



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

प्रथम अपील क्रमांक :-34/2010

निर्णय हेतु सुरक्षित दिनांक :- 25.02.2021

निर्णय पारित दिनांक :- 20.07.2021

1.अभिजीत बोस (मृत) द्वारा वारिसान

1.1 – (अ) श्रीमती डॉली बोस, पति स्व० अभिजीत बोस, उम्र 61 वर्ष, निवासी कलकत्ता
फोटो स्टूडियो एवं ड्रायक्लीन, बस्तर रोड, धमतरी, जिला धमतरी (छ०ग०)

1.2 – (ब). इंद्रनील बोस, पिता स्व० अभिजीत बोस, उम्र 41 वर्ष, निवासी कलकत्ता
फोटो स्टूडियो एवं ड्रायक्लीन, बस्तर रोड, धमतरी, जिला धमतरी (छ०ग०)

1.3 – (स). इंद्रजीत बोसपिता स्व० अभिजीत बोस, उम्र 34 वर्ष, निवासी कलकत्ता फोटो
स्टूडियो एवं ड्रायक्लीन, बस्तर रोड, धमतरी, जिला धमतरी (छ०ग०)

----- अपीलार्थी

विरुद्ध

1. अजय जैन, पिता श्री मोहन लाल जैन, उम्र 39 वर्ष, निवासी बस्तर रोड, धमतरी,
तह. व जिला धमतरी (छ०ग०)

2. दीपक कुमार जैन, पिता श्री मोहन लाल जैन, उम्र 33 वर्ष, निवासी बस्तर रोड,
धमतरी, तह. व जिला धमतरी (छ०ग०)

3. श्रीमती अर्चना जैन ,पति श्री अजय जैन उम्र 29 वर्ष, निवासी बस्तर रोड, धमतरी,
तह. व जिला धमतरी (छ०ग०)

4. श्रीमती कामना जैन, पति श्री दीपक जैन, उम्र 29 वर्ष, निवासी बस्तर रोड, धमतरी,
तह. व जिला धमतरी (छ०ग०)

-----उत्तरवादी

=====
अपीलार्थी हेतु-----श्री किशोर भादुरी, अधिवक्ता।



उत्तरवादी हेतु----- श्री मलय जैन, अधिवक्ता।

=====

माननीय श्रीमती जस्टिस रजनी दुबे

सीएवी आदेश

20.07.2021

01. यह अपील, अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा अपर जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.) धमतरी द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 7 ए/2007 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.02.2010 से व्यथित होकर पेश किया गया है, जिसमें उत्तरवादी/वादी के पक्ष में डिक्री पारित की गई है।

02. विचारण न्यायालय के समक्ष उत्तरवादी/वादी द्वारा वादी क्रमांक 2 (दीपक कुमार जैन) की सद्भाविक आवश्यकता के लिए किराए के बकाया के संबंध में अपीलकर्ता अभिजीत बोस (मृत) के विरुद्ध एक सिविल मुकदमा संख्या 7 ए/2007 दायर किया गया था क्योंकि अभिजीत बोस विवादित घर का किरायेदार था और उत्तरवादी/वादी उसी घर के मालिक हैं। जवाबदावा प्रस्तुत करने के पश्चात, वादी ने आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1)(सी) के तहत एक संशोधन किया गया जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी ने वादी के स्वत्व को अस्वीकार कर दिया है। चूंकि प्रतिवादी द्वारा स्वत्व अस्वीकार कर दिया गया था, इसलिए प्रतिवादी को उपद्रव और अन्य कदाचार के आधार पर बेदखल किया जा सकता है।



03. प्रतिवादी ने अपने जवाबदावा में वादी द्वारा लगाए गए सभी आरोपों से इनकार करते हुए कहा कि न तो वादी विवादित मकान के मालिक नहीं हैं और न ही वह वादियों का किरायेदार है। नवीन पटेल नामक व्यक्ति ने अपने एजेंट दीपक जैन, वादी क्रमांक 2 के माध्यम से सिविल वाद क्रमांक 1 ए/2003 में बेदखली का वाद दायर किया जो कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 21.02.2004 को खारिज कर दिया। बेदखली का वाद खारिज होने के बाद उसने उस आदेश के विरुद्ध सिविल वाद क्रमांक 53 ए/2004 अपील दायर की लेकिन वह अपील भी दिनांक 30.12.2004 को खारिज कर दी गई। प्रतिवादी ने नियमित रूप से अपना किराया चुकाया है। वादी ने वह दुकान नहीं खरीदी थी जो प्रतिवादी को किराए पर दी गई थी बल्कि वास्तव में कुछ अचल संपत्ति, जो राजमार्ग से लगभग 22-23 मीटर अंदर स्थित एक आवासीय घर था, वादी द्वारा खरीदी गई थी। इस प्रकार वादी द्वारा खरीदी गई संपत्ति वाद दुकान में शामिल नहीं होती है और वादी वाद परिसर के मालिक नहीं बन जाते हैं। वाद परिसर कार्य प्रारंभ करने के लिए आवश्यक नहीं है एवं दर्शाया गया सद्भाविक आवश्यकता फर्जी एवं झूठा है। जिस कारण आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1) के तहत डिक्री प्राप्त करने के लिए वास्तविक आवश्यकता विद्यमान नहीं थी। यह भी अभिवचन किया गया कि जब मकान मालिक बक्रुर भाई जीवित थे, तो किराया उन्हें मिलता था और उनकी मृत्यु के बाद, किराया नवीन पटेल नामक व्यक्ति द्वारा प्राप्त किया जा रहा था, हालांकि यह ज्ञात नहीं था कि वाद परिसर का स्वामित्व किसी वारिस के पास था या नहीं।



04. उभयपक्ष को सुनने तथा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के पश्चात विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वादी के वाद पर निर्णय पारित करते हुए अपीलार्थी/प्रतिवादी को दो माह के भीतर वाद की दुकान खाली करने का आदेश दिया और वादी को कब्जा सौंप देने हेतु आदेश किया गया । इसलिए, अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों द्वारा यह अपील दायर की गई है। इस अपील के लंबित रहने के दौरान, अपीलकर्ता की मृत्यु हो गई और उसके विधिक प्रतिनिधियों को अभिलेख में शामिल किया गया है ।

05. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय इस तथ्य पर विचार करने में विफल रही कि धारा 12(1)(एफ) के तहत डिक्री प्राप्त करने के लिए, मकान मालिक को यह तथ्य साबित करना आवश्यक था कि वह परिसर का मालिक है । उनका यह भी तर्क है कि विचारण न्यायालय बिक्री विलेख के प्रभाव को देखने में विफल रही जिसके आधार पर वाद दुकान के स्वामित्व का दावा किया जा रहा था। पंजीकृत विक्रय विलेख यह दर्शित करती है कि वादी ने राष्ट्रीय राजमार्ग पर 22-23 पर स्थित आवासीय भूखंड खरीदा था, जबकि वाद संपत्ति राजमार्ग से सटा हुआ था, इसलिए, आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत दावे को नकारने के लिए स्वामित्व का अनुमान लगाया गया है। उनका यह भी अभिवचन है कि वादी अंतर्गत धारा 12(1)(एफ) के तहत अपना मामला साबित करने में विफल रहा है। वादी को यह साबित करने की आवश्यकता थी कि उसके पास कोई उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है और इसलिए, ऐसे आधारों पर डिक्री पारित नहीं की जा सकती।



विचारण न्यायालय के द्वारा विधि अनुसार मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य का विश्लेषण नहीं किया गया है, जिस कारण निर्णय और डिक्री को निरस्त किए जाने योग्य है।

06. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्क के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्यायदृष्टांत उनलप इंडिया लिमिटेड बनाम ए.ए. रहना व अन्य 2011 (5) एससीसी 778, सरोजा बनाम चिन्नुसामी (मृत) द्वारा विधिक वारिसान व अन्य 2007 (8) एससीसी 329 एवं 'हाफिजुल्ला बनाम पूरन चंद जैन' 2017 एससीसी ऑनलाइन एमपी 95 प्रस्तुत किया गया है।

07. इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री का समर्थन किया और न्यायदृष्टांत 'हुकुम चंद्र बनाम नेमी चंद जैन' (2009) 13 एससीसी 363, 'अनिल बजाज और अन्य बनाम विनोद आहूजा' (2014) 15 एससीसी 610, 'बलवंत सिंह उर्फ बंत सिंग और अन्य बनाम सुदर्शन कुमार और अन्य' 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 114, 'उत्सव डे बनाम सुशील कुमार भद्रजा' डब्ल्यूपी 227 नंबर 02/2018 में पारित निर्णय पर अपना पक्ष रखा है।

08. उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं का तर्क श्रवण किया गया एवं अभिलेख में संलग्न दस्तावेजों, तथा विद्वान विचारण न्यायालय के रिकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों का अवलोकन किया।



09. अपीलकर्ताओं की मुख्य आपत्ति यह है कि प्रतिवादी वाद संपत्ति के स्वामी नहीं हैं। वाद संपत्ति का उल्लेख प्रदर्श पी-01 अर्थात विक्रय पत्र दिनांक 08.07.2004 में नहीं है। बिक्री-विलेख के साथ संपत्तियों का विवरण इस प्रकार वर्णित है:-

"विवरण संपत्ति"

परिवर्तित भूमि पर बना दो मंजिला आवासीय मकान स्थित मोटर स्टैंड वार्ड (वार्ड क्रमांक 12) प.ह. नं. 16 बंदोबस्त नं. 237/447 रा. नि. म. धमतरी तहसील एवं जिला धमतरी के अंतर्गत स्थित है। जिसका कि मानचित्र इस विलेख के साथ संलग्न होकर इस विलेख का आवश्यक अंग है। उक्त संपत्ति का विवरण नीचे दर्शाए अनुसार है।

शीट नंबर	खसरा नंबर	प्लॉट नंबर	रकबा	परि. लगान	हक
7	479	33 का टु.	2500 व फूट	32= 00 रुपया	परिवर्तित
	486/2				
	487/2				
	488/2				

निर्मित क्षेत्रफल का विवरण

भूतल पर निर्मित क्षेत्रफल	1534 वर्ग फुट/142.5 वर्ग मीटर
प्रथम मंजिल पर निर्मित क्षेत्रफल	800 वर्ग फुट/74.35 वर्ग मीटर
द्वितीय मंजिल पर निर्मित क्षेत्रफल	800 वर्ग फुट/74.35 वर्ग मीटर



--	--

इसके अतिरिक्त प्रदर्श पी 02 विक्रय पत्र दिनांक 08.07.2004 का विवरण निम्नानुसार है ।

“विवरण संपत्ति”

परिवर्तित भूमि पर बना दो मंजिल आवासीय मकान स्थित मोटर स्टैण्ड वार्ड (वार्ड क्रमांक 12) प.ह.नं. 16 बंदोबस्त नंबर 237/447 रा.नि.मं. धमतरी तहसील व जिला धमतरी के अंतर्गत स्थित है । जिसका कि मानचित्र इस विलेख के साथ संलग्न होकर इस विलेख का आवश्यक अंग है । उक्त संपत्ति का विवरण नीचे दर्शाए अनुसार है ।

शीट नंबर	खसरा नंबर	प्लॉट नंबर	रकबा	परि. लगान	हक
7	479	33 का टु.	500 वर्ग फूट (46.46 वर्ग मीटर)	6= 00 रूपया	परिवर्तित
	486/2				
	487/2				
	488/2				

निर्मित क्षेत्रफल का विवरण

भूतल पर निर्मित क्षेत्रफल	320 वर्ग फुट/29735 वर्ग मीटर
प्रथम मंजिल पर निर्मित क्षेत्रफल	320 वर्ग फुट/29.73 वर्ग मीटर



द्वितीय मंजिल पर निर्मित क्षेत्रफल	320 वर्ग फुट/29.73 वर्ग मीटर
खुला क्षेत्रफल	180 वर्ग फुट/16.72 वर्ग मीटर

10. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क है कि दोनों बिक्री पत्रों में केवल आवासीय मकान खरीदा जाने का उल्लेख है। विद्वान विचारण न्यायालय ने निर्णय की कंडिका 10 से 35 में इस वाद विषय विचार किया गया एवं अपना अभिमत दिया गया कि वादी वाद संपत्ति का स्वामी है तथा प्रतिवादी दुकान में किरायेदार है। इसके अतिरिक्त, प्रतिवादी ने अपने साक्ष्य में यह भी स्वीकार किया है कि वह वाद संपत्ति की दुकान का किरायेदार है। प्रतिवादी/अपीलकर्ता ने अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका 20 में

कहा, जो इस प्रकार है:-

"मैं वाद दुकान 150 रुपये मासिक किराये पर पी.डी. कंपनी से सन 1969 में लिया था। मैंने प्रतिमाह 150 रुपये के दर से वाद मकान का किराया पी.डी. कंपनी को 4-5 साल तक दिया था। बाद दुकान का मौखिक किराया तय हुआ था कोई लिखापट्टी नहीं हुई थी। वाद दुकान का किराया मैं, या मोंटू के द्वारा कभी बकोर भाई को कभी कंपनी में जाकर अदा करते थे जिसका रशीद पी.डी. कंपनी के द्वारा दिया जाता था।"

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी के कथन से यह स्पष्ट है कि वह वाद संपत्ति में किरायेदार है। अपीलार्थी ने वाद संपत्ति में वादी/उत्तरवादी का स्वत्व होने से इंकार किया है परन्तु प्रदर्श पी 01 एवं प्रदर्श पी 02 संपत्ति के विक्रय विलेख से



यह स्पष्ट है कि वादी/उत्तरवादी ने वाद संपत्ति पूर्व स्वामी से क्रय किया था एवं वर्तमान में वे वाद संपत्ति के स्वामी हैं। विद्वान विचारण न्यायालय ने भी यही अभिमत दिया गया। विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष, इस न्यायालय की राय में, उसके समक्ष प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य की उचित विश्लेषण पर आधारित है।

12. अपीलकर्ता की एक और आपत्ति यह है कि आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 (1) (एफ) के तहत, वादी को यह दलील देनी थी और साबित करना था कि उसके पास कोई उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है और पिछले मुकदमे के मालिक ने अपनी वास्तविक आवश्यकता साबित नहीं की थी। इसलिए, धारा 12 (1) (एफ) के तहत, वादी को यह प्रस्तुत करना और प्रमाणित करना था कि उसके पास कोई उपयुक्त आवास उपलब्ध नहीं है और पूर्व वाद के स्वामी ने अपनी वास्तविक आवश्यकता साबित नहीं की थी।

13. व्यवहार वाद क्रमांक 1 ए/2003 में नवीन पटेल और दीपक जैन वादी थे। वाद के पैरा 6 में दीपक जैन ने अभिवचन किया कि उन्हें वादी क्रमांक 1 नवीन पटेल ने एजेंट के तौर पर नियुक्त किया था। इस प्रकार उक्त कथन से यह स्पष्ट है कि उन्होंने (दीपक जैन) पहले एजेंट के तौर पर वाद दायर किया था, लेकिन इस वाद में दीपक जैन वादी हैं और उन्होंने भिन्न-भिन्न आधारों पर यह वाद पेश किया है।



14. इस उच्च न्यायालय ने उत्सव डे एवं अन्य बनाम सुशील कुमार भद्रजा एवं अन्य WP227 क्रमांक 02/2018 दिनांक 09.08.2018 के मामले में कंडिका 18 एवं 20 में यह अभिमत दिया गया है कि :-

"18. आदेश का दूसरा भाग जिसमें कुछ लोग पूरी तरह से गलत हैं। सिविल अपील संख्या 66 ए/2011 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के आदेश का अवलोकन, जिसमें कहा गया है कि पहले बेदखली का मुकदमा श्रीमती पुष्पा डे ने दायर किया था, जो अब दिवंगत हो चुकी हैं। बेदखली का मुकदमा खारिज कर दिया गया। सिविल मुकदमा संख्या 07 ए/2009 में 7 वें सिविल न्यायाधीश, वर्ग-2, बिलासपुर द्वारा बेदखली की कार्यवाही खारिज करने के खिलाफ। इसके बाद, एक अपील पेश की गई और अपील भी खारिज कर दी गई। तथ्यों से पता चलता है कि बेदखली के लिए पिछली याचिका याचिकाकर्ताओं की मांग ने अलग-अलग आधारों पर दायर की थी। उस मुकदमे में तत्कालीन वादी श्रीमती पुष्पा डे की बहू की वास्तविक आवश्यकता का दावा करते हुए बेदखली की मांग की गई थी। न्यायालय ने इस आधार पर तर्क को खारिज कर दिया कि बहू के लाभ के लिए बेदखली की मांग नहीं की जा सकती थी क्योंकि वह पहले के अधिनियम के तहत "आश्रित" की परिभाषा में शामिल नहीं है। सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि ऐसे मामले में अपील और आवेदन के दौरान वादी द्वारा आदेश 6 नियम 17 सीपीसी के तहत एक आवेदन के साथ आदेश 41 नियम 27 और संशोधन का प्रयास यह तथ्य तथा दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए किया गया था कि वादी के पुत्र पुष्पा डे को कुछ एजेंसी प्रदान की गई है, इसलिए उसकी आवश्यकता के लिए भी आधार आवश्यक है, तथापि, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश की अदालत ने इस आधार पर इस तर्क को



खारिज कर दिया कि इस तरह के आवेदन को स्वीकार करने से मुकदमे की प्रकृति बदल जाएगी।

20. इसलिए मामले के तथ्यों में, रिस जुडिकाटा के सिद्धांत पूरी तरह से वैदेशिक हैं। रिस जुडिकाटा केवल उस मुद्दे के संबंध में संचालित होता है जिसमें मामला सीधे और काफी हद तक उसी पक्षकारों के बीच या उन पक्षों के बीच पहले के मुकदमे में सीधे और काफी हद तक मुद्दा रहा है, जिनके तहत वे या उनमें से कोई भी दावा करता है, उसी शीर्षक के तहत मुकदमा कर रहा है और तय हो चुका है। हस्तगत प्रकरण में पहले के मामले में, बेदखली के वाद को इस कारण से खारिज कर दिया गया था कि बहू को आश्रित नहीं कहा जा सकता है, लेकिन रेन कंट्रोलर के समक्ष पश्चातवर्ती कार्यवाही में तथ्य अलग थे एवं पक्षकार भी अलग थे और यह नए कानून के तहत था, इसलिए,

किराया नियंत्रण प्राधिकरण द्वारा रिस जुडिकाटा का निष्कर्ष तथ्यों की पूरी तरह से विकृत और गलत है।

15. वादी दीपक जैन (वादी साक्षी क्रमांक-4) ने अपने बयान के पैरा 5 में पुष्टि की है हलफनामा, जो इस प्रकार है:-

'वादी क्रमांक 2 दीपक कुमार को व्यवसाय करने हेतु धमतरी नगर में अन्य कोई दुकान युक्तियुक्त पूर्वक उपर्युक्त Reasonably Suitable नहीं है। मुझे दीपक कुमार वादी को इस दुकान में बिल्डिंग मटेरियल जैसे टाइल्स, सेनीटरी सामान एवं उससे जुड़े अन्य सामनों का व्यवसाय करने हेतु सदभावना पूर्वक



इस दुकान की आवश्यकता है। अन्य मकान मालिकों की इसमें पूर्ण सहमति है। यह दुकान नगर के मुख्य मार्ग एन. एच. 43 बस्तर रोड पर है।"

दीपक जैन द्वारा दिए गए शपथपत्र से यह स्पष्ट है(वादी साक्षी क्रमांक-4) कि अपीलकर्ता अभिजीत बोस वाद दुकान के किरायेदार हैं एवं प्रतिवादी उक्त दुकान के मालिक हैं।

16. इसी प्रकार की समान मुद्दे पर विचार करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बलवंत सिंह उर्फ बंत सिंह एवं अन्य बनाम सुदर्शन कुमार एवं अन्य के मामले में 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 114 में पैरा 11 में निम्नानुसार निर्णय दिया:-

"11.. उपर्युक्त पहलू पर, यह किरायेदार का काम नहीं है कि वह यह तय करे कि प्रस्तावित व्यवसाय के लिए कितनी जगह पर्याप्त है या यह सुझाव दे कि मकान मालिक के पास उपलब्ध जगह पर्याप्त होगी। जहां तक पहले की बेदखली कार्यवाही का सवाल है, मकान मालिकों के कब्जे में संबंधित खाली दुकानों का विधिवत खुलासा किया गया था, लेकिन मकान मालिक का मामला यह है कि उनके कब्जे का परिसर/जगह फर्नीचर व्यवसाय के उद्देश्य हेतु अपर्याप्त है। उम्र के पहलू पर, यह देखा गया है कि प्रतिवादी भी वरिष्ठ नागरिक है लेकिन यह उसकी इच्छा को प्रभावित नहीं करता है कि वह अपना बिजनेस का निरंतर संचालन किरायेदार की परिसर में ना करे। इसलिए उम्र को कारक नहीं बनाया जाता है।"



17. इसके अलावा, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने हुकुम चंद्र (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम नेमी चंद जैन और अन्य के मामले में (2019) 13 एससीसी 363 में पैरा 18 और 19 में निम्नानुसार निर्णय दिया:

"18. उपरोक्त सिद्धांतों के प्रकाश में और मामले पर विचार करते हुए, तथ्य यह है कि वर्तमान मामला मकान मालिक-किराएदार विवाद का है। जैसा कि नीचे चर्चा की गई है, अन्य किरायेदार बाबूलाल द्वारा खाली की गई दुकान प्रतिवादी मकान मालिक के दूसरे बेटे राजेश कुमार जैन की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के लिए है। मामले के उस दृष्टिकोण से, अदालत को अपीलकर्ता द्वारा पेश किए जाने वाले ऐसे बाद के तथ्य पर ध्यान देने में न्यायोचित नहीं होगा। निचली अदालतों द्वारा दी गई राहत का विरोध करने के लिए। वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अपीलकर्ता किरायेदार द्वारा जिस बाद की घटना पर भरोसा किया गया है, उसका संज्ञान नहीं लिया जा सकता है।

19. माना कि प्रतिवादी मकान मालिक ने 14.11.2006 को अन्य किरायेदार बाबूलाल से बगल की दुकान का खाली कब्जा प्राप्त किया था, जो कि उच्च न्यायालय द्वारा 'बाबूलाल बनाम नेमीचंद जैन' में पारित दिनांक 01.09.2005 के आदेश के अनुसरण में था। लेकिन प्रतिवादी मकान मालिक की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि उक्त किरायेदार





बाबूलाल को बेदखल करने का आदेश राजेश कुमार जैन (प्रतिवादी मकान मालिक के दूसरे बेटे) की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर था, जैसा कि अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत परिकल्पित है। यह प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी मकान मालिक का दूसरा बेटा राजेश कुमार जैन "सारा" का व्यवसाय करता है। प्रतिवादी मकान मालिक के चार बेटे हैं, इसलिए दूसरे बेटे राजेश कुमार जैन की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता है। यदि वह दुकान वास्तव में उसके कब्जे में नहीं है, तो अधिनियम की धारा 17 में निहित प्रावधानों के अनुसार मकान मालिक के खिलाफ उक्त बगल की दुकान में उसके पुनः प्रवेश के लिए कार्यवाही शुरू करने का अधिकार है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रतिवादी मकान मालिक के बेटे के लिए वैकल्पिक आवास उपलब्ध था। राजेंद्र कुमार को उक्त बगल की दुकान को एक अन्य किरायेदार बाबूलाल द्वारा खाली करने के कारण निलंबित कर दिया गया।

18. अनिल शर्मा के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बजाज एवं अन्य बनाम विनोद आहूजा (2014) 15 में पारित एससीसी 610 के पैरा 6 में निम्नानुसार कहा गया है:-





"6. वर्तमान मामले में यह स्पष्ट है कि मकान मालिक (अपीलकर्ता 1) एक संकरी गली में स्थित दुकान परिसर से अपना व्यवसाय कर रहा है, जबकि किरायेदार मुख्य सड़क पर स्थित परिसर पर कब्जा जिसे मकान मालिक अपने खुद के व्यवसाय के लिए अधिक उपयुक्त मानता है। रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री, वास्तव में, यह प्रकट करती है कि मकान मालिक ने किराएदार को किराएदार के परिसर के बदले में संकरी गली में स्थित परिसर की पेशकश की थी, जिसे किराएदार ने अस्वीकार कर दिया था। यह किरायेदार का मामला नहीं है कि मकान मालिक, अपीलकर्ता 1, किराएदार के परिसर का उपयोग करने का प्रस्ताव नहीं करता है, जिससे बेदखली की मांग की गई है, अपने व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए। यह भी किरायेदार का मामला नहीं है कि मकान मालिक उस पर कब्जा प्राप्त करने के बाद किराएदार के परिसर को किराए पर देने/खाली रखने या किसी भी तरह से उसका उपयोग करने का प्रस्ताव करता है जो मकान मालिक की आवश्यकता के साथ असंगत है। किरायेदार का तर्क यह है कि मकान मालिक के पास कई अन्य दुकानें हैं, जहां से वह व्यवसाय कर रहा है, और उसके पास अन्य परिसर हैं, जहां से प्रस्तावित व्यवसाय छत्तीसगढ़ न्यायालय के समक्ष प्रभावी ढंग से किया जा सकता है। कानून के स्थापित सिद्धांत को





दोहराने की शायद ही कोई आवश्यकता होगी कि यह किरायेदार का काम नहीं है कि वह मकान मालिक को निर्देश दे कि उसे अपने व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए किराएदार के परिसर का उपयोग करना चाहिए। इसके अलावा, यह तथ्य कि मकान मालिक विभिन्न अन्य परिसरों से व्यवसाय कर रहा है, किराएदार परिसर से बेदखली की मांग करने के उसके अधिकार को समाप्त नहीं कर सकता, जब तक कि वह उक्त किराएदार परिसर का उपयोग अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए करने का इरादा रखता है।"

19. प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों तथा अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों पर विचार करते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय ने सभी मुद्दों पर प्रतिवादियों/वादीगण के पक्ष में निर्णय दिया। उत्सव (सुप्रा), इस न्यायालय के निर्णय तथा बलवंत सिंह (सुप्रा) और हुकुम चंद्र (सुप्रा) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में, इस न्यायालय को कोई उचित आधार नहीं मिला। विवादित निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप करना उचित है। विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष न तो विकृत है और न ही अवैध है। बिना किसी तथ्य के अपील खारिज की जा सकती है।

सही/-
(रजनी दुबे)
(जज)



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 ।

