



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 47/2006

सरदार सतपाल सिंह और दो अन्य

विरुद्ध -

जयनाथ शुक्ला

आदेश हेतु नियत 27.02.2007

सही /-

दिलीप रावसाहेब देशमुख
न्यायाधीश





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

समक्ष: माननीय न्यायमूर्ति श्री दिलीप रावसाहेब
देशमुख

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 47/2006

सरदार सतपाल सिंह और दो अन्य
विरुद्ध

जयनाथ शुक्ला

श्री ए.के.प्रसाद, आवेदकगण/अनावेदकगण के अधिवक्ता
श्री एम.पी.एस. भाटिया, उत्तरदाता के अधिवक्ता ।

आदेश

(27 फरवरी 2007 को पारित)

भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी (जिसे आगे आर.सी.ए. कहा जाएगा) द्वारा प्रकरण क्रमांक 5/बी-121/2001-2002 में पारित आदेश दिनांक 24.3.2006 से व्यथित होकर, आवेदकों/किरायेदारों ने छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम (जिसे आगे अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 23-ग के तहत यह पुनरीक्षण प्रस्तुत किया है।

2. संक्षिप्त निर्विवाद तथ्य यह है कि इस मामले में अनावेदक अंबिकापुर शहर में विचाराधीन आवास का मकान मालिक है और अधिनियम की धारा 23- ज की श्रेणी में आता है, चूंकि वह सरकारी सेवा से सेवानिवृत्त हो चुका है और अंबिकापुर में उसके कब्जे में कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास नहीं हैं। उपरोक्त कार्यवाही में, आर.सी.ए. ने यहाँ के किरायेदारों/आवेदकों को बेदखल करने का एकपक्षीय आदेश पारित किया था। रिट याचिक संख्या 1784/2005 में पारित आदेश दिनांक 20.07.2005 के द्वारा, दिनांक 02.01.2005 को पारित एकपक्षीय आदेश को रद्द कर दिया गया और आर.सी.ए. को उत्तरदाता /मकान मालिक के आवेदन पर उसी चरण से आगे बढ़ने का निर्देश दिया गया जब आर.सी.ए. ने यहाँ किरायेदारों/आवेदकों के खिलाफ एकपक्षीय कार्यवाही की थी। पक्षों



को दिनांक 01.08.2005 को आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया था। यह भी विवादित नहीं है कि यहां किरायेदार/आवेदकगण दिनांक 01.08.2005 को आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थित हुए लेकिन उसके बाद किसी भी समय उन्होंने यहां मकान मालिक/प्रतिवादी द्वारा अधिनियम की धारा 23-क के तहत दायर आवेदन का विरोध करने की अनुमति के लिए अधिनियम की धारा 23-ग के तहत आवेदन नहीं किया। किरायेदारों/आवेदकगण ने दिनांक 22.08.2005 को सीधे एक लिखित कथन दायर किया, जिसे भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा 23-ग के उप-खंड (2) के तहत आवेदकों/किरायेदारों को अनुमति दिए बिना अभिलेख पर ले लिया और सुनवाई का अवसर देने और पक्षों को साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद, आरसीए ने मकान मालिक द्वारा अधिनियम की धारा 23-क के तहत दायर आवेदन को स्वीकार कर किरायेदारों को बेदखल करने का आपेक्षित आदेश पारित किया।

3. इस पुनरीक्षण की सुनवाई के दौरान, अनावेदक/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता श्री एम.पी.एस.भाटिया ने विधि का एक विशुद्ध प्रक्ष उठाया कि चूंकि किरायेदारों ने उपस्थिति की तारीख अर्थात 01.08.2005 से 15 दिनों के भीतर विधिवत रूप से शपथ पत्र के साथ अधिनियम की धारा 23-ग के तहत कोई आवेदन दायर नहीं किया था, इसलिए अधिनियम की धारा 23-क के तहत बेदखली के लिए आवेदन में मकान मालिक द्वारा दिया गया बयान कानून के तहत किरायेदारों द्वारा स्वीकार किया गया माना गया और आर.सी.ए. द्वारा पारित किरायेदारों की बेदखली के आदेश पर अधिनियम की धारा 23-ड के तहत इस पुनरीक्षण में किरायेदारों द्वारा अधिनियम की धारा 23-ग के आज्ञापक प्रावधान का पालन न करने के कारण सवाल नहीं उठाया जा सकता था।

4. आवेदक के विद्वान अधिवक्ता श्री ए.के. प्रसाद ने तर्क दिया कि चूंकि अधिनियम की धारा 23-क के तहत कार्यवाही में किरायेदारों/आवेदकों को दूसरे अनुसूची में निर्दिष्ट प्रारूप में कोई समन नहीं दिया गया था, इसलिए किरायेदार अधिनियम की धारा 23 (ग) के तहत आवेदन दायर करने के लिए बाध्य नहीं थे। यह आग्रह किया गया था कि किरायेदारों/आवेदकों ने दिनांक 22.08.2005 को एक लिखित कथन दायर किया था, जिस पर न तो मकान मालिक/अनावेदक और न ही आरसीए द्वारा आपत्ति की गई थी। तथ्य यह है कि आरसीए ने सुनवाई का अवसर देने और दोनों पक्षों को साक्ष्य देने के बाद



मामले की सुनवाई की और उसके बाद अधिनियम की धारा 23-ड के तहत आवेदन का फैसला किया और उसके बाद अधिनियम की धारा 23-ग के तहत अनुमति को आरसीए द्वारा किरायेदार को अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन का विरोध करने के लिए प्रदान किया गया माना जा सकता है। सुरेन्द्र बनाम रणजीत नारायण, राम सिरसठ बनाम किराया नियंत्रण प्राधिकरण, भोपाल गोपाल चन्द्र दास बनाम श्रीमती सरस्वती बसाक और जॉन इम्पेक्स (प्रा.) लिमिटेड बनाम सुरेन्द्र सिंह एवं अन्य पर भरोसा किया गया।

5. इस पुनरीक्षण में विचारणीय एकमात्र बिन्दु यह है कि क्या अधिनियम की धारा 23-ग के तहत शपथ-पत्र द्वारा समर्थित आवेदन, किरायेदारों द्वारा उनके उपस्थित होने की तिथि से 15 दिनों के भीतर या उसके बाद किसी भी समय आर.सी.ए. के समक्ष दाखिल नहीं किए जाने के कारण, आर.सी.ए. द्वारा पारित बेदखली आदेश को किरायेदारों द्वारा इस आधार पर चुनौती नहीं दी जा सकती कि मकान मालिक को अपने निवास के लिए वास्तविक रूप से आवास की आवश्यकता नहीं थी।

6. अधिनियम का अध्याय III-क "वास्तविक" आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की बेदखली से संबंधित है। धारा 23-क, वास्तविक आवश्यकता के आधार पर किरायेदार की बेदखली के लिए एक विशेष प्रावधान है। अधिनियम की धारा 23-ज में उल्लिखित किसी भी श्रेणी के अंतर्गत आने वाला मकान मालिक, किरायेदार को निर्देश देने वाले आदेश के लिए अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन प्रस्तुत कर सकता है कि वह मकान मालिक को वास्तविक आवश्यकता के आधार पर, आवासीय निवास के प्रयोजन के लिए या निवासेत प्रायोजन के लिए आवास का कब्जा दे। धारा 23-ख के अनुसार, आर.सी.ए. धारा 23-क के तहत आवेदन दायर होने पर दूसरी अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में किरायेदार को समन जारी करेगा। वर्तमान मामले में, चूंकि आर.सी.ए.. द्वारा किरायेदारों/आवेदकों के विरुद्ध गलती से एकपक्षीय कार्यवाही की गई थी, अतः उक्त आदेश को रिट याचिका क्रमांक 1784/2005 मे पारित आदेश दिनांक 20.07.2005 के तहत अपास्त कर पक्षकारों को दिनांक 01.08.2005 को आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया था। इस मामले के इस दृष्टिकोण से, उच्च न्यायालय द्वारा पक्षकारों को दिनांक 01.08.2005 को आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिए जाने के बाद, आर.सी.ए. अधिनियम की



धारा 23-क के तहत आवेदन के संबंध में किरायेदारों को समन जारी करने के लिए बाध्य नहीं था।

7. अधिनियम की धारा 23-ग इस प्रकार है:

23-ग. किरायेदार कुछ परिस्थितियों को छोड़कर प्रतिवाद करने का हकदार नहीं है।---(1) किरायेदार, जिस पर द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रारूप में समन की तामील की गई है, आवास से बेदखली के लिए प्रार्थना का तब तक प्रतिवाद नहीं करेगा जब तक कि वह समन की तामील की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, एक हलफनामे द्वारा समर्थित आवेदन दाखिल नहीं कर देता है जिसमें उन आधारों का उल्लेख होता है जिन पर वह बेदखली के लिए आवेदन का प्रतिवाद करना चाहता है और भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी से इसके बाद दिए गए अनुसार अनुमति प्राप्त नहीं कर लेता है और समन के अनुसरण में उसकी उपस्थिति में चूक होने पर या ऐसी अनुमति प्राप्त करने में चूक होने पर, या यदि ऐसी अनुमति देने से इनकार कर दिया जाता है, तो किरायेदार द्वारा दिया गया बयानबेदखली के आवेदन में मकान मालिक द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी को किरायेदार द्वारा स्वीकार किया हुआ माना जाएगा। ऐसे मामले में भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण किरायेदार को आवास से बेदखल करने का आदेश पारित करेगा:

परन्तु कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, किरायेदार द्वारा दर्शाए गए पर्याप्त कारण के आधार पर, किरायेदार के उपस्थित होने में या बेदखली के आवेदन के बचाव के लिए अनुमति हेतु आवेदन करने में हुए विलम्ब को माफ कर सकेगा और जहां "एकपक्षीय" आदेश पारित किया गया है, उसे अपास्त कर सकेगा।

(2) भाड़ा नियंत्रण प्राधिकरण, आवेदन प्राप्ति की तारीख से एक माह के भीतर, यदि आवश्यक हो तो, किरायेदार को आवेदन का विरोध 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-क में निर्दिष्ट आधार पर आवास के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित करते हैं।

अध्याय ॥-क में निहित प्रावधान, अधिनियम की धारा 23-ज में उल्लिखित श्रेणी में आने वाले मकान मालिक को "सद्ग्रावना" की आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को



बेदखल करने के लिए एक त्वरित उपाय प्रदान करता है। इसलिए, धारा 23-ग के तहत, किरायेदार का दायित्व था कि वह सम्मन की तामील की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, या इस मामले के विशिष्ट तथ्यों को देखते हुए, दिनांक 20.07.2005 को रिट याचिका संख्या 1784/2005 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश पर, आर.सी.ए. के समक्ष किरायेदार की पहली उपस्थिति से पंद्रह दिनों के भीतर, एक हलफनामे द्वारा विधिवत समर्थित आवेदन दायर करे, जिसमें वे आधार बताए जाएँ जिन पर उसने बेदखली के आवेदन का विरोध करने की मांग की थी।

8. धारा 23-ग के उप-खंड (1) का परंतुक आरसीए को किरायेदार की उपस्थिति में देरी या बेदखली के आवेदन का बचाव करने के लिए अनुमति के लिए आवेदन करने में देरी को माफ करने और एक पक्षीय आदेश को रद्द करने के लिए अधिकृत करता है, जो किरायेदार द्वारा कारण बताए जाने पर पर्याप्त आधार पर पारित किया गया है। इस मामले में, आर.सी.ए. के समक्ष कार्यवाही के दौरान किरायेदार द्वारा किसी भी समय शपथ पत्र द्वारा समर्थित ऐसा कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था।

9. धारा 23-ग के उप-खंड (1) को स्पष्ट रूप से पढ़ने से पता चलता है कि जब तक किरायेदार शपथ पत्र के साथ विधिवत रूप से समर्थित आवेदन दाखिल नहीं करता है, जिसमें वह आधार बताता है जिस पर वह बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करना चाहता है और आरसीए से अनुमति प्राप्त करता है, जैसा कि धारा 23-ग के उप-खंड (2) में प्रावधानित किया गया है, बेदखली के लिए आवेदन में मकान मालिक द्वारा दिया गया बयान किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और ऐसे मामले में आरसीए किरायेदार की बेदखली के लिए आदेश पारित करेगा।

10. अधिनियम की धारा 23-ग का उप-खंड (2) भी विधानमंडल की स्पष्ट आशय को प्रकट करता है कि आरसीए भी आवेदन प्राप्ति की तारीख से एक महीने के भीतर अधिनियम की धारा 23-ग के उप-खंड (1) के तहत किरायेदारों द्वारा दायर आवेदन पर आदेश पारित करने के लिए बाध्य है। किरायेदार को अनुमति देने से इनकार करने वाला आदेश, क्योंकि बेदखली के आदेश के साथ विलय हो जाता है, उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण में अधिनियम की धारा 23-ज के तहत चुनौती के लिए भी खुला होगा। चूंकि धारा 23-ग में विधानमंडल द्वारा उपयोग किए गए शब्द स्पष्ट और असंदिग्ध हैं, इसलिए विधानमंडल



द्वारा जो अर्थ लगाया गया था उससे अलग अर्थ नहीं लगाया जा सकता था। इस मामले में, दिनांक 01.08.2005 को आरसीए के समक्ष उपस्थित होने पर किरायेदारों ने बेदखली के लिए आवेदन का विरोध करने की अनुमति के लिए शपथ पत्र के साथ विधिवत कोई आवेदन दायर नहीं किया। किरायेदारों ने अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1) के परंतुक के तहत आरसीए के समक्ष कोई आवेदन भी दायर नहीं किया। इस विविधकोण से, इस बात में कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम की धारा 23-ग के तहत प्रावधान आज्ञापक प्रकृति के हैं। चूंकि किरायेदारों ने अधिनियम की धारा 23-ग (1) के तहत शपथ पत्र के साथ कोई आवेदन नहीं किया था, आरसीए को अधिनियम की धारा 23-ग (1) के तहत आवास से किरायेदार को बेदखल करने के लिए सीधे आदेश पारित करने के लिए आगे बढ़ना चाहिए था। केवल तथ्य यह है कि आरसीए ने अधिनियम की धारा 23-ग में निहित प्रावधान के गंभीर उल्लंघन में, किरायेदार के लिखित कथन को अभिलेख पर लिया और सुनवाई का अवसर दिया और पक्षों को सबूत पेश करने का अवसर दिया, किसी भी तरह से किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 23-ग में निहित आज्ञापक प्रावधान का पर्याप्त अनुपालन नहीं माना जा सकता है। मैंने आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्भूत न्यायिक निर्णय को देखा है। उद्भूत न्यायिक निर्णय में से कोई भी मुद्दे के प्रश्न से संबंधित नहीं हैं और मामले के विशिष्ट तथ्यों पर लागू नहीं होता है। 22.08.2005 को दायर लिखित बयान में आवेदकों द्वारा उठाया गया एकमात्र आधार यह था कि अनावेदक को अपने बेटे के साथ डॉंगरगढ़ में रहना चाहिए ताकि उसकी अच्छी देखभाल हो सके, न कि उसे अंबिकापुर में अलग से रहना चाहिए। मेरी सुविचारित राय में, यह आधार किसी भी स्थिति में आवेदकों/किरायेदारों को अधिनियम की धारा 23-क के तहत अनावेदक/मकान मालिक द्वारा दायर आवेदन को चुनौती देने की अनुमति देने का आधार नहीं कहा जा सकता।

11. इस प्रकार किरायेदार/आवेदक अधिनियम की धारा 23-ग के तहत बचाव के लिए अनुमति के लिए आवेदन करने में विफल रहे हैं, इसलिए वे मकान मालिक/अनावेदक के पक्ष में अधिनियम की धारा 23-क के तहत आरसीए द्वारा पारित आदेश की औचित्य पर सवाल नहीं उठा सकते हैं।



12. मामले के इस दृष्टिकोण में, आर.सी.ए. द्वारा पारित दिनांक 24.03.2006 के आक्षेपित आदेश पर किरायेदारों द्वारा इस आधार पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है कि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता पूरी नहीं हुई थी। चूंकि अधिनियम की धारा 23-ग के उप-खंड (1) के तहत, अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन को चुनौती देने की अनुमति के लिए किरायेदारों द्वारा दायर आवेदन की अनुपस्थिति में, अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन में मकान मालिक द्वारा दिए गए बयान को किरायेदारों द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और आरसीए किरायेदारों को आवास से बेदखल करने का आदेश पारित करने के लिए बाध्य था।

13. परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण गुण-दोष रहित होने के कारण खारिज किया जाता है। वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

सही /-
दिलीप रावसाहेब देशमुख
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 अभिप्रामाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By VIRENDRA VERMA

