



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख, न्यायमूर्ति

द्वितीय अपील क्रमांक: 167/2007

मेसर्स रायपुर लिथो वर्क्स

बनाम

श्रीमती मीनाक्षी गुप्ता

आदेश

आदेश हेतु दिनांक: 10-12-2008 को सूचित  
हस्ताक्षर/-

दिलीप रावसाहेब देशमुख  
न्यायाधीश





## छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ: माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख

द्वितीय अपील क्रमांक: 167/2007

### अपीलकर्ता (प्रतिवादी):

मेसर्स रायपुर लिथो वर्क्स, साझेदारी अधिनियम, 1956 के सुसंगत प्रावधानों के तहत विधिवत पंजीकृत एक साझेदारी फर्म है, जिसका कार्यालय मकान क्रमांक 16/597, महात्मा गांधी रोड, रायपुर में है।

द्वारा श्री अशोक राठौर, फर्म के साझेदार।

बनाम

### प्रत्यर्थी (वादी):

श्रीमती मीनाक्षी गुप्ता, आयु लगभग 60 वर्ष, पति श्री भीमसेन गुप्ता, निवासी राजा तालाब, रायपुर।

### सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के अंतर्गत अपील

#### उपस्थिति:

श्री बी.पी. शर्मा, श्री के. शर्मा के साथ, अपीलकर्ता के अधिवक्ता।

श्री जी.डी. वासवानी, श्री ए.के. त्रिवेदी के साथ प्रत्यर्थी के अधिवक्ता।

### आदेश

(10 दिसंबर, 2008 को पारित)

- अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा को ग्रह्याता पर सुना गया।
- सिविल वाद क्रमांक 160ए/2002 और सिविल अपील क्रमांक 4ए/2006 के अभिलेख का



अध्ययन किया गया।

3. यह प्रतिवादी/किरायेदार की दूसरी अपील है।
4. छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षिप्त रूप में 'अधिनियम') की धारा 12(1) (एफ) और (एच) के तहत अपीलकर्ता को बेदखल करने के लिए प्रत्यर्थी/वादी द्वारा षष्ठम सिविल न्यायाधीश, वर्ग-I, रायपुर (इसके बाद 'विचारण न्यायालय') के समक्ष संस्थित सिविल वाद क्रमांक 160ए/2002, दिनांक 24 नवंबर, 2006 के निर्णय और डिक्री द्वारा प्रत्यर्थी/वादी के पक्ष में दिया गया था। विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पूर्णतः पुष्टि करते हुए, किरायेदार द्वारा प्रथम अपील (सिविल अपील क्रमांक 4ए/2006) को द्वादश अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.), रायपुर (इसके बाद अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय) द्वारा दिनांक 18.04.2007 के निर्णय और डिक्री द्वारा खारिज कर दिया गया था।
5. दोनों अधिनस्थ न्यायालयों ने अभिनिर्धारित किया है कि प्रत्यर्थी/वादी ने यह साबित कर दिया था कि उसे अपने बेटे संजय गुप्ता, जो स्नातक था, के लिए होटल व्यवसाय शुरू करने और उक्त उद्देश्य के लिए वादग्रस्त मकान के पुनर्निर्माण के लिए रायपुर के जवाहरनगर वार्ड में स्थित मकान क्रमांक 15/517 (संक्षेप में 'वादग्रस्त मकान') की आवश्यकता थी, जो काम 'वादग्रस्त मकान' को रिक्त कराए बिना नहीं किया जा सकता था।
6. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री बी. पी. शर्मा द्वारा दिए गए तर्क के अनुसार, अपील स्वीकार करने के आधार इस प्रकार हैं:
  - (i). अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री बी. पी. शर्मा ने यह तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) और (एच) के तहत बेदखली के आधार एक-दूसरे के अन्तर्विरोधी हैं और मकान मालिक दोनों प्रावधानों के तहत बेदखली की मांग नहीं कर सकता। दूसरे शब्दों में, एक बार जब दोनों अधिनस्थ न्यायालयों ने अधिनियम की धारा 12(1)(एच) के तहत प्रत्यर्थी/वादी की बेदखली के आधार को बरकरार रखा है, तो किरायेदार को अधिनियम की धारा 18 के तहत पुनः प्रवेश का अधिकार है, और इसलिए, अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत किरायेदार की बेदखली का आदेश नहीं दिया जा सकता। श्रीमती परमेश्वरी देवी बनाम ठाकुर नन्तू सिंह, प्रकाशित 1998 (1) एम.पी.जे.आर. 462 पर अविलंब लिया गया है।
  - (ii). अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का ध्यान टी.आर. साह, पिता दौलतराम साह बनाम कुंदन कौर, पति स्व. सरदार साधुसिंह व अन्य, प्रकाशित 2006 (1) एम.पी.एल.जे. 41 की ओर



