प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील क्रमांक 43 / 2004

अपीलार्थी : गिरिजा शंकर

प्रतिवादी

बनाम

प्रत्यर्थीगण: श्रीमती शीला देवी (मृत) द्वारा विधिक वारिसों - विजय वादीगण

सब्बरवाल और अन्य

निर्णय

दिनांक **12.06.2012** को निर्णय की उद्घोषना हेतु सुचिबद्ध करें ।

सही /-

एन. के. अग्रवाल

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

छत्तीसगढ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील क्रमांक 43 / 2004

अपीलार्थी : गिरिजा शंकर, पिता आदित्य नारायण तिवारी, जाति ब्राह्मण, उम्र

प्रतिवादी लगभग 58 वर्ष, निवासी तिवारी शॉ मिल, अप्सरा टॉकीज के पास,

दुर्ग, तहसील एवं जिला दुर्ग (छत्तीसगढ़) ।

बनाम

प्रत्यर्थीगण : श्रीमती शीला देवी (मृत) उम्र लगभग 60 वर्ष, पति चमनलाल,

वादीगण निवासी संतराबाड़ी, स्टेशन रोड, दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग छत्तीसगढ़ ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपने विधिक वारिसों

1A) विजय सब्बरवाल, उम्र लगभग 43 वर्ष, पिता चमनलाल सब्बरवाल (पुत्र) ।

1B) अनिल सब्बरवाल, उम्र लगभग 40 वर्ष, पिता चमनलाल सब्बरवाल (पुत्र) ।प्रत्यर्थी क्रमांक 2 और 3 निवासी गायत्री मंदिर वार्ड, अप्सरा टॉकीज के पास, दुर्ग, तहसील एवं जिला दुर(छ.ग.) ।

1C) श्रीमती अनीता खत्री, पति श्री चरणजीत खत्री, उम्र लगभग 37 वर्ष, निवासी शिवाजी नगर, भोपाल (मध्य प्रदेश) (पुत्री) ।

सिविल प्रक्रिया संहिता **1908** की धारा **96** के अंतर्गत प्रथम सिविल अपील

एकल पीठ :- माननीय श्री एन. के. अग्रवाल, न्यायाधीश

उपस्थित : अपीलार्थी की ओर से : श्री बी. पी. शर्मा और श्री समीर उरांव, अधिवक्ता ।

प्रत्यर्थीगण की ओर से : श्रीमती फौजिया मिर्जा, श्री आर. के. पाली और सुश्री फराह मिन्हाज, अधिवक्ता ।

निर्णय

(आज दिनांक 12.06.2012 को दिया गया)

1. यह अपीलार्थी की सिविल प्रक्रिया संहिता (संक्षेप में 'सी.पी.सी.') की धारा 96 के तहत दायर की गई **प्रथम** अपील है, जो द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दुर्ग द्वारा सिविल अपील क्रमांक 5ए / 2002 में दिनांक 30.01.2004 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध है, जिसके तहत अपीलार्थी को बेदखल करने के लिए दायर वादी के वाद को विक्रत कर लिया गया है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. अपील में उठाए गए विवाद को समझने के लिए, कुछ सुसंगत तथ्यों का उल्लेख किया जा सकता है ।

3. श्रीमती सविता देवी के पास दुर्ग के स्टेशन रोड पर एक भूखंड था, जिसकी उत्तरी दिशा में 126 फीट, दक्षिणी दिशा में 90 फीट, पूर्व दिशा में 60.9 फीट और पश्चिमी दिशा में 60 फीट माप थी (जिसे आगे वाद ग्रस्त परिसर (आवास) कहा गया है) । स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी इस भूखंड पर 100 रुपये मासिक किराए पर किरायेदार थे और वे वहां आरा मिल चलाते थे ।

4. मूल वादी श्रीमती शीला देवी के अनुसार, उन्होंने दिनांक 11.03.1970 को श्रीमती सविता देवी से पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से वाद ग्रस्त आवास खरीदा था और तब से वे इस आवास की स्वामी हैं । वादी ने इस खरीद की सूचना किरायेदार को दे दी थी । हालांकि, मूल किरायेदार आदित्य नारायण तिवारी ने किराया नहीं चुकाया और कहा कि वादी को आवास हस्तांतरित होने से पहले, उन्होंने दिनांक 21.10.1969 को मूल स्वामी श्रीमती सविता देवी के साथ 9,000 रुपये की राशि के लिए मौखिक विक्रय करार किया था और श्रीमती सविता देवी को 1000 रुपये अग्रिम भुगतान किया था । हालांकि, आदित्य नारायण तिवारी के इस दावे का श्रीमती सविता देवी ने खंडन किया, जिन्होंने कहा कि उन्होंने संपत्ति वादी श्रीमती शीला देवी को बेच दी थी ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. इसके बाद आदित्य नारायण तिवारी ने व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-1 की न्यायालय में श्रीमती सविता देवी और श्रीमती शीला देवी के खिलाफ संविदा के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए सिविल वाद क्रमांक 9ए / 1971 दायर किया । उक्त वाद का आदेश दिनांक 23.07.1973 को उनके पक्ष में अंकित किया गया ।

6. वादी और श्रीमती सविता देवी ने व्यवहार न्यायाधीश के आदेश और डिक्री के खिलाफ **प्रथम** अपील दायर की, जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 30.03.1974 के अपने आदेश और डिक्री द्वारा खारिज कर दिया । प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री के खिलाफ, वादी और श्रीमती सविता देवी ने जबलपुर स्थित मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय में द्वितीय अपील क्रमांक 361 / 1974 दायर की । मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने दिनांक 24.11.1981 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा द्वितीय अपील को

स्वीकार कर लिया और दोनों विचरण न्यायालयो के निर्णय और डिक्री को अपास्थ कर दिया ।

7. आदित्य नारायण तिवारी ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका (सिविल) क्रमांक 1946 / 82 दायर की । माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 28.11.1991 के आदेश द्वारा विशेष अनुमति याचिका खारिज कर दी ।

8. मूल वादी ने आदित्य नारायण तिवारी को दिनांक 08.02.1988 को एक विधिक नोटिस दिया, जिसमें उन्हें किरायेदारी समाप्त करते हुए वाद ग्रस्त आवास खाली करने का निर्देश दिया गया और साथ ही उन्हें पिछले तीन वर्षों के लिए 3600/- रुपये का बकाया किराया
चुकाने का भी निर्देश दिया गया ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. हालांकि, अपीलार्थी / प्रतिवादी ने न तो वादग्रस्त आवास खाली किया और न ही किराए का बकाया चुकाया । वादी ने विधिक नोटिस मिलने के तुरंत बाद वाद दायर नहीं किया क्योंकि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में स्थगन आदेश जारी किया गया था और प्रतिवादी की विशेष अनुमति याचिका (निरस्त याचिका) दिनांक 28.11.1991 को खारिज कर दी गई थी । विशेष अनुमति याचिका खारिज होने के बाद भी, अपीलार्थी ने न तो किराया चुकाया और न ही वाद ग्रस्त आवास वादी को सौंपा । इसलिए, बेदखली और किराए के बकाया के लिए वाद दायर किया गया ।

10. मूल वादी के अनुसार, उसे अपने व्यवसाय के लिए वाद ग्रस्त आवास की वास्तविक आवश्यकता थी ।

11. वाद के रहने के दौरान, मूल वादी का दिनांक 06.11.1997 को निधन हो गया और उनके विधिक प्रतिनिधियों, जिनमें अनिल सब्बरवाल भी शामिल थे, को दिनांक 19.03.1998 को उनके स्थान पर अभिलेख पर लाया गया । दिनांक 12.05.2000 के आदेश द्वारा, विचरण न्यायालय ने मृतक वादी श्रीमती शीला देवी के विधिक प्रतिनिधियों को श्रीमती शीला देवी की वास्तविक आवश्यकता की दलील को हटाने और अनिल सब्बरवाल की वास्तविक आवश्यकता की दलील को जोड़ने की अनुमति दी ।

12. प्रतिवादी नंबर 1 ने अपने लिखित कथन में कहा कि वाद ग्रस्त आवास आदित्य नारायण तिवारी ने 100 रुपये प्रति माह के किराए पर ली थी और वह स्थायी किरायेदार थे । जमीन किराए पर लेने के बाद उन्होंने समतलीकरण और निर्माण में लाखों रुपये का निवेश किया । स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी ने बाद में मूल मालिक श्रीमती सविता देवी के साथ उनके पति बिठ्थल दास के माध्यम से वाद ग्रस्त आवास को 9,000 रुपये

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

के विक्रय प्रतिफल पर खरीदने का मौखिक विक्रय करार किया और 1000 रुपये अग्रिम भुगतान किया । श्रीमती सविता देवी ने पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने के बाद दिनांक 30.03.1970 को उनके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने पर सहमति व्यक्त की । स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी ने वादी श्रीमती शीला देवी के पति को उपरोक्त मौखिक विक्रय करार के बारे में सूचित किया । उन्होंने श्रीमती सविता देवी और बिठ्थल दास से भी विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया, हालांकि उन्होंने विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया । इसके बाद दिनांक 9 अप्रैल 1970 को श्रीमती सविता देवी को एक नोटिस भेजा गया, जिसमें उन्हें विक्रय करार के अनुसार विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश

दिया गया था । इसके बाद स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी द्वारा विनिरदिष्ट अनुपालन हेतु एक वाद दायर किया गया । प्रतिवादी क्रमांक 1 ने स्वीकार किया कि स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी द्वारा दायर विनिरदिष्ट अनुपालन हेतु वाद इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि वादपत्र में यह नहीं कहा गया था कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक थी । हालांकि, प्रतिवादी ने यह तर्क दिया कि श्रीमती सविता देवी और बिठ्थल दास ने स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी के पक्ष में वाद ग्रस्त आवास का विक्रय करार निष्पादित किया था और उन्हें तुरंत कब्जा दे दिया था । तब से स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी अपने जीवनकाल तक क्रेता के रूप में वाद ग्रस्त आवास पर कब्जे में थे । उनकी मृत्यु के बाद, प्रतिवादी कब्जे में हैं और इसलिए, वादी वाद ग्रस्त आवास का कब्जा प्राप्त करने की हकदार नहीं है । अतः श्रीमती सविता देवी की प्रतिनिधि के रूप में वादी को शेष प्रतिफल प्राप्त करने और उसके बाद प्रतिवादियों के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने का अधिकार है, परन्तु उन्हें रिक्त कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं है । प्रतिवादीयों ने आगे यह भी कहा कि बिठ्थल दास ने श्रीमती शीला देवी को विक्रय विलेख के प्रतिफल के रूप में 15,000 रुपये की प्रतिफल वापस कर दी थी और इस प्रकार, वादी के पक्ष में विक्रय दोनों की सहमति से समाप्त हो चुका था और इसलिए वादी को वाद दायर करने का अधिकार नहीं था ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. उपरोक्त तर्क के अलावा, प्रतिवादी ने आगे यह भी कहा कि यदि वादी को मकान मालिक और प्रतिवादी को उसका किरायेदार मान भी लिया जाए, तो भी वह बेदखली की हकदार नहीं है क्योंकि वाद ग्रस्त आवास को भूमि राजस्व संहिता के प्रावधानों के उल्लंघन में पट्टे पर दिया गया है, और इस प्रकार, प्रतिवादी

अधिभोगी किरायेदार बन गई है और इन परिस्थितियों में वह केवल 100 रुपये मासिक किराया वसूलने की हकदार होगी ।

14. प्रतिवादी क्रमांक 2 के खिलाफ एकपक्षिया कार्यवाही की गई ।

15. विचरण न्यायालय ने संबंधित पक्षों के अभिकथनों के आधार पर निम्नलिखित विवादक बिंदु निर्धारित किए :-

i.) क्या प्रतिवादी वादी के वाद ग्रस्त आवास के किरायेदार हैं ?

ii.) क्या वादी 1400 रुपये के बकाया किराए की वसूली के हकदार हैं ?

iii.) क्या वादी को अपने व्यवसाय के लिए वाद ग्रस्त आवास की वास्तव में आवश्यकता है ?

iv.) क्या वादी दिनांक 29.11.1991 से दिनांक 29.09.1993 तक प्रतिदिन 30 रुपये की दर से 20,100 रुपये की क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार है ?

v.) क्या न्यायालय को इस वाद की सुनवाई करने की अधिकारिता प्राप्त है ?

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. वादी ने अनिल सब्बरवाल (आ. सा. 1) का परिक्षण कराया, जबकि प्रतिवादी ने अपने मामले के समर्थन में गिरिजा शंकर तिवारी (ब. सा. 1) और जगदीश प्रसाद तिवारी (ब. सा. 2) का परिक्षण कराया ।

17. विचरण न्यायालय ने अक्षेपित वाद वादी के पक्ष में करते हुए अधिनिरधारित किया : प्रतिवादी वादी के वाद ग्रस्त आवास का किरायेदार है; वादी अनिल सब्बरवाल के व्यवसाय के लिए वाद ग्रस्त आवास का वास्तविक रूप से उपयोग करना चाहता है; वादी मार्च

1999 से बकाया किराए का भी हकदार है; तदनुसार, प्रतिवादियों को दो महीने के भीतर बकाया किराया चुकाने और वाद ग्रस्त आवास का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया । अतः, यह प्रथम अपील दायर की गई है ।

18. अपील के रहने के दौरान, उत्तरवादी संख्या 2 / प्रतिवादी संख्या 2 की मृत्यु हो गई है और अपील ज्ञापन के वाद शीर्षक से उसका नाम हटा दिया गया है ।

19. यद्यपि विचरण न्यायालय के आदेश और डिक्री को अपीलार्थी ने अपील ज्ञापन में चुनौती दी है, जिसमें विचरण न्यायालय द्वारा दिए गए वास्तविक आवश्यकता के निष्कर्ष को चुनौती दी गई है, लेकिन बहस के दौरान, अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा ने विचरण न्यायालय के आदेश और डिक्री को निम्नलिखित आधारों पर भी चुनौती दी :-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

a.) अपीलार्थी वाद ग्रस्त आवास को भावी विक्रेता के रूप में और संपत्ति खरीदने के समझौते के आंशिक निष्पादन के रूप में धारण कर रहा है, जिससे पूर्व के किरायेदारी संबंध का स्थान ले लिया गया है और वाद ग्रस्त आवास पर अपीलार्थी के कब्जे की प्रकृति और स्वरूप में परिवर्तन आ गया है । अपीलार्थी का कब्जा किरायेदार से बदलकर संपत्ति बेचने के करार के आंशिक अनुपालन में कब्जेदार के रूप में हो गया है ।

b.) श्रीमती शीला देवी, मूल वादी की मृत्यु के बाद, वर्तमान वादियों द्वारा उत्तराधिकार द्वारा प्राप्त अधिकार, छ.ग. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में '1961 का अधिनियम') की धारा 12 (4) के अर्थ में

एक अन्तरण है और उनके द्वारा स्वामित्व प्राप्त होने की तिथि से एक वर्ष की अवधि के भीतर दायर किया गया वाद विचारणीय नहीं था ।

c.) मूल वादी द्वारा बताई गई वास्तविक आवश्यकता उनकी व्यक्तिगत आवश्यकता थी, न कि उनके परिवार के सदस्यों की । मूल वादी की मृत्यु के बाद, वाद में

उल्लिखित आवास के लिए व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली की मांग करने का उनका अधिकार समाप्त हो गया और विचरण न्यायालय ने उनके एक विधिक प्रतिनिधि, अर्थात अनिल सब्बरवाल की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली का निर्णय पारित करने में गलती की है ।

इसके लिए मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के पुष्कर शर्मा और अन्य बनाम श्रीमती सुधा मिश्रा, 1996 जेएलजे 524 के निर्णय, सर्वोच्च न्यायालय के जोसेफ कंथराज और अन्य बनाम अथारुन्निसा बेगम एस., (2010) 2 एससीसी 619, शेषाम्बल (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम चेलूर कॉर्पोरेशन चेलूर बिल्डिंग और अन्य, (2010) 3 एससीसी 470 और पी. वीरप्पा बनाम एम.ए. मोहम्मद अमनुल्लाह, 1996 (1) एससीसी 415 के निर्णय पर भरोसा किया गया है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20.इसके विपरीत, चुनौती दिए गए निर्णय और डिक्री का समर्थन करते हुए, वादीगण / प्रवादीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्रीमती फौजिया मिर्जा ने तर्क प्रस्तुत किया कि निर्णय और डिक्री 1961 के अधिनियम के प्रावधानों के पूर्णतया अनुरूप है । वादी को लकड़ी और फर्नीचर के व्यवसाय के लिए वास्तविक रूप से वाद ग्रस्त आवास की आवश्यकता है और अपीलार्थी / प्रतिवादी का यह दावा कि वादी वाद ग्रस्त आवास को बेचकर कहीं और बसना चाहते हैं, अपीलार्थी / किरायेदार द्वारा

सिद्ध नहीं किया गया है और न ही तर्कसंगत है और न ही स्थिर रखे जाने योग्य है । यह भी तर्क दिया गया कि अनिल सब्बरवाल की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में संशोधन दिनांक 12.05.2000 को शामिल किया गया था, जो उत्तराधिकार की तिथि से एक वर्ष की समाप्ति के बहुत बाद है और 1961 के अधिनियम की धारा 12(4) में निहित वर्जन वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में बिल्कुल भी लागू नहीं होता है । आगे यह तर्क दिया गया कि अपीलार्थी / प्रतिवादी ने बिक्री का लिखित करार नहीं किया था, जो कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (जिसे आगे '1882 का अधिनियम' कहा गया है) की धारा 53ए के लागू होने के लिए आवश्यक शर्त है । अपीलार्थी / प्रतिवादी यह आरोप लगाने और साबित करने में भी विफल रहा कि श्रीमती सविता देवी ने कथित संविदा के आंशिक अनुपालन के रूप में वाद ग्रस्त आवास का कब्जा सौंपा था और अपीलार्थी के कब्जा की प्रकृति स्वरूप एक किरायेदार के रूप में था, न कि भावी विक्रेता के रूप में ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

यह भी निवेदन किया गया है कि मूल वादी श्रीमती शीला देवी की मृत्यु के बाद, विधिक प्रतिनिधियों को अभिलेख में लाया गया, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत तर्क में संशोधन किया गया, दोनों पक्षों ने साक्ष्य प्रस्तुत किए और इसलिए, किरायेदार को कोई नुकसान नहीं पहुँचा है और आवश्यकता को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है । श्रीमती फौजिया मिर्जा ने पी. वीरप्पा बनाम एम.ए. मोहम्मद अमनुल्लाह (पुरवोक्त), शकुंतला बाई और अन्य बनाम नारायण दास और अन्य, (2004) 5 एससीसी 772 और रघुनाथ जी. पन्हले (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों बनाम छगनलाल सुंदैजी एंड कंपनी, (1999) 8 एससीसी 1 के मामलों में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा जताया है ।

21. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क को सुना है और विचरण न्यायालय के अभिलेखों का अध्ययन किया है, जिसमें अक्षेपित निर्णय और डिक्री भी शामिल हैं ।

22. इस बात में कोई संदेह नहीं है कि स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी वाद ग्रस्त मकान में 100 रुपये प्रति माह के किराए पर किरायेदार थे और आरा मिल चलाते थे । यह भी निर्विवाद है कि बिक्री का कथित करार मौखिक था, लिखित नहीं, और स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी द्वारा संविदा के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए दायर किया गया वाद गुण-दोष के आधार पर खारिज कर दिया गया था । मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील क्रमांक 391 / 1974 (प्रदर्श पी-8) में दर्ज तथ्यात्मक निष्कर्ष के अनुसार, स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी ने दिनांक 31.03.1970 तक किराया देना जारी रखा, अर्थात दिनांक 20.10.1969 को कथित मौखिक बिक्री करार में प्रवेश करने के बाद भी ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. 1882 के अधिनियम की धारा 53 इस प्रकार है :-

"53-क. भागिक पालन. — जहां कोई व्यक्ति अपने द्वारा या अपनी ओर से हस्ताक्षरित लिखित दस्तावेज द्वारा किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के बदले अंतरित करने का संविदा करता है, जिससे अंतरण के लिए आवश्यक शर्तें उचित निश्चितता के साथ निर्धारित की जा सकती हैं :

और अंतरिती ने संविदा के भागिक पालन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है, या अंतरिती, पहले से ही कब्जे में रहते हुए, करार के भागिक पालन में कब्जे में बना रहता है और संविदा को आगे बढ़ाने के लिए कोई कार्य किया है,

और अंतरिती ने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है या करने को तैयार है ।

उस बात के होते हुए भी [----] जहां अंतरण का कोई लिखित मौजूद हो, और अंतरण उस समय लागू विधि द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा न हुआ हो, अंतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति अंतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध उस संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार को लागू करने से वंचित रहेगा, जिस पर अंतरिती ने कब्जा कर लिया है या कब्जा बनाए रखा है, सिवाय उस अधिकार के जो संविदा की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया हो ।

बशर्ते कि इस खंड में कोई भी बात प्रतिफल के बदले अंतरित व्यक्ति के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगी, जिसे संविदा या उसके भागिक पालन की कोई सूचना नहीं है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

24. मालिक द्वारा बेदखली की कार्रवाई में भागिक पालन के बचाव को साबित करने के लिए आवश्यक शर्तें इस प्रकार हैं :-

i.) कि अंतरणकर्ता ने अपने द्वारा या अपनी ओर से हस्ताक्षरित लिखित दस्तावेज द्वारा किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के बदले अंतरित करने का संविदा किया है, जिससे अंतरण के लिए आवश्यक शर्तों का उचित निश्चितता

के साथ पता लगाया जा सकता है ;

ii.) कि अंतरिती ने संविदा के भागिक पालन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है, या अंतरिती, जो पहले से ही कब्जे में है, संविदा के भागिक पालन में कब्जे को जारी रखता है ।

iii.) कि अंतरिती ने संविदा के अनुपालन में कोई कार्य किया है और

iv.) कि अंतरिती ने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है या करने को तैयार है ।"

(कृपया नाथूलाल बनाम फूलचंद, 1969 (3) एससीसी 120बी (अनुच्छेद 9) और डी. एस. पर्वतम्मा बनाम ए. श्रीनिवासन, (2003) 4 एससीसी 705 (अनुच्छेद 6) देखें)

25. कथित विक्रय करार लिखित में नहीं था; स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी द्वारा दायर संविदा के विनिरदिष्ट अनुपालन का वाद योग्यता के आधार पर खारिज कर दिया गया है और संविदा के प्रवर्तन की मांग करने के उनके अधिकार से वंचित होने का न्यायिक निर्णय द्वारा निर्धारण किया जा चुका है, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि अंतरिती ने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है या करने को इच्छुक है । इसके अतिरिक्त, अपीलार्थी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है जिससे यह प्रदर्शित हो कि उसने संविदा के भागिक पालन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है या वह पहले से ही किरायेदार के रूप में कब्जे में रहते हुए संविदा के भागिक पालन में कब्जे में बना हुआ है और संविदा को आगे बढ़ाने के लिए कोई कार्य किया है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

26. सर्वोच्च न्यायालय ने ओ.एस. परवथम्मा बनाम ए. श्रीनिवासन (2003) 4 एससीसी 705 के मामले में यह माना है कि यदि अंतरिती द्वारा दायर संविदा के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए प्रतिवादी का वाद गुण-दोष के आधार पर खारिज कर दिया गया है और संविदा के प्रवर्तन की मांग करने के उसके अधिकार से वंचित होने का निर्णय न्यायिक आदेश द्वारा किया गया है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि अंतरिती ने संविदा के अपने

हिस्से का पालन किया है या करने को इच्छुक है और अपने आदेश के अनुच्छेद 6, 9 और 10 में निम्नलिखित टिप्पणी की है :-

"6. भागिक पालन के न्यायसंगत सिद्धांत की आवश्यक विशेषताएं जैसा कि विधिवत रूप से संशोधित किया गया है और उपरोक्त धारा 53-ए में शामिल किया गया है, इस मामले के प्रयोजनों के लिए सुसंगत सीमा तक, इस प्रकार हैं :- (i) कि अंतरिती ने संविदा के भागिक पालन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है, या अंतरिती, पहले से ही कब्जे में रहते हुए, संविदा के भागिक पालन में कब्जे में बना रहता है और संविदा को आगे बढ़ाने के लिए कोई कार्य किया है ; (ii) कि अंतरिती ने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है या करने को तैयार है, और (iii) कि भागिक पालन का तर्क प्रतिफल के लिए अंतरिती के विरुद्ध नहीं उठाया जा सकता है, जिसे संविदा या उसके भागिक पालन की कोई सूचना नहीं है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. द्वितीय, अपीलार्थी यह आरोप लगाने और साबित करने में विफल रहा है कि उसे संविदा के भागिक पालन में कब्ज़ा दिया गया था या वह, पट्टेदार के रूप में पहले से ही कब्जे में रहते हुए, खरीद करार के भागिक पालन में कब्जे में बना रहा, अर्थात् पक्षों के बीच आपसी करार से उसका पट्टेदार के रूप में कब्जा समाप्त हो गया और संविदा के तहत एक अंतरिती के रूप में कब्जा शुरू हो गया । इसके विपरीत, पूर्ववर्ती मुकदमे में यह निष्कर्ष दर्ज है कि संपत्ति खरीदने के संविदा में प्रवेश करने के बावजूद उसने पट्टेदार के रूप में अपनी स्थिति को अस्वीकार नहीं किया था और पक्षों द्वारा उसके साथ पट्टेदार जैसा व्यवहार किया गया था । दीवानी वाद में दिनांक 01-09-1999 के आदेश में वादी के आचरण को क्रेता-कब्जेदार के रूप में उसके आचरण के साथ असंगत बताया गया है । जब कोई व्यक्ति किसी अन्य हैसियत से संपत्ति पर पहले से ही कब्जा रखता है और संपत्ति खरीदने का

संविदा करता है, तो भागिक पालन के आधार पर कब्जे की सुरक्षा का लाभ उठाने के लिए, उस दिन से प्रभावी उसका कार्य कथित संविदा के अनुरूप होना चाहिए और ऐसा होना चाहिए जिसे पूर्ववर्ती स्वामित्व से न जोड़ा जा सके ।

मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय को भगवानदास पारसादीलाल बनाम सूरजमल मामले में हमारे समक्ष मौजूद तथ्यों से मिलते-जुलते तथ्यों से निपटना पड़ा था । एक किरायेदार ने किरायेदारी के विषय-वस्तु वाले मकान को खरीदने का संविदा किया था । हालांकि, वह यह साबित करने में विफल रहा कि उसका कब्जा किरायेदार से अंतरिती में बदल गया है । मकान मालिक-किरायेदार संबंध पर आधारित बेदखली के वाद में, किरायेदार ने संपत्ति के बाद के खरीदार के खिलाफ भागिक पालन का तर्क देकर अपने कब्जे की सुरक्षा की मांग की । भारतीय न्यास अधिनियम की धारा 91 का हवाला देते हुए, उच्च न्यायालय ने यह माना कि संपत्ति के किसी भी मौजूदा संविदा की जानकारी होने पर, संपत्ति के बाद के खरीदार को उस व्यक्ति के हित में संपत्ति को अपने पास रखना होगा, जिसके पक्ष में विक्रय का पूर्व करार किया गया था, उस सीमा तक जहाँ तक उस संविदा को प्रभावी बनाने के लिए आवश्यक हो । लेकिन इसका यह अर्थ नहीं है कि अंतिम निर्णय होने तक संविदा कब्जेदार, अर्थात् किरायेदार को, परिसर का कब्जा छोड़ने से इनकार करने का अधिकार देता है, भले ही उसने संविदा के भागिक पालन में नहीं, बल्कि किरायेदार के रूप में कब्जा प्राप्त किया हो । किरायेदार के रूप में कब्जा प्राप्त करने और उस क्षमता में कब्जा बनाए रखने के बाद, वह यह नहीं कह सकता कि विक्रय करार के कारण उसका कब्जा अब किरायेदार का नहीं रहा । (यह भी देखें: दक्षिणामूर्ति मुदलियार बनाम धनाकोटी अम्माल और ए.एम.ए. सुल्तान बनाम सेयफु ज़ोहरा बीवी) । हमारी राय में,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने उपरोक्त निर्णय में विधि को सही ढंग से प्रतिपादित किया है ।

10. तीसरा, जैसा कि ऊपर बताया गया है, उनके विनिरदिष्ट अनुपालन के वाद को खारिज कर दिए जाने के मद्देनजर, यह नहीं कहा जा सकता कि उन्होंने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया था या करने को तैयार थे ।

27. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने जोसेफ कंथराज और अन्य बनाम अथरुन्निसा बेगम एस. (पुरवोक्त) के मामले में, जिसका हवाला श्री बी.पी. शर्मा ने दिया है, एक ऐसे मामले में

जहां भावी विक्रेता द्वारा वाद के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए दायर किया गया वाद विचाराधीन था और बेदखली के वाद में, उसने यह विशेष तर्क दिया कि पूर्व स्वामी ने विक्रय का करार किया था और उसे उक्त विक्रय करार के भागिक पालन में कब्जे में बने रहने की अनुमति दी थी और इसलिए, वह करार की तारीख से किरायेदार नहीं रहा, भावी विक्रेता द्वारा विक्रय करार के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए दायर किए गए वाद के निर्णय तक बेदखली के वाद पर रोक लगा दी थी, इस शर्त के साथ कि यदि प्रथम अपीलार्थी विनिरदिष्ट अनुपालन के वाद में असफल होता है, तो प्रत्यार्थि बेदखली याचिका को बहाल करने और विधि के अनुसार उस पर कार्रवाई करने का हकदार होगा । उपरोक्त मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने यह भी कहा है: न्यायालय को इस बात का ध्यान रखना चाहिए कि किसी किरायेदार द्वारा विक्रय करार के भागिक पालन में कब्जे का मात्र दावा करना या विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए वाद दायर करना, अपने आप में बेदखली की कार्यवाही को स्थगित करने का कारण नहीं बनेगा ।

इस मामले में, स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी द्वारा संविदा के विनिरदिष्ट अनुपालन के लिए दायर किया गया वाद पहले ही खारिज किया जा चुका है,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

जिसका अर्थ यह है कि अपीलार्थी भागिक पालन के सिद्धांत के आवेदन के लिए पूर्व शर्त को पूरा करने में विफल रहा है कि उसने संविदा के अपने हिस्से का निष्पादन किया है या करने को तैयार था और उपरोक्त मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत अपीलार्थी के लिए उपयोगी नहीं है ।

28.उपरोक्त चर्चा के आलोक में, यह स्पष्ट है कि श्री बी.पी. शर्मा द्वारा उठाया गया यह आधार कि विक्रय करार के निष्पादन की तिथि से, अपीलार्थी वाद ग्रस्त आवास को भावी विक्रेता के रूप में और संपत्ति खरीदने के करार के भागिक पालन में धारण कर रहा है, जिसने पूर्ववर्ती किरायेदारी संबंध को प्रतिस्थापित कर दिया है और वाद ग्रस्त आवास पर अपीलार्थी के कब्जे की प्रकृति और स्वरूप को किरायेदार से बदलकर संपत्ति बेचने के करार के भागिक पालन में कब्जेदार के कब्जे में बदल दिया है, निराधार है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29.अब, मैं अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा उठाए गए अन्य आधारों (ख) और (ग) की जांच करूंगा ।

30.1961 के अधिनियम की धारा 12 (4) के अनुसार, जहाँ किसी भुस्वामी ने अंतरण द्वारा कोई आवास प्राप्त किया है, वहाँ उपधारा (1) के तहत खंड (ई) या खंड (एफ) में निर्दिष्ट आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का कोई वाद पोषणीय नहीं होगा , जब तक कि अधिग्रहण की तारीख से एक वर्ष की अवधि बीत न गई हो ।

31. मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने पुष्कर शर्मा और अन्य बनाम श्रीमती सुधा मिश्रा के मामले में निम्नलिखित टिप्पणी की है :-

"अधिकार, स्वामित्व और हित का अधिग्रहण किसी अंतरण के माध्यम से हो सकता है । लेकिन किसी भी स्थिति में यह अधिग्रहण ही है । यह निर्विवाद है कि अधिग्रहण दो तरीकों से हो सकता है, अर्थात संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत अंतरण द्वारा और भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम के तहत उत्तराधिकार द्वारा । दोनों ही मामलों में स्वामित्व अंतरिती को प्राप्त हो जाता है । संपत्ति का अधिग्रहण अंतरण द्वारा ही होता है, चाहे वह विक्रय, बंधक, दान या संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत ज्ञात किसी अन्य तरीके से हो, और ऐसे अंतरण में वह अंतरण भी शामिल होगा जो वसीयतकर्ता की मृत्यु पर ही प्रभावी होता है । वसीयतकर्ता की मृत्यु से पहले वादी का संपत्ति में कोई अधिकार नहीं था । उत्तराधिकार मृत्यु पर शुरू होगा और वसीयत तुरंत प्रभावी हो जाएगी । इन परिस्थितियों में, यदि वादी ने उत्तराधिकार में भी संपत्ति अर्जित की है, तो भी धारा 12 (4) का निषेध लागू होता है ।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

32. मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के एक अन्य विद्वान एकल न्यायाधीश ने निसार अहमद कुरैशी बनाम हजरा बेगम, 1997 (2) एमपीएलजे 17 के मामले में यह माना है कि धारा 12 (4) या धारा 23-ए के परंतुक में संदर्भित शब्द "अधिग्रहण" या "अंतरण" का प्रयोग

व्यापक अर्थ में नहीं किया गया है । इनका प्रयोग संकीर्ण अर्थ में किया गया है । ये शब्द स्वामित्व प्राप्त करने के लिए केवल अंतरणकर्ता और अंतरिती की इच्छा पर आधारित हैं, जिसमें मृत्यु जैसी किसी प्राकृतिक घटना का हस्तक्षेप नहीं होता । "अंतरण" शब्द का प्रयोग अंग्रेजी विधि में समझे जाने वाले "अंतरण" के अर्थ में किया गया है । इन दोनों धाराओं के प्रावधान किसी ऐसे लेन-देन पर लागू नहीं हो सकते जो किसी पक्ष की मृत्यु पर प्रभावी हो जाता है । इस प्रकार किसी आवास का अधिग्रहण 1961 के अधिनियम की धारा 12 (4) में निहित प्रावधानों के अर्थ में अंतरण नहीं होगा, इस प्रकार, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने पुष्कर शर्मा और अन्य बनाम श्रीमती पी. सुधा मिश्रा (पुरवोक्त) के मामले में इस बिंदु पर एक अलग दृष्टिकोण व्यक्त किया है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

33. बहरहाल, वर्तमान मामले में, स्वर्गीय श्रीमती शीला देवी के विधिक प्रतिनिधियों में से एक, अनिल सब्बरवाल की वास्तविक आवश्यकता का उल्लेख दिनांक 12.05.2000 को किया गया था, अर्थात् श्रीमती शीला देवी की मृत्यु के एक वर्ष बाद । वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, किरायेदार को बेदखल करने का वाद, अधिक से अधिक, अनिल सब्बरवाल की दिनांक 12.05.2000 को वास्तविक आवश्यकता के आधार पर दायर किया जा सकता है और इसलिए, अधिनियम की धारा 12 (4) में निहित वर्जन वर्तमान मामले में लागू नहीं होती है ।

34. इसी कारणवश, मुझे इस मामले को इस बिंदु पर विधि तय करने के लिए उच्च पीठ के समक्ष प्रस्तुत करने की कोई गुंजाइश नहीं दिखती है, और इसलिए, अपीलार्थी द्वारा छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय नियम, 2007 के नियम

32 के तहत दायर आवेदन भी खारिज किए जाने योग्य है और इसे एतद्द्वारा खारिज किया जाता है ।

35.सर्वोच्च न्यायालय ने शकुंतला बाई और अन्य बनाम नारायण दास और अन्य (पुरवोक्त)

के मामले में अपने निर्णय के कंडिका 15 और 16 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

"15. जैसा कि प्रस्तावना में स्पष्ट है, मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 भुस्वामी की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर बेदखली के मामलों के शीघ्र निपटारे और सामान्यतः किरायेदारों की बेदखली को विनियमित और नियंत्रित करने के लिए अधिनियमित किया गया है । यदि भुस्वामी की मृत्यु जैसी बाद की घटना को डिक्री के अंतिम होने तक हर चरण में ध्यान में रखा जाए, तो मुकदमेबाजी का कोई अंत नहीं होगा । जब तक उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील का फैसला होता है, तब तक आमतौर पर एक लंबा समय बीत जाता है और इस सिद्धांत के आधार पर यदि इस अवधि के दौरान कार्यवाही शुरू करने वाले भुस्वामी की मृत्यु हो जाती है, तो वाद को गुण-दोष पर विचार किए बिना खारिज करना होगा । वारिसों द्वारा दायर किए गए नए वाद में भी यही स्थिति हो सकती है और यह एक अंतहीन प्रक्रिया बन सकती है । ध्यान में रखते हुए, बाद की घटनाएं कई बार पूरी कार्यवाही को निष्फल और जनता के समय की अत्याधिक बर्बादी का कारण बन सकती हैं । भाड़ा नियंत्रण विधि की इस तरह से व्याख्या करने का कोई औचित्य नहीं है, जिसका मूल उद्देश्य किरायेदारों के उत्पीड़न को रोकना है । बेईमान भुस्वामी से किरायेदारों की सुरक्षा करना है । इसका उद्देश्य मालिकों को उनकी संपत्तियों से हमेशा के लिए वंचित करना नहीं है ।

16. इस मामले का एक और पहलू है जिस पर विचार करना आवश्यक है । मामले को वापस भेजे जाने के बाद, वादपत्र में संशोधन किया गया और पुत्रों की

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

आवश्यकता का उल्लेख किया गया, जो उस समय तक सभी बालिग हो चुके थे । इसके बाद न्यायालयों ने पुत्रों की आवश्यकता के आधार पर वाद निर्मित किया और विचारण न्यायालय ने उनकी आवश्यकता को वास्तविक पाते हुए उनके पक्ष में बेदखली का निर्णय पारित किया । किरायेदार द्वारा दायर द्वितीय अपील में, उच्च न्यायालय ने उन मुद्दों की जांच करने के बजाय, जिनके आधार पर मामले का निर्णय किया गया था, यह माना कि गिरधारी लाल की मृत्यु के कारण, उनके द्वारा बताई गई आवश्यकता समाप्त हो गई और इस निष्कर्ष पर मुकदमा खारिज कर दिया । पक्षकारों द्वारा अपने-अपने अभिकथनो में संशोधन किए जाने और दोनों विचारण न्यायालय द्वारा संशोधित अभिकथनो और प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर मामले का आदेश किए जाने के बाद, उच्च न्यायालय द्वारा मूल वादी की मृत्यु के प्रभाव के प्रश्न की जांच करना और उसके बाद यह निष्कर्ष निकालते हुए मुकदमे को खारिज कर देना कि उसकी आवश्यकता समाप्त हो गई है, पूरी तरह से अनुचित था । यह सर्वविदित है कि जब संशोधन की अनुमति दी जाती है, तो कार्यवाही संशोधित अभिकथनो के आधार पर ही निर्मित की जानी चाहिए । अतः, हमारा मत है कि उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण पूरी तरह से अवैध है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

36. वर्तमान मामले के तथ्यों पर गौर करें तो यह स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय इस तथ्य से अवगत थी कि श्रीमती शीला देवी की मृत्यु के बाद उनकी वास्तविक आवश्यकता समाप्त हो गई थी और उसने उनके विधिक प्रतिनिधि को वादपत्र में संशोधन करने और उनके स्थान पर अनिल सब्बरवाल की आवश्यकता का उल्लेख करने की अनुमति दी । अपीलार्थी ने इस पर कोई आपत्ति नहीं जताई, बल्कि संशोधन के माध्यम से अपीलार्थी ने यह विशिष्ट बचाव प्रस्तुत किया है कि उसकी आवश्यकता वास्तविक नहीं है । दोनों पक्षों द्वारा अपने-अपने निवेदनों में संशोधन किए जाने और विचारण

न्यायालय द्वारा संशोधित निवेदनों और प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर मामले का निर्णय किए जाने के बाद, अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा उठाया गया यह प्रश्न कि श्रीमती शीला देवी की मृत्यु के बाद उनकी बताई गई आवश्यकता समाप्त हो गई है और इस आधार पर वाद खारिज किया जाना चाहिए, भी निराधार है । शकुंतला बाई और अन्य (पुरवोक्त) मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि का सिद्धांत वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर पूर्णतः लागू होता है ।

37. शेषांबल (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों बनाम चेलूर कॉर्पोरेशन, चेलूर बिल्डिंग और अन्य (पुरवोक्त) के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 21 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

21. इसी प्रकार का आदेश इस न्यायालय के बाबा काशीनाथ भिंगे मामले (1994 सपली 3 एससीसी 698) में दिया गया है, जहाँ हस्मत राय मामले (1981 3 एससीसी 103) के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आदेश पर भरोसा करते हुए इस न्यायालय ने यह माना कि वास्तविक आवश्यकता के मामले में यह सिद्ध करना आवश्यक है कि भुस्वामी को परिसर की आवश्यकता है और यह आवश्यकता उसके पक्ष में आदेश पारित होने तक बनी रहती है । यदि याचिका दायर करते समय ऐसी आवश्यकता मौजूद थी, लेकिन पुनरीक्षण अपील में मामले के अंतिम आदेश तक पहुँचते-पहुँचते समाप्त हो गई, तो कोई भी आदेश उचित नहीं होगा । इसके लिए न्यायालय को सभी बाद की घटनाओं पर विचार करना चाहिए और तदनुसार अनुतोष प्रदान करनी चाहिए ।

38. इस मामले में, अभिकथनो में संशोधन किया गया था और विधिक प्रतिनिधियों में से एक, अर्थात् अनिल सब्बरवाल की आवश्यकता को वादी

द्वारा उठाया और सिद्ध किया गया है, इसलिए सर्वोच्च न्यायालय द्वारा शेषंबाल (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों बनाम चेलूर कॉर्पोरेशन चेलूर बिल्डिंग और अन्य (पुरवोक) के मामले में निर्धारित विधि का सिद्धांत भी वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में अपीलार्थी के लिए सहायक नहीं है ।

39. उपरोक्त को देखते हुए, अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा उठाए गए अन्य आधार (ख) और (ग) भी निराधार हैं ।

40. यह स्वीकार किया जाता है कि स्वर्गीय आदित्य नारायण तिवारी ने 100 रुपये मासिक किराए पर किरायेदार के रूप में वाद ग्रस्त आवास में निवास किया था । वाद ग्रस्त भूमि 1961 के अधिनियम की धारा 2 (क) (i) के अर्थ में "आवास" की परिभाषा के अंतर्गत आती है । इसलिए, अपीलार्थी द्वारा मौरूसी कास्तकार और स्थायी किरायेदार के संबंध में उठाया गया तर्क प्रथम दृष्टया निराधार है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

41. वादी की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में, अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों का सरसरी

तौर पर अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि उसने अपीलार्थी की वास्तविक आवश्यकता को चुनौती देने के लिए एक शब्द भी नहीं कहा । उसका पूरा प्रयास स्वामित्व का दावा करना था । पुत्र द्वारा पहले अपने पिता की सहायता करने का यह अर्थ नहीं है कि वह अपने पिता की मृत्यु के बाद अपना व्यवसाय शुरू नहीं कर सकता । व्यवसाय चलाने के लिए उपयुक्त लाइसेंस तभी प्राप्त किया जा सकता है जब कोई खाली परिसर उपलब्ध हो, और खाली परिसर के अभाव में लाइसेंस प्राप्त नहीं किया जा सकता है । केवल इसलिए कि उसके पास दुकान चलाने का

लाइसेंस नहीं था, यह मानने का आधार नहीं हो सकता कि मकान मालिक की आवश्यकता वास्तविक नहीं है, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्टेट ऑफ पंजाब और अन्य बनाम अतुल फास्टनर्स लिमिटेड, (2007) 4 एससीसी 471 के मामले में अभिनिर्धारित किया है ।

42. वादी पक्ष के साक्ष्य के अनुसार, अनिल सब्बरवाल बेरोजगार हैं और उन्हें अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए वाद ग्रस्त आवास की वास्तविक आवश्यकता है । तथ्यों के आधार पर, मुझे विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए इस निष्कर्ष में कोई त्रुटि नहीं दिखती कि अनिल सब्बरवाल को अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए वाद ग्रस्त आवास की आवश्यकता है ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

43. अपीलार्थी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 41 के नियम 27 के तहत दायर आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेज इस न्यायालय को निर्णय सुनाने के लिए या किसी अन्य ठोस कारण से सुसंगत नहीं है, क्योंकि आवेदन के साथ संलग्न विक्रय विलेख उत्तरवादी या उसके पिता का नहीं है, बल्कि उसके चाचा की भूमि है । इसलिए, मुझे अपील स्तर पर उपरोक्त दस्तावेज को स्वीकार करने का कोई आधार नहीं मिलता है और आवेदन खारिज किए जाने योग्य है और इसे एतद्द्वारा खारिज किया जाता है ।

44. उपरोक्त कारणों से, मुझे अपील में कोई सार नहीं दिखता । अपील में कोई सार नहीं है और खारिज किए जाने योग्य है । इसलिए इसे खारिज किया जाता है ।

45. तदनुसार एक डिक्री तैयार किया जाए ।

46. वाद-व्यय के संबंध मे कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है ।

सही /-

एन. के. अग्रवाल

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 MS. SAKSHI BALI, ADV.