प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

एकलपीठः माननीय श्री विजय कुमार श्रीवास्तव, न्यायाधीश

सिविल पुनरीक्षण संख्या 61/2006

किरायेदार/आवेदक

डॉ. प्रदीप बलवंदेरे

पिता श्री एन. एम. बलवंद्रे,

उम्र लगभग 45 साल

पता श्रीनगर, खमतराई

जिला–रायपुर (छ.ग.)

बनाम

मकान मालिक/अनावेदक

श्रीमति कुंडूबाई मिश्रा

पति स्व. श्री मिश्री लाल मिश्रा

पता मिश्रा कॉम्प्लेक्स, भनपुरी,

तहसील एवं जिला रायपुर (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपस्थितः–

श्री गौतम भादुड़ी, आवेदक के अधिवक्ता।

श्री संजय एस अग्रवाल, अनावेदक के अधिवक्ता।

आदेश

(7 नवंबर, 2006 को पारित)

1) छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (इसके बाद "अधिनियम") की धारा 23–ई के तहत यह पुनरीक्षण किरायेदार/आवेदक द्वारा दायर किया गया है, जिसमें प्रकरण क्रमांक 9–90 (8) 2004–05 में किराया नियंत्रण प्राधिकारी, रायपुर (इसके बाद "प्राधिकरण") द्वारा पारित दिनांक 01.03.2006 के आक्षेपित आदेश की औचित्य, अवैधता और शुद्धता को चुनौती दी गई है, जिसके तहत मकान मालिक/अनावेदक के पक्ष में बेदखली का आदेश पारित किया गया है।

2) प्राधिकरण के समक्ष इस पुनरीक्षण के निपटारे के लिए तथ्य सामग्री यह है कि अनावेदक ने खुद को अधिनियम की धारा 23–जे के अनुसार मकान मालिक होने का दावा करते हुए, वाद आवास के कब्जे की वसूली के लिए अधिनियम की धारा 23–ए के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसमें कहा गया कि वाद आवास उसके वयस्क बेटे कमलेश कुमार के व्यवसाय को शुरू करने के लिए आवश्यक है और उसके पास शहर में कोई अन्य उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है। आवेदक/किरायेदार को अधिनियम की धारा 23–सी के अनुसार नोटिस दिया गया था। बेशक, किरायेदार/आवेदक को नोटिस दिया गया था, लेकिन उन्होंने मकान मालिक/अनावेदक द्वारा वाद आवास के कब्जे की वसूली के लिए दायर आवेदन का विरोध करने की अनुमति के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया। प्राधिकरण ने दिनांक 06.02.2006 के आदेश के तहत उसके बचाव को खारिज कर दिया।

3) आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा 23–सी के अंतर्गत बेदखली का कोई आदेश पारित नहीं किया है, इसलिए, मकान मालिक श्रीमती कुंदुबाई के मौखिक बयान के अभाव में अधिवक्ता कमलेश कुमार के साक्ष्य के आधार पर पारित किया गया आक्षेपित आदेश अवैध है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि मकान मालिक की ओर से प्रस्तुत अधिवक्ता मामले को साबित करने में सक्षम नहीं है। मकान मालिक का और कुंदुबाई के बयान के अभाव में, उसके खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए था। अपने दावे का समर्थन करने के लिए, उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **विद्याधर बनाम मनकीराव और अन्य में [ए. आई. आर 1999 सूप्रीम कोर्ट सर्वोच्च न्यायालय 1441]** में दिए गए निर्णयों और **जानकी वाशदेव भोजवानी और अन्य बनाम इंडसइंड बैंक लिमिटेड और अन्य में ए. आई. आर एस. सी. डब्ल्यू 2004 7064** में दिए गए निर्णय का अवलंब लिया है। इसके विपरीत, मकान मालिक/अनावेदक के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्राधिकरण ने न केवल मकान मालिक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर आदेश पारित किया है, बल्कि अधिनियम की धारा 23–सी और 23–डी (3) के तहत परिकल्पित प्रावधानों का भी सहारा लिया है।

4) के लिए, अधिनियम की धारा 23–सी और 23–डी को इस प्रकार पुनः नीचेः संदर्भ प्रस्तुत किया गया है :–

> **23–सीः किरायेदार कुछ परिस्थितियों को छोड़कर प्रतिवाद करने का हकदार नहीं है (1)** वह किरायेदार, जिस पर द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में समन की तामील की गई है, आवास से बेदखली के लिए किए गए आवेदन 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 प्रस्तुत नहीं कर देता जिसमें उन आधारों का उल्लेख हो जिन पर वह बेदखली के 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

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

अनुसरण में उसके उपस्थित न होने या ऐसी अनुमति प्राप्त न करने पर, या ऐसी अनुमति अस्वीकार कर दिए जाने पर, बेदखली के आवेदन में मकान मालिक द्वारा दिया गया कथन किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा। ऐसे मामले में भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी किरायेदार को आवास से बेदखल करने का आदेश पारित करेगा। बशर्ते कि भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी, किरायेदार द्वारा दर्शाए गए पर्याप्त कारण के आधार पर, किरायेदार के उपस्थित होने में या बेदखली के आवेदन के बचाव में 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 प्राधिकारी, 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–ए में निर्दिष्ट आधार पर आवास के कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने से वंचित करते हैं।