आकर्षित किया गया, जो मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा दिया गया निर्णय है, जिसमें श्रीमती परमेश्वरी देवी (पूर्वोक्त) मामले के विरुद्ध निर्णय को अधिभावी कर दिया गया है। खंडपीठ ने निम्नलिखित निर्णय दिया:

“एक ओर मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1)(ई) या (एफ) के तहत बेदखली का आधार और दूसरी ओर धारा 12(1)(जी) या (एच) के तहत बेदखली का आधार, परस्पर अनन्य हैं और उनके पृथक् अधिकार और दायित्व हैं। जब कोई मकान मालिक धारा 12(1)(ई) और 12(1)(एच) के तहत वाद संस्थित करता है, जिसमें यह तर्क प्रस्तुत कि जाति है कि उसे अपने उपयोग के लिए आवास की आवश्यकता है और यह भी कहा जाता है कि वह मकान को ध्वस्त करके उसका पुनर्निर्माण करना चाहता है, और वह धारा 12(1)(ई) के तहत बेदखली का मामला स्थापित करता है, तो वह धारा 12(1)(ई) के तहत आदेश पाने का हकदार होगा और विध्वंस और पुनर्निर्माण से संबंधित कथनों को धारा 12(1)(ई) के तहत आधार के एक भाग के रूप में समझा जाएगा। ऐसी स्थिति में, यह महत्वहीन होगा कि वह मकान को ध्वस्त करता है या नहीं। जब कोई न्यायालय खंड (ई) के तहत बेदखली की अनुमति देता है, वह खंड (ज) के अधीन दावे को निष्फल या निरर्थक मानकर उसका निपटारा कर देगा। धारा 12(1)(ई) के अधीन डिक्री प्रदान करते समय, धारा 12(7) या धारा 18 को लागू करने का प्रश्न ही नहीं उठता। दूसरी ओर, यदि धारा 12(1)(ई) के अधीन आधार खारिज कर दिया जाता है, तो न्यायालय धारा 12(7) और धारा 18 के अध्यधीन, धारा 12(1)(एच) के आधार पर स्वतंत्र रूप से विचार कर सकता है।”

(iii). अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा ई.आर. साह (पूर्वोक्त) मामले में दिए गए निर्णय का केवल प्रेरक मूल्य था और यह इस न्यायालय पर बाध्यकारी नहीं था, और इसलिए, विधि का एक सारवान प्रश्न विरचित किया जाना चाहिए क्योंकि इस विवायक पर इस न्यायालय द्वारा कोई आधिकारिक घोषणा नहीं की गई थी। हालाँकि, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क अस्वीकार्य है क्योंकि भगवती प्रसाद बाजपेयी और अन्य बनाम अशोक कनुगा, जिसका 22 सितंबर, 2005 को निर्णय हुआ था, इस न्यायालय की एक खंडपीठ, जिसमें मैं एक सदस्य था, ने इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा संदर्भ दिए जाने पर, उपरोक्त प्रश्न का उत्तर इस प्रकार दिया



था:

“5. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री आशीष श्रीवास्तव और प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री सचिन सिंह राजपूत की सहायता से श्री भीष्म किंगर को सुनने के बाद हम पाते हैं कि सर्वोच्च न्यायालय के दोनो निर्णयों में, उपरोक्त कानून के सारभूत प्रश्नों का निर्णय किया गया है। रमणीकलाल पीताम्बरदास मेहता बनाम इंद्रदमन अमृतलाल शेठ, प्रकाशित ए.आई.आर. 1964 एस.सी. 1676 में, बॉम्बे किराया, होटल और लॉजिंग हाउस दर नियंत्रण अधिनियम, 1947 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1947' कहा जाएगा) के समान प्रावधान निर्वचन के लिए उठे। अधिनियम, 1947 की धारा 13(1) (जी) में प्रावधान है कि अधिनियम में निहित किसी भी बात के होते हुए भी, लेकिन अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, एक मकान मालिक किसी भी परिसर का कब्जा वापस पाने का हकदार होगा यदि न्यायालय संतुष्ट हो की परिसर उचित एवं वास्तविक रूप से मकान मालिक द्वारा स्वयं या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर रखा गया है, वह कब्जा आवश्यक है और धारा 13(1) (एच एच) के प्रावधान के तहत मकान मालिक किसी भी परिसर का कब्जा पुनः प्राप्त करने का हकदार होगा यदि न्यायालय संतुष्ट हो कि परिसर दो मंजिलों से अधिक का नहीं है और मकान मालिक द्वारा उसे तत्काल ध्वस्त करने के लिए उचित या सद्व्यवनापूर्वक आवश्यकता है और ऐसा विध्वंस उस परिसर पर नया भवन बनाने के उद्देश्य से किया जाना है जिसे ध्वस्त किया जाना है। उक्त मामले में सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया था कि अधिनियम, 1947 की धारा 13(1) के खंड (जी) और (एच एच) के तहत बेदखली के दो आधार परस्पर अनन्य हैं और इसलिए जब एक मकान मालिक परिसर का कब्जा मिलने के बाद उसके द्वारा तत्काल उठाने वाले कदमों के मद्देनजर खंड (जी) का लाभ नहीं उठा सकता है जब उसका मामला खंड (एच एच) के अंतर्गत आता है। हालाँकि, सर्वोच्च न्यायालय ने इस बिंदु पर कोई राय व्यक्त करने की आवश्यकता महसूस नहीं की, लेकिन यह विचार व्यक्त किया कि उक्त मामले में मकान मालिक का मामला खंड (जी) के अंतर्गत आता है, अर्थात परिसर में परिवर्तन करने के बाद उसके कब्जे के लिए परिसर की सद्व्यवनापूर्वक आवश्यकता। रमणीकलाल पीताम्बरदास मेहता के मामले में सर्वोच्च



न्यायालय के उक्त निर्णय के पैराग्राफ 11 और 12 नीचे उद्धृत किए गए हैं:

“(11) अपीलकर्ता की ओर से यह भी तर्क दिया गया है कि खंड (जी) और (एचएच) के अंतर्गत बेदखली के दो आधार परस्पर अनन्य हैं और इसलिए एक मकान मालिक खंड (जी) का लाभ नहीं उठा सकता है जब उसका मामला खंड (एचएच) के अंतर्गत आता है, क्योंकि परिसर पर कब्जा मिलने के बाद उसे तत्काल कदम उठाने होंगे। हमें इस बिंदु पर कोई राय व्यक्त करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि बाद में उल्लिखित कारणों से, मामला अधिनियम की धारा 13(1) के खंड (जी) के अंतर्गत आता है, न कि खंड (एचएच) के अंतर्गत।

(12) हम अधिनस्थ न्यायालयों से सहमत हैं कि प्रत्यर्थी का मामला खंड (जी) के अंतर्गत आता है जब वह सद्वावपूर्वक अपने कब्जे के लिए परिसर की आवश्यकता रखता है। केवल यह तथ्य कि वह अपनी इच्छा से या घर की स्थिति को देखते हुए परम आवश्यकता के कारण घर में परिवर्तन करने का आशय रखता है, इस प्रश्न को प्रभावित नहीं करता कि वह घर को अपने कब्जे के लिए सद्वावनापूर्वक और उचित रूप से चाहता है, जब उसने घर पर कब्जा करने की अपनी आवश्यकता साबित कर दी है। न तो खंड (जी) की भाषा में और न ही अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में, ऐसा कोई निषेध नहीं है कि मकान मालिक को बिना कोई परिवर्तन किए घर में निवास के लिए कब्जा करना चाहिए। इस तरह के निषेध का कोई तार्किक कारण नहीं हो सकता। (मेरे द्वारा दिया गया जोर) सामान्य विधि के तहत, मकान मालिक अपने किरायेदार को जब चाहे, एक निश्चित प्रक्रिया का पालन करने के बाद, सिवाय उन मामलों को छोड़कर, जब उसने किसी निश्चित घटना के घटित होने से पहले उसे बेदखल न करने का अनुबंध किया हो। यह अधिनियम आवास की उपलब्धता के संबंध में प्रचलित विशेष परिस्थितियों और मकान मालिकों द्वारा अनुचित रूप से उच्च किराए की मांग करके उन परिस्थितियों के आकस्मिक दुरुपयोग में मकान मालिक के उस सामान्य अधिकार को प्रतिबंधित करता है।”



6. मेसर्स मॉडर्न टेलरिंग हॉल इत्यादि बनाम एच.एस. वेंकुसा एवं अन्य, प्रकाशित ए.आई.आर. 1997 एस.सी. 2453 में, कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1986 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1986' कहा जाएगा) के समान प्रावधान सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष निर्वचन के लिए आए थे। अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(एच) मकान मालिक को अपने स्वयं के कब्जे के लिए आवश्यक भवन से बेदखली का दावा करने का अधिकार प्रदान करती है और धारा 21(1)(जे) उसे भवन को ध्वस्त करने और पुनर्निर्माण के लिए बेदखली की मांग करने का अधिकार प्रदान करती है, लेकिन किरायेदार के पुनः प्रवेश के अधिकार के अध्यधीन। उक्त मामले में, मकान मालिक ने धारा 21(1)(एच) के तहत किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने की मांग की थी कि उसे विधंस और पुनर्निर्माण के बाद भी अपने घर और कब्जे के लिए परिसर की वास्तविक रूप से आवश्यकता है। सर्वोच्च न्यायालय ने कर्नाटक उच्च न्यायालय के इस सुसंगत विधिकोण का उल्लेख किया कि धारा 21(1)(एच) और (जे) के प्रावधान परस्पर अनन्य हैं, लेकिन रमणीकलाल पीताम्बरदास मेहता (पूर्वोक्त) में अपने पहले के निर्णय के आधार पर अभिनिर्धारित किया है:

“...दोनों प्रावधानों में दिए गए बेदखली के आधार परस्पर अनन्य होने के कारण, उनसे अलग-अलग व्यक्तिगत अधिकार और दायित्व निकलते हैं और उन्हें इस प्रकार अतिच्छादन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि न्यायालय को एक प्रावधान को दूसरे पर लागू करने का विवेकाधिकार प्राप्त हो जाए। मकान मालिक का आवेदन, यदि धारा 21(1)(एच) के अंतर्गत नहीं आता है, तो अपने आप में खारिज करने योग्य होगा। न्यायालय अपने विवेक से इसे धारा 21(1)(जे) के अंतर्गत आनेवाले आवेदन के रूप में नहीं मान सकता और अवांछित बेदखली का आदेश नहीं दे सकता। गुणात्मक रूप से इस अंतर को बनाए रखना होगा।”

7. रमणीकलाल पीताम्बरदास मेहता और मेसर्स मॉडर्न टेलरिंग हॉल के मामलों में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित उपरोक्त कानून से पता चलता है कि यदि कोई मकान मालिक आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अपने स्वयं के कब्जे के लिए मौजूदा परिसर को ध्वस्त करने के उद्देश्य से किरायेदार की बेदखली चाहता है



तो उसका मामला धारा 12(1)(ई) या 12(1)(एफ) के अंतर्गत आएगा और ऐसे मामले में उपयुक्त न्यायालय द्वारा बेदखली का आदेश पारित किए जाने पर, किरायेदार के पास मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 18 के तहत पुनः प्रवेश का कोई विकल्प नहीं होगा, लेकिन यदि मकान मालिक निर्माण या पुनर्निर्माण या कोई पर्यास परिवर्धन या परिवर्तन करने के प्रयोजनों के लिए बेदखली चाहता है और ऐसे निर्माण, पुनर्निर्माण या पर्यास परिवर्धन या परिवर्तन के बाद अपने स्वयं के कब्जे के लिए नहीं, तो बेदखली का ऐसा आधार मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(एच) के अंतर्गत आएगा और ऐसे मामले में यदि बेदखली का आदेश पारित किया जाता है, तो किरायेदार के पास अधिनियम की धारा 18 के तहत पुनः प्रवेश का विकल्प होगा। मकान मालिक द्वारा किरायेदार के बेदखली का उद्देश्य यद्यपि मकान को ध्वस्त कर, उसका निर्माण या पुनर्निर्माण या उसमें परिवर्तन करने के बाद, आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अपने स्वयं कब्जे के लिए है, अथवा किरायेदार को केवल निर्माण, पुनर्निर्माण या उसमें महत्वपूर्ण परिवर्धन या परिवर्तन करने के उद्देश्य से बेदखल करना चाहता है न कि उसके बाद अपने स्वयं कब्जे के लिए, यह एक तथ्यात्मक प्रश्न है जिसका निर्णय न्यायालय के समक्ष प्रत्येक मामले में प्रस्तुत अभिवचनों और न्यायालय के समक्ष उपलब्ध तथ्यों और सामग्री के आधार पर किया जाना है।”

(iv). इस प्रकार यह अब एक अनिर्णीत विषय नहीं है कि जहाँ मकान मालिक धारा 12(1)(ई) या (एफ) और धारा 12(1)(एच) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का आधार स्थापित करता है, वहाँ किरायेदार को अधिनियम की धारा 18 के तहत पुनः प्रवेश का अधिकार नहीं होगा। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा द्वारा प्रस्तुत पहला तर्क इस प्रकार विफल हो जाता है।

7. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिया गया अगला आधार यह है कि अपीलकर्ता की वादग्रस्त मकान से अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत बेदखली के निर्णय और डिक्री विधिवत् स्थिर रखने योग्य नहीं है क्योंकि प्रत्यर्थी/मकान मालिक श्रीमती मीनाक्षी देवी गुप्ता ने गवाही के लिए कठघरे में प्रवेश नहीं किया और दोनों अधिनस्थ न्यायालयों ने प्रत्यर्थी/वादी के पति और प्रत्यर्थी/वादी द्वारा निष्पादित सामान्य मुख्तारनामे के धारक



भीमसेन गुप्ता अभियोजन साक्षी क्र. 1 की गवाही पर अवलंब करने में त्रुटिकारित की है, जिन्होंने वाद में प्रत्यर्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत सद्व्यावना आवश्यकता के अभिवचन के बारे में गवाही दी थी। जानकी वशदेव भोजवानी और अन्य बनाम इंडसइंड बैंक लिमिटेड और अन्य, प्रकाशित (2005) 2 एससीसी 217 के पैराग्राफ 13 और 17 से 21 पर अवलंब लिया गया है, जो इस प्रकार है:

“13. सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 3 नियम 1 और 2, मुख्तारनामा धारक को प्रधान की ओर से “कार्य” करने का अधिकार देता है। हमारे विचार में, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 3, नियम 1 और 2 में प्रयुक्त शब्द “कार्य” केवल मुख्तारनामा धारक द्वारा दस्तावेज़ द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए किए गए “कार्यों” तक ही सीमित है। “कार्यों” में प्रधान के स्थान पर और उसके स्थान पर गवाही देना शामिल नहीं है। दूसरे शब्दों में, यदि मुख्तारनामा धारक ने मुख्तारनामा के अनुसरण में कुछ “कार्य” किए हैं, तो वह ऐसे कार्यों के संबंध में प्रधान की ओर से गवाही दे सकता है, लेकिन वह प्रधान द्वारा किए गए कार्यों के लिए प्रधान की ओर से गवाही नहीं दे सकता। इसी प्रकार, वह उस मामले के संबंध में प्रधान की ओर से गवाही नहीं दे सकता जिसके बारे में केवल प्रधान को ही व्यक्तिगत जानकारी हो और जिसके संबंध में प्रधान प्रतिपरीक्षा का हकदार हो।

17. मुख्तारनामा के प्रश्न पर उच्च न्यायालयों के भिन्न-भिन्न विचार हैं। शंभू दत्त शास्त्री बनाम राजस्थान राज्य, (1986) 2 डब्ल्यूएलएन 713 (राजस्थान) के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक सामान्य मुख्तारनामा धारक पक्षकार की ओर से उपस्थित हो सकता है, दलील दे सकता है और कार्य कर सकता है, लेकिन वह पक्षकार की ओर से गवाह नहीं बन सकता। वह केवल अपनी क्षमता में ही उपस्थित हो सकता है। कोई भी व्यक्ति अपनी ओर से साक्षी के कठघरे में उपस्थित होने का अधिकार किसी को नहीं सौंप सकता है। साक्षी के कठघरे में उपस्थित होना पूरी तरह से एक अलग कार्य है। एक सामान्य मुख्तारनामा धारक को वादी की क्षमता में वादी की ओर से गवाह के रूप में उपस्थित होने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

18. उपरोक्त निर्णय को राम प्रसाद बनाम हरि नारायण, प्रकाशित एआईआर 1998



राजस्थान 185 के मामले में अनुमोदित के साथ उद्धृत किया गया था। यह अभिनिर्धारित किया गया कि सिविल प्रक्रिया संहिता आदेश 3 के नियम 2 में प्रयुक्त "कार्य" शब्द में मुख्तरनामा धारक द्वारा किसी पक्षकार की ओर से गवाह के रूप में उपस्थित होने का कार्य शामिल नहीं है। किसी पक्षकार का मुख्तरनामा धारक केवल व्यक्तिगत क्षमता में ही गवाह के रूप में उपस्थित हो सकता है और मामले के बारे में उसे जो भी जानकारी है, वह शपथ पर बता सकता है, लेकिन वह उस पक्षकार की क्षमता से उस पक्षकार की ओर से गवाह के रूप में उपस्थित नहीं हो सकता। यदि वादी न्यायालय में उपस्थित होने में असमर्थ है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता के सुसंगत प्रावधानों के अंतर्गत उसके साक्ष्य दर्ज करने के लिए एक आयोग जारी किया जा सकता है।

**19.** प्रदीप मोहनबे (डॉ.) बनाम मिंगुएल कार्लोस डायस, (2000) 1 बॉम एलआर 908 के मामले में, बॉम्बे उच्च न्यायालय की गोवा पीठ ने यह निर्णय दिया कि मुख्तारनामा धारक धारा 138 के अंतर्गत शिकायत दर्ज कर सकता है, लेकिन शिकायतकर्ता की ओर से गवाही नहीं दे सकता। वह केवल गवाह के रूप में उपस्थित हो सकता है।

**20.** हालाँकि, हम्बर्टो लुइस बनाम फ्लोरियानो अरमांडो लुइस, (2002) 2 बॉम सीआर 754 के मामले में, जिस पर वर्तमान मामले में अधिकरण ने अवलंब लिया है, उच्च न्यायालय ने असहमतिपूर्ण दृष्टिकोण अपनाया और यह अभिनिर्धारित किया कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 3 नियम 2 में निहित प्रावधानों का अर्थ मुख्तारनामा धारक को अपने प्रधान की ओर से गवाही देने के अधिकार से वंचित करने के रूप में नहीं लगाया जा सकता। उच्च न्यायालय ने आगे यह भी निर्णय दिया कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 3 नियम 2 में प्रयुक्त शब्द "कार्य" अपने दायरे में "गवाही" को भी शामिल करता है। हम फ्लोरियानो अरमांडो (ऊपर) में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा लिया गए इस दृष्टिकोण से सहमत नहीं हैं।

**21.** हमारा मानना है कि राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा शंभू दत्त शास्त्री (पूर्वोक्त) के मामले में लिया गया दृष्टिकोण, जिसका अनुसरण राम प्रसाद (पूर्वोक्त) के मामले में दोहराया गया, वह एक सही दृष्टिकोण है। फ्लोरियानो आर्मांडो लुइस (ऊपर) के मामले



में लिए गए दृष्टिकोण को सही विधि नहीं कहा जा सकता और तदनुसार इसे खारिज किया जाता है।”

उपरोक्त मामले में, ऋण वसूली न्यायाधिकरण ने अपीलकर्ता क्र.2, सुश्री मोहिनी लक्ष्मीकांत भोजवानी के पति को अपीलकर्ताओं की ओर से गवाह के कठघरे में उपस्थित होने की अनुमति दी थी, जो गवाह के कठघरे में आने से कतरा रहे थे और प्रत्यर्थी बैंक ने अपीलकर्ताओं के मुख्तारनामा धारक को अपीलकर्ताओं की ओर से गवाह के कठघरे में उपस्थित होने की अनुमति देने पर कड़ी आपत्ति जताई थी। (मेरे द्वारा जोर दिया गया) इस संदर्भ में, यह अभिनिर्धारित किया गया कि गवाह के कठघरे में उपस्थित न होकर और स्वयं गवाह के रूप में गवाही न देकर, अपीलकर्ता इस दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे कि उन्होंने किसी स्वतंत्र आय स्रोत से संपत्ति की खरीद में योगदान दिया था और वे उक्त संपत्ति के सह-स्वामी थे।

8. वर्तमान मामले में, यह उल्लेखनीय है कि अपीलकर्ता/किरायेदार ने प्रत्यर्थी/वादी की ओर से अभियोजन साक्षी 1 भीमसेन गुप्ता द्वारा सामान्य मुक्तरनामा के आधार पर दिए गए बयान पर कोई आपत्ति नहीं जताई। एक और विशिष्ट विशेषता यह है कि प्रत्यर्थी/वादी ने अपने बालिंग बेटे संजय गुप्ता, जो स्नातक थे, के होटल व्यवसाय शुरू करने के लिए वादग्रस्त मकान की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत अपीलकर्ता/किरायेदार को बेदखल करने की मांग की थी। संजय गुप्ता, जिनकी वास्तविक गैर-आवासीय आवश्यकता के आधार पर विवादित घर को बेदखल करने की मांग की गई थी, ने विचारण न्यायालय में गवाही दी थी। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तथ्यों के आधार पर कोई तर्क नहीं दिया जिससे यह पता चले कि दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए इस निष्कर्ष में कोई विकृति थी कि संजय गुप्ता के लिए होटल व्यवसाय शुरू करने के उद्देश्य से वादग्रस्त मकान की सद्व्यवित आवश्यकता थी।

9. बशीर बनाम श्रीमती हुसैन बानो, प्रकाशित 2005(2) एम.पी.एल.जे. 230 में विभिन्न उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए विभिन्न निर्णयों पर विचार करने के बाद यह माना गया कि जहाँ मकान मालकिन 80 वर्ष की एक बहुत युद्ध महिला थी और उसने गवाही के कठघरे में प्रवेश नहीं किया था, वहाँ मकान मालकिन के पुत्र, जिसके पास भी उसकी ओर से मुख्तारनामा था, के साक्ष्य के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का



आदेश, बेदखली के आदेश के लिए घातक नहीं होगा।

10. इस संदर्भ में देखा जाए तो, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत मामले में न्यायविधि भिन्न है। अपीलकर्ता/किरायेदार द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष इस बात पर कोई आपत्ति नहीं उठाई गई कि मकान मालकिन के पति, अभियोजन साक्षी 1, भीमसेन गुप्ता, जिनके पास सामान्य मुख्तरनामा है, उनकी ओर से गवाही नहीं दे सकते। इसके अलावा, मकान मालकिन के पुत्र संजय गुप्ता, जिनकी सद्व्यवित गैर-आवासीय आवश्यकता के कारण वादग्रस्त मकान को बेदखल करने की मांग की गई थी, ने विचारण न्यायालय के समक्ष गवाही दी थी। इन परिस्थितियों में, केवल यह तथ्य कि मकान मालकिन स्वयं कठघरे में उपस्थित नहीं थी, दोनों अधिनस्थ न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए इस तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को, कि अधिनियम की धारा 12(1)(एफ) के तहत अपीलकर्ता/किरायेदार को बेदखल करने का आधार स्थापित किया गया था, वह स्वतः विकृत नहीं हो जाता। इस मामले के इस दृष्टिकोण से, मेरा यह सुविचारित मत है कि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत विधि का प्रश्न इस अपील के निर्धारण हेतु उत्पन्न नहीं होता।

11. अंत में, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी.शर्मा द्वारा यह आग्रह किया गया कि प्रत्यर्थी/वादी के पति और सामान्य मुख्तरनामा धारक भीमसेन गुप्ता (अभियोजन साक्षी 1) ने दो दस्तावेज (प्रदर्श पी/2) प्रस्तुत किए हैं, जो प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलकर्ता/किराएदार को दिया गया सूचना है और प्रदर्श पी/3 जो अपीलकर्ता/किराएदार द्वारा दिए गई सूचना का उत्तर है। विचारण न्यायालय ने अपीलकर्ता/किराएदार के अधिवक्ता की आपत्ति के अधीन इन दोनों दस्तावेजों को स्वीकार किया था। हालांकि, न तो विचारण न्यायालय और न ही प्रथम अपीलीय न्यायालय ने आपत्ति पर विचार किया। अपीलकर्ता/किराएदार द्वारा द्वादश अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर के समक्ष सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत दायर अपील के ज्ञापन के अवलोकन से यह पता नहीं चलता है कि पहली अपील में ऐसा कोई आधार लिया गया था। इसके अलावा, लिखित बयान के पैराग्राफ 7 के अवलोकन से पता चलता है कि दिनांक 13.07.1988 को सूचना की प्राप्ति और अपीलकर्ता/किरायेदार द्वारा दिए गए उक्त सूचना के दिनांक 26.07.1988 के उत्तर को अपीलकर्ता/किरायेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया था। अतः, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों का अंतिम भाग भी विफल हो जाता है।



12. इस प्रकार अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर समग्र रूप से विचार करने के बाद, मेरा यह सुविचारित मत है कि इस अपील के निर्धारण हेतु कोई भी महत्वपूर्ण विधि का कोई सारभूत प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है, जिसे तदनुसार ग्राह्यता के स्तर पर खारिज किया जाता है।

हस्ताक्षर/-  
दिलीप रावसाहेब देशमुख  
न्यायाधीश

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated By: Shubhangi Sahu

