प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 186/2008

अपीलार्थीगण श्रीमती किरण अग्रवाल एवं अन्य
प्रतिवादीगण

विरूद्ध

प्रत्यर्थीगण श्रीमती हीरा बाई एवं अन्य
वादीगण

निर्णय

निर्णय हेतु नियत 29-6-2009 के लिए

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हस्ताक्षरित/-

एन.के.अग्रवाल

न्यायमूर्ति

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 186/2008

अपीलार्थीगण 1. श्रीमती किरण अग्रवाल, पत्नी स्वर्गीय श्री किशन

प्रतिवादीगण अग्रवाल, उम्र लगभग 45 वर्ष,

2. विवेक अग्रवाल, आत्मज स्वर्गीय श्री किशन अग्रवाल,

उम्र लगभग 18 वर्ष

3. कु. रीमा अग्रवाल, पुत्री स्वर्गीय श्री किशन अग्रवाल,

उम्र लगभग 19 वर्ष,

अपीलार्थी क्र. 1 से 3, निवासी गांजा चौक मुंशी गली,

तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. श्रीमती. सीमा अग्रवाल, पत्नी श्री कमलेश अग्रवाल,

उम्र लगभग 22 वर्ष; निवासी झागरपुर,

तहसील घरघोड़ा, जिला रायगढ़ (छ.ग.)

विरूद्ध

प्रत्यर्थीगण 1. श्रीमती हीरा बाई, पत्नी स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

वादीगण उम्र लगभग 45 वर्ष,

2. कु. जुगनू, पुत्री स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 18 वर्ष,

3. कालिया, पुत्र स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 16 वर्ष,

4. कु. तुलेश्वरी, पुत्री स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 12 वर्ष,

5. कु. सहोदरा, पुत्री स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 10 वर्ष,

6. राजा, आत्मज स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 6 वर्ष,

7. कु. दुर्गा, पुत्री स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ,

उम्र लगभग 2 वर्ष;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उत्तरवादी क्र. 2 से 7 अप्राप्तवय होने से नैसर्गिग संरक्षक मां श्रीमती हीराबाई पत्नी स्वर्गीय श्री चिंतामणि सराफ सभी निवासी सोनार पारा, गांजा चौक, रायगढ़, तहसील एवं जिला रायगढ़ (छ.ग.)

सुश्री शर्मिला सिंघई, अधिवक्ता अपीलार्थीगण की ओर से

एकल पीठ माननीय न्यायमूर्ति श्री एन.के. अग्रवाल

निर्णय 29.06.2009

सुनवाई हेतु स्वीकार करने सुना गया

2. यह व्यवहार अपील तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक कोर्ट) रायगढ़ द्वारा व्यवहार अपील क्र. 29 अ/1998 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 5.4.2008 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। यह निर्णय एवं डिक्री व्यवहार वाद क्र. 12 अ/1997, व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 1 रायगढ़ द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 29.7.2005 से उत्पन्न हुई थी जिसमें माननीय प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण के विरूद्ध पारित बेदखली की डिक्री को यथावत् रखा गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. अपीलार्थीगण मूल प्रतिवादी किशनलाल के विधिक प्रतिनिधि है और उत्तरवादीगण मूल प्रतिवादी चिंतामणि सराफ के विधिक प्रतिनिधि है दोनों की मृत्यु प्रथम अपील के लंबित रहने के दौरान हो गई तथा उन्हें मूलवादी एवं प्रतिवादी के स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया।

4. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि वादी ने प्रतिवादी के विरूद्ध बेदखली एवं बकाया किराया की राशि के लिए धारा 12 (1) (च) छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत वाद दायर किया था। वाद पत्र में किए गये अभिवचनों के अनुसार वादी ने दिनांक 08.02.1996 के अनुबंध के अनुसार प्रतिवादी को 800/-रू. प्रतिमाह किराये की दर से 11 माह के लिए वादग्रस्त मकान को किराये पर दिया था। वादी को अपने व्यवसाय के लिए

वाद ग्रस्त मकान की वास्तविक आवश्यकता थी। वादी के पास अन्य कोई उपयुक्त वैकल्पिक मकान रायगढ़ शहर में उपलब्ध नहीं था। वादी ने प्रतिवादी को दिनांक 06.12.1996 को एक नोटिस भेजकर अनुरोध किया कि वह वादग्रस्त मकान को दिनांक 08.01.1997 तक रिक्त कर उसका कब्जा वादी को सौंप दें, किन्तु प्रतिवादी ने मकान रिक्त करने से इंकार करते हुए नोटिस का जवाब भेजा, इस कारण वादी ने यह वर्तमान वाद दायर किया।

5. प्रतिवादी ने अपना लिखित जवाबदावा प्रस्तुत कर अभिवचन किया कि उसका अन्य भाई बिल्लू मंगल भी वादग्रस्त मकान का स्वामी है उसके द्वारा दिनांक 8.2.1996 के अनुबंध को अस्वीकार नहीं किया है। उसने आगे यह भी अभिवचन किया है कि वादग्रस्त मकान की वादी को उसके वास्तविक व्यवसाय हेतु आवश्यकता नहीं है, बल्कि वादी केवल किराये बढ़ाने की दुर्भावनापूर्ण नियत से यह वाद दायर किया है अतः वाद निरस्त किए जाने योग्य है। उसने यह भी अभिवचन किया है कि वादी के मकान का अग्रभाग का एक कमरा कथित आवश्यकता की पूर्ति हेतु उपयुक्त है। वादी के पास उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध होने से वह अधिनियम की धारा 12 (1) (च) के अंतर्गत् किसी डिक्री का अधिकारी नहीं है और वाद निरस्त किए जाने योग्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारों के तर्कों और प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्षियों का अवलोकन करने के उपरांत यह माना कि वादग्रस्त

मकान की वादी को वास्तविक आवश्यकता है को मानते हुए वादी के पक्ष में डिक्री पारित की गई उक्त निर्णय एवं डिक्री को प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष मुख्य रूप से निम्न आधारों पर चुनौती दी गई है:-

i. विचारण न्यायालय ने यह मानने की भूल की है कि वादग्रस्त मकान वादी को वास्तविक रूप से व्यवसाय के लिए आवश्यक है।

ii. विचारण न्यायालय ने यह मानने में भूल की है कि वादी के पास रायगढ़ शहर में उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध है, और इस कारण धारा 12 (1) (च) अधिनियम के अंतर्गत वादी के पक्ष में डिक्री पारित नहीं की जा सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

iii. वादी वादग्रस्त संपत्ति का एक मात्र स्वामी नहीं है, अतः विचारण न्यायालय को वाद खारिज़ कर देना चाहिए था।

iv. वादी का भाई बिल्लू मंगल वाद का आवश्यक पक्षकार है आवश्यक पक्षकार के अभाव में प्रकरण चलने योग्य नहीं है ।

v. अपील के लंबित रहने के दौरान वादी भू-स्वामी की मृत्यु हो जाने पर उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता समाप्त हो जाती है और इस कारण भी वाद खारिज कर दिया जाना चाहिए था, उसके वैधानिक उत्तराधिकारी अपीलार्थीगण वाद को आगे जारी रखने के अधिकारी नहीं थे।

7. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तर्कों की विवेचना करने के उपरान्त प्रथम अपील खारिज कर दी, अतः यह द्वितीय अपील प्रस्तुत

की गई है।

8. अपीलार्थीगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता सुश्री शर्मिला संघई द्वारा मुख्य आपत्तियां / तर्क इस प्रकार प्रस्तुत किया गया है कि:-

(i) भाई बिल्लु मंगल सह-स्वामी होने के कारण वाद में आवश्यक पक्षकार है अत: आवश्यक पक्षकार के अभाव से ग्रस्त है।

(ii) वादग्रस्त मकान के अग्र भाग में वैकल्पिक आवास उपलब्ध होने से व्यवसाय संचालित किया जा सकता है यह निष्कर्ष निकालना था।

(iii) सदभावी आवश्यकता के संबंध में किया गया निष्कर्ष विधि विरूद्ध है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. अपीलार्थीगण के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क एवं अभिलेख का परीक्षण करने के उपरांत यह निष्कर्ष निकालना था कि यह अपील निम्नलिखित आधारों पर सारहीन प्रतीत होती है।

10. वादग्रस्त मकान के वास्तविक आवश्यकता के संबंध में दोनों विचारण न्यायालयों द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्षियों का सूक्ष्म मूल्यांकन कर एवं सावधानीपूर्वक परीक्षण करने के उपरांत ऐसा कोई विधि विरूद्ध तथ्य स्पष्ट नहीं होता जिससे निर्णय में विकृति परिलक्षित हो। ईस कारण द्वितीय अपील के स्तर पर हस्तक्षेप करना उचित नहीं।

11. वैकल्पिक वादग्रस्त मकान के संबंध में मृत प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र आदेश 18 नियम 4 व्य.प्र.संहिता प्रस्तुत किया गया है। उक्त शपथ पत्र कि

कंडिका 10 एवं 11 में यह उल्लेख किया गया कि वादी के पास उपलब्ध आवास उसके मकान में '10**x**10' के आकार का एक सामने का कमरा है जो मुख्य सड़क की ओर स्थित है, जिसे पूर्व में वादी के पूर्वजों द्वारा सुनार की दुकान के रूप में संचालित किया जाता था तथापि प्रतिपरीक्षण में दिये गये कथन कि कंडिका 28 में यह स्वीकार किया गया कि वादी ने स्वयं कभी भी सुनार का कार्य नहीं किया। उसने यह भी स्वीकार किया कि उक्त मकान में प्रवेश करने का एक मात्र ही रास्ता है अतः यह नहीं माना जा सकता कि वादग्रस्त मकान के अग्रभाग वादी के व्यवसाय संचालन हेतु वैकल्पिक रूप से उपयुक्त है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा द्वितीय बिन्दु की ओर ध्यान आकर्षित किया कि विधि इस विषय में पूर्णतः स्थापित है कि संपत्ति का सह-स्वामी संपूर्ण संपत्ति में वैसा ही अधिकार रखता है जैसा कि किसी एक मात्र स्वामी का होता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने श्री राम पशऋचा विरूद्ध जगन्नाथ एवं अन्य (1976) 4 एस.सी.सी. 184, के निर्णय में ''स्वामी'' शब्द की स्पष्ट व्याख्या कि है। पश्चिम बंगाल भाड़ा नियंत्रण अधिनियम अंतर्गत धारा 13 (1) (च) 1956 तथा अंतर्गत धारा 12 (1) (च) छ.ग. भाड़ा नियंत्रण अधिनियम के कंडिका 28 में यह प्रतिपादित किया कि सह-स्वामी संपूर्ण संपत्ति पर उसी प्रकार स्वामित्व रखता है जिस प्रकार एक मात्र स्वामी संपत्ति पर स्वामित्व रखता है।

13. यह प्रश्न है कि यदि मूल भू-स्वामी/वादी की मृत्यु विचारण न्यायालय द्वारा उसके व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निर्णय एवं डिक्री पारित करने के पश्चात् हो जाती है तब उसका क्या प्रभाव होगा। पहले ही सर्वोच्च न्यायालय द्वारा शंकुनतला बाई एवं अन्य विरूद्ध नारायण दास एवं अन्य (2004) 5 एस.सी.सी. 772 के प्रकरण में निराकृत किया जा चुका है। जो मध्यप्रदेश भाड़ा नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों से उत्पन्न हुआ है। जो उच्च न्यायालय की कंडिका 14 में यह अभिमत व्यक्त किया है कि:-

''14-अधिनियम की धारा 12 की उपधारा 1 में यह स्पष्ट है कि किसी भी किरायेदार के बेदखली हेतु उसके विरूद्ध किसी भी सिविल न्यायालय में वाद दायर नहीं किया जायेगा। प्रयोग किए गये शब्द यह नहीं कहते है कि "कोई डिक्री पारित नहीं की जायेगी। प्रतिबंध केवल वाद दायर करने पर है वह भी जब उपधारा की धाराओं (क) से (च) में निहित कोई आधार पर न हो। इस प्रकार यह ध्यान देने योग्य है कि वाद विधिक रूप से प्रस्तुत किया गया है या नहीं, अर्थात् वाद प्रस्तुत किए जाने की तिथि कोई आधार विद्यमान था। वाद जो विधि अनुरूप प्रस्तुत हो चुका है उसे खारिज या अमान्य नहीं माना जा सकता जब तक कि इसके विपरीत कोई विशिष्ट प्रावधान विद्यमान न हो। इस कारण यह सिद्धांत कि ''भू-स्वामी की आवश्यकता अंतिम न्यायालय द्वारा पारित डिक्री होने तक तथा उसके अंतिम रूप से ग्रहण

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

करने तक विद्यमान रहनी चाहिए'' यह लागू नहीं हो सकता, क्योंकि उक्त धारा प्रयुक्त स्पष्ट भाषा इसका अपवाद प्रदान करती है।"

14. धारा 100 व्य.प्र.संहिता की सीमा सीमित है माननीय उच्चत्तम न्यायालय के प्रकरण में संतोष हजारी विरूद्ध पुरूषोत्तम तिवारी (2001) 3 एस.सी.सी. 179 की कंडिका 12 में प्रतिपादित किया है कि

''12- संशोधित धारा 100 में प्रयुक्त विधि का महत्वपूर्ण विधिक प्रश्न की परिभाषा संहिता में नहीं दी गई है (महत्वपूर्ण शब्द जो विधि का प्रश्न है) का अभिप्रायः यह है कि प्रश्न ठोस हो, वास्तविक हो, मौलिक मूल्य का हो, आवश्यक या विचारणीय हो, न कि तकनीकी सतही, मातृहीन अथवा सैद्धांतिक हो, यह स्पष्ट है कि विधायिका ने विधि का महत्वपूर्ण प्रश्न की परिधि को सामान्य महत्व का कहकर सीमित नहीं किया है, जैसा कि अन्य अनेक प्रावधानों में किया गया है। संहिता की धारा 109 अथवा संविधान का अनुच्छेद 133 (1) (ए) में इस प्रकार द्वितीय अपील जिस विधि के महत्वपूर्ण प्रश्न पर सुनी जायेगी वह आवश्यक रूप से सामान्य महत्व का प्रश्न न होकर केवल ऐसा महत्वपूर्ण विधिक प्रश्न हो, जो वाद में पक्षकारों के मध्य वास्तविक विवाद के रूप में उत्पन्न हुआ हो। गुरन दित्ता विरूद्ध टी.राम दित्ता (**AIR**1928 **PC** 172) में तत्सम की धारा 110 व्य.प्र.संहिता (जिसे 1973 के संशोधन अधिनियम के द्वारा निरस्त कर दिया गया) के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अंतिम उपबंध में प्रयुक्त विधि का महत्वपूर्ण प्रश्न वाक्यांश की व्याख्या करते हुए माननीय न्यायमूर्ति ने (**LORDSHIP**) यह प्रतिपादित किया कि इसका अर्थ यह नहीं है कि प्रश्न सामान्य मात्र का होना चाहिए। परस्पर पक्षकारों के मध्य वास्तविक रूप से महत्वपूर्ण विधिक प्रश्न होना चाहिए।"

15. वादी की वास्तविक आवश्यकता के संबंध में दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उल्लेख किया गया निष्कर्ष वस्तुतः एक तथ्यात्मक निष्कर्ष जिसे पक्षकारों द्वारा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्षियों के आधार पर परीक्षण कर स्थापित विधिक सिद्धांतों के परिप्रेक्ष्य में विधिसम्मत रूप से अभिलिखित किया गया है फलतः इस अपील में विचारण हेतु कोई महत्वपूर्ण विधिक प्रश्न उत्पन्न नहीं होता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. अतः यह अपील प्रारंभिक चरण में ही विचारण योग्य न पाये जाने के कारण खारिज की जाती है।

हस्ताक्षरित

एन.के.अग्रवाल

न्यायमूर्ति

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

Translated by Adv. Nikhat Shandan Jafri

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur