प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

समक्षः माननीय न्यायमूर्ति दिलीप रावसाहेब देशमुख

सिविल पुनरीक्षण संख्या 436/2001

-

उत्तमचंद जैन एवं अन्य

बनाम

श्रीमती मोहनी बाई एवं अन्य

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

श्री एच.एस. पटेल, अधिवक्ता, के साथ श्री वरुणेन्द्र मिश्रा, आवेदकगण के अधिवक्ता।

श्री पी.के.सी. तिवारी, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री शशि भूषण, अनावेदकगण के अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 21 फरवरी 2007 को पारित)

छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा-23-ए के अंतर्गत पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए, आवेदकगण ने प्रकरण संख्या 3-ए/1990 भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण, राजनांदगांव (जिसे आगे भ.नि.प्र. कहा जाएगा) द्वारा दिनांक 11-04-2001 के पारित आदेश के औचित्य पर प्रश्न उठाया है, जिसके अधीन अधिनियम की धारा 23-ए के अंतर्गत गैर-आवासीय प्रयोजन हेतु वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अनावेदक-किरायेदारों को बेदखल करने के लिए प्रस्तुत आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. अभिलेख से उजागर तथ्य यह है कि अनोपी बाई नामक व्यक्ति ने भ.नि.प्र. के समक्ष अधिनियम की धारा 23-ए के अंतर्गत किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया था। इस आधार पर कि गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया आवास उसके स्वयं का व्यवसाय शुरू करने के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक था और उसके कब्जे में शहर में कोई अन्य

उचित रूप से उपयुक्त गैर-आवासीय आवास नहीं था। भ.नि.प्र. के समक्ष आवेदन के लंबित रहने के दौरान, दिनांक 06-08-1996 को संशोधन के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिसके अधीन अधिनियम की धारा 23-ए के तहत प्रकाश चंद जैन आ. अनोपी बाई द्वारा अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए वास्तविक आवश्यकता को भी आवेदन में शामिल किया गया था। भ.नि.प्र. के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान 20-10-1998 को अनोपी बाई की मृत्यु हो गई।

3. इस मामले में अनावेदक को दिनांक 30.10.1995 को समन जारी किया गया और उसने अधिनियम की धारा 23-सी के तहत विधिवत आवेदन दायर किया। आवेदन पर प्रतिवाद करने की अनुमति हेतु एक शपथ-पत्र के समर्थन में दिनांक 06.12.1995 को मकान मालिक ने उक्त आवेदन पर उत्तर दाखिल किया। हालाँकि, उसके बाद अन्य प्रशासनिक कार्यों में निरंतर व्यस्त रहने के कारण, विद्वान भ.नि.प्र. ने आवेदन और अधिनियम की धारा 23-सी में निहित प्रावधानों को पूरी तरह से अनदेखा कर दिया और अधिनियम की धारा 23-सी में निहित प्रावधानों को भी नज़रंदाज़ कर दिया गया और धारा 23-सी के तहत मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन पर चुनौती देने के लिए अनावेदक/किरायेदार को अनुमति देने का कोई विशिष्ट आदेश पारित किए बिना दिनांक 21.03.1996 को अनावेदक किरायेदार द्वारा लिखित कथन को अभिलेख पर स्वीकार कर लिया गया। दिनांक 11.06.1996 को, भ.नि.प्र. ने यह मुद्दा तैयार किया कि क्या आवेदकगण को

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विवादित दुकान की वास्तविक आवश्यकता है। उभयपक्षों ने भ.नि.प्र. के समक्ष मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए।

4. आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता श्री एच.एस.पटेल ने इस आधार पर आक्षेपित आदेश का विरोध किया है कि जब तक भ.नि.प्र. के द्वारा किरायेदार को अधिनियम की धारा 23-बी उपधारा (2) के अधीन दायर किए गए आवेदन पर चुनौती देने की अनुमति देने का एक विशिष्ट आदेश पारित नहीं किया जाता, तब तक किरायेदार द्वारा दिए गए लिखित बयान और साक्ष्यों पर गौर नहीं किया जा सकता और भ.नि.प्र. को सीधे किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित कर देना चाहिए था। आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी आग्रह किया है कि न्यायालय को मकान मालिक द्वारा दिए गए सबूतों की विवेचना करते समय एक उदार दृष्टिकोण अपनाना चाहिए न कि अत्यधिक तकनीकी दृष्टिकोण अपनाना चाहिए। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया जबतक कि एक समय पर मकान मालिक निधन वाले परिसर को बेचना चाहता था, अपने आप बाद में व्यवसाय शुरू करने की सद्भाविक आवश्यकता से संबंधित सबूतों को खारिज करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। राजकुमार कटालिया बनाम रामवती बाई प्रकाशित 1994(1) एम.पी.डब्ल्यू.एन.- 146, रंजीत नारायण हक्सर बनाम सुरेंद्र वर्मा प्रकाशित 1999(11)- एम.पी.ए.सी.जे.- 424, श्रीमती ताहेरा बी. बनाम श्रीमती महमूदा खानम प्रकाशित 2000(1)-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

एम.पी.ए.सी.जे.-316, एम.पी.डोंगरे बनाम श्रीमती कुसुमलता शुक्ला प्रकाशित 2002(2) एम.पी.ए.सी.जे.-140 में रिपोर्ट की, नारायण बनाम हसराज जहां बेगम प्रकाशित 2002(11) एम.पी.ए.सी.जे.-242, श्रीराम साहू बनाम श्रीमती आशावंति प्रकाशित 2001(2) एम.पी.ए.सी.जे.166, अजय सिलेवार बनाम श्रीमती प्रेमवती परिमल प्रकाशित 2000(2) एम.पी.ए.सी.जे.-45, कोमलचंद बनाम केवलचन्द व अन्य प्रकाशित 1995 एम.पी.ए.सी.जे. 65, धन्नालाल बनाम कलावती बाई और अन्य प्रकाशित (2002) 6 सुप्रीम कोर्ट केस-16, झामुबाई बनाम भंवरलाल प्रकाशित 1998-एम.पी.ए.सी.जे.-445, हरबंस सिंह बनाम श्रीमती मार्गरिट जी. भंगार्डिव प्रकाशित ए.आई.आर.-1990-एम.पी.-191, गिरीश चंद्र चतुर्वेदी बनाम श्रीमती पुष्पा भोपटकर और अन्य प्रकाशित 1997-एम.पी.ए.सी.जे.-476, हेमंत कुमार बनाम शंकर लाल एवं अन्य प्रकाशित 1997(2) एम.पी.एल.जे.-671 में दिए गए निर्णय का अवलंब लिया गया। आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य को विस्तार से पढ़ा ताकि यह दर्शाया जा सके कि विद्वान भ.नि.प्र. द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि प्रकाश चंद को अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए प्रश्राधीन आवास की आवश्यकता सद्भावनापूर्ण नहीं थी, गलत है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. दूसरी ओर, अनावेदक की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी.के.सी. तिवारी ने तर्क दिया है कि किरायेदार ने अधिनियम की धारा 23-सी के उप-खंड (1) के अधीन आवेदन प्रस्तुत

किया है, जिसे मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 23-ए के अधीन दायर आवेदन का विरोध करने की अनुमति के लिए शपथपत्र के साथ विधिवत समर्थन किया गया है, इसलिए भ.नि.प्र. का यह कर्तव्य था कि वह धारा 23-सी (2) के अधीन आदेश पारित करे। ऐसा करने में विफल रहने और किरायेदार को लिखित बयान दर्ज करने और उसके बाद निर्धारण के लिए एक मुद्दा तैयार करने की अनुमति देने के बाद, यह माना जाएगा कि आवेदन को चुनौती देने की अनुमति भ.नि.प्र. द्वारा अनावेदकगण/किरायेदारों को प्रदान की गई थी। यह आगे तर्क दिया गया कि "न्यायालय के कार्य से किसी को हानि नहीं होती" ऐसी स्थिति में लागू होता है और किसी भी पक्ष को न्यायालय की निष्क्रियता या कानून के द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार कार्य करने में उसकी चूक के लिए दंडित नहीं किया जा सकता है। यह आगे तर्क दिया गया कि भ.नि.प्र. द्वारा पारित आदेश सामग्री मौखिक के साथ-साथ अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी की उचित विवेचना पर एक तर्क संगत आदेश है और पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है। यहां अनावेदकगण के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि अनावेदकगण मृतक वाले परिसर में एक कूरियर सेवा चला रहा था। अनोपी बाई की आवश्यकता उसकी मृत्यु के बाद समाप्त हो गई, अनोपी बाई ने 06-03-1995 को अनावेदक की पुत्री को पट्टे पर दिए गए मृतक परिसर को बेचने के लिए एक अनुबंध किया था। पट्टे पर दिए गए परिसर में अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए प्रकाश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

