



उच्च न्यायालय छत्तीसगढ़, बिलासपुर

एकल न्यायपीठ : माननीय श्री दिलीप रावसाहब देशमुख

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 68/2007

याचिकाकर्ता

उत्तम राजक, पिता स्व. अम्बेरलाल राजक, आयु लगभग 45 वर्ष,  
व्यवसाय - उत्तम लॉन्ड्री, तोर्वा, बिलासपुर पोस्ट ऑफिस के सामने,  
तहसील एवं जिला बिलासपुर (छ.ग.)

**बनाम**

उत्तरवादी

श्रीमती शांतिबाई चौकसे, पति स्व. लक्ष्मणलाल चौकसे, आयु लगभग  
80 वर्ष, व्यवसाय - गृहिणी, तोरवा नाका, बिलासपुर पोस्ट ऑफिस  
के सामने, तहसील एवं जिला बिलासपुर (छ.ग.)

सिविल पुनरीक्षण छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23

(ई) के अंतर्गत

उपस्थित:

श्री एन.एल. सोनी, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता।

श्री आर.के. तिवारी, प्रतिवादी के अधिवक्ता।

**मौखिक आदेश**

**(दिनांक 23-08-2007 को पारित)**

आतिरिक्त आधार उठाने के लिए पुनरीक्षण याचिका में संशोधन हेतु आवेदन पर सुनवाई हुई।

(2) प्रार्थना का विरोध नहीं किया गया। संशोधन आज समाविचार किया गया।

(3) यह पुनरीक्षण आज अंतिम रूप से सुना गया।



(4) याचिकाकर्ता/किरायेदार, दिनांक 5.5.2007 को पारित आदेश से, जो कि किराया नियंत्रण प्राधिकरण, बिलासपुर (आगे 'किराया नियंत्रण प्राधिकरण' या 'आर.सी.ए.' कहा गया है) द्वारा प्रकरण क्रमांक 2/ए-90(6)/2006-07 में पारित किया गया, से व्यथित है, जिसमें याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 23-ग के तहत प्रस्तुत आवेदन को, बेदखली की आवेदन करने की अनुमति के लिए, इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि वह नोटिस की तामिली की तिथि से 15 दिनों के भीतर प्रस्तुत नहीं किया गया था।

(5) संक्षिप्त निर्विवाद तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी/मकान मालिकने अधिकरण आर.सी.ए. के समक्ष 1961 के अधिनियम की धारा 23-ए के तहत, याचिकाकर्ता/किरायेदार की बेदखली के लिए 30.12.2006 को आवेदन प्रस्तुत किया। किरायेदार को सम्मन अधिनियम, 1961 की द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रारूप में सम्मन जारी नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता/किरायेदार ने 19.1.2007 को आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थिति दर्ज कराई, जिस दिन उसे मकान मालिक द्वारा धारा 23ए के तहत दाखिल आवेदन की एक प्रति प्रदान की गई। 27.1.2007 को, याचिकाकर्ता/किरायेदार ने अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी के तहत आवेदन प्रस्तुतकर, आवेदन पर प्रतिवाद करने की अनुमति मांगी।

(6) आर.सी.ए. याचिकाकर्ता/किरायेदार द्वारा अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी, के तहत दिनांक 27.1.2007 को प्रस्तुत आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि, सम्मन 9.1.2007 को याचिकाकर्ता को तामिल किया गया था और अतः उसे 15 दिनों की भीतर अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी के तहत आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए था।

(7) श्री एन. एल. सोनी, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 23-ए के तहत एक आवेदन दायर किए जाने पर, आर.सी.ए. याचिकाकर्ता/किरायेदार को द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट रूप में सम्मन जारी करने की बाध्य है। आगे यह भी तर्क दिया गया कि अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी में यह प्रवहधान है कि, आवेदन दायर करने का अधिकार किरायेदार को केवल तभी प्राप्त होता है जब द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में सम्मन जारी किया था। चूंकि कोई सम्मन द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में कोई सम्मन में जारी नहीं किया गया था, इसलिए आर.सी.ए. ने अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी(1) के तहत 15 दिनों की अवधि की गणना याचिकाकर्ता/किरायेदार को तिथि 09.01.2007 का सम्मन की तामिली की तिथि में करने में पूरी करीत भी है। आगे यह भी कहा गया कि अधिनियम, 1961 की धारा 23-ए के तहत



आवेदन की प्रति सम्मन के साथ नियमित तौर पर जारी नहीं की गई थी और केवल आर.सी.ए.के समक्ष प्रथम उपस्थिति पर, अर्थात् 19.1.2007 को, याचिकाकर्ता/किरायेदार को उक्त आवेदन की प्रति प्राप्त हुई थी। इसप्रकार, अधिनियम, 1961 सी धारा 23-ए के तहत आवेदन का भी एक प्रति प्रदान की गई थी। इस तरह अधिनियम, 1961 की धार 23- ए के तहत आवेदन को चुनोटी देने की अनुमति के लिए आवेदन 29.01.2007 को दायर किया गया था जो की समय सीमा के भीतर और अछेपित आदेश अपासत किए जाने योग्य है ।

8) दूसरी ओर, श्री आर.के. तिवारी, उत्तरवादी/मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता/किराएदार ने आर.सी.ए. के समक्ष दिनांक 27.1.2007 को दिए गए अपने आवेदन में उपर्युक्त कोई भी आधार नहीं उठाया था और इसलिए आर.सी.ए. द्वारा पारित अछेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं की जा सकी।

(9) प्रतिद्वन्द्वी पक्षों की दलीलें सुनने के उपरांत, मैंने आर.सी.ए. द्वारा पारित अछेपित आदेश का अवलोकन किया है। अधिनियम, 1961 के अध्याय III-ए में 'सदभावित आवश्यकता' के आधार पर किराएदार की बेदखली का प्रावधान है। अधिनियम, 1961 की धारा 23-ए इस प्रकार है:

"23-क. वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अभिधारी की बेदखली के लिये विशेष उपबंध-किसी अन्य विधि या किसी संविदा में अन्तर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुये भी भू-स्वामी निम्नलिखित आधारों में से किसी एक या अधिक आधारों पर आवेदन, जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का सं. 5) की पहली अनुसूची के आदेश 6 के नियम 14 तथा 15 में उपबन्धित रीति में इस प्रकार हस्ताक्षरित और सत्यापित होगा मानो वह वादपत्र हो, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष इस हेतु प्रस्तुत कर सकेगा कि भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी अभिधारी को यह निर्दिष्ट करते हुए आदेश दे कि अभिधारी भू-स्वामी को स्थान का कब्जा दे दे, अर्थात् -

(क) यह कि निवास के प्रयोजनों के लिये भाड़े पर दिये गये स्थान की उस भू-स्वामी को अपने स्वयं के लिये या अपने कुटुम्ब के किसी सदस्य के लिये, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिये, जिसके कि फायदे के लिये वह स्थान धारित है, निवास स्थान के रूप में अधिभोग के लिये वास्तविक आवश्यकता है और यह कि सम्बन्धित शहर (सिटी) या नगर (टाउन) में उस भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के अधिभोग में अपना स्वयं का युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त कोई अन्य निवास स्थान नहीं है।



स्पष्टीकरण- इस खण्ड के प्रयोजनों के लिये "निवास के प्रयोजनों के लिए भाड़े पर दिये गये स्थान" के अन्तर्गत आता है:

(एक) कोई ऐसा स्थान, जो निवास स्थान के रूप में उपयोग में लाये जाने के लिये भाड़े पर दिया जाने के पश्चात्, भू-स्वामी की अभिव्यक्त सहमति के बिना, पूर्णतः या भागतः किसी निवासेत्तर प्रयोजन के लिये उपयोग में लाया जाता है,

(दो) कोई ऐसा स्थान जो संविदा के किसी अभिव्यक्त उपबन्ध के अधीन निवासेत्तर प्रयोजन के लिये भाड़े पर नहीं दिया गया है,;

(ख) यह कि निवासेत्तर प्रयोजनों के लिये भाड़े पर दिये गये स्थान को उस भू-स्वामी को अपना या अपने वयस्क पुत्रों या अविवाहित पुत्रियों में से किसी का कोई कारोबार चालू रखने या प्रारंभ करने के प्रयोजन के लिये, यदि वह उसका स्वामी है, अथवा किसी ऐसे व्यक्ति के लिये, जिसके कि फायदे के लिये वह स्थान धारित है, वास्तविक आवश्यकता है, और यह कि संबंधित शहर या नगर में उस भू-स्वामी के अथवा ऐसे व्यक्ति के अधिभोग में अपना स्वयं का युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त कोई अन्य निवासेत्तर स्थान नहीं है:

परन्तु जहाँ किसी व्यक्ति ने, जो भू-स्वामी है, कोई स्थान या उसमें का कोई हित अन्तरण द्वारा अर्जित किया है, वहाँ ऐसे स्थान के अभिधारी की बेदखली के लिये कोई आवेदन, ऐसे व्यक्ति के अनुरोध पर, तब तक चलाये जाने योग्य नहीं होगा जब तक कि अर्जन की तारीख से एक वर्ष की कालावधि न सीत चुकी हो।

