

**न्यायालय अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, आमला, जिला बैतूल**  
**(पीठासीन अधिकारी – श्रीमती मीना शाह)**

व्य.वाद. क्रमांक:- 60ए/16  
 संस्थापन दिनांक:-19/09/13  
फाईलिंग नं. 233504000132013

उमाचरण पिता जियालाल जायसवाल  
 उम्र 53 वर्ष, निवासी कोठी बाजार बैतूल,  
 तहसील बैतूल, जिला बैतूल (म.प्र.)

.....वादी

वि रू द्ध

पन्जू पिता भैयालाल  
 उम्र 80 वर्ष, निवासी राम मंदिर की चाल आमला,  
 तहसील आमला, जिला बैतूल (म.प्र.)

.....प्रतिवादी

**:- ( निर्णय ) :-**

**(आज दिनांक 31.01.2017 को घोषित)**

1 वादी द्वारा यह दावा ख.नं. 349/1 रकबा 0.283 हे. पर निर्मित 20x25 वर्गफिट जिसके उत्तर में चौधरी को दिया मकान, दक्षिण में मारोती का मकान, पूर्व में गली एवं पश्चिम में राम मंदिर की रिक्त भूमि, वाद संलग्न नक्शे में अ, ब, स, द से दर्शित (अत्र पश्चात विवादित मकान से संबोधित) जिसे प्रतिवादी पंजू को किराये पर दिया गया है, के रिक्त आधिपत्य एवं बकाया किराया राशि 576/- रुपये एवं अंतर्वर्तीय लाभ हेतु प्रस्तुत किया गया है।

2 वादी द्वारा प्रस्तुत दावे का संक्षेप में सार इस प्रकार है कि वादी का ख.नं. 349/1 रकबा 0.283 हे. पर कई छोटे-छोटे मकान एवं राम मंदिर निर्मित है जो कि वादी के आधिपत्य में हैं। विवादित मकान जिस जगह पर बना है उसे राम मंदिर चाल के नाम से जाना जाता है। विवादित मकान पर प्रतिवादी अनेक वर्षों से 12/- रुपये मासिक किराये पर परिवार सहित निवास करता है। प्रतिवादी को दिया गया विवादित मकान और अन्य सभी किरायेदारों के मकान बहुत पुराने एवं कच्चे मिट्टी के जिसकी छत मुलकी कवेलू से बनी है, उनकी दीवारे अत्यधिक जीर्ण शीर्ण होकर गिर रही है जिससे जन धन की हानि हो सकती है। अतः विवादित मकान रहवास योग्य नहीं रह गया है। विवादित मकान एवं अन्य किराये के मकानों की वादी को स्वयं के निवास के लिए एवं अपने पारिवारिक श्रीराम मंदिर की उचित व्यवस्था हेतु आमला में अपना मकान बनाकर रहने हेतु सद्भाविक आवश्यकता है। प्रतिवादी के द्वारा विगत आठ वर्षों से विवादित मकान का किराया नहीं दिया जा रहा है। मात्र आश्वासन दिया जाता है। विवादित मकान की भौतिक

अवस्था को देखते हुए उसे रिक्त कराने हेतु सूचना पत्र भी जारी किया गया था तथा दिनांक 28.02.2013 को किरायेदारी समाप्त कर 30.04.2013 तक प्रतिवादी को विवादित मकान रिक्त कर उसका अवशेष किराया अदा करने हेतु निर्देशित किया गया था परंतु सूचना पत्र प्रतिवादी के द्वारा लेने से इनकार टीप के साथ वापस प्राप्त हुआ। अतः विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य एवं अवशेष किराया राशि की प्राप्ति एवं आधिपत्य दिलाये जाने तक अंतरिम लाभ 200/- रुपये दिलाये जाने हेतु दावा प्रस्तुत किया गया है।

3 प्रकरण में प्रतिवादी पर सूचना की तामिली उपरांत भी उसके अनुपस्थित रहने पर उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4 प्रकरण के न्यायपूर्ण निराकरण हेतु निम्न विचारणीय प्रश्न है :-

1. क्या प्रतिवादी वादी का विवादित मकान में 12/- रुपये प्रतिमाह की दर से मासिक किरायेदार है ?
2. क्या प्रतिवादी ने मांग सूचना पत्र की तामिली उपरांत दो माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य अवशेष किराया वादी को अदा नहीं किया है?
3. क्या वादी को विवादित मकान की स्वयं के निवास के लिए सद्भावना पूर्वक आवश्यकता है एवं वादी का उपर्युक्त प्रयोजन के लिए अन्य रिक्त स्थल नहीं है ?
4. क्या विवादित मकान मानव जीवन के लिए असुरक्षित हो गया है जिस कारण से वादी को विवादित मकान की आवश्यकता है ?
5. सहायता एवं व्यय ?

### विवेचना एवं सकारण निष्कर्ष

#### विचारणीय प्रश्न क्र. 1 का निराकरण

5 प्रकरण में वादी के द्वारा दावा स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(I)A, 12(I)C व 12(I)G के आधारों पर विवादित परिसर से प्रतिवादी के निष्कासन हेतु प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण में सर्वप्रथम वादी को यह प्रमाणित करना होगा कि प्रतिवादी उसका किरायेदार है तथा उनके मध्य किरायेदारी किस प्रकार व कब से कब तक प्रारंभ थी।

6 वादी उमाचरण (वा.सा.-1) के द्वारा अपने शपथपत्रीय कथन में यह बताया गया है कि प्रतिवादी द्वारा पिछले 08 वर्षों से विवादित मकान का किराया अदा नहीं किया गया तथा बार-बार किराया राशि मांगे जाने पर भी उसके द्वारा किराया राशि अदा नहीं की जा रही है। वादी के द्वारा अपने वादपत्र में विवादित मकान राममंदिर चाल होना बताया है जिसमें कई लोग निवासरत हैं, परंतु वादी के द्वारा राम मंदिर चाल के किसी भी व्यक्ति को साक्षी के रूप में परीक्षित नहीं कराया गया है जिससे यह प्रकट हो कि विवादित मकान में प्रतिवादी बतौर किरायेदार निवासरत है।

7 वादी के द्वारा अपने अभिवचन के समर्थन में ऐसी कोई भी मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है जिससे यह दर्शित हो कि किस दिनांक या वर्ष से प्रतिवादी की विवादित मकान में किरायेदारी प्रारंभ हुई, किसके समक्ष विवादित मकान किराये पर दिया गया तथा कब कब प्रतिवादी से किराया राशि की मांग किये जाने पर उसके द्वारा किराया राशि अदा नहीं की गयी।

8 वादी द्वारा विगत 08 वर्षों से प्रतिवादी द्वारा किराया राशि अदा न किया जाने का कथन किया गया है परंतु प्रतिवादी को दिनांक 11.02.2013 को नोटिस प्रेषित किया जाना प्रदर्श पी-1 व प्रदर्श पी-2 के अवलोकन से दर्शित होता है। तत्संबंध में भी वादी की ओर से ऐसी कोई साक्ष्य या परिस्थिति प्रकरण में पेश नहीं की गयी है जिससे परिलक्षित हो सके कि यदि प्रतिवादी द्वारा विगत 08 वर्षों से किराया अदा नहीं किया जा रहा था तो वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गयी। विवादित मकान वादी के नाम नगरपालिका में दर्ज हो या बिजली बिल या मकान का टैक्स अदा करने संबंधी या किराया रसीद कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य भी वादी के द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी है।

9 विवादित मकान के स्वत्व के संबंध में वादी के द्वारा खसरा एवं किश्तबंदी खतौनी प्रस्तुत किये गये हैं परंतु यह उल्लेखनीय है कि निष्कासन के मामले में स्वामित्व को स्वत्व के मामलों की तरह प्रमाणित करने की आवश्यकता नहीं होती है। अतः विवादित परिसर वादी के स्वत्व का है, इस संबंध में विस्तृत व्याख्या की आवश्यकता नहीं है। उपर्युक्त के संबंध में न्याय दृष्टांत **करण लाल विरुद्ध सरदार हाउस जबलपुर 2008(2)एम.पी.एच.टी. 168** अवलोकनीय हैं

10 उपर्युक्त साक्ष्य विवेचना अनुसार वादी अपने एवं प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार का संबंध स्थापित नहीं कर सका है। अतः ऐसी दशा में अन्य अवधारणीय प्रश्नों के संबंध में विवेचना आवश्यक नहीं रह जाती है। साथ ही वादी एवं प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध स्थापित न होने से म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 के उपबंध आकर्षित नहीं होते हैं। इस संबंध में न्याय दृष्टांत **राजू कुशवाहा विरुद्ध श्रीमती नमिता गुप्ता व**

अन्य 2014(3)एम.पी.एल.जे. 152 अवलोकनीय है।

### विचारणीय प्रश्न क्र. 05 का निराकरण

11 उपर्युक्त साक्ष्य विवेचना अनुसार वादी प्रकरण में स्वयं व प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार का संबंध स्थापित करने में असफल रहा है। अतः यह धारा 12 म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम के अधीन कोई भी अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। फलतः वादी द्वारा प्रस्तुत दावा निरस्त कर निम्न आशय का आदेश पारित किया जाता है :-

1. वादी का दावा निरस्त किया जाता है।
2. वादी अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेगा।
3. अधिवक्ता शुल्क म.प्र. सिविल कोर्ट नियम एवं आदेश 179 सहपठित नियम 523 के निर्धारित होता है अथवा जो प्रमाणित हो या न्यून हो, खर्चे में जोड़ा जावे।

तदनुसार आज्ञाप्ति तैयार की जाये।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित मेरे निर्देशन पर मुद्रलिखित।  
तथा दिनांकित कर घोषित।

(श्रीमती मीना शाह)  
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,  
आमला, जिला बैतूल

(श्रीमती मीना शाह)  
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,  
आमला, जिला बैतूल