए यह निष्कर्ष दर्ज किया कि भू-स्वामी को वादग्रस्त परिसर अपने व्यवसाय के लिए चाहिए। ऐसा निष्कर्ष स्वाभाविक रूप से स्वीकार्य नहीं हो सकता।

16. जहाँ तक अभिधारी के प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त किए जाने का प्रश्न है, यह पाया गया कि वाद वर्ष 1999 से लंबित था और जो अंततः 22-02-2008 को पारित बेदखली आदेश में परिणत हुआ, तथा इस कारण से कि अभिधारी ने 2 या 3 माह का अभिधारी समय पर जमा नहीं किया था, यद्यपि उसने पश्चातवर्ती माहों का किराया अग्रिम में जमा कर दिया था, फिर भी भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा 22-06-2007 को, जो कि वाद की सुनवाई के अंतिम चरण में था, प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त कर दिया गया। यह एक स्थापित विधि सिद्धांत है कि जब किसी वाद में प्रथम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध अपील प्रस्तुत की जाती है, तब अपीलीय न्यायालय को वाद की सुनवाई के दौरान पारित अंतरिम आदेशों की वैधता और शुद्धता की समीक्षा करने का अधिकार धारा 105 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अधीन प्राप्त होता है। वर्तमान प्रकरण में, उक्त आदेश को अभिधारी द्वारा चुनौती दी गई थी। इसी तर्क को अपील में लागू करते हुए, इस न्यायालय की राय में, उक्त आदेश की वैधता और शुद्धता की समीक्षा इस न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 23-इ के अंतर्गत प्रदत्त पुनरीक्षणीय अधिकारों के अंतर्गत की जा सकती है, जो कि व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा 115 में प्रदत्त अधिकारों से अधिक व्यापक हैं। प्रतिरक्षण को विलोपित किए जाने के उपरांत भी, विद्वान किराया नियंत्रण प्राधिकारी ने अभिधारी को अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी और तत्पश्चात आदेश पारित किया गया, जिसमें प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त करने के आदेश के प्रभाव को ध्यान में नहीं रखा गया। इस परिस्थिति में, प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त करने का आदेश, जो विद्वान भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा पारित किया गया था, विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. प्रतिरक्षण के अवसर को समाप्त करने के प्रभाव का परीक्षण सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **मॉड्युला इंडिया बनाम कमाक्ष्य सिंह देव**, ए.आई.आर. 1989 सर्वोच्च न्यायालय 162 के प्रकरण में किया गया था, तथा सर्वोच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 12 में निम्नलिखित अनुसार अवधारित किया:

> *"(12)... यह सत्य है कि "प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त किया गया है" इस शब्दों को उनका पूर्ण प्रभाव दिया जाना चाहिए। परंतु क्या इसका अर्थ यह है कि आवेदक अभिधारी को किसी भी प्रकार से वाद में आगे भाग लेने से वंचित कर दिया गया है? यद्यपि यह सही है कि व्यापक अर्थों में प्रतिरक्षण का अधिकार इस बात को भी सम्मिलित करता है कि वादी के कथन को प्रतिपरीक्षण द्वारा खंडित किया जा सके, परंतु यह कहना भी उतना ही उचित होगा कि वादी के साक्षियों का परिक्षण वास्तव में एक अंतिम प्रक्रिया है, जो वादी के प्रकरण को पूर्णता प्रदान करती है। यह*

एक सुदृढ़ विधिक सिद्धांत है कि कोई मौखिक साक्ष्य तब तक संतोषजनक या वैध नहीं माना जा सकता जब तक कि वह प्रतिपरीक्षण की कसौटी पर परखा न गया हो। वादी के साक्षियों के केवल कथन मात्र को तब तक साक्ष्य नहीं माना जा सकता जब तक कि वह प्रतिपरीक्षण द्वारा परीक्षित न हो जाए। अतः वादी के साक्षियों से प्रतिपरीक्षण करने का प्रतिरक्षण पक्ष का अधिकार केवल उसकी रणनीति का हिस्सा नहीं, बल्कि एक ऐसी अनिवार्यता है जिसके अभाव में वादी के साक्ष्य पर विधिक रूप से अमल नहीं किया जा सकता। इस दृष्टिकोण से यह कहा जा सकता है कि यद्यपि अभिधारी का प्रतिरक्षण का अवसर समाप्त कर दिया गया है, फिर भी कोई विधिक प्रावधान ऐसा नहीं है जो उसे न्यायालय के समक्ष यह प्रदर्शित करने से रोक सके कि वादी के साक्षी सत्य नहीं बोल रहे हैं अथवा वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य विधिक मानदंडों को पूर्ण नहीं करता।

18. उपर्युक्त उल्लेखित प्रकरण में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत को वर्तमान वाद की परिस्थितियों पर लागू करने पर यह स्पष्ट होता है कि, यदि अभिधारी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की उपेक्षा भी कर दी जाए और केवल आवेदन में किए गए अभिवचनों तथा भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को ही ध्यान में रखा जाए, तब भी यह स्पष्ट है कि वादी यह तथ्य सिद्ध नहीं कर सका कि उसे वादग्रस्त दुकान की वास्तविक आवश्यकता स्वयं के अथवा अपने पुत्र के व्यवसाय हेतु है।

19. उपर्युक्त विचारों के परिप्रेक्ष्य में, इस न्यायालय की सुविचारित राय में, विद्वान भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा पारित बेदखली आदेश अपास्त किया जाने योग्य है।

20. परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण स्वीकृत किया जाता है। आलोच्य आदेश को अपास्त किया जाता है। अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत बेदखली का आवेदनपत्र ख़ारिज किया जाता है।

21. व्यय के सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं किया जा रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्त/-

एन.के.अग्रवाल

न्यायाधीश

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 Nasreen Khan