चंद जैन की वास्तविक आवश्यकता भी स्थापित नहीं हुई, क्योंकि उनका राजनांदगांव में पहले से ही अपना व्यवसाय था।

6. विद्वान भ.नि.प्र., राजनांदगांव ने पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के बाद अधिनियम की धारा 23-ए के अधीन आवेदन को खारिज कर दिया और निम्नलिखित आधारों पर एक सुविचारित आदेश पारित किया:-

(क) पट्टे पर दिए गए आवास में अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए प्रकाश चंद जैन की वास्तविक आवश्यकता स्थापित नहीं हुई।

(ख) अनोपी बाई द्वारा 06-03-1995 को अनावेदक की पुत्री को पट्टे पर दिए गए परिसर को बेचने के अनुबंध के तथ्य से भी यह स्पष्ट होता है कि प्रकाश चंद जैन की आवश्यकता वास्तविक नहीं थी।

(ग) अनोपी बाई द्वारा व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता, जो कि उनकी निजी संपत्ति थी, उनकी मृत्यु के बाद समाप्त हो गई।

(घ) प्रकाश चंद जैन पहले से ही अपने बड़े भाई के स्वामित्व वाले प्रकाश एल्युमिनियम के नाम से गुड़ाखू लाइन, राजनांदगांव में व्यवसाय चला रहे थे, जिसकी मृत्यु हो चुकी है।

7. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के पश्चात, मैंने अभिलेख का अवलोकन किया है। छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम के अध्याय III-अ में "सद्भाविक" आवश्यकता के आधार

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

पर किरायेदारों को बेदखल करने का विशेष प्रावधान है। धारा 23-अ में किरायेदार को बेदखल करने के अनुमेय आधार दिए गए हैं। वर्तमान मामला धारा 23-अ के उपखंड (ब) के अंतर्गत आता है। मकान मालिक अनोपी बाई ने अपने और अपने वयस्क पुत्र प्रकाश चंद के लिए व्यवसाय शुरू करने हेतु सद्भावनापूर्ण आवश्यकता का तर्क दिया था। अधिनियम की धारा 23-जे के अंतर्गत, एक विधवा, अधिनियम की धारा 23-ए के अंतर्गत अपने या अपने किसी भी वयस्क पुत्र के व्यवसाय शुरू करने हेतु सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का दावा कर सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. मैं सबसे पहले आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भ.नि.प्र. द्वारा अधिनियम की धारा 23-सी की उप-धारा (2) का अनुपालन न करने के संबंध में उठाई गई आपत्ति पर विचार करूँगा। अधिनियम की धारा 23-सी इस प्रकार है:-

> **23-सी. किरायेदार कुछ परिस्थितियों को छोड़कर, प्रतिवाद करने का हकदार नहीं है।---(1)** वह किरायेदार, जिस पर द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में समन तामील किया गया है, आवास से बेदखली के लिए किए गए आवेदन का तब तक प्रतिवाद नहीं करेगा जब तक कि वह समन तामील की तिथि से पंद्रह दिनों के भीतर, एक हलफनामे द्वारा समर्थित आवेदन प्रस्तुत नहीं कर देता जिसमें उन आधारों का उल्लेख हो जिन पर वह बेदखली के

आवेदन का प्रतिवाद करना चाहता है और किराया नियंत्रण प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं कर लेता, जैसा कि आगे प्रावधान किया गया है और समन के अनुसरण में उसकी उपस्थिति में चूक होने पर या ऐसी अनुमति प्राप्त करने में चूक होने पर, या ऐसी अनुमति अस्वीकार कर दिए जाने पर, मकान मालिक द्वारा बेदखली के आवेदन में दिए गए कथन को किरायेदार द्वारा स्वीकार किया हुआ माना जाएगा। ऐसे मामले में किराया नियंत्रण प्राधिकारी किरायेदार को आवास से बेदखल करने का आदेश पारित करेगा:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

परन्तु किराया नियंत्रण प्राधिकारी, किरायेदार द्वारा दर्शाए गए पर्याप्त कारण पर, किरायेदार द्वारा उपस्थिति में आने या बेदखली के आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति हेतु आवेदन करने में की गई विलंब को क्षमा कर सकता है और जहाँ "एकपक्षीय" आदेश दिया गया है, पारित होने पर, उसे अपास्त कर सकता है।

(2) किराया नियंत्रण प्राधिकारी, आवेदन प्राप्ति की तिथि से एक माह के भीतर, यदि आवश्यक हो, तो किरायेदार को आवेदन पर आपत्ति करने की अनुमति देगा, यदि किरायेदार द्वारा दायर शपथ पत्र द्वारा समर्थित आवेदन में ऐसे तथ्य प्रकट होते हैं जो मकान मालिक को धारा 23-अ में निर्दिष्ट आधार पर आवास के कब्जे की पुनः वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित करते हैं।

9. यह विवादित नहीं है कि समन की तामील होने पर किरायेदार ने 15 दिनों के भीतर विधिवत रूप से शपथ पत्र द्वारा समर्थित आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें उन आधारों का उल्लेख किया गया था जिन पर उसने बेदखली के आवेदन पर आपत्ति करने और भ.नि.प्र. से अनुमति प्राप्त करने की मांग की थी। इस मामले के इस दृष्टिकोण में, अधिनियम की धारा 23-सी के उप-खंड (बी) के अधीन, भ.नि.प्र. आवेदन प्राप्ति की तिथि से एक माह के भीतर उक्त आवेदन पर आदेश पारित करने के लिए बाध्य था। हालाँकि, इस मामले में, भ.नि.प्र. चूंकि वे आमतौर पर प्रशासनिक कार्यों में अधिक व्यस्त रहते हैं, इसलिए उन्होंने अधिनियम की धारा 23-सी के अधीन प्रावधान को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया। हालांकि, 11.06.1996 को एक विवाधक को विरचित करते समय, भ.नि.प्र. ने आदेश पत्र में उल्लेख किया कि किरायेदार द्वारा दायर आवेदन पत्र और जवाब को पढ़ने के बाद, एक मुद्दा उठा कि क्या आवेदकगण को विवादित दुकान की वास्तविक आवश्यकता थी। यह अपने आप में प्रकट करता है कि भ.नि.प्र. ने धारा 23-सी के अधीन आवेदन पत्र पर विचार किया गया था और यह पाया गया था कि इसे किरायेदार को अधिनियम की धारा 23-ए के अधीन आवेदन पत्र को चुनौती देने की अनुमति देने के लिए एक उपयुक्त मामला पाया। इस मामले की तथ्यात्मक स्थिति में, "न्यायालय के कार्य से किसी को हानि नही होती" का सिद्धांत, जिसका अर्थ है "न्यायालय का कोई भी कार्य किसी व्यक्ति को पूर्वाग्रहित नहीं करेगा", लागू होता है जो न्याय

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

और अच्छी समझ पर आधारित है और कानून ने प्रशासन के लिए एक सुरक्षित एवं निश्चित मार्गदर्शन प्रदान होता है ए. वेंकटसुब्बैया नायडू बनाम एस. चेल्लप्पन एवं अन्य ए.आई.आर. 2000 एस.सी. 3032 में इस सिद्धांत को लागू करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया कि किसी भी पक्ष को न्यायालय की निष्क्रियता या विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार कार्य करने में उसकी चूक के लिए कष्ट सहने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता।

10. वर्तमान मामले में, किरायेदार ने अधिनियम की धारा 23-सी के उप-खंड (1) द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर अधिनियम की धारा 23-सी के अधीन एक आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन को एक शपथपत्र के साथ विधिवत समर्थित किया गया था। भ.नि.प्र. ने किरायेदार को आवेदन का विरोध करने की अनुमति देने वाला कोई विशिष्ट आदेश पारित करने के बजाय, आदेश पत्र में यह लिखना उचित समझा कि कार्यवाही में निर्णय के लिए एक मुद्दा उठा है कि क्या आवेदकगण को वाद की दुकान की वास्तविक आवश्यकता थी। इस आदेश को सुरक्षित रूप से धारा 23-सी के उप-खंड (2) के अधीन एक आदेश माना जा सकता है, हालाँकि यह आदेश प्राप्ति की तारीख से एक महीने की समाप्ति के बाद पारित किया गया था। धारा 23-सी के उप-खंड (1) के अंतर्गत आवेदन इस मामले के इस दृष्टिकोण में, आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता श्री एच.एस. पटेल का यह तर्क कि आक्षेपित आदेश को रद्द किया जाए और किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 23-सी के उप-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

खंड (1) के अंतर्गत दायर आवेदन पर पुनर्विचार के लिए मामले को भ.नि.प्र. को वापस भेजा जाए, स्वीकार नहीं किया जा सकता।

11. अधिनियम की धारा 23-ई इस प्रकार है:

"23-ई. उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण:

(1) धारा 31 या धारा 32 में किसी बात के होते हुए भी, इस अध्याय के अधीन भ.नि.प्र. द्वारा पारित किसी आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं होगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(2) उच्च न्यायालय, किसी भी समय "स्वप्रेरणा" से या किसी व्यथित व्यक्ति के आवेदन पर, भ.नि.प्र. द्वारा पारित किसी आदेश की वैधता, औचित्य या शुद्धता के बारे में या भ.नि.प्र. की कार्यवाहियों की नियमितता के बारे में स्वयं का समाधान करने के प्रयोजनार्थ, ऐसे प्राधिकारी के समक्ष लंबित या उसके द्वारा निपटाए गए मामले का अभिलेख मंगवा सकता है और उसकी जांच कर सकेगा तथा जैसा वह ठीक समझे और इस धारा द्वारा अन्यथा उपबंधित के सिवाय, इस धारा के अधीन किसी पुनरीक्षण के निपटान में, उच्च न्यायालय यथासंभव उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा और उसी प्रक्रिया का पालन करेगा जैसा वहां सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) की धारा 115 के अधीन पुनरीक्षण

के निपटान के लिए करता है मानो आर.सी. ए. की ऐसी कोई कार्यवाही इसे उच्च न्यायालय के अधीनस्थ किसी न्यायालय की हो;

परन्तु यह की व्यथित व्यक्ति के अनुरोध पर पुनरीक्षण की कोई शक्ति तब तक प्रयोग नहीं की जाएगी जब तक कि संशोधित किए जाने वाले आदेश की तिथि से नब्बे दिनों के भीतर आवेदन प्रस्तुत न किया जाए।

12. अध्याय III-A के अंतर्गत, अधिनियम की धारा 23-ई के अंतर्गत पुनरीक्षण उच्च न्यायालय में किया जा सकता है। इस प्रकार भ.नि.प्र. द्वारा पारित किसी आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं की जा सकती।अधिनियम की धारा 23 (ई) के उपखंड (2) में वर्णित "जहाँ तक हो सके, उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा और उसी प्रक्रिया का पालन करेगा जैसा कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (5 सन् 1908) की धारा 115 के अंतर्गत पुनरीक्षण के निपटान के लिए करता है, मानो भ.नि.प्र. की ऐसी कोई कार्यवाही "ऐसे उच्च न्यायालय के अधीनस्थ न्यायालय का है" अधिनियम की धारा 23-ई के उप-खंड (2) में स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि भ.नि.प्र. द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षण की शक्ति का प्रयोग करते समय, उच्च न्यायालय, यथासम्भव, उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा और उसी प्रक्रिया का पालन करेगा जैसा वह सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 105 के अंतर्गत पुनरीक्षण के निपटान के लिए करता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. व्य.प्र.स. 1908 की धारा 115 उन आधारों का प्रावधान करती है जिन पर उच्च न्यायालय के अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द किया जा सकता है। ऐसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में हस्तक्षेप किया जा सकता है, जहाँ यह प्रतीत होता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने:

(क) ऐसी क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया है जो विधि द्वारा उसमें निहित नहीं है, या

(ख) ऐसी निहित क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने में विफल रहा है, या

(ग) अपनी क्षेत्राधिकार का प्रयोग अवैध रूप से या तात्विक अनियमितता के साथ किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. इस प्रकार, केवल इसलिए कि भ.नि.प्र. के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर एक भिन्न दृष्टिकोण अपनाया जा सकता है, भ.नि.प्र. द्वारा धारा 23-ए के अधीन पारित आदेश में पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता, जब तक कि यह न दर्शाया जाए कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण विरोधाभाषी है या ऊपर उल्लेखित तीन स्थितियों में से कोई भी विद्यमान है। मैं इस न्यायालय के परिवार सेवा संस्था बनाम पद्मावती दीक्षित 2006 (2) सीजीएलजे 280 में पारित निर्णय से अपने दृष्टिकोण को पुष्ट करता हूं, जो इस प्रकार है:

".....धारा 23-ई के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय किराया नियंत्रण प्राधिकरण द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का हकदार है, जब न्यायालय पाता है कि किराया नियंत्रण प्राधिकरण ने साक्ष्य को गलत तरीके से पढ़ा है, साक्ष्य पर विचार करने की अनदेखी की है और इस प्रकार एक विकृत निष्कर्ष दर्ज किया है या कानून को गलत तरीके से उद्धृत करके अवैधता की है या संबंधित मामले में लागू कानून को गलत तरीके से प्रस्तुत किया है (कृपया धन्नालाल पुत्र मन्नालाल बनाम कलावती बाई और अन्य 2001 (2) एमपीएलजे 349: (2002) 6 एससीसी 16 देखें)। अतः, धारा 23-ई के अंतर्गत, यह न्यायालय उपर्युक्त आधारों पर निष्कर्ष की विकृतता की जाँच करने का हकदार है और यदि न्यायालय को ऐसा प्रतीत होता है कि निष्कर्ष वास्तव में विकृत हैं और आदेश अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों पर आधारित नहीं है, तो उसे उक्त पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार में अपास्त किया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. जहाँ तक अनोपी बाई द्वारा अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दायर आवेदन का संबंध है, आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया कि भ.नि.प्र. के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान अनोपी बाई की मृत्यु के बाद, अनोपी बाई द्वारा व्यवसाय शुरू करने के लिए मृतक के आवास की वास्तविक आवश्यकता समाप्त हो गई थी।

अतः इस पुनरीक्षण में विचारणीय एकमात्र बिंदु यह है कि क्या भ.नि.प्र. द्वारा धारा 23-ए के उप-खंड (बी) में उल्लिखित आधारों पर आवेदन को खारिज करने का पारित आदेश विकृत है या व्य.प्र.स. 1908 की धारा 115 के अधीन उल्लेखित तीन शर्तों में से किसी एक को भी पूरा करता है।

16. अधिनियम की धारा 23-ए के उप-खंड (बी) के अधीन आवेदन में, मकान मालिक को स्पष्ट रूप से उस व्यवसाय की प्रकृति का उल्लेख करना आवश्यक है जिसे वह या उसका कोई वयस्क पुत्र या अविवाहित पुत्री, मृतक आवास में शुरू करना या जारी रखना चाहता है। वर्तमान मामले में, यह देखा गया है कि न तो अनोपी बाई द्वारा दायर मूल आवेदन में और न ही 06.08.1996 को मांगे गए संशोधन में, यह तर्क दिया गया है कि प्रकाश चंद को किस प्रकार के व्यवसाय के लिए आवास की वास्तविक रूप से आवश्यकता थी। प्रकाश चंद द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य भी विश्वसनीय नहीं हैं और विश्वास पैदा नहीं करते हैं। अपने मुख्य परीक्षण में, उन्होंने कहा कि वह प्रकाश एल्युमिनियम में नौकर के रूप में काम करते थे और पिछले दो वर्षों से उन्होंने यह नौकरी छोड़ दी है। हालाँकि, प्रतिपरिक्षण में, वह अपने पहले के बयान से स्पष्ट रूप से पक्षद्रोही हो गया है और कहा कि वह प्रकाश एल्युमीनियम में कभी कार्यरत नहीं था। प्रतिपरीक्ष में, उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि प्रकाश एल्यूमिनियम में बर्तनों का व्यवसाय कर रहे थे। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उनका बर्तन निर्माण का व्यवसाय बसंतपुर में था और निर्माण का व्यवसाय बसंतपुर में निर्मित बर्तन

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रकाश एल्यूमिनियम में बेचे जाते थे। इस प्रकार, प्रतिपरीक्षण में प्रकाश चंद का बयान मुख्य परीक्षा में दी गई उसकी गवाही को पूरी तरह से झुठलाता है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि प्रतिपरीक्षण में, प्रकाश चंद ने स्वीकार किया कि बर्तनों के व्यवसाय में उसे भारी नुकसान हुआ था और इसलिए उसने जैन मेटल्स के नाम से अपना पिछला व्यवसाय बंद कर दिया था। इन परिस्थितियों में, प्रकाश चंद के लिए बर्तनों का व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता को उचित नहीं कहा जा सकता।

17. इस तथ्यात्मक स्थिति में, अनोपी बाई द्वारा अनावेदक की पुत्री को वादस्थल बेचने के लिए दिनांक 06.03.1995 का समझौता सुसंगत हो जाता है। यह निर्विवाद है कि विचाराधीन दुकान का क्षेत्रफल केवल 82 वर्ग फुट है। इसलिए, यह मानना कठिन है कि बसंतपुर में बर्तन निर्माण का अपना व्यवसाय छोड़कर, प्रकाश चंद को अपना व्यवसाय चलाने के लिए वादस्थल की वास्तविक आवश्यकता होगी। किसी भी स्थिति में, जिस व्यवसाय के लिए वास्तविक आवश्यकता दर्शाई गई थी, उसकी प्रकृति के तथ्य का अभिवाक न दिए जाने के कारण, प्रकाशचंद के साक्ष्य पर अवलोकन नहीं लिया जा सका। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रकाश चंद ने बसंतपुर में बर्तन निर्माण का अपना व्यवसाय जारी रखा, जैसा कि उन्होंने स्वीकार किया है और राजनांदगांव में प्रकाश एल्युमीनियम का भी उनका व्यवसाय जारी रहा। आवेदकगण के शेष गवाह, प्रवीण भाई की गवाही भी अविश्वसनीय है। उनकी यह गवाही कि प्रकाश चंद का कोई व्यवसाय नहीं था और वे

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

कहीं नौकरी नहीं करते थे, वे केवल इधर-उधर घूमते रहते थे और उन्होंने कहीं काम नहीं किया था, स्वयं प्रकाश चंद की गवाही से पूरी तरह से झूठा साबित होती है। आवेदकगण द्वारा कोई अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया।

18. इस प्रकार, भ.नि.प्र. के समक्ष आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार करने के बाद, मेरा यह सुविचारित मत है कि अधिनियम की धारा 23-ए के अधीन आवेदन को खारिज करने वाला आक्षेपित आदेश पूरी तरह से न्यायसंगत है और सी.पी.सी. की धारा 115 के अधीन परिकल्पित किसी भी मानदंड के अंतर्गत नहीं आता है। इस न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

यह सिविल पुनरीक्षण गुण-दोष से रहित होने के कारण खारिज किया जाता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही /-
दिलीप रावसाहेब देशमुख
न्यायाधीश-
07.08.2006

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 स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु अंग्रेजी को ही वरीयता दी जाएगी।
Translated By Nitin Sahu