(10) धारा 23-सी अधिनियम, 1961 में निम्नलिखित प्रावधान हैं:

23-ख. भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी धारा 23 क के अधीन के प्रत्येक आवेदन के सम्बन्ध में समन जारी करेगा (1) भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, धारा 23-क में निर्दिष्ट प्रत्येक आवेदन के संबंध में अभिधारी को समन ऐसे प्ररूप में जारी करेगा जो द्वितीय अनुसूची में विनिर्दिष्ट है।

(2) इस अधिनियम में अन्यथा उपबन्धित के सिवाय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का सं. 5) की पहली अनुसूची के आदेश 5 और आदेश 16 के वे उपबन्ध, जो प्रतिवादी को समन जारी किये जाने और उस पर उसकी तामील की जाने तथा साक्ष्य देने या दस्तावेजों पेश करने के लिये साक्षियों को समन करने और



उनकी हाजरी से संबंध है, इस अध्याय के अधीन की किसी जांच या कार्यवाही में किसी अभिधारी या विरोधी पक्षकार की अथवा साक्ष्य देने या दस्तावेजों प्रस्तुत करने के लिये किसी साक्षी को कोई समन जारी किये जाने तथा उस पर उसकी तामील को यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

(11) अधिनियम, 1961 की धारा 23-ब का स्पष्टरूप से पठन यह संदेह दूर कर देता है कि आर.सी.ए. की धार अधिनियम, 1961 सी धारा 23-ए के तहत प्रत्येक आवेदन के संबंध में द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में सम्मन जारी करने के लिए बाध्य है, जो निम्नानुसार है :-

"दूसरी अनुसूची"

(देखें धारा 23-ब)

सम्मन का प्रारूप उन मामलों में जहाँ "सच्ची आवश्यकता" के आधार पर आवास की वसूली के लिए प्रार्थना की गई हो

किराया नियंत्रण प्राधिकारी का कार्यालय, (स्थान) .....

प्रति

.....

.....

.....

बेदखली मामला क्रमांक.....

अतः श्री ने मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (क्रमांक 41 सन् 1961) की धारा 23-क के खण्ड (क) खण्ड (ख) में विनिर्दिष्ट आधारों पर आपकी बेदखली के लिये आवेदन (जिसकी प्रति संलग्न है) फाइल किया है।

अतः आपको एतद् द्वारा समन किया जाता है कि आप इस समन को तामील के पन्द्रह दिन के भीतर भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष सुनवाई के लिये तथा पूर्वोक्त आधारों पर बेदखली के आवेदन में प्रतिवाद करने हेतु भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी की इजाजत अभिप्राप्त करने के लिये उपसंजात हों, यदि आप उपसंजात नहीं होंगे तो आवेदक पन्द्रह दिन की उक्त कालावधि समाप्त





होने के पश्चात् किसी भी समय उक्त स्थान से आपकी बेदखली के लिये आदेश अभिप्राप्त करने का हकदार हो जाएगा। यथापूर्वोक्त के अध्ययन रहते हुए आगे की कार्यवाही की तारीख होगी।

उपसंजात होने तथा आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत, भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी को धारा 23-ग में यथानिर्दिष्ट शपथ-पत्र द्वारा समर्थित आवेदन करके अभिप्राप्त की जा सकेगी।

यह आज तारीख ..... मेरी सील लगाकर दिया गया है। (मास) 19 को हस्ताक्षर से और

भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी]

(12) यह इस प्रकार स्पष्ट है कि द्वितीय अनुसूची में निर्धारित प्रपत्र में किरायेदार को सम्मन जारी करने का उद्देश्य यह है कि किरायेदार को सूचना दी जाए कि वह उक्त सूचना की सेवा की तिथि से 15 दिनों के भीतर उपस्थित हो सकता है और बेदखली के आवेदन का विरोध करने के लिए आर.सी.ए. से अनुमति प्राप्त कर सकता है, अन्यथा, मकान-मालिक को बेदखली का आदेश प्राप्त करने का अधिकार होगा।

(13) अधिनियम, 1961 सी धारा 23-सी, निम्नानुसार है:

23-ग. अभिधारी कतिपय परिस्थितियों में के सिवाय प्रतिवाद करने के लिये हकदार नहीं होगा-

(1) वह अभिधारी, जिस पर द्वितीय अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन की तामील कर दी जाती है, उस स्थान से बेदखली के लिये की गई प्रार्थना में प्रतिवाद तब तक नहीं करेगा जब तक कि यह शपथपत्र द्वारा समर्थित आवेदन, जिसमें वे आधार कथित किये गये हों, जिन पर कि वह बेदखली के आवेदन में प्रतिवाद करना चाहता है, समन की तामील की तारीख से पन्द्रह दिन के भीतर फाइल नहीं कर देता और भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी से इसमें इसके पश्चात यथा उपबन्धित इजाजत अभिप्राप्त नहीं कर लेता, और समन के अनुसरण में उपसंजात होने में उसके द्वारा व्यतिक्रम किया जाने पर, अथवा ऐसी इजाजत अभिप्राप्त करने में उसके द्वारा व्यतिक्रम किया जाने पर, अथवा उस दशा में जबकि ऐसी इजाजत नहीं दी जाती है, यह समझा जायेगा कि भू-स्वामी ने बेदखली के आवेदन में जो कथन किया है वह उस



अभिधारी द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी ऐसे किसी मामले में, उस स्थान से अभिधारी की बेदखली का आदेश पारित करेगा:

परन्तु भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, अभिधारी द्वारा पर्याप्त हेतुक दर्शित किये जाने पर, उप-संजात होने या बेदखली के आवेदन में प्रतिरक्षा करने की इजाजत के लिये आवेदन करने में अभिधारी द्वारा किये गये विलम्ब को माफ कर सकेगा और जहाँ एक पक्षीय आदेश पारित किया गया है, वहाँ उसे अपास्त कर सकेगा।

(2) भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, आवेदन प्राप्त होने की तारीख से एक मास के भीतर, अभिधारी को, यदि आवश्यक हो, आवेदन में प्रतिवाद करने की इजाजत उस दशा में देगा जबकि शपथपत्र द्वारा समर्थित उस आवेदन से, जो अभिधारी द्वारा फाइल किया गया है, ऐसे तथ्य प्रकट होते हैं जो भू-स्वामी को धारा 23-क में विनिर्दिष्ट आधार पर उस स्थान के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिये आदेश अभिप्राप्त करने से निर्हकित कर देंगे।

(14) अधिनियम, 1961 सी की धारा 23 सी की उपधारा (1) के अवलोकन करने पर यह बात स्पष्ट होती है कि अभिधारी किरायेदार को सम्मन की सेवा की शर्त, जैसा कि द्वितीय अनुसूची में निर्दिष्ट है, आवेदन दायर करने के लिए अनिवार्य सर्त है, ताकि वह बेदखली के आवेदन का प्रतिवादी करने की अनुमति प्राप्त कर सके। यह सम्मन की उक्त सेवा की तिथि से 15 दिनों के भीतर किया जाना आवश्यक है।

(15) इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अभिधारी को अनुसूची -2 के अनुसार निर्धारित को सम्मन जारी करना महज एक औपचारिकता नहीं है, बल्कि यह अनिवार्य है। यदि अनुसूची-2 में निर्धारित प्रपत्र में आर.सी.ए. द्वारा अभिधारी/याचिकाकर्ता को सम्मन जारी नहीं किए जाने की स्थिति में, किरायेदार द्वारा आवेदन पर प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए दिनांक 27.01.2007 को दायर सीमा अवधि के आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता। विशेष रूप से, इस तथ्य के को ध्यान में रखते हुए, अधिनियम, 1961 सी की धारा 23-अ के तहत आवेदन की प्रति 19.1.2007 को याचिकाकर्ता/किरायेदार को पहली बार आर.सी.ए. के समक्ष उपस्थिति पर दी गई थी। इस प्रकार, अधिनियम 1961 की धारा 23-ब की अनिवार्य शर्त का पालन नहीं होने के कारण, आक्षेपित आदेश अपास्त किए जाने योग्य है।



(16) परिणाम स्वरूप, पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है। दिनांक 5.5.2007 को आर.सी.ए., बिलासपुर द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाता है। आर.सी.ए. यह सुनिश्चित करेगा कि पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए तथा याचिकाकर्ता/किरायेदार को अधिनियम, 1961 की धारा 23-सी के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन में उल्लिखित आधारों को प्रमाणित करने के लिए अभिधारी/याचिकाकर्ता को अवसर प्रदान करते हुए, तथा अधिनियम, 1961 सी धारा 23-ए के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन पर प्रतिवाद करने की अनुमति के लिए किरायेदार द्वारा अधिनियम, 1961 की धारा 23-ए (सी) के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन पर गुण-दोष के आधार पर निर्णय लिया जाएगा।

हस्ताक्षरित/-

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 अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

अस्वीकरण: विवेकानंद समद्वार द्वारा अनुवादित।