



2010:सीजीएचसी:86-DB

प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय : बिलासपुर

 एकलपीठ: माननीय न्यायमूर्ति, न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा

द्वितीय अपील क्रमांक : 187 / 1992

अपीलार्थी:

श्रीमती फूल बाई एवं अन्य

बनाम

गणेश लाल एवं अन्य

निर्णय

आदेश हेतु दिनांक को 09-02-2010 को सूचीबद्ध।

सही/-

पी. के. मिश्रा

न्यायाधीश

08-02-1992





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय : बिलासपुर

एकलपीठ: माननीय न्यायमूर्ति, न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा

द्वितीय अपील क्रमांक : 187 / 1992

अपीलार्थी: श्रीमती फूल बाई एवं अन्य

बनाम

प्रत्यर्थी: गणेश लाल एवं अन्य

भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट याचिका

उपस्थित: श्रीमती माला दुबे, अपीलार्थी क्रमांक 2(2) और 3(2)
की ओर से अधिवक्ता।

श्री आर.एस. मरहास के साथ श्री डी.के. वानखेडे, की ओर
से पैनल अधिवक्ता।

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत द्वितीय अपील

आदेश

(दिनांक 09.02.2010 को उद्घोषित)





1. प्रस्तुत मामले में, अपीलार्थीगण, विचारण न्यायालय के समक्ष वादी/प्रत्यर्थीगण (मूल वादी सहदैयाबाई) द्वारा दायर, अधिकार पुनर्प्राप्ति हेतु वाद में प्रतिवादी थे। विचारण न्यायालय ने दिनांक 14-12-1990 के अपने निर्णय एवं डिक्री द्वारा उक्त वाद (सिविल वाद क्रमांक 27-ए/87) को खारिज कर दिया था। तथापि, सिविल अपील क्रमांक 17-ए/91 में पारित दिनांक 14-3-1992 के आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री द्वारा, विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने वादीगण द्वारा संस्थित अपील को अनुज्ञात किया है और तद्विषयक छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1961' कहा गया है) की धारा 12(1)(ओ) में उपबंधित (प्रदत्त) आधार पर बेदखली हेतु वाद को डिक्री कर दिया है।

2. विचारण न्यायालय में वादीगण का यह अभिवचन था कि प्रतिवादीगण, वादग्रस्त परिसर के मासिक ₹60/- (साठ रुपये) किराए पर किरायेदार हैं। प्रतिवादीगण ने वादीगण से संबंधित खुले क्षेत्र पर, जो किराये पर नहीं दिया गया था, अतिक्रमण कर लिया है और मूल वादी तथा नगर निगम से अनुमति प्राप्त किए बिना बरामदा, कमरा एवं शौचालय का निर्माण कर लिया है, अतः प्रतिवादीगण को वादग्रस्त परिसर से बेदखल किया जाए।



2010:सीजीएचसी:86-DB

3. प्रतिवादीगण ने, किरायेदारी स्वीकार करते हुए भी, अतिक्रमण से संबंधित वादपत्र के तात्विक भाग के अभिवचनों को अस्वीकार किया और कथन किया कि मूल वादी के पति रामरतन ने उन्हें किराये पर दिए गए परिसर से बाहर स्थित खुले क्षेत्र पर एक बरामदा, एक कमरा और एक शौचालय के निर्माण की अनुमति दी थी। उन्होंने निर्माण में ₹10,000/- (दस हजार रुपये) व्यय किए हैं और रामरतन ने प्रतिवादीगण के उक्त कार्यकलाप पर कभी कोई आपत्ति नहीं की थी। उनके द्वारा यह अभिकथित था कि उन्होंने संपत्ति को कोई क्षति नहीं पहुँचाई है और वादीगण बेदखली की डिक्री प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

4. विचारण न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने के पश्चात् कि मूल वादी के पति रामरतन ने प्रतिवादीगण द्वारा किए गए अतिक्रमण और निर्माण को विवक्षित रूप से सहमत किया था, वाद को खारिज कर दिया।

5. वादीगण द्वारा की गई अपील पर, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय के अभिनिर्धारण को उत्क्रमित कर दिया है और यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रतिवादीगण ने भूस्वामी की लिखित सहमति के बिना उस क्षेत्र पर अतिक्रमण किया है, जो उन्हें किराये





पर नहीं दिया गया था, अतः अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के तहत आधार सिद्ध हो गया है।

6. इस न्यायालय द्वारा वर्तमान द्वितीय अपील को आदेश दिनांक 15-12-1992 के माध्यम से, निम्नलिखित सारभूत विधि प्रश्न विरचित करते हुए, प्रवेश दिया गया है:

(1) क्या, मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों के, विशेषकर

इस तथ्य के दृष्टिगत कि कथित अतिक्रमण पुराना है,

म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)

(ओ) के अधीन अपीलार्थियों की बेदखली का मामला

विनिश्चित (सिद्ध) हुआ कहा जा सकता है?

और

(2) यदि उपर्युक्त का उत्तर सकारात्मक है, तो क्या

अपीलार्थी म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की

धारा 12(11) के लाभ का हकदार है?"

7. प्रश्न क्रमांक 1 का उत्तर





प्रथम प्रश्न का उत्तर देने हेतु, अधिनियम, 1961 की धारा 12 की उप-धारा

(1) के खंड (ओ) में अंतर्विष्ट उपबंधों को संदर्भित करना आवश्यक है,

जो निम्नानुसार पठनीय है:

"धारा 12: किरायेदारों की बेदखली पर निर्बन्धन (प्रतिबंध)।

(1) किसी अन्य विधि या संविदा में तत्प्रतिकूल किसी बात

के होते हुए भी, किसी किरायेदार के विरुद्ध, निम्नलिखित में

से केवल एक या अधिक आधारों पर ही, किसी सिविल

न्यायालय में उसकी किसी भी स्थान से बेदखली के लिए कोई

वाद संस्थित नहीं किया जाएगा, अर्थात्:

XXXX

XXXX

XXXX

(ओ) यह कि किरायेदार ने भूस्वामी (मकान मालिक) की

लिखित अनुज्ञा के बिना उस स्थान के ऐसे भाग या भागों

का भी कब्जा ले लिया है, जो उसे किराये पर दिए गए स्थान

में सम्मिलित नहीं है, और भूस्वामी के उस निमित्त लिखित

सूचना देने के बावजूद किरायेदार ने जिसे रिक्त नहीं किया है,"





8. उपर्युक्त उद्धृत विधि उपबंधों के पठन पर, यह प्रतीत होता है कि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के अधीन आधार एक भूस्वामी को तब उपलब्ध होता है जब—

(i) किराये पर दिए गए परिसर में सम्मिलित न किए गए किसी क्षेत्र पर किरायेदार द्वारा कब्जा करने का कृत्य, भूस्वामी की लिखित अनुज्ञा (अनुमति) के बिना किया गया है; और

(ii) भूस्वामी की लिखित सूचना के बावजूद किरायेदार ने अतिरिक्त रूप से अधिभोग किए गए क्षेत्र को रिक्त नहीं किया है।

9. न्यायालय द्वारा विरचित प्रश्न और लिखित अभिवचनों में दिए गए तर्क स्वयं यह सुझाते हैं कि अपीलार्थीगण/किरायेदार ने एक ऐसे अतिरिक्त क्षेत्र पर कब्जा ले लिया है जो उन्हें किराये पर नहीं दिया गया था और उन्होंने उक्त अतिक्रमित क्षेत्र के ऊपर एक बरामदे, एक शौचालय और एक कमरे का निर्माण कर लिया है। वाद संस्थित करने से पूर्व, भूस्वामी ने अपीलार्थीगण/किरायेदारों को दिनांक 23-5-1985 का एक सूचना-पत्र (प्रदर्श पी-2) भेजा था, जिसमें उनसे अतिरिक्त रूप से अधिभोग किए गए क्षेत्र को रिक्त करने के लिए कहा गया था, और





2010:सीजीएचसी:86-DB

इस प्रकार अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के अधीन यथाउपबंधित विधि की अपेक्षा पूर्णतः संतुष्ट होती है। उपबंधों में ऐसा कुछ भी नहीं है जो किसी पुराने या दीर्घकालीन अतिक्रमण को क्षमा करता हो। जैसा कि उपर्युक्त विवेचित है, विधि की अपेक्षा यह है कि किरायेदारों के पक्ष में भूस्वामी की कोई लिखित सहमति नहीं है और वाद संस्थित करने से पूर्व किरायेदार को एक सूचना-पत्र जारी किया गया था। यह न्यायालय परिनियम (अधिनियम) में उपबंधित न की गई किसी बात को नहीं पढ़ सकता है, अतः इस प्रश्न का उत्तर सकारात्मक रूप से और अपीलार्थीगण के विरुद्ध दिया जाता है और यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि प्रत्यर्थीगण/भूस्वामी ने अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के अधीन बेदखली का आधार विनिश्चित कर दिया है।

10. प्रश्न क्रमांक 2 का उत्तर

अब प्रश्न क्रमांक 2 पर आते हैं और इसका उत्तर देने हेतु, अधिनियम, 1961 की धारा 12 की उप-धारा (11) में अंतर्विष्ट उपबंधों को संदर्भित करना आवश्यक है, जो निम्नानुसार पठनीय है:

"धारा 12: किरायेदारों की बेदखली पर निर्बन्धन (प्रतिबंध)।



(11) उप-धारा (1) के खंड (ओ) में विनिर्दिष्ट (निर्दिष्ट) आधार पर किसी किरायेदार की बेदखली का कोई भी आदेश नहीं किया जाएगा, यदि:

किरायेदार ऐसे समय के भीतर, जो इस निमित्त न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, उस स्थान के भाग या भागों को रिक्त कर देता है जो उसे किराये पर नहीं दिया गया था और भूस्वामी को प्रतिकर के रूप में ऐसी राशि संदत्त करता है जिसका न्यायालय निर्देश दे।"

11. प्रश्न क्रमांक 1 का उत्तर देते समय, इस माननीय न्यायालय ने पूर्व में

ही यह अभिनिर्धारित कर दिया है कि मकान मालिक ने अधिनियम,

1961 की धारा 12(1)(ओ) के अंतर्गत किरायेदारों की बेदखली हेतु आधार

सफलतापूर्वक सिद्ध कर दिया है। अतः यह अवलोकनीय है कि क्या

अपीलार्थी/किरायेदार उपरोक्त उद्धृत अधिनियम, 1961 की धारा 12(11) के

लाभ के हकदार हैं।

12. अधिनियम, 1961 की धारा 12(11) में अंतर्विष्ट प्रावधान अपने

शब्दावलियों में पूर्णतः स्पष्ट हैं कि जब किसी किरायेदार की बेदखली हेतु

अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के अधीन बेदखली की डिक्री)

पारित की जाती है, तो किरायेदार को बेदखल करने हेतु कोई आदेश नहीं

किया जाएगा, यदि किरायेदार, न्यायालय द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट



2010:सीजीएचसी:86-DB

समय के भीतर, अतिरिक्त रूप से अधिभोग किए गए भाग को खाली कर देता है और न्यायालय द्वारा निर्देशित अनुसार मुआवजे की राशि का भुगतान मकान मालिक को कर देता है। अतः, प्रस्तुत मामले में अपीलार्थी/किरायेदार अधिनियम, 1961 की धारा 12(11) के लाभ के हकदार हैं। इसके अतिरिक्त, वर्तमान प्रकरण में, बेदखली की डिक्री अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) में अंतर्विष्ट आधार पर ही है, न कि किसी अन्य आधार पर। ऐसा मामला, जहाँ बेदखली अधिनियम, 1961 की धारा 12(1) में उल्लिखित अन्य आधारों पर भी हो, वहाँ किरायेदार धारा 12(11) के अंतर्गत लाभ का हकदार नहीं भी हो सकता है, परन्तु, चूंकि प्रस्तुत मामले में डिक्री केवल अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ओ) के अधीन है, किरायेदार निश्चित रूप से विधि के उपबंधों के लाभ के हकदार हैं। इस प्रकार, द्वितीय प्रश्न का उत्तर अपीलार्थी/किरायेदारों के पक्ष में दिया जाता है।

13. अधिनियम, 1961 की धारा 12(11) में अंतर्विष्ट प्रावधानों को प्रभावी करने हेतु, इस माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिकर निर्धारित किए जाने की अपेक्षा है, जिसका भुगतान किरायेदार द्वारा न्यायालय द्वारा निर्देशित समयावधि के भीतर मकान मालिक को किया जाना है। किरायेदारी वाली परिसर का मासिक किराया रु. 60/- था। वाद-मानचित्र से यह



2010:सीजीएचसी:86-DB

प्रतीत होता है कि किरायेदारों ने किरायेदारी वाली परिसर के क्षेत्रफल से लगभग तीन गुना अधिक क्षेत्र पर अधिभोग किया हुआ है। वाद-मानचित्र को प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित कथन में अस्वीकार नहीं किया गया है। लिखित कथन के पैरा 2 में, प्रतिवादियों ने यह स्वीकार किया है कि उन्होंने एक बरामदा, एक शौचालय और एक कमरा निर्मित किया है; अतः अतिरिक्त रूप से अधिभोग किए गए क्षेत्र के लिए प्रतिकर की उचित राशि रु. 180/- प्रति माह (जो किरायेदारी वाली परिसर के मासिक किराए का तीन गुना है) आकलित की जाती है, जो रु. 180/- 12 मास= रु. 2,160/- प्रति वर्ष होती है।

वाद 10-11-1987 को दायर किया गया था, अतः, वादग्रस्त अवधि लगभग 23 वर्ष है। इसलिए, किरायेदारों को निर्देश दिया जाता है कि

वे रु. 2,160/ 23 वर्ष = रु. 49,680/- का भुगतान करें।

14. उपरोक्त विवेचना के दृष्टिगत, यह माननीय न्यायालय यह आदेश देता है कि यदि किरायेदार आज से 6 मास की अवधि के भीतर अतिरिक्त रूप से अधिभोग किए गए क्षेत्र को खाली कर देते हैं और मकान मालिक को रु. 49,680/- का प्रतिकर भुगतान कर देते हैं, तो बेदखली की डिक्री का निष्पादन नहीं किया जाएगा। यदि किरायेदार उपरोक्त प्रतिकर की राशि का भुगतान करने में विफल रहते हैं, और साथ ही अतिरिक्त



2010:सीजीएचसी:86-DB

रूप से अधिभोग किए गए क्षेत्र को खाली करने में विफल रहते हैं, तो बेदखली की डिक्री 6 मास की अवधि की समाप्ति के तत्काल पश्चात् प्रवर्तित हो जाएगी।

15. उपरोक्त निर्देशों के साथ, वर्तमान द्वितीय अपील खारिज की जाती है।

पक्षकार अपने-अपने खर्च वहन करेंगे।

16. तदनुसार, एक डिक्री तैयार की जाए।

सही/-

पी.के. मिश्रा

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: PURUSHOTTAM DWIVEDI