प्रकाशन हेतु अनुमोदित

**छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर**

**एकल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा**

**सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 89/2009**

आवेदक - डी.पी. यादव उर्फ जी.पी. यादव

बनाम

अनावेदक - गौरी शंकर ताम्रकार

---

श्री बी.पी. शर्मा, आवेदक के अधिवक्ता

श्री प्रफुल्ल भारत, अनावेदक के अधिवक्ता

---

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

**आदेश**

**{31.08.2010}**

(1) सुना गया।

(2) आवेदक/अभिधारी ने छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 23-ड के तहत यह पुनरीक्षण प्रस्तुत किया है, जिसमें भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी (जिसे आगे 'आरसीए' कहा जाएगा), दुर्ग द्वारा 08-09-2009 को उसके विरुद्ध पारित बेदखली आदेश को चुनौती दी गई है।

(3) अनावेदक/भू स्वामी ने अधिनियम की धारा 23-क के तहत 22-12-2008 को आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसमें आवेदक को मकान क्रमांक 39, जवाहर नगर, दुर्ग स्थित स्थान आवासीय परिसर से बेदखली करने की मांग की गई थी। इस आवेदन में अन्य बातों के साथ-साथ यह भी अभिवचन किया गया था कि उक्त परिसर उसके द्वारा उसकी मालकिन बिंदु श्रीवास्तव से खरीदा गया है और उक्त अन्य संक्रामक की सूचना आवेदक को दी गई थी, जिसे उक्त बिंदु श्रीवास्तव ने अभिधारी के रूप में रखा था। अनावेदक, शासकीय सेवा से सेवानिवृत्त होने और शासकीय स्थान खाली करने के बाद, अपने निवास के लिए परिसर की आवश्यकता महसूस करता है, तथापि, कानून नोटिस देने के बावजूद भी वह परिसर खाली कराने में विफल रहा है, इसलिए, बेदखली के लिए वर्तमान आवेदन आवश्यक है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(4) आवेदक उपस्थित हुआ और आवेदन का विरोध करने की अनुमति हेतु शपथपत्र प्रस्तुत किया, जिसे मंजूर कर लिया गया। हालाँकि, बाद में उसके जवाब दाखिल करने के अधिकार को समाप्त करने के बाद उक्त आदेश की समक्ष की गई और बेदखली का आक्षेपित आदेश पारित किया गया।

(5) आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि एक बार बचाव की अनुमति प्रदान कर दी गई तो उसे बाद में वापस नहीं लिया जा सकता या खारिज नहीं लिया जा सकता क्योंकि अधिनियम के तहत भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी को समक्ष की शक्ति प्रदान नहीं की गई है। उन्होंने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि आरसीए ने अनावेदक का साक्ष्य दर्ज किए बिना बेदखली आवेदन को अनुमति देकर कानून त्रुटि की है।

उन्होंने लीलू थॉमस एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य [2000 (6) एससीसी 224] तथा सी.वी. राजेंद्रन एवं अन्य बनाम एन.एम. मोहम्मद कुन्ही [**AIR** 2003 **SC** 649] में दिये गए निर्णयों का अवलंब लिया है।

(6) अनावेदक के अधिवक्ता ने आवेदक द्वारा उठाए गए तर्कों का विरोध करते हुए तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 23-ग के अनुपालन में आरसीए के समक्ष दायर उनके शपथपत्र में बचाव के लिए अभिवचन का कोई आधार नहीं दिया गया था। शपथ - पत्र में बचाव का कोई आधार नहीं बताया गया था, इसलिए बचाव की इजाज़त देने वाला वह आदेश अमान्य और निष्प्रभावी था। शपथ - पत्र को बाद में वापस ले लिया गया है और बचाव का अधिकार सही तरीके से खत्म कर दिया गया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि मुख्य परीक्षण के रूप में साक्ष्य शपथपत्र के रूप में प्रस्तुत किए गए थे और आवेदक ने प्रतिपरीक्षण करने में विफल रहा। उन्होंने मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के **रामदास बनाम श्रीमती शकुंतला देवी (1995 में दर्ज JLJ 272) और रामसिंह बनाम श्रीमती कस्तूरीबाई (1992 (2) MPWN 57)** में दिये गए निर्णयों का अवलंब लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(7) आरसीए की कार्यवाही और आदेश-पत्र की जांच करने पर, ऐसा प्रतीत होता है कि अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन 22-12-2008 को दायर किया गया था। समन प्राप्त करने के बाद, आवेदक ने 16-01-2009 को अपने मुख्तार के माध्यम से शपथपत्र प्रस्तुत किया। इस तारीख को आदेश पत्र में