23–घ. भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा किरायेदार को चुनौती देने की अनुमति प्रदान करने के संबंध में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया (1) जहां किरायेदार को आवेदन चुनौती देने की अनुमति प्रदान की जाती है, वहां भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी यथाशीघ्र आवेदन की सुनवाई आरंभकरेगा और जहां तक संभव हो, किरायेदार को आवेदन चुनौती देने की अनुमति प्रदान करने के आदेश के छह माह के भीतर उस पर निर्णय करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(2) भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी, किसी कार्यवाही में, जिस पर यह अध्याय लागू होता है, जाँच करते समय, जहाँ तक संभव हो, प्रांतीय लघुवाद न्यायालय अधिनियम, 1887 (1887 का IX) के अधीन साक्ष्य अभिलिखित करने सहित, लघुवाद न्यायालय की पद्धति और प्रक्रिया का पालन करेगा। भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी, जहाँ तक संभव हो, आवेदन की सुनवाई दिन–प्रतिदिन करेगा।

(3) मकान मालिक द्वारा किए गए आवेदन के संबंध में, जब तक कि विपरीत साबित न हो जाए, यह माना जाएगा कि धारा 23–ए के खंड (ए) या खंड (बी) के संदर्भ में मकान मालिक द्वारा की गई अपेक्षा सद्भावनापूर्ण है।

5) जब अनावेदक वादपत्र में लगाए गए आरोपों का स्पष्ट रूप से खंडन करने में विफल रहता है, तो न्यायालय को सिविल प्रक्रिया संहिता. के तहत कुछ अपवादों को छोड़कर अनावेदक के विरुद्ध निर्णय देने का अधिकार है। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश VIII नियम 5 के अंतर्गत परिकल्पित प्रासंगिक प्रावधान नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

5. विशिष्ट खंडन– [(1)] वादपत्र में तथ्य का प्रत्येक अभिकथन, यदि विशिष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा खंडन नहीं किया गया है, या अनावेदक के तर्कों में स्वीकार नहीं किया गया बताया गया है, तो उसे स्वीकार किया गया समझा जाएगा, सिवाय किसी विकलांग व्यक्ति के विरुद्धः परन्तु न्यायालय स्वविवेकानुसार इस प्रकार स्वीकृत किसी तथ्य को ऐसी स्वीकृति के अतिरिक्त किसी अन्य तरीके से सिद्ध करने की अपेक्षा कर सकेगा।

[(2) जहां अनावेदक ने कोई अभिवचन दाखिल नहीं किया है, वहां न्यायालय के लिए वादपत्र में अंतर्विष्ट तथ्यों के आधार पर निर्णय सुनाना विधिपूर्ण होगा, सिवाय इसके कि यह निर्णय किसी दिव्यांग व्यक्ति के विरुद्ध हो, किन्तु न्यायालय स्वविवेकानुसार ऐसे किसी तथ्य को साबित करने की अपेक्षा कर सकेगा।

(3) उपनियम (1) के परन्तुक के अधीन या उपनियम (2) के अधीन अपने विवेक का प्रयोग करते समय न्यायालय को इस तथ्य पर सम्यक् ध्यान देना होगा कि क्या अनावेदक किसी अधिवक्ता को नियुक्त कर सकता था या उसने किसी अधिवक्ता को नियुक्त किया है।

(4) जब कभी इस नियम के अधीन कोई निर्णय सुनाया जाता है, तो ऐसे निर्णय के अनुसार एक डिक्री तैयार की जाएगी और ऐसी डिक्री पर वह तारीख अंकित होगी जिस दिन निर्णय सुनाया गया था।"

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

6) मकान मालिक का दावा है कि किरायेदार/आवेदक डॉ. प्रदीप बलवाद्री ने मई 2003 से किराया देना बंद कर दिया है, उसे वास्तव में अपने बड़े बेटे कमलेश कुमार के व्यवसाय के लिए उपयुक्त आवास की आवश्यकता है, और वह रायपुर शहर में उसके कब्जे में कोई अन्य उचित आवास नहीं है, उसने वादित आवास के कब्जे की पुनः प्राप्ति हेतु विधिवत सत्यापित और शपथ पत्र के साथ आवेदन प्रस्तुत किया। यह सच है कि वह अधिनियम की धारा 23–जे के अनुसार मकान मालिक थी। प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा 23–सी के अनुसार, उचित रूप में किरायेदार/आवेदक को समन तामील किया। उसने निर्धारित अवधि मामले के निपटारे तक, मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए दायर आवेदन का विरोध करने की अनुमति प्राप्त करने के लिए कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया।

7) अधिनियम की धारा 23–सी के तहत प्रतिवाद की अनुमति के अभाव में एक डीमिंग क्लॉज है कि बेदखली के आवेदन में मकान मालिक द्वारा दिया गया बयान किरायेदार/आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और प्राधिकरण के लिए बेदखली का आदेश पारित करना अनिवार्य है। अधिनियम की धारा 23–डी के प्रावधान के तहत जब तक विपरीत साबित नहीं हो जाता है यह माना जाना चाहिए कि धारा 23–ए के खंड (ए) या (बी) के संदर्भ में मकान मालिक/अनावेदक की आवश्यकता सद्भावनापूर्ण है। न तो धारा 23–सी और न ही अधिनियम की 23–डी,

प्राधिकरण को उपधारणा खंड और अभिग्रहीत खण्ड के अनुसार अपने अधिकार क्षेत्र और शक्ति का प्रयोग करने से प्रतिबंधित करने वाली कोई शर्त या सीमा लगाती है। सीपीसी के आदेश VIII नियम 5 के तहत भी, न्यायालय ने किसी विशेष तथ्य को वैध नहीं ठहराया है। पक्षकार द्वारा यह सिद्ध कर दिया गया है कि वह इसमें परिकल्पित प्रावधानों के अनुसार कार्य करने के लिए सक्षम है।

8) इसमें कोई संदेह नहीं है कि मुख्तारनामा धारक उन तथ्यों का बयान नहीं दे सकता जो उसके ज्ञान में नहीं हैं, और वह उन तथ्यों को साबित करने के लिए सक्षम नहीं है, जो मकान मालिक के अनन्य ज्ञान में हैं। लेकिन जब विधी स्वयं यह प्रावधान करता है कि प्रतिवाद करने की अनुमति के अभाव में, याचिका का बयान ही किरायेदार द्वारा स्वीकार किया गया माना जाएगा और साबित किए जाने वाले विपरीत के अभाव में सद्भावना की आवश्यकता के संबंध में अनुमान आवेदक/मकान मालिक के पक्ष में निकाला जाएगा, तो गवाह के रूप में न्यायालय के समक्ष उपस्थित न होने वाले मकान मालिक के साक्ष्य का अभाव किसी भी तरह से बेदखली का आदेश प्राप्त करने के उसके अधिकार को प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं करता है। जहां तक मकान मालिक से पूछताछ न करने पर प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने का संबंध है, यह स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विधायिका ने स्वयं मकान मालिक के पक्ष में अभिग्रहीत खण्ड और अवधारणा का लाभ प्रदान करते हुए विधि बनाया है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

9) प्राधिकरण ने दिनांक 06.02.2006 के आदेश के तहत किरायेदार/आवेदक के बचाव को खारिज कर दिया और मकान मालिक के साक्ष्य दर्ज करने के लिए मामले को 10.02.2006 के लिए स्थगित कर दिया और उस तारीख को किरायेदार/आवेदक प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित नहीं हुआ और उसकी अनुपस्थिति में अधिवक्ता कमलेश कुमार का बयान दर्ज किया गया जब किरायेदार/आवेदक उपस्थित नहीं था, उसे गवाह से प्रतिपरीक्षण करने की अनुमति नहीं देने का सवाल ही नहीं उठता।

10) अधिनियम पारित करने के लिए प्राधिकारी को कोई आपत्ति आदेश में न केवल मकान मालिक श्रीमती कुंदुबाई के पुत्र कमलेश कुमार के बयान पर भरोसा किया गया, बल्कि अधिनियम की धारा 23–सी के मान्य प्रावधान का भी अवलम्ब लिया गया इसलिए, जहाँ तक आदेश के बेदखली वाले हिस्से का संबंध है, यह अधिनियम की धारा 23–सी और 23–डी के अंतर्गत परिकल्पित मान्य खंड और उपधारणा खंड के अनुसार है।

11) आवास व्यावसायिक है; इसलिए मकान मालिक तभी कब्जा लेने का हकदार है जब वह किरायेदार को आवास के वार्षिक मानक किराए की दोगुनी राशि का भुगतान करे। जहां तक बेदखली के आदेश का संबंध है, उसमें कोई त्रुटि नहीं है, इसलिए आक्षेपित आदेश को इस संशोधन के साथ बरकरार रखा जाता है कि अनावेदक/मकान मालिक किरायेदार/आवेदक को वार्षिक किराए की दोगुनी राशि यानी 48,000/– रुपये (अड़तालीस हजार रुपये) का

भुगतान करेगा और उसके बाद दो महीने की अवधि समाप्त होने पर वह वाद आवास का कब्जा वापस पाने का हकदार होगा। तदनुसार, करेगा और मकान कब्जा आवेदक/किरायेदार वाद आवास खाली करके मालिक/अनावेदक को आधिपत्य प्रदत्त करेगा।

12) पक्षकारों को अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करना होगा।

सही/-

श्री. वी. के. श्रीवास्तव

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।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

Translated by Hemant Kumar Thawait (Adv.)