प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 305/2010

अपीलार्थी (प्रतिवादी) - पुखराज गोलछा

बनाम

प्रत्यर्थी वादी - आनंद कुमार जैन

--

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपस्थितः-

अपीलार्थी की ओर से - श्री बी.पी. शर्मा, सहित श्री क्षितिज शर्मा, अधिवक्ता

प्रत्यर्थी की ओर से - श्री प्रशांत जयसवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता सहित श्री शैलेन्द्र शर्मा एवं श्री अधिराज सुराना, अधिवक्ता ।

निर्णय

(दिनांक 09.09.2011 को पारित)

प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायाधीश,

1. दण्ड प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत यह द्वितीय अपील प्रतिवादी/अभिधारी द्वारा प्रस्तुत की गई है, जिसमें उस आक्षेपित निर्णय एवं

डिक्री को चुनौती दी गई है, जिसके द्वारा विचारण न्यायालय तथा प्रथम अपीलीय न्यायालय दोनों ने वादी का वाद स्वीकार करते हुए डिक्री पारित की है और अपीलार्थी को छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा गया है) की धारा 12(1)(च) एवं 12(1)(छ) में वर्णित आधारों पर वादग्रस्त परिसर से बेदखल करने का निर्देश दिया है।

2. प्रत्यर्थी/वादी ने प्रतिवादी/अपीलार्थी को गैर-आवासीय वादग्रस्त परिसर से बेदखल किए जाने हेतु वाद प्रस्तुत किया, जो कि खसरा क्रमांक 2112/2, सदर बाजार, राजनांदगांव में स्थित एक बड़े परिसर का हिस्सा है। उक्त संपत्ति को वादी ने देव किशन लाखोटिया से दिनांक 17-4-1998 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय किया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. वादी के अनुसार, प्रतिवादी 250/- रुपये प्रति माह की मासिक अभिधारी पर उसका अभिधारी है। । संपत्ति के क्रय किए जाने की सूचना वादी द्वारा तथा विक्रेता द्वारा प्रतिवादी को भेजी गई थी, तथापि प्रतिवादी ने वादी को कोई भी किराया अदा नहीं किया। उक्त किराया अदायगी न किए जाने के कारण वादी ने दिनांक 22-5-2006 को विधिक नोटिस जारी किया, किंतु नोटिस की प्राप्ति के बावजूद प्रतिवादी ने किराया अदा नहीं किया। यह भी अभिवाक किया गया कि वादी एजेंसी व्यवसाय में संलग्न है तथा उसकी आवश्यकता की पूर्ति हेतु उसके पास कोई युक्तियुक्त एवं उपयुक्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध नहीं है और

वादी को अपने एजेंसी व्यवसाय के विस्तार के लिए सद्भावपूर्वक उक्त परिसर की आवश्यकता है, जो अन्य अभिधारीों से सिविल वाद क्रमांक 201-A/2001 तथा सिविल अपील क्रमांक 28-A/2003 (निर्णीत दिनांक 30-3-2006) में वादी के पक्ष में पारित बेदखली डिक्री के अनुसरण में यदि 5" × 30" क्षेत्रफल का कब्जा भी उसे प्रदान कर दिया जाए, तब भी उसकी आवश्यकता पूर्ण नहीं हो सकती। वादी ने अधिनियम की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत पुनर्निर्माण का आधार भी यह कहते हुए लिया कि आवास असुरक्षित एवं मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गया है तथा उसमें ऐसे सुधार/मरम्मत कार्य की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है, जो परिसर को खाली कराए बिना किया जाना संभव नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. प्रत्यर्थी/अपीलार्थी ने अपना लिखित कथन प्रस्तुत करते हुए कहा कि वादग्रस्त परिसर उसे गीता देवी के पति नाथमल मोठा से किराये पर लिया गया था। उक्त गीता देवी का निधन नाथमल मोठा के निधन से पूर्व हो गया था तथा दंपत्ति नि:संतान थे। उनके निधन के पश्चात बाल किशन लाखोटिया द्वारा किराया वसूल किया जाता रहा, जिसमें रसीद में दिवंगत गीता देवी का नाम अंकित रहता था, किंतु प्रतिवादी को बाल किशन लाखोटिया एवं गीता देवी के मध्य संबंध के विषय में कोई जानकारी नहीं है। प्रतिवादी ने इस बात से भी इंकार किया कि उसे उस विक्रय विलेख के संबंध में कोई जानकारी है जिसके माध्यम से वादी ने देव किशन लाखोटिया से संपत्ति क्रय की है, अथवा

यह कि देव किशन लाखोटिया को उक्त संपत्ति किस प्रकार प्राप्त हुई और वह किस प्रकार उसका स्वत्वधारी बना। इन सभी तथ्यों को सिद्ध करना वादी का दायित्व है और अधिनियम की धारा 12(1)(च्) के अंतर्गत बेदखली का आदेश प्राप्त करने हेतु वादी को संपत्ति पर अपना स्वत्व सिद्ध करना आवश्यक है। प्रतिवादी को देव किशन लाखोटिया और वादी के मध्य हुए संव्यवहार की जानकारी पहली बार तब हुई जब उसे दिनांक 22-5-2006 का विधिक नोटिस प्राप्त हुआ। नोटिस प्राप्त होते ही प्रतिवादी ने दिनांक 17-4-1998 से 16-6-2006 तक का बकाया किराया 24,500/- रुपये बिना किसी विवाद के अदा कर दिया। तथापि, इसके पश्चात प्रतिवादी द्वारा भेजे गए मनीऑर्डर वादी द्वारा स्वीकार नहीं किए गए। प्रतिवादी ने आगे कहा कि वर्तमान में वादी के कब्जे में जो स्थान है, वह उसके व्यवसाय के लिए पर्याप्त है तथा उसने एक अन्य अभिधारी शांतिलाल वैद्य से एक दुकान का खाली कब्जा भी प्राप्त कर लिया है और क्रय की गई संपत्ति का एक अन्य भाग पहले से ही उसके कब्जे में है। यह भी कहा गया कि संपत्ति क्रय करने के पश्चात वादी ने 15" × 50" क्षेत्रफल में दो-मंजिला पक्का भवन का निर्माण किया है और कुल क्षेत्रफल का एक भाग अभी भी वादी के कब्जे में खाली पड़ा है, अतः व्यवसाय के विस्तार एवं सद्भावनापूर्ण आवश्यकता का कथन पूर्णतः असत्य है। यह भी कहा गया कि वादी औद्योगिक क्षेत्र, राजनांदगांव में एक एल्यूमिनियम फैक्ट्री का स्वामी है

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

और वर्तमान में प्रदर्शित आवश्यकता मात्र इच्छा है, वास्तव में उसे व्यवसाय विस्तार हेतु परिसर की आवश्यकता नहीं है। परिसर के मानव निवास के लिए अनुपयुक्त होने तथा पुनर्निर्माण/मरम्मत की आवश्यकता संबंधी आधार को भी प्रतिवादी ने अस्वीकार किया। प्रतिवादीगण का यह भी अभिवचन दिया है कि वादी संयुक्त हिंदू परिवार के सदस्य के रूप में निवास करता है और व्यवसाय करता है तथा उक्त संयुक्त हिंदू परिवार के पास वादी की आवश्यकता की पूर्ति हेतु पर्याप्त वैकल्पिक आवास उपलब्ध है। उसी भवन का एक अन्य भाग वादी के परिवार द्वारा उसके भाई शीतल जैन के नाम दिनांक 23-6-1998 के विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय किया गया है और चूँकि परिवार संयुक्त है, अतः वादी की आवश्यकता शीतल जैन के कब्जे वाले परिसर से भी पूरी की जा सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. विचारण न्यायालय ने दिनांक 29-7-2008 के निर्णय एवं डिक्री द्वारा वाद को डिक्रीत कर दिया। विचारण न्यायालय ने विवाद्यक क्रमांक-1 वादी द्वारा संपत्ति के क्रय किए जाने के संबंध में तथा विवाद्यक क्रमांक-2 वादी के अनुसूची-'क' में वर्णित वादग्रस्त मकान के स्वामी होने के संबंध में निर्धारित किया था। ये दोनों विवाद्यक वादी के पक्ष में निर्णीत किए गए। विवाद्यक क्रमांक-3 गैर-आवासीय परिसर की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के संबंध में तथा विवाद्यक

क्रमांक-4 परिसर की मरम्मत/सुधार हेतु आवश्यकता के संबंध में था और ये दोनों विवाद्यक भी वादी के पक्ष में तय किए गए।

6. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सभी महत्वपूर्ण विवाद्यकों पर विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्षों की पुष्टि की है।

7. यह द्वितीय अपील निम्नलिखित सारवान विधिक प्रश्नों पर सुनवाई हेतु स्वीकार की गई है:–

1. क्या दस्तावेज़ प्र.पी./4, छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(च) की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वादी के स्वत्व को स्थापित करने के लिए पर्याप्त है?

2. क्या प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों में वादी छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है?

3. क्या अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों की स्थिति में वादी छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत आधार स्थापित करने में सफल हुआ है?

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. यह न्यायालय, सारवान विधिक प्रश्न क्रमांक 1 एवं 2 का निर्णय करने से पूर्व, सर्वप्रथम तृतीय महत्वपूर्ण विधिक प्रश्न पर विचार करेगा। इस न्यायालय द्वारा निर्मित तृतीय सारवान विधिक प्रश्न निम्नलिखित है—

> "क्या अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों की स्थिति में वादी छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत आधार स्थापित करने में सफल हुआ है?"

9. अधिनियम की धारा 12 की उपधारा (1) के खंड (छ) के अंतर्गत, यदि भू-स्वामी यह सिद्ध कर देता है कि आवास असुरक्षित हो गया है अथवा मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गया है तथा उसमें ऐसे सुधार/मरम्मत कार्य की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है, जिन्हें परिसर खाली कराए बिना किया जाना संभव नहीं है, तो वह अभिधारी की बेदखली हेतु डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी होता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. ***किकाभाई अब्दुल हुसैन बनाम कमलाकर एवं अन्य***[1] के प्रकरण में, मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत आधार सिद्ध करने हेतु भू-स्वामी द्वारा आवश्यक अभिवचन एवं साक्ष्य की पूर्वापेक्षाएँ निर्धारित की हैं। यह अभिनिर्धारित किया गया कि भू-स्वामी को निम्नलिखित तथ्यों का अभिवचन एवं प्रमाण प्रस्तुत करना आवश्यक है—

---

1 1974 MPLJ 485

(i) कि आवास असुरक्षित हो गया है अथवा मानव निवास के लिए अनुपयुक्त हो गया है;

(ii) कि वादी वादग्रस्त परिसर में मरम्मत कराना चाहता है;

(iii) कि उक्त मरम्मत परिसर खाली कराए बिना किया जाना संभव नहीं है; तथा

(iv) कि वादी को उक्त मरम्मत कराने हेतु परिसर की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. अतः यह देखा जाना आवश्यक है कि क्या वर्तमान प्रकरण में वादी ने धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत डिक्री प्राप्त करने हेतु उपर्युक्त सभी पूर्वापेक्षाओं का सफलतापूर्वक अभिवचन एवं प्रमाण प्रस्तुत किया है तथा क्या दोनों अधिनस्थ न्यायालयों द्वारा धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत डिक्री पारित करते समय दिया गया निष्कर्ष किसी प्रकार की विकृति से ग्रस्त है।

12. धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत आधार संबंधी अभिवचन वादपत्र के कंडिका-3 में किया गया है। उक्त कंडिका में वादी ने अन्य बातों के साथ यह कहा है कि प्रतिवादी के कब्जे वाला परिसर अत्यंत पुराना एवं जर्जर अवस्था में है तथा उसकी खराब स्थिति के कारण उसके गिरने का खतरा है, जिससे मानव जीवन को जोखिम है, इसलिए *पुनर्निर्माण* आवश्यक है, जिसके लिए वादी के पास संसाधन उपलब्ध हैं और कब्जा मिलने के पश्चात पुनर्निर्माण कराया

जाएगा। यह देखा जाना आवश्यक है कि उपर्युक्त कथन पुनर्निर्माण से संबंधित है, जिसे वादपत्र के कंडिका-3 में **"पुनर्निर्माण"** कहा गया है, जबकि अधिनियम की धारा 12(1)(छ) बेदखली का आधार 'पुनर्निर्माण' के लिए नहीं बल्कि 'मरम्मत' के लिए प्रदान करती है। पुनर्निर्माण के आधार पर बेदखली की डिक्री के लिए प्रार्थना अधिनियम की धारा 12(1)(ज) के अंतर्गत की जा सकती है, जो यह प्रावधान करती है कि जब आवास *पुनर्निर्माण* करने अथवा उसमें कोई महत्वपूर्ण विनिर्माण या परिवर्तन करने के उद्देश्य से भू-स्वामी को सद्भावनापूर्वक आवश्यक हो तथा ऐसा भवन-निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन आवास खाली कराए बिना संभव न हो, तब बेदखली की डिक्री प्रदान की जा सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. **अब्दुल हमीद *बनाम हकीम अहमद उल्ला खान***[2] के प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि 'मरम्मत' तथा 'भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण अथवा उसमें कोई महत्वपूर्ण जोड़ या परिवर्तन' के बीच स्पष्ट अंतर है, और यदि आवश्यकता भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण अथवा उसमें कोई महत्वपूर्ण जोड़ या परिवर्तन करने के उद्देश्य से हो, तो ऐसा मामला धारा (छ) के दायरे से बाहर हो जाता है तथा धारा (ज) की परिधि में आता है

2 1977 MPLJ 599

14. तमिलनाडु भाडा नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत समान प्रावधान पर विचार करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मेटलवेयर एवं कंपनी *आदि बनाम बंशीलाल शर्मा एवं अन्य*[3] के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि जब बेदखली इस आधार पर मांगी जाती है कि भवन के पुनर्निर्माण या पुनर्संरचना की आवश्यकता है, तब भवन की स्थिति एक सुसंगत कारक होती है।

15. अधिनियम की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत भू-स्वामी के कथन का विरोध करते हुए, प्रतिवादी ने अपने लिखित कथन में कहा है कि भवन की स्थिति अत्यंत मजबूत है और उसके सैकड़ों वर्षों तक गिरने का कोई खतरा नहीं है तथा आगे यह भी कहा गया है कि यह अभिवाक केवल आवास को खाली कराने के उद्देश्य से किया गया है। न्यायालय में दिए गए अपने कथन में, वादी जो अ.सा. -1 के रूप में प्रस्तुत हुआ, ने मुख्य परीक्षा में वादपत्र में किए गए कथनों को दोहराया है, तथापि उसने यह कहा कि उसे इस बात की जानकारी नहीं है कि उक्त आवास को प्रत्येक वर्ष किसी प्रकार की मरम्मत की आवश्यकता होती है या नहीं। अपने संपूर्ण साक्ष्य में वादी ने यह नहीं बताया कि भवन में किस प्रकार की क्षति हुई है, जिसके कारण ऐसी मरम्मत आवश्यक है, जो आवास को खाली कराए बिना नहीं की जा सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

---

3 AIR 1979 SUPREME COURT 1559

16. अ.सा.-2 ज्ञानचंद्र जैन, जो वादी के पिता हैं, ने भी इसी प्रकार का कथन दिया है। तथापि, उन्होंने यह स्वीकार किया है कि भवन की खराब स्थिति के संबंध में कभी भी नगर निगम को कोई सूचना नहीं दी गई। भवन की खराब स्थिति के संबंध में किसी वास्तुकार, सिविल इंजीनियर अथवा नगर निगम के किसी कर्मचारी द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण का प्रतिवेदन जैसा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य पूर्णतः उपलब्ध नहीं है।

17.इस प्रकार, मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा *कीकाभाई अब्दुल हुसैन* (पूर्वोक्त) के मामले में प्रतिपादित विधि के आलोक में, वादी यह सिद्ध करने में असफल रहा है कि आवास मानव निवास के लिए असुरक्षित या अनुपयुक्त हो गया है। चूँकि *मेटलवेयर एवं कंपनी आदि* (पूर्वोक्त) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि जब वादी पुनर्निर्माण के आधार पर बेदखली की डिक्री चाहता है, तब भवन की स्थिति एक युक्तियुक्त कारक होती है, और यदि वर्तमान मामले में उपलब्ध साक्ष्य को उक्त निर्णय की कसौटी पर परखा जाए, तो यह पाया जाता है कि अभिलेख पर ऐसा कोई भी साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जो अधिनियम की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत डिक्री पारित किए जाने को न्यायोचित ठहराए। अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अधिनियम की धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत डिक्री प्रदान किए जाने संबंधी दर्ज

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निष्कर्ष विकृतता से ग्रस्त है और इसलिए उक्त निष्कर्ष अपास्त किये जाने योग्य है।

18. इस प्रकार तीसरा विधि का सारवान प्रश्न अपीलार्थी/अभिधारी के पक्ष में तथा भू-स्वामी के विरुद्ध उत्तरित किया जाता है।

19. यह न्यायालय अब प्रथम एवं द्वितीय विधि का सारवान प्रश्न पर एक साथ विचार करेगा, क्योंकि दोनों विधि का सारवान प्रश्न अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत आधार से संबंधित हैं। ये विधि का सारवान प्रश्न निम्नलिखित रूप में विरचित किए गए हैं :—

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"1. क्या दस्तावेज़ प्र.पी./4 अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत अपेक्षित आवश्यकता की पूर्ति हेतु वादी के स्वत्व को स्थापित करने के लिए पर्याप्त है?

2. क्या प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों में वादी अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है?"

20. यह निर्विवाद है कि वादग्रस्त आवास प्रारंभ में नथमल का था, जिसने दिनांक 17-3-1959 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से उक्त संपत्ति अपनी पत्नी गीता देवी के पक्ष में विक्रय कर दी। वर्ष 1981 में गीता देवी की मृत्यु के पश्चात संपत्ति पुनः नथमल के पास आ गई, जिनका भी 29 अगस्त,

1987 को निधन हो गया। यह दंपति निःसंतान था तथा उनके किसी वैध उत्तराधिकारी के संबंध में अभिलेख पर कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। गंगा किशन लाखोटिया के पुत्र, दो भाई—बालकिशन, निवासी सदर बाजार, रायपुर तथा देव किशन, निवासी अमरावती (महाराष्ट्र)—ने भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 372 के अंतर्गत व्यवहार न्यायाधीश श्रेणी-1, राजनांदगांव के न्यायालय में उत्तराधिकार वाद क्रमांक 12/88 प्रस्तुत किया, जिसमें उन्होंने यह प्रार्थना की कि वे उक्त नथमल/गीता देवी के पाँच अभिधारीों से बकाया किराया तथा भविष्य का किराया वसूलने के अधिकारी हैं, इस आशय का उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र उन्हें प्रदान किया जाए। उक्त उत्तराधिकार वाद में अभिधारीों को पक्षकार नहीं बनाया गया था। उक्त बालकिशन एवं देव किशन के अनुसार, गीता देवी उनकी बहन थीं, किंतु वे मानसिक रूप से स्वस्थ नहीं थीं तथा नागपुर में उपचाराधीन थीं। उनकी मृत्यु के पश्चात उनके अंतिम संस्कार अमरावती में वर्ष 1987में किया गया। उनके अनुसार, गीता देवी के पति नथमल मोहता जुए की गतिविधियों में संलग्न थे, इसलिए गीता देवी ने उनकी सहायता से अपने पति से उक्त संपत्ति क्रय की थी तथा बालकिशन और देव किशन के अतिरिक्त गीता देवी के कोई अन्य वैध उत्तराधिकारी नहीं हैं। उक्त उत्तराधिकार वाद में अभिधारीों को सम्मिलित न किए जाने तथा आवेदन का कोई विरोध न होने के कारण, दिनांक 24-1-1989 के आदेश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(प्र.पी./4) द्वारा बालकिशन एवं देव किशन के पक्ष में उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र जारी किया गया। तत्पश्चात इन दोनों भाइयों ने प्रतिवादी/अपीलार्थी तथा अन्य अभिधारियों से किराया वसूलना प्रारंभ कर दिया। किराया रसीदों में से कुछ रसीदें प्रतिवादी द्वारा प्र.डी./11, प्र.डी./12, प्र.डी./13 एवं प्र.डी./14 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं।

21. इस प्रकार, यह प्रतिवादियों का स्वयं का मामला है कि वे देव किशन लाखोटिया एवं बाल किशन लाखोटिया को किराया अदा कर रहे थे। समयांतराल में, बाल किशन लाखोटिया ने दिनांक 9-3-1995 को अपने भाई देव किशन लाखोटिया के पक्ष में त्याग पत्र (प्र.पी./12) निष्पादित किया, जिसके फलस्वरूप दोनों भाइयों के संयुक्त रूप से जो भी अधिकार थे, वे स्थानांतरित होकर देव किशन लाखोटिया के नाम में निहित एवं स्थिर हो गए। इसके पश्चात उक्त शेष भाई देव किशन लाखोटिया ने दिनांक 31-3-1998 को वर्तमान वादी के पक्ष में विक्रय विलेख (प्र.पी./1) निष्पादित किया तथा विक्रय विलेख के निष्पादन की सूचना देव किशन लाखोटिया द्वारा दिनांक 17-4-1998 (प्र.पी./10) को प्रतिवादियों को भेजी गई ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22. अभिलेख पर मूल स्वामी नथमल एवं गीता देवी के किसी भी संबंधी के संबंध में कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। वादी के हिताधिकारी पूर्ववर्ती अर्थात् देव किशन लाखोटिया एवं उनके भाई बाल किशन लाखोटिया स्वयं को गीता

देवी के सगे भाई बताते हैं। प्र.पी./4 व्यवहार न्यायाधीश, श्रेणी-1, राजनांदगांव के न्यायालय द्वारा जारी उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र है, जिसके द्वारा यह प्रमाणित किया गया है कि देव किशन लाखोटिया एवं बाल किशन लाखोटिया वे व्यक्ति हैं, जो नथमल/गीता देवी की संपत्ति के विभिन्न भागों पर कब्जा रखने वाले पाँच अभिधारीों से किराया वसूलने के अधिकारी हैं।

23. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 (संक्षेप में '1925 का अधिनियम') की धारा 372 के अंतर्गत जारी किया गया उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र न तो मृतक की संपत्ति के सामान्य प्रशासन का अधिकार प्रदान करता है और न ही प्राप्तकर्ता को मृतक का उत्तराधिकारी होने के नाते स्वत्व स्थापित करता है, बल्कि यह केवल प्राप्तकर्ता को मृतक के देयकों की वसूली का अधिकार प्रदान करता है तथा ऋणी को बिना किसी जोखिम के उसे भुगतान करने की अनुमति देता है। अतः वादी के पास वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में कोई भी स्वत्व का अधिकार नहीं है, जिससे वह अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली की मांग कर सके, जबकि उक्त धारा के अनुसार सद्भावनापूर्ण गैर-आवासीय आवश्यकता के आधार पर बेदखली की डिक्री प्राप्त करने के लिए भू-स्वामी का संपत्ति का स्वामी होना आवश्यक है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

24. विद्वान अधिवक्ता ने ***माधवी अम्मा भवानी अम्मा एवं अन्य बनाम वी. कुंजिकुट्टी पिल्लई मीनाक्षी पिल्लई एवं अन्य***[4] तथा ***बनारसी दास बनाम टीकू दत्ता (श्रीमती) एवं एक अन्य***[5] के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लिया। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अभिधारी वादी के व्युत्पन्न स्वत्व को चुनौती दे सकता है, जो संपत्ति का मूल स्वामी नहीं है, तथा यह कि बेदखली के भय के अधीन की गई अभिस्वीकृति अभिधारी को स्वत्व से इनकार करने से वंचित नहीं करता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. इसके विपरीत, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री प्रशांत जयसवाल ने यह तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली की डिक्री का दावा करने के लिए भू-स्वामी का संपत्ति का पूर्ण स्वामी होना आवश्यक नहीं है, तथा धारा 12(1)(च) के प्रयोजनों के लिए स्वत्व का प्रमाण का अर्थ यह है कि अन्य सभी व्यक्तियों के विरुद्ध संपत्ति पर अधिकार रखने के लिए स्वत्व का प्रथम दृष्टया प्रमाण होना चाहिए। उन्होंने यह भी कहा कि उक्त आवश्यकता वादी द्वारा पूर्ण कर दी गई है, अतः किसी विपरीत निष्कर्ष पर पहुँचने का कोई कारण नहीं है।

26. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि वादी की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता तथा अधिनियम की धारा 12(1)(च) की अन्य आवश्यकताओं के

---

4 (2000) 6 SCC 301
5 (2005) 4 SCC 449

संबंध में तथ्यात्मक निष्कर्ष एकरूप हैं, अतः यह अपील निरस्त किए जाने योग्य है। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने ***के.डी. दीवान बनाम हरभजन एस. परिहार***[6], ***ई. परशुरामन (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम वी. दोराईस्वामी (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि***[7], **श्रीमती *हंसा देवी बनाम करतार सिंह अरोड़ा (मृत), श्रीमती सौभाग्यवती अरोड़ा एवं अन्य***[8], ***दशरथ राव काटे बनाम बृज मोहन श्रीवास्तव***[9] तथा ***आसिफ अली बनाम रहंडोमल***[10] के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लिया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

27. उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (प्र.पी./4) के आधार पर वादी के स्वत्व के प्रथम दृष्टया प्रमाण से संबंधित साक्ष्य की प्रकृति पर विचार करने से पूर्व, 1925 के अधिनियम के कुछ सुसंगत प्रावधानों का संदर्भ लेना उपयुक्त होगा। धारा 370, 1925 के अधिनियम के भाग X के अंतर्गत उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र के अनुदान पर प्रतिबंध का प्रावधान करती है। धारा 374 उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र की विषयवस्तु के संबंध में है, जबकि धारा 381 प्रमाण-पत्र के प्रभाव के संबंध में प्रावधान करती है। धारा 386 अवैध प्रमाण-पत्र के धारक को सद्भावना में किए गए कुछ भुगतानों के विधिमान्यकरण का प्रावधान करती है। धारा 387 अधिनियम के अंतर्गत दिए गए निर्णयों के प्रभाव तथा उसके अधीन प्रमाण-

6 (2002) 1 SCC 119
7 (2006) 1 SCC 658
8 2011 (2) C.G.L.J. 348
9 (2010) 1 SCC 277
10 AIR 1986 MP 143

पत्र के धारक की देयता के संबंध में प्रावधान करती है। धारा 386 एवं 387 में निहित प्रावधानों को सुविधा हेतु नीचे उद्धृत किया जा रहा है :—

386. अविधिमान्य प्रमाणपत्र के धारक को सद्भाव से किए गए कतिपय संदायों का विधिमान्यकरण - जहां इस भाग के अधीन कोई प्रमाणपत्र अधिक्रांत कर दिया गया है या धारा 383 के अधीन प्रमाणपत्र को प्रतिसंहृत कर दिए जाने के कारण या धारा 384 के अधीन किसी अपीली आदेश में नामित व्यक्ति को प्रमाणपत्र का अनुदान करने के कारण या प्रमाणपत्र के पूर्ववर्ती अनुदान के कारण या किसी अन्य कारण से अविधिमान्य है वहां उस अधिक्रमण या अविधिमान्यता को अनभिज्ञता में ऐसे अधिक्रांत या अविधिमान्य प्रमाणपत्र में विनिर्दिष्ट ऋणों या प्रतिभूतियों की बाबत ऐसे प्रमाणपत्रों के धारक को किए गए सभी संदाय या उसके साथ किए गए संव्यवहार किसी अन्य प्रमाणपत्र के अधीन दावों की प्रति मान्य होंगे ।

387. इस धारा के अधीन विनिश्चयों का प्रभाव और उसके अधीन प्रमाणपत्र धारक का दायित्व - किन्हीं पक्षकारों के बीच अधिकार के किसी प्रश्न पर इस भाग के अधीन कोई विनिश्चय उन्हीं पक्षकारों के बीच किसी वाद या किसी अन्य कार्यवाही में उसी प्रश्न के विचारण

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

को पारित करने वाला नहीं माना जाएगा और इस भाग की किसी बात का इस प्रकार अर्थान्वयन नहीं किया जाएगा कि वह किसी ऐसे व्यक्ति के, जो किसी ऋण या प्रतिभूति का संपूर्ण या उसका कोई भाग या किसी प्रतिभूति पर कोई ब्याज या लाभांश प्राप्त करता है, उसके लिए विधिपूर्ण रीति से हकदार व्यक्ति को उसका लेखा-जोखा देने के दायित्व पर प्रभाव डालता है।

28. *माधवी अम्मा भवानी अम्मा* (पूर्वोक्त) के मामले में, निर्णय के कंडिका 13, 14 एवं 18 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है :—

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"13. यह उपधारा दो बातों को स्पष्ट करती है—पहली, कि निर्णय संक्षिप्त कार्यवाही में किया जाता है, और दूसरी, कि यदि विधि एवं तथ्य के प्रश्न जटिल या कठिन हों, तब भी न्यायालय प्रथम दृष्टया स्वत्व के आधार पर उक्त प्रमाण-पत्र प्रदान कर सकता है। दूसरे शब्दों में, इसके अंतर्गत प्रमाण-पत्र का प्रदान किया जाना केवल प्रथम दृष्टया स्वत्व का निर्धारण है। इसका आवश्यक परिणाम यह है कि यह पक्षकारों के बीच अंतिम निर्णय नहीं होता। अतः यह नहीं माना जा सकता कि मात्र ऐसे प्रमाण-पत्र का अनुदान या ऐसी कार्यवाही में दिया गया निर्णय, पक्षकारों के बीच किसी मुद्दे पर अंतिम रूप से निर्णय माना जाएगा। यदि ऐसा है, तो बाद के वाद में

पूर्व न्याय का सिद्धांत कैसे लागू किया जा सकता है? ऐसे प्रमाण-पत्र का प्रभाव धारा 381 में भी निर्धारित किया गया है, जिसे नीचे उद्धृत किया जा रहा है :—"

381. प्रमाणपत्र का प्रभाव- इस भाग के उपबंधों के अधीन रहते हुए, जिला न्यायाधीश का प्रमाणपत्र उसमें विनिर्दिष्ट ऋणों और प्रतिभूतियों की बाबत उन व्यक्तियों के विरुद्ध निश्चायक होगा जो ऐसे ऋणों के ऋणी या ऐसी प्रतिभूतियों पर दायी हैं, और धारा 370 के किसी उल्लंघन या किसी अन्य त्रुटि के होते हुए भी, ऐसे सभी व्यक्तियों को, उस व्यक्ति को, जिसे प्रमाणपत्र अनुदत्त किया गया था, ऐसे ऋणों की बाबत सद्भाविक रूप से किए गए सभी संदायों या उसके साथ प्रतिभूतियों की बाबत किए गए सभी व्यवहारों के संबंध में पूर्ण क्षतिपूर्ति प्रदान करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"14. अतः यह प्रमाण-पत्र मात्र ऋणी को उस भुगतान के संबंध में पूर्ण क्षतिपूर्ति प्रदान करता है, जो वह ऐसे प्रमाण-पत्र के धारक को करता है। इस प्रकार, जब ऋणी प्रमाण-पत्र में निर्दिष्ट ऋणों या प्रतिभूतियों का भुगतान ऐसे प्रमाण-पत्र के धारक को करता है, तो ऐसे भुगतान के पश्चात वह किसी अन्य को भुगतान करने के दायित्व से मुक्त हो जाता है, क्योंकि इससे उसके दायित्व का उसका

हिस्सा निर्णायक रूप से समाप्त हो जाता है और ऐसा भुगतान सद्भावना में किया गया माना जाता है। यह प्रावधान ऐसे ऋणी या भुगतान के लिए उत्तरदायी व्यक्ति की रक्षा करता है, जिससे उसे भविष्य में दावेदारों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी विवाद के कारण किसी मुकदमे में न घसीटा जाए। धारा 381 में 'सद्भावना' शब्दों का प्रयोग इस बात को और पुष्ट करता है कि ऐसी कार्यवाहियों में दिया गया निर्णय अंतिम नहीं होता। जब विधि ऐसे भुगतान को सद्भावना में की गई मान्यता देती है, तो यह स्पष्ट संकेत देता है कि भविष्य में कोई बेहतर दावेदार हो सकता है, परंतु इससे ऋणी को दी गई क्षतिपूर्ति प्रभावित नहीं होगी। इस प्रकार, समग्र रूप से यह पाते हैं कि उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र का प्रदान किया जाना सीमित उद्देश्य के लिए है, अपने क्षेत्र में सीमित है, स्वत्व की घोषणा केवल प्रथम दृष्टया है तथा किया गया भुगतान सद्भावना में किया गया घोषित किया जाता है—इन सबका केवल एक ही निष्कर्ष निकलता है कि उसमें किया गया कोई भी निर्णय, पक्षकारों के अधिकारों का अंतिम न्यायनिर्णयन नहीं माना जा सकता, बजाय इसके कि ऐसी घोषणा इन कार्यवाहियों के प्रयोजन तक ही अंतिम होती है। यदि ऐसा है, तो ऐसे प्रमाण-पत्र के धारक द्वारा प्राप्त राशि पर भी प्रश्न उठाया जा

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सकता है और बाद की कार्यवाहियों में यह किसी अन्य दावेदार, जिसमें विरोधी पक्षकार भी सम्मिलित हो सकता है, की होने का निर्णय किया जा सकता है।"

18. वर्ष 1937 में ही इस सिद्धांत को मान्यता दी गई और स्वीकार किया गया था। *चारजो बनाम दीना नाथ बनाम* (एआईआर 1937 लाहौर 196 (2)) : (एआईआर शीर्षनोट) में यह प्रतिपादित किया गया है—

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र प्रदान करने की कार्यवाही में जाँच संक्षिप्त होती है और न्यायालय को ऐसे विधि या तथ्य संबंधी प्रश्नों का निर्धारण नहीं करना होता, जो उसे अत्यधिक जटिल या कठिन प्रतीत हों। ऐसी स्थिति में न्यायालय को उस व्यक्ति को प्रमाण-पत्र प्रदान करना चाहिए, जो प्रथम दृष्टया उसके लिए सर्वोत्तम अधिकार वाला प्रतीत होता हो। ऐसे मामलों में न्यायालय को यह निश्चित एवं अंतिम रूप से यह निर्धारित नहीं करना होता कि संपत्ति पर किसका सर्वोत्तम अधिकार है। न्यायालय से केवल इतना अपेक्षित है कि वह प्रमाण-पत्र के अधिकार के संबंध में संक्षिप्त जाँच करे, ताकि एक ओर मृतक के देय ऋणों की वसूली सुगम हो सके और उत्तराधिकारियों के बीच उनके प्राथमिक उत्तराधिकार के अधिकार को लेकर विवाद के

कारण वे काल वर्जित न हो जाएँ, और दूसरी ओर ऋणी को सुरक्षा प्रदान की जा सके, इसके लिए मृतक के एक प्रतिनिधि की नियुक्ति कर उसे ऋण के लिए विधिमान्य उन्मोचन देने का अधिकार प्रदान किया जाए। किसी व्यक्ति को प्रमाण-पत्र प्रदान किया जाना उसे उस ऋण पर पूर्ण अधिकार प्रदान नहीं करता और न ही उत्तराधिकारियों के बीच दावों के समायोजन के लिए नियमित वाद दायर किए जाने पर कोई रोक लगाता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29. ***जोगिंदर पाल बनाम इंडियन रेड क्रॉस सोसाइटी एवं अन्य***[11] के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने *माधवी अम्मा भवानी अम्मा* (पूर्वोक्त) के अपने पूर्व निर्णय का अनुसरण करते हुए उसी सिद्धांत को पुनः प्रतिपादित किया है।

30. ***बनारसी दास*** (पूर्वोक्त) के मामले में यह निर्णय दिया गया कि उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र मृतक की संपत्ति पर किसी भी प्रकार का सामान्य प्रशासनिक अधिकार प्रदान नहीं करता और प्रमाण-पत्र के प्रदान किए जाने से प्रमाण-पत्र धारक का मृतक का उत्तराधिकारी होने का स्वत्व स्थापित नहीं होता। निर्णय के कंडिका 14 में निम्नलिखित प्रतिपादित किया गया है :—

"14. उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र का मुख्य उद्देश्य उत्तराधिकार में ऋणों की वसूली को सुगम बनाना और मृतक के प्रतिनिधियों को भुगतान

11 AIR 1986 MP 143

करने वाले पक्षों की सुरक्षा करना है। उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र का केवल यही प्रयोजन है कि ऋणों की वसूली को सुगम बनाया जाए, उत्तराधिकार के प्रशासन को व्यवस्थित किया जाए और उन व्यक्तियों की सुरक्षा की जाए जो कथित रूप से मृतक के प्रतिनिधियों के साथ संव्यवहार करते हैं। ऐसा प्रमाण-पत्र मृतक की संपत्ति पर किसी भी प्रकार का सामान्य प्रशासनिक अधिकार नहीं देता। प्रमाण-पत्र का प्रदान किए जाना प्राप्तकर्ता का मृतक का उत्तराधिकारी होने का स्वत्व स्थापित नहीं करता। जैसा ऊपर बताया गया है, उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र का उद्देश्य ऋणीों की सुरक्षा करना है, जिसका अर्थ यह है कि यदि मृतक के कोई ऋणी स्वेच्छा से अथवा न्यायालय के आदेश द्वारा प्रमाण-पत्र धारक को भुगतान करता है, तो वह विधिक रूप से अपने दायित्व से मुक्त हो जाता है। प्रमाण-पत्र का प्रदान किए जाना प्राप्तकर्ता का मृतक का उत्तराधिकारी होने का स्वत्व स्थापित नहीं करता, बल्कि केवल उसे अपने ऋणों की वसूली का अधिकार प्रदान करता है और ऋणीयों को बिना किसी जोखिम के भुगतान करने की अनुमति देता है। उत्तराधिकार आवेदन में सफल होने के लिए आवेदक को आवेदन के समर्थन में ठोस और विश्वसनीय साक्ष्य प्रस्तुत करने होंगे। यदि वे चाहें, तो प्रतिवादी भी उत्तराधिकार प्रमाण-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

पत्र के प्रदान करने का विरोध करने हेतु साक्ष्य प्रस्तुत कर सकते हैं। न्यायालय ने गलत रूप से यह अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज़ निर्णय के उद्देश्य के लिए पर्याप्त या सुसंगत नहीं थे और डीएनए परीक्षण निर्णायक था। यह दृष्टिकोण सही नहीं है। पक्षकारों का यह कर्तव्य है कि वे अपने-अपने दावों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करें और अपनी स्थिति स्थापित करें। डीएनए परीक्षण को सामान्य रूप से निर्देशित नहीं किया जाना चाहिए और केवल योग्य मामलों में ही ऐसा निर्देश दिया जा सकता है, जैसा कि *गौतम कुन्डु* मामले में कहा गया था। वर्तमान मामला उस श्रेणी में नहीं आता। उच्च न्यायालय के निर्णय में कोई दोष नहीं है। अतः हम इसे स्थर रखते हैं। यह स्पष्ट किया जाता है कि हमने उत्तराधिकार आवेदन से संबंधित मामले की विषयवस्तु पर किसी प्रकार की राय व्यक्त नहीं की है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

31. ***डी. सत्यनारायण बनाम पी. जगदीश***[12] के मामले में यह निर्णय दिया गया कि अभिधारीी की अभिस्वीकृति और ऐसे भू-स्वामी को किराया का भुगतान करना जो व्युत्पन्न स्वत्व का धारक है, अभिधारी को भू-स्वामी के व्युत्पन्न स्वत्व को अस्वीकार करने से रोक नहीं करता।

12 (1987) 4 SCC 424

32. ***सुभाष चंद्रा बनाम मौहम्मद शरीफ़ एवं अन्य***[13] के मामले में यह निर्णय दिया गया कि भू-स्वामी के व्युत्पन्न स्वत्व को चुनौती दी जा सकती है। इसी प्रकार के निर्णय ***एस. थंगप्पन बनाम पी. पद्मावती***[14] तथा ***ए.वी.जी.पी. चेट्टियार एंड संस एवं अन्य बनाम टी. पलानीसामी गौंडर***[15] में भी दिए गए हैं।

33. निर्विवाद है कि अपीलार्थी/अभिधारी ने भू-स्वामी के स्वत्व को चुनौती दी है। उसने पूर्व भू-स्वामी देव किशन लाखोटिया के स्वत्व को भी चुनौती दी, हालांकि वह भी केवल सीमित अर्थ में व्युत्पन्न स्वत्व का धारक था, क्योंकि उसके पक्ष में उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र था, जिसने उसे नथमल और गीता देवी के अभिधारियों से किराया वसूलने का अधिकार प्रदान किया था। इस प्रकार, अपीलार्थी/अभिधारी, जिसे देव किशन लाखोटिया के पक्ष में उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र प्रदान किए जाने का आदेश सामना करना पड़ा, उसके पास केवल यह विकल्प था कि वह देव किशन और बाल किशन लाखोटिया को किराया अदा करे। किराया वसूलने का यह अधिकार उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र से उत्पन्न हुआ और जो भी प्रथम दृष्टया स्वत्व उन्होंने नथमल और गीता देवी द्वारा छोड़ी गई संपत्ति पर रखा था, वह वर्तमान वादी को स्थानांतरित हो गया। इसलिए, अभिधारीों ने वर्तमान वादी को किराया अदा किया और कानूनी नोटिस प्राप्त होने के बाद अभिधारीी को अभिस्वीकृति दी, जैसा कि लिखित

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13 (1990) 1 SCC 252
14 (1999) 7 SCC 474
15 (2002) 7 SCC 337

कथन के कंडिका-1 में स्वीकार किया गया है। इस प्रकार, प्रतिवादी के अनुसार, वर्तमान वादी को किराया अदा करना भी बेदखली के भय के अधीन था, जो कि उसे स्वत्व से इनकार करने से रोक या प्रतिबंधित नहीं करता, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने डी. सत्यनारायण (पूर्वोक्त) के मामले में प्रतिपादित किया है।

34. यह न्यायालय लिखित कथन का अध्ययन कर चुका है और प्रथम दृष्टया ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान वादी को किराया अदा करना बेदखली के भय के अधीन किया गया था। इसी प्रकार, देव किशन लाखोटिया और बाल किशन लाखोटिया को किराया भुगतान उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र उनके पक्ष में प्रदान किए जाने के संदर्भ में किया गया था। अतः, देव किशन लाखोटिया और बाल किशन लाखोटिया के पक्ष में तथा उसके पश्चात वर्तमान वादी के पक्ष में व्युत्पन्न स्वत्व की प्रकृति को देखते हुए, यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलार्थी/अभिधारी ने अभिधारीी की स्वीकृति दी थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

35. जब अपीलार्थी ने अभिधारीी की स्वीकृति नहीं दी क्योंकि किराया बेदखली के भय के अधीन अदा किया गया, तो अब यह न्यायालय मुख्य विवाद्यक पर विचार करेगा कि क्या (प्र.पी./4) वादी का स्वत्व स्थापित करने और अधिनियम की धारा 12(1)(च) के तहत आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए पर्याप्त है।

36. शीला एवं अन्य बनाम फर्म प्रह्लाद राय प्रेम प्रकाश[16] के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने एम.एम. कासिम बनाम मनोहरलाल शर्मा {(1981) 3 एससीसी 36} और दिलबागराय पंजाबी बनाम शरद चंद्रा ((1988)सप. एससीसी 710) के अपने पूर्व निर्णयों का उल्लेख करते हुए निर्णय के अनुच्छेद 10 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :—

> 10. "जब कोई बेदखली केवल धारा 12(1)(च) के अंतर्गत सद्भावनापूर्ण आवश्यकता के आधार पर मांगी जाती है, तो भू-स्वामी को केवल यह नहीं सिद्ध करना होता कि वह 'भू-स्वामी' है, बल्कि यह भी सिद्ध करना आवश्यक है कि वह परिसर का 'स्वामी' है। अधिनियम की धारा 2 के उपधारा (ख) और (झ) में दिए गए 'भू-स्वामी' और 'अभिधारी' की परिभाषा स्पष्ट करती है कि अधिनियम के तहत भू-स्वामी होने की अवधारणा स्वत्व से भिन्न है। कोई व्यक्ति 'भू-स्वामी' हो सकता है, भले ही वह परिसर का 'स्वामी' न हो। भू-स्वामी होने का निर्णायक कारक यह है कि वह किसी आवास का किराया प्राप्त करता है या उसे प्राप्त करने का अधिकार है। यह किराया प्राप्त करना या प्राप्त करने का अधिकार भू-स्वामी के अपने नाम पर हो सकता है या किसी अन्य व्यक्ति के हित या पक्ष में भी हो सकता है। परिभाषा में एक न्यासी,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16 AIR 2002 SC 1264

अभिभावक और प्रापक भी शामिल हैं। ऐसा भू-स्वामी धारा 12(1) के अंतर्गत आने वाले किसी एक या अधिक आधारों पर अभिधारी की बेदखली के लिए आवेदन करने का अधिकारी होगा, जिनके लिए भू-स्वामी का स्वामी होना आवश्यक नहीं है। खण्ड (च) केवल उस स्थिति में बेदखली का दावा रखता है जब यह दावा एक स्वामी-भू-स्वामी द्वारा किया गया हो, केवल भू-स्वामी द्वारा नहीं। हालांकि, यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि अभिधारी-मकान मालिक विवाद में 'स्वत्व' की अवधारणा को स्वत्व विवाद में उपयोग होने वाली अवधारणा से अलग समझा जाना चाहिए। स्वत्व एक सापेक्ष शब्द है, जिसका अर्थ उस संदर्भ पर निर्भर करता है जिसमें इसे प्रयोग किया गया है। भाडा नियंत्रण विधि के तहत, भू-स्वामी को तब स्वामी माना जा सकता है जब वह अपने विधिक अधिकार में, किसी अन्य के लिए या उसके पक्ष में नहीं, स्वयं अभिधारी को बेदखल करने और परिसर को अपने लिए नियंत्रित, रख-रखाव और उपयोग करने का अधिकारी हो। जो प्रमाण भू-स्वामी और अभिधारी विवाद में स्वत्व स्थापित करने के लिए पर्याप्त होंगे, वे संभवतः स्वत्व आधारित विवाद में पर्याप्त न हों। एम.एम. कासिम बनाम मनोहरलाल शर्मा (1981) 3 एससीसी 36 के मामले में यह कहा गया कि एक 'स्वामी-भू-स्वामी' जो व्यक्तिगत

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आवश्यकता के आधार पर बेदखली मांग सकता है, वह वह है जिसे अपने अधिकार में पूरे संसार के विरुद्ध भवन पर कब्जा करने और अपने से कम स्वत्व रखने वाले किसी को बाहर करने का अधिकार है दिलबागराई पंजाबी बनाम शरद चंद्रा (1988) सप. एससीसी 710 के मामले में, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली के दावे को सफल बनाने के लिए यह स्थापित करना आवश्यक है कि वादी परिसर का स्वामी है। हालाँकि, न्यायालय ने भू-स्वामी के स्वत्व को सिद्ध माना, क्योंकि वाद दायर किए जाने से पूर्व दिए गए नोटिस के उत्तर में प्रतिवादी द्वारा वादी के स्वत्व की स्वीकारोक्ति की गई थी, तथा समय-समय पर भू-स्वामी द्वारा अभिधारी को जारी की गई रसीदों में वादी का नाम संपत्ति के स्वामी के रूप में अंकित था। अतः, भू-स्वामी और अभिधारी के बीच दायर वाद में, जहाँ भू-स्वामी–अभिधारी का संबंध या तो स्वीकार किया गया हो या सिद्ध हो चुका हो, वहाँ स्वत्व सिद्ध करने का भार उतना कठोर नहीं होता जितना कि किसी वाद शीर्षक में होता है। ऐसे मामलों में अपेक्षाकृत कम मात्रा का प्रमाण भी पर्याप्त हो सकता है, जबकि उस वाद में, जो स्वत्व के आधार पर ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध दायर किया गया हो जो वादी के स्वत्व का विवाद करते हुए स्वयं प्रतिस्पर्धी स्वत्व का दावा

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

करता है, अधिक कठोर प्रमाण अपेक्षित होता है। फिर भी, भाडा नियंत्रण विधि में जिस अर्थ में स्वत्व निहित है, उस अर्थ में स्वत्व का अभिवचन एवं प्रमाण करना अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत उपलब्ध आधार के आवश्यक अवयवों में से एक है।

(बल दिया गया)

37. इस प्रकार, विधि यह निर्धारित करता है कि जब भू-स्वामी द्वारा सद्भावनापूर्ण गैर-आवासीय आवश्यकता के आधार पर बेदखली का वाद दायर किया जाता है, तो वादी को जिस प्रकार का स्वत्व सिद्ध करना आवश्यक है, वह वाद शीर्षक में आवश्यक स्वत्व के प्रमाण जैसा नहीं होता। बेदखली के मामले में स्वत्व सिद्ध करने का भार केवल प्रथम दृष्टया स्वत्व सिद्ध करना है, न कि पूर्ण स्वत्व या अधिकार।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

38. के.डी. दीवान (पूर्वोक्त) के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया कि बेदखली की डिक्री का दावा करने के लिए भू-स्वामी का पूर्ण स्वामी होना आवश्यक नहीं है। समान रूप से यह सिद्धांत ***वी. दोरैस्वामी* (पूर्वोक्त)** के मामले में भी प्रतिपादित किया गया है।

39. अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा द्वारा प्रस्तुत मुख्य तर्क यह है कि वादी के पूर्वाधिकारी को किराया वसूलने का अधिकार प्रदान करने वाला उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र किसी भी प्रकार का स्वत्व दस्तावेज नहीं

है। अतः देव किशन लाखोटिया और बाल किशन लाखोटिया के स्वत्व का कोई प्रमाण नहीं है जिससे देव किशन लाखोटिया को इसे वर्तमान वादी के पक्ष में अंतरित करने का अधिकार मिल सके। इस कारण, वर्तमान वादी को स्वामी मानना भी असंभव है, यहां तक कि सीमित अर्थ में भी, और धारा 12(1)(च) के आधार पर दी गई बेदखली की डिक्री अवैध है। इस तर्क का मुख्य आधार माननीय सर्वोच्च न्यायालय के ***माधवी अम्मा भवानी अम्मा***, **बनारसी दास और जोगिंदर पाल (पूर्वोक्त)** मामलों में दिए गए निर्णय हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

40. ***माधवी अम्मा भवानी अम्मा*****, बनारसी दास और जोगिंदर पाल (पूर्वोक्त)** के मामलों में, यद्यपि यह अभिनिर्धारित किया गया कि उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र प्रमाण-पत्र धारक का स्वत्व स्थापित नहीं करता, फिर भी यह भी कहा गया कि (*माधवी अम्मा* के कंडिका 13 और 14 में) उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र उस व्यक्ति के प्रथम दृष्टया स्वत्व के आधार पर प्रदान किया जा सकता है जिसे न्यायालय के अनुसार प्रमाण-पत्र का अधिकारी माना जाता है। कंडिका 13 में कहा गया कि **"**दूसरे शब्दों में, इसके अंतर्गत प्रमाण-पत्र का प्रदान केवल प्रथम दृष्टया स्वत्व के निर्धारण के लिए है।**"**

41. जब विधि प्रमाण-पत्र धारक के हाथ में स्वत्व की प्रकृति के संबंध में इस प्रकार स्थापित है, और जब 1987 के बाद से अर्थात पिछले लगभग 24 वर्षों में कोई अन्य व्यक्ति ऐसा सामने नहीं आया है जिसने देव किशन लाखोटिया या

वर्तमान वादी के खिलाफ कोई विरोधाभासी अधिकार का दावा किया हो, तो अधिनियम की धारा 12(1)(च) के प्रयोजनों के लिए उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (प्र.पी./4) वादी के स्वत्व का अधिकार स्थापित करने और धारा 12(1)(च) की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पर्याप्त है।

42. यह ध्यान रखना भी महत्वपूर्ण है कि अपीलार्थी/अभिधारी स्वयं किसी स्वत्व का दावा नहीं कर सकता और न ही उसने ऐसा किया है। उसका एकमात्र अधिकार यह है कि वह विधि के दायरे में परिसर में निवास कर सकता है, जब तक कि भू-स्वामी उसे परिसर में रहने की अनुमति देता है और उसके खिलाफ बेदखली की डिक्री पारित नहीं की जाती। अभिधारी, एक बाहरी व्यक्ति होने के नाते, उस साधन को चुनौती नहीं दे सकता जिसके द्वारा स्वत्व भू-स्वामी को अंतरित किया गया, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दशरथ राव काटे **(पूर्वोक्त)** के मामले में प्रतिपादित किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

43. अपीलार्थी के अधिवक्ता ने वैकल्पिक आवास की उपलब्धता के संबंध में साक्ष्य का विस्तार से अध्ययन किया।

44. *श्रीमती बिस्मिल्लाह बेगम (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम रहमतुल्ला खान (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि*[17] के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह प्रश्न कि भू-स्वामी को परिसर व्यक्तिगत उपयोग और निवास के लिए आवश्यक है

17 AIR 1998 SC 970

या नहीं, एक तथ्य का प्रश्न है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कई निर्णयों में यह भी स्पष्ट किया है, जैसे ***नारायणन बनाम कुमारन और अन्य***[18] तथा **श्रीमती कामती देवी एवं एक अन्य बनाम पोशी राम**[19], कि साक्ष्य के आधार पर किया गया तथ्यात्मक निष्कर्ष दूसरी अपील में हस्तक्षेप योग्य नहीं है, जब तक कि वह निष्कर्ष साक्ष्य की पूरी तरह से गलत व्याख्या करके या अन्यथा विकृत न निकला हो। यह न्यायालय साक्ष्यों की समीक्षा करने के पश्चात यह पाया कि वादी की सद्भावनापूर्ण आवश्यकता और वैकल्पिक आवास की अनुपलब्धता के संबंध में सहवर्ती तथ्यात्मक निष्कर्ष में कोई विकृति नहीं है। उक्त निष्कर्ष कि वादी के पास राजनांदगांव शहर में कोई पर्याप्त रूप से उपयुक्त वैकल्पिक आवास नहीं है, शुद्ध तथ्यात्मक निष्कर्ष है, जिसे इस दूसरी अपील में सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100,के अंतर्गत उलट या बदलना संभव नहीं है, क्योंकि इसके लिए संपूर्ण साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन करना पड़ेगा, जो अनुमति नहीं है। इसी प्रकार, वाद के परिसर की वादी की सद्भावनापूर्ण गैर-आवासीय आवश्यकता दोनों विचारण न्यायालयों द्वारा प्रमाणित पाई गई है और उक्त निष्कर्ष को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत हस्तक्षेप करके बदला नहीं जा सकता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

45. उपरोक्त परिस्थितियों के दृष्टिगत, यह न्यायालय यह निश्चय करने में संकोच नहीं करता कि देव किशन लाखोटिया और बाल किशन लाखोटिया के पक्ष में प्रदान

18 2004) 4 SCC 26
19 AIR 2001 SC 2226

किया गया उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (प्र.पी./4) कम से कम उक्त देव किशन लाखोटिया और बाल किशन लाखोटिया के प्रथम दृष्टया स्वत्व को सिद्ध करता है। इसके बाद, बाल किशन लाखोटिया ने अपने हिस्से को देव किशन लाखोटिया के पक्ष में छोड़ दिया और बाद में देव किशन लाखोटिया ने संपत्ति वर्तमान वादी को बेच दी। उक्त उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (प्र.पी./4) वादी के स्वत्व को स्थापित करने और धारा 12(1)(च) के तहत आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए पर्याप्त है और मामले की तथ्यों एवं परिस्थितियों के अनुसार, वादी धारा 12(1)(च) के तहत बेदखली की डिक्री का अधिकारी है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

46. उपरोक्त के दृष्टिगत, यद्यपि धारा 12(1)(छ) के अंतर्गत आधार सिद्ध नहीं हुआ, फिर भी वादी धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली की डिक्री का अधिकारी है। परिणामस्वरूप, वर्तमान द्वितीय अपील असफल होती है और इस प्रकार इसे खारिज किया जाता है।

सही/-
पी.के. मिश्रा
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।**

Translated By ..... Aniruddha Shrivastava , Advocate

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur