

**छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर****प्रथम अपील क्रमांक 322/2018****निर्णय हेतु सुरक्षित दिनांक: 31.10.2018****निर्णय उद्घोषित किया गया दिनांक: 26.11.2018**

1. अजय बाफना, पिता- स्वर्गीय फुलचंद बाफना, आयु लगभग 40 वर्ष, निवासी- मालवीय नगर, दुर्ग, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।
2. हुकुमचंद बाफना, पिता- पूनमचंद बाफना, आयु लगभग 73 वर्ष (अब 76 वर्ष), निवासी- पी. सी. बाफना एंड कंपनी, समता साड़ी स्टोर के सामने, गंजपारा, दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

----- याचिकाकर्ता

बनाम

1. श्रीमती कमला बाई भट्टड, विधवा-स्वर्गीय खुशालचंद भट्टड, आयु लगभग 84 वर्ष, निवासी- गंजपारा, दुर्ग, तहसील एवं जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।
2. संजय बाफना, पिता- स्वर्गीय फुलचंद बाफना, आयु लगभग 45 वर्ष, निवासी- मालवीय नगर, दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

उत्तरवादीगण

अपीलार्थीगण की ओर से : श्री टी.के.झा, अधिवक्ता

उत्तरदाता क्रमांक- 1 की ओर से : श्री आशीष सुराना, अधिवक्ता

माननीय श्री न्यायमूर्ति गौतम भादुड़ी**सी. ए. वी. निर्णय****26.11.2018**



1. वर्तमान अपील न्यायालय चतुर्थ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दुर्ग द्वारा सिविल वाद क्रमांक 006446-ए/2012 में पारित दिनांक 08.05.2018 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध है, जिसके तहत बेदखली एवं बकाया किराया का डिक्री पारित किया गया है।
2. प्रकरण के स्वीकार किये जाने के क्रम में, इस तथ्य पर विवाद नहीं किया गया कि उत्तरवादी क्रमांक- 1/वादी की आयु 92 वर्ष हो गई है। उत्तरवादी/वादी की आयु को ध्यान में रखते हुए, अपील पर अंतिम रूप से पक्षकारों की सहमति से सुनवाई की जाती है।
3. इस मामले में संक्षिप्त तथ्य यह है कि, श्रीमती कमला बाई भट्टड द्वारा (i) श्रीमती सुंदर बाई पति-स्वर्गीय फूलचंद बाफना (ii) संजय बाफना पिता- स्वर्गीय फूलचंद बाफना (iii) अजय बाफना पिता- स्वर्गीय फूलचंद बाफना और (iv) हुकुमचंद बाफना के खिलाफ मुकदमा दायर किया गया था। वाद के दौरान श्रीमती सुंदर बाई की मृत्यु हो गई, जिसके बाद संजय बाफना, अजय बाफना और हुकुमचंद बाफना प्रतिवादी बने रहे।
4. वादी के अनुसार, वादी के पास एक सुपरस्ट्रक्चर है जो नजूल शीट नंबर-3/बी में दर्ज प्लॉट नंबर 18/1 और प्लॉट नंबर-9 पर बना है और इसका क्षेत्रफल गंजपारा, दुर्ग में 6960 वर्ग फीट है। वादी कमला बाई भट्टड ने निवेदन किया है कि उसके साथ उसकी बहन का बेटा रविंद्र उर्फ रवि रहता है जो वादी और उसकी संपत्तियों की देखभाल करता है। प्रतिवादी श्रीमती सुंदर बाई फूलचंद बाफना की पत्नी थी और प्रतिवादी नंबर 1 और 2 संजय बाफना और अजय बाफना उनके बेटे थे। प्रतिवादी नंबर-3, हुकुमचंद बाफना, फूलचंद बाफना का रिश्तेदार था और वह फूलचंद बाफना के साथ उसकी कंपनी में सहयोगी के तौर पर काम कर रहा था। वादी ने कथन किया है कि वाद संपत्ति, जिसमें पांच कमरे थे, फूलचंद बाफना ने वर्ष 1960 में अपना कार्यालय खोलने के लिए प्राप्त की थी और आपसी समझौते के अनुसार किराया दिया और बढ़ाया गया था और अंतिम किराया 1700 रुपये प्रति माह देय था। वादी ने कहा कि मूल किरायेदार फूलचंद बाफना के जीवनकाल के दौरान, किरायेदार ने सहमति व्यक्त की थी कि यदि मकान मालिक द्वारा आवश्यकता व्यक्त की जाती है, तो संपत्ति का खाली कब्जा वादी मकान मालिक को सौंप दिया जाएगा। वर्ष 2009 फूलचंद बाफना की मृत्यु के बाद विधिक उत्तराधिकारियों की स्थिति अतिक्रमणकर्ता की थी तथा प्रतिवादियों ने वर्ष 2009 के बाद मकान मालिक को कोई किराया नहीं दिया है, इसलिए 19-11-2011 को प्रतिवादियों को परिसर खाली करवाने के लिए रजिस्टर्ड नोटिस दिया गया तथा अक्टूबर 2009 से दिसंबर 2011



तक 26 महीने का बकाया किराया मांगा गया। इसके बावजूद न तो खाली कब्जा दिया गया और न ही विवादित संपत्ति खाली करवाई गई।

5. वादी ने आगे अभिवाक किया कि रविंद्र कुमार उर्फ रवि , जिसके लिए परिसर की जरूरत थी, दिनशों आइसक्रीम का वितरक है और उसे शहर के अंदर गोदाम और कार्यालय खोलने की जरूरत थी, जिसके लिए कंपनी रविंद्र कुमार पर दबाव डाल रही थी। इसलिए, वादी अपने कानूनी उत्तराधिकारी/आश्रित के लिए कार्यालय और गोदाम खोलने के लिए परिसर खाली करना चाहता था। आगे अभिवाक दिया गया कि परिसर को छोड़कर, वादी के पास कोई अन्य परिसर उपलब्ध नहीं है जो व्यवसाय खोलने के लिए उपयुक्त हो। आगे अभिवाक दिया गया कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि , जिसके लिए परिसर की आवश्यकता थी, ने 9000 रुपये के किराए पर गोदाम ले रखा है और उसे उक्त मकान मालिक द्वारा गोदाम खाली करने के लिए कहा गया था, इस प्रकार, वादी को अपने कानूनी उत्तराधिकारी/आश्रित के लिए वाद परिसर की आवश्यकता थी। आगे कथन किया गया कि परिसर का किराया 1700/- रुपये प्रति माह था, जो अक्टूबर, 2009 से देय था और 26 महीने के लिए 44,200/- रुपये का किराया देय था और नोटिस प्राप्त होने के बाद, प्रतिवादी ने 40,000/- रुपये की राशि जमा कर दी थी, जो वादी को प्राप्त हो गई, हालांकि, किराए की पूरी राशि का भुगतान नहीं किया गया था और 4,200/- बकाया रह गए थे। यह कथन किया गया है कि कई अनुरोधों और अनुस्मारकों के बावजूद, प्रतिवादी परिसर खाली करने में विफल रहे, ऐसे में, रविन्द्र कुमार उर्फ रवि, जिसके लिए परिसर की आवश्यकता थी, से यदि इस आधार पर एजेंसी वापस ले ली जाती है कि उसके पास शहर में कोई परिसर नहीं है, तो वह बेरोजगार हो जाएगा। इसलिए, वास्तविक आवश्यकता के लिए खाली परिसर और किराए के बकाया के लिए प्रार्थना की गई ।

6. प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि रविन्द्र उर्फ रवि वादी का पारिवारिक सदस्य नहीं है। यह भी कथन किया गया कि वह वादी पर आश्रित नहीं है और न ही वह वादी का आश्रित है और न ही कानूनी उत्तराधिकारी है। यह कथन किया गया है कि वादी ने इस तथ्य को छिपाया है कि वह मंगनी राम खुशाल चंद बट्टाड नामक फर्म का मालिक है और उसने बेदखली के लिए वाद दायर करने के बाद संपत्ति का हिस्सा बेच दिया है, इसलिए वास्तव में इसकी आवश्यकता नहीं है। आगे अभिवाक किया गया कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि, जिसके लिए परिसर मांगा गया था, वादी की बहन का पुत्र है, इसलिए उसकी आवश्यकता के लिए परिसर खाली करने के लिए नहीं कहा जा सकता। यह कथन किया गया कि वादी यह साबित करने में



असफल रहा है कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि किस हैसियत से वादी के परिसर की देखभाल कर रहा था और समय-समय पर किराया बढ़ाया जाता था तथा वास्तव में वार्षिक किराया 20,000 रुपये तय किया गया था। आगे कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण फूलचंद बाफना के कानूनी उत्तराधिकारी होने के नाते वाद संपत्ति पर काबिज हैं और फूलचंद बाफना की मृत्यु के बाद वादी ने किरायेदारी जारी रखने पर सहमति व्यक्त की, इस प्रकार वे वाद संपत्ति पर किरायेदार के रूप में काबिज हैं। आगे कथन किया गया कि जब परिसर खाली करने के लिए नोटिस दिया गया था, तो उसका विधिवत उत्तर दिया गया था और ऐसे नोटिस से किरायेदारी समाप्त नहीं की गई थी। आगे तर्क दिया गया कि किराये का भुगतान वार्षिक था और पूरा किराया बिना किसी बकाया के चुकाया गया था और अंत में दिनांक 14.12.2011 को 40,000/- रुपये की राशि का भुगतान किया गया था, इसलिए, किराया स्वीकार करने के बाद, प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं के कब्जे को अतिक्रमणकारी या अवैध नहीं कहा जा सकता है। इस आधार पर वाद को खारिज करने की गुहार लगाई गई।

7. विद्वान अधिनस्थ न्यायालय ने पक्षकारों की अभिवचनों के आधार पर पांच मुद्दे तय किए और अभिनिर्धारित किया कि वादी 7600 रुपये बकाया किराये के रूप में प्राप्त करने का हकदार है और आगे अभिनिर्धारित किया कि वादी कब्जा मिलने तक 1700 रुपये प्रतिमाह हर्जाने के रूप में पाने का हकदार है। न्यायालय ने आगे कथन किया गया कि वादी कार्यालय और गोदाम के वास्तविक उपयोग के लिए परिसर को खाली कराने का हकदार है, इस प्रकार वादी के पक्ष में वाद खारिज कर दिया गया। ऐसे निर्णय एवं डिक्री से व्यथित होकर, वर्तमान अपील प्रस्तुत की गई है।
8. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया है कि इस तथ्य के बारे में कोई विवाद नहीं है कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदारी का संबंध मौजूद है। आगे कथन किया गया है कि वादी की बहन के बेटे के लिए सद्भावनापूर्ण आवश्यकता का अनुमान लगाया गया था और बहन का बेटा छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम, 1961 के तहत परिवार की परिभाषा के अंतर्गत नहीं आएगा। एआईआर 1991 एमपी 90 का अवलंब लिया गया है और निवेदन किया गया कि 'परिवार के सदस्यों' की परिभाषा में बहन का बेटा शामिल नहीं होगा। आगे कथन किया गया है कि उत्तरवादी के बयान के अनुसार, कोई बकाया नहीं हो सकता है क्योंकि वादी ने किराए को स्वीकार करने से इनकार कर दिया था और जब 40,000/- रुपये भेजे गए थे तो इसे स्वीकार कर लिया गया था और किराए की पेशकश वादी द्वारा भेजे गए नोटिस के प्राप्त होने से पहले की गई थी। यह कथन



किया गया है कि मूल किरायेदार फूलचंद बाफना थे और विधिक प्रतिनिधि संजय बाफना और अजय बाफना थे, जबकि हुकुमचंद बाफना, फूलचंद बाफना का कार्यालय चला रहे थे, इसलिए, प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं की स्थिति को अतिचारकर्ता की नहीं कहा जा सकता है।

9. इसके विपरीत, प्रतिवादी संख्या 1/वादी के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि स्वीकृत रूप से, किराये का बकाया 44,200 रुपये था, क्योंकि फूलचंद बाफना की मृत्यु के बाद कानूनी उत्तराधिकारियों ने किराये का भुगतान करना बंद कर दिया था, इसलिए जब नोटिस दिया गया और 40,000 रुपये की राशि जमा की गई, जिसमें से 4,200 रुपये अभी भी बकाया हैं। आगे कथन किया गया है कि 7600/- रुपए के बकाए का आदेश सही है, क्योंकि वाद की तारीख से वसूली तक परिसर के उपयोग के लिए 1700/- रुपए प्रति माह का क्षतिपूर्ति दिया गया है। यह कथन किया गया है कि वाद दिनांक 13.03.2012 को प्रस्तुत किया गया था, इसलिए वाद की तारीख पर ही बकाया पर विचार किया जाना चाहिए। कथन किया गया है कि यदि कोई वाद प्रस्तुत किया जाता है तो उत्तरवादी को छ.ग. भाडा नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 13(1) के प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य है और कहा गया है कि तथ्यों से पता चलता है कि वाद प्रस्तुत करने के बाद भी यद्यपि प्रतिवादी को निर्धारित समय के भीतर न्यायालय में किराया जमा करना अनिवार्य था, लेकिन उसे जमा नहीं किया गया। उन्होंने अ.सा.-1 और ब.सा.-1 के बयान का संदर्भ दिया और कहा कि अभिलेख में सबूत है कि वादी की बहन का बेटा पूरी तरह से आश्रित था, जैसा कि आम बोलचाल में "वारिस" के रूप में दिखाया गया है, इसलिए, 'परिवार के सदस्यों' की परिभाषा को सीमित नहीं किया जा सकता है। यह कहा गया है कि आदेश उचित है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।
10. पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को विस्तार से सुना गया, दस्तावेजों और अभिलेखों का अवलोकन किया गया।
11. वादी श्रीमती कमला देवी भट्ट ने कथन किया है कि वह प्लॉट संख्या 18/1, शीट संख्या 3/बी, प्लॉट संख्या 9 की मालिक हैं जिसका क्षेत्रफल 6960 वर्ग फीट है, जिसमें अधिसंरचना मौजूद है। इसमें कथन किया गया है कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि उसकी बहन का बेटा है और उसे पूरी अचल संपत्ति की देखभाल और प्रबंधन का काम दिया गया है। उसने आगे कथन किया है कि रविन्द्र कुमार 42-45 साल से दुर्ग में उसके साथ रहता है और उसकी शादी के बाद उसकी पत्नी और बच्चे भी उसके साथ रहते हैं, इसलिए उसने रविन्द्र कुमार को अपना वारिस यानी कानूनी



उत्तराधिकारी घोषित किया है। आगे कथन किया गया है कि वादग्रस्त संपत्ति वर्ष 1960 में स्वर्गीय फूलचंद बाफना को पट्टे पर दी गई थी। उन्होंने आगे कथन किया है कि फूलचंद बाफना की मृत्यु के बाद ,प्रतिवादियों का उस पर कब्जा था । प्रतिवादी हुकुमचंद बाफना ने अपने बयान में कथन कहा है कि बाफना एंड कंपनी का कार्यालय वादी कमला बाई के घर में है और 2009 में फूलचंद बाफना की मृत्यु के बाद, बाफना एंड कंपनी अपना व्यवसाय चला रही थी और वे किराया देने के लिए उत्तरदायी थे।

12. वादी कमला बाई बट्टाड द्वारा रविन्द्र कुमार उर्फ रवि की वास्तविक आवश्यकता के लिए वाद दायर किया गया था। उसने बताया कि वह 90 वर्ष की है और रविन्द्र कुमार उर्फ रवि उसकी बहन का बेटा है तथा रविन्द्र दुर्ग में दिनशॉ आइसक्रीम का डिस्ट्रीब्यूटर था । उन्होंने आगे बताया कि शहर के अंदर गोदाम और कार्यालय खोलने के लिए , दिनशॉ कंपनी ने रवि को कार्यालय और गोदाम खोलने के लिए कहा है, इसलिए, रविंद्र कुमार उर्फ रवि के लिए कार्यालय और गोदाम के लिए उपयुक्त परिसर की आवश्यकता थी। ब .सा.-1 के पैरा 28 में इस तथ्य को स्वीकार किया गया कि वादी विधवा है और उसकी कोई संतान नहीं है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि बयान के समय उसकी उम्र 90-92 वर्ष दर्ज की गई थी। उन्होंने आगे यह भी स्वीकार किया कि वादी की बहन का बेटा रविन्द्र कुमार वादी के साथ रहता है और यह भी स्वीकार किया कि वह उसका व्यवसाय करता है। उन्होंने आगे यह भी स्वीकार किया कि बहन का बेटा रविन्द्र कुमार उर्फ रवि वादी की 30-32 वर्षों से देखभाल करता है। वादी का यह दावा कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि को वारिस अर्थात् कानूनी उत्तराधिकारी घोषित किया गया था , किसी भी साक्ष्य द्वारा खण्डित नहीं किया गया, बल्कि प्रतिवादियों ने इस तथ्य को स्वीकार किया कि वादी पूर्णतः आश्रित है तथा उसकी देखभाल रविन्द्र कुमार उर्फ रवि द्वारा की जाती है , जिसकी आवश्यकता बताई गई थी।

13. छत्तीसगढ़ भाडा नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में "1961 का अधिनियम") की धारा 2(ई) में परिवार के सदस्य को परिभाषित किया गया है, जो निम्नानुसार है:--

"2(ई) किसी व्यक्ति के मामले में "परिवार के सदस्य" से उसका पति/पत्नी, पुत्र, अविवाहित पुत्री, पिता, दादा, माता, दादी, भाई, अविवाहित बहन, चाचा, चाचा की पत्नी या विधवा, या भाई का पुत्र या अविवाहित पुत्री जो उसके साथ संयुक्त रूप से रह रहा हो, या उस पर आश्रित कोई अन्य रिश्तेदार अभिप्रेत है;



14. अपीलकर्ता द्वारा एआईआर 1991 एमपी 90 में दिए गए तर्क के अनुसार, बहन के बेटे को परिवार का सदस्य नहीं माना जा सकता। उक्त केस लॉ को देखने के बाद, अनुपात से पता चलता है कि बहन के बेटे को परिवार के सदस्य के रूप में शामिल नहीं किया गया था, जो कि अलग-अलग संदर्भ और पृष्ठभूमि पर आधारित था। इस तरह के निर्णय पर पहुंचने का अनुपात परिवार की परिभाषा के साथ-साथ इस तथ्य पर भी आधारित था कि ऐसे मामले में वादी पर निर्भरता से इनकार नहीं किया गया था। उस मामले में तथ्य के साथ परिभाषा पर विचार करने पर यह माना गया कि बहन का पुत्र वादी पर आश्रित नहीं था और उसे परिवार के सदस्य के रूप में शामिल नहीं किया जा सकता। जबकि, इस मामले में, स्पष्ट साक्ष्य अभिलेख पर है कि वादी पूरी तरह से रविंद्र कुमार उर्फ रवि पर निर्भर है, इसके अलावा उसका कोई बच्चा नहीं है। वह अपनी बहन के बेटे के साथ रहती है जो संपत्तियों की देखभाल भी करता है। वादी की आयु अर्थात् 90-92 वर्ष भी महत्वपूर्ण होगी, इसलिए यदि वह बयान देती है, जिसे प्रतिवादियों ने भी स्वीकार किया है कि वह आश्रित है तथा उसकी बहन का बेटा रविन्द्र उर्फ रवि उसकी देखभाल करता है, तो ऐसे मामले में परिवार के सदस्य की परिभाषा को संकीर्ण अर्थ नहीं दिया जा सकता।

15. जैसा कि के.वी. मुथु बनाम अंगमुथु अम्मल के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है, जिसे एआईआर 1997 एससी 628 में रिपोर्ट किया गया है, पुत्र की परिभाषा एक लचीला शब्द है और इसे प्रत्यक्ष वंशज तक सीमित नहीं किया जा सकता है। इसका सही अर्थ इस बात पर निर्भर करेगा कि इसका प्रयोग किस संदर्भ में किया जा रहा है। यहां तक कि नाजायज बेटे को भी वैध माना जा सकता है, क्योंकि हिंदू विवाह अधिनियम की धारा-16 का संदर्भ इसमें दिया गया है। इसी तरह, एक "पालक बच्चे" को उस व्यक्ति का वास्तविक वैध बच्चा होना ज़रूरी नहीं है जो उसका पालन-पोषण करता है। वह अनिवार्य रूप से किसी अन्य व्यक्ति का बच्चा है, लेकिन उसका पालन-पोषण, लालन-पालन और लालन-पालन किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपने बेटे की तरह किया जाता है।

16. अधिनियम, 1961 की धारा 2(ई) में दी गई परिभाषा के अनुसार, परिवार के सदस्य को निर्णायक नहीं माना जा सकता है, यदि संदर्भ के अनुसार ऐसा करना आवश्यक हो। इसका तात्पर्य यह है कि किसी भी अन्य शब्द की तरह, किसी परिभाषा को सांविधि के संदर्भ और योजना के साथ-साथ उस उद्देश्य के प्रकाश में पढ़ा जाना चाहिए जिसके लिए विधानमंडल द्वारा अधिनियम बनाया गया था।



17. सर्वोच्च न्यायालय ने के.वी.मुथु (पूर्वोक्त) में अपनी परिभाषा की व्याख्या करते हुए निम्नलिखित प्रावधान किए हैं:-

"11. किसी परिभाषा की व्याख्या करते समय , यह ध्यान में रखना होगा कि उस पर की गई व्याख्या न केवल संदर्भ के प्रतिकूल होनी चाहिए, बल्कि ऐसी भी होनी चाहिए जो अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य की प्राप्ति में सहायक हो । ऐसा निर्माण जो अधिनियम के उद्देश्य को विफल करता हो या विफल करने की संभावना रखता हो, उसे अनदेखा किया जाना चाहिए और स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए।

12. जहां परिभाषा या अभिव्यक्ति, जैसा कि वर्तमान मामले में है, के पहले "जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो" शब्द आते हैं, वहां धारा में दी गई उक्त परिभाषा लागू की जाएगी और प्रभावी की जाएगी, किंतु इस नियम से, जो कि सामान्य नियम है, विचलन किया जा सकता है, यदि संदर्भ में कुछ ऐसा हो जो यह दर्शाता हो कि परिभाषा लागू नहीं की जा सकती।"

18. अधिनियम, 1961 की धारा 2 इस शब्द से शुरू होती है कि "इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इसलिए, एआईआर 1980 एससी 214 में प्रतिपादित सिद्धांतों और अनुपात को लागू करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया कि किसी भी कानून में एक परिभाषा खंड आवश्यक रूप से उन सभी संभावित संदर्भों में लागू नहीं होता है जिनमें परिभाषित शब्द उसमें पाया जा सकता है। मूल अधिनियम की धारा-2 का प्रारंभिक खंड स्वयं यह सुझाव देता है कि उस धारा में परिभाषित किसी भी अभिव्यक्ति को उसमें निर्दिष्ट अर्थ दिया जाना चाहिए, जब तक कि संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो।

19. सर्वोच्च न्यायालय ने के.वी. कुथु (पूर्वोक्त) में अभिनिर्धारित किया है कि "परिवार" से तात्पर्य एक घर में या एक मुखिया या प्रबंधक या एक घरेलू सरकार के अधीन रहने वाले व्यक्तियों के सामूहिक समूह से है। अपने सीमित अर्थ में, "परिवार" में केवल माता-पिता और उनके बच्चे शामिल होंगे। इसमें नाती-नातिन और एक ही रक्त के सभी लोग एक साथ रह सकते हैं। अपने व्यापक अर्थ में, इसमें ऐसे व्यक्ति भी शामिल हो सकते हैं जो रक्त संबंध से जुड़े नहीं हैं, यह इस बात पर निर्भर करता है कि इस शब्द का प्रयोग किस संदर्भ में किया गया है। भारत में उच्च न्यायालयों



में इस बात पर आम सहमति है कि "परिवार" शब्द बहुत लचीला शब्द है और इसके अलग-अलग अर्थ हो सकते हैं।

20. इसके अलावा, अधिनियम, 1961 की धारा 2(ई) की परिभाषा में उस पर निर्भर किसी अन्य संबंध को भी शामिल किया गया है। इस तथ्य के संदर्भ में, जब वादी ने तर्क दिया कि वह रविंद्र कुमार उर्फ रवि के साथ रह रही है, तो उसका कोई बच्चा नहीं है और दोनों एक दूसरे पर निर्भर हैं जैसा कि देखा जा रहा है। इसके अलावा, यह दलील और साक्ष्य अखंडित है कि एक दूसरे के लाभ के लिए वादी कमला बाई बाफना ने रविन्द्र कुमार के लिए संपत्ति रखी थी और इसी तरह रविन्द्र कुमार संपत्ति की देखभाल करते हैं। इसलिए, उपर्युक्त साक्ष्य के दृष्टिगत, परिवार की परिभाषा को संकीर्ण अर्थ नहीं दिया जा सकता क्योंकि इससे अधिनियम का उद्देश्य ही विफल हो जाएगा।
21. सर्वोच्च न्यायालय ने "लालन-पालन वाला पुत्र" शब्द की व्याख्या करते हुए ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी का हवाला दिया है और अभिनिर्धारित किया है कि "पालक पुत्र" की परिभाषा है "एक ऐसा व्यक्ति जो पुत्र के रूप में पाला गया हो, हालांकि वह जन्म से पुत्र नहीं है।" उसी शब्दकोश में "फॉस्टर" शब्द का अर्थ है, भोजन उपलब्ध कराना; पोषण करना, खिलाना, सहारा देना; माता-पिता की देखभाल में पालना; दूध पिलाना, पालना, पालन-पोषण करना। इसलिए परिभाषा यह दर्शाती है कि "फॉस्टर चाइल्ड" को उस व्यक्ति का वास्तविक वैध बच्चा होना ज़रूरी नहीं है जो उसका पालन-पोषण करता है। वह मूलतः किसी अन्य व्यक्ति का बच्चा है, लेकिन उसका पालन-पोषण, लालन-पालन और लालन-पालन किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपने बेटे के रूप में किया जाता है। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि एक बच्चे को बचपन से ही उस व्यक्ति द्वारा अपने बेटे के रूप में पाला जाता है जो उस बच्चे को अपने बच्चे की तरह प्यार करता है, उसका पालन-पोषण करता है, स्कूल, कॉलेज या विश्वविद्यालय में उसकी शिक्षा की देखभाल करता है और सभी खर्च वहन करता है, ऐसे बच्चे को उस व्यक्ति का पुत्र माना जाना चाहिए, खासकर यदि वह व्यक्ति उस बच्चे को अपना मानता है। इसलिए, बच्चे के पालन-पोषण में देखभाल हमेशा माता-पिता की ही होनी ज़रूरी नहीं है। यह देखभाल एक "पालक पिता" की भी हो सकती है। ऐसी स्थिति में, इस प्रकार से पाला गया पुत्र उस व्यक्ति का "पालक पुत्र" होगा और चूंकि जिस समर्पण के साथ उसका पालन-पोषण हुआ था, उस व्यक्ति से उसे जो प्यार और देखभाल मिली थी, वह उन लोगों के समान थी जो अपने सगे पुत्र को देते, "पालक पुत्र" निश्चित रूप से परिवार का सदस्य होगा।



22. इसलिए, उपरोक्त सिद्धांतों और अभिलेखों पर मौजूद साक्ष्य के दृष्टिगत, रविंद्र कुमार उर्फ रवि जो वादी की बहन का बेटा है, उसे निश्चित रूप से वादी के परिवार का सदस्य माना जा सकता है ताकि उसे अधिनियम, 1961 की धारा 2(ई) और आगे अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(एफ) के तहत परिभाषा में शामिल किया जा सके क्योंकि उसके लाभ के लिए ही वादी द्वारा संपत्ति रखी गई है।
23. वास्तविक आवश्यकता के संबंध में वादी श्रीमती कमला बाई ने कथन किया था कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि दिनशों आइसक्रीम के डिस्ट्रीब्यूटरशिप का व्यवसाय करते हैं, जिसके लिए उन्हें शहर के अंदर गोदाम और कार्यालय की आवश्यकता है, इसलिए वाद परिसर की आवश्यकता थी। प्रतिवादी द्वारा यह तथ्य भी स्वीकार किया गया कि रवींद्र कुमार उर्फ रवि दुर्ग में होलसेल आइसक्रीम के डिस्ट्रीब्यूटरशिप का व्यवसाय करता है। वादी ने कहा कि दुर्ग शहर में उसके पास व्यवसाय खोलने के लिए कोई अन्य परिसर उपलब्ध नहीं है और इसका खंडन करने के लिए कोई सबूत भी नहीं है। दूसरी ओर, ब.सा.-1 ने कहा है कि रविन्द्र कुमार उर्फ रवि अपना व्यवसाय चला रहे हैं और उन्होंने एक अन्य व्यक्ति से गोदाम किराये पर ले रखा है।
24. अरुण कुमार साहू, अ.सा.--2, जो दिनशों डेयरी फूड्स प्राइवेट लिमिटेड में काम करता है, के एक अन्य बयान में कहा गया है कि आइसक्रीम का वितरण रविन्द्र कुमार उर्फ रवि के माध्यम से किया जा रहा था। उन्होंने आगे कथन किया है कि वितरण चिखली नाका, धमधा रोड, दुर्ग स्थित गोदाम से किया जाता है, जिसका किराया 20,500/- रुपये है तथा दिनशों डेयरी फूड द्वारा वितरण एजेन्सी को शहर में गोदाम खोलने हेतु कहा गया है, जिसके विरुद्ध रविन्द्र कुमार उर्फ रवि द्वारा कुछ समय मांगा गया है। इसलिए, यदि गवाहों के साक्ष्य को एक साथ पढ़ा जाए, तो यह पता चलता है कि वादी यह साबित करने में सक्षम था कि व्यवसाय शुरू करने के लिए अधिनियम, 1961 की धारा 12(i)(f) के तहत वाद परिसर की आवश्यकता थी और वादी के पास व्यवसाय शुरू करने के लिए कोई वैकल्पिक आवास नहीं था।
25. वादी ने आगे तर्क दिया कि वाद परिसर को छोड़कर, वादी के पास उसके कब्जे में कोई अन्य परिसर नहीं है, जबकि प्रतिवादी के पास दुर्ग शहर में पर्याप्त अचल संपत्ति है। हालांकि प्रति परीक्षा में उनसे कहा गया कि परिसर के भूतल का तीन हिस्सा किराए पर दिया गया है। हालांकि प्रतिपरीक्षा में उनसे कहा गया कि परिसर के भूतल में तीन भाग किराए पर दिया गया है, एक भाग फूलचंद बाफना को दिया गया है, एक भाग में जगदीश शर्मा रह रहे हैं तथा एक भाग में अजय सांखला अपना कार्यालय चला रहे हैं। यदि उक्त कथन और साक्ष्य स्वीकार भी कर लिए



जाएं, तो भी वादी के विरुद्ध कोई वाद नहीं चलेगा। यह स्थापित सिद्धांत है कि वादी ही अपना परिसर चुनने का एकमात्र इच्छुक व्यक्ति है, उसे किसी विशेष परिसर को खाली करवाने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता। प्रतिवादी यह भी साबित नहीं कर पाए कि वादी के पास व्यवसाय शुरू करने के लिए कोई वैकल्पिक उपयुक्त सुविधा है, जिसकी आवश्यकता बताई गई थी।

26. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दीप चंद्र जुनेजा बनाम लाजवंती कथूरिया (श्रीमती) (मृत) प्रतिपादित (2008) 8 एससीसी 497 द्वारा विधिक प्रतिनिधि एवं उदय शंकर उपाध्याय बनाम नवीन माहेश्वरी 2010 एआईआर एससीडब्लू 1265 के मामले में दिए गए निर्णयों में अभिनिर्धारित किया गया है कि मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सबसे अच्छा न्यायाधीश है और न्यायालयों को मकान मालिक को यह निर्देश देने की कोई चिंता नहीं है कि उसे कैसे और किस तरीके से रहना चाहिए या उसे अपने व्यवसाय के लिए किस मंजिल/दुकान का उपयोग करना चाहिए। यह मकान मालिक को तय करना है। इसके अलावा जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मोहम्मद अयूब और अन्य बनाम मुकेश चंद प्रतिपादित (2012) 2 एससीसी 155 में अभिनिर्धारित किया है कि, न्यायालय मकान मालिक को उसकी इच्छा के विरुद्ध कोई विशेष व्यवसाय करने का निर्देश नहीं दे सकता है। इसके अलावा, अनिल बजाज और अन्य बनाम विनोद आहूजा प्रतिवेदित (2014) (6) स्कैल 572 में उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि मकान मालिक के लिए अपने बेटे द्वारा व्यवसाय करने के लिए अधिक उपयुक्त परिसर चुनना पूरी तरह से स्वतंत्र है और प्रतिवादी को अपीलकर्ता द्वारा निर्देशित नहीं किया जा सकता है कि उसके बेटे को किस दुकान से व्यवसाय शुरू करना चाहिए। इसलिए, अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जिस तरह से आवश्यकता को दर्शाया गया है, उसे गलत नहीं ठहराया जा सकता।

27. अब बकाया किराया मिलने के बाद दिनांक 13.03.2012 को वाद प्रस्तुत किया गया। वादी ने अपने बयान में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि नोटिस प्रदर्श-पी-3 दिया गया था। प्रदर्श-पी-3 के अवलोकन से पता चलता है कि अक्टूबर 2009 से 1700/- रुपये प्रति माह की दर से 26 महीनों के लिए 44,200/- रुपये के किराए का बकाया मांगा गया था। इसके बाद, प्रतिपरीक्षा में, पैरा 17 में वादी ने इस तथ्य को स्वीकार किया कि उसे 40,000/- रुपये का चेक मिला है। परिणामस्वरूप, यह पता चलता है कि दिनांक 31.12.2011 तक 4200/- रुपये की राशि अभी भी शेष थी। वाद दिनांक 13.03.2012 को प्रस्तुत किया गया था। न्यायालय का यह निष्कर्ष



कि वाद प्रस्तुत करने के बाद प्रतिवादी ने न्यायालय के समक्ष कोई किराया जमा नहीं कराया है, अभिलेखों से सही प्रतीत होता है।

28. जैसा कि **अशोक कुमार मिश्रा एवं अन्य बनाम गोवर्धन भाई** (मृत-द्वारा विधिक प्रतिनिधि) एवं अन्य प्रतिवेदित (2018) 12 एससीसी 533 के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है, किरायेदार को वाद/अपील के लंबित रहने के दौरान सम्मन रिट या अपील के नोटिस की समन्स के एक महीने के भीतर किराए का भुगतान करना होगा। इसके अलावा न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि यदि न्यायालय समय-सीमा निर्धारित करता है तो किरायेदार को उस समय -सीमा के भीतर भुगतान करना होगा, अन्यथा उसे वाद/अपील/कार्यवाही में निर्णय की तारीख तक हर महीने की 15 तारीख तक किराया देना होगा, लेकिन जब किरायेदार ही भुगतान में चूक करता है तो न्यायालयों को किराए के भुगतान में चूक को माफ करने का अधिकार नहीं है।

29. इस प्रयोजन के लिए अधिनियम, 1961 की धारा 13 सुसंगत होगी, जो इस प्रकार है:-

13. किरायेदार को बेदखली के विरुद्ध संरक्षण का लाभ कब मिल सकता है ?-

[(1) धारा 12 में निर्दिष्ट किसी आधार पर मकान मालिक द्वारा वाद या अन्य कार्यवाही शुरू किए जाने पर या किरायेदार द्वारा अपनी बेदखली के किसी डिक्री या आदेश के विरुद्ध किसी अपील या अन्य कार्यवाही में, किरायेदार, समन रिट या अपील की सूचना या किसी अन्य कार्यवाही की तामील के एक मास के भीतर या, यथास्थिति, किरायेदार द्वारा अपील या अन्य कार्यवाही शुरू किए जाने के एक मास के भीतर या न्यायालय इस निमित्त आवेदन किए जाने पर ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जिस अवधि के लिए किरायेदार ने चूक की हो जिसके अंतर्गत उसके बाद की अवधि भी शामिल है और जमा या भुगतान किए जाने से पहले वाले मास के अंत तक, उस दर पर किराए के बराबर राशि न्यायालय में जमा करेगा या मकान मालिक को देगा ; और उसके बाद, यथास्थिति, वाद, अपील या कार्यवाही के निर्णय तक, प्रत्येक उत्तरवर्ती मास की 15 तारीख तक, उस दर पर किराए के बराबर राशि जमा या भुगतान करना जारी रखेगा।

30. अशोक कुमार मिश्रा (पूर्वोक्त) के पैरा 9, 13 और 14 में सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नांकित अभिनिर्धारित किया है, जो इस मामले में सुसंगत होगा:-



"9. उपर्युक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि किरायेदार को वाद /अपील के लंबित रहने के दौरान सम्मन रिट या अपील नोटिस की तामील के एक महीने के भीतर या न्यायालय द्वारा इस संबंध में दी गई अतिरिक्त समयावधि के भीतर किराये का भुगतान करना होगा। इसके अतिरिक्त , उसे वाद , अपील या कार्यवाही, जैसा भी मामला हो , के निर्णय तक प्रत्येक आगामी माह की 15 तारीख तक किराया जमा करना या देना जारी रखना होगा।

13. हमारा मानना है कि साधारण तौर पर यह प्रावधान किरायेदार को बेदखली से बचाता है , अगर किरायेदार अधिनियम की धारा 13(1) या 13(2) के अनुसार जमा/भुगतान करता है। दूसरे शब्दों में , अगर किरायेदार ने भुगतान करने के मामले में धारा -13(1) और 13(2) के प्रावधानों का अनुपालन किया है, तो उसे बेदखली से सुरक्षा मिलती है। यह याद रखना चाहिए कि अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के अनुसार यदि किरायेदार वाद प्रस्तुत होने के बाद भी नियमित रूप से किराया चुकाता है तो उसे बेदखल नहीं किया जा सकता।

14. तदनुसार, यह किरायेदार को अधिकार क्षेत्र प्रदान करता है। अधिनियम की धारा 13(5) यह कहते हुए सुरक्षा को दोहराती है कि यदि किरायेदार अधिनियम की धारा 13(1) और 13(2) के प्रावधानों के अनुसार वाद के बाद भुगतान करता है, तो उसे बेदखल नहीं किया जाएगा। यह धारा न्यायालय को वाद प्रस्तुत होने के बाद किराये के भुगतान में चूक को माफ करने की शक्ति प्रदान नहीं करती है। इसलिए, हमारे लिए इस तर्क को स्वीकार करना संभव नहीं है। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को अपास्त किया जाता है।"

31. चूंकि तथ्य यह सुझाव देते हैं कि वाद प्रस्तुत करने के बाद वादी ने धारा -13 के तहत आवश्यक कोई बकाया जमा नहीं किया है, इसलिए अधिनियम, 1961 की धारा 13(5) के तहत संरक्षण वादी को उपलब्ध नहीं होगा और बाद में कोई भी भुगतान में चूक को माफ करने की अनुमति नहीं देगा। परिणामस्वरूप , किराये का जो बकाया निकाला गया है, उसमें भी कोई गलती नहीं है।
32. परिणामस्वरूप, तथ्यों के समग्र विवेचन और साक्ष्य की गहन जांच के बाद , मैं इस राय पर हूं कि विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और बेदखली के आदेश में इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अपील में कोई सार नहीं है और तदनुसार इसे खारिज किया जाता है।



33. वाद व्यय एवं अपील का खर्च भी अपीलकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा। तदनुसार डिक्री तैयार की जाएगी। इस तथ्य के अलावा कि अपीलकर्ता वाद व्यय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे, विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जाती है।

सही/-

(गौतम भादुड़ी)

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 कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

