एएफआर

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर
2021 WA 145

भीष्म लाल बंछोर पुत्र जनक राम बंछोर, उम्र लगभग 78 वर्ष वर्ष, निवासी मकान नंबर 632, मुक्ता नगर, महाराजा चौक दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग छत्तीसगढ़

- - - - याचिकाकर्ता

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा सचिव, गृह विभाग, मंत्रालय, महानदी भवन, अटल नगर, रायपुर,जिला रायपुर छत्तीसगढ़

2. कलेक्टर/जिला मजिस्ट्रेट, दुर्ग,जिला दुर्ग छत्तीसगढ़ ।

3. पुलिस अधीक्षक, दुर्ग,जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

4. राकेश कुमार श्रीवास्तव, पुत्र स्वर्गीय रामकृष्ण लाल श्रीवास्तव, मकान नंबर 632, मुक्ता नगर, महाराजा चौक दुर्ग, तहसील और जिला दुर्ग छत्तीसगढ़

- - - - प्रत्युत्तरकर्ता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपीलकर्ता द्वारा - श्री प्रवीण धुरंधर,अधिवक्ता

प्रतिवादी/राज्य द्वारा - श्री चंद्रेश श्रीवास्तव, उप. ए.जी

<u>वीडियो कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम से कार्यवाही</u>

डिवीजन बेंच: <u>माननीय श्री प्रशांत कुमार मिश्रा, एजी. सी जे</u>

2021/145
एएफआर

//2//

<u>माननीय श्री पार्थ प्रतीम साहू, जे.</u>

<u>एजी. सी.जे. प्रशांत कुमार मिश्रा, द्वारा बोर्ड पर आदेश</u>

17/6/2021

1. सुना गया.

2. वर्तमान रिट अपील के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष लाया गया मूल विवाद यह है कि क्या एक मकान मालिक, जो एक वरिष्ठ नागरिक भी है, माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों के भरण–पोषण और कल्याण अधिनियम, 2007 (संक्षेप में "अधिनियम, 2007") में निहित प्रावधानों का सहारा लेकर अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. इस प्रकरण का निर्विवादित तथ्य यह हैं कि, अनुलग्नक पी/2, दिनांक 11.1.2020 द्वारा अपीलार्थी/याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी क्रमांक 4 के साथ 11 महीने की अवधि के लिए 7000/– रुपये मासिक किराए पर दो दुकानें किराए पर देने का अनुबंध किया था। जब किरायेदार ने अनुबंध की अवधि यानी 11 महीने के बाद परिसर खाली नहीं किया, तो अपीलार्थी ने किरायेदार को बेदखल करने और किराए के बकाया की मांग करते हुए अधिनियम, 2007 की धारा 23 के तहत जिला मजिस्ट्रेट, दुर्ग के समक्ष दिनांक 22.1.2021 को एक आवेदन प्रस्तुत किया। जब जिला मजिस्ट्रेट ने कोई कार्यवाही शुरू नहीं की, तो 4.2.2021 को एक स्मरण पत्र दायर किया गया और उसके तुरंत बाद, इस न्यायालय के समक्ष रिट याचिका पेश की गई। विद्वान एकल न्यायाधीश ने याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष प्रस्तुत आवेदन

में दावा की गई राहत की प्रकृति अधिनियम, 2007 के तहत संज्ञेय नहीं है।

4. श्रीमती एस वनिता बनाम डिप्टी कमिश्नर, बेंगलुरु शहरी जिला और अन्य, 2020 एससीसी ऑनलाइन एससी 1023 के मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित कानून का हवाला देते हुए, अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री प्रवीण धुरधर ने प्रस्तुत किया कि अधिनियम, 2007 के तहत कार्यवाही तीसरे पक्ष के खिलाफ भी बनाए रखने योग्य है। जब किसी वरिष्ठ नागरिक को उसके परिवार के सदस्यों के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा परेशान किया जाता है, तब भी अधिनियम, 2007 के प्रावधान लागू होंगे और जिला मजिस्ट्रेट को कार्यवाही करनी चाहिए थी और प्रतिवादी संख्या 4 के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित करना चाहिए था। अपीलकर्ता के विद्वान वकील, वर्तमान प्रस्तुत आवेदन में, जिला मजिस्ट्रेट को आवेदन लेने और आवश्यक आदेश पारित करने का निर्देश चाह गया हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. यहां भी कि , अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही तय करने के लिए किसी विशेष प्राधिकारी को निर्देश देने के लिए भी, उच्च न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह प्रथम दृष्टया जांच करे कि कार्यवाही सुनवाई योग्य है या नहीं।

6. अधिनियम, 2007 परिवार के बुजुर्ग सदस्यों की सहायता के लिए बनाया गया था। संसद के समक्ष प्रस्तुत अधिनियम, 2007 का **'परिचय'** इस प्रकार है:

संयुक्त परिवार प्रणाली में गिरावट के कारण वृद्धावस्था एक बड़ी सामाजिक चुनौती बन गई है। बड़ी संख्या में वृद्ध व्यक्तियों, विशेष रूप से विधवा महिलाओं की देखभाल उनके परिवारों

द्वारा नहीं की जा रही है। उन्हें अपने जीवन के अंतिम वर्ष अकेले बिताने के लिए मजबूर होना पड़ता है और वे भावनात्मक रूप से उपेक्षित रहती हैं तथा उन्हें वित्तीय सहायता भी नहीं दी जाती है। इस सामाजिक चुनौती से निपटने के लिए वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल और सुरक्षा पर अधिक ध्यान देने की आवश्यकता है। यद्यपि दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 में एक प्रावधान है जिसके तहत माता–पिता अपने बच्चों से भरण–पोषण का दावा कर सकते हैं, लेकिन यह प्रक्रिया समय लेने वाली और महंगी है। यह वांछित है कि पीड़ित माता–पिता द्वारा भरण–पोषण का दावा करने के लिए सरल, सस्ते और त्वरित प्रावधान किए जाएं। अपने वृद्ध रिश्तेदारों की संपत्ति के उत्तराधिकारी व्यक्तियों पर उनका भरण–पोषण करने का दायित्व डालने, निर्धन वृद्ध व्यक्तियों के भरण–पोषण के लिए वृद्धाश्रम स्थापित करने, वरिष्ठ नागरिकों को बेहतर चिकित्सा सुविधाएं प्रदान करने तथा उनके जीवन और संपत्ति की सुरक्षा के लिए प्रावधान करने के लिए माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण और कल्याण विधेयक संसद में पेश किया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7. उपरोक्त कथन के सम्बन्ध में अधिनियम 'उद्देश्यों और कारणों का विवरण' के बारे में निम्नलिखित बात करता है:

(1)" भारतीय समाज के पारंपरिक मानदंड और मूल्य बुजुर्गों की देखभाल करने पर जोर देते हैं। हालांकि, संयुक्त परिवार प्रणाली के खत्म होने के कारण, बड़ी संख्या में बुजुर्गों की देखभाल उनके परिवार द्वारा नहीं की जा रही है। नतीजतन, कई बुजुर्ग व्यक्ति, विशेष रूप से विधवा महिलाएं अब अपने जीवन के अंतिम वर्ष अकेले बिताने के लिए मजबूर हैं और भावनात्मक उपेक्षा और शारीरिक और वित्तीय सहायता की कमी से जूझ रही हैं। इससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि बुढ़ापा एक बड़ी सामाजिक चुनौती बन गया है और बुजुर्गों की देखभाल और

सुरक्षा पर अधिक ध्यान देने की आवश्यकता है। हालांकि माता–पिता दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 के तहत भरण–पोषण का दावा कर सकते हैं, लेकिन यह प्रक्रिया समय लेने वाली और महंगी दोनों है। इसलिए, माता–पिता के लिए भरण–पोषण का दावा करने के लिए सरल, सस्ते और त्वरित प्रावधानों की आवश्यकता है।

(2). विधेयक में अपने वृद्ध रिश्तेदारों की संपत्ति विरासत में पाने वाले व्यक्तियों पर ऐसे वृद्ध रिश्तेदारों के भरण–पोषण का दायित्व डालने का प्रस्ताव है और साथ ही निर्धन वृद्ध व्यक्तियों के भरण–पोषण के लिए वृद्धाश्रम स्थापित करने का प्रावधान करने का भी प्रस्ताव है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(3). अतः विधेयक में निम्नलिखित प्रावधान करने का प्रस्ताव है:-

(क) माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों को आवश्यकता–आधारित भरण–पोषण प्रदान करने के लिए उपयुक्त तंत्र स्थापित किया जाना ।

(ख) वरिष्ठ नागरिकों को बेहतर चिकित्सा सुविधाएं प्रदान करना ।

(ग) वृद्ध व्यक्तियों के जीवन और संपत्ति की सुरक्षा के लिए उपयुक्त तंत्र का संस्थागतकरण करना ।

(घ) प्रत्येक जिले में वृद्धाश्रमों की स्थापना करना।

(4). विधेयक का उद्देश्य उपर्युक्त उद्देश्यों को प्राप्त करना है।"

8. इस प्रकार, यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि अधिनियम, 2007 उन बुजुर्गों की देखभाल और भरण–पोषण प्रदान करने के लिए बनाया गया है, जिनकी संयुक्त परिवार प्रणाली के खत्म होने के कारण उनके परिवार द्वारा उचित देखभाल नहीं की जाती है। इसलिए, अधिनियम, 2007 का प्राथमिक उद्देश्य उन रिश्तेदारों से भरण–पोषण के संबंध में विशेष राहत प्रदान करने के लिए उपकरण तंत्र प्रदान करना है, जिन्हें अपने वृद्ध रिश्तेदारों की संपत्ति विरासत में मिली है।

9. अधिनियम, 2007 की धारा 4 में माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों के भरण–पोषण का प्रावधान है। इसमें कहा गया है कि माता–पिता सहित कोई वरिष्ठ नागरिक, जो अपनी कमाई से या अपने स्वामित्व वाली संपत्ति से अपना भरण–पोषण करने में असमर्थ है, धारा 5 के तहत आवेदन करने का हकदार होगा। धारा 4 की उप–धारा (2) (3) और (4) बच्चों के अपने माता–पिता का भरण–पोषण करने के दायित्व और वरिष्ठ नागरिक के रिश्तेदार के दायित्व के बारे में बताती है, बशर्ते कि वह ऐसे वरिष्ठ नागरिक की संपत्ति पर कब्जा रखता हो या उसे ऐसे वरिष्ठ नागरिक की संपत्ति विरासत में मिले। इसलिए, यह प्रावधान तीसरे पक्ष के खिलाफ राहत प्रदान नहीं करता है, जो न तो बच्चे हैं और न ही रिश्तेदार, जिसने वरिष्ठ नागरिक की संपत्ति विरासत में ली है या मिलेगी।

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. हमारे समक्ष मामले में, अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता ने स्वयं प्रतिवादी संख्या 4 के साथ किरायेदारी समझौता किया, जो न तो उसका बच्चा है और न ही कोई रिश्तेदार। प्रतिवादी संख्या 4 भी तीसरा पक्ष नहीं है, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अधिनियम, 2007 की धारा 23 के तहत एस. वनिता (सुप्रा) मामले में उल्लेख किया है।

11. अधिनियम, 2007 की धारा 23 में प्रावधान है कि संपत्ति का हस्तांतरण कुछ परिस्थितियों में अमान्य माना जाएगा। इस प्रावधान को तत्काल संदर्भ के लिए नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:

"23. कुछ मामलों में संपत्ति का हस्तांतरण अमान्य होगा

(1) जहां कोई वरिष्ठ नागरिक, जिसने इस अधिनियम के लागू होने के पश्चात उपहार के रूप में या अन्यथा अपनी संपत्ति इस शर्त के अधीन हस्तांतरित की है कि हस्तांतरिती हस्तांतरक को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा और ऐसा हस्तांतरी ऐसी सुविधाएं और शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो संपत्ति का उक्त हस्तांतरण धोखाधड़ी या जबरदस्ती या अनुचित प्रभाव के तहत किया गया माना जाएगा और हस्तांतरणकर्ता के विकल्प पर न्यायाधिकरण द्वारा शून्य घोषित किया जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(2) जहां किसी वरिष्ठ नागरिक को किसी संपत्ति से भरण–पोषण प्राप्त करने का अधिकार है और ऐसी संपत्ति या उसका कोई भाग हस्तांतरित किया जाता है, तो भरण–पोषण प्राप्त करने का अधिकार हस्तांतरिती के विरुद्ध लागू किया जा सकता है, यदि हस्तांतरिती को अधिकार की सूचना हो, या यदि हस्तांतरण नि:शुल्क हो; लेकिन प्रतिफल के लिए और अधिकार की सूचना के बिना हस्तांतरिती के विरुद्ध लागू नहीं किया जा सकता।

(3) यदि कोई वरिष्ठ नागरिक उप–धारा (1) और (2) के तहत अधिकारों को लागू करने में असमर्थ है, तो धारा 5 की उप–धारा (1) के स्पष्टीकरण में निर्दिष्ट किसी भी संगठन द्वारा उसकी ओर से कार्रवाई की जा सकती है।

12. धारा 23 के उपर्युक्त प्रावधान ऐसी स्थिति से संबंधित हैं, जहां वरिष्ठ नागरिक उपहार के रूप में या अन्यथा इस शर्त के साथ संपत्ति हस्तांतरित करता है कि हस्तांतरिती हस्तांतरक को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा और यदि ऐसा हस्तांतरी ऐसी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो ऐसी स्थिति में संपत्ति का उक्त हस्तांतरण धोखाधड़ी या जबरदस्ती या अनुचित प्रभाव के तहत किया गया माना जाएगा और इसे हस्तांतरणकर्ता के विकल्प पर न्यायाधिकरण द्वारा शून्य घोषित किया जा सकता है। वरिष्ठ नागरिक द्वारा हस्तांतरित संपत्ति से भरण–पोषण प्राप्त करने का अधिकार हस्तांतरिती के खिलाफ लागू किया जा सकता है। यह प्रावधान ऐसी स्थिति से नहीं निपटता है, जहां किरायेदार किसी वरिष्ठ नागरिक की संपत्ति पर कब्जा रखता है, सबसे पहले, क्योंकि किरायेदारी संपत्ति का हस्तांतरण नहीं है, इसलिए किरायेदार हस्तांतरित नहीं है और भरण–पोषण प्राप्त करने का अधिकार मकान मालिक/वरिष्ठ नागरिक के बेदखली या किराए के बकाया की मांग करने के अधिकार के समान नहीं है।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

13. मकान मालिक का बेदखली मांगने का अधिकार छत्तीसगढ़ किराया नियंत्रण अधिनियम, 2011 (संक्षेप में "अधिनियम, 2011") के अंतर्गत शासित है। अधिनियम, 2011 की अनुसूची 2 में अधिनियम के अंतर्गत मकान मालिक के अधिकारों का प्रावधान है। दूसरी अनुसूची के खंड 11 के उप–खंड (एच) के प्रावधान के अनुसार वरिष्ठ नागरिक को किरायेदार को एक महीने का नोटिस देने के बाद बेदखली मांगने का अधिकार है। अन्य श्रेणी के किरायेदारों के लिए नोटिस की यह अवधि 6 महीने है।

14. इस प्रकार, वरिष्ठ नागरिकों के लिए लाभकारी प्रावधान भी अधिनियम, 2011 के अंतर्गत किए गए हैं और यह ऐसा मामला नहीं है, जहां मकान मालिक के वरिष्ठ नागरिक होने पर बेदखली की मांग करने का अधिकार अनिश्चित काल तक खिंच जाएगा। जब अधिनियम, 2011 के अंतर्गत मकान मालिक को कोई विशेष राहत दी जाती है, तो उसी अधिकार और राहत को अधिनियम, 2007 के प्रावधानों में नहीं पढ़ा जा सकता है, जो मकान मालिक के अपने किरायेदार के रूप में अधिकारों से केवल इसलिए नहीं निपटता है, क्योंकि मकान मालिक वरिष्ठ नागरिक है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. यदि अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत व्याख्या स्वीकार कर ली जाती है, तो वरिष्ठ नागरिक द्वारा निष्पादित प्रत्येक समझौते में, चाहे वह व्यापारिक लेन–देन हो या कोई अन्य लेन–देन, वरिष्ठ नागरिक द्वारा अधिनियम, 2007 के तहत जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है, जो अधिनियम के तहत प्रावधानों का उद्देश्य और क्षेत्र नहीं है।

16. अधिनियम, 2007 की धारा 23 के प्रावधानों के तहत किसी तीसरे पक्ष के विरुद्ध वरिष्ठ नागरिक के अधिकारों को कड़ाई से नियंत्रित किया जाता है और जब ऐसा प्रावधान किसी ऐसे लेनदेन पर लागू नहीं होता है, जो हस्तांतरण के बराबर नहीं है, तो वरिष्ठ नागरिक मकान मालिक को सामान्य कानून के तहत बेदखली की मांग करनी होगी।

17. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है।

18. रिट अपील में कोई सार नहीं है और इसके द्वारा इसे खारिज किया जाता है।

एसडी/-
(प्रशांत कुमार मिश्रा)
कार्यवाहक मुख्य न्यायाधीश

एसडी/-
(पार्थ प्रतिम साहू)
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।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2021/145
एएफआर

मुख्य टिप्पणी

किसी वरिष्ठ नागरिक/मकान मालिक द्वारा अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए किया गया आवेदन माता–पिता एवं वरिष्ठ नागरिकों के भरण–पोषण एवं कल्याण अधिनियम, 2007 के अंतर्गत स्वीकार्य नहीं है। इसे केवल छत्तीसगढ़ किराया नियंत्रण अधिनियम, 2011 के अंतर्गत ही दायर किया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur