

न्यायालय:- चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-2 भिण्ड (म.प्र.)
(समक्ष : विकाश शुक्ला)

व्यवहारवाद प्रकरण क्र0 48-ए/2017

F.No. 2012017

संस्थापित दिनांक-10.03.2017

पद्मचंद जैन पुत्र बुद्धसेन जैन उम्र 69 वर्ष
 निवासी गल्ला मण्डी भिण्ड मध्यप्रदेश।

..... आवेदक/वादी

वि रु द्ध

डॉ0 कृष्णगोपाल बसंत पुत्र रामचरण लाल
 उम्र 70 वर्ष निवासी चोर गली भिण्ड

..... अनावेदक/प्रतिवादी

(// आदेश //)

(आज दिनांक **24.06.2017** को पारित किया गया)

1. यह आदेश आवेदकगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम-1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. (आई.ए.नम्बर-1) का निराकरण करेगा।
2. वादपत्र के अभिवचन एवं आवेदन के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि सदर बाजार भिण्ड में प्रतिवादी की दुकान कोठा दर कोठा में वादी 160 रुपये मासिक का भाडेदार है और किराने की दुकान का कारोबार करता है। वादी विवादित दुकान का किराया भाडा नियंत्रण अधिकारी के न्यायालय में जमा कर रहा है। प्रतिवादी कहने के बाबजूद भी किराया नहीं उठा रहा है। प्रतिवादी कई बार वादी को विवादित दुकान से बेदखल करने का प्रयास कर रहा है। न्यायालय द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध यह निर्णय पारित किया गया है कि जब तक विवादित दुकान खाली कराने की डिक्री प्रतिवादी हासिल न कर ले तब तक अवैध रूप से वादी से दुकान बेदखल न कराये। प्रतिवादी ने व्यवहार वाद क्रमांक 21/09 भी वादी के विरुद्ध प्रस्तुत किया था जो प्रथम एवं द्वितीय अपील में निरस्त हुआ। प्रतिवादी पुनः विवादित दुकान अवैध रूप से बेदखल कराने हेतु आमादा है। दिनांक 26.02.2017 को प्रतिवादी ने विवादित दुकान के उपर लगभग तीन चार फीट उची बाउण्ड्री तुडवा दी तथा दुकान में पानी डाल रहा है और धमकी दी है कि दुकान अवैध रूप से खाली करा लेगा।

वादी ने पुलिस अधीक्षक एवं कलेक्टर को इस संबंध में शिकायत की है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना आवेदकगण/वादीगण के पक्ष में होने से अस्थायी निषेधाज्ञा का आवेदन स्वीकार कर प्रकरण के अंतिम निराकरण तक यथास्थिति बनाये रखने तथा विवादित भूमि किसी भी प्रकार से किसी के हक में अंतरण न करने हेतु आदेशित किये जाने का निवेदन किया गया है कि प्रतिवादी विवादित दुकान में न तो तोड़फोड़ करे और न ही वादी को बेदखल करे। वादी ने समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र भी पेश किया गया है।

3. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने लिखित कथन एवं आवेदन का जबाब प्रस्तुत कर व्यक्त किया है कि वादी उसका 160 रुपये अब भाडेदार नहीं है तथा उसने विवादित दुकान का पांच माह पहले जनवरी 2017 में रिक्त कर उसे कब्जा दे दिया है। उसने प्रतिवादी को बेदखल करने की कभी भी कोशिश नहीं की, बल्कि वादी ही उसकी झूठी शिकायत कर रहा है। उसने वास्तविक आवश्यकता एवं त्रुटिकर्ता भाडेदार तथा निर्माण कार्य अत्याधिक पुराना जीर्णोद्धार होने से वादग्रस्त दुकान को रिक्त करने हेतु वादपत्र प्रस्तुत किया, जो निरस्त हुआ एवं उसकी प्रथम अपील भी निरस्त हुई। द्वितीय अपील के दौरान उसे वादी ने कहा कि 2012 में दुकान खाली कर देगे और इसी आश्वासन के कारण प्रतिवादी ने अपील वापस ले ली। दिनांक 05.02.2012 की घटना बता कर वादी ने स्थाई निषेधाज्ञा का झूठा दावा प्रस्तुत किया था और अदम पैरवी में दिनांक 19.7.2012 को निरस्त करा लिया। वादी 2012 में दुकान खाली करने के लिये मन बना रहा था लेकिन दूसरे लोगों के कहने में आकर दुकान में बगैर कोई कारोबार व सामान रखे है, कभी कभार आता जाता रहा और अंत में उसके दोनों लडकों ने धनवंतरी कॉम्पलेक्स में अलग अलग किराने कारोबार करना शुरू कर दिया और वादी 70 वर्षीय वृद्ध हो गया तथा किराने का काम करने में असमर्थ होने के कारण उसने स्वेच्छया 2017 में प्रतिवादी की दुकान में आना जाना बंद करके बिल्कुल बेदखल हो गया और रिक्त आधिपत्य प्रतिवादी को दे दिया, जिसका उपयोग प्रतिवादी उत्तर दक्षिण दरवाजे आमने सामने होने से गैलरी के रूप में कर रहा है। इसके पश्चात पुनः विरोधी लोगों के भडकाने पर लोभ लालच में काल्पनिक घटना बताकर यह दावा प्रस्तुत किया है। वादी का वाद रेसजूडीकेटा का प्रभाव रखने के कारण प्रचलन योग्य नहीं है। वादी का विवादित दुकान पर कोई कब्जा नहीं है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना वादी के पक्ष में न होने से आवेदक/वादी के पक्ष में न होने से उसकी ओर प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा का आवेदन निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

4. आवेदन के निराकरण हेतु विचारणीय प्रश्न यह है कि—

- अ. क्या प्रथम दृष्टया मामला आवेदक/वादी के पक्ष में है?
- ब. क्या सुविधा का संतुलन आवेदक/वादी के पक्ष में है?

स. यदि अस्थाई निषेधाज्ञा पारित नहीं की गई तो, क्या आवेदक/वादी को अपूर्णनीय क्षति होना संभावित है?

निष्कर्ष के आधार

5. वाद पत्र के अभिवचन एवं वादी के शपथ पत्रीय कथन के अनुसार विवादित दुकान में वादी 160 रुपये प्रतिमाह की दर से प्रतिवादी का भाडेदार होकर विवादित दुकान में कारोबार कर रहा है, जबकि लिखित कथन के अभिवचन एवं प्रतिवादी के शपथ पत्रीय कथन के अनुसार विवादित दुकान में वादी उसका 160 रुपये प्रतिमाह का भाडेदार नहीं है और वादी ने लिखित कथन प्रस्तुत करने से पांच माह पूर्व जनवरी 2017 में विवादित दुकान रिक्त करके उसे कब्जा दे दिया है। इस प्रकार वाद पत्र के अभिवचन एवं उभयपक्ष के शपथपत्रीय कथन इस संबंध में परस्पर विरोधाभासी है कि वादी विवादित दुकान में वर्तमान में प्रतिवादी का 160 रुपये प्रतिमाह का भाडेदार है और उनके आधार पर इस प्रक्रम पर कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता।

6. वादी ने वाद पत्र के पद क्रमांक 3 में यह अभिवचन किया है कि प्रतिवादी ने उसके विरुद्ध व्यवहार वाद क्रमांक 21ए/09 प्रस्तुत किया था और प्रतिवादी का दावा निरस्त हुआ तथा प्रथम अपील भी निरस्त हुई और द्वितीय अपील प्रतिवादी ने वापस ले ली, जिससे वह भी निरस्त हुई। इस संबंध में लिखित कथन के पद क्रमांक 3 में प्रतिवादी ने यह अभिवचन किया है कि प्रतिवादी ने उसे द्वितीय अपील के प्रचलन के दौरान यह आश्वासन दिया था कि 2012 में दुकान खाली कर देगे, इसलिये उसने द्वितीय अपील वापस ले ली थी। वादी द्वारा प्रस्तुत उक्त वाद का निर्णय दिनांक 01.12.2009 एवं उसका अपील निर्णय दिनांक 05.03.2010 के अवलोकन से भी यही दर्शित है कि प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त वाद जो कि बेदखली के संबंध में था, खारिज हुआ और उसकी अपील भी निरस्त हुई। प्रतिवादी का यह भी अभिवचन है कि वादी ने उसे लिखित कथन प्रस्तुत करने से लगभग पांच माह पूर्व जनवरी 2017 में विवादित दुकान का रिक्त आधिपत्य दे दिया। उपरोक्त समस्त परिस्थितियों को एक साथ देखा जाये तो यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी का विवादित दुकान में वादी किरायेदार था और प्रतिवादी के अभिवचन के अनुसार में जनवरी 2017 तक वादी का विवादित दुकान में आधिपत्य था।

7. वादी ने एक प्रथम सूचन रिपोर्ट प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार वादी के द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध दिनांक 12.6.2017 को इस आशय की रिपोर्ट आरक्षी केन्द्र कोतवाली में लेख कराई है कि दिनांक 11.12.06.2017 की दरम्यानी रात्रि में प्रतिवादी ने विवादित दुकान में आपराधिक अभिचार किया और उक्त रिपोर्ट पर से आरक्षी केन्द्र सिटी कोतवाली भिण्ड में अपराध क्रमांक 288/17 पंजीबद्ध किया गया। प्रतिवादी ने भी एक थाना प्रभारी सिटी कोतवाली भिण्ड में दिये हुये आवेदन की प्रति प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार उसने यह शिकायत की है कि वादी ने पांच माह पहले जनवरी 2017 में दुकान खाली

कर दी थी और उसका दुकान पर कब्जा है, परंतु वादी एवं उसके लड़के आज दिन आकर गाली गलौज कर रहे हैं। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन में इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि वादी अथवा उसके लड़कों ने कौनसी तारीख को एवं समय पर आवेदन में वर्णित कृत्य किये।

8. उभयपक्ष के अभिवचन से यह स्पष्ट है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी का वादी किरायेदार था। यह भी स्पष्ट है कि उभयपक्ष के मध्य विवादित दुकान के संबंध में एक लंबे समय से मुकदमेबाजी चल रही है। वर्तमान में वादी के अनुसार विवादित दुकान में उसका आधिपत्य है तथा प्रतिवादी के अनुसार विवादित दुकान का आधिपत्य वादी ने प्रतिवादी को जनवरी 2017 में दे दिया था। इस प्रकार इस संबंध में इस मामले में सारभूत सद्भाविक प्रश्न निहित है कि विवादित दुकान में वादी का किरायेदार की हैसियत से आधिपत्य है या नहीं और वादी ने प्रतिवादी को आधिपत्य सौंपा है या नहीं, जिसका निराकरण उभयपक्ष की साक्ष्य उपरांत ही किया जाना संभव है। यह प्रकट है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी का वादी किरायेदार था, प्रतिवादी का यह अभिवचन कि पांच माह पूर्व जनवरी 2017 में वादी ने प्रतिवादी को विवादित दुकान का कब्जा सौंप दिया और वर्तमान में उसका कब्जा है, इस प्रक्रम पर विश्वास किये जाने योग्य नहीं है, क्योंकि लंबे समय से उभयपक्ष के मध्य विवादित दुकान के संबंध में चलने वाली मुकदमेबाजी के चलते हुये यदि प्रतिवादी ने वादी से कब्जा प्राप्त किया होता तो निश्चित ही तत्संबंध में कोई दस्तावेज निष्पादित किया जाता और इसके अतिरिक्त संपूर्ण लिखित कथन में इस बात का भी कोई उल्लेख नहीं है कि कौनसी दिनांक को एवं किनके समक्ष वादी के द्वारा विवादित दुकान का कब्जा प्रतिवादी को दिया गया। अतः उपरोक्त समस्त परिस्थितियों में विवादित दुकान पर प्रथम दृष्टया वादी का ही किरायेदार की हैसियत से आधिपत्य होना दर्शित है और प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में होना पाया जाता है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 में वादी किरायेदार प्रतिवादी भवन स्वामी को कब्जा सौंप देने से किरायेदारी समाप्त हुई नहीं मानी जा सकती।

9. जहां तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने का प्रश्न है, उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में होना पाया गया है तथा विवादित दुकान में प्रथम दृष्टया वादी का आधिपत्य होना दर्शित है। ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना भी वादी के पक्ष में होना पायी जाती है, क्योंकि यदि वाद लंबन के दौरान प्रतिवादी द्वारा वादी को बलात बेदखल किया जाता है, तो निश्चित ही प्रतिवादी की अपेक्षा वादी को अधिक असुविधा और अपूर्णनीय क्षति होगी तथा व्यर्थ की मुकदमेबाजी बढेगी। अतः सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति की संभावना भी वादी के पक्ष में होना पायी जाती है।

10. अतः उपरोक्त दर्शित तथ्य एवं परिस्थितियों में अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों सिद्धांत वादी के पक्ष में होने से वादी की ओर से प्रस्तुत आवेदन

अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 एवं 2 व्यवहार प्रक्रिया संहिता स्वीकार करते हुये आदेशित किया जाता है कि मामले के निराकरण तक प्रतिवादी सदर बाजार भिण्ड स्थित विवादित दुकान से वादी को विधि की प्रक्रिया अपनाये बिना बेदखल न करे।

(विकाश शुक्ला)
चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
भिण्ड (मध्यप्रदेश)

आदेश आज दिनांक— **24.06.2017** को खुले न्यायालय में उद्घोषित, दिनांकित एवं हस्ताक्षरित किया गया।

(विकाश शुक्ला)
चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
भिण्ड (मध्यप्रदेश)