अभिलिखित किया गया है कि आवेदक के अधिवक्ता ने बचाव के लिए अनुमति मांगते हुए शपथपत्र प्रस्तुत किया, इसे स्वीकार की जाती है और बचाव के लिए अनुमति दी जाती है। मामला जवाब दाखिल करने के लिए तय किया गया था। 20-01-2009 को अनावेदक ने अधिनियम की धारा 23-ज में निहित प्रावधान पर आरसीए का ध्यान आकर्षित किया और प्रार्थना की कि चूंकि जवाब दाखिल नहीं किया गया है, इसलिए जवाब दाखिल करने का अधिकार को समाप्त किया जाना चाहिए, हालांकि धारा 23-ज किराए के जमा करने के संबंध में प्रावधान करती है और इसका जवाब दाखिल करने से कोई संबंध नहीं है। 18-02-2009 को आवेदक ने अपना जवाब दाखिल किया 29-04-2009 के आदेश-पत्र में निम्नलिखित कार्यवाहियाँ दर्ज हैं: -

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रकरण सुनवाई पर किया गया।

आवेदक अपने अधिवक्ता के साथ।

अनावेदक अनुपस्थित।

आवेदक के अधिवक्ता ने धारा 23-च में निहित प्रावधानों

की ओर ध्यान आकर्षित किया।

अनावेदक के सुने जाने केअधिकार को समाप्त कर दिया गया।

**<u>बाद में</u>**

अनावेदक अपने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुआ।

धारा 23-च पर आदेश हेतु।

(8) 11-08-2009 को आवेदक/अभिधारी के तर्क सुने गए और उसके बाद 28-08-2009 को आवेदक ने अपना लिखित तर्क प्रस्तुत किया और उत्तर दाखिल करने तथा साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर भी माँगा, हालाँकि विद्वान भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी ने अपने पूर्व आदेश के अनुसार यह टिप्पणी की कि आवेदक/अभिधारी को केवल तर्क देने की अनुमति दी जाएगी और कोई अन्य छूट नहीं दी जाएगी। 04-09-2009 को अंतिम तर्क सुने गए और 08-09-2009 को बेदखली का अंतिम आदेश पारित किया गया। 08-09-2009 के आदेश-पत्र में दर्ज है कि आवेदक/अभिधारी साक्ष्य प्रस्तुत करके बेदखली आवेदन की विषय-वस्तु को गलत साबित करने में विफल रहा है और बचाव को खारिज करने वाले आदेश, अर्थात् सुनवाई के अधिकार को समाप्त करने को आगे चुनौती नहीं दी गई है और बेदखली आवेदन का कोई जवाब दाखिल नहीं किया गया है, इसलिए बेदखली का अंतिम आदेश अलग से पारित किया जाता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(9) आरसीए के समक्ष हुई कार्यवाही के उपरोक्त विवरण से यह देखा जा सकता है कि आरसीए ने पहले अभिधारी को बेदखली आवेदन का विरोध करने की अनुमति देने के बाद, बाद में अभिधारी द्वारा दायर जवाब वापस कर दिया और उसकी सुनवाई के अधिकार को समाप्त करने के बाद, अर्थात् उसके बचाव

को खारिज करने के बाद, भू स्वामी का बयान दर्ज किए बिना ही सीधे बेदखली का आदेश पारित कर दिया।

(10) एआईआर 1970 एससी 1273 में प्रकाशित पटेल नरशी ठाकरशी एवं अन्य बनाम प्रद्युम्नसिंहजी अर्जुनसिंहजी के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि समक्ष करने की शक्ति एक अंतर्निहित शक्ति नहीं है। उक्त निर्णय के बाद माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने लीलू थॉमस एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य ( पूर्वोक्त ) मामले में पुनः यह निर्णय दिया है कि समक्ष की शक्ति या तो विशेष रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा प्रदान की जानी चाहिए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(11) सी.वी. राजेंद्रन एवं अन्य बनाम एन.एम. मोहम्मद कुन्ही ( पूर्वोक्त ) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सत्यध्यान घोषाल एवं अन्य बनाम श्रीमती देवराजिन देबी एवं अन्य (एआईआर 1960 एससी 941 में प्रकाशित) और होप प्लांटेशन्स लिमिटेड बनाम तालुक लैंड बोर्ड, पीरमाडे एवं अन्य (1999 (5) एससीसी 590) के मामले में अपने पहले के निर्णय का अवलंब लेते हुए माना है कि प्राड न्याय का सिद्धांत एक ही वाद में दो चरणों के बीच लागू होता है, इसलिए यदि किसी पक्ष के खिलाफ पहले के चरण में कोई विवाद्यक तय किया गया है तो उसे उसी वाद या कार्यवाही में बाद के चरण में उसके द्वारा फिर से उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय, उपरोक्त मामले में, भाड़ा नियंत्रण मामले पर विचार कर रहा था और उसने यह पाया कि जहां यह प्रश्न कि क्या

अधिनियम की धारा 10(3)(**iv**) बेदखली याचिका पर रोक लगाती है, का निर्णय अपीलीय प्राधिकारी द्वारा वाद के प्रारंभिक चरण में अभिधारी के विरुद्ध लिया गया था और उसे अंतिम होने दिया गया था, वहां अभिधारी के लिए वाद के बाद के चरण में इसे पुनः उठाने का अधिकार नहीं है।

(12) वर्तमान मामले में भी विद्वान आरसीए ने अपने दिनांक 16-01-2009 के आदेश द्वारा अभिधारी को बेदखली याचिका का विरोध करने की अनुमति दी थी, तथापि बाद में आरसीए ने बेदखली कार्यवाही का विरोध करने के अभिधारी के अधिकार को समाप्त कर दिया और अभिधारी को मामले में जवाब दाखिल करने और साक्ष्य प्रस्तुत करने के उसके अधिकार से वंचित कर दिया गया। अपने दिनांक 28-08-2009 के आदेश में आरसीए ने आगे कहा कि अभिधारी को केवल अंतिम तर्क प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाएगी, हालाँकि उक्त अवसर एक खोखली औपचारिकता थी क्योंकि जवाब या शपथपत्र या बचाव पक्ष के गवाहों के परीक्षण के अभाव में अभिधारी भू स्वामी द्वारा उठाए गए बेदखली के आधार को गलत साबित करने के लिए तर्क प्रस्तुत करने की स्थिति में नहीं होगा। सी.वी. राजेंद्रन और अन्य (पूर्वोक्त) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विक्री वर्तमान मामले में पूरी तरह लागू है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(13) भू स्वामी के विद्वान अधिवक्ता ने जोरदार ढंग से तर्क दिया कि अभिधारी द्वारा अनावेदक की अनुमति मांगने के लिए दायर शपथपत्र में कोई आधार नहीं उठाया गया था और यहाँ तक कि उक्त शपथपत्र भी मुख्तार द्वारा मुख्तारनामा की प्रति

दाखिल किए बिना ही दायर किया गया था। हालाँकि, चूँकि आवेदन को विद्वान आरसीए द्वारा पहले ही अनुमति दे दी गई थी, इसलिए अनावेदक भू स्वामी द्वारा उठाए गए तर्क पर पुनरीक्षण कार्यवाही में विचार नहीं किया जा सकता है। यदि भू स्वामी ने आरसीए द्वारा 16-01-2009 को अभिधारी को चुनौती देने की अनुमति देने वाले पहले आदेश को चुनौती दी होती, तो मामला अलग होता।

(14) किसी भी स्थिति में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित कानून के अनुसार कि समक्ष की शक्ति कानून द्वारा निर्मित है और कानून द्वारा प्रदत्त ऐसी शक्ति के अभाव में न्यायालय या प्राधिकारी द्वारा इसका प्रयोग नहीं किया जा सकता, आरसीए अपने पहले के आदेश को समक्ष नहीं कर सकता था। वास्तव में आरसीए ने अपने पहले के आदेश की स्पष्ट रूप से समक्ष नहीं की है, बल्कि अभिधारी को कार्यवाही को चुनौती देने के अधिकार को समाप्त करने वाला एक और आदेश पारित किया है और जब अभिधारी ने पहले की तारीख पर अपना जवाब दाखिल किया था, तो उसे वापस कर दिया गया था, जबकि उक्त तारीख को आरसीए का चुनौती देने की अनुमति देने का आदेश प्रवर्तनशील था। इस प्रकार, विद्वान आरसीए ने अभिधारी द्वारा दाखिल जवाब को वापस करके एक गंभीर कानून त्रुटि की है, जबकि उसे बेदखली आवेदन को चुनौती देने की अनुमति पहले ही दी जा चुकी थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(15) अभिधारी द्वारा मुख्तार के माध्यम से शपथ-पत्र दाखिल करने के संबंध में अनावेदक का तर्क भी मान्य नहीं है, क्योंकि छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण नियम, 1966 का नियम 8 किसी पक्षकार को आरसीए के समक्ष व्यक्तिगत रूप से या किसी प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा उपस्थित होने की अनुमति देता है। 16-01-2009 को बचाव की अनुमति देने से पहले आरसीए ने यह कहकर शपथ-पत्र को अस्वीकार कर सकता था कि यह अभिधारी द्वारा स्वयं प्रस्तुत नहीं किया गया है, हालाँकि चूँकि नियम के तहत प्राधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थिति स्वीकार्य है और विद्वान आरसीए ने अभिधारी को अनावेदक को कार्य करने की अनुमति देने के लिए शपथ-पत्र पर कार्रवाई की है, इसलिए यह इस पुनरीक्षण आवेदन को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(16) भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा एक और मूलभूत प्रकृति की त्रुटि या अनियमितता कारित की गई है, क्योंकि बेदखली का आदेश देने से पहले आरसीए ने भू स्वामी को साक्ष्य देने हेतु उपस्थित होने का निर्देश नहीं दिया और न ही भू स्वामी ने व्य. प्र. सं. के आदेश18 नियम 4 के तहत अपेक्षित मुख्य परीक्षण के स्थान पर शपथ पत्र प्रस्तुत किया ताकि उससे प्रतिपरीक्षण किया जा सके। प्रतिपरीक्षण के अभाव में मुख्य परीक्षा निर्विवाद रही। ऐसा प्रतीत होता है कि बेदखली आवेदन पर अभिधारी  को अधिकार को समाप्त करने के बाद,बिना किसी पक्ष का परीक्षण किया आर सी ए  ने केवल अंतिम तर्क सुनने का ही कदम उठाया है । अधिनियम के अध्याय **III-A** के तहत आरसीए के द्वारा प्रस्तुत आवेदन में इस प्रकार

की कार्यवाही न तो अपेक्षित है और न ही इसकी अनुमति है।

(17) अधिनियम की धारा 23-क के तहत आवेदन पर निर्णय लेने के लिए आरसीए द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया अधिनियम की धारा 23-घ के तहत प्रदान की गई है, जिसे तत्काल संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

> 23-घ. भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा अनुसरणीय प्रक्रिया अथवा अभिधारी को प्रतिवाद हेतु अनुमति प्रदान करना।
>
> (1) जहाँ अभिधारी को आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति प्रदान की जाती है, वहाँ भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी यथासम्भव शीघ्र आवेदन की सुनवाई प्रारम्भ करेगा और अभिधारी को आवेदन के प्रतिवाद हेतु अनुमति प्रदान करने के आदेश की तिथि से छह मास के भीतर, यथासाध्य, उसका विनिश्चय करेगा।
>
> (2) भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी, ऐसे प्रकरण में जिस पर यह अध्याय लागू होता है, जाँच आयोजित करते समय, यथासाध्य, प्रांतीय लघुवाद न्यायालय अधिनियम, 1887 (1887 का **IX**) के अधीन साक्ष्य अभिलेखन सहित लघुवाद न्यायालय की रीति एवं प्रक्रिया का अनुसरण करेगा। भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी यथासम्भव, आवेदन की सुनवाई को प्रतिदिन अग्रसर करेगा।
>
> (3) भू स्वामी द्वारा प्रस्तुत आवेदन के सम्बन्ध में यह उपधारणा की जाएगी, जब तक कि तद्विपरीत सिद्ध न हो जाए, कि धारा 23-**A** के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

खण्ड (क) अथवा खण्ड (ख), यथास्थिति, के सन्दर्भ में भू स्वामी की अपेक्षा सद्भावपूर्ण है।

(18) धारा 23-घ की उप-धारा (2) जैसा कि ऊपर उद्धृत किया गया है, आरसीए को प्रांतीय लघुवाद न्यायालय अधिनियम, 1887 (इसके बाद 'अधिनियम, 1887') के तहत साक्ष्य को अभिलिखित करने सहित सहित लघुवाद न्यायालय की प्रथा और प्रक्रिया का पालन करने की आवश्यकता है। अधिनियम, 1887 की धारा 17 के तहत सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में निर्धारित प्रक्रिया लागू की गई है, सिवाय इसके कि जहां तक उस संहिता या उस अधिनियम द्वारा अन्यथा प्रावधानित किया गया हो। इस प्रकार, सिविल प्रक्रिया संहिता, जो अधिनियम, 1887 की धारा 17 के तहत लागू की गई है, आरसीए के समक्ष कार्यवाही में भी लागू होगी, हालांकि आरसीए ने पक्षों के साक्ष्य दर्ज किए बिना बेदखली का आदेश पारित किया है, इस प्रकार अधिनियम, 1961 की धारा 23-घ (2) में निहित प्रावधानों का उल्लंघन है। चूंकि अधिनियम, 1961 की धारा 23-क के तहत आरसीए के समक्ष प्रस्तुत बेदखली के आवेदन को आवेदक/भू स्वामी के साक्ष्य दर्ज किए बिना मंजूरी नहीं की जा सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(19) जैसा कि ऊपर कहा गया है, यह स्पष्ट है कि आरसीए द्वारा की गई कार्यवाही और पारित आदेश स्पष्ट रूप से अवैधता, प्रक्रिया की दुर्बलता और अधिकार के प्रयोग में त्रुटि से ग्रस्त है। संपूर्ण कार्यवाही अधिनियम, 1961 के अध्याय **III-A** की धाराओं

में निहित विभिन्न प्रावधानों के तहत परिकल्पित जाँच योजना के विपरीत है। अतः आक्षेपित आदेश अपास्त किए जाने योग्य है और एतद द्वारा अपास्त की जाती है।

(20) पुनरीक्षण स्वीकार किया जाता है; मामला भाड़ा नियंत्रण प्राधिकारी को वापस किया जाता है ताकि अभिधारी को अपना उत्तर दाखिल करने का अवसर दिया जा सके और उसके बाद कानून के अनुसार बेदखली आवेदन पर निर्णय लिया जा सके। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, यह निर्देशित किया जाता है कि आरसीए इस आदेश की सत्यापित प्रति प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए जाने की तिथि से

छह महीने की अवधि के भीतर कार्यवाही पूरी करे।

(21) वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही /-
पी. के. मिश्रा
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 Smt. Vijaylaxmi Pradhan [Adv.]**