



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय न्यायमूर्ति श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख

द्वितीय अपील संख्या. 374/2002

मंसूर अली उर्फ मुंशी

बनाम

लीयावंती उर्फ लीलाबाई और अन्य

निर्णय

06-02-2008 के लिए सूची बद्ध

स.ही /-

श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख

न्यायाधीश





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ : माननीय न्यायमूर्ति श्री दिलीप रावसाहेब देशमुख

द्वितीय अपील संख्या. 374/2002

अपीलार्थी वादी

मंसूर अली उर्फ मुंशी, पिता हाजी अलानूर,

उम्र 63 वर्ष, निवासी मठ मंदिर चौक,
धमतरी, जिला धमतरी (छत्तीसगढ़)

बनाम

प्रत्यार्थी

1. लीलावंती उर्फ लीलाबाई, उम्र 65 वर्ष, पत्नी
मनोहर उर्फ मनहरण। .

2. अनिल गांधी, पिता स्वर्गीय मनोहर उर्फ मनहरण, उम्र 38
वर्ष।

निवासी- (दोनों) मठ मंदिर चौक, धमतरी, जिला धमतरी
(छत्तीसगढ़)

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के अंतर्गत अपील

उपस्थित : श्री एच.बी.अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री पंकज अग्रवाल और श्री जे.के.गुप्ता, अपीलार्थी
के अधिवक्ता।

श्री कुणाल दास, प्रत्यार्थियों के अधिवक्ता।

निर्णय

(दिनांक 6 फरवरी, 2008 को उद्घोषित किया गया।)

अपीलार्थी/भू-स्वामी द्वारा की गई इस अपील में, निम्नलिखित विधि के सारवान प्रश्न निर्धारण हेतु उत्पन्न हुआ है:-



"क्या इस स्वीकृत स्थिति के दृष्टि से यह एक संयुक्त किरायेदारी थी, विचारण न्यायालय ने किरायेदारी को विभाजित करने और मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ड) के अंतर्गत भू-स्वामी को डिक्री देने और उक्त अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत उसके मामले को नकारने में विधि की त्रुटि कारित की है?"

1. इस अपील में, यह विवादित नहीं है कि अपीलार्थी /भू-स्वामी ने व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1, धमतरी के समक्ष प्रत्यार्थियों/किरायेदारों को वादग्रस्त आवास से बेदखल करने के लिए सिविल वाद संख्या 7-ए/1996 दर्ज किया था, जिसका भूतल गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए और पहला तल आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया था। विचारण न्यायालय ने दोनों तर्कओं पर, अर्थात् मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (इसके बाद से अधिनियम) की धारा 12(1)(ड) और (च) के अंतर्गत बेदखली का वाद पारित किया। इससे व्यथित होकर, प्रत्यार्थियों /किरायेदारों ने अपर जिला न्यायाधीश, धमतरी के समक्ष सिविल अपील संख्या 112-ए/2002 प्रस्तुत की। विद्वान अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया, अधिनियम की धारा 12(1)(ड) के अंतर्गत बेदखली के आदेश की पुष्टि की, जबकि अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली के आदेश को निम्नलिखित आधारों पर उलट दिया:-

- (क) वादी मंसूर अली एक "फेरीवाला" था और उसने कभी किसी स्थान पर स्थायी रूप से व्यवसाय नहीं किया था।
- (ख) वादी ने यह नहीं बताया था कि उसके बेटे किस प्रकार का व्यवसाय शुरू करना चाहते थे।
- (ग) इस बात का कोई प्रमाण नहीं था कि वादी के पास नया व्यवसाय शुरू करने के लिए आवश्यक धन था।
- (घ) विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत इस साक्ष्य को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया था कि वादी दुकान बेचने का आशय रखता था।

यह भी विवाद का विषय नहीं है कि वाद में शामिल वादग्रस्त आवास दो मंजिला है, जिसका भूतल गैर आवासीय उद्देश्य के लिए किराये पर दिया गया था, जबकि प्रथम तल का उपयोग प्रत्यार्थियों /प्रतिवादियों द्वारा आवासीय उद्देश्य के लिए किया गया था। यह भी विवाद का विषय नहीं है कि अधिनियम की धारा 12(1)(ड) के अंतर्गत बेदखली के समर्ती आदेश के अनुसरण में, प्रत्यार्थियों /किरायेदारों ने पहली मंजिल, यानी वाद आवास के आवासीय भाग का खाली कब्जा अपीलार्थी/ भू-स्वामी को सौंप दिया है।

2. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एच.बी. अग्रवाल ने अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय के अनुच्छेद 26 से 30 को विस्तार से पढ़ा और तर्क दिया कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज तथ्यों का निष्कर्ष, जिसके द्वारा अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली के आदेश को उलट दिया गया था, विरोधाभासी है। **फर्म पंजुमल दौलतराम बनाम सखी गोपाल, ए.आई.आर 1977 एससी 2077 (मध्य प्रदेश से)** और जगजीत कुमार बनाम जगदीशचंद्र, 1982 जेएलजे 318 का अवलंब दिया गया।



3. दूसरी ओर, प्रत्यार्थियों के विद्वान अधिवक्ता श्री कुणाल दास ने आक्षेपित निर्णय के समर्थन में तर्क दिया।
4. प्रतिद्वन्द्वी पक्षों की दलीलें सुनने के बाद, मैंने अभिलेख का अवलोकन किया है। चूँकि यह अपील विधि के सारवान प्रश्न पर स्वीकार की गई है, इसलिए मैं स्वयं को संबंधित विधि के प्रश्न तक ही सीमित रखूँगा। अधिनियम की धारा 12(1)(ड) और (च) किसी किरायेदार को बेदखल करने की माँग करते समय भू-स्वामी को आधार प्रदान करती है।
5. अधिनियम की धारा 2(क) में 'आवास' की परिभाषा इस प्रकार दी गई है:

"2. परिभाषाएँ।- इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, -

(क) "आवास" का अर्थ है कोई भी भवन या भवन का कोई भाग, चाहे वह आवासीय हो या गैर-आवासीय। इसमें शामिल हैं, -

- I. कोई भी भूमि जिसका उपयोग कृषि प्रयोजनों के लिए नहीं किया जा रहा है;
- II. ऐसे भवन या भवन के किसी भाग से संबद्ध उद्यान, मैदान, गैरेज और उपगृह, यदि कोई हों;
- III. ऐसे भवन या भवन के किसी भाग में उसके अधिक लाभकारी उपयोग के लिए लगाई गई कोई भी फिटिंग;
- IV. ऐसे भवन या भवन के किसी भाग में उपयोग के लिए भू-स्वामी द्वारा उपलब्ध कराया गया कोई भी फर्नीचर;

6. अधिनियम का अध्याय 3 किरायेदारों की बेदखली पर नियंत्रण से संबंधित है। अधिनियम की धारा 12 में वह आधार प्रदान किया गया है जिसके आधार पर किरायेदार के विरुद्ध उसमें उल्लिखित किसी एक या अधिक आधारों पर बेदखली के लिए वाद दायर किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 12 की उपधारा (1) के खंड (ड) और (च) निम्नलिखित हैं

12. किरायेदारों की बेदखली पर प्रतिबंध - (1) किसी अन्य विधि या अनुबंध में किसी भी विपरीत बात के होते हुए भी, किसी भी सिविल न्यायालय में किसी किरायेदार के विरुद्ध किसी आवास से बेदखली के लिए निम्नलिखित में से केवल एक या अधिक आधारों पर ही कोई वाद दायर नहीं किया जाएगा, अर्थात्:

(क)	xxxxx	xxxxx	xxxxx
(ख)	xxxxx	xxxxx	xxxxx
(ग)	xxxxx	xxxxx	xxxxx
(घ)	xxxxx	xxxxx	xxxxx

(ड) कि आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दी गई आवास-व्यवस्था को भू-स्वामी द्वारा स्वयं के लिए या अपने परिवार के किसी सदस्य के लिए, यदि वह उसका स्वामी है, या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए आवास-व्यवस्था रखी गई है, निवास के रूप में उपयोग करने के लिए



सद्ग्रावपूर्वक अपेक्षित है और भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के पास संबंधित शहर या कस्बे में अपने कब्जे में कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त आवासीय आवास-व्यवस्था नहीं है:

(च) गैर-आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दिया गया आवास भू-स्वामी द्वारा अपने व्यवसाय को जारी रखने या शुरू करने के लिए या अपने किसी वयस्क पुत्र या अविवाहित पुत्री के लिए, यदि वह उसका स्वामी है या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए आवास रखा गया है, सद्ग्रावपूर्वक आवश्यक है और भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के पास संबंधित शहर या कस्बे में अपने कब्जे में कोई अन्य उचित रूप से उपयुक्त गैर-आवासीय आवास नहीं है;"

7. एकमात्र विचारणीय तर्क यह है कि क्या अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय को अधिनियम की धारा 12(1)(ङ) के अंतर्गत विचारण न्यायालय द्वारा पारित बेदखली के आदेश की पुष्टि करते हुए, अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत भी बेदखली का आदेश स्वतः ही दे देना चाहिए था, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि किरायेदारी एक संयुक्त किरायेदारी थी और उसे विभाजित नहीं किया जा सकता था। **श्रीमती सरला देवी गुप्ता बनाम श्रीमती तारा देवी दुबे** मामले में, द्वितीय अपील संख्या 420/2006 में मेरे द्वारा 03-07-2007 को दिए गए निर्णय में, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ द्वारा **जगजीत कुमार बनाम जगदीशचंद्र** (पूरोक्त) मामले में दिए गए निर्णय पर अवलंब करते हुए, निम्नलिखित टिप्पणी की गई थी:-

"यह सच है कि आवास को आवासीय के साथ-साथ गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए भी किराए पर दिया जा सकता है, जैसे कि दो मंजिला इमारत के मामले में, जहां भूतल को दुकान के लिए किराए पर दिया जा सकता है, जबकि पहली मंजिल को निवास के लिए किराए पर दिया जा सकता है। ऐसे मामले में, अधिनियम की धारा 12(1)(ङ) और (च) के अंतर्गत किरायेदार को बेदखल करने के लिए, वादी को यह दलील देनी होगी और साबित करना होगा कि आवास न केवल पहली मंजिल पर उसके निवास के लिए, बल्कि भूतल पर गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए भी आवश्यक है। वर्तमान जैसी भिन्न स्थिति में, जहां मकान मात्र एक "टाइल्स वाला आवास" है और मुख्य रूप से गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया है, अर्थात्, होटल चलाने के लिए, ऐसे मामले में, यदि आवास का केवल एक छोटा सा हिस्सा किरायेदार द्वारा निवास के लिए भी उपयोग किया जा रहा है, आवास मुख्य रूप से गैर-आवासीय प्रकृति का है, तो वादी को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए वास्तविक आवश्यकता का दावा करने और उसे साबित करने की आवश्यकता होगी। इस तरह की दलील और सबूत के आधार पर, प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, वादी पूरे परिसर से किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक डिक्री के हकदार हो सकता है, भले ही उसी घर का एक छोटा सा हिस्सा निवास के लिए भी प्रयोग किया जा रहा था। इसके विपरीत ऐसे मामले में जहां आवास को निवास के उद्देश्य के लिए मुख्य रूप से किराए पर दिया जाता है और केवल एक छोटा सा हिस्सा गैर-आवासीय उद्देश्य जैसे पान-दुकान, चाय-दुकान या छोटे किराना दुकान के लिए उपयोग किया जा रहा है, तो आवासीय उद्देश्य के लिए सद्ग्रावना की आवश्यकता के दलील और सबूत के आधार पर, वादी, ऐसे मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, आवास से किरायेदार को बेदखल करने के



लिए एक डिक्री के हकदार हो सकता है, भले ही एक छोटा सा हिस्सा गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा था। यह निश्चित रूप से वैसा ही विधि है जैसा कि **जगजीत कुमार बनाम जगदीशचंद्र (पूर्वोक्त)** में मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने माना है। प्रस्तुत तथ्यों, मुख्य रूप से एक विशेष उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए आवास के आकार से संबंधित साक्ष्य तथा जिस उद्देश्य के लिए आवास किराए पर दिया गया था, उसके अतिरिक्त किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग किए गए हिस्से के आकार पर विचार करना होगा।"

8. फर्म पंजुमल दौलतराम बनाम सखी गोपाल (मध्य प्रदेश से) (पूर्वोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की थी:-

"4..... आवासीय भाग भवन का एक भाग है और परिभाषा के अनुसार एक आवास है। गैर-आवासीय भाग भी भवन का एक भाग है और परिभाषा के अनुसार एक आवास है। पट्टा आवासीय और गैर-आवासीय दोनों उद्देश्यों के लिए दिया गया है। यदि भू-स्वामी वास्तविक आवासीय आवश्यकता बताता है, तो वह आवासीय भाग को खाली करवाने का हकदार है। इसी प्रकार, यदि वह गैर-आवासीय आवश्यकता बताता है, तो वह गैर-आवासीय भाग, जो एक आवास है, को भी खाली करवाने का हकदार है।

"5..... वर्तमान मामले में संविदा को विभाजित करने का कोई प्रश्न ही नहीं है, जैसा कि हमने जो कहा है उससे स्पष्ट है। संविदा अभिन्न था, लेकिन इसके उद्देश्य समान थे। भू-स्वामी ने दोहरी आवश्यकताएं रखी हैं जो धारा 12(1)(ङ) और (च) में स्पष्ट रूप से उचित बैठती हैं.....

9. वर्तमान मामले में, आवास दो मंजिला था। वादपत्र और यहाँ तक कि वादी की साक्ष्य भी यह नहीं दर्शाती कि प्रत्यार्थियों/किरायेदारों द्वारा खाली किए गए प्रथम तल के आवासीय भाग में कोई अलग प्रवेश द्वार नहीं है। भूतल का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए और प्रथम तल का आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा रहा था। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों तथा आवासीय और गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए आवास की प्रकृति को देखते हुए, अपीलार्थी/भू-स्वामी को अधिनियम की धारा 12(1)(ङ) और (च) के अंतर्गत बेदखली के लिए आधार को एक दूसरे से स्वतंत्र रूप से स्थापित करने और साबित करने की आवश्यकता थी। और केवल इसलिए कि अपीलकर्ता/भू-स्वामी अधिनियम की धारा 12(1)(ङ) के अंतर्गत बेदखली के लिए आधार स्थापित करने में सफल रहा था, अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत किरायेदार की बेदखली के लिए एक डिक्री स्वचालित रूप से इस आधार पर पारित नहीं की जा सकती थी कि यह एक संयुक्त किरायेदारी थी, मैं विधि तदनुसार के प्रश्न का उत्तर देता हूँ।

10. वादी द्वारा भूतल पर व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता, जैसा कि वादपत्र के पैरा 6 में दर्शाया गया है, अनुच्छेद 17 में वादी द्वारा की गई इस स्वीकृति से पुष्ट होती है कि पिछले छह वर्षों से उसने खराब स्वास्थ्य के कारण साप्ताहिक बाजारों में 'फरी' लगाकर भी व्यवसाय करना बंद कर दिया था। इस प्रकार, यह उसके पुत्र



द्वारा व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता को दर्शाता है। वादी का सबसे बड़ा पुत्र रमजान, जिसकी गैर-आवासीय आवश्यकता के कारण भूतल पर स्थित वाद परिसर से बेदखल करने का प्रयास किया गया था, साक्षी-कक्ष में उपस्थित नहीं हुआ। अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली का आदेश देने से इनकार करने वाले अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों और अभिलेखों का अत्यंत सावधानी से अवलोकन करने के बाद, मेरा यह सुविचारित मत है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि अपीलार्थी / भू-स्वामी अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली का आधार स्थापित करने में असफल रहा, विशुद्ध रूप से तथ्यात्मक निष्कर्ष है, जो अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा साक्ष्य के समुचित विवेचन और अधिनियम की धारा 12(1)(च) के अंतर्गत बेदखली के आधार के संबंध में पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के वस्तुनिष्ठ मूल्यांकन पर आधारित है।

11. परिणामस्वरूप, अपील पूर्ण दोष रहित होने के कारण खारिज की जाती है।

सही /-

श्री 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: Adv. Vaibhav Singh Rathore