तटस्थ उद्धरण 2007: सीजीएचसीः11503

प्रकाशनार्थ अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख, न्यायाधीश

द्वितीय अपील क्रमांक 21 वर्ष 2003

राम प्रसाद अग्रवाल

बनाम

राममनोहर सोनी

आदेश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

30-08-2006 को आदेश हेतु सूचीबद्ध करें।

सही/-

दिलीप रावसाहेब देशमुख

न्यायाधीश

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख, न्यायाधीश

द्वितीय अपील क्रमांक 21 वर्ष 2003

अपीलकर्ता/प्रतिवादी — राम प्रसाद अग्रवाल, पिता- स्वर्गीय मोतीलाल अग्रवाल, उम्र लगभग 65 वर्ष, निवासी- गंज लाइन, राजनांदगांव, तहसील और जिला राजनांदगांव (छत्तीसगढ़)

बनाम

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उत्तरदाता/वादकर्ता — राममनोहर सोनी, पिता चैतुराम सोनी, उम्र लगभग 47 वर्ष, निवासी मानव मंदिर चौक, राजनांदगांव, जिला राजनंदगांव।

सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील

उपस्थित : श्री अनूप मजूमदार, अपीलकर्ता के अधिवक्ता।

श्री पी.के.सी. तिवारी, वरिष्ठ अधिवक्ता तथा श्री राकेश ठाकुर, उत्तरदाता के अधिवक्ता।

आदेश

(आज दिनांक 30 अगस्त, 2007 को दिया गया)

यह प्रतिवादी/किरायेदार की दूसरी अपील है।

(2) उत्तरदाता/वादकर्ता ने छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (जिसे आगे अधिनियम 1961 कहा जाएगा) की धारा 12(1)(बी)(सी)(डी) और (एम) के तहत अपीलकर्ता/प्रतिवादी के निष्कासन के लिए एक वाद दायर किया था।

(3) सिविल वाद क्रमांक 9-ए/1998 में प्रथम सिविल न्यायाधीश वर्ग-I, राजनांदगांव द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 06-07-2000 के अनुसार वाद को उपरोक्त सभी आधारों पर डिक्री किया गया।

(4) अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने प्रथम अपील प्रस्तुत की। प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, राजनांदगांव ने सिविल अपील क्रमांक 15-ए/2000 में दिनांक 11-12-2002 के निर्णय एवं डिक्री द्वारा अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) एवं (सी) के अंतर्गत निष्कासन के आधारों से संबंधित विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज निष्कर्षों की पुष्टि की, जबकि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(डी) एवं (एम) के अंतर्गत निष्कासन के लिए विचारण न्यायालय के निर्णय एवं डिक्री को उलट दिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(5) इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी, मानव मंदिर चौक, राजनांदगांव स्थित वाद आवास में किरायेदार है, जिसे वाद की अनुसूची 'ए' में लाल रंग से दर्शाया गया है। अपीलकर्ता/प्रतिवादी को वाद आवास में उत्तरदाता/वादकर्ता के पिता चैतूराम ने किरायेदार के रूप में शामिल किया था।

(6) उत्तरदाता/वादकर्ता ने तर्क दी थी कि वर्ष 1979 में, अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने मिठाई का व्यवसाय करने के लिए एक मोती हलवाई को वाद आवास के सामने चबूतरा और खुली ज़मीन किराए पर दे दी थी। वर्ष 1995 में बाद में शामिल एक संशोधन द्वारा यह भी दलील दी गई थी कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने व्यवसाय के उद्देश्य से वाद आवास को किराए पर दिया था और वह वाद आवास पर काबिज नहीं था। जहाँ तक अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत आधार का संबंध है, उत्तरदाता/वादकर्ता ने लिखित बयान के पैरा 2 में अपीलकर्ता/प्रतिवादी की दलीलों पर भरोसा किया, जो इस प्रकार है:

> "**2.** ..... वाद-ग्रस्त मकान का अकेला वादी स्वामी नही है, प्रतिवादी के मकान मालिक श्री रामआसरे, वादी और स्वर्गीय चैतुराम की पत्नि व उसकी चार पुत्रीयां प्रतिवादी के गृह स्वामी है। वादी ने अपने नाम से वाद लाया है और उपर बताये गये गृह स्वामीयों को इस बाद में पक्षकार नही बनाया गया है। वादी को

अकेले अपने नाम से वाद लाने का कोई अधिकार नही है और आवश्यक पक्षकार राम आसरे, चैतुराम की विधवा एवं चैतुराम की चार पुत्रीयों को इस बाद में पक्षकार नही बनाया गया है इसलिये यह वाद इसी विनाय पर अपास्तकिया जाना चाहिये । ....."

(7) अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने वादपत्र में लगाए गए आरोपों को पूरी तरह से नकार दिया। अपनी गवाही में, अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने इस बात से इनकार नहीं किया कि उत्तरदाता/वादकर्ता मकान मालिक नहीं था। यह कहा गया कि उसका बेटा मनोज कुमार उसके साथ संयुक्त रूप से वाद परिसर में "अग्रवाल स्टेशनरी एंड बुक्स" की दुकान चला रहा था।

(8) प्रथम अपीलीय न्यायालय ने, विचारण न्यायालय द्वारा पारित अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत निर्णय और डिक्री की पुष्टि करते हुए, निर्णय के पैरा 11 में निम्नानुसार कहा:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"सर्वप्रथम अधिनियम, 1961 की धारा 12 (1) (बी) के आधार पर पारित निष्कासन की डिकी पर विचार करते है । आलोच्य निर्णय की कंडिका-26 लगायत 31 में किए गए साक्ष्य विश्लेषण एवं निष्कर्ष से यह न्यायालय सहमत है । अतः साक्ष्य का पुनः विश्लेषण कर निष्कर्ष का कारण पुनः बताए जाने की आवश्यकता नहीं (कृपया देखें - गिरजानंदिनी विरुद्ध विजेन्द्र नारायण (ए.आई.आर. 1967 सुप्रीम कोर्ट 1124) एवं बाबूलाल विरुद्ध धरमा (1983 एम.पी. वीकली नोट 60) । इस प्रकार धारा 12 (1) (बी) में वर्णित आधार पर निष्कासन की डिक्री पारित किया जाना विधि एवं तथ्यों के अनुकूल होना निष्कर्षित किया जाता है ।"

(9) उपरोक्त परिदृश्य में, यह अपील कानून के निम्नलिखित दो महत्वपूर्ण प्रश्न उठाती है:

(क) क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अधिनियम की धारा 12(1)(बी) के तहत किरायेदार की बेदखली के आधार से संबंधित रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य की सराहना नहीं करने में गलती की और इस प्रकार पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार किए बिना अधिनियम की धारा 12(1)(बी) के तहत विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष की पुष्टि करते समय गलती की ?

(ख) क्या अपीलार्थी/प्रतिवादी का यह तर्क कि वादी के अलावा उसके परिवार के अन्य सदस्य भी वाद-पत्र के मकान के संयुक्त मालिक थे और इस प्रकार वाद में आवश्यक पक्षकार थे, किरायेदार द्वारा मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार करने के समान होगा, ताकि अधिनियम की धारा 12(1)(सी) के तहत आधार प्रदान किया जा सके?

(10) अपीलकर्ता/प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री अनूप मजूमदार ने रामलाल एवं अन्य बनाम फगुआ एवं अन्य, [2005 ए.आई.आर. एससीडब्लू 6348] का अवलम्ब लेते हुए तर्क दिया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय तथ्य की अंतिम न्यायालय होने के नाते उसे अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत बेदखली के आधार पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों की यंत्रवत् पुष्टि नहीं करनी चाहिए थी। इसलिए, यह तर्क दिया गया कि दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय को सबूतों की फिर से सराहना करनी चाहिए और अपना निष्कर्ष दर्ज करना चाहिए। **मधुकर एवं अन्य बनाम संग्राम एवं अन्य, 2001 ए.आई.आर. एससीडब्ल्यू 1804** का अवलम्ब लेते हुए, यह तर्क दिया गया कि पहली अपील एक मूल्यवान अधिकार है, किसी भी निष्कर्ष को दर्ज करने से पहले पक्षों द्वारा पेश किए गए सभी मुद्दों और सबूतों से निपटना प्रथम अपीलीय न्यायालय का कर्तव्य था। चूंकि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने बिना किसी कारण बताए सिर्फ़ विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज निष्कर्ष के साथ एक समझौता दर्ज किया, इसलिए अपीलीय निर्णय को अपास्त किया जाना चाहिए था। यह भी तर्क दिया गया कि चूँकि उत्तरदाता/वादकर्ता ने अपीलकर्ता/प्रतिवादी को चैतूराम द्वारा किए गए विभाजन पर वाद में आवास प्राप्त करने के बारे में कोई सूचना नहीं दी थी, इसलिए अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने यह प्रश्न उठाया था कि अन्य सह-स्वामी आवश्यक पक्षकार थे, जो किसी भी तरह से एक किरायेदार के रूप में वाद परिसर पर कब्जे के चरित्र और प्रकृति से इनकार करने के समान नहीं था। **शीला एवं अन्य बनाम फर्म प्रह्लाद राय प्रेम प्रकाश** (पूर्वोक्त) पर भरोसा करते हुए, यह आग्रह किया गया कि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत दोनों प्रथम न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अपास्त किए जाने योग्य है।

(11) दूसरी ओर, उत्तरदाता/वादकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी.के.सी. तिवारी ने आक्षेपित निर्णय के समर्थन में तर्क दिया। उत्तरदाता/वादकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने **गिरिजानंदिनी देवी एवं अन्य बनाम बिजेंद्र नारायण चौधरी, ए.आई.आर. 1967 एससी 1124** का अवलम्ब लेते हुए

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

तर्क दिया कि अपीलीय न्यायालय का यह कर्तव्य नहीं है कि जब वह साक्ष्य पर विचारण न्यायालय के दृष्टिकोण से सहमत हो, तो वह साक्ष्य के प्रभाव को पुनः बताए या विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों को दोहराए। सामान्यतः उस न्यायालय, जिसका निर्णय अपीलाधीन है, द्वारा दिए गए कारणों से सामान्य सहमति व्यक्त करना ही पर्याप्त होगा।

(12) यह भी प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के अंतर्गत आधार स्थापित करने के लिए, यह आवश्यक नहीं है कि वाद की तिथि पर उप-किरायादारी जारी रहे। यह सिद्ध हो गया कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने किसी समय मिठाई का व्यवसाय करने के लिए परिसर का एक हिस्सा मोती हलवाई को उप-किराए पर दिया था, जो अपने आप में, अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के अंतर्गत किरायेदार को निष्कासन करने का आधार बनता है। **गजानन दत्तात्रेय बनाम शेरबानू होसांग पटेल और अन्य, ए.आई.आर. 1975 एससी 2156** का भी अवलम्ब लिया गया। **फिदा हुसैन बनाम अब्दुल गफ्फार, 1979 (2) अखिल भारतीय किराया नियंत्रण जर्नल 449** का अवलम्ब लेते हुए, यह प्रस्तुत किया गया कि किसी अन्य सह-मालिक में एकमात्र स्वामित्व का दावा करके किरायेदार द्वारा सह-मालिक के शीर्षक का अस्वीकरण अधिनियम, 1961 की धारा 12 (1)(सी) के तहत बेदखली का आधार बनता है। **बाबू लाल पुत्र गोपीलाल जैन बनाम बिलासी बाई पत्नी सीताराम त्रिवेदी और अन्य, 1998 एमपीएसीजे 151** का अवलम्ब लेते हुए, यह प्रस्तुत किया गया कि यह दिखाने के लिए मौखिक और साथ ही दस्तावेजी सबूत मौजूद हैं कि किरायेदार ने अपने बेटे के पक्ष में किराए के आवास के कब्जे को छोड़ दिया था, जो कि धारा के तहत किरायेदार की बेदखली के लिए वैध आधार था। अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) का हवाला दिया गया। **गजरा बेवल गियर्स लिमिटेड (मेसर्स) बनाम मनोहर एवं अन्य, 1997 (2) जेएलजे 127** का भी अवलम्ब लिया गया।

(13) जहां तक विधि के प्रथम सारवान प्रश्न का संबंध है, आरोपित निर्णय के पैरा 11 के अवलोकन से पता चलता है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पैराग्राफ 26 से 31 में विचारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य की सराहना और अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत बेदखली के आधार पर दर्ज निष्कर्षों के साथ पूर्ण सहमति व्यक्त की है। विचारण न्यायालय के निर्णय के पैराग्राफ 24 से 32 इस प्रकार हैं:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"24. <u>वादप्रश्न क्रमांक-6 पर निष्कर्ष:-</u>

प्रतिवादी की ओर से इस वादप्रश्न के संबंध में यह तर्क दिया गया है कि उप-भाड़ेदार का नाम वादपत्र में लिखाया नहीं गया है और अभिवचन भी नहीं है। यह तर्क मान्य योग्य नहीं है, क्योंकि वादी ने वादपत्र में उपभाड़ेदार का नाम बतलाया है और यह भी लेख किया है कि परिसर में मूल स्वरूप में प्रतिवादी को टायपिंग दुकान चलाने के लिये किराये पर दिया गया था । टायपिंग का कार्य बंद हो गया है और दुकान में उपकिरायेदार द्वारा किताब व स्टेशनरी का कार्य किया जा रहा है । दुकान में जो संस्थान् भी व्यवसाय कर रही है, वह संस्थान अलग नाम से है । प्रतिवादी ने यह तर्क दिया है कि संशोधन द्वारा बाद में अभिवचन जोड़े गये हैं । जब संशोधन एक बार स्वीकार कर लिया जाता है, तो वह संशोधन वादपत्र के दिनांक की स्थिति की परिस्थितियों के संबंध में ही माना जाता है । संशोधन द्वारा जोड़े गये अभिवचन को केवल इस आधार पर अस्वीकार किया नहीं जा सकता है कि ऐसा संशोधन देरी से किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. राममनोहर [वा.सा. - 1] ने पैरा - 11 में कहा है कि सन् 80 के बाद कभी भी वहाँ टायपिंग की दुकान नहीं खुली प्रतिवादी ने दुकान के सामने का हिस्सा मिठाई की दुकान खोलने के लिये मोती हलवाई को दे दिया था । वह त्यौहारों में 8-10 दिन तक रहकर दुकान लगाता था । इसके बाद सन् 88 में किरायेशुदा परिसर में अग्रवाल बुक सेलर्स एवं स्टेशनर्स के नाम से नई दुकान खोली गई, जिसका प्रोप्राईटर मनोज अग्रवाल था । इसका समर्थन आशनदास (वा.सा.-2), मूलचंद्र (वा.सा.-3) ने अपने कथनों में किया है।

26. धरमपाल गजभिये [वा.सा. - 5] अपने कथन में प्रदर्श पी-51 का दस्तावेज प्रमाणित करते हुये कहा है कि अग्रवाल बुक सेलर्स एंड स्टेशनरी मानव मंदिर चौक, राजनांदगांव के नाम पर दुकान दिनांक 29.12.88 को म.प्र. दुकान एवं स्थापना अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत थी, जिसका मालिक मनोज अग्रवाल था । प्रतिवादी रामप्रसाद ने मोती हलवाई को दिये जाने का अपने कथनों में स्पष्ट रूप से इंकार

किया है, परन्तु अपने कथनों में यह स्पष्ट स्वीकार किया है कि सन 80 के बाद टायपिंग की दकान बंद हो गई है और अग्रवाल बुक सेलर्स एंड स्टेशनरी के नाम से दुकान चल रही है । सन् 88-89 में दुकान का लायसेंस मनोज के नाम से लिया जाना भी इसने स्वीकार किया है।

27. प्रतिवादी के साक्षी भानुप्रताप [प्र.सा.-3] और शंभूनाथ चौबे [प्र.सा.-4] ने मोती हलवाई को सामने का स्थान दिये जाने के संबंध में जानकारी न होना कहा है, परन्तु इन दोनों साक्षियों ने स्पष्ट रूप से इंकार भी नहीं किया है, इसलिये प्रतिवादी साक्षी के अपेक्षा वादी साक्षी के कथन ही अधिक विश्वसनीय होते हैं।

28. प्रतिवादी ने न्यायदृष्टांत 1980 भाग-1 म.प्र. वीकली नोट, शार्ट नोट-40, प्रस्तुत किया है । परन्तु इन न्यायदृष्टांत उपरोक्त आधारों के कारण इस प्रकरण में लागू नहीं होता है। वादी द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत 1992 जब्लपुर लॉ जनर्रल 728 एवं 1997 भाग-2, जबलपुर लॉ जनर्रल पेज 127 एवं न्यायदृष्टांत 1998 भाग-2 म.प्र. वीकली नोट पेज-1 उच्चतम न्यायालय प्रस्तुत किये हैं । इन न्यायदृष्टांतों में यही कहा गया है कि उप-भोड़ेदारी को सीधी साक्ष्य द्वारा प्रमाणित करना कठिन रहता है । यदि परिसर किसी तीसरे व्यक्ति के कब्जे में है और वह उसका उपभोग कर रहा है, तो उप-भाड़ेदार माना जा सकता है । न्यायदृष्टांत में यह भी कहा गया है कि "यदि उप-भाड़ेदार द्वारा परिसर को बाद में खाली भी कर दिया जाये, तब उप-भाड़ेदारी के आधार पर निष्कासन का आदेश दिया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29. रामप्रसाद [प्र.सा.-1]ने अपने कथनों में यह स्वीकार किया है कि विवादित दुकान में पहले टायपिंग की दुकान थी और फिर टायपिंग का व्यवसाय बंद करके अग्रवाल बुक एवं स्टेशनरी का व्यवसाय किया, जिसमें मनोज बैठता था और मनोज के नाम से लायसेंस भी था । अग्रवाल बुक्स एवं स्टेशनरी की दुकान दूसरे स्थान पर चली गई है, क्योंकि मेरे लड़के मनोज को एक दुकान और करनी थी रामप्रसाद [प्र.सा.-1] ने यह भी कहा है कि वह दुकान पर बैठता था और उन लोग शामिल शरीक रहते हैं, परन्तु भानुप्रताप [प्र.सा.-3] ने पैरा-5 में कहा है कि जब मैं

दुकान में काम करता था और टायपिंग सीखता था, तब उस दुकान का संचालन राम प्रसाद करते थे । पैरा-12 में इसने कहा है कि वर्तमान में दुकान बुक सेलर्स है । यह दुकान सन् 81 से देख रहा हूँ । अब केवल टायपिंग काम नहीं देखता हूँ । प्रतिवादी साक्षियों के कथन से ही यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रतिवादी टायपिंग की दुकान से अपना व्यवसाय परिवर्तित कर दिया है और दुकान पर स्वयं न बैठकर अपने लड़के को बैठाने लगे थे और अब लड़के ने भी विवादित परिसर को छोड़कर उसी नाम से अन्य स्थान पर दुकान कर ली है । भले ही प्रतिवादी ने अपने लड़के को दुकान दी हो, परन्तु यह स्पष्ट है कि उसने जिस कार्य के लिये परिसर किराये पर लिया था, उससे भिन्न व्यवसाय अपने लड़के से दुकान पर कराया और स्वयं ने दुकान पर व्यवसाय नहीं किया, बल्कि वह प्रिंटिंग प्रेस गंज लाईन पर करता रहा और मनोज ने भी अलग दुकान खोल ली है और अब दुकान में प्रतिवादी का दामाद बैठने लगा है। यह तथ्य साक्ष्य से पूर्ण रूप से प्रमाणित है । इस प्रकार के कार्य को उपभाड़े पर दुकान दिया जाना माना जा सकता है । जैसा कि न्यायदृष्टांत 1998 एम.पी.ए.सी.जे. पेज-151 में कहा गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

30. प्रतिवादी ने न्यायदृष्टांत ए.आई.आर.-1977 देहली-117 प्रस्तुत किया है और इस न्यायदृष्टांत के आधार पर यह तर्क किया है कि पिता ने पुत्र को दुकान दे दी भी है, तो उप-भाड़ेदार नहीं माना जा सकता है, परन्तु इस न्यायदृष्टांत में किरायेदार ने अपने नाम से दुकान ली थी और कम्पनी बनायी थी और कम्पनी का स्वयं ही प्रबंध मैनेजर था और पूर्ण नियंत्रण भी था । पुत्र और पत्नी केवलशेयर धारक थे । जबकि वर्तमान प्रकरण में प्रतिवादी ने विवादित परिसर का संचालन पूर्ण रूप से छोड़कर नये नाम से नई दुकान का मनोज अग्रवाल ही देखता था और वही संचालन करता था, इसलिये उक्त न्यायदृष्टांत का लाभ प्रतिवादी को नहीं मिलता है।

31. इसी वादप्रश्न में यह भी स्पष्ट करना उचित है कि यदि दोनों पक्षों के द्वारा किसी तथ्य पर अपनी साक्ष्य प्रस्तुत की हो और प्रतिविचारण किया हो, तो ऐसा साक्ष्य के आधार पर निष्कर्ष दिया जा सकता है तब यह आवश्यक नहीं रहता है,

कि इस तथ्य पर अलग से वादप्रश्न निर्मित किया जाये । चूँकि यह वादप्रश्न उप-भाड़ेदार का ही है और वादप्रश्न पर मोती को उप-भाड़े पर देने का बना है, तब इसी वादप्रश्न पर मनोज अग्रवाल की उप-भाड़ेदारी पर निष्कर्ष दिया जाता है । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 1993 जबलपुर लॉ जनर्रल पेज-654 अवलोकनीय है ।

32. अतः उपरोक्त आधारों के कारण इस वादप्रश्न का निष्कर्ष "हाँ" में दिया जाता है।"

(14) प्रदर्श पी-48, जो दैनिक सबेरा संकेत में दिनांक 20-06-1998 को प्रकाशित हुआ है, निम्नानुसार है:

"**दुकान स्थानांतरण**

अग्रवाल बुक सेलर्स एण्ड स्टेशनर्स

की दुकान जो मानव मंदिर चौक में थी, अब बी.एस. काम्पलेक्स अम्बर एजेन्सी के अन्दर शॉप नं. 7 मानव मंदिर चौक में चली गई है।

प्रोपाइटर

मनोज अग्रवाल"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपरोक्त प्रकाशन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने मनोज अग्रवाल के पक्ष में वाद-ग्रस्त दुकान का कब्जा छोड़ दिया था।

(15) उत्तरदाता/वादकर्ता की यह गवाही कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने चबूतरा और वाद-ग्रस्तकेस की दुकान के सामने की ज़मीन का कुछ हिस्सा मोती हलवाई को किराए पर दे दिया था, पूरी तरह से निराधार है। असंदास, वा.सा.-2 ने यह भी गवाही दी है कि मोती हलवाई उस समय प्लेटफार्म पर मिठाई की दुकान चला रहे थे जब अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने टाइपिंग की दुकान बंद कर दी थी। अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने प्रति-परीक्षण में यह भी स्वीकार किया है- पैराग्राफ 25 और 26 की जांच में पाया गया कि उनकी टाइपिंग की दुकान 1980 से वाद-ग्रस्त आवास में मौजूद नहीं थी और उन्होंने अपनी गवाही के पैराग्राफ 33 में आगे स्वीकार किया है कि उनके दामाद राजेश

कुमार ने भी वाद-ग्रस्त की दुकान में कुछ समय के लिए व्यवसाय किया था। अपीलकर्ता/प्रतिवादी ने पैराग्राफ 31 में यह भी स्वीकार किया कि "अग्रवाल बुक सेलर्स एंड स्टेशनर्स" दुकान का लाइसेंस उनके बेटे मनोज अग्रवाल के नाम पर लिया गया था। इसकी पुष्टि पी.डब्लू.-5 धर्मपाल गजभिये की गवाही से होती है, जिन्होंने मध्य प्रदेश दुकान और स्थापना अधिनियम, 1958 के तहत बनाए गए रजिस्टर में प्रविष्टि को साबित किया है, जिसमें अग्रवाल बुक सेलर्स एंड स्टेशनर्स, मानव मंदिर चौक, राजनांदगांव का पंजीकरण मनोज अग्रवाल के नाम पर दिखाया गया है।

(16) पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य और पैराग्राफ 26 से 31 में विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों की सूक्ष्म जांच के बाद, ऊपर वर्णित परिस्थितियों के अनुसार, मैं इस विचारित राय पर हूं कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत बेदखली के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष के साथ सही रूप से सहमति व्यक्त की है। विचारण न्यायालय ने, पूरे साक्ष्य और पक्षों के बाद के आचरण पर उचित विचार करने के बाद, कानून के पूरी तरह से सुसंगत निष्कर्ष दर्ज किया था कि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत बेदखली का आधार स्थापित हुआ था। इसलिए, प्रथम अपीलीय न्यायालय को साक्ष्य के पुनर्मूल्यांकन में प्रवेश करने की आवश्यकता नहीं थी और विचारण न्यायालय द्वारा अपने निष्कर्ष के समर्थन में दिए गए कारणों का सामान्य अनुमोदन पर्याप्त था। **गिरिजानंदिनी देवी और अन्य बनाम बिजेंद्र नारायण चौधरी** (पूर्वोक्त) में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया:

> "(12) ..... जब अपीलीय न्यायालय साक्ष्य पर विचारण न्यायालय के दृष्टिकोण से सहमत होता है, तो उसका यह कर्तव्य नहीं है कि वह साक्ष्य के प्रभाव को पुनः बताए या विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों को दोहराए। जिस न्यायालय के निर्णय पर अपील की जा रही है, उसके द्वारा दिए गए कारणों से सामान्य सहमति व्यक्त करना सामान्यतः पर्याप्त होगा।"

(17) इस मामले के दृष्टिकोण से, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए दिए गए कारणों और अधीनस्त न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष से सामान्य रूप से सहमत

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

होने में कोई त्रुटि नहीं की कि अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत बेदखली का आधार स्थापित होता है। चूँकि अधीनस्त न्यायालय ने समस्त साक्ष्यों का समुचित मूल्यांकन करने के बाद उपरोक्त निष्कर्ष दर्ज किया था, इसलिए प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अधीनस्त न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों से सामान्य सहमति व्यक्त करना विधि के विरुद्ध नहीं है। तदनुसार, विधि का पहला सारवान प्रश्न अपीलकर्ता-प्रतिवादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप में और उत्तरदाता/वादकर्ता के पक्ष में उत्तरित किया जाता है।

(18) यहाँ एक सावधानी बरतने की आवश्यकता है। ऐसी स्थिति में, प्रथम अपीलीय न्यायालय को सबसे पहले अपीलकर्ता/प्रतिवादी द्वारा अपील में उठाए गए आधारों पर विचार करना चाहिए, साथ ही किसी मुद्दे पर अधीनस्त न्यायालय के निष्कर्ष को चुनौती देते समय बहस के दौरान भी। अपीलकर्ता की ओर से दिए गए तर्कों पर एक-एक करके विचार किया जाना चाहिए। अपीलकर्ता द्वारा किसी भिन्न निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए दिए गए आधारों को नकारने पर, प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अधीनस्त न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों से सामान्य सहमति व्यक्त करना उचित होगा। प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले से अधीनस्त न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को चुनौती देने के आधारों पर विवेक का प्रयोग प्रकट होना चाहिए।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(19) जहाँ तक दूसरे महत्वपूर्ण विधि प्रश्न का संबंध है, यह ध्यान देने योग्य है कि उत्तरदाता/वादकर्ता ने अपनी गवाही के पैरा 27 में स्वीकार किया था कि उसने अपीलकर्ता/प्रतिवादी को विभाजन में वाद हेतु आवास प्राप्त करने के बारे में कोई सूचना नहीं दी थी। चूँकि अपीलकर्ता/प्रतिवादी को चैतूराम द्वारा वाद हेतु आवास में तेहत के रूप में शामिल किया गया था, इसलिए ऊपर उद्धृत लिखित बयान के पैरा 2 में दिए गए तर्कों को उसी संदर्भ में देखा जाना चाहिए। **शीला एवं अन्य बनाम फर्म प्रहलाद राय प्रेम प्रकाश, [ए.आई.आर. 2002 एससी 1264]** में, सर्वोच्च न्यायालय ने सिद्धांत निर्धारित किया है, जिसके तहत मकान मालिक के स्वामित्व को अस्वीकार करना या किरायेदार द्वारा किरायेदारी का अस्वीकरण करना मकान मालिक के हित पर प्रतिकूल और काफी हद तक प्रभाव डालने वाला कार्य हो सकता है और इस प्रकार अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का आधार प्रदान करता है। पैरा 17 में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार माना:

"17. हमारी राय में, मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार या किरायेदार द्वारा किरायेदारी का अस्वीकरण एक ऐसा कार्य है जो मकान मालिक के हित पर प्रतिकूल और काफी हद तक प्रभाव डाल सकता है और इसलिए मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12 की उपधारा (1) के खंड (सी) के अर्थ के भीतर किरायेदार को बेदखल करने का आधार है। इस तरह के इनकार या अस्वीकरण के लिए, जो किरायेदारी के अधिकारों को जब्त कर लेगा और बेदखल होने का दायित्व वहन करेगा, किरायेदार को किरायेदार के रूप में अपने चरित्र को त्यागना चाहिए और स्पष्ट और स्पष्ट शब्दों में खुद या किसी तीसरे पक्ष में मकान मालिक का स्वामित्व स्थापित करना चाहिए। एक किरायेदार जो सद्भावपूर्वक मकान मालिक से अपना स्वामित्व साबित करने के लिए कहता है या मकान मालिक से अपनी संपत्ति का प्रमाण मांगता है ताकि वह खुद (यानी किरायेदार) की रक्षा कर सके या किराया नियंत्रण कानून द्वारा उसे उपलब्ध कराई गई सुरक्षा प्राप्त कर सके, लेकिन किरायेदारी परिसर पर किरायेदार के रूप में अपने कब्जे के चरित्र को अस्वीकार किए बिना, यह नहीं कहा जा सकता कि उसने मकान मालिक के अधिकार को अस्वीकार कर दिया है या किरायेदारी से इनकार कर दिया है। किरायेदार का ऐसा कृत्य ऊपर बताई गई धारा 12 (1) (सी) के अधीन नहीं आता। यह किरायेदार का इरादा है, जैसा कि उसके द्वारा उठाए गए मुद्दे की प्रकृति से पता चलता है, जो उसकी कमजोरी का निर्धारण करता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(20) सर्वोच्च न्यायालय के फैसले और उत्तरदाता/वादकर्ता द्वारा की गई स्वीकारोक्ति के आलोक में, पैरा 2 में अपीलकर्ता/प्रतिवादी की तर्को को उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में निर्धारित किया जाना चाहिए कि क्या किरायेदार ने किरायेदार के रूप में वाद-ग्रस्त परिसर पर कब्जे के चरित्र और प्रकृति को अस्वीकार किया था या नहीं। अपीलकर्ता/प्रतिवादी को उत्तरदाता/वादकर्ता के पिता चैतूराम द्वारा वाद-ग्रस्त आवास में एक किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था और किरायेदार को इस बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी कि वाद-ग्रस्त आवास विभाजन में उत्तरदाता/वादकर्ता के हिस्से में आ गया है। लिखित बयान के पैरा 2 में दलीलों को उठाने में किरायेदार के इरादे को पूरी तरह से आवश्यक पक्षों का प्रश्न उठाने के रूप में खारिज कर दिया जाना चाहिए, न कि एक ऐसे कार्य के रूप में, जो प्रतिकूल रूप से या काफी हद तक मकान मालिक के हित को प्रभावित

करने या किरायेदारी के अस्वीकरण के रूप में प्रभावित करने की संभावना है। तदनुसार, विधि का दूसरा महत्वपूर्ण प्रश्न यह है कि लिखित कथन के पैरा 2 में अपीलकर्ता/प्रतिवादी की दलीलें मकान मालिक के स्वामित्व से इनकार नहीं करतीं, जिससे उत्तरदाता/वादकर्ता को अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के अंतर्गत अपीलकर्ता/प्रतिवादी को बेदखल करने का आधार मिल सके। अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के अंतर्गत अधीनस्त न्यायालय द्वारा पारित और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि किए गए निर्णय और डिक्री को अपास्त किया जाना चाहिए।

(21) परिणामस्वरूप, अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। उत्तरदाता/वादकर्ता, अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत अपीलकर्ता/प्रतिवादी को निष्कासन करने का आधार स्थापित करने में विफल रहा है, इसलिए वह इस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का हकदार नहीं है। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आवेदित निर्णय और डिक्री तथा अधीनस्त न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री, जहां तक वे अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत किरायेदार को बेदखल करने से संबंधित हैं, को अपास्त किया जाता है। हालांकि, आवेदित निर्णय और डिक्री, जहां तक यह अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(बी) के तहत अपीलकर्ता/प्रतिवादी को निष्कासन करने से संबंधित है, की पुष्टि की जाती है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, वाद-व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा हैं।

तदनुसार एक डिक्री तैयार की जाएगी।

सही/-

दिलीप रावसाहेब देशमुख

न्यायाधीश

30-08-2007

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

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 Ananya Chatterjee